



AVANCE DE LA MODIFICACIÓN Nº131 DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN DE MURCIA EN CALLE RONDA DE GARAY Nº14

ENERO 2019

Conforme con sus antecedentes
El Jefe del Servicio Admvo.



INCOTEC MEDIO AMBIENTE S.L.
C/ Huerto Pomares, 2. Bajo
30005 Murcia (MURCIA)
Tel. 968 21 01 49 - 968 22 24 82

PROMOTOR:

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MURCIA.

INDICE

MEMORIA

MEMORIA INFORMATIVA

1	ANTECEDENTES Y PROBLEMÁTICA EXISTENTE	5
2	OBJETO DE LA MODIFICACIÓN	9
3	BASES LEGALES	10
3.1	LEGISLACIÓN AUTONÓMICA APLICABLE	10
3.2	LEGISLACIÓN ESTATAL DE APLICACIÓN DIRECTA	11
3.3	LEGISLACIÓN Y REGLAMENTOS ESTATALES DE APLICACIÓN SUPLETORIA	11
3.4	NORMATIVA DE RÉGIMEN LOCAL	11
4	ELABORACIÓN Y TRAMITACIÓN DEL PLANEAMIENTO	12
4.1	ENTIDAD PROMOTORA	12
4.2	ELABORACIÓN Y TRAMITACIÓN	12
5	PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE Y DETERMINACIONES SOBRE EL ÁMBITO	14
5.1	PLANEAMIENTO VIGENTE	14
5.2	CONDICIONES DERIVADAS DEL PLANEAMIENTO	14

MEMORIA JUSTIFICATIVA

1	JUSTIFICACIÓN DE LA FORMULACIÓN	15
2	CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA MODIFICACIÓN	16

MEMORIA DE ORDENACIÓN

1	DETERMINACIONES DE LA MODIFICACIÓN	18
2	DATOS NUMÉRICOS REFERIDOS A LA REALIDAD POR BASE CARTOGRÁFICA ACTUALIZADA	19



NORMAS URBANÍSTICAS

1 NORMAS URBANÍSTICAS 20

CONDICIONANTES PARA EL DESARROLLO DE LOS USOS PREVISTOS EN LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN

2 CONDICIONANTES PARA PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº131 DEL PGMO DE MURCIA, DE CAMBIO DE USO DE PARCELA EN RONDA DE GARAY, Nº 14 (JUNTO PLAZA DE TOROS), RONDA DE LEVANTE, 21 Y PARCELA I-1 DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN III DEL PLAN PARCIAL CIUDAD DE EQUIPAMIENTOS, 4; DE MURCIA..... 211

2.1 SOBRE EL MEDIO FÍSICO..... 21

2.1.1 EDAFOLOGÍA..... 21

2.2 SOBRE EL MEDIO BIÓTICO..... 22

2.2.1 VEGETACIÓN..... 22

2.3 SOBRE EL MEDIO PERCEPTIVO..... 22

2.3.1 PAISAJE..... 22

2.3.2 CALIDAD DEL AIRE..... 22

2.3.3 RESIDUOS..... 22

2.3.4 RUIDOS. ZONIFICACIÓN ACÚSTICA, OBJETIVOS DE CALIDAD Y EMISIONES ACÚSTICAS 22

3 SOBRE EL MEDIO SOCIOECONÓMICO..... 26

3.1 POBLACIÓN..... 26

3.2 INFRAESTRUCTURAS..... 26

CATÁLOGO

ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO

PROGRAMA DE ACTUACIÓN

INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

1	OBJETO DE ESTE DOCUMENTO	27
2	MARCO LEGAL APLICABLE A ESTE DOCUMENTO	27
3	INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.....	30

ANEXO 1. CONSULTA PREVIA SOBRE LA VIABILIDAD DE LA MODIFICACIÓN

ANEXO 2. CÉDULA ORIGINAL Y MODIFICADA PARCELA I-1 P.P C.E Nº4 DE MURCIA

ANEXO 3. CERTIFICACIONES CATASTRALES

PLANOS

PLANOS DE INFORMACIÓN

- I-1. SITUACIÓN
- I-2 TOPOGRAFÍA
- I-3 ESTADO FÍSICO
- I-4.0 PLANEAMIENTO VIGENTE. ESTRUCTURA GENERAL Y ORGÁNICA
- I-4.1 PLANEAMIENTO VIGENTE
- I-4.2 PLANEAMIENTO VIGENTE
- I-4.3 PLANEAMIENTO VIGENTE
- I-4.4 PLANEAMIENTO VIGENTE

PLANOS DE ORDENACIÓN

- O-1.0 MODIFICACIONES PROPUESTAS. ESTRUCTURA GENERAL Y ORGÁNICA
- O-1.1 MODIFICACIONES PROPUESTAS
- O-1.2 MODIFICACIONES PROPUESTAS
- O-1.3 MODIFICACIONES PROPUESTAS

RESUMEN EJECUTIVO

- **RE-1** PLANO DE SITUACIÓN Y DELIMITACIÓN DE ÁMBITOS
- **RE-2** ÁMBITOS AFECTADOS POR LA MODIFICACIÓN DE PLAN GENERAL





MEMORIA

MEMORIA INFORMATIVA

1 ANTECEDENTES Y PROBLEMÁTICA EXISTENTE

Con fecha 19 de octubre de 2006 se publica en el BORM la Aprobación Definitiva con Deficiencias de la revisión adaptación del PGMO de Murcia a la legislación del Suelo por Orden Resolutoria del Excmo. Sr. Consejero de Obras Públicas, Vivienda y Transportes, de 20 de julio de 2006.

El Plan General de Murcia califica como Equipamiento estructurante el edificio situado en Ronda de Garay, nº 14, junto a la plaza de toros de Murcia. Dicho edificio albergó la sede de distintos juzgados de Murcia, si bien con el traslado de los mismos a las dependencias de la Ciudad de la justicia, el edificio ha quedado vacío y sin uso.

El edificio cuenta con dos plantas diáfanas sobre rasante y bajo rasante una planta independiente, del edificio principal, de garajes privados. La superficie del solar es de **1.791,71 m²** y su edificabilidad de 3.583,42 m² (2 m²/m²). Actualmente, el edificio existente, tiene una edificabilidad de 1.508 m² sobre cota 0, y 1.600 m² en planta sótano. Según las condiciones urbanísticas de la parcela esta tiene una edificabilidad permitida según plan vigente de **3.583,42 m²**.

Todas las dependencias anteriormente enumeradas tienen acceso desde Ronda de Garay.

El edificio está calificado por el Plan General Municipal de Ordenación de Murcia conjuntamente con el edificio anexo al mismo de la Plaza de toros de Murcia y el antiguo Estadio de fútbol de La Condomina, como EE (Equipamiento Estructurante o institucional).

La norma prevista en el **Art. 3.6.2 del PGMO de Murcia**, en su apartado a) define los **Equipamientos Estructurantes o Institucionales** como: "los destinados a la prestación de servicios especializados, con cobertura sobre un ámbito de escala municipal o supramunicipal. Se cuentan entre éstos los principales equipamientos educativos (Rectorado, Universidad), sanitarios (grandes centros hospitalarios), culturales (auditorios, museos), de espectáculos deportivos y similares (plaza de toros, estadio de fútbol), religiosos (catedral, conventos), de atención y culto a los muertos (cementerio municipal), del transporte (estación de autobuses) y administrativos públicos (sedes de las principales instituciones de gobierno). Se incluyen

asimismo en esta categoría espacios relevantes dedicados al servicio de las instituciones (suelo e instalaciones militares, principalmente)".

En este supuesto nos encontramos que la calificación de Equipamiento Estructurante de esta zona sí tiene su razón de ser en relación con las dos fincas colindantes al edificio en cuestión, como son la Plaza de toros y al antiguo Estadio de fútbol de La Condomina, edificios de titularidad pública que sí son o han sido destinados a usos propios de Equipamiento Estructurante. Por el contrario, el Edificio objeto de la presente Modificación, no se corresponde con un elemento destinado a dotación pública, sino que es una propiedad privada que se encuentra jurídicamente segregada de los dos equipamientos citados, y que, por sus características, es más acorde al resto de usos de carácter privado previstos en el PGMO, en especial al Uso Terciario.

En este orden de cosas, se debe poner de manifiesto que el actual Plan Vigente de Murcia no ha contemplado la expropiación para pagar el precio justo por el edificio dado que carece realmente de utilidad pública. Este hecho se complementa con que la planta sótano del edificio en cuestión está destinada al uso de aparcamiento privado, lo que tampoco se corresponde con el uso de Equipamiento Estructurante.

El edificio que se encuentra en la parcela Ronda de Garay, nº 14, obtuvo licencia acorde con su situación en el PGMO de Murcia vigente entonces, cuando era calificado como equipamiento (que incluía el uso de oficinas), sin que en ese PGMO se distinguiese entre equipamientos públicos y privados ni en su carácter de Sistema General o Local en razón del ámbito al que se entiende dota de servicios.

