

Estructura municipal

Cartagena es la segunda ciudad de la Región, y cabecera del litoral oriental. Desde el punto de vista industrial, el sistema urbano está definido por cuatro cuadrantes:

- La ciudad y el puerto históricos y el ensanche, núcleo denso y compacto de actividades centrales: residencia, instituciones, universidad, estación de ferrocarril...
- El crecimiento moderno hacia el norte, una extensión discontinua de barriadas y pedanías.
- El conjunto de enclaves del primer desarrollo industrial de la ciudad, de carácter exógeno, actualmente en renovación o con síntomas de obsolescencia.
- Los nuevos tejidos industriales en los corredores de acceso viario desde el este, en continuidad con las primeras localizaciones.

El conjunto está estructurado por un sistema de infraestructuras altamente invasor: autovías y viaductos, la superposición de trazados de la red ferroviaria, y el puerto industrial en la dársena de Cartagena.

Fuera de este complejo urbano coexisten, con un variado entorno agrícola y costero(Campo de Cartagena, entorno del Mar Menor, la Sierra Minera y la Bahía de Portman), distintas áreas diferenciadas:

- El Valle y la dársena portuaria de Escombreras.
- La reserva de suelo industrial de Los Camachos.
- El gran enclave industrial de General Eléctric Plastics.

Valoración de la oferta

Cartagena tiene una amplia superficie de suelo industrial, calificado urbanísticamente o desarrollado como enclaves y actuaciones dispersas, que es necesario analizar:

A. Areas industriales de gran superficie: espacios que superan la categoría de polígono industrial convencional, constituyendo las zonas de actividad o reserva de suelo emblemáticas de la comarca.

- Escombreras: En teoría, constituye no de los grandes paquetes de suelo industrial de la Región, con posibilidades para la implantación de actividades relacionadas con el puerto, actividades de impacto ambiental, instalaciones de grandes superficies, etc.
- La realidad de Escombreras es que tiene grandes problemas para el desarrollo como oferta real de suelo, con suelos retenidos sin expectativas de ser desbloqueados, superposición de instalaciones obsoletas, instalaciones de alto

Valoración de la demanda

La demanda de suelo industrial es compleja en la forma y la valoración.

A. Demanda exógena y de grandes empresas

- Cartagena es uno de los municipios industriales más importantes de la Región, con peso importante de las grandes empresas y sectores de material de transporte, naval, industria del refino y sector químico. Con una importante número de empleos, la crisis de Cartagena en los primeros 90 se produjo fundamentalmente por los fuertes desajustes de estos sectores y su influencia en las empresas subsidiarias (por ejemplo, transformados metálicos)
- El caso de General Eléctric Plastics, que mantiene un elevado nivel de inversiones (ampliación de instalaciones, líneas de investigación y desarrollo, relación logística portuaria...), revela un esquema de "enclave" en la importancia comarcal de grandes empresas, dado que no ha generado una estructura secundaria de instalación de empresas.
- La obsolescencia de las instalaciones, el contexto global de las grandes empresas, y la creciente importancia de las PYMEs y otros sectores en Cartagena ha hecho que el peso relativo de la demanda exógena haya cambiado considerablemente: se mantiene muy alta en relación al resto de la Región la demanda de dimensiones medias y ha decaído la de grandes superficies.

B. Demanda local

- Muy dinámica, el resultado es que Cartagena se ha integrado en las estructuras de demanda del resto de la Región a un nivel muy alto.
- Los sectores de demanda están fundamentalmente relacionados con el transporte, la distribución, servicios a la ciudad y el entorno del Mar Menor, agroindustriales, talleres, comercio al por mayor, suministros, etc., con importantes procesos de terciarización.
- La demanda está orientada principalmente a las pequeñas y medianas parcelas para la edificación de naves convencionales, así como para la ampliación empresarial, con algunos retrasos en los periodos de ocupación real.
- Las expectativas de mantenimiento de la demanda en este grupo son altas, dada la demanda general de la Región y de sus áreas centrales, el crecimiento de la ciudad, las necesidades de las empresas agrícolas de espacios para transformación, almacenaje y distribución, las actividades asociadas al turismo, etc.
- El modelo de polígono que hasta ahora ha respondido a esta demanda es Cabezo Beaza.

