

## **Capítulo 4.**

Objetivos y  
criterios de  
ordenación e  
intervención

## Capítulo 4. Objetivos y criterios de ordenación e intervención

### 4.1. Objetivos y criterios de ordenación e intervención (Planteamientos estratégicos de las Directrices)

#### 4.1.1. Introducción: necesidad de reorientación y cualificación del modelo de espacio industrial en la Región de Murcia

##### **El espacio industrial de la Región de Murcia vive actualmente una tensión de encrucijada:**

- Por un lado, el modelo tradicional, con sus virtudes y su funcionalidad hasta el presente, ofrece síntomas inequívocos de insuficiencia e incapacidad para responder a las nuevas demandas surgidas del entorno competitivo.
  - El parque de suelo industrial de la Región está compuesto, en gran parte, por un conjunto de polígonos y actuaciones dispersas con graves deficiencias, que suponen un punto de partida conflictivo como modelo y que necesita intervenciones inminentes.
  - El modelo de suelo industrial actual se puede entender también una cultura de actuación en el suelo industrial insuficiente para las nuevas tendencias que la demanda va a ir solicitando de modo creciente.
- Sin embargo, en todos los niveles (regional, municipal, empresarial) existe, y es un proceso relativamente nuevo, una clara consciencia sobre los nuevos modelos demandados.
  - Las nuevas actuaciones en suelo industrial y los planes generales si están considerando, en general, las nuevas necesidades de recualificación.
  - La casi generalidad de los documentos elaborados recientemente en la Región sobre urbanismo, ordenación del territorio, economía o desarrollo industrial recogen este problema como una cuestión prioritaria.
  - Este estado de opinión crea una base muy propicia y receptiva para acoger una estrategia global de reconversión del modelo, siempre que se inserte adecuadamente en la realidad actual de la Región.
- Existe una tensión de demanda muy importante (entre un 4 y 5% del parque industrial existente), generalizada sobre todo el territorio.
  - En momentos de fuerte crecimiento económico, es necesario establecer criterios de equilibrio territorial y mesura en las actuaciones.
  - La demanda existente podría alimentar de forma peligrosa el modelo espontaneísta y desplanificado existente, agravando las actuales insuficiencias, si no existen modelos claros y homogéneos.
  - Esta respuesta al nuevo modelo y a la demanda pasa por liderar, orientar o dirigir claramente por parte de las Administraciones y los principales gestores públicos de suelo el proceso de creación, gestión y urbanización, equilibrando las imperfecciones de la oferta.

##### **Se impone, por lo tanto, la necesidad de consolidar un modelo incipiente y reconducir los procesos heredados.**

- Se trata de formular un modelo alternativo de espacio industrial regional a medio-largo plazo hacia el que avanzar de forma progresiva y gradual.
  - Consolidando las actuaciones en marcha, que suponen una referencia generalizada para la Región, y la sitúan a nivel competitivo en el entorno.
  - Garantizando un nivel de oferta continuado, con grandes dosis de realismo y de adecuación a los ciclos económicos.
  - Mejorando la calidad y el nivel del parque de suelo obsoleto.
- La positiva tensión de demanda existente y las iniciativas locales constituyen una base especialmente adecuada para plantear dicho proceso de una forma proactiva y no meramente remedial.

##### **Los ayuntamientos son la pieza clave para la reorientación definitiva del modelo de espacio industrial**

- Los ayuntamientos están interviniendo ya de forma activa, creando suelo, controlando la especulación y el precio, ayudando a la gestión y regulando las nuevas implantaciones en suelo urbanizable no sectorizado.
- La Ley del Suelo de la Región establece la autonomía municipal, otorgando a los ayuntamientos las competencias de urbanismo, reservándose

la Comunidad Autónoma la competencias referidas al control de la legalidad y al interés supramunicipal.

- Los ayuntamientos siguen necesitando ayudas, principalmente en la realización y mantenimiento de infraestructuras que vertebran el desarrollo de la región y ordenen las dinámicas y tensiones supramunicipales.

**Dos factores pueden marcar el trayecto desde la encrucijada actual**

- Positivo: existe, como hemos dicho, un estado de opinión favorable para el cambio de orientación, y para la integración del suelo industrial en un proyecto de modelo territorial sostenible, tanto por parte de las administraciones como de los sectores más cualificados de la demanda, plenamente conscientes del problema.
- Negativo: existe también un proceso muy acelerado de generación de suelo, del que puede resultar la planificación generalizada y urgente de grandes polígonos en todo el territorio, mientras se abandonan definitivamente los polígonos obsoletos, en un proceso de degeneración que afectaría no solo al sector industrial, sino a los sistemas territoriales de la Región.

**4.1.2. Misión estratégica de las Directrices de Ordenación de Suelo Industrial en la Región de Murcia**

<p><b>Consolidación del nuevo Modelo de Suelo Industrial en la Región de Murcia</b></p>	<p>Las Directrices deben consolidar el modelo incipiente de suelo industrial:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• en un marco de cualificación de la nueva oferta regional y de la actualmente existente</li><li>• con un claro objetivo de equilibrio territorial y cohesión entre las distintas áreas de la región</li><li>• y de compromiso por la sostenibilidad del modelo territorial y de producción industrial</li></ul>
---	--

### 4.1.3. Los objetivos estratégicos de las Directrices

De la enunciación de la Meta Estratégica de las Directrices se deducen los objetivos estratégicos fundamentales de las Directrices:

#### Consolidación del proceso hacia la madurez del modelo de suelo industrial

La competencia e integración en el marco internacional y dentro de la Unión Europea en el marco del Euro exigen la consolidación de una estructura de espacio industrial cualificado para una mejora a largo plazo del conjunto del modelo, eficiente y atractivo no solamente para los pujantes procesos endógenos regionales, sino para la implantación de empresas e industrias externas, en un proceso de integración y madurez imprescindible para el moderno desarrollo económico regional.