Cuando se realizó la revisión del PGMO mencionado, el edificio de Ronda de Garay, nº 14, en razón de su licencia para uso de oficinas estaba ocupado en régimen de alquiler (debe recordarse que es una propiedad privada), por dependencias de diversos juzgados, situación que debió inducir a los redactores del nuevo PGMO a concluir que dicho edificio y la parcela donde se ubica eran de propiedad pública y por tanto incluirlo en la calificación de equipamiento y al encontrarse en una manzana con diversos usos (equipamientos, edificios residenciales), incluirlo en una gran parcela de equipamientos públicos del Sistema General, denominado Equipamiento Estructurante en el nuevo PGMO.

Por otro lado, la parcela de 5.142 m² situada en la Plaza Juan XXIII y en la que se ubica la Consejería de Agricultura y Agua de la CARM, según el vigente PGMO de Murcia, dicha parcela está calificada como Equipamiento Local (DE) cuando en realidad cumple funciones propias de un EE como son la prestación de servicios administrativos públicos, albergando la sede de una de las principales instituciones públicas de gobierno de la CARM.

Existe pues un interés constatado por parte del Ayuntamiento de Murcia en adecuar la calificación de la parcela de la Consejería de Agricultura y Agua a su situación real de Equipamiento Estructurante (EE), e incluir su superficie como tal. Este hecho convendría haberse recogido de este modo en el vigente PGM de Murcia, mientras que el edificio objeto de la presente memoria no debería haberse calificado como tal.



Pleno

Fecha: 28 FEB. 2019

Por ello y ante la necesidad de aprovechar la circunstancia de poder adecuar la calificación de la parcela de Juan XXIII a su situación real, y por otro lado el interés manifestado por distintas empresas en el edificio situado en la calle Ronda de Garay para destinarlo a actividades de uso terciario, planteamos ante la Concejalía de Urbanismo y Vivienda del Excmo. Ayuntamiento de Murcia un cambio de calificación del edificio de Equipamiento Estructurante a Terciario mediante la correspondiente modificación del PLAN GENERAL de Murcia, adecuando la calificación de las parcelas a su situación y grado de utilidad pública tal y como debería de haberse recogido en la redacción del vigente Plan General de Murcia.

Ante esta situación el promotor de esta modificación puntual presentó una consulta previa sobre la viabilidad de la modificación ante la Dirección General de Territorio y Vivienda, siendo contestada mediante informe emitido por la Directora general de Territorio y vivienda de la CARM con fecha de 26 de diciembre de 2013 (anexo 1), en el cual se admite la modificación del PLAN GENERAL de Murcia propuesta significando que el cambio de calificación del suelo deberá compensarse con otro suelo de al menos la misma superficie y que dicha modificación tendrá el carácter de no estructural.

Posteriormente, se presenta ante el Servicio Técnico De Planeamiento Urbanístico la Memoria de Propuesta de modificación no estructural del Plan General de Murcia de cambio de uso en la parcela de Ronda de Garay, nº 14 de Murcia, para uso terciario del edificio sito junto a la plaza de toros (Ref. catastral 5061413XG60455S) objeto del Expediente 21/2014. El Servicio Técnico De Planeamiento Urbanístico emite Informe Técnico Nº 64/14 de fecha 2 de septiembre de 2014, el cual concluía desfavorablemente, ya que se disminuía la superficie de equipamientos locales DE en contra de lo establecido en el art. 5.16.2 de las NNUU.

Posteriormente, en fecha 8/06/16 y 13/12/16, se presenta documentación para subsanar las deficiencias de la anterior propuesta. En esta, para no reducir el vigente estándar de sistema general de equipamiento comunitario del Plan General, se plantea calificar EE la manzana de 5.142,00 m² situada en Ronda de Levante, ahora con calificación DE y ocupada por la Consejería de Agricultura. Para no reducir la superficie de equipamientos en la misma área urbana (art. 5.16.2.3 NNUU) se plantea calificar DE una parcela de 2.141,82 m² situada en la UA III del plan parcial Ciudad de Equipamientos nº4 con calificación TR Terciario, ordenación remitida a planeamiento anterior o totalmente urbanizada.

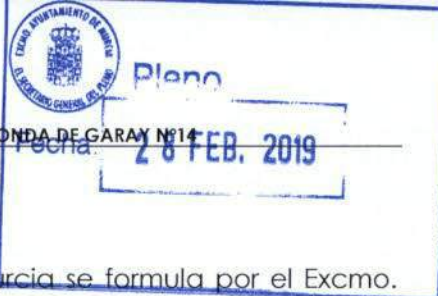
El Plan Parcial Ciudad de Equipamientos n° 4 de Murcia, fue aprobado por el Ayuntamiento de Murcia con fecha 26 de diciembre de 1985 y modificación aprobada el 27 de marzo de 2003, es recogido por la revisión del PGMO de Murcia como zona TA-301 (Urbanizable Transitorio: ordenación del planeamiento anterior que se convalida sin modificaciones), manteniendo el contenido recogido por el Plan Parcial en todas sus determinaciones.

Con fecha 17 de diciembre de 2016, el Servicio Técnico de Planeamiento Urbanístico emite informe técnico n° 133/16 en el cual señala que la propuesta supone un incremento de 350 m² de suelo de equipamientos en un emplazamiento adecuado y área urbana equivalente y estima que técnicamente la propuesta está justificada, sometiéndose a consideración de la reunión de Coordinación de la Concejalía de Urbanismo, Medio Ambiente y Huerta, que en sesión de 20 de diciembre encontró justificado aceptarla a tramitación.

En febrero de 2017, el promotor presenta Propuesta de Modificación de Plan General en Ronda de Garay junto Plaza de toros. Murcia, siendo analizada por el Servicio Técnico de Planeamiento Urbanístico en el Informe Técnico n° 084/17 de fecha 31 de octubre de 2017, en el que formulan una serie de reparos que se deben subsanar, los cuales son solventados por medio del presente documento.

En noviembre de 2018, a la vista del informe emitido por el Servicio Técnico de Planeamiento Urbanístico con fecha de 5 de noviembre de 2018, se procede a la corrección de los reparos formulados. En relación a la alineación, realizadas las comprobaciones pertinentes, se tiene que la alineación vigente en el plan general es correcta dado que responde a la línea del límite de propiedad correspondiente con la delimitación en planta de sótano de la construcción existente. No obstante, en atención a los datos obrantes en el Catastro Inmobiliario se realiza la corrección de superficie sobre rasante de la parcela, recogiendo como superficie final la reflejada en la base de datos catastral que es de 1647m².

Con fecha de 23 de enero de 2019, el Servicio Técnico de Planeamiento Urbanístico emite informe (Informe Técnico n° 004/19) en relación a la edificabilidad de la parcela, indicando expresamente que la edificabilidad de la parcela situada en Ronda de Garay ha de ser la existente en el edificio actual de 1.508,00 metros cuadrados, y no la de la ordenanza RT que marcaba 1,3m²/m² y arrojaba un total de 2.141,10 metros cuadrados de techo. Así pues, se incorpora la edificabilidad del edificio existente marcada por el citado informe de 1.508,00 metros cuadrados a los correspondientes documentos a fin de que se pueda continuar la tramitación, sin perjuicio de que se pueda alegar sobre esta cuestión más adelante.



OBJETO DE LA MODIFICACIÓN

La presente Modificación Puntual del Plan General de Murcia se formula por el Excmo. Ayuntamiento de Murcia a instancia de D. Ángel Bernal Manzanera provisto de D.N.I. N° 22.441.370-V, en representación de la entidad mercantil **"PLAZAS DE TOROS DE MURCIA, S.A."**, con C.I.F. A-30006563, con domicilio en Ronda de Garay, N° 48, Murcia, C.P. 30.003, siendo propietaria de un edificio sito en Ronda de Garay, n° 14 en Murcia (Ref. catastral 5061413XH60465S).

El objeto de la presente memoria y de los demás instrumentos que configuran la documentación de este "MODIFICACIÓN N°131 DEL PLAN GENERAL DE MURCIA EN RONDA GARAY, N°14" es el cambio de calificación de la parcela situada en Ronda de Garay, n° 14, junto a la plaza de toros de Murcia y ocupada por una edificación de 2 plantas de oficinas con aparcamiento en sótano y que fue utilizada como instalaciones de la Administración de Justicia. El Plan General de Murcia califica esta parcela como EE, Equipamiento estructurante, calificación que no se corresponde con la realidad, pues el edificio tiene un uso de servicios de titularidad privada destinado a alquiler por lo que su calificación debería ser RT, Enclave terciario.

Con el fin de no reducir los estándares de Equipamiento Estructurante previstos en el PLAN GENERAL vigente, se solicita que en compensación por el cambio de uso de EE a RT del Edificio sito en Ronda de Garay, N° 14 se cambie la calificación a EE de la parcela en la que se ubica la Consejería de Agricultura y Agua de la CARM, que el PLAN GENERAL califica como Equipamiento Local (DE) cuando en realidad cumple funciones propias de un EE como son la prestación de servicios administrativos públicos, albergando la sede de una de las principales instituciones de gobierno de la CARM. Dicha parcela se encuentra situada en Ronda de Levante, N° 21, C.P. 30.006, con fachada a las calles Ronda de Levante, Calle Flota y Avenida Don Juan de Borbón y tiene una superficie de 5.102 m², por lo que compensa con creces la superficie de la parcela de Ronda de Garay, N° 14, de 1.791,71 m².

