

EVOLUCIÓN ESPACIO-TEMPORAL EN LA ORDENACIÓN TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE BLANCA (MURCIA)

José Molina Ruiz y M^a Luz Tudela Serrano¹
Universidad de Murcia

RESUMEN

El territorio es una realidad compleja, frágil y vulnerable cuyos elementos tangibles e intangibles, patrimoniales y comunes, naturales y culturales, son considerados valiosos. Los cambios en las estructuras económicas de los municipios enfocados a una economía de servicios basada en el turismo residencial deben poner especial énfasis en todo lo relacionado con el paisaje y su gestión, evitando una evolución distinta del territorio y un resultado paisajístico también diferente.

El diseño de un modelo urbanístico coherente con la identidad de un municipio, que pretenda ser sostenible, respetuoso con el medio ambiente y capaz de solucionar la demanda real de vivienda, precisa conocer el estado del parque de viviendas, así como la estructura poblacional, preferencias, actitudes e intenciones de los vecinos.

Este trabajo analiza la estructura de la población del municipio murciano de Blanca, la evolución socioeconómica y su relación con el diseño del Plan General Municipal de Ordenación (PGMO). Se asiste a un descenso en los rendimientos agrícolas paralelo al aumento del valor del suelo; como consecuencia, se presiona sobre un paisaje frágil y milenario con la proliferación de segundas residencias, ilegales en su mayoría, que cambian en tipología y funcionalidad con respecto a la casa solariega y de labor típica de este valle de la huerta del Segura.

Nuestras actuaciones deberían ir encaminadas a proteger y conservar el legado de nuestros ancestros y a diseñar una ocupación territorial que no merme la calidad de un paisaje excepcional circunscrito en el Valle de Ricote.

Palabras clave: Ordenación Territorial, Municipio, Urbanismo, Vivienda, Paisaje.

Fecha de recepción: 29 de abril de 2010. Fecha de aceptación: 26 de mayo de 2010.

1 Departamento de Geografía. Facultad de Letras. Campus de La Merced. 30001 Murcia (España). E-mail: jmolinar@um.es y mltudela@um.es

EVOLUTION IN SPACE AN TIME IN THE MANAGEMENT OF THE MUNICIPALITY OF TERRITORIAL BLANCA (MURCIA)

ABSTRACT

The territory is a complex, fragile and vulnerable whose tangible and intangible heritage and common natural and cultural, are considered valuable. Changes in economic structures of the municipalities targeted to a service economy based on residential tourism should give special emphasis on all aspects of the landscape and its management, avoiding a distinct evolution of the area and landscaping also different results.

The design of an urban model in line with the identity of a municipality that wishes to be sustainable, environmentally friendly and able to solve the real demand for housing, need to know the state of the housing stock, as well as population structure, preferences, attitudes and intentions of their neighbors.

This paper analyzes the structure of the population of the town of Blanca (Murcia), socio-economic developments and their relationship to the design of the Municipal General Management Plan (PMGO). We are witnessing a decline in agricultural yields parallel the increase in land values, therefore, is pressed onto a fragile and ancient landscape with the proliferation of second homes, mostly illegal, that change in typology and functionality with respect to manor house and typical work of this valley from the garden of Segura. Our actions should aim to protect and preserve the legacy of our ancestors and to design a territorial occupation which does not diminish the quality of an exceptional landscape circumscribed Ricote Valley.

Key words: Spatial Planning, Municipality, Town Planning, Housing, Landscape.

1. INTRODUCCIÓN

El territorio es una realidad compleja y frágil y las actuaciones que soporta, a veces, tienen habitualmente consecuencias irreversibles. Una de ellas es el fenómeno urbanístico, cuyos proyectos están dando lugar a nuevos espacios residenciales testigos de nuevos modelos de crecimiento.

La vivienda es un bien que cubre las necesidades básicas de alojamiento para el desarrollo de una vida digna de los ciudadanos. Los componentes de la demanda de vivienda, en función del uso y fin que se hace de ella, son factores demográficos, segunda residencia nacional y extranjera, y demanda de vivienda como bien de inversión, junto con otros activos ligados al mercado bursátil, a los fondos de inversión y a depósitos y planes de pensiones.

Para diseñar un modelo urbanístico coherente con la identidad de un municipio, sostenible y respetuoso con el medio ambiente y capaz de solucionar una necesidad-demanda real de vivienda, es lógico conocer el estado del parque de viviendas, así como la estructura poblacional y las preferencias, actitudes e intenciones de los vecinos.

