

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE TRANSPORTES, MOVILIDAD Y AGENDA URBANA

16918 Orden TMA/840/2023, de 20 de julio, por la que se aprueba definitivamente de forma parcial la revisión y adaptación del Plan General de Ordenación Urbana de la Ciudad Autónoma de Ceuta.

Visto el expediente relativo a la revisión y adaptación del Plan General de Ordenación Urbana (en adelante, PGOU) de Ceuta, remitido por la Dirección General de Agenda Urbana y Arquitectura de este Ministerio, son los siguientes sus

I. Antecedentes de hecho

Primero. La ciudad de Ceuta dispone de un Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) muy antiguo, aprobado definitivamente por Orden del Ministro de Obras Públicas y Transportes, de 15 de julio de 1992. Su procedimiento de revisión, que ha sido largo y complejo, consumiendo un total de 17 años, fue promovido por la Ciudad Autónoma mediante un Acuerdo del Consejo de Gobierno, de 31 de marzo de 2008.

La aprobación inicial llegaría el 7 de agosto de 2014, con un Acuerdo del Pleno que fue publicado en el BOE (23 de agosto de 2014), en el BOCCE (26 de agosto de 2014) y en los diarios «El Faro de Ceuta» y «El Pueblo de Ceuta» (26 de agosto de 2014), pero derivado de la necesidad de introducir modificaciones sustanciales en el modelo de ordenación a consecuencia de las alegaciones presentadas y de los informes sectoriales evacuados se redactó una nueva documentación, que se sometería nuevamente a información pública, mediante el Acuerdo del Pleno, de 12 de mayo de 2016 (publicado el 20 de mayo de 2016 en el BOE, en el BOCCE y en los diarios de la Ciudad «El Faro de Ceuta» y «El Pueblo de Ceuta»).

La aprobación provisional se realizó, también mediante Acuerdo del Pleno, el 29 de marzo de 2022, y su publicación en el BOCCE y en los diarios «El Faro de Ceuta» y «El Pueblo de Ceuta», tuvo lugar el 5 de abril de 2022.

Con fecha 12 de mayo de 2022 se solicitó de este Ministerio la aprobación definitiva que legalmente le corresponde, pero mediante Resolución de 1 de agosto de 2022, se devolvió el expediente a la Ciudad Autónoma, ante la ausencia de documentación considerada imprescindible, bien por ser la que justificaría la realización de trámites preceptivos de acuerdo con la legislación sectorial aplicable, bien por responder a requerimientos legales establecidos por el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (a partir de ahora, TRLSRU/15).

El 15 de marzo de 2023 tuvo entrada finalmente en este Ministerio, por registro electrónico, un oficio mediante el cual se declaraba dar por cumplidas las ausencias de carácter documental y procedimental señaladas en la Resolución referida en el apartado anterior y se remitió el certificado del Acuerdo del Pleno de la Asamblea, de fecha 1 de marzo de 2023, por el que se acordó elevar nuevamente el expediente de Revisión y Adaptación del PGOU aprobado provisionalmente el 29 de marzo de 2022, para su aprobación definitiva. Sería finalmente el 28 de marzo de 2023 la fecha clave, porque en ese momento se recibió un dispositivo de almacenamiento masivo (pendrive), con la documentación que permitía ya dar trámite al procedimiento. De hecho, el 29 de marzo de 2023, se solicitó el informe preceptivo y vinculante de costas previo a la aprobación definitiva, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 117.3 de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas, que se recibió con fecha 22 de junio de 2023.

Segundo. La revisión del PGOU ha sido promovida por la Ciudad Autónoma de Ceuta, con los siguientes objetivos expresados en su Memoria:

- Conservación ambiental y sostenibilidad del modelo de ciudad.
- Estructuración funcional compacta del tejido urbano.
- Mejorar la dotación de equipamientos, espacios libres y zonas verdes.
- Integración de los diferentes grupos sociales, de la ciudad y los núcleos del municipio.