Por otro lado, para recalificar una parcela de uso equipamiento, el Plan General de Murcia exige el cumplimiento del art. 5.16.2.3, según el cual se permite el cambio de uso de una parcela destinada a uso de equipamiento siempre que se sustituya por otra de la misma superficie, en los siguientes términos: "3. La modificación de la calificación de una parcela de equipamiento por una calificación zonal distinta requerirá la aprobación del correspondiente expediente de modificación del Plan General, en cuya memoria habrá de justificarse especialmente las razones de la modificación. Si la modificación afecta a equipamientos deportivos, docentes o servicios de interés público y social, requerirá, en todo caso, ser sustituida la superficie de equipamiento por otra igual o superior en la misma área urbana, con el fin de satisfacer las necesidades dotacionales para el mismo conjunto de población."

Para cumplir con lo preceptuado en el Art. 5.16.2.3 del PLAN GENERAL de Murcia se propone el cambio de uso de la Parcela I-1 de la Unidad de Actuación III del Plan Parcial Ciudad de Equipamientos N° 4 de Murcia, de superficie 2.141,82 m², cuyo uso principal es Terciario y pasaría a tener un Uso de Equipamientos.

2 BASES LEGALES

El marco legal que más directamente incide y se debe tener en cuenta para su cumplimiento en las determinaciones y para la redacción del presente documento es el que emana de la vigente Ley 13/2015, de 30 de marzo, de ordenación territorial y urbanística de la Región de Murcia, en adelante LOTURM.

En aquellos aspectos no especificados en la LOTURM será de aplicación subsidiaria el Reglamento de Planeamiento para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, de acuerdo con la disposición transitoria sexta de la LOTURM y sin perjuicio de la aplicación, en su caso, de los Reglamentos de Gestión y de Disciplina urbanística (aprobados, respectivamente, por los Reales Decretos 3288/1978, de 25 de agosto, y 2187/1978, de 23 de junio).

Igualmente se habrá de tomar en consideración lo dispuesto en el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana.

Los elementos integrantes del marco jurídico aplicable a la presente modificación vienen definidos por las siguientes normas:

2.1 LEGISLACIÓN AUTONÓMICA APLICABLE

- Ley 13/2015, de 30 de marzo, de ordenación territorial y urbanística de la Región de Murcia (LOTURM).
- Resolución de la Dirección General de Urbanismo por la que se aprueba la instrucción técnica urbanística para la aplicación de la Ley 8/2007 de 28 de mayo de Suelo.
- Ley 4/09, de Protección Ambiental Integrada.

2.2 LEGISLACIÓN ESTATAL DE APLICACIÓN DIRECTA

- Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana.
- Ley 16/1985, de 25 de junio, de Patrimonio Histórico Español.



2.3 LEGISLACIÓN Y REGLAMENTOS ESTATALES DE APLICACIÓN SUPLETORIA

- (RDU) Reglamento de Disciplina Urbanística para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana (Real Decreto 2187/1978, de 23 de junio).
- (RPU) Reglamento de Planeamiento para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana (Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio).
- (RGU) Reglamento de Gestión Urbanística (Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto).

2.4 NORMATIVA DE RÉGIMEN LOCAL

- Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de Bases de Régimen Local.
- Texto Refundido de las Disposiciones Legales vigentes en materia de Régimen Local (Real Decreto Legislativo 781/1986, de 18 de abril).
- Decreto de 17 de junio de 1955 por el que se aprueba el Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales.

3 ELABORACIÓN Y TRAMITACIÓN DEL PLANEAMIENTO

3.1 ENTIDAD PROMOTORA

El presente documento es promovido por el Excmo. Ayto. de Murcia a petición de D. Ángel Bernal Manzanera provisto de D.N.I. N° 22.441.370-V, en representación de la entidad mercantil **"PLAZAS DE TOROS DE MURCIA, S.A."**, con C.I.F. A-30006563, con domicilio en Ronda de Garay, N° 48, Murcia, C.P. 30.003, siendo propietaria de un edificio sito en Ronda de Garay, n° 14 en Murcia (Ref. catastral 5061413XH60465S).

3.2 ELABORACIÓN Y TRAMITACIÓN

Se plantea la redacción del presente proyecto de "Modificación N° 131 de Plan General en Ronda de Garay junto a la plaza de toros" como trámite obligatorio y fundamental para proceder a la modificación objeto de la presente memoria, tal y como preceptúa el artículo 173 de la LOTURM.

"Artículo 173.- Modificaciones de los Planes.

1. Se considera modificación de planeamiento la alteración de las determinaciones gráficas o normativas que excedan de lo previsto en el propio plan como posibilidad de ajuste u opciones elegibles y que no alcance el supuesto de revisión, lo que deberá quedar debidamente acreditado en su formulación.

2. Las modificaciones de planeamiento general pueden ser estructurales o no estructurales, según su grado de afección a los elementos que conforman la estructura general y orgánica y el modelo territorial, teniendo en cuenta su extensión y repercusión sobre la ordenación vigente. A estos efectos se consideran modificaciones estructurales las que supongan alteración sustancial de los sistemas generales, del uso global del suelo o aprovechamiento de algún sector o unidad de actuación, en una cuantía superior al veinte por ciento, en cualquiera de dichos parámetros, referida al ámbito de la modificación. También se considerará como estructural la modificación que afecte a más de 50 hectáreas, la reclasificación de suelo no urbanizable y la reducción de las dotaciones computadas por el plan, que no podrá incumplir, en ningún caso, los estándares legalmente establecidos."

En el presente proyecto no existe alteración de los sistemas generales, del uso global del suelo ni del aprovechamiento de los sectores o unidades de actuación. Tampoco se produce una reclasificación del suelo ni una reducción de las dotaciones computadas por el plan. Por tanto, con arreglo a la distinción efectuada y a los criterios que la fundamentan, estamos en presencia de una modificación no estructural, lo que determina el contenido del procedimiento fijado para su tramitación y aprobación.

El Procedimiento establecido para las modificaciones no estructurales del PGMO viene regulado en el artículo 163 del citado texto legal.

"Artículo 163.- Tramitación de las modificaciones no estructurales del Plan General y Normas Complementarias.

Las modificaciones no estructurales del Plan General y las Normas Complementarias se tramitarán con arreglo al siguiente procedimiento:

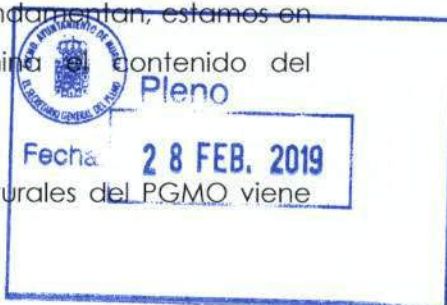
a) Se formulará un avance junto con el documento ambiental estratégico que se someterá al trámite de consultas previsto en la legislación ambiental. Potestativamente se podrá someter el avance al trámite de información pública y se remitirá a la dirección general competente en materia de urbanismo a efectos informativos.

b) Una vez aprobado inicialmente, incluyendo los cambios derivados del pronunciamiento ambiental, se someterá a información pública por plazo de un mes.

Asimismo, se solicitará informe a los organismos afectados y a la dirección general competente en materia de urbanismo, el cual será vinculante en materia de legalidad y naturaleza de la modificación, otorgándose en todos los casos un plazo de dos meses, cuando no esté recogido otro mayor en la legislación sectorial aplicable.

c) Será preceptiva la notificación a los titulares que consten en el Catastro, que resulten incluidos en el ámbito de la modificación cuando ésta sea de iniciativa particular.

d) Corresponde al ayuntamiento la aprobación definitiva, de la que se dará cuenta a la consejería competente en materia de urbanismo y a todos los interesados que consten en el expediente."



4 PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE Y DETERMINACIONES SOBRE EL ÁMBITO

4.1 PLANEAMIENTO VIGENTE

Plan General municipal de ordenación urbana de Murcia, documento refundido 2007, junio 2007.

4.2 CONDICIONES DERIVADAS DEL PLANEAMIENTO.

El cambio de calificación de la parcela situada en Ronda de Garay, n° 14 de Equipamiento Estructurante a Terciario, debe tener en cuenta que no se puede reducir el vigente estándar de sistema General de Equipamiento Comunitario del Plan General, y para ello se plantea el cambio de calificación de la manzana de 5.142,00 m² situada en Ronda de Levante, con calificación DE (equipamiento local) y ocupada por la Consejería de Agricultura que pasaría a Equipamiento Estructurante.

También se debe considerar el **art.5.16.2.3** de las normas urbanísticas del Plan General de Murcia que señala en lo referente al cambio de uso de una parcela destinada a equipamiento que:

"3.- La modificación de la calificación de una parcela de equipamiento por una calificación zonal distinta requerirá la aprobación del correspondiente expediente de modificación del Plan General, en cuya memoria habrá de justificarse especialmente las razones de la modificación. Si la modificación afecta a equipamientos deportivos, docentes o servicios de interés público y social, requerirá, en todo caso, ser sustituida la superficie de equipamiento por otra igual o superior en la misma área urbana, con el fin de satisfacer las necesidades dotacionales para el mismo conjunto de población".

