



# **A N E J O 5**

## **CONDICIONES DE SUELO URBANO ESPECIAL**

### **NORMAS URBANÍSTICAS**

PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN DE CARTAGENA

### **INDICE**

ANEJO 5. CONDICIONES DE SUELO URBANO ESPECIAL .....	2
UXVE-Valle de Escombreras.....	2
UXPA-En Paisaje Agrario.....	5

## ANEJO 5. CONDICIONES DE SUELO URBANO ESPECIAL

### UXVE-Valle de Escombreras

#### **Descripción:**

El ámbito de ordenación se encuentra al norte de la Sierra de La Fausilla, Lugar de Interés Comunitario (LIC) y Zona de Especial Protección para las Aves (ZEPA). Limita por el oeste con sistema general de comunicación marítima y por el resto de lindes con suelo no urbanizable de protección específica o por planeamiento.

Este ámbito ha sido consolidado históricamente por las sucesivas implantaciones de industrias de transformación de envergadura (refinería de petróleos, carburantes, industria energética, etc.). Dadas las peculiaridades de estos usos, la ordenación del ámbito se aparta del esquema general del plan para la ordenación de suelos urbanos y se regula de manera específica en estas normas particulares como suelo urbano especial.

El régimen de edificación de todo el ámbito será el previsto en el artículo 91 de la Ley del Suelo de la Región de Murcia (Ley 13/2015).

#### **Parámetros y condiciones de uso y edificación:**

Se considera viario estructurante el constituido por el sistema viario formado por las carreteras CT-34, RM-320, RM-322, RM-F46 y Carretera del Puerto, en sus tramos interiores al ámbito, así como sus bandas inedificables de protección de sistemas. Se han reflejado estas franjas de terreno de anchura variable en algunas de estas vías en los planos de clasificación del plan.

El resto de terrenos se considera patrimonial y con el uso característico "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.

No se fijan parámetros de volumen ni otros que afecten a las edificaciones, toda vez que éstas siempre tienen carácter auxiliar respecto de la instalación productiva.

Los usos que se implanten deben resolver en el seno de su parcela todas las demandas que generen en materia de aparcamientos, infraestructuras, medidas correctoras ambientales, necesidades en materia laboral, sanitaria, social, etc. y, en general, todas las que precise la industria concreta que se pretende ubicar.

Las nuevas instalaciones y edificaciones se separarán un mínimo de 30 metros de los límites de suelo no urbanizable de protección específica, allí donde las parcelas resulten colindantes con esta clase de suelo.

Para las parcelas colindantes con las franjas de terreno definidas como viario estructurante, es condición para el otorgamiento de las oportunas licencias y/o autorizaciones la cesión libre de cargas y gravámenes de las fracciones de propiedad que ocupen parte de ese viario, así como la ejecución material de su urbanización. Para ello la propiedad habrá de recabar los informes y permisos que resulten procedentes.

Para el resto de las parcelas, habrá que evidenciar que disponen de acceso desde algún punto del citado viario, adecuado al uso previsto.

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

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 elementos vulnerables o muy vulnerables, según el caso, incluso con carácter provisional.

#### 1. 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) Campings.
- m) Otros elementos de similares características.

En los casos c, d, e, f, y g, se incluyen aquellos con más de 5.000 m<sup>2</sup> de superficie o con una capacidad superior a 500 personas.

#### 2. 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 m<sup>2</sup> o con una capacidad superior a 50 personas, no considerados como muy vulnerables.

3. Las autopistas y las carreteras con una circulación media superior a 2.000 vehículos/día, así como las vías de ferrocarril con transporte de pasajeros podrán ser objeto de un tratamiento individualizado.

4. 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.

5. 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.

### **Planeamiento de desarrollo:**

Cuando las circunstancias lo aconsejen, podrá redactarse un plan especial cuyo objeto será la adecuación urbanística de la zona, así como, el desarrollo de las infraestructuras necesarias. Deberá recoger las parcelaciones y edificaciones existentes dentro de la delimitación propuesta, revisar el saneamiento y dotación de infraestructuras de la zona.