El potencial actual de la Región de Murcia está ya reclamando algunas actuaciones estructurales de oferta cualificada, como parques logísticos y empresariales, y se encuentra menos avanzado para otras de actividades tecnológicas avanzadas.

No obstante, el proceso de mejora de la estructura de oferta, que se ha visto respaldado por distintas actuaciones en estos años, obliga también a un proceso gradual, con vocación de desarrollo a medio y largo plazo, que no renuncie a una mejora generalizada del nivel de competitividad y atractivo del conjunto de la Región.

#### Homologación de los espacios industriales de la Región, en un marco de cualificación y eficiencia, competitivo en el marco europeo

Las Directrices de Ordenación del suelo industrial establecen un marco estratégico a corto, medio y largo plazo de evolución del espacio industrial y productivo de la Región. Desde la aprobación de Directrices se abre un proceso que, mediante la normativa de obligado cumplimiento, las recomendaciones y criterios sobre actuaciones, abre un período de transición y reconducción paulatina de las tendencias y procesos todavía vigentes.

El Plan de Ordenación Territorial y los consiguientes Actuaciones de Interés Regional, Programas de Actuación Territorial, definidos en la Ley del Suelo de la Región, junto con las Actuaciones Estratégicas y Estructurantes, son los instrumentos de coordinación e intervención en la estructura territorial y en el parque de suelo industrial. La homologación es un proceso basado en el papel del Plan para coordinar::

- Los criterios básicos de actuación urbanística.
- Criterios urbanísticos básicos de localización y dimensionamiento de áreas industriales, usos terciarios, dotaciones y distribución de actividades.
- Densidades e intensidades de referencia.
- La delimitación de zonas territoriales y núcleos para la localización de actividades, equipamientos y servicios.

#### Concertación territorial de la oferta de suelo y resolución ordenada de las demandas

La reorientación de las pautas de generación de espacio industrial de la Región, profundamente arraigadas en la práctica administrativa y empresarial, exigen un amplio consenso institucional y social en torno a los objetivos estratégicos básicos de las Directrices. Sin este consenso generalizado y básico, del cual los Ayuntamientos son agentes fundamentales, las actuaciones y la normativización de la Comunidad Autónoma no pasará de incidir una pequeña parte de ciertos procesos, sin entrar en una consolidación y transformación a fondo del modelo. De hecho, el acuerdo es fundamental para el adecuado desarrollo de la propuesta estratégica.

En este proceso de consenso, que se articula en formas distintas conforme vaya progresando la implementación de las políticas y Directrices, este documento constituye ya la propuesta base para canalizar opiniones y concitar los primeros acuerdos para lanzar el proceso:

- Establece un marco de coordinación del planeamiento general entre municipios, del desarrollo de polígonos por fases y de la estimación de reservas de suelo con destino a la promoción pública de suelo industrial.

#### **LOS OBJETIVOS ESTRATÉGICOS DE LAS DIRECTRICES**

- **Consolidación del proceso hacia la madurez del modelo de suelo industrial**
- **Homologación de los espacios industriales de la Región, en un marco de cualificación y eficiencia, competitivo en el marco europeo**
- **Concertación territorial de la oferta de suelo y resolución ordenada de las demandas**
- **Recualificación del parque de suelo industrial e integración en un modelo urbano-territorial**
- **Reserva de suelos a largo plazo, compatibles con la ordenación de un territorio sostenible**
- **Preservar las áreas más capacitadas y estratégicas y excluir del desarrollo industrial las áreas frágiles o incompatibles**

- Señala determinaciones y criterios tendentes a evitar desequilibrios funcionales entre municipios.
- Marca los criterios de desarrollo de actuaciones entre la Comunidad, los Ayuntamientos, operadores privados y otros entes públicos, mediante programas, convenios, etc.
- Indica las actuaciones de interés regional, las prioridades, plazos, etc.,
- Establece, en todo caso, los criterios urbanísticos básicos de las posibles actuaciones, estando abierto al desarrollo directo por ayuntamientos y operadores.

#### Recualificación del parque de suelo industrial e integración en un modelo urbano-territorial

La recualificación del espacio industrial regional, en todos los conceptos (funcional, territorial-urbanístico, ambiental), ha de partir de una consideración realista de los cambios producidos en el marco actual, con sus múltiples aspectos positivos y sus debilidades estructurales a corregir, para consolidar un proceso paulatino y gradual, más rápido en ciertos ámbitos avanzados, y más prudente, aunque también necesario, en las zonas de mayor arraigo de pautas y cultura de la intervención desplanificada, que la propia dinámica del proceso de planificación y concertación va a ir corrigiendo.

No se trata ya de actuar únicamente en las operaciones de nueva oferta de mayor calidad, “punta de lanza” de la competitividad regional que han ido demostrando la validez del modelo, sino de contribuir paulatinamente a una mejora obligada, generalizada y jerarquizada del conjunto del modelo regional de suelo industrial. El gradualismo del proceso recomienda una mejora paulatina de estándares y de homologación de los espacios industriales actuales con los de otras regiones competitivas del entorno europeo.