Con lo que para no reducir la superficie de equipamientos en la misma área urbana, se plantea calificar como DE una parcela de 2.141,82 m² situada en la UA III del plan parcial CE-4 ahora con calificación RT, Terciario.



MEMORIA JUSTIFICATIVA

1 JUSTIFICACIÓN DE LA FORMULACIÓN

El presente documento se integra en los supuestos que el art 173 de la LOTURM que considera como modificación de planeamiento la alteración de las determinaciones gráficas o normativas que excedan de lo previsto en el propio plan como posibilidad de ajuste y alteraciones elegibles y que no alcance el supuesto de revisión. Dentro de las modificaciones de planeamiento general, ésta es una modificación no estructural ya que no supone alteración sustancial de los sistemas generales, del uso global del suelo ni del aprovechamiento de ninguno de los sectores o unidades de actuación. Tampoco se trata de una modificación en la que se reclasifiquen más de 50 hectáreas de suelo no urbanizable, ni se reducen las dotaciones computadas por el plan.

Esta modificación se justifica en las características del edificio y su régimen de titularidad privada, que no se ajusta a lo dispuesto en la norma EE. Así la norma prevista en el **Art. 3.6.2 del PGMO de Murcia**, en su apartado a) define los **Equipamientos Estructurantes o Institucionales** como: "los destinados a la prestación de servicios especializados, con cobertura sobre un ámbito de escala municipal o supramunicipal. Se cuentan entre éstos los principales equipamientos educativos (Rectorado, Universidad), sanitarios (grandes centros hospitalarios), culturales (auditorio, museos), de espectáculos deportivos y similares (plaza de toros, estadio de fútbol), religiosos (catedral, conventos), de atención y culto a los muertos (cementerio municipal), del transporte (estación de autobuses) y administrativos públicos (sedes de las principales instituciones de gobierno). Se incluyen asimismo en esta categoría espacios relevantes dedicados al servicio de las instituciones (suelo e instalaciones militares, principalmente)".

De conformidad con lo expuesto resulta que el edificio del que es objeto esta memoria no presta un servicio general (sanitario, asistencial, educativo, cultural, social, religioso, deportivo, recreativo u análogo) a la población que es de acuerdo al art. 116 de la LOTURM lo que constituye el sistema general de equipamiento comunitario. Se trata, sin embargo, de un edificio en régimen de propiedad privada con destino al uso terciario. No obstante, la calificación de Equipamiento Estructurante de esta zona sí tiene su razón de ser en relación con las dos fincas colindantes al edificio en cuestión: la Plaza de toros y el antiguo Estadio de fútbol de La Condomina, edificios que sí son o han sido destinados a usos propios de Equipamiento Estructurante. Por el contrario, el Edificio objeto de la presente Modificación se encuentra jurídicamente segregado de los dos equipamientos citados y por sus características es más acorde al resto de usos de carácter privado previstos en el PGMO, en especial al Uso Terciario.

En este orden de cosas, se debe poner de manifiesto que la planta sótano del edificio en cuestión está destinada al uso de aparcamiento privado, lo que tampoco se corresponde con el uso de Equipamiento Estructurante.

Ante el interés manifestado por distintas empresas en el edificio para destinarlo a actividades de uso terciario, planteamos ante la Concejalía de Urbanismo y Vivienda del Excmo. Ayuntamiento de Murcia el cambio de uso del edificio de Equipamiento Estructurante a Terciario mediante la correspondiente modificación de PLAN GENERAL.

Por tanto, considerando el objetivo que se pretende conseguir con esta modificación de Plan General, la modificación No Estructural es la única herramienta jurídica que permite llevarlos a cabo, tramitándose tal como señala el artículo 163 de la LOTURM.

Tal y como preceptúa el artículo 173 de la LOTURM, se establece como trámite obligatorio y fundamental la redacción de la correspondiente "Modificación Puntual del Plan General de Murcia en Ronda Garay junto a la plaza de toros", para llevar a cabo tal pretensión, encontrando su justificación en base a las siguientes normas jurídicas y fundamentos:

1. Ley 13/2015, de 30 de marzo, de ordenación territorial y urbanística de la Región de Murcia.
2. Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana.
3. El vigente Plan General Municipal de Ordenación de Murcia, documento refundido 20017, junio 2007.

2 CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA MODIFICACIÓN

La conveniencia y oportunidad de la tramitación se fundamenta en que el Plan General de Murcia califica como equipamiento estructural un edificio cuyas características no se ajustan a tal calificación. Así la norma prevista en el **Art. 3.6.2 del PGMO de Murcia**, en su apartado a) define los **Equipamientos Estructurantes o Institucionales** como: "los destinados a la prestación de servicios especializados, con cobertura sobre un ámbito de escala municipal o supramunicipal. Se cuentan entre éstos los principales equipamientos educativos (Rectorado, Universidad), sanitarios (grandes centros hospitalarios), culturales (auditorio, museos), de espectáculos deportivos y similares (plaza de toros, estadio de fútbol), religiosos (catedral, conventos), de atención y culto a los muertos (cementerio municipal), del transporte (estación de autobuses) y administrativos públicos (sedes de las principales instituciones de gobierno). Se incluyen asimismo en esta categoría espacios relevantes dedicados al servicio de las instituciones (suelo e instalaciones militares, principalmente)".

El edificio objeto de la presente Modificación, pese a ser calificado por el Plan general de Murcia como Equipamiento estructurante, EE, no tiene tal uso; pues es de titularidad privada y está destinado al alquiler para uso terciario. Colindante a él, se ubican dos equipamientos como son La Plaza de toros y el antiguo Estadio de fútbol de La Condomina, los cuales sí que son de titularidad pública y están o han estado destinados a usos propios de Equipamiento Estructurante.

En razón de lo anterior, se tiene que el edificio situado en Ronda de Garay n°14, al estar jurídicamente segregado de los dos equipamientos mencionados, no existir en el mismo uso de carácter dotacional en la actualidad, ser de titularidad privada y tener vocación de uso terciario; debe tener una calificación distinta acorde al resto de usos de carácter privado previstos en el Plan General de Murcia, en especial al Uso Terciario.

Además, es conveniente señalar que las limitaciones derivadas de su adscripción a la norma EE, conducirían previsiblemente en el corto y medio plazo al abandono del edificio, con el consiguiente perjuicio económico para la empresa y para el entorno socioeconómico de Murcia. Sin embargo, procediendo al cambio de calificación de EE a RT, se evitaría esta situación, a la vez que se fomentaría la actividad terciaria con el consiguiente beneficio para el empleo de la zona.



MEMORIA DE ORDENACIÓN

1 DETERMINACIONES DE LA MODIFICACIÓN

Conforme a lo establecido, el objeto de la presente modificación no estructural es el cambio de calificación de la parcela situada en Ronda de Garay, n° 14, junto a la plaza de toros de Murcia y ocupada por una edificación de 2 plantas de oficinas con aparcamiento en sótano y que fue utilizada como instalaciones de la Administración de Justicia. El Plan General de Murcia califica esta parcela como EE, Equipamiento estructurante, calificación que no se corresponde con la realidad, pues el edificio tiene un uso de servicios de titularidad privada destinado a alquiler por lo que su calificación debería ser RT, Enclave terciario.

De la comparación de los datos entre la situación previa y la posterior tras la presente Modificación Puntual del Plan General de Murcia, tenemos:

- Que tenemos una mayor coherencia en la calificación del edificio situado en Ronda de Garay, n° 14, que pasa de Equipamiento Estructurante a Terciario.
- Que se da respuesta a la existencia real de una demanda por parte de los agentes económicos para destinar el edificio a uso terciario.
- Que la calificación del edificio situado en la manzana de Ronda de Levante, ocupada por la Consejería de Agricultura y Agua, como Equipamiento Estructurante es más acorde a la realidad y uso actual del edificio.
- Que se justifica la idoneidad de la Parcela I-1 de la Unidad de Actuación III del Plan Parcial Ciudad de Equipamientos N° 4 de Murcia, que pasa de Terciario a Equipamiento Local por su concreta ubicación en una zona donde ya existen y están previstos por el PGMO de Murcia numerosos equipamientos a los que pasa a complementar.

2 DATOS NUMÉRICOS REFERIDOS A LA REALIDAD POR BASE CARTOGRÁFICA ACTUALIZADA

La modificación se plantea sobre suelo urbano consolidado. La variación de superficies es:

PARCELA	PLAN GENERAL VIGENTE			PLAN GENERAL MODIFICADO		
	CALIFICACIÓN	SUPERFICIE m ² s	EDIFICABILIDAD m ² t	CALIFICACIÓN	SUPERFICIE m ² s	EDIFICABILIDAD m ² t
Ronda de Garay, nº 14	EE	1.791,71	3.583,42	RT(1)	1.647,00	1.508,00
Ronda de Levante	DE	5.142,00	12.787,24	EE(2)	5.142,00	12.787,24
Plan Parcial CE-4	TR	2.141,82	2.227,61	DE(3)	2.141,82	2.227,61
TOTAL DE/EE		6.933,71			7.283,82	
TOTAL TR-RT		2.141,82			1.647,00	

(1) Edificabilidad según Informe Técnico nº004/19, en atención al supuesto a) contemplado en el art.5.21.3 de las normas urbanísticas del Plan General.