Tercero. Se han solicitado en distintos momentos del procedimiento de tramitación todos los informes preceptivos de conformidad con lo establecido en su legislación aplicable, y han sido tenidos en cuenta todos los condicionantes exigidos en los informes de carácter vinculante, en la forma explicitada en el informe de la Dirección General de Agenda Urbana y Arquitectura, de 11 de julio de 2023.

Constan expresamente solicitados y evacuados de acuerdo con la normativa que expresamente se cita, los siguientes informes:

- Ruido, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 13 del Real Decreto 1367/2007, de desarrollo de la Ley de Ruido.
- Minas, de conformidad con lo establecido por el artículo 122 de la Ley 22/1973, de 21 de julio, de Minas.
- Montes, de conformidad con el artículo 39 de la Ley 21/2015, de Montes.
- Servidumbres aeronáuticas, de conformidad con el artículo 29 del Decreto 584/1972, de 24 de febrero, de servidumbres aeronáuticas.
- Puertos, de conformidad con el artículo 56.1 del Real Decreto Legislativo 2/2011, de 5 de septiembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Puertos del Estado y de la Marina Mercante.
- Defensa, de conformidad con la disposición adicional segunda del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (en adelante TRLSRU/15).
- Telecomunicaciones, de conformidad con el trámite exigido por el artículo 49.3 de la Ley 11/2022, de 28 de junio, General de Telecomunicaciones.
- Aguas, de conformidad con Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas.
- Cambio Climático, de conformidad con el artículo 20 del TRLSRU/15, modificado por la Ley 7/2021, de 20 de mayo, de Cambio Climático y Transición Energética.
- Sector Eléctrico y de Hidrocarburos, de conformidad con el artículo 5.1 de la Ley 34/1998, de 7 de octubre, del Sector de Hidrocarburos, y la Ley 24/2013, de 26 de diciembre, del Sector Eléctrico.
- Impacto de género, de acuerdo con el artículo 31 de la Ley Orgánica 3/2007, de 22 de marzo, para la Igualdad Efectiva de Mujeres y Hombres.
- Infancia, adolescencia, juventud y familia, de conformidad con la Ley 26/2015, de 28 de julio, de modificación del sistema de protección a la infancia y la adolescencia, que añade el artículo 22 quinquies a la Ley Orgánica 1/1996, de 15 de enero, de Protección Jurídica del Menor.
- Carreteras, de acuerdo con el artículo 16.6 de la Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de Carreteras del Estado.
- Costas, de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 112.a) y 117.2 de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas.
- Patrimonio, aunque no se trata, en puridad, de un informe, sino de una notificación preceptiva al Delegado de Economía y Hacienda de la Ciudad Autónoma, de conformidad con el artículo 189 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas.

Los contenidos vinculantes que demandaban cambios o alteraciones en la documentación por parte de algunos de estos informes se han incorporado al PGOU en

la mayoría de los casos y cuando no ha sido así resultan exigidos de manera expresa en esta Orden y en el anexo que la misma contiene. Fundamentalmente se concentran en aspectos relacionados con la protección del dominio público marítimo-terrestre, la identificación clara de sus zonas de servidumbre de protección y la delimitación conforme a aquélla. No obstante, no son los únicos.

Cuarto. Se ha incorporado al PGOU la Memoria Ambiental elaborada conjuntamente por el órgano promotor (Ciudad Autónoma de Ceuta) y el órgano ambiental (Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico), a través de la cual se dio cumplimiento al trámite de evaluación ambiental que reclama el artículo 22 del TRLSRU/15 y la Ley 9/2006, de 28 de abril, sobre evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente, siguiendo las instrucciones facilitadas por el órgano ambiental competente. Forma parte de la misma el Informe de Sostenibilidad Ambiental, que contiene las exigencias derivadas del Documento de referencia (art. 19 de la ley antes citada) y, como anexo al PGOU, una serie de estudios hidrográficos e hidráulicos. Se observa, no obstante, que una única determinación (apartado 9.4.a) referida a la incorporación de un documento concreto, queda por cumplir. Se trata del inventario de los emplazamientos de suelos potencialmente contaminados o declarados expresamente como tales, que le exige al PGOU esta orden ministerial.