#### Preservar las áreas más capacitadas y estratégicas para el desarrollo de la región de la ocupación de usos o actividades que puedan hipotecar su futuro y excluir del desarrollo industrial las áreas frágiles o incompatibles.

El nuevo marco territorial, las nuevas infraestructuras y las tendencias de demanda de suelo, aconsejan preservar determinadas áreas de la región para operaciones estratégicas de futuro. La finalidad es que consigan los objetivos de desarrollo regional equilibrado y sirvan de reserva a largo plazo para el desarrollo del nuevo parque de suelo para actividades económicas en un marco amplio y previsor del modelo de localización de actividades.

#### 4.1.4. Desarrollo de las directrices. Actuaciones y Periodos

El proceso de desarrollo de Directrices y Plan tiene como objetivo:

- resolver las demandas a corto plazo, en un periodo de demanda muy elevada;
- la ocupación y utilización completa del parque de suelo industrial, evitando la pérdida de recursos con alto valor territorial;
- la formación de un nuevo tejido de espacios de actividades económicas que diversifiquen y modernicen el sector industrial de la Región, integrado en sectores económicos más avanzados;
- la reserva de espacios para actuaciones a largo plazo.
- Las Directrices proponen la implementación de propuestas, mediante el Plan y las Actuaciones estratégicas, en cuatro fases:

Inicio: Cualificación o Periodo de homologación del suelo industrial	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Un esfuerzo continuado de homologación del suelo industrial.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Normativas del Plan y normativas sectoriales, a coordinar, como primera medida, en las revisiones de Planes Generales</li> </ul>
Fase 1. Oferta rápida de suelo y planificación territorial de áreas estratégicas.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ayudas rápidas o supervisión para la gestión y urbanización de suelo nuevo en este periodo, coherente con el modelo regional en localización y homologación, mediante Programas y Convenios de carácter urgente.</li> <li>• A lo largo de la Fase 1, formación del Equipo de Gestión de Suelo Industrial y desarrollo de primeros convenios.</li> <li>• Avance de Planes de Ordenación Territorial en áreas estratégicas.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Control de aprobaciones por interés social en suelo rústico.</li> <li>• Formación de programas de promoción pública de suelo industrial, con ayudas para la obtención de suelo de patrimonio público.</li> <li>• Fases de desarrollo de planes parciales y proyectos de urbanización y modulación de actuaciones con dimensiones excesivas, en base a la coordinación de oferta.</li> </ul>
Fase 2. Recuperación y rehabilitación del parque de suelo de la Región.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Implementación de los Programas de Rehabilitación.</li> <li>• Convenios y revisión de actuaciones para la ocupación total de polígonos del modelo regional viables y correctamente localizados</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Revisión de procesos urbanísticos (juntas de compensación, cambios a sistemas de cooperación, etc.)</li> </ul>
Fase 3. Nuevos parques industriales. Diversificación de la oferta, etc.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• En la Fase 3, y en el mismo periodo de tiempo que la Fase2, deberían completarse los primeros polígonos nuevos mediante Programas de actuación, en áreas estratégicas.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Fase de formación de las Zonas Industriales y CAEDIs, sobre módulos desarrollados en la primera fase.</li> <li>• Construcción de centros de servicios, dotaciones, etc.</li> <li>• Consolidación del Equipo de Gestión.</li> </ul>
Fase 4. Reservas. Delimitación desde el primer periodo, protección y desarrollo futuro.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Revisión de las necesidades de desarrollo de las Reservas Estratégicas, con un periodo previo de revisión de objetivos y estado del modelo de Directrices.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Desarrollo de nuevas actuaciones estratégicas.</li> </ul>

## 4.2. Los criterios estratégicos de las Directrices

Criterios de sostenibilidad	Criterios de competitividad	Criterios de reequilibrio territorial	Criterios de proceso de desarrollo de las Directrices
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Criterios de protección de los recursos naturales y de ocupación mínima del territorio</li> <li>• Criterios de recualificación medioambiental de los espacios industriales</li> <li>• Criterios de reducción de impactos de las actividades</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Criterios de eficiencia económica</li> <li>• Criterios de diversificación y cualificación de usos y actividades</li> <li>• Criterios de recualificación funcional de los espacios industriales</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Criterios de integración en la cultura de ordenación del territorio regional</li> <li>• Criterios de dotación territorial</li> <li>• Criterios de distribución espacial de las actividades industriales</li> <li>• Criterios de ordenación de la oferta</li> <li>• Criterios de consolidación de polígonos</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Criterios de concertación</li> <li>• Criterios de gestión</li> <li>• Criterios de apoyo institucional selectivo</li> </ul>

### 4.2.1. Criterios de sostenibilidad

#### 4.2.1.1. Criterios de protección de los recursos naturales y de ocupación mínima del territorio

Frente a líneas de actuación meramente normativas, una estrategia en base a criterios de competitividad ha de basarse en planteamientos de:

- Progresiva concienciación de la industria y de los promotores en la necesidad de una colaboración para la solución de los problemas,
- Un diálogo estrecho entre las administraciones y los agentes que generan el suelo industrial.
- La consecución de acuerdos voluntarios y formas consensuadas de actuación, que no han de limitarse al terreno de las implantaciones industriales (objeto de estas Directrices), sino al conjunto del proceso productivo.