C. Demanda logística

- En función de la ampliación de la Dársena de Escombreras, existen expectativas sobre la mejora y ampliación de las infraestructuras logísticas en Cartagena, que puede superar el ámbito de la dársena y el suelo disponible en Escombreras.

Necesidades y previsiones

La demanda y la actividad empresarial son muy altas, por lo que las necesidades están orientadas a la creación de suelo urgente en distintos ámbitos. Las necesidades y previsiones expresadas por el Ayuntamiento y los agentes públicos son:

Zona este:

- Cabezo Beaza: Consolidar el desarrollo y ocupación, delimitando un posible ámbito de ampliación en la revisión del Plan General.
- Los Camachos: producir el suelo necesario para la demanda actual, aunque es previsible que la oferta se agote inmediatamente. El ayuntamiento propone el desarrollo de Los Camachos como un área con un carácter más cualificado, (terciario, tecnológico, dotacional) reservando suelo para desarrollos no inmediatos.
- Valle de Escombreras: Especializar el área en base a dos componentes: en primer lugar, consolidar un importante papel de las actividades logísticas de la Dársena de Escombreras, relacionándola con el trazado del ferrocarril y los polígonos del entorno. En segundo lugar,

Comarca Campo de Cartagena

Población 1999 177.709

P. activa industrial 99 8.322

Planeamiento municipal vigente PLAN GENERAL

Fecha de aprobación 09/04/1987

Planeamiento en revisión S

Fase de tramitación Avance

Observaciones sobre el Plan

Iniciada la revisión. Subsanaadas las Deficiencias de Toma de Conocimiento del Texto Refundido (28/04/95)

riesgo que condicionan enormemente nuevas implantaciones, una imagen muy degradada, falta de liderazgo para el desarrollo, etc. Además, la construcción del vertedero imposibilita el desarrollo de nuevos paquetes de suelo.

- Los Camachos: PAU promovido por SEPES, después de un largo periodo sin oferta disponible, debido a la lentitud y vacilación con que se ha desarrollado; está en fase de elaboración el primer Plan Parcial y Proyecto de Urbanización, de 250 Has. El polígono está localizado en un punto cada vez más estratégico en las dinámicas ciudad – región – litoral - Levante, dada su relación con las autovías, el ferrocarril y los núcleos municipales. Cuenta con los accesos y viario principal e infraestructuras básicas de suministro, realizados mediante un Plan Especial de Infraestructuras

- General Eléctric Plastics: Empresa única de implantación reciente, la factoría de La Aljorra representa la mayor inversión individual de GE Plastics fuera de EEUU. Con la finalización de la segunda planta en Cartagena se doblará la capacidad de producción del complejo. El enclave genera expectativas en su entorno, con nuevos suelos calificados en el Fuente Alamo para la implantación del Parque Tecnológico, si bien el suelo calificado no constituye oferta...

B. Polígonos Industriales: áreas industriales convencionales para el desarrollo de industria común.

- Cabezo Beaza: La 1ª y 2ª fases del polígono, promovidas por el SEPES, se han adaptado, mediante la modificación del inicial planeamiento, a las necesidades locales contemporáneas y posteriores a la crisis, es decir, a la pequeña y mediana empresa de almacenaje, agroalimentaria y de servicios (cuenta con parcelas menores de 500m²). Es un polígono bien urbanizado, con mantenimiento y servicios, correctos, configurado como un polígono de naves convencional, en buena situación respecto a la ciudad, el Campo de Cartagena y la autovía. Actualmente la oferta restante es escasa y está prácticamente consolidado, aunque existe oferta de segunda mano.

- La tercera fase es una actuación privada, también de alta calidad, en la que se compatibilizan las actividades comerciales y terciarias.