(2) Edificabilidad según PERI de la parcela de la Consejería de Agricultura, Agua y Medio Ambiente aprobado definitivamente en Pleno de 26/09/2002.

(3) Edificabilidad según UA-III del Plan Parcial CE 4.



El edificio existente en la parcela de Ronda de Garay 14, tiene una edificabilidad de 1.508 m² sobre cota 0, y 1.600 m² en planta sótano. De acuerdo con lo indicado en las condiciones urbanísticas especificadas en el artículo 5.21.3 del PGMO de Murcia relativo a las condiciones de Ordenación en Enclaves Terciarios RT, la parcela tendría una edificabilidad permitida de 2.141,10m². Sin embargo, esta edificabilidad no es la que tiene que señalarse para la citada parcela pues, tal y como indica el informe técnico nº004/19 de 23 de enero de 2019 emitido por el Servicio Técnico de Planeamiento Urbanístico, ha de ser la edificabilidad materializada existente de 1.508 metros cuadrados en atención a lo dispuesto en el supuesto a) contemplado en el mismo art.5.21.3 de las normas urbanísticas del Plan General. Por todo ello, la edificabilidad asignada a la parcela de Ronda de Garay será de **1.508 m²**. La altura de las edificaciones es libre, sin que pueda superar en más de una (1) planta la altura máxima permitida en edificios confrontantes ni, en ningún caso, las 8 plantas. Así pues, podemos indicar que tras el cambio propuesto la construcción ubicada en Ronda de Garay, 4 no quedará en situación fuera de ordenación.

NORMAS URBANÍSTICAS

1 NORMAS URBANÍSTICAS

Nos remitimos a las vigentes normas urbanísticas del Plan General de Murcia para la parcela de Ronda de Garay, nº 4, RT; a las normas del PERI de la parcela de la Consejería de Agricultura, Agua y Medio Ambiente para la parcela en Ronda de Levante, EE; y a las del Plan Parcial CE-4 para la parcela DE.



CONDICIONANTES PARA EL DESARROLLO DE LOS USOS PREVISTOS EN LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN

1 CONDICIONANTES PARA PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGMO DE MURCIA, DE CAMBIO DE USO DE PARCELA EN RONDA DE GARAY, Nº 14 (JUNTO PLAZA DE TOROS), RONDA DE LEVANTE, 21 Y PARCELA I-1 DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN III DEL PLAN PARCIAL CIUDAD DE EQUIPAMIENTOS, 4; DE MURCIA

Todas las medidas contenidas en el Documento Ambiental Estratégico y aquellas de carácter ambiental descritas en la memoria de proyecto, deberán ser tenidas en cuenta en la redacción de los futuros proyectos/actividades en la zona, para su efectivo cumplimiento, cumpliendo en cualquier caso con la normativa ambiental vigente, dentro de la tramitación de la licencia de actividad, si fuera el caso, o cualquier otro instrumento de intervención administrativa.

Los nuevos usos que se instalen en la zona deberán cumplir de forma estricta las ordenanzas municipales en lo que se refiere a los vertidos al alcantarillado y en la producción de residuos, debiendo, en caso de que se trate de productores de residuos peligrosos, inscribirse como productor de residuos peligrosos en los registros que para tal fin mantiene la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia.

Las principales afecciones que se producirían sobre la calidad ambiental tras la aprobación de la Modificación de Plan General se estima que ocurriesen derivados de un proceso de desarrollo de obras en la Parcela I-1 de la Unidad de Actuación III del Plan Parcial Ciudad de Equipamientos Nº 4, tras su calificación como DE. Por lo tanto, las medidas correctoras irán encaminadas a paliar los efectos que pudieran derivarse de tales actividades de construcción.



Pleno

Fecha:

28 FEB. 2019

1.1 SOBRE EL MEDIO FÍSICO

1.1.1 EDAFOLOGÍA

- Se procurará realizar el acopio de los suelos más y mejor desarrollados de la zona con el fin de emplearlos en las zonas ajardinadas posteriormente.

1.2 SOBRE EL MEDIO BIÓTICO

1.2.1 VEGETACIÓN

- Se procederá al mantenimiento de los dos ejemplares de palmera datilera existentes y en caso de no ser posible se procederá a su traslado a zonas ajardinadas próximas y en todo caso deberán trasplantarse siempre dentro del municipio de Murcia.
- Será preceptiva la inspección de las palmeras por parte de un técnico del Servicio de Sanidad Vegetal de la Consejería de Agua, Agricultura, Ganadería y Pesca con motivo de la declaración de la plaga de picudo rojo (*Rynchophorus ferrugineus*), para que certifique que el material vegetal no esté afectado.

1.3 SOBRE EL MEDIO PERCEPTIVO

1.3.1 PAISAJE

- Se procurará no disminuir la visibilidad por polvo en el ambiente, mediante el riego de las pistas de acceso las obras y, el tapado de los camiones que transporten material.
- En jardinería se emplearán especies autóctonas adaptadas a las condiciones climáticas de la zona y que no desentonen con el entorno.

1.3.2 CALIDAD DEL AIRE

- Los camiones que transporten material, deberán ir cubiertos con una lona para evitar la dispersión del polvo.
- Se realizarán inspecciones periódicas de la maquinaria empleada en la obra para controlar las emisiones producidas.

1.3.3 RESIDUOS

- Cada día, tras las obras, se realizará una batida recogiendo todos los residuos que hayan podido quedar abandonados a lo largo de la jornada.
- Se realizará un seguimiento del almacenamiento y acopio de los residuos, haciendo especial hincapié en los residuos peligrosos y los residuos inflamables.

1.3.4 RUIDOS. ZONIFICACIÓN ACÚSTICA, OBJETIVOS DE CALIDAD Y EMISIONES ACÚSTICAS

- 1.3.4.1 La parcela Ronda de Levante Nº 21, queda calificada como Equipamiento Estructurante o institucional (EE), dedicada a su uso actual de dependencias administrativas de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia. En aplicación del Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17

de noviembre, del Ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas, la zonificación acústica en la que se encuentra será la categoría Tipo D (uso Terciario), cuyo objetivo de calidad y emisiones acústicas se corresponde con el de Sectores del territorio con predominio de suelo de uso terciario distinto al suelo de uso recreativo y de espectáculos, con los índices de ruido establecidos en la Tabla A del anexo II del Real Decreto 1367/2007 (Objetivos de calidad acústica para ruido aplicables a áreas urbanizadas existentes):

Tabla A (anexo II del Real Decreto 1367/2007). Objetivos de calidad acústica para ruido aplicables a áreas urbanizadas existentes.

TIPOS DE ÁREA ACÚSTICA		ÍNDICES DE RUIDO		
		Ldía	Ltarde	Lnoche
A	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso residencial	65	65	55
B	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso industrial	75	75	65
C	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso recreativo y de espectáculos (EE)	73	73	63
D	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso terciario distinto al contemplado en c)	70	70	65
E	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso sanitario, docente y cultural que requiera una especial protección contra la contaminación acústica	60	60	50
F	Sectores del territorio afectados a sistemas generales de infraestructuras de transporte u otros equipamientos públicos que los reclamen (1)	(2)	(2)	(2)
(1) En estos sectores del territorio se adoptarán las medidas adecuadas de prevención de la contaminación acústica, en particular mediante la aplicación de tecnologías de menor incidencia acústica de entre las mejores técnicas disponibles, de acuerdo con el apartado a) del artículo 18.2 de la Ley 37/2003. (2) En el límite perimetral de estos sectores del territorio no se superarán los objetivos de calidad acústica para ruido aplicables al resto de áreas acústicas colindantes con ellos.				



1.3.4.2 La parcela situada en Ronda de Garay, Nº 14 de Murcia; queda calificada como Uso Terciario. En aplicación del Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas, la zonificación acústica en la que se encuentra será la categoría Tipo D (uso Terciario), cuyo objetivo de calidad y emisiones acústicas se corresponde con el de Sectores del territorio con predominio de suelo de uso terciario distinto al suelo de uso recreativo y de espectáculos; con los índices de ruido establecidos en la *Tabla A del anexo II del Real Decreto 1367/2007 (Objetivos de calidad acústica para ruido aplicables a áreas urbanizadas existentes)*:

Tabla A (anexo II del Real Decreto 1367/2007). Objetivos de calidad acústica para ruido aplicables a áreas urbanizadas existentes.