Quinto. Durante la tramitación del PGOU se ha dado cumplimiento a los trámites preceptivos de publicidad, información al público y alegaciones que garantizan la participación ciudadana. El informe de la Dirección General de Agenda Urbana y Arquitectura de 11 de julio de 2023 detalla todos y cada uno de ellos, entre los cuales se citan:

- Los del Avance: Publicación en el BOCCE, en «El Faro de Ceuta» y en «El Pueblo de Ceuta» el 8 de abril de 2008 y apertura de un período de información pública de dos meses para formular sugerencias, y en su caso, otras alternativas de planeamiento por Corporaciones, Asociaciones y particulares.

- Los de la aprobación inicial: publicación en el BOE, en el BOCCE y en los dos diarios de mayor circulación de la ciudad, el 7 de agosto de 2014 y apertura del trámite de información pública por un plazo de sesenta días. Dos años más tarde, y a consecuencia de la introducción de modificaciones sustanciales en el documento aprobado inicialmente, nuevo período de información pública por un plazo de sesenta días tras la oportuna publicación en el BOE, en el BOCCE y en los dos diarios de mayor circulación de la ciudad, el 12 de mayo de 2016.

Consta en el expediente el preceptivo «Informe de contestación alegaciones a la aprobación inicial de 2016 y consulta de entidades públicas» del que se deduce, en general, una justificación adecuada de la aceptación o el rechazo de todas y cada una de ellas, quedando acreditada también la notificación individualizada a cada interesado, en el expediente. Pese a ello, no se han adoptado decisiones fundadas que deberían haberse derivado de la motivación contenida en algunas de las alegaciones presentadas, razón por la cual parte de la denegación de la aprobación definitiva se concentra en los espacios a los que afectan. Así sucede con:

- El APR_07_01 Dúcar y San Amaro Norte y Sur, de cuya ficha urbanística se deduce, como argumenta la alegación número 070, la ausencia de viabilidad económica para justificar su aprobación y

- las actuaciones directas propuestas en suelo urbano, con nuevas calificaciones urbanísticas planteadas sobre las parcelas con RC 9448205TE8794N0001BB, 9448206TE8794N0001YB y 0149007TE9704N0001AL, en las que, como se indicó en las alegaciones número 029 y número 037, están ausentes los deberes y cargas urbanísticas que deberían acompañarlas, como actuaciones de transformación que son, siquiera sea de dotación, de acuerdo con el artículo 18 del TRLSRU/15 en relación con el artículo 7.1.b). Así lo confirma el informe de la Dirección General de Agenda Urbana y Arquitectura de 11 de julio de 2023.

También hay decisiones derivadas del análisis de las alegaciones que dan lugar a cambios, tanto en las normas urbanísticas, como en el catálogo, que se detallan en el anexo.

II. Fundamentos de Derecho

Primero. Corresponde a la Administración General del Estado, la aprobación definitiva del Plan General de Ordenación Urbana de las ciudades de Ceuta y de Melilla y sus revisiones en virtud de lo establecido por la disposición adicional tercera, párrafo segundo del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana. En concreto, esta competencia se articula a través de la Dirección General de Agenda Urbana y Arquitectura, según el artículo 11 del Real Decreto 645/2020, de 7 de julio, por el que se desarrolla la estructura orgánica básica del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

Segundo. La normativa que resulta de aplicación es compleja, toda vez que el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana es una norma de carácter básico en la mayor parte de sus contenidos y no puede considerarse *stricto sensu* una norma de carácter urbanístico. Está desarrollada por el Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de Valoraciones de la Ley de Suelo, pero también en este caso se trata de una norma muy parcial, aplicable sólo en relación con dichas valoraciones, aunque en este caso con carácter pleno por responder todo su contenido a una competencia exclusiva del Estado.