- Otras piezas complementarias son el Polígono Industrial del Albuñón, Carretera de La Unión, GEMSA, etc., que confirman el este de Cartagena como el principal aglomerado industrial y de actividades económicas locales.

1. Polígonos y áreas obsoletas o en decadencia.

- Potasas y Derivados: Factoría ya demolida e incorporada a la ciudad como área de crecimiento residencial y dotacional, recupera un enclave obsoleto en una situación privilegiada respecto al centro, el puerto, la estación de tren, etc. Inicialmente está previsto que la producción se traslade al Valle de Escombreras.

- Española del Zinc, S.A.: Gran instalación industrial, también con problemas de impacto ambiental y visual en la entrada este de la ciudad, es un punto estratégico, con actividad productiva todavía en marcha.

- Dársena de Santa Lucía y suelos clasificados industriales relacionados: En funcionamiento, e importante para la dinámica del Puerto de Cartagena, el conjunto está sin embargo fuera del modelo de desarrollo cualificado del puerto urbano previsto por el Ayuntamiento, que considera incompatible nuevas implantaciones en ésta localización.

2. Otros polígonos y enclaves locales

- En el municipio de Cartagena existen diversas bolsas de suelo urbano, apto para urbanizar, etc., con distintos grados de desarrollo, que responden a modelos empresariales locales privados, a la escala de pedanías, pequeños nudos de actividades de servicio, agrícolas, etc.

localización de suelo especializado para actividades susceptibles de impacto, en función de los análisis de riesgo, complementando las actuaciones para la mejora de la seguridad.

- Dársena de Cartagena y enclaves anexos: el Puerto está rebajando las previsiones de desarrollo de actividades logísticas en Santa Lucía, debido a la ampliación de Escombreras. Para el ayuntamiento es necesario, y prevé desarrollar este modelo en el Plan General, la recuperación del ámbito como zona urbana de calidad, abriendo la zona meridional de la ciudad, una de las más degradadas, al mar.

Zona oeste:

- General Electric: La delimitación actual es suficiente para las necesidades de crecimiento de la factoría. La integración en un complejo de parques de actividades al norte de la carretera estaría condicionado por las características del complejo químico y por las propias condiciones impuestas por la compañía (riesgos e impactos, distancias a otros sectores, accesibilidad, etc).

- Nuevo suelo industrial al oeste de la ciudad: las calificaciones existentes solo tienen un valor local, a nivel de pedanía. El ayuntamiento prevé, en la revisión del Plan General, estudiar la localización de un polígono alternativo a Cabezo Beaza

Mar Menor:

- Las pedanías del entorno del Mar Menor tienen demanda de suelo para pequeñas actividades relacionadas principalmente con el turismo (talleres, servicios, almacenaje y distribución), que requieren un cierto grado de cercanía. El ayuntamiento prevé desarrollar alguna unidad, incidiendo en la integración en el entorno turístico.

Análisis, diagnóstico y propuestas en municipios

Zona Industrial II 016

CARTAGENA

- Producen oferta relevante solo a nivel local.

3. Actividades en suelo no urbanizable

- La configuración de las zonas de regadío, con una malla de caminos en buenas condiciones, generan un tejido accesible e inmediato a las zonas productivas agrícolas. Se está produciendo un intenso proceso de ocupación del espacio cultivable y por la construcción agroindustrial en frentes de caminos, sobre suelo cultivable y con infraestructuras deficitarias, repitiendo el esquema que ha provocado la degeneración de la Huerta en la Región

Parque de suelo bruto	Superficie bruta (Has)	Grado de urbanización (Has)	Correcta	Deficiente	Sin urb. (no desarrollado)	Sup.Gest (Has)	Suelo Ind. ocupado y disponible (Has)	Bruto disponible			Bruto urbanizado Total	Bruto ocupado Total	Demanda estimada de suelo bruto	Superficie bruta (Has)	2001_2006	2006_2011	2011_2016	2016_2021
								Vacante	En obras	Total								
	2.923,75		943,21	271,39	1.709,15	1.589,30		8,60	0,00	3,60	214,60	76,00		111	142	142	177	

Diagnóstico

A. Lentitud y parálisis en la generación de suelo industrial

- En una situación de gran demanda de suelo en la comarca y la Región, la producción de suelo, incluso donde la propiedad está resuelta, está extraordinariamente lejos de resolver las activas dinámicas actuales.
- Como resultado, se pierden oportunidades empresariales, y se está generando una tensión territorial hacia otras zonas y el suelo no urbanizable.