Con anterioridad a la *Ley 6/98, de 13 de abril, sobre Régimen de Suelo y Valoraciones*, al crecimiento de la población se le otorgaba la categoría de variable

independiente de la que depende la cantidad de suelo urbanizable a clasificar por el Planeamiento. Se buscaba garantizar la capacidad precisa para que cupieran las viviendas necesarias para alojar a la nueva población prevista. La *Ley 6/98* modifica ese criterio de clasificación del suelo y ahora es suelo urbanizable todo el que sin ser ya urbano no está sujeto a algún régimen especial de protección. El criterio demográfico como argumento para determinar las necesidades de crecimiento ha desaparecido. La cantidad de suelo urbanizable pierde cualquier parentesco causal con la dinámica demográfica. El derecho de los propietarios del suelo y una anunciada estrategia de liberalización y flexibilización del mercado del suelo se imponen a la racionalidad del modelo existente hasta entonces.

La vigente *Ley del Suelo 1/2001* para la Región de Murcia, en su artículo 8, otorga las competencias en materia urbanística a los Ayuntamientos, reservando para la Comunidad Autónoma sólo las relativas al control de la legalidad y el interés supramunicipal. El planeamiento urbanístico municipal se llevará a cabo mediante la figura del Plan General Municipal de Ordenación (PGMO).

El municipio de Blanca cuenta con un PGMO (BORM 03/04/08) en el que se diferencian tres tipologías de suelo: urbano, urbanizable y no urbanizable. El objetivo del presente trabajo es analizar la evolución espacio-temporal del suelo urbano municipal, nada acorde con la dinámica demográfica, que tiene previstos seis convenios urbanísticos a través de urbanizaciones de vivienda residencial, algunas vinculadas al fenómeno golf-resort y que a fecha de mayo de 2009 siguen activos.

2. CONSIDERACIONES ANTE LOS NUEVOS DESARROLLOS URBANÍSTICOS EN EL MUNICIPIO DE BLANCA

El municipio de Blanca se localiza en la margen izquierda del Río Segura, en el piedemonte de la Sierra de Solán (556 m), ocupa una superficie de 87,7 km² equivalente al 0,77 % de la superficie de la Región de Murcia, y se halla a una altura media de 233 m. (Fig. 1). Encierra una variada y compleja topografía y una densa ocupación del suelo, destacando los cultivos de regadío (cítricos, melocotoneros, albaricoqueros, uva de mesa, etc.), secano (olivos y almendros), zonas urbanizadas, núcleos industriales y áreas de bosque mediterráneo, en las Sierras de Ricote, La Navela y La Pila. Los Paisajes Naturales (bosque esclerófilo mediterráneo) y antropógenos (agrarios, periurbanos y urbanos) conviven en un espacio en el que el tiempo es un factor clave para comprender los mecanismos evolutivos y la dinámica del paisaje.

La población de derecho del municipio experimenta un aumento irregular a lo largo del siglo XX, con un incremento importante (16%) entre los censos de 1920 y 1930. Por el contrario, la población disminuye entre 1981 y 1991, aumentando ligeramente desde final del siglo XX hasta la actualidad, alcanzando los 6.370 habitantes en 2009 (Tabla 1).