Por tanto, la normativa propiamente urbanística aplicable a este expediente en el territorio de la Ciudad Autónoma de Ceuta y siempre que no contradiga el TRLSRU/15 y su Reglamento de desarrollo es el Real Decreto 1346/1976, de 9 de abril, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana (TRLRS/76) y el Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del suelo y Ordenación Urbana (RPU/78). Todas ellas en el contexto de los criterios jurisprudenciales consolidados a lo largo de los años, especialmente relevantes en el caso de esta normativa preconstitucional, para determinar la interpretación adecuada de algunos de sus importantes contenidos.

Tercero. El informe de la Dirección General de Agenda Urbana y Arquitectura, de 11 de julio de 2023, acredita, el cumplimiento de todos los trámites procedimentales reclamados de conformidad con los artículos 115 a 135 del RPU/78.:

- a) Actos preparatorios (artículos 115 a 122 del RPU/78).
- b) Aprobación inicial y publicación e información pública (artículos 126, 127 y 128 del RPU/78).
- c) Aprobación provisional (artículo 130 RPU/78).
- d) Devolución del expediente para subsanación de deficiencias (artículo 132.2 RPU/78).
- e) Subsanación y nueva elevación para aprobación definitiva (artículo 132.2 RPU/78).

También acredita, de conformidad con lo dispuesto por el TRLRS/76 (artículo 12.3) y con el RPU/78 (artículo 37), la integridad de los documentos reclamados a este expediente de Revisión de PGOU:

1.º La Memoria y los estudios complementarios en la que se acredita de manera especial el cumplimiento del principio de desarrollo territorial y urbano sostenible reclamado por el artículo 3 del TRLSRU/15.

2.º Los planos de información y de ordenación urbanística del territorio.

3.º Las normas urbanísticas.

4.º El programa de actuación.

5. El Estudio económico financiero, junto con la Memoria de viabilidad económico-financiera de las actuaciones de transformación urbanística previstas en el documento de aprobación provisional de la Revisión y Adaptación del PGOU. Su contenido se ajusta a lo requerido en el artículo 42 del RPU/78 y en el artículo 22 del TRLSRU.

Todos ellos contienen la información exigida por la legislación aplicable, con independencia de que se observen errores materiales y/o aritméticos, discordancias e incongruencias derivadas de la comparación entre documentos pertenecientes a distintos capítulos o tomos, así como errores que no tienen, en ningún caso, carácter sustancial, ni para el modelo de ordenación, ni para la estructura general y orgánica del territorio, la clasificación del suelo o cualesquiera otros aspectos de idéntica o equivalente relevancia. En algunos casos la documentación adolece de aspectos o determinaciones reclamadas por informes vinculantes o ignora aspectos reglados de planeamiento que necesariamente debe respetar, aunque tampoco en este caso la corrección tenga efectos sustanciales en los términos ya expresados. Se detallan en la propia orden y en el anexo, con la finalidad de que el Texto Refundido al que se refiere el siguiente apartado, las incorpore.

Cuarto. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 132 del RPU/78 la aprobación definitiva del Plan es el acto del órgano estatal competente en cuya virtud éste adquiere fuerza ejecutiva, una vez publicado. Con la finalidad de llegar a ese fin, este Ministerio ha examinado el Plan en todos sus aspectos en dos fases temporales distintas: la primera desde el 12 de mayo de 2022 hasta la devolución del expediente por Resolución de este Ministerio de 1 de agosto de 2022, al no encontrarse completo, y la segunda desde el 28 de marzo de 2023, fecha en la que se recibió la documentación complementaria requerida, hasta la elaboración del informe de la Dirección General de Agenda Urbana y Arquitectura, de 11 de julio de 2023. La decisión ministerial puede consistir en:

a) Aprobar pura y simplemente el Plan sometido a su consideración, aprobación que, a tenor de reiterada jurisprudencia del Tribunal Supremo (entre otras muchas, la STS de 23 de mayo de 2003, rec. 4116/2000, o la de 6 de abril de 2004, rec. 5475/2001), puede ser parcial cuando no se desvirtúe ni se desconozcan los caracteres básicos que identifican al PGOU. Es decir, es posible otorgar una aprobación definitiva parcial cuando el instrumento de ordenación pueda mantener coherencia en el momento en el que se alcance la aprobación de todos y cada uno de sus elementos. Y es más, de acuerdo con la STS de 23 de junio de 1992, rec. 7317/1990 «Si al llegar el momento de la aprobación definitiva existen obstáculos puntuales que impiden su emanación con carácter total, lo que más respeta la autonomía municipal será la inmediata eficacia del Plan en todo aquello en que resulte éste viable», concluyendo que esto es perfectamente lícito «aunque los artículos 41.3 del texto refundido y 132.3 del Reglamento de Planeamiento no contemplen expresamente la posibilidad de la aprobación definitiva parcial». El acto de aprobación definitiva puede incluir, además, correcciones directas sobre el instrumento de planeamiento urbanístico, cuando las mismas respondan a las competencias del órgano que la otorga (aspectos reglados, condiciones derivadas de informes vinculantes del Estado), así como cuando, en virtud de los principios de eficacia y eficiencia en la actuación de las Administraciones Públicas se resuelvan meros errores materiales y/o aritméticos o incongruencias que se deriven con facilidad de una lectura conjunta y contrastada del Plan.

b) Suspender la aprobación del Plan por deficiencias que deba subsanar la Entidad que otorgó la aprobación provisional, devolviendo a ésta el expediente. Si las deficiencias obligan a introducir modificaciones sustanciales en el Plan, éste deberá ser sometido de nuevo a información pública y requerirá un nuevo Acuerdo de la Entidad local, que será sometido, en un nuevo trámite, a la aprobación definitiva. Si las deficiencias no exigieren modificaciones sustanciales, el órgano competente para la aprobación definitiva señalará en su acuerdo si, una vez subsanadas por la Entidad que hubiere otorgado la aprobación provisional, debe elevarse de nuevo a la aprobación

definitiva, o si el Plan entrará en vigor directamente sin necesidad de este último trámite, una vez realizada la subsanación. En cualquier caso, deberá darse cuenta a la Entidad u Organismo citado, de la realización del mismo.

Adicionalmente el artículo 133.4 del RPU/78 reclama que todas las modificaciones que se introduzcan en el Plan y que resulten aprobadas definitivamente se reflejen en los planos o documentos correspondientes, extendiéndose diligencia de invalidación en aquellos que sean objeto de modificación, sin perjuicio de que se conserven con el resto de la documentación aprobada, para que quede constancia de las rectificaciones.

Al igual que se señaló en el apartado anterior, la suspensión es posible de conformidad con criterios jurisprudenciales asentados, porque nada se opone a que en la ordenación general de todo el territorio municipal que un Plan General supone deje de ordenarse algún sector o polígono, sin que por ello sufran los principios básicos del plan (STS de 8 de mayo de 1998, rec. 4285/1992). De manera especial se resalta el criterio que preside este apartado del RPU/78, y es que cuando se señalen deficiencias que no exijan modificaciones sustanciales, el órgano competente para la aprobación definitiva podrá señalar en su acuerdo que, una vez subsanadas, entren en vigor sin necesidad de solicitar un nuevo trámite de aprobación definitiva, dando cuenta, en todo caso, de la realización de la subsanación reclamada. En este sentido, la figura de los textos refundidos, ampliamente usada y consolidada en el ámbito del planeamiento urbanístico, incluso antes de que fuese regulada como tal en la legislación urbanística autonómica, responde a criterios firmemente asentados en materia de gestión y racionalización de documentos normativos, además de responder a los principios de seguridad jurídica y eficacia y eficiencia en la actuación de las Administraciones públicas.

c) Denegar la aprobación definitiva del Plan, que, al igual que ya se señaló en la letra a), podría afectar a éste solamente de manera parcial. Aquí serían de nuevo predicables los criterios jurisprudenciales antes recordados, que reclaman una adecuada coherencia del plan que sí resulte finalmente aprobado.