B. No se desarrollan las grandes oportunidades de Cartagena, ligadas a la localización y las infraestructuras

- La crisis industrial que ha caracterizado el diagnóstico de Cartagena está en gran parte superada, debido a dinámicas fundamentalmente endógenas.
- Sin embargo, las grandes oportunidades ligadas al Puerto, el ferrocarril, las nuevas autovías, o el desarrollo turístico, no se están dibujando todavía como una opción a medio plazo.

C. No se definen los grandes proyectos de la Zona: Escombreras, Los Camachos

- Ambas áreas industriales, emblemáticas en las expectativas de la Región, siguen manteniendo un gran nivel de indefinición y no se desarrollan al ritmo de los cambios de ésta. Actualmente se está desarrollando la primera fase de Los Camachos.

D. General Electric no está integrado en el modelo de suelo de la Zona.

- Para bien o para mal, el complejo industrial no ha generado un tejido industrial paralelo ni ha atraído aún actividades relacionadas con la producción química (industriales o de investigación)

E. En el Campo de Cartagena se está consolidando rápidamente un modelo de ocupación similar al que ha degradado la Huerta en toda la Región.

- La ocupación del suelo no urbanizable y zonas de regadío está afectando al paisaje, consumiendo recursos ligados a la agricultura (agua, suelo, caminos) y produciendo impactos ambientales (vertidos sin depuración, edificación, deshechos)
- Es, además una competencia muy dura para el desarrollo de polígonos ordenados en Cartagena y los municipios del entorno.

Propuesta

El objetivo de las Directrices y el Plan de Ordenación Territorial es impulsar el suelo industrial de Cartagena desde las demandas existentes, desde la complejidad de un sistema territorial de actividades (turísticas, industriales, e infraestructurales), que se está redefiniendo en la actualidad con nuevos componentes medioambientales y sociales, y desde la oportunidad de integración de las grandes actuaciones industriales de la Región.

1. Integrar las demandas y actividades empresariales locales y exógenas con las perspectivas de calidad municipales y un sistema territorial complejo.

- Localización concertada de un tejido variado de productos industriales y focos de especialización empresarial.
- Reserva de suelo para actividades terciarias, empresariales, tecnológicas, dotacionales.
- Equilibrio del sistema territorial de la Zona II, con Cartagena como ciudad central, parques de actividad cualificados en el entorno, y desplazamiento de oferta a otras áreas del Campo de Cartagena y el Mar Menor.

2. Mejora de la incidencia ambiental de los tejidos industriales sobre el conjunto territorial y control de riesgos.

- Protección de suelos de regadío y suelo no urbanizable, frentes de caminos y carreteras.
- Creación de corredores paisajísticos en el entorno de los grandes complejos industriales, principalmente en los frentes de autovía de los CAEDIs propuestos, mediante sistemas generales arbolados, retranqueos de parcelación y edificación, etc. Integración con los sistemas urbanos, agrícolas, cabezos y relieves.
- Concentración de actividades industriales de alto impacto en Escombreras, con medidas de planificación, gestión e infraestructuras.

3. Integración del sistema de infraestructuras de transporte.

- La Dársena de Escombreras se configura como el foco (actividades de 1ª línea) de la estructura logística industrial, alternativa a la dársena urbana.
- La dificultad de desarrollo de suelo para actividades logísticas de 2ª línea en Escombreras debe resolverse integrando el sistema ferroviario y los grandes polígonos del entorno, en los que es posible plantear la Zona de Actividades Logísticas de Cartagena, con Los Camachos como opción más aconsejable.
- A medio y largo plazo, estudiar la integración del nuevo Aeropuerto Regional de Corvera en la red de transporte de mercancías y la relación con los Complejos de Actividades propuestos en Cartagena.