Al existir 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.

El uso global será el de actividad económica, Gran Industria.

La edificabilidad será la resultante de establecer las normas adecuadas para recoger en lo posible las tipologías existentes, y según proceda de acuerdo con el objeto del Plan.

Se intentará ubicar en las zonas colindantes a la Sierra de la Fausilla bandas de amortiguación destinadas a espacio libre público o privado.

## **UXPA-En Paisaje Agrario**

---

### **Descripción:**

Asentamientos con frente a camino público tradicional en suelo calificado como Zona de Paisaje Agrario en el PORN de Sierra de la Muela, Cabo Tiñoso y Roldán.

Se trata en general de zonas donde es necesario desarrollar actuaciones tendentes a la conservación y restauración de sus valores históricos y/o culturales, compatibilizándolos con su uso residencial actual.

### **Parámetros y condiciones de uso y edificación:**

Se permiten usos encaminados a mantener las actividades tradicionales, fundamentalmente agrarias, y a conservar y recuperar la calidad paisajística, es decir:

- Viviendas unifamiliares, en parcela independiente, y de superficie no superior a 200 m<sup>2</sup>, no admitiéndose edificaciones en régimen de propiedad horizontal.
- Casas rurales, de superficie no superior a 200 m<sup>2</sup>, y alojamientos turísticos, de superficie no superior a 500 m<sup>2</sup>, regulados por la normativa turística para el medio rural.
- Otros usos como talleres agrícolas o artesanos, almacenes de aperos o similares, de superficie no superior a 500 m<sup>2</sup>.

Las necesidades de aparcamiento que genere la implantación de cualquiera de los usos permitidos deberán resolverse en el interior de la finca en la que se autorice el uso.

No podrán fraccionarse fincas donde resulten unidades de terreno inferiores a 250 m<sup>2</sup>. Tanto la finca matriz como la segregada deberán disponer de acceso independiente con frente mínimo de 5 metros a caminos públicos existentes. En ningún caso podrá generarse camino de nueva apertura.

La línea del vallado o de la edificación se situará, como mínimo, a 3 metros del eje del camino o caminos públicos colindantes, salvo casos particulares de edificios situados en parcelas entre medianeras, con edificación que forme un frente consolidado a uno o ambos lados de dicha parcela, en cuyo caso se ajustará a la alineación existente.

La altura máxima edificable será de 7 metros (dos plantas).

La restauración de las viviendas se adaptará a la planta y altura originales. Asimismo, el diseño, textura y color responderá a su tipología original.

Se permiten las obras de rehabilitación y conservación de viviendas y elementos arquitectónicos tradicionales, así como la construcción de nueva planta de los usos permitidos.

La realización de cualquier obra o actividad que implique movimientos de tierras requerirá la autorización de la Consejería competente en materia de medio ambiente. Cualquier obra o instalación deberá prever y ejecutar la corrección de sus impactos paisajísticos.

Se prohíbe la instalación de viviendas portátiles (caravanas, roulots, módulos, vagonetas, remolques, viviendas prefabricadas, etc.) o construidas con materiales de desecho.

Deberá justificarse la disposición de servicios de suministro de agua potable y energía eléctrica. El saneamiento deberá resolverse por sistema de oxidación total. Todos los servicios de habitabilidad necesarios se ejecutarán por el solicitante de la edificación.

Las construcciones y edificaciones de nueva planta, así como las que se rehabiliten, estarán sometidas a autorización de la Consejería competente en materia de medio ambiente y deberán adoptar su tipología a las características dominantes en los conjuntos edificados tradicionales existentes en el ámbito del PORN. Quedan prohibidos los tratamientos exteriores de edificaciones con materiales y/o colores de escasa integración paisajística con el medio natural y con las construcciones tradicionales.