



ÁREA DE SUELO URBANIZABLE SIN SECTORIZAR: NAL (ÁREA DE LA ALJORRA)

Categoría: Especial.

Máximo aprovechamiento global de referencia: 0,40 m²/m².

Mínima superficie del sector ampliado: 300.000 m².

Mínima superficie de sistemas generales: 25% del sector ampliado.

El Ayuntamiento establecerá los sistemas generales adscritos exteriores en base a la prioridad de obtención de los mismos.

El uso característico será el de “gran industria”, entendido como tal el compuesto por instalaciones industriales que no se limitan al interior de una nave, sino que funcionan como un complejo de instalaciones con diversidad de usos y cometidos, con sus propias circulaciones y calles interiores, unificado todo ello por pertenecer a una misma empresa y bajo proceso productivo principal único, o empresas vinculadas directamente al proceso productivo que gestionen alguna de las fases del mismo.

Se admiten como usos compatibles todos aquellos usos complementarios que resulten precisos para el desempeño de la actividad y están, por tanto, adscritos al uso principal, siempre que no generen incompatibilidades entre sí. Ejemplos de ello pueden ser los comedores, economatos, botiquines, zonas deportivas y de recreo, oficinas, aparcamientos, etc. Estos usos se limitarán al uso del personal de los establecimientos industriales o al personal de empresas que presten servicios a dichos establecimientos, en aplicación de la normativa sobre riesgos inherentes a los accidentes graves por sustancias peligrosas.

Por tratarse de un área singular que requiere un tratamiento específico, la actuación se desarrollará mediante la formulación y tramitación de un Plan Especial cuyo objeto será la adecuación urbanística de la zona, así como, el desarrollo de las infraestructuras, espacios libres y equipamiento comunitario, adecuados a las especiales características para el uso de Gran Industria. Se tendrán en cuenta en la ordenación criterios de flexibilización y adecuación a demanda de suelo futura.

Se reservará una zona como Reserva Estratégica de suelo a escala interregional para actividades económicas del CAEDI General Electric-Parque Tecnológico, de acuerdo con las Directrices y Plan de Ordenación Territorial del Suelo Industrial de la Región de Murcia.

Al existir parcialmente una ordenación de hecho, que resulta condicionante por la estructura de la propiedad de los terrenos, se deberá recoger la realidad actual y completar la misma, estableciendo los usos pormenorizados.

Se ubicará en las zonas de influencia de la Sierra de las Victorias y Cabezo del Pericón (Lugar de Interés Comunitario (LIC), bandas de amortiguación destinadas a Espacio Libre público o privado.

Control de los riesgos inherentes a los accidentes graves en los que intervengan sustancias peligrosas:

1. En aplicación de la normativa sobre riesgos inherentes a los accidentes graves por sustancias peligrosas RD1254/1999 y modificaciones, Decreto 97/2000 y Decreto 102/2006 Título VI, de acuerdo con la información validada por el órgano competente de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia, se fijan en los planos de ordenación las áreas de exclusión en las que se prohíbe la ubicación de determinados elementos vulnerables o muy vulnerables.
2. Se definen como elementos muy vulnerables:
 - a) Viviendas en un número igual o superior a 3 por hectárea.
 - b) Guarderías, escuelas y otros centros educativos para menores de 16 años.
 - c) Edificios de oficinas.
 - d) Instalaciones deportivas.
 - e) Centros comerciales y similares.
 - f) Restaurantes y lugares de ocio.
 - g) Hoteles.
 - h) Residencias de la tercera edad u otros centros de colectivos más indefensos.



- i) Hospitales.
- j) Centros penitenciarios.
- k) Instalaciones de alto valor estratégico.
- l) Camping.
- m) Otros elementos de similares características.

En los casos c, d, e, f, y g, se incluyen aquellos con más de 5.000 m² de superficie o con una capacidad superior a 500 personas.

3. Se definen como elementos vulnerables:

- a) Viviendas en un número igual o superior a 1 por hectárea.
- b) Centros educativos para mayores de 16 años.
- c) Edificios de oficinas.
- d) Instalaciones deportivas.
- e) Centros comerciales y similares.
- f) Restaurantes y lugares de ocio.
- g) Hoteles.
- h) Edificios destinados a profesar cultos religiosos u otros tipos de prácticas.
- i) Locales de reunión (asociaciones de vecinos, etc).
- j) Parques y jardines.
- k) Otros elementos de similares características.

En los casos c, d, e, f, g, h e i se incluyen aquellos con una superficie superior a 150 m² o con una capacidad superior a 50 personas, no considerados como muy vulnerables.

- 4. Las autopistas y las carreteras con una circulación media superior a 2000 vehículos/día, así como las vías de ferrocarril con transporte de pasajeros podrán ser objeto de un tratamiento individualizado.
- 5. Las vías de comunicación por carretera o ferrocarril desde la zona industrial no se incluyen en ninguna de las categorías anteriores, así como las propias oficinas del establecimiento. Tampoco se incluyen los establecimientos e instalaciones para uso del personal de establecimientos industriales incluidos en el polígono al que pertenecen las industrias afectadas, así como del personal de empresas que presten servicios a dichos establecimientos. En todo caso las personas que accedan deben estar bajo el control de accesos del polígono.
- 6. En el caso de implantación de nuevas industrias o modificación de las existentes que supongan ampliación de las áreas de exclusión definidas en los planos de ordenación por aplicación de la normativa sobre accidentes graves en los que intervengan sustancias peligrosas, se entenderán extendidas las limitaciones para la implantación de elementos afectados por los accidentes graves en los que intervengan sustancias peligrosas a las nuevas áreas de exclusión resultantes de dicha implantación o modificación.