

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE VIVIENDA

- 1803** Orden VIV/187/2010, de 1 de febrero, sobre modificación de elementos del Plan General de Ordenación Urbana de Ceuta, en el ámbito del acuartelamiento «Las Heras».

**Ceuta. Modificación de Elementos del Plan General de Ordenación Urbana de Ceuta, referente al ámbito del acuartelamiento «Las Heras»**

La Modificación propuesta afecta al acuartelamiento «Las Heras», situado en la barriada de la Libertad, en el núcleo antiguo de la ciudad, con una superficie de 16.864 m<sup>2</sup>. El cuartel fue propiedad, en su día, del Ministerio de Defensa y actualmente está afectado al Ministerio del Interior. Su calificación, de acuerdo con el Plan General de Ordenación Urbana de Ceuta, es la de Sistema General de Equipamiento Comunitario «SD de Defensa».

La Modificación tiene como objeto permitir la construcción de una nueva Comandancia de la Guardia Civil y varios edificios residenciales destinados a vivienda permanente o temporal de guardias civiles que estén destinados habitualmente en la Ciudad, así como de aquellos otros que deban trasladarse a la misma a consecuencia de situaciones especiales de seguridad u otras. El complejo previsto reviste un gran interés estratégico, tanto para el Instituto armado, como para la Ciudad Autónoma de Ceuta.

Se mantiene la calificación de Sistema General de Equipamiento Comunitario «SD de Defensa» para la parte ocupada en planta por la nueva edificación propuesta (de 7.588,80 m<sup>2</sup> de superficie), quedando calificado el resto de la parcela (de superficie 9.275,20 m<sup>2</sup>), como Sistema General de Espacios Libres «AA Ámbito Ajardinado».

El programa de necesidades del complejo previsto por la Modificación justifica la necesidad de alterar determinados parámetros urbanísticos contenidos en el Plan General, básicamente la edificabilidad y la altura de la edificación, que pasan de 0,75 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s (referido a la totalidad de la superficie de parcela de 16.864 m<sup>2</sup>), a 4 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s (aplicado solo sobre la superficie de 7.588,80 m<sup>2</sup> cuya calificación de Sistema General de Equipamiento «SD de Defensa» se mantiene), y de 3 plantas y 12 m, a 6 plantas y 22 m, respectivamente. El techo edificatorio resultante de la actuación será de 30.555 m<sup>2</sup>t.

Constan en el expediente los informes sectoriales preceptivos de Cultura, Medio Ambiente, Costas y Defensa, siendo todos ellos favorables a la Modificación propuesta. Asimismo, constan en el expediente un informe de la Subdirección General de Urbanismo de este Departamento, de 15 de junio de 2009, y un Decreto del Consejero de Fomento de la Ciudad Autónoma, de 13 de julio de 2009, en los que se justifica la innecesariedad de someter este expediente de Modificación a evaluación ambiental en los términos establecidos por la Ley 9/2006, de 28 de abril, sobre Evaluación de los efectos de determinados Planes y Programas en el Medio Ambiente

El informe de la Subdirección General de Urbanismo de la Dirección General de Suelo y Políticas Urbanas de este Ministerio, emitido con fecha 29 de diciembre de 2009, es favorable a la aprobación definitiva de la Modificación puntual de que se trata, e incluye las siguientes consideraciones:

Primera.—De conformidad con lo previsto por el artículo 49.2 del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana de 1976, aprobado por Real Decreto 1346/1976, de 9 de abril, el aumento del techo edificatorio previsto debe acompañarse de una nueva previsión de espacios libres —a razón de 5 m<sup>2</sup>/habitante—, de 2.620 m<sup>2</sup> con carácter de Sistema General. Así lo establece el artículo 12.1.b) del mismo texto legal. La superficie prevista por la Modificación a estos efectos es muy superior, alcanzando los 9.275,20 m<sup>2</sup>, si bien por tratarse de una instalación de la Guardia Civil, que requiere

asegurar la máxima seguridad dentro de su perímetro, estos espacios libres ajardinados no podrán destinarse al uso público indiscriminado, quedando limitada su utilización a los miembros del Instituto armado.

Segunda.—De acuerdo con lo dispuesto por los artículos 14.1.b) y 16.1.a) del Texto Refundido de la Ley de Suelo, aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, la Modificación plantea una actuación de transformación urbanística de dotación, a la que resulta aplicable lo dispuesto en la disposición transitoria segunda, letra b) de dicho Texto Refundido, que determina la necesidad de sustituir el deber de entrega del suelo correspondiente a los 2.620 m<sup>2</sup> exigibles como sistema general de espacios libres, por su equivalente en metálico. Para ello, se tiene en cuenta el valor de los terrenos deducido del acuerdo suscrito el 13 de abril de 2007, entre el Ministerio de Defensa y la GIESE (Gerencia de Infraestructuras y Equipamiento de la Seguridad del Estado) del Ministerio del Interior, mediante el cual se procedió a la enajenación de este acuartelamiento, aplicando a la cantidad resultante la variación experimentada por el IPC correspondiente. De conformidad con ello, resulta un valor de 159,53 €/m<sup>2</sup>, que actualizado por aplicación de la variación del IPC durante el período abril 2003 a octubre 2009 en un 4,4%, resulta ser de 166,55 €/m<sup>2</sup>, que aplicado a su vez a la superficie de 2.620 m<sup>2</sup>, otorga un valor final de sustitución de 436.361 €.