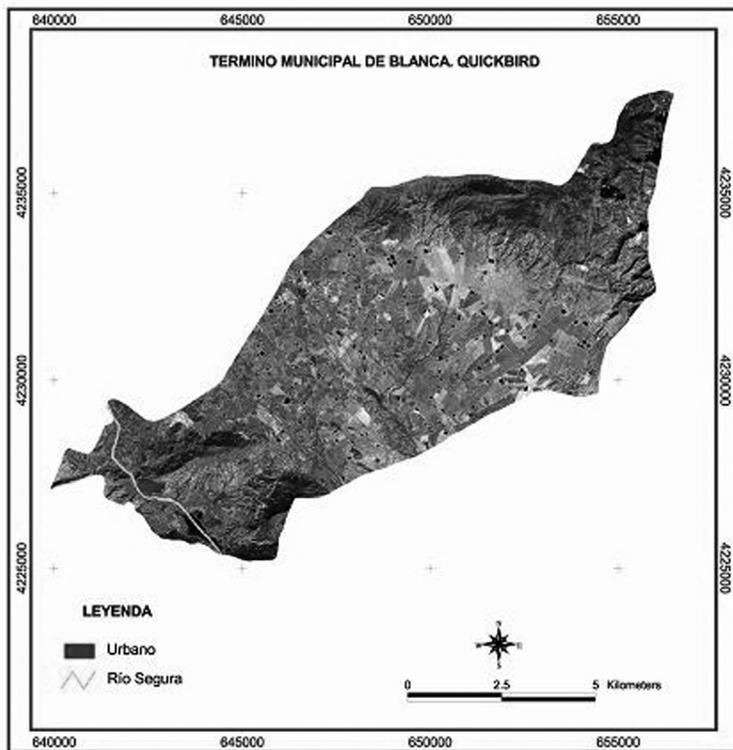


FIGURA 1
Municipio de Blanca (Murcia).

TABLA 1
Evolución de la Población en el Municipio de Blanca (1991-2009).

| | 1991 | 1995 | 2000 | 2005 | 2006 | 2008 | 2009 |
|---------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Blanca | 5768 | 5765 | 5749 | 6073 | 6103 | 6226 | 6370 |
| Murcia | 1.045.601 | 1.109.977 | 1.149.328 | 1.335.792 | 1.370.306 | 1.426.109 | 1.446.520 |
| % | 0,55 | 0,51 | 0,50 | 0,45 | 0,44 | 0,43 | 0,43 |

Fuente: CREM (2010), INE (2010). Elaboración propia.

La densidad de población es de 73 hab/km², teniendo en los años anteriores desde 1991-2000 una densidad estable de 66 hab/km². La población municipal se encuentra fundamentalmente concentrada en el núcleo urbano y las barriadas de «Alto del Palomo» y «Estación de Blanca».

El Plan General Municipal de Ordenación de Blanca establece y explicita los criterios para la propuesta de clasificación de usos del suelo, siendo los que aparecen en la Tabla

2 los relativos a suelo urbano e industrial consolidado y aquellos terrenos movilizados bajo la clasificación de urbanizable e industrial, sectorizado y sin sectorizar (Figura 2).

TABLA 2
Clasificación del suelo en el municipio de Blanca.

| Tipología de suelo | Clasificación | Superficie (m ²) | Superficies por tipo de suelo (m ²) | % |
|--------------------|------------------------------------|------------------------------|---|------------|
| Urbano | Residencial Consolidado | 882.626 | 1.000.495 | 1.14 |
| | Residencial no Consolidado | 109.898 | | |
| | Núcleo Rural | 7.971 | | |
| Urbanizable | Residencial Sectorizado | 3.745.286 | 10.988.205 | 12.64 |
| | Residencial no Sectorizado | 3.419.695 | | |
| | Especial no Sectorizado | 3.823.224 | | |
| Industrial | Actividad Económica Sectorizado | 110.693 | 1.693.465 | 1.94 |
| | Actividad Económica no Sectorizado | 1.582.772 | | |
| No Urbanizable | Protección Específica | 27.639.304 | 68.897.104 | 79.11 |
| | Protegido PGMO | 29.492.319 | | |
| | Inadecuado | 11.765.481 | | |
| Sistemas Generales | Comunicaciones | 1.444.617 | 4.508.391 | 5.17 |
| | Infraestructuras y Servicios | 53.740 | | |
| | Espacios Libres | 1.005.242 | | |
| | Equipamiento Comunitario | 159.741 | | |
| | Vías Pecuarias | 353.287 | | |
| | Hidráulico | 1.491.764 | | |
| | Total Suelo | 13.682.165 | 87.087.660 | 100 |

Fuente: BORM (03/04/08). Elaboración propia.

