



## ÁMBITO DE SUELO URBANO ESPECIAL: UXVE (VALLE DE ESCOMBRERAS)

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 Norte y Este con Suelo Urbanizable Valle de Escombreras y Suelo No Urbanizable Inadecuado, por el Sur con Suelo No Urbanizable de Protección Específica (Protección Ambiental), y por el Oeste con Sistema General Portuario.

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 73 del Texto Refundido de la Ley del Suelo de la Región de Murcia (D. Lvo. 1/2005).

Ordenación de usos y volúmenes:

1. 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 con la simbología de protección de sistemas.
2. El resto de terrenos se considera patrimonial y con el uso característico 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.
3. 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
4. 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.
5. 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.
6. Las nuevas instalaciones y edificaciones se separarán un mínimo de 30 metros de los límites de Suelo No Urbanizable de Protección Específica Ambiental, allí donde las parcelas resulten colindantes con esta clase de suelo.
7. 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.
8. Para el resto de parcelas, habrá que evidenciar que disponen de acceso desde algún punto del citado viario, adecuado al uso previsto.

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

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. Campings.
  - m. Otros elementos de similares características.

En los casos c, d, e, f, y g, se incluyen aquellos con más de 5000 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 2.000 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.

**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, para 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 (Lugar de Interés Comunitario (LIC), y Zona de Especial Protección para las Aves (ZEPA), bandas de amortiguación destinadas a Espacio Libre público o privado.