Tercera.—No resulta de aplicación el deber de rescatar plusvalías urbanísticas, que, en el caso de la ciudad de Ceuta, y conforme a lo dispuesto por la disposición final primera, apartado 4.b) del Texto Refundido de la Ley de Suelo de 2008, sería de un 15%, ya que la entrega de suelo a la Administración municipal por este concepto tiene el carácter de porcentaje de participación de la Administración en las plusvalías generadas por la actuación urbanística, y no puede considerarse que el tipo de actuación al que queda referida esta Modificación las genere. No en vano, el complejo de la Guardia Civil va a seguir teniendo la consideración de Sistema General de Equipamiento Comunitario «SD Defensa» y el resto de la parcela se calificará como Sistema General de Espacios Libres «AA Ámbito Ajardinado».

Cuarta.—Deberán mantenerse, al menos, los ejemplares arbóreos de interés situados en el entorno del pabellón racionalista, identificado como 1.26 Pabellón Cuartel Las Heras, que cuenta con nivel de protección 1 por el Plan General, así como los demás mencionados en el informe de OBIMASA, aportado por la Consejería Medio Ambiente de la Ciudad, que podrían trasplantarse para adaptarse al nuevo complejo edificatorio. En relación con el citado inmueble, al no estar declarado Bien de Interés Cultural (BIC), no precisa la autorización establecida en el artículo 19 de la Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español.

De conformidad con lo expuesto y teniendo en cuenta los artículos 41 del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por Real Decreto 1346/1976, de 9 de abril, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y 132.3 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico, aprobado por Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, así como 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 del Acuartelamiento «Las Heras», con las siguientes condiciones:

Primera.—La previsión de los nuevos espacios libres que, con carácter de Sistema General, se requieren de conformidad con lo dispuesto por el artículo 49.2 del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por Real Decreto 1346/1976, de 9 de abril, debe quedar referida a un total de 2.620 m<sup>2</sup>.

Segunda.—La imposibilidad material de proporcionar la superficie señalada en el párrafo anterior en el ámbito afectado por la Modificación determina la necesidad de sustituir el deber de entrega de dicho suelo por su equivalente en metálico, tal y como dispone la disposición transitoria segunda, letra b), del Texto Refundido de la Ley de Suelo, aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio. Todo ello en el marco de la regulación de las actuaciones de dotación contenida en los artículos 14.1.b) y 16.1.a) del mismo Texto Refundido.

Tercera.—La valoración a tener en cuenta para hallar el equivalente económico de los terrenos señalados en la condición Primera anteriormente referida, es la que se deduce del acuerdo suscrito el 13 de abril de 2007, entre el Ministerio de Defensa y la GIESE (Ministerio del Interior), con el objeto de proceder a la enajenación del acuartelamiento al que afecta la presente Modificación. Dicha valoración, actualizada conforme al IPC correspondiente alcanza la cifra total de 436.361 €, cantidad que deberá destinarse a la adquisición de suelo destinado a nuevos espacios libres para la Ciudad, o a la mejora y urbanización del entorno del acuartelamiento. Ésta es la interpretación que se deduce de la lectura conjunta de los artículos 49.2 del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana de 1976 y 14.1.b) del Texto Refundido de la Ley de Suelo de 2008, que establecen un esquema de actuación de dotación sobre suelos ya urbanizados cuyo objetivo final consiste en dotar a éstos de todos los elementos que sean precisos para reajustar la nueva ordenación propuesta a las nuevas necesidades que se derivarán de su ejecución.

Cuarta.—De conformidad con lo dispuesto en el Texto Refundido de la Ley de Suelo de 2008, no resulta de aplicación el deber de rescatar plusvalías urbanísticas, ya que la entrega de suelo a la Administración municipal por este concepto tiene como finalidad que la comunidad participe en las plusvalías generadas por la actuación urbanística y no puede considerarse que el tipo de actuación al que queda referida esta Modificación las genere.

Quinta.—Deberán mantenerse, al menos, los ejemplares arbóreos de interés situados en el entorno del pabellón racionalista, identificado como «1.26 Pabellón Cuartel Las Heras», así como los demás que menciona el informe de OBIMASA, aportado por la Consejería Medio Ambiente de la Ciudad Autónoma, y obrante en el expediente, que podrían trasplantarse, en su caso, para adaptarse al nuevo complejo edificatorio.

Notifíquese al Ayuntamiento de Ceuta y publíquese en el «Boletín Oficial del Estado», de acuerdo con lo dispuesto por los artículos 56 del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana 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, 1 de febrero de 2010.—La Ministra de Vivienda, Beatriz Corredor Sierra.