De acuerdo con el “Programa Comunitario de Política y Actuación en Materia de Medio Ambiente y Desarrollo Sostenible”, la meta final es cambiar las pautas de comportamiento, según los siguientes criterios básicos:

- *“Debe reconocerse que la continuidad de las actividades humanas y del desarrollo económico y social depende de la calidad y protección adecuada al medio natural y sus recursos.”*
- *“Puesto que las reservas de materias primas son finitas, el camino que recorren las sustancias a lo largo de las distintas fases de elaboración, consumo y uso tendría que gestionarse de forma que se facilitara o fomentara su reutilización y reciclado de la mejor manera posible para evitar el despilfarro y la merma de recursos naturales.”*
- *“Las tendencias en el comportamiento de los ciudadanos comunitarios deben reflejar la concienciación de que los recursos naturales son finitos y que su consumo o uso por parte de una persona concreta no debe hacerse a expensas de los demás, ni el de una generación a expensas de las siguientes.”*

Con ese planteamiento básico, las actuaciones de las Directrices han de guiarse por un sistema de criterios tendente a preservar los recursos a largo plazo y a minimizar los impactos negativos del desarrollo industrial:

- Impulso a los criterios preventivos en la protección del medio ambiente.
- Economía de ocupación de suelo, y concentración de actuaciones para controlar los impactos en el medio ambiente. Evitar la dispersión de actuaciones en Suelo No Urbanizado. Selección de terrenos para implantaciones industriales de menor valor ecológico y ambiental.
- Preservación del suelo agrícola de regadío, de especial valor ambiental y ecológico en esta Región. Restringiendo las instalaciones industriales no agrícolas en suelos de huerta y de regadíos del Trasvase.

#### CRITERIOS ESTRATÉGICOS DE LAS DIRECTRICES

- **Criterios de sostenibilidad**
- Criterios de competitividad
- Criterios de reequilibrio territorial
- Criterios de proceso de desarrollo de las Directrices

- Consumo mínimo de recursos, con especial atención a la racionalización del uso del agua en su ciclo completo (abastecimiento, reutilización, depuración y vertidos).
- Compatibilizar la rigurosa aplicación de la legislación vigente en materia de protección ambiental (contaminación atmosférica, suelos y agua, protección de vertidos a los ríos, restauración del medio natural afectado por impactos, etc.), con la facilitación de la adecuación de las instalaciones existentes.
- Prevención y tratamiento de los impactos paisajísticos de las actuaciones industriales.

#### 4.2.1.2. Criterios de recualificación medioambiental de los espacios industriales

El tratamiento medioambiental de los espacios industriales constituye uno de los retos ineludibles de las Directrices. La adecuación de polígonos y áreas de servicios para acoger actividades industriales, y facilitar sus procesos productivos, constituye uno de los objetivos de todo proceso de planificación de suelo.

La recualificación medioambiental de los polígonos existentes, y de los nuevos, ha de ser entendida en una triple dimensión:

- **Recualificación de infraestructuras medioambientales**, adecuando estándares y posibilitando distintos niveles de tratamiento de vertidos a escala de polígono, con objeto de facilitar el cumplimiento de las normativas medioambientales, frecuentemente inalcanzables individualmente por una parte significativa de las empresas.
- **Recualificación del paisaje industrial** tanto del interior (medio ambiente productivo y urbanístico) como el externo (impactos de las actuaciones en el medio). Esta recualificación se hará compatible con la eficiencia económica del modelo y con el uso racional y restringido de recursos ambientales, especialmente el agua.
- **Racionalización y sistematización de procesos preventivos y autorizaciones administrativas**, y singularmente de las Evaluaciones de Impacto Ambiental, exigibles a nivel de Zona o Parque Industrial, y cuyo desarrollo ha de facilitar los procesos posteriores de autorización y licencias de cada empresa instalada.

#### 4.2.1.3. Criterios de reducción de impactos de las actividades

- Criterios de reducción de las afecciones medio ambientales de las actividades industriales al entorno: mediante la aplicación de las normativas vigentes en materia de aguas, vertidos, industrias con sustancias peligrosas y contaminantes, emisiones acústicas y a la atmósfera, etc.
- Creación de medidas de control sobre las nuevas implantaciones y sus afecciones al medio: a través de procesos normalizados de tramitación tanto de los planes parciales e instrumentos de desarrollo como de las licencias de implantación de cada uno de las industrias y actividades, simplificando, normalizando y uniformizando los procesos en los distintos ayuntamientos de la región.
- Reducción de los impactos visuales y paisajísticos. Introduciendo medidas en la ordenación de los polígonos que permitan una mejora del nivel de integración visual en el entorno, su relación con las áreas colindantes y mejoren la calidad visual de las áreas industriales tanto nuevas como existentes.
- Mejora de las condiciones estéticas y de ordenación de los polígonos. Estableciendo, mediante guías de diseño, criterios, sobrios y funcionales de mejora de la calidad de las nuevas actuaciones y de adecuación a la mejora de los nuevas tipologías y espacios industriales que exige la demanda a nivel regional y nacional.