Esta orden ministerial reúne todas las opciones reglamentariamente establecidas e interpretadas por la jurisprudencia. De un lado otorga una aprobación definitiva parcial, denegándose la aprobación definitiva en varios ámbitos de suelo urbano, además de en varias parcelas de manera puntual, sin desvirtuar en absoluto el modelo de ordenación del PGOU. De otro, porque, aunque no se establezca de manera específica en la legislación urbanística preconstitucional se reclama la elaboración de un texto refundido en el que se incluyan todas las modificaciones derivadas directamente de la orden ministerial y de su anexo, ninguna de las cuales tiene carácter sustancial. Con ello se dará cumplimiento a principios básicos que inspiran la actuación de las Administraciones públicas, como son el de seguridad jurídica (artículo 9.3 de la Constitución española); los principios de eficacia y eficiencia que reclama la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, y, por supuesto, el instituto de la corrección de errores que recoge el artículo 109.2 de esta última ley, de acuerdo con el cual: «(...) Las Administraciones públicas podrán, asimismo, rectificar en cualquier momento, de oficio o a instancia de los interesados, los errores materiales, de hecho o aritméticos existentes en sus actos (...)». Todos ellos resultan de aplicación razonable y casi obligada en un procedimiento tan largo y complejo como el que requiere una revisión de planeamiento general.

Quinto. El modelo de ciudad adoptado está basado en criterios de utilización racional del suelo y en una ordenación prudente que mantiene una línea continuista con la ciudad preexistente. Ambas se consideran ajustadas a las exigencias de la legislación urbanística y también, especialmente, al principio de desarrollo territorial y urbano sostenible que reclama el artículo 3 del TRLSRU. El modelo urbanístico que se deduce de la clasificación y categorización del suelo es el siguiente: Treinta y ocho actuaciones corresponden al suelo urbano. De ellas veintiocho son APRs, es decir, áreas de planeamiento remitido que requieren la aprobación de un instrumento de desarrollo que pormenore los parámetros urbanísticos globales establecidos por el PGOU (Planes Especiales de Reforma interior); diez son APEs, es decir, Áreas de Planeamiento

Específico, de las cuales tres necesitarán su correspondiente Estudio de Detalle y siete podrán abordar su ejecución directamente con la aprobación del PGOU). El Plan plantea tres sectores de suelo urbanizable que se remiten, de conformidad con la legislación urbanística aplicable, a sus correspondientes Planes Parciales. No existe suelo urbanizable no programado como categoría específica, y en relación con el suelo no urbanizable se distinguen claramente los distintos niveles y categorías de protección, considerándose ajustado a la legislación vigente.

Existen, no obstante, dos actuaciones en suelo urbano, que no pueden obtener la aprobación definitiva. Se trata de las APR_10_02 Cría Caballar y APR_22_01 Pasaje Recreo Alto. En la primera de ellas el uso característico contemplado en los datos generales (industrial) no coincide con el fijado en la memoria de viabilidad económica de este ámbito, que se realiza tomando como base el uso residencial. Por otra parte, existe una reserva cuantitativamente importante, de unos 10.000 m² de suelo, para la nueva subestación eléctrica, cuyo emplazamiento está en duda, de conformidad con lo que expone la Memoria (apartado 0.2.11.3). En consecuencia, este Ministerio no posee competencias para determinar cuál de los dos usos antes referidos será el que definitivamente decida el planificador municipal, como tampoco puede determinar el destino de los suelos comprometidos por la reserva. Por lo que se refiere al APR_22_01 Pasaje Recreo Alto, en los parámetros urbanísticos para la NZ.2-1 se refleja una edificabilidad de 14.600 m² en 368,65 m² de suelo y en siete plantas, lo cual es imposible. Por su parte, la memoria de viabilidad se ha calculado como si se pudiera materializar esa edificabilidad, lo que la pone absolutamente en cuestión. De hecho, la alegación número 063 ya advierte acerca de esto.