TIPOS DE ÁREA ACÚSTICA		ÍNDICES DE RUIDO		
		Ldía	Ltarde	Lnoche
A	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso residencial	65	65	55
B	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso industrial	75	75	65
C	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso recreativo y de espectáculos (EE)	73	73	63
D	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso terciario distinto al contemplado en c)	70	70	65
E	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso sanitario, docente y cultural que requiera una especial protección contra la contaminación acústica	60	60	50
F	Sectores del territorio afectados a sistemas generales de infraestructuras de transporte u otros equipamientos públicos que los reclamen (1)	(2)	(2)	(2)
(1) En estos sectores del territorio se adoptarán las medidas adecuadas de prevención de la contaminación acústica, en particular mediante la aplicación de tecnologías de menor incidencia acústica de entre las mejores técnicas disponibles, de acuerdo con el apartado a) del artículo 18.2 de la Ley 37/2003.				
(2) En el límite perimetral de estos sectores del territorio no se superarán los objetivos de calidad acústica para ruido aplicables al resto de áreas acústicas colindantes con ellos.				

1.3.4.3 La parcela I-1, de la U.A. III del P.P. C.E. Nº4 de Murcia, queda calificada como Uso Equipamiento. En aplicación del Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas, la zonificación acústica en la que se encuentra será la categoría Tipo E, cuyo objetivo de calidad y emisiones acústicas se corresponde con el de Sectores del territorio con predominio de suelo de uso sanitario, docente y cultural que requiera una especial protección contra la contaminación acústica; con los índices de ruido establecidos en la *Tabla A del anexo II del Real Decreto 1367/2007 (Objetivos de calidad acústica para ruido aplicables a áreas urbanizadas existentes)*:

Tabla A (anexo II del Real Decreto 1367/2007). Objetivos de calidad acústica para ruido aplicables a áreas urbanizadas existentes.

TIPOS DE ÁREA ACÚSTICA		ÍNDICES DE RUIDO		
		Ldía	Ltarde	Lnoche
A	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso residencial	65	65	55
B	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso industrial	75	75	65
C	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso recreativo y de espectáculos (EE)	73	73	63
D	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso terciario distinto al contemplado en c)	70	70	65
E	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso sanitario, docente y cultural que requiera una especial protección contra la contaminación acústica	60	60	50
F	Sectores del territorio afectados a sistemas generales de infraestructuras de transporte u otros equipamientos públicos que los reclamen (1)	(2)	(2)	(2)
(1) En estos sectores del territorio se adoptarán las medidas adecuadas de prevención de la contaminación acústica, en particular mediante la aplicación de tecnologías de menor incidencia acústica de entre las mejores técnicas disponibles, de acuerdo con el apartado a) del artículo 18.2 de la Ley 37/2003. (2) En el límite perimetral de estos sectores del territorio no se superarán los objetivos de calidad acústica para ruido aplicables al resto de áreas acústicas colindantes con ellos.				



- 1.3.4.4 Las parcelas objeto de la presente Modificación Puntual del Plan General, no podrán albergar usos ni actividades que emitan ruidos al exterior que se encuentren por encima de los establecidos para su propia zonificación acústica; ni podrán afectar a áreas acústicas colindantes cuyos niveles máximos permitidos, según el Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a la zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas, sean inferiores a los de la zonificación acústica de la parcela objeto de la presente Modificación Puntual del Plan General.

2 SOBRE EL MEDIO SOCIOECONÓMICO

2.1 POBLACIÓN

- Se evitará la obstrucción de las principales vías de comunicación de la zona. En caso de que fuese absolutamente necesaria su obstrucción, ésta será de carácter temporal (nunca superior a 12 horas) y se plantearán caminos alternativos.

2.2 INFRAESTRUCTURAS

- Se evitará en todo momento el corte del servicio de las infraestructuras existentes en la zona. En caso de que fuera absolutamente necesario, antes del mismo se avisará a los afectados con al menos un día de adelanto y el corte del servicio no podrá ser superior a 4 horas.
- En caso de que fuera absolutamente necesario un corte superior a las 4 horas, antes de realizar el corte del servicio, se establecerán conexiones alternativas con los servicios existentes. Estas conexiones alternativas tendrán carácter de temporal y no podrán permanecer en funcionamiento más tiempo que el necesario para el restablecimiento del servicio, tras el cual deberán ser desmanteladas.



CATÁLOGO

No se modifica.

ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO

No se modifica.

PROGRAMA DE ACTUACIÓN

No se modifica.

INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

1 OBJETO DE ESTE DOCUMENTO

El presente documento tiene como finalidad la formulación de un Informe de Sostenibilidad Económica que se redacta por la arquitecta Conchi Berná Berná por encargo de D. Ángel Bernal Manzanera provisto de D.N.I. Nº 22.441.370-V, en representación de la entidad mercantil **"PLAZAS DE TOROS DE MURCIA, S.A."**, con C.I.F. A-30006563, con domicilio en Ronda de Garay, Nº 48, Murcia, C.P. 30.003, siendo propietaria de un edificio sito en Ronda de Garay, nº 14 en Murcia (Ref. catastral 5061413XH60465S).

2 MARCO LEGAL APLICABLE A ESTE DOCUMENTO

Una de las innovaciones significativas de la Ley 8/2007 de Suelo, ratificada en el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo, es la relativa a la evaluación, control y seguimiento de la sostenibilidad del desarrollo territorial y urbano.

Así pues, desde la entrada en vigor de la Ley 8/2007 de Suelo, la ordenación urbanística y la producción de ciudad han quedado indefectiblemente vinculadas a las disponibilidades económicas de los Ayuntamientos en relación con su participación en el proceso de construcción y, sobre todo, en el posterior mantenimiento y conservación del nuevo espacio urbano.

Así lo recoge, el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana que regula la evaluación y seguimiento de la sostenibilidad del desarrollo urbano tanto en la vertiente ambiental como en



la económica, siendo este último aspecto el expresado en el 4º apartado que concreta el "Informe o Memoria de Sostenibilidad Económica", con el siguiente tenor literal:

Artículo 22. Evaluación y seguimiento de la sostenibilidad del desarrollo urbano, y garantía de la viabilidad técnica y económica de las actuaciones sobre el medio urbano.

4. La documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de transformación urbanística deberá incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se ponderará, en particular, el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.

Así, las Actuaciones de transformación urbanística deben observar los criterios de sostenibilidad en su vertiente económica, entendida ésta como la capacidad del proceso para generar unos ingresos suficientes para atender los gastos que pueda ocasionar para las arcas públicas.

El Reglamento de Valoraciones de la Ley de Suelo (RD 1492/2011) desarrolla el contenido de los Informes de Sostenibilidad Económica en su artículo 3, señalando: *Específicamente y en relación con el impacto económico para la Hacienda local, se cuantificarán los costes de mantenimiento por la puesta en marcha y la prestación de los servicios públicos necesarios para atender el crecimiento urbano previsto en el instrumento de ordenación, y se estimará el importe de los ingresos municipales derivados de los principales tributos locales, en función de la edificación y población potencial previstas, evaluados en función de los escenarios socio-económicos previsibles hasta que se encuentren terminadas las edificaciones que la actuación comporta.*

La Ley 13/2015 de Ordenación Territorial y Urbanística de la Región de Murcia avanza en los términos que se refiere la Ley 8/2007 de Suelo, y en su preámbulo punto 1 habla de la sostenibilidad económica. Así, el Informe de Sostenibilidad se establece en su art. 140 h).

"Artículo 140. Documentos del Plan General.

h) Informe de sostenibilidad económica que efectuará análisis estático del impacto del desarrollo del Plan General en las haciendas públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, incluyendo todos los sistemas generales previstos, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos."

Además, el concepto de sostenibilidad económica queda recogido en el objeto de la siguiente legislación, de índole económico, referida a la Administración local:

- Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales (vigente hasta el 15 de julio de 2015).
- Real Decreto 500/1990, de 20 de abril, por el que se desarrolla el capítulo primero del título sexto de la Ley 39/1988, de 28 de diciembre reguladora de las Haciendas Locales, en materia de presupuestos.
- Real Decreto Legislativo 2/2007, de 28 de diciembre (Texto Refundido de la Ley de Estabilidad Presupuestaria).
- Real Decreto 1463/2007, de 2 de noviembre, por el que se aprueba el reglamento de desarrollo de la Ley 18/2001, de 12-12-2001, de Estabilidad Presupuestaria, en su aplicación a las entidades locales.
- Orden EHA/4041/2004, de 23 de noviembre (ICAL Normal).
- Orden EHA/3565/2008, de 3 de diciembre, por la que se aprueba la estructura de presupuesto de las entidades locales.
- Resolución de 14 de septiembre de 2009, de la Dirección General de Coordinación Financiera con las Comunidades Autónomas y con las Entidades Locales, por la que se dictan medidas para el desarrollo de la Orden EHA/3565/2008, de 3 de diciembre, por la que se aprueba la estructura de los presupuestos de las Entidades Locales.



Este documento, el Informe de Sostenibilidad Económica, en adelante ISE, responde, además de a la financiación de las infraestructuras y servicios en el momento puntual de su ejecución, a la justificación de la sostenibilidad del conjunto de la inversión y gasto corriente municipal en el conjunto del periodo de desarrollo de las determinaciones del planeamiento, en un periodo superior, incluyendo el coste de mantenimiento y conservación de las infraestructuras existentes y las pendientes de recepción una vez se encuentren finalizadas las obras de urbanización.