## 4.2.2. Criterios de competitividad

### 4.2.2.1. Criterios de eficiencia económica

*La estrategia de precios-costes del suelo industrial constituye una de las claves del proceso de transición y recualificación del actual modelo de espacio industrial.*

Como se ha analizado anteriormente, el actual modelo de espacio industrial de Murcia es muy económico, comparativamente con otras regiones y, principalmente, del Eje Mediterráneo. Pero, con todo, **el valor real medio es aún menor**, habida cuenta de los elevados porcentajes de la demanda regional que se canalizan actualmente hacia emplazamientos irregulares, en suelo no urbanizable, con muy baja inversión de establecimiento.

Las Directrices tienen por objetivo básico la reconducción del proceso espontáneo, y la generalización del establecimiento de la demanda en suelo ordenado y urbanizado. La elevación de la calidad media de la oferta va a suponer un considerable esfuerzo inversor de primer establecimiento en el conjunto de la región. **Para que esa transición sea viable**, y no se distorsione gravemente el sistema productivo y el nivel de competitividad regional, es necesario **un doble criterio de intervención en la creación de nuevo suelo industrial**:

- Gradualismo y racionalización en la mejora de la relación calidad/precio del nuevo suelo industrial. Fundamentalmente, mediante la aplicación de una serie de criterios:
  - Concentración de las actuaciones en unidades agregadas, con economías de escala (conexiones externas, infraestructuras medioambientales).
  - Aceptación de distintos estándares de calidad en las urbanizaciones, con niveles inferiores en actuaciones de escala local.
  - Gradualismo de infraestructuras de saneamiento.
  - Aplazamiento, en ciertos casos regulados por convenios, de parte no sustancial de las inversiones en urbanización.
  - Inclusión en los futuros Convenios de acuerdos de reducción de cargas de cesiones, y racionalización de espacios dotacionales.
  - Programas complementarios de apoyo a ciertas inversiones de infraestructuras: accesos y viales de servicios, inversiones medioambientales, etc.
- Canalización de ayudas selectivas hacia los polígonos prioritarios, que contrarresten parcialmente el incremento de coste del nivel medio del nuevo suelo industrial.

Las Directrices proponen un sistema de ayudas selectivas a la demanda canalizadas hacia los polígonos convenidos como prioritarios, que amortigüen el incremento de precio medio.

### 4.2.2.2. Criterios de diversificación y cualificación de usos y actividades

**El concepto de suelo industrial cada vez aparece más desdibujado**, a medida que se complejizan los procesos productivos, de distribución y de servicios. En general se admite hoy como suelo industrial el suelo ordenado y urbanizado destinado a todo tipo de actividades económicas y de servicios que precisan amplitud de instalaciones y un entorno fuera de los centros urbanos residenciales. Ello incluye la mayor parte de las actividades productivas, incluidas como tales las correspondientes al Sector Secundario (clasificación de la CNAE), pero también buena parte de las de los sectores primario y secundario: instalaciones de tratamiento hortofrutícola, granjas intensivas, instalaciones logísticas, áreas de distribución, parques empresariales, actividades comerciales y de servicios, etc.

En relación a la combinación de usos y actividades, se aboga por un **doble criterio**:

- Por un lado, se promoverán actuaciones superadoras del concepto clásico de "Polígono", como áreas uniformes, multifuncionales y descualificadas, para avanzar hacia el de **"Parque Industrial o de Actividades económicas"**, más rico, que incluye la combinación de usos y tipologías, con

#### CRITERIOS ESTRATÉGICOS DE LAS DIRECTRICES

- Criterios de sostenibilidad
- **Criterios de competitividad**
- Criterios de reequilibrio territorial
- Criterios de proceso de desarrollo de las Directrices

- distintos niveles de oferta, con sinergias entre usuarios y empresas, inclusión de servicios personales y productivos, y con una mejora general del medioambiente productivo.
- Y por otro, se impulsará el desarrollo selectivo de **Parques Especializados**, como espacios cualificados de concentración de actividades de un mismo sector, a ser posible insertos en Complejos Industriales y dotacionales más amplios, con equipamientos territoriales, que reproducen a una escala superior la combinación de actividades y funciones antes propugnada en los Parques Industriales.

#### 4.2.2.3. Criterios de recualificación funcional de los espacios industriales

En general, la oferta de suelo industrial de la Región de Murcia, tanto la existente como la nueva, precisa de un proceso general de recualificación funcional, que incluya los aspectos infraestructurales, de localización, de ordenación interior y de servicios. Para ser viable, ese proceso no ha de ser homogéneo, sino adaptado a las condiciones y necesidades de la demanda, con arreglo a dos criterios fundamentales:

- **Jerarquizado:** Estableciendo distintos estándares y niveles de recualificación en las distintas áreas en las que es necesario estructurar la oferta: parques de actividades, polígonos industriales, áreas de minipolígonos, enclaves industriales existentes, etc. Y adecuando los procesos y los apoyos a los distintos niveles de la oferta, en función de cada tipología de espacio y al nivel del entorno territorial en la Región.
- **Gradual:** Ambicioso en los objetivos, y realista en los plazos: se establecerán las reservas con criterios estratégicos avanzados (dotacionales, de estándares, de reserva de suelos, etc.), y se definirán fases y plazos para su implementación, en base a los niveles reales de la demanda, concertando distintos ritmos de adecuación e implementación de los nuevos estándares a partir de la situación actual de la oferta.