Sexto. La reserva de suelo para vivienda protegida que demanda a la ordenación urbanística el artículo 20 del TRLSRU/15 tiene una especialidad en los territorios de Ceuta y de Melilla. De acuerdo con la disposición final segunda, apartado 8, letra a): «El contenido normativo íntegro de esta ley es de aplicación directa en los territorios de las ciudades de Ceuta y Melilla, con las siguientes precisiones:

a) La potestad que la letra b) del apartado primero del artículo 20 reconoce a la ley para reducir el porcentaje de reserva de vivienda sometida a algún régimen de protección pública y la de determinar los posibles destinos del patrimonio público del suelo, de entre los previstos en el apartado 1 del artículo 52, podrán ser ejercidas directamente en el Plan General».

La revisión del PGOU de Ceuta cumple con las determinaciones normativas exigibles en relación con el suelo adecuado y suficiente para vivienda sujeta a algún régimen de protección pública de conformidad con la regulación contenida en el TRLSRU/15. Y las cumple, tanto en su conjunto, como aisladamente, por actuaciones específicas, entendidas en el contexto particular de cada una. En el apartado 8.6.2 de la memoria se recogen las tablas 14 y 15, que muestran cómo se superan ampliamente las previsiones legales, tanto en suelo urbano, como en suelo urbanizable. De hecho, se garantizan 2.650 viviendas protegidas en suelo urbano, dentro de un total de 6.825, lo que supone un 38,8%. Y, tal y como se deduce del apartado 8.6.2 de la Memoria (tabla 16), se garantizan 768 viviendas protegidas de un total de 1.333, en los suelos urbanizables, lo que supone un 57,6%. Incluso en las Memorias de Viabilidad económica existe un capítulo 7 que tiene el mismo contenido en todas y cada una de las actuaciones proyectadas (salvo un párrafo que figura al final en algunas de ellas) donde se justifica que la localización de estas viviendas con algún tipo de protección pública, garantiza el principio de cohesión social, principio que, de conformidad con lo dispuesto por el TRLSRU/15 sólo sería reclamable en las actuaciones de nueva urbanización (es decir, en los suelos urbanizables).

En cuanto a la previsión general de viviendas para atender a la demanda previsible en el municipio, también es adecuada, por cuanto la oferta deducida de la revisión supera a aquélla. De hecho, el apartado 8.6 del tomo 1, referido a la Memoria del PGOU, justifica que el número de viviendas previsto por el Plan (8.565 uds.) supera de forma razonable la demanda de vivienda prevista (7.807 uds.) Además, la previsión del PGOU

en relación con las viviendas que deben procurarse con algún régimen de protección también se considera adecuado, pues de las 8.158 viviendas previstas (8.565 contando con las que ya están en ejecución), un total de 3.418 (3.825 contando las que están en ejecución) cuentan con algún tipo de protección.

Séptimo. En relación con el sistema de dotaciones, concebido de forma global, el apartado 8.10 de la memoria justifica el sistema propuesto por el Plan (equipamientos, espacios libres, infraestructura, transporte...) y de la tabla 27 se puede deducir un incremento del sistema de dotaciones del 23 % sobre el existente. Más en concreto, el sistema de equipamientos comunitarios (genérico, educativo y deportivo...) resultará incrementado en un 30 %.

De la tabla 23, junto con la tabla 29, se desprende que los espacios libres (EELL) previstos en el PGOU como determinación de carácter general, es decir, tanto en suelo urbano, como en suelo urbanizable (sin contar los que hay en suelo no urbanizable, ni los espacios libres de transición, que no computan a efectos de estándares), satisfacen los estándares exigibles a nivel de Plan General. Para la comprobación de los espacios libres generales, se ha tenido en cuenta que, de la superficie de 1.099.506,77 m² deben descontarse las correspondientes a los espacios de transición (167.621 m²) y las de los espacios libres en el dominio público marítimo-terrestre (367.433), porque no computan a efectos del cumplimiento de estándares, tal y como exige el informe sectorial en materia de costas emitido por el órgano competente. Así, el PGOU prevé un total de 564.452,77 m² de EELL generales (231.417 m² nuevos sobre los 333.036 m² ya existentes). Suponiendo una población de 92.449 habitantes en 2033, de acuerdo con la propia previsión del PGOU, la exigencia de espacios libres generales para toda la ciudad, de 5 m²/hab, se traduciría en un mínimo de 465.245 m², cifra que queda superada por el total de los EELL generales previstos (564.452,77 m²).