El ISE deberá evaluar el impacto de las nuevas actuaciones del desarrollo territorial y urbanístico previstas sobre las Haciendas Públicas, en los siguientes apartados:

1. En la urbanización e implantación de infraestructuras y servicios.
2. En el mantenimiento de las infraestructuras necesarias, y/o la puesta en marcha y prestación de los servicios públicos.
3. La suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.

3 INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

Debemos señalar que la presente modificación no supone un aumento de la población prevista por el PGMO para el municipio, tampoco se realizan nuevas obras de urbanización o infraestructuras ni la implantación de nuevos servicios no previstos, por tanto, la misma no producirá ningún impacto económico sobre la Hacienda Local (distinto de los que existieran con anterioridad a esta modificación), ya que no existe diferencia significativa, a nivel de sostenibilidad económica, es decir, afecciones por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, entre los ingresos y costes derivados de la ejecución en su configuración actual y los derivados de la ejecución en la configuración propuesta por esta modificación.

Conforme con sus antecedentes
El Jefe del Servicio Admvo.

M^{ra} Dolores Martínez Gimeno



Murcia, enero de 2019

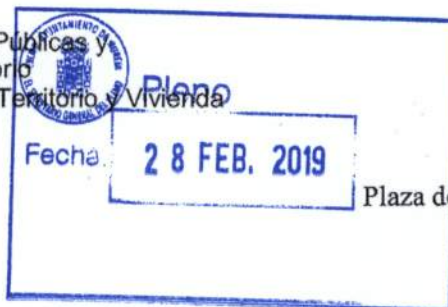
Fdo: Conchi Berná Berná
Arquitecta

ANEXO 1. CONSULTA PREVIA SOBRE LA VIABILIDAD DE LA MODIFICACIÓN





Región de Murcia
Consejería de Obras Públicas y
Ordenación del Territorio
Dirección General de Territorio y Vivienda



Plaza de Santoña, 6
30071 - Murcia.
www.carm.es

Plaza de Toros de Murcia, S.A.
Ronda de Garay, 39
30003. MURCIA

Expte.:93/13-Planeamiento

Asunto: Informa sobre viabilidad modificación de PGMO para posibilitar uso terciario en zona calificada como equipamiento.

Promotor: Plaza de Toros de Murcia, S.A.

En relación con la solicitud de referencia, presentada en esta Dirección General, y visto el informe del servicio de Urbanismo de 13/11/13, y el informe-propuesta del Subdirector, se significa lo siguiente:

Corresponde al Ayuntamiento analizar y valorar la propuesta formulada en las dos opciones planteadas, tanto si se solicita el cambio de uso de equipamiento a uso terciario como la modificación de la normativa correspondiente a los equipamientos. No obstante, se significa lo siguiente para su oportuna consideración:

El cambio de calificación de un suelo destinado a equipamiento estructurante, por su consideración como sistema general, requeriría su compensación con otro suelo de al menos la misma superficie para no reducir el estándar resultante del PGMO vigente, pudiendo considerarse en ese supuesto como modificación no estructural del mismo.

En relación con la opción de modificación del apartado 5.16.2 de la normativa, y dado que no se trata de un equipamiento local, sino estructurante (o general), no queda justificada la mayor tolerancia como uso compatible, complementario o accesorio del uso terciario-comercial sin desvirtuar el carácter dominante del uso de equipamiento.

Murcia, 26 de diciembre de 2013

LA DIRECTORA GENERAL DE TERRITORIO Y VIVIENDA

Yolanda Muñoz Gómez



ANEXO 2. CÉDULA ORIGINAL Y MODIFICADA PARCELA I-1 P.P C.E Nº4 DE MURCIA



PROYECTO DE REPARCELACION DE U.A.III DEL P.P. C.E. Nº4 DE MURCIA

ADJUDICACIÓN Y CEDULA URBANÍSTICA

I-1

DENOMINACIÓN: PARCELA I-1
 SUPERFICIE: 2.141,82 m²
 DIMENSIONES: FORMA RECTANGULAR
 LINDEROS:

Fecha 28 FEB. 2019

NORTE: SENDA ESTRECHA

SUR: PARCELA I5

ESTE: PARCELA I2

OESTE: PARCELA C6

AYUNTAMIENTO DE MURCIA

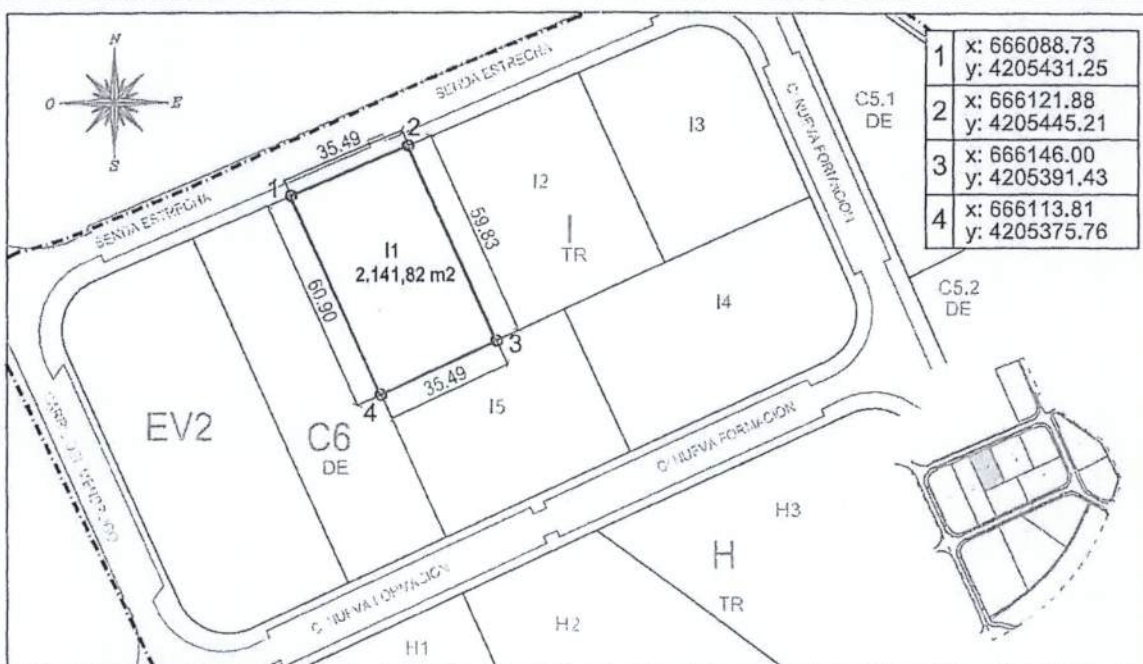
DILIGENCIA: Aprobado por la Junta de Gobierno de Fecha:

22 FEB 2012



ALCAIDE - SECRETARIA

CARGAS: Saldo liquidación provisional: 167.215,93 Euros, IVA incluido
 CUOTA: 6,694%



ADJUDICADA A:

Caridad Muñoz Martínez

% EDIFICABILIDAD CUOTA SALDO LIQUID. PROV.

100,00 2.227,161 m² 6,694 167.215,93 Euros

CEDULA URBANÍSTICA

ORDENANZA DE EDIFICACION: TR

USO: USOS TERCIARIOS, USOS PERMENORIZADOS DE EQUIPAMIENTOS DE SUBZONAS III(CULTURAL), IV (OCIO Y DEPORTE) Y V (ASISTENCIAL)

EDIFICABILIDAD: 2.227,61 m²

PARCELA MÍNIMA: 2.000 m²

FACHADA MÍNIMA: 30 m. a vía pública.

CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD:

OCUPACIÓN: 80% máxima.

ALTURA MÁXIMA: 5 plantas=19m., podrá sobrepasarse la altura máxima y nº de plantas, siempre que se incremente la separación a linderos mínima de 3m. en 1/5 de la altura de la edificación en ese linder.

RETRANQUEOS: a linderos 3m., bajo rasante 1.5m. Por acuerdo legalmente formalizado entre propietarios colindantes podrá suprimirse el retranqueo al linder que comparten.

