

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE VIVIENDA

16300 Orden VIV/2751/2009, de 20 de julio, sobre modificación de elementos del Plan General de Ordenación Urbana de Ceuta, referente al ámbito de los acuartelamientos «El Brull y Teniente Ruiz» y «Mirador de Isabel II».

La modificación propuesta se refiere a un ámbito de actuación discontinuo compuesto por el acuartelamiento de «El Brull», las instalaciones «Teniente Ruiz» y el «Mirador de Isabel II», cuyo objeto estriba en recalificar los terrenos comprendidos en el sistema general de la defensa —el Brull—, con destino a usos residenciales y conseguir para la Ciudad, como parte integrante del Sistema General de Espacios Libres, los terrenos que integran el Mirador de Isabel II, actualmente de propiedad del Ministerio de Defensa. La superficie total afectada es de 69.613,11 m², resultando dentro de ella, a consecuencia de esta modificación, usos residenciales, de equipamiento urbano, deportivo, ámbitos ajardinados y vialidad.

La ordenación del ámbito descrito plantea un aumento de la edificabilidad prevista por el PGOU, en «El Brull», de 0,75 m²t/m²s a 3,60 m²t/m²s. Sin embargo, teniendo en cuenta la incorporación al citado ámbito del acuartelamiento del Teniente Ruiz y del citado Mirador, resulta una edificabilidad bruta para la totalidad de aquél, de 0,64 m²t/m²s. La red viaria que se prevé contempla la apertura de un vial transversal (procedente ya del PGOU vigente e iniciado en su parte Oeste), y el mantenimiento de la traza quebrada de la actual calle Brull, alterando las previsiones del PGOU, y mejorando ligeramente su anchura. Se prevé también la apertura de dos pequeños viales paralelos entre la calle Brull y el citado vial transversal, y la consideración como vial público del que existe dentro del acuartelamiento Teniente Ruiz, en las proximidades del acantilado Sur.

Con el objeto de cumplimentar la necesaria compensación del aumento de edificabilidad propuesto por la modificación, con la mayor previsión de espacios libres que demanda la normativa urbanística vigente, se incluye en el ámbito de la Modificación el denominado Mirador de Isabel II, situado en una localización geográfica distante con los anteriores, y clasificado por el PGOU como suelo no urbanizable de especial protección ecológica. No obstante, la lejanía del mismo con el núcleo urbano de la Ciudad se compensa con el alto valor ecológico, paisajístico y recreativo de los terrenos que lo integran, los cuales constituyen un mirador natural desde el que se divisa una gran panorámica de la Ciudad, confirmándose que su consideración como parque ajardinado y los usos propios de éste, son compatibles con la referida clasificación.

La Modificación afecta a varios elementos declarados Bienes de Interés Cultural (BIC), que forman parte del recinto fortificado de la Almina, de acuerdo con la Resolución de la Dirección General de Bellas Artes y Bienes Culturales del Ministerio de Educación y Cultura de 7 de enero de 1998. Pese a que las nuevas determinaciones establecidas por la Modificación del PGOU, no inciden en ninguno de los BIC incluidos en su ámbito, se constata la aprobación definitiva del Plan Especial de la Almina con fecha 30 de junio de 2009, tal y como demanda la Ley 16/1985 del Patrimonio Histórico español.

La modificación propuesta exige un Estudio de Detalle para asignar el techo edificatorio a las parcelas edificables y para delimitar las alineaciones y rasantes, y determina como sistema de actuación, el de cooperación.

El informe de la Subdirección General de Urbanismo de la Dirección General de Suelo y Políticas Urbanas de este Ministerio, emitido con fecha 9 de julio de 2009, es favorable a la aprobación definitiva de la Modificación puntual de que se trata, si bien incluye las siguientes consideraciones:

1. El Estudio de Detalle previsto por la modificación propuesta deberá tener en cuenta, en el momento de su elaboración y aprobación, la necesidad de conservar y

proteger las dos grandes araucarias situadas dentro del acuartelamiento de «El Brull», tal y como se acordó en la estimación de la alegación correspondiente durante la información pública del expediente. De acuerdo con lo anterior, el plano n.º 9, denominado «Ordenación Detallada», no podrá tener carácter vinculante, al no contemplar tales extremos.

2. Debería incorporarse a la Memoria y al plano n.º 7 de la documentación, la corrección procedente del Texto Refundido de la Ley de Suelo, aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, de acuerdo con el cual, el porcentaje de la edificabilidad media ponderada de la actuación que corresponde a la Administración en concepto de rescate de plusvalías urbanísticas es de un 15%, y no de un 10% (artículo 16.1.b) en relación con la Disposición Final Primera, apartado 4.b). No obstante, se destaca que el porcentaje real de rescate de plusvalías que se deriva de la modificación propuesta representa un 19% del techo edificable total.

De conformidad con lo expuesto y teniendo en cuenta los artículos 41 de la Ley del Suelo de 1976 y 132.3 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico de 1978, la disposición adicional tercera de la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones, en la redacción dada por el artículo 68 de la Ley 55/1999, de 29 de diciembre, de Medidas fiscales, Administrativas y del Orden social, norma vigente en el momento de la iniciación del expediente, y la Disposición Adicional Tercera del Texto refundido de la Ley de Suelo, aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, y en consideración a las competencias que a este Ministerio atribuye el Real Decreto 1134/2008, 4 de julio, que desarrolla la estructura orgánica básica del Ministerio de Vivienda, y se modifica el Real Decreto 438/2008, por el que se aprueba la estructura orgánica básica de los departamentos ministeriales,

Se aprueba definitivamente la Modificación de Elementos del Plan General de Ordenación Urbana de Ceuta, referente al ámbito de los Acuartelamientos «El Brull y Teniente Ruiz» y «Mirador de Isabel II», con las siguientes condiciones:

1. El Estudio de Detalle que desarrolle la ordenación propuesta garantizará la conservación y protección de las dos araucarias situadas dentro del Acuartelamiento de «El Brull».

2. En la Memoria y el plano n.º 7 de la documentación que componen esta modificación, las menciones realizadas al 10% del porcentaje de la edificabilidad media ponderada de la actuación que corresponde a la Administración, se entenderán realizadas al 15%, tal y como dispone el Texto Refundido de la Ley de Suelo, aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio.

Notifíquese al Ayuntamiento de Ceuta y publíquese en el Boletín Oficial del Estado, de acuerdo con lo dispuesto por los artículos 56 de la Ley del Suelo de 1976 y 134 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico de 1978, en relación con el artículo 70.2 de la Ley reguladora de las Bases del Régimen Local.

Contra esta Orden, que agota la vía administrativa, cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala correspondiente de la Audiencia Nacional, en el plazo de dos meses a contar desde el día siguiente al de la publicación de la presente, según disponen los artículos 11 y 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-administrativa.

Madrid, 20 de julio de 2009.—La Ministra de Vivienda, Beatriz Corredor Sierra.