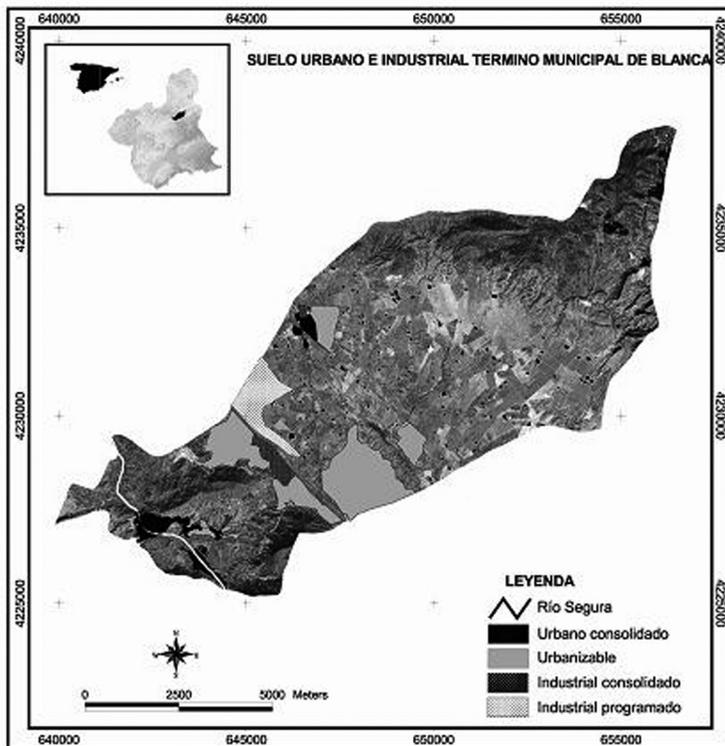


FIGURA 2
Ordenación urbanística en el municipio de Blanca.

Fuente: BORM (03/04/08). Elaboración propia.

Teniendo en cuenta los datos demográficos y la clasificación de suelo urbano e industrial en el PGMO de Blanca se observa que la evolución histórica de la demanda de suelo en relación con la presión demográfica ha sido moderada.

Del análisis de los datos se desprende que ha habido un estancamiento de la población, de la densidad a lo largo de los últimos 100 años y una moderada demanda de suelo urbano, que se refleja en 1.000.495 m² de suelo urbano. Esta cifra supone el 1,14 % de la superficie total municipal.

En el nuevo PGMO, obviando esta evolución histórica de demanda de suelo en función de las necesidades poblacionales, se diseña un nuevo modelo territorial que pone a disposición de los agentes urbanizadores un porcentaje muy significativo del suelo para usos urbanos (10.988.205 m²) e industriales (1.693.465 m²), lo que supone el 12,64 % y el 1,94 %, respectivamente, de la superficie total municipal.

Este aumento tan significativo en los porcentajes de disposición de suelo urbanizable e industrial no tiene refrendo en la evolución demográfica y en cifras reales supone la movilización de 12.681.670 m², que suponen el 14,58 % de la superficie total municipal.

Intentando conciliar la necesaria protección ambiental y cultural de Blanca como Conjunto Histórico y Artístico en el suelo urbanizable, partiendo de las funciones sociales variadas que cumple un terreno excluido del proceso urbanizador, en el suelo no urbanizable, y cumpliendo los requisitos y condiciones que debe reunir un terreno para ser clasificado como suelo urbano, el modelo territorial que propone el Ayuntamiento de Blanca de acuerdo con el marco legal vigente es el que aparece en las Tabla 3.

TABLA 3
Unidades de Actuación en el municipio de Blanca.

| Unidad de Actuación | Suelo Urbano-Uso Residencial | | Suelo Urbanizable-Uso Residencial | |
|------------------------|--------------------------------------|---|---|---|
| | Superficie total (m ²) | Edificabilidad del sector (m ²) | Superficie total (m ²) | Edificabilidad del sector (m ²) |
| Alto del Palomo | 3.897,78 | 4.138,84 | -- | -- |
| Estación de Blanca (A) | 8.901,30 | 5.520,00 | -- | -- |
| Estación de Blanca (B) | 26.680,48 | 16.590,00 | -- | -- |
| Estación de Blanca (C) | 9.863,43 | 6.120,00 | -- | -- |
| Estación de Blanca (D) | 9.984,36 | 6.196,68 | -- | -- |
| Bayna | 5.443,13 | 5.064,16 | -- | -- |
| El Rubión | -- | -- | 36.847,38 | 18.792,16 |
| Runes | -- | -- | 43.986,06 | 17.257,00 |
| Casa de D. Juan | -- | -- | 2.720.182,20 | 390.416,35 |
| Cabañiles I | -- | -- | 342.902,00 | 75.936,74 |
| Cabañiles II | -- | -- | 183.778,00 | 40.698,22 |
| Isla Blanca I | -- | -- | 470.114,00 | 104.108,24 |
| Isla Blanca II | -- | -- | 269.100,00 | 26.237,25 |
| La Serreta | -- | -- | 305.481,00 | 61.165,83 |
| TOTAL | 64.770,48 | 43.629,68 | 4.372.390,64 | 734.611,79 |
| Unidad de Actuación | Suelo Urbano-Uso Actividad Económica | | Suelo Urbanizable-Uso Actividad Económica | |
| | Superficie total (m ²) | Edificabilidad del sector (m ²) | Superficie total (m ²) | Edificabilidad del sector (m ²) |
| San Roque | 45.128,00 | 26.033,84 | 132.832,07 | 46.491,22 |

Fuente: BORM 03/04/08. Elaboración propia.