### 4.2.3. Criterios de reequilibrio territorial

#### 4.2.3.1. Criterios de integración en la cultura de ordenación del territorio regional

La anticipación de las Directrices Sectoriales de Suelo Industrial respecto a las de Ordenación del conjunto del territorio regional conlleva, paralelamente, la necesidad de enmarcar sus propuestas en una cultura de ordenación del territorio regional. Las Directrices de Ordenación del Suelo Industrial se han de inscribir en una política general del territorio, de la cual forman parte estructurante, y se encuentran en un proceso gradual de definición. En especial, las Directrices han de interactuar con otras políticas de ordenación sectorial y territorial:

- **Políticas de infraestructuras, y muy especialmente de viario**

La mejora generalizada de la red viaria regional, iniciada por la Red General de Carreteras del Estado y continuada por la Red regional de carreteras, está suponiendo un profundo cambio de las pautas de localización de las actividades económicas en el territorio. De un modelo pasado de baja accesibilidad territorial generalizada, que propiciaba emplazamientos dispersos en el territorio, se va a evolucionar hacia otro futuro de elevada valoración por los emplazamientos de buena accesibilidad, principalmente viaria.

En este contexto, toda estrategia de reconducción del modelo de asentamientos industriales pasa por una estrecha coordinación con las políticas de infraestructuras y, en particular, de carreteras. Poco a poco ha de evolucionarse hacia una consideración preferente de la interrelación viario/espacio industrial, análoga al de los suelos residenciales, y a la inclusión, en los Planes de Carreteras regionales, de subprogramas específicos concertados de acondicionamiento de accesos y vías de servicio a áreas industriales.

- **Políticas de suelo rústico**

La canalización de un elevadísimo porcentaje de la demanda global regional hacia suelo no urbanizable, tanto por vías autorizadas como por decisiones espontáneas, constituye una de las mayores hipotecas del actual modelo de espacio industrial de la Región de Murcia.

Estas Directrices se dirigen fundamentalmente a la regulación en suelo urbano y urbanizable, pero necesariamente han de establecer criterios de intervención en los suelos no urbanizables, sugiriendo una normativa de aplicación a ser tomada en consideración en el proceso de elaboración de las

#### CRITERIOS ESTRATÉGICOS DE LAS DIRECTRICES

- Criterios de sostenibilidad
- Criterios de competitividad
- **Criterios de reequilibrio territorial**
- Criterios de proceso de desarrollo de las Directrices

Directrices de SNU, actualmente en fase de estudio.

- **Políticas regionales de medio ambiente**

Las actividades industriales constituyen uno de los usos de mayor impacto medioambiental de un territorio, por sus efectos generalizados de contaminación aérea, de suelos, la incidencia sobre el ciclo completo del agua y los impactos paisajísticos, ocupación de suelos, atracción y generación de viajes, afección a ecosistemas naturales, etc.

Las Directrices establecen los criterios generales de políticas medioambientales de los Polígonos y zonas industriales, tomando como base de partida las actuales reglamentaciones medioambientales. Por su carácter, estas políticas serán de aplicación en las actuaciones de competencia regional, pero también podrían extenderse, mediante los procesos generales de concertación y convenios propuestos, a las actuaciones de competencia municipal. En consecuencia, poseen un elevado potencial de regulación. Por lo tanto, los criterios avanzados en este documento podrían ser objeto de un proceso posterior de concertación, profundización y mejora con los organismos competentes en medio ambiente<sup>1</sup>, con objeto de extraer el máximo de posibilidades al proceso de regulación iniciado con las Directrices.

- **Estrategias de ordenación urbanística de los principales municipios de la Región**

Las Directrices han de tener una incidencia especial en los municipios pequeños y medianos, que vienen sufriendo una tensión muy elevada entre las demandas sociales y empresariales y la inexistencia de una oferta local competitiva. Estas entidades son las más necesitadas de un marco de apoyo y regulación para canalizar satisfactoriamente unas dinámicas que exceden frecuentemente su capacidad de gestión.

Pero también han de coordinarse con las estrategias de los grandes municipios, que disponen de avanzados procesos de planeamiento y de mecanismos de gestión. Por su especial relevancia, las propuestas locales de estos grandes municipios han de compatibilizarse y homogeneizarse con las del conjunto de la región, y muy especialmente con las de las comarcas o zonas funcionales en que se insertan.

#### 4.2.3.2. Criterios de dotación territorial

En gran medida, las Directrices conciben el suelo industrial como una Dotación o equipamiento del territorio, en el sentido urbanístico de este concepto:

- **La interrelación entre núcleos de población y equipamientos industriales**

Los suelos industriales constituyen una dotación local de espacio productivo vinculado a la población y a la demanda de puestos de trabajo. La inmediatez entre población y actividad constituye un valor cada día más valorado por los criterios de calidad integral de vida.

- **La estructura jerarquizada de la oferta en el territorio**

El suelo industrial se ordena territorialmente de una forma jerarquizada, articulada, en diversas categorías de espacios que cubren demandas de distintos niveles, en forma estructuralmente análoga a otros equipamientos sociales del territorio.

- **La intervención pública en la ordenación y desarrollo de la oferta industrial**

Las limitaciones de los mecanismos de mercado en este sector vienen reclamando su complementación con una intervención pública activa, tutelando las tendencias espontáneas del mercado

#### 4.2.3.3. Criterios de distribución espacial de las actividades industriales

Espacialmente, el modelo de espacio industrial propuesto responde a los siguientes criterios:

- **Reequilibrio del territorio**

Complementar la racionalización y dotación de los espacios de centralidad regional (fundamentalmente, la comarca de la Huerta de Murcia y Cartagena)

---

<sup>1</sup> Fundamentalmente, la Consejería de Agricultura, Medio ambiente y Agua, y la Dirección General de Agua de la Consejería de Política Territorial y Obras Públicas.

con dinámicas de difusión y actuaciones de potenciación de zonas menos desarrolladas de la región, a través de ejes y polos de difusión industrial.