Estructura territorial de suelo industrial propuesta:

1. CAEDI de Cartagena- Camachos

- El CAEDI se perfila como una de las grandes zonas de asentamientos industriales de la Región a corto, medio y largo plazo, con un desarrollo urbanístico que debe ser contemplado de forma conjunta. Comprende fundamentalmente el área de Los Camachos, actualmente una zona de reserva estratégica regional, y propone la coordinación con los polígonos de Cabezo Beaza, un espacio en avanzada consolidación destinado a actividades industriales convencionales.

- El conjunto de planes parciales y actuaciones de Cabezo Beaza ha sido uno de los polígonos de mayor y más rápido desarrollo en la Región en

los últimos años. En avanzado estado de desarrollo, el objetivo de su incorporación al CAEDI es la consolidación como polo para la empresa local, multifuncional y de servicios, formando un Parque de Actividades Económicas unitario.

- Las actuaciones a desarrollar en el Cabezo Beaza están destinadas a la integración de la gestión, mantenimiento, mejora de servicios y dotaciones para las empresas y en relación con la zona urbana de Cartagena.

- A medio plazo, debería continuarse con el traslado de las industrias históricas ubicadas a la entrada del casco (ZINCSA)

- El tratamiento paisajístico del viario estructurante de este área, y fundamentalmente la fachada de la autovía N-332 en la medida que representa la entrada a Cartagena, ha de merecer un especial tratamiento. De la misma forma, es necesaria la intervención en la mejora y preservación de la carretera al norte y la entrada al núcleo.

- El sector de Los Camachos, comprendiendo el ámbito de actuación de SEPES, es la gran reserva estratégica de suelo para actividades económicas en el sur de la Región. Para la definición funcional de Los Camachos es necesario estimar su localización en el corredor Alicante - Cartagena y la relación con el Puerto, en segunda línea de la Dársena de Escombreras.

- Las Directrices proponen la estructuración amplia de la oferta de suelo:

· En primera línea, relacionada con los nudos de entrada desde la autovía, localización preferente de Parques de Actividades Empresariales y Dotacionales. Son áreas de calidad, diferenciadas de los actuales desarrollos de Cabezo Beaza, a integrar en las nuevas dinámicas de Cartagena y el litoral.

· En segunda línea, mantener un nivel adecuado de oferta para Parques Industriales, en relación con las demandas de suelo locales.

· Estudiar alternativas de localización de una Zona de Actividades Logísticas de segunda línea respecto a la Dársena de Escombreras, como alternativa a la actual dársena comercial de la ciudad.

· Reservas de suelo en la zona norte para actividades singulares de bajo impacto, grandes empresas o dotaciones.

· Reestructurar los accesos desde el norte y el oeste.

- El ámbito total, de unas 409 Has, alberga grandes posibilidades de desarrollos a medio y largo plazo, además de una oferta real a corto, y requiere un proceso de planificación y programación conjunto, incluyendo el desarrollo de infraestructuras.

2. CAEDI de Escombreras

Complejo industrial - portuario de rango suprarregional, constituye una de las fortalezas comparativas de la Región: un área directamente conectada con las autovías de Cartagena a Murcia y Alicante, con la Dársena de Escombreras y con el CAEDI de Cartagena - Camachos. El área es una reserva-objetivo regional para la implantación de industrias pesadas de transformación, especialmente las industrias del sector químico y energético, de un valor estratégico inestimable, y la articulación de actividades logísticas en el entorno del Puerto. Para su desarrollo es necesario resolver los problemas de disponibilidad de la oferta y las implicaciones de un modelo que compatibilice la oferta para actividades económicas con el control de instalaciones de riesgo, en un entorno relativamente cercano a la ciudad de Cartagena.