Un primer resultado, tras observar las cifras ofrecidas es el que refleja que a lo largo de los últimos 50 años, la población del municipio ha estado estancada o estabilizada en torno a los 5.000-6.000 habitantes dando una densidad media de 66-70 hab/km². La población del municipio ha aumentado desde el año 2000 hasta enero de 2008 en 477 habitantes y el suelo destinado a vivienda ha respondido de forma paralela a este pequeño aumento demográfico.

En la actualidad, el municipio con una población de 6.370 habitantes (1 enero de 2009) dispone de un parque total de 2.813 viviendas, de las cuales 1.942 son primera vivienda (69,03%), 314 son de segunda residencia (11,16%) y 557 están desocupadas (19,80%).

El nuevo PGMO, que es la herramienta que establece las prioridades de desarrollo de un municipio y lo encauza con una anticipación de 25 años, prevé destinar 4.372.390,64 m² para suelo urbanizable residencial en ocho unidades de actuación, en las que pueden construirse en total 734.611,79 m² para 8.162,35 viviendas de 90 m², lo que supone un aumento de la población de 24.487 habitantes, considerando el tamaño medio por hogar de 3.0 habitantes por familia (BORM 03/04/08).

Se deduce que el crecimiento previsto en suelo urbanizable no se debe a la presión demográfica ni a las necesidades de vivienda de su población, sino a la apuesta de introducir un modelo urbanístico y de ordenación territorial en el que prima el turismo residencial y la urbanización difusa, tipo resort.

Este modelo territorial se ha mostrado desde sus inicios en los años 50 del pasado siglo, como un gran consumidor de recursos al incrementar los costes de los servicios municipales (recogida de basuras, segregación de residuos, potabilización de agua, servicios sanitarios y de seguridad, etc.). Una pregunta queda en el aire: ¿esta situación se prevé viable a largo plazo y puede ser considerada un modelo de desarrollo territorial sostenible?. Como respuesta: el nacimiento de una nueva urbanización implica fuertes inversiones que no acaban en el mero proceso de edificación o construcción del complejo. Paralelamente hay que sumar inversiones en infraestructuras y servicios cuyos costes serán sufragados «solidariamente» por todos los habitantes del municipio.

Por otra parte, entre los objetivos del PGMO se encuentran la potenciación de las actividades agrarias y el turismo rural. En ambos casos la conservación del paisaje y sus usos se constituyen en recurso fundamental. La implantación de este tipo de modelo urbanístico entra en contradicción con el principio anterior, puesto que se genera otro tipo de paisaje que nada tiene que ver con el modelo tradicional a conservar.

Si el paisaje cambia, disminuye o desaparece la demanda de turismo rural que busca este recurso. En la huerta, si no se potencian los sistemas agrícolas tradicionales (minifundio y policultivo), ésta cambia sus usos y cede ante la especulación y la segunda residencia.

A este respecto, a lo largo de los últimos años en el municipio de Blanca se ha asistido al aumento de la actividad constructiva y a su especial presión sobre la huerta tradicional del Valle del Río Segura, en general, y del Valle de Ricote, en particular. Al cambiar de estructura económica a un turismo residencial y de tercera edad, en detrimento de la agricultura e industrias afines, se producen una serie de cambios y consecuencias que se reflejan en el paisaje. Entre estos cambios está el de tipología de viviendas en huerta

y campo, a los que se suma el aumento imparable y exponencial de las construcciones «ilegales»:

- Viviendas en huerta: se diferencian tres tipologías de vivienda tradicional:
 - Labor: de regadío, con sus casas adaptadas a estos usos (Foto 1).
 - Solariega: tipo chalet unifamiliar, que tiene asociado un terreno que ya no cumple la función de mantenimiento de la economía familiar, sino que se usa para esparcimiento de la familia. Cambia el tipo y la utilidad de la vivienda y esto arrastra hacia un cambio radical del paisaje (Foto 2).
- Viviendas en campo: se diferencian dos tipologías de vivienda tradicional:
 - Labor: otrora de secano, con sus casas adaptadas a estos usos y que se han mantenido tras su transformación en regadío (Foto 3).
 - Segunda residencia para esparcimiento familiar (Foto 4).