Para todo lo no especifico en la presente cédula, regiran las normas correspondientes al P.G.O.U. DE Murcia y al P.P. C.E. Nº4 DE MURCIA

Junio 2011, el arquitecto:

Fdo. Vicente Pérez Albacete



000000040-588-1

Conforme con sus antecedentes
 El Jefe de la Unidad

PROYECTO DE REPARCELACION DE U.A.III DEL P.P. C.E. Nº4 DE MURCIA

ADJUDICACIÓN Y CEDULA URBANÍSTICA

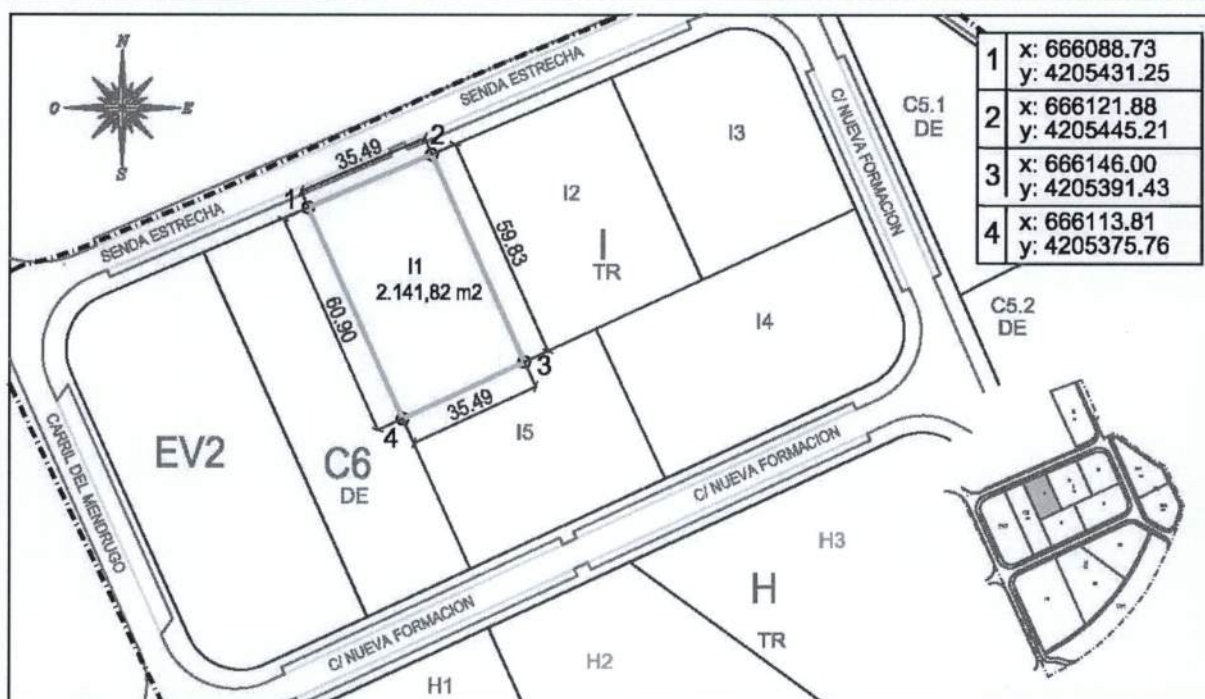
I-1

DENOMINACIÓN: PARCELA I-1
 SUPERFICIE 2.141,82 m²
 DIMENSIONES: FORMA RECTANGULAR
 LINDEROS:

NORTE: SENDA ESTRECHA
 SUR: PARCELA I6
 ESTE: PARCELA C6
 OESTE: PARCELA I2



CARGAS: Saldo liquidación provisional: 167.215,93 Euros, IVA incluido
 CUOTA: 6,694%



ADJUDICADA A:	%	EDIFICABILIDAD	CUOTA	SALDO LIQUID. PROV.
Caridad Muñoz Martínez	100,00	2.227,161 m ²	6,694	167.215,93 Euros

CEDULA URBANÍSTICA

ORDENANZA DE EDIFICACION: DE

USO: EQUIPAMIENTO PRIVADO
 EDIFICABILIDAD: 2.227,61 m²
 MÍNIMA: 2.000 m²
 FACHADA MÍNIMA: 30 m. a vía pública.

CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD:

OCUPACIÓN: 80% máxima.

ALTURA MÁXIMA: 5 plantas=19m., podrá sobrepasarse la altura máxima y nº de plantas, siempre que se incremente la separación a linderos mínima de 3m. en 1/5 de la altura de la edificación en ese linder.

RETRANQUEOS: a linderos 3m., bajo rasante 1.5m. Por acuerdo legalmente formalizado entre propietarios colindantes podrá suprimirse el retranqueo al linder que comparten.

Para todo lo no especifico en la presente cédula, regiran las normas correspondientes al P.G.O.U. DE Murcia y al P.P. C.E. Nº4 DE MURCIA

ANEXO 3. CERTIFICACIONES CATASTRALES





GOBIERNO
DE ESPAÑA

MINISTERIO
DE HACIENDA
Y FUNCIÓN PÚBLICA

SECRETARÍA DE ESTADO
DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL
DEL CATASTRO



Sede Electrónica
del Catastro

Provincia de MURCIA
Municipio de MURCIA

Coordenadas U.T.M. Huso: 30 ETRS89

ESCALA 1:2,000



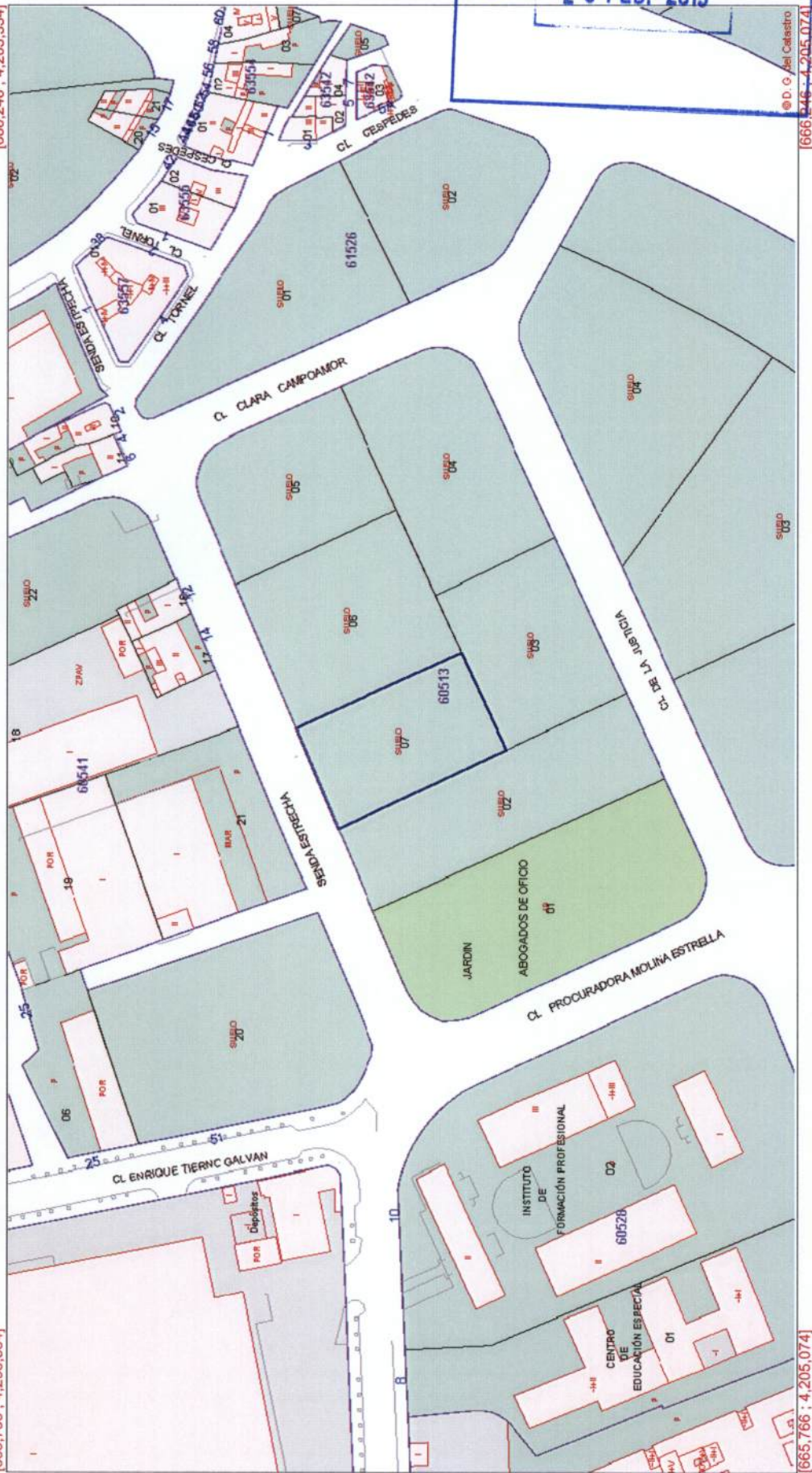
50m 100m

CARTOGRAFÍA CATASTRAL

Parcela Catastral: 6051307XH60655

[665,766 ; 4,205,334]

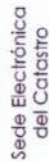
[666,246 ; 4,205,334]



[665,766 ; 4,205,074]

[666,246 ; 4,205,074]





ESCALA 1:2,000



Parcela Catastral: 5061413XH6046S

[665,128 ; 4,206,009]

[665,128 ; 4,205,749]

Coordenadas del centro: $X = 664.888$ $Y = 4.205.879$

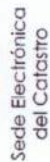
Este documento no es una certificación catastral

© Dirección General del Catastro 18/12/17



Pleno

Fecha: 28 FEB. 2019



ESCALA 1:2,000



[664.926 : 4.206.740]



Este documento no es una certificación catastral



© Dirección General del Catastro 18/12/17

PLANOS