- La proximidad a otras importantes zonas de oferta de suelo, como son los dos CAEDIs de Cartagena y Camachos, proporciona una variedad importante de líneas de actuación a medio y largo plazo.

- Ante una posible estrategia de desarrollo de un Complejo químico en Cartagena en esta zona, se podría poner a punto una oferta diferencialmente cualificada, para reforzar la citada fortaleza: la preparación de Escombreras como área de actividades industriales con un alto nivel de especialización, integración y control (infraestructuras avanzadas, instalaciones, vigilancia, normativas, procedimientos, integración de recursos y ciclos...), como característica del conjunto del CAEDI que tendría una elevada capacidad de acogida de este tipo de industrias por su entorno ambiental favorable, adecuación de oferta de suelo e infraestructuras, servicios comunes y alcance de las sinergias con las industrias de la zona.

- El área es también un área de articulación logística entre la Dársena de Escombreras, alternativa al actual puerto industrial en la zona urbana de Santa Lucía, y el CAEDI de Cartagena - Camachos como Zona de Actividades Logísticas Extraportuarias o Parques de Distribución, con actividades productivas compatibles tipológica y ambientalmente con la logística, con tipologías abiertas, para clientes múltiples o unitarios, utilizando el potencial de las instalaciones ferroviarias del puerto.

3. CAEDI General Electric - Parque Tecnológico de Fuente Alamo

El Parque Industrial de General Electric es un enclave singular en el conjunto de la estructura regional de espacios industriales; ha generado en el entorno diversas expectativas para la formación de un complejo multiparque con actuaciones de calidad, como el Parque Tecnológico.

- La General Electric, con sus 784 Has, constituye en sí misma un auténtico Parque Industrial, con preparación de suelo en su interior para la instalación de los concesionarios de los principales procesos previstos que debe incorporarse como CAEDI al conjunto regional de suelo. La delimitación de suelo es amplia y solo un sector está ocupado.

- Las actuales sinergias exteriores de la General Electric se proyectan fundamentalmente hacia el Puerto, y secundariamente hacia las áreas de oferta complementaria situadas en su proximidad. No se cree necesario, en consecuencia, la planificación de oferta complementaria específica para G.E.P. en las inmediaciones directas del Parque Industrial, habida cuenta además del valor agrícola de los suelos de entorno.

- Sin embargo, la previsión de tendencias de ocupación en el exterior del enclave recomienda la delimitación de un CAEDI como espacio a potenciar, de reserva y protección.
- Las actuaciones a corto y medio plazo consisten en el desarrollo del Parque Tecnológico y los sectores de suelo en estudio, la protección de las zonas de acceso y el paisaje del entorno, impidiendo taxativamente las instalaciones dispersas, la formación de un núcleo terciario y de servicios, y el estudio, dentro de las alternativas a la autovía Alhama - Fuente Alamo, de un trazado que potencie el CAEDI como pieza territorial.

2. Zona Industrial en el oeste

- Localización de una zona de implantación industrial y reserva en el oeste de la ciudad, relacionada con la futura autovía del litoral.
- Definición como área de desarrollo industrial alternativo a la actual concentración en el este, como polígono local y comarcal, de crecimiento modular, con flexibilidad en la oferta.
- Destinado a demandas convencionales: industria limpia, almacenaje y distribución, servicios a la ciudad y el entorno del litoral, empresas de construcción, etc.

3. Polígonos locales

- Red de polígonos locales, a nivel de núcleos urbanos del entorno de la ciudad y de pedanías rurales, a localizar y definir por el Plan General Municipal.
- El objetivo es la integración de las pequeñas demandas locales en un marco concentrado de servicios de carácter urbano, con impacto controlado, centralización de infraestructuras, evitando la dispersión de actividades en terrenos agrícolas, no urbanizables y la fragmentación de la oferta.
- En el entorno del Mar Menor, a estas características se debe unir, por la normativa del Plan, las de cualificación de la edificación y urbanización, integración en las áreas urbanas o de carreteras, control de impactos e imagen y condiciones de mantenimiento específicas.