Foto 1
Vivienda tradicional de huerta.



Foto 2
Vivienda-chalet de segunda residencia en huerta.



Foto 3
Casa de labor tradicional en aprovechamientos de secano.



Foto 4
Vivienda-chalet en antiguos terrenos de secano.

3. REFLEXIÓN FINAL

El nuevo PGMO de Blanca prevé destinar 4.372.390,64 m² para suelo urbanizable residencial en ocho unidades de actuación, con un suelo neto de 734.611,79 m², en donde están previstas un total aproximado de 8.162,35 viviendas que supondrán un aumento poblacional de 24.487 habitantes, sin valorar que a lo largo de los últimos cincuenta años la población del municipio se ha mantenido estable en torno a los 6.000 habitantes.

No se ha tenido en cuenta que casi el 20% del parque de vivienda municipal está desocupado, concluyendo que la previsión, exagerada a nuestro juicio, no se corresponde con la demanda demográfica, sino que responde más bien a una demanda ficticia de segunda residencia. Se observa la transformación de una parte significativa de suelo municipal y su puesta a disposición de agentes urbanizadores, que proponen un modelo basado en viviendas de residencia tipo resort sin relación con el crecimiento natural de la población municipal ni con sus necesidades habitacionales.

Este modelo de desarrollo urbanístico modifica el paisaje, la tipología de vivienda y los sistemas de explotación tradicionales. Se asiste al cambio hacia un modelo económico que abandona la agricultura e industrias afines y apuesta por el turismo residencial.

Es responsabilidad de la Administración Local realizar un análisis sistemático y continuo del sector de la vivienda en el municipio, considerando las distintas variables que le afectan: demanda y necesidad de vivienda, parque de vivienda disponible, tamaño de los modelos familiares, medios económicos, etc. En consecuencia, analizar los medios de que debe valerse la administración para dar respuesta a las necesidades reales de la población municipal.

En cuanto a los técnicos, los profesionales que diseñan los diferentes planes urbanísticos, arquitectos, geógrafos, economistas, sociólogos, etc., tendrán que contar con información objetiva sobre el parque de viviendas, proyecciones demográficas realistas y respetar las opiniones y preferencias de los vecinos, en cuanto a la tipología, superficie o morfología de las viviendas, sin alterar el modelo tradicional que nos otorga una ventaja competitiva, respecto al turismo rural.

En el ámbito político, los representantes públicos deberán ignorar la presión que ejercen los agentes urbanizadores y considerar la necesidad-demanda real de vivienda, aplicando políticas respetuosas con el entorno y ambientalmente sostenibles.

El PGMO del municipio de Blanca sí recoge la protección de su mayor riqueza cultural paisajística, la huerta tradicional del Río Segura, su estructura, tipología de vivienda, etc., pero debería ejercer un mayor control en la aplicación de los instrumentos de vigilancia y evitar los cambios de uso no autorizados que desembocan en la proliferación, por ejemplo, de viviendas ilegales, no acordes con la tipología tradicional.

Ante todo, las actuaciones deberían ir encaminadas a proteger y conservar el legado de nuestros ancestros y conservar en Blanca el paisaje tradicional del Valle de Ricote.

4. BIBLIOGRAFÍA

BORM 03/04/08: *Aprobación definitiva parcial del Plan General Municipal de Ordenación de Blanca*. Consejería de Obras Públicas, Vivienda y Transportes. Región de Murcia.

CREM (2009): *Blanca en cifras 2008*. Centro regional de estadística de Murcia. Consejería de Economía y Hacienda. Región de Murcia.

DECRETO LEGISLATIVO 1/2005, de 10 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo de la Región de Murcia.

INE (2009): *Padrón municipal*. Instituto Nacional de Estadística. Madrid.

LEY 1/2001, de 24 de abril, del Suelo de la Región de Murcia.

LEY 2/2002, de 10 de mayo, de modificación de la Ley 1/2001, de 24 de abril, del Suelo de la Región de Murcia.

LEY 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones.