- **Compatibilización de criterios de proximidad y de concentración en los nuevos espacios industriales**

Compatibilidad de la eficiencia y competitividad, que exige unidades compactas y concentradas, y la dotación de espacios locales y comarcales de actividades económicas, próximos a los núcleos urbanos. Esa compatibilización se consigue mediante la jerarquización de espacios, con distintas tipologías para cada nivel de demanda.

- **Restricción a las autorizaciones de actividades industriales en suelo no urbanizable**

Se trata con ello de resolver adecuadamente las demandas de usos industriales, reconduciendo las tendencias espontáneas de implantación hacia áreas industriales correctamente equipadas.

- **Pautas de racionalización de localización de los espacios industriales**

Vinculación de los nuevos emplazamientos a las infraestructuras viarias, con la demanda de puestos de trabajo y consumo (núcleos de población), y con el valor productivo y ambiental del suelo (restricciones en suelos agrícolas valiosos, a emplazamientos de impacto ambiental...).

Evitar la ubicación de los polígonos industriales en lugares donde su influencia (debido a fenómenos de sinergia o acumulación sobre destacados valores naturales del territorio), pueda ser negativa.

#### 4.2.3.4. Criterios de ordenación de la oferta

Frente a la situación actual caracterizada por la dispersión de actuaciones y sobreoferta de suelo industrial, la competencia innecesaria y la dilapidación de recursos en actuaciones de dudosa viabilidad, en las Directrices se propugna la ordenación y racionalización de la oferta, en base a los siguientes criterios:

- **Hacia un modelo regional de “oferta disponible eficaz”**

El actual modelo es, en la práctica, de “oferta ilimitada” de carácter disperso y desplanificado, las Directrices optan por un modelo de oferta ordenada, pero “disponible” (es decir, razonablemente excedentaria respecto a la demanda), que presione a la baja los precios y agilice la respuesta a las demandas. Pero un excedente “eficaz”, situado en los puntos de tensión de demanda del mercado, y no disperso por el territorio en zonas de baja calidad funcional, como en la actualidad.

- **Ordenación de la oferta a escala comarcal y local.**

Reconducción de las expectativas de demanda local a través de globalización de oferta comarcal, y la creación de oferta concentrada y prioritaria a escala municipal. Complementariamente, se establecerá una serie de convenios para comprometer y corresponsabilizar a los Ayuntamientos y a los distintos agentes en la conducción de la oferta hacia dichas áreas prioritarias locales y comarcales.

- **Una nueva oferta de calidad en los espacios regionales centrales.**

A escala regional, se desarrollará una nueva oferta de espacios competitivos y especializados, que potencie una estructura territorial más equilibrada, con variedad tipológica y relación directa con los ejes de comunicación y áreas logísticas regionales.

- **Flexibilidad y modularidad en el crecimiento, y reservas estratégicas**

Para el crecimiento de la oferta a corto, medio y largo plazo, se propone un desarrollo modular agregado a partir de las actuaciones prioritarias, y Zonas de Reserva Estratégica en las áreas de oportunidad regional vinculadas a puntos de accesibilidad privilegiada. La modulación se establece en unidades de escala diferente en función de la tipología de espacio.

#### 4.2.3.5. Criterios de consolidación de los polígonos.

- **Ordenación y limitación de las áreas consolidadas sin posibilidades de más desarrollo**

Algunos polígonos y áreas de actividad sólo necesitan un mantenimiento de la situación actual ocupando los suelos vacantes, ordenando el polígono con criterios de calidad y consolidando su situación actual sin nuevos añadidos y densificaciones que los transformen.

- **Consolidación, reordenación y rehabilitación de los desarrollos actuales**

Aquellas áreas de actividad y polígonos consolidados que cumplan con los criterios de idoneidad de acuerdo al nuevo modelo industrial de las Directrices requieren solamente pequeñas operaciones con criterios de reordenación, consolidación y en algunos casos de rehabilitación que transformen su estado actual, como criterios complementarios a su desarrollo.

- **Rehabilitación y revitalización preferente de polígonos, conforme al programa de rehabilitación de las directrices**

En otros casos los criterios se materializaran en actuaciones de rehabilitación más intensa y en revitalización de los polígonos de acuerdo a programas específicos de rehabilitación de las directrices en un grado mayor que en el supuesto anterior. Para ello será de importancia la articulación de ayudas por parte de las administraciones públicas para materializar estas actuaciones.

- **Conversión en zonas de servicios terciario industrial, equipamientos, incentivando su desarrollo**

En algunos casos se producirá, por la situación y oportunidad de las localizaciones la transformación de los polígonos consolidándose como núcleos de terciario y equipamientos dentro del espacio industrial de la región.

- **Criterios de no consolidación, demora o desclasificación.**

Se dan, por el otro lado, distintas circunstancias por las que algunos de los polígonos no deben desarrollarse, por su obsolescencia, mala localización, baja ocupación, inadecuación de sus instalaciones y por ello no deben ser consolidados. En estos casos existen diversos grados desde la demora en su desarrollo, la conveniencia de no desarrollarlos ni consolidarlos y en algunos pocos casos incluso la desclasificación de estos polígonos o el traslado hacia otras instalaciones más adecuadas.

#### 4.2.4. Criterios de proceso de desarrollo de las Directrices

##### 4.2.4.1. Criterios de concertación y gestión

La corresponsabilización y protagonismo en la participación de los agentes intervinientes en el proceso de creación de suelo industrial, y muy especialmente de los Ayuntamientos, es un criterio central de las Directrices: **un proceso concertado a través de las Actuaciones Estratégicas y los Convenios de Actuación Industrial.**

Sin embargo, es posible que el proceso de reconducción del modelo actual requiera no solamente un marco normativo, sino la intervención activa pública apoyada en la concertación municipal y en la gestión especializada, del **Equipo de Gestión del proceso de recualificación del espacio industrial**, identificado con los objetivos de las Directrices y que garantice su desarrollo.

##### Concertación

Dicha corresponsabilización se articula, fundamentalmente, a través de un sistema de Programas y Convenios de ámbitos locales o zonales, y secundariamente de ámbito de polígono: los Convenios de Actuación Industrial. Esta instrumentación de la estrategia pretende superar el marco estrictamente normativo, y proyectarse a la actuación, validando o modificando las propuestas de las Directrices mediante un sistema de convenios con las entidades activas en la promoción de suelo industrial, y muy especialmente con los Ayuntamientos. Por lo tanto, y junto a la convencional planificación, se aboga por un compromiso multilateral entre el Gobierno Regional, los municipios y los promotores privados, a través de Convenios que regulen las obligaciones correspondientes.

##### CRITERIOS ESTRATÉGICOS DE LAS DIRECTRICES

- Criterios de sostenibilidad
- Criterios de competitividad
- Criterios de reequilibrio territorial
- **Criterios de proceso de desarrollo de las Directrices**

El compromiso se concretará en la programación de actuaciones de incidencia territorial y de fomento del suelo industrial, que implican a las distintas administraciones, los compromisos económicos y su distribución temporal.

#### Criterios de gestión

En función de los criterios y políticas de la Comunidad, será conveniente la formación de un único Equipo de Gestión de Suelo Industrial, la división en distintas áreas de trabajo especializadas, o el refuerzo del papel que ahora cumplen algunos organismos regionales. El **objetivo** de este Equipo de Gestión es múltiple:

- Guiar el proceso de concertación y consenso, contribuyendo a la consecución de los Convenios de Actuación Industrial.
- Participar en la gestión de actuaciones directas de promoción de nuevo suelo industrial a cargo de la Comunidad Autónoma.
- Apoyar la gestión de los procesos concertados de rehabilitación y revitalización de polígonos existentes.
- Proposición de vías de intervención en procesos de gestión bloqueados.
- Asesorar en la consecución de ayudas:
  - a la inversión en polígonos;
  - en áreas industriales preferentes;
  - en la consecución de reservas de suelo con destino a promoción pública de suelo industrial.
- Y, en general, impulsar y dirigir el proceso concertado y multidimensional de recualificación del espacio industrial regional.

#### 4.2.4.2. Criterios de apoyo institucional selectivo

La reconducción del proceso exige un equilibrio entre la aplicación de los instrumentos de disciplina urbanística y la adopción de líneas de ayuda e incentivación selectiva y jerarquizada a los nuevos procesos, a través de las Actuaciones Estratégicas y Convenios de Actuación Industrial.

De esta forma, las Directrices propugnan una **política paralela pero decidida de apoyo a las áreas y espacios propuestos como prioritarios**, y que habrán de ser ratificados en los Convenios con los Ayuntamientos: **se trata de una de las propuestas clave de las Directrices y el Plan**, sin la cual los procesos de canalización de la demanda hacia los espacios seleccionados se verían especialmente desincentivados.

Se pretende, de esta manera, romper con los criterios dominantes de ayudas indiscriminadas a la inversión, con independencia de su ubicación en suelos ordenados o en emplazamientos irregulares. *Si se otorga a la reordenación del suelo industrial un lugar prioritario en las políticas de competitividad regional, con proyección innegable a medio y largo plazo en la mejora del posicionamiento de la Comunidad en el marco nacional e internacional, es importante que se coordinen en esta línea los criterios de intervención de los Organismos y entidades que canalizan las ayudas empresariales de primer establecimiento.*

La **variedad tipológica de estas ayudas selectivas** puede ser muy amplia:

- Política enérgica, y selectiva por áreas de la Región, de ayudas a las empresas que se instalen en los polígonos calificados con “marca de calidad”, o dentro de Actuaciones estratégicas regionales y municipales.
- Líneas de financiación a iniciativas locales de promoción de suelo industrial (financiación a la oferta)
- Limitación de incentivos a los traslados de las empresas ubicadas fuera de los polígonos calificados
- Contrapartida de paralización instalaciones de interés social en suelo no urbanizable cuando exista suelo urbanizado, capaz de acoger la actividad, en los municipios favorecidos por las ayudas selectivas
- Apoyo público a dotación de servicios a los polígonos (viveros de empresa, centros de servicios, telecomunicaciones, etc.)
- Articulación de programas específicos de ayudas para mejoras medioambientales

- Líneas de financiación a primeros establecimientos (financiación a la demanda), etc.
- Ayudas para la obtención de suelo de reserva, para la ampliación de polígonos, el control de reservas estratégicas, etc., incorporables al patrimonio público de suelo municipal, coordinados con el planeamiento.