También se cumpliría esta exigencia de espacios libres generales (5 m²/hab) si sólo se considerara el incremento de población previsto por el PGOU en los APR, APE y SUP, ya que el número de viviendas nuevas previsto es de 8.158, lo que presupondría un aumento de población de 24.474 habitantes. Este aumento demandaría 122.370 m² de EELL generales nuevos, siendo así que el PG prevé 231.417 m² nuevos, cumpliendo por tanto con creces la exigencia legal.

En cuanto a los espacios libres locales, el PGOU prevé un total de 458.405 m² (204.900 m² nuevos sobre los 253.505 m² ya existentes). En cualquier caso, no se analiza el PGOU con la mirada que correspondería a los Planes Parciales de acuerdo con las determinaciones establecidas para los mismos en el artículo 45 del RPU/78 y aplicando rigurosamente, por tanto, el anexo al RPU/78, relativo a las reservas de suelo para dotaciones de aplicación para estos instrumentos de desarrollo específicos. De acuerdo con los diferentes documentos del PGOU las determinaciones que se recogen en las fichas de los SUP responden a aparentes necesidades concretas que deberán ampliarse hasta alcanzar las previstas en el RPU/78 en el momento de redacción de los futuros planes parciales. De hecho, esta observación se ha trasladado necesariamente, para su incorporación, a cada una de las fichas correspondientes, por lo que será en aquél momento, con los Planes Parciales, cuando corresponda su comprobación.

Octavo. De acuerdo con lo dispuesto en el informe de la Dirección General de Agenda Urbana y Arquitectura, de 11 de julio de 2023, y a la vista de lo dispuesto por el artículo 132 del RPU/78, resuelvo:

Primero.

Aprobar definitivamente de forma parcial la Revisión y Adaptación del PGOU de la Ciudad de Ceuta, de acuerdo con el documento aprobado provisionalmente en el Pleno de su Asamblea de 29 de marzo de 2022 y la documentación complementaria elevada para aprobación definitiva por Acuerdo del Pleno de la Asamblea, de 1 de marzo de 2023.

Segundo.

Requerir las correcciones detalladas en el anexo de esta orden ministerial, sobre cada uno de los documentos que integran el PGOU, y la incorporación de los documentos que se detallan a continuación:

– Un inventario de los emplazamientos de suelos potencialmente contaminados o declarados expresamente como tal, de acuerdo con lo dispuesto en el apartado 9.4.a) de la memoria ambiental.

– Un plano a escala 1/10.000 con la estructura general y orgánica del territorio con identificación de la red viaria, la clasificación de suelo (urbano, urbanizable y no urbanizable) y la delimitación de los distintos ámbitos APE, APR y SUP, con el dominio público marítimo terrestre y sus zonas de servidumbre de protección y tránsito. Se añadirá también la línea de la zona de influencia a una distancia mínima de 500 m medidos tierra adentro desde el límite interior de la ribera del mar y los accesos al mar, distinguiendo entre accesos peatonales, rodados o mixtos, debidamente acotados, teniendo en cuenta que los de tráfico rodado deberán estar separados entre sí como máximo 500 metros y los peatonales 200 metros.

– El ajuste de la delimitación del APR_06_01 Borde Portuario Oeste a la del dominio público marítimo terrestre en la zona de la glorieta de la avenida de España, de acuerdo con lo señalado en el informe sectorial de costas.

Tercero.

Denegar la aprobación definitiva de los siguientes ámbitos en suelo urbano:

– APR_07_01 Ducar y San Amaro Norte y Sur, cuyo replanteamiento requeriría estudiar y garantizar la viabilidad de la transformación urbanística propuesta.

– APR_10_02 Cría Caballar, cuyo replanteamiento exigiría revisar la procedencia de la reserva planteada y garantizar su viabilidad de acuerdo con el uso que se proponga.

– APR_22_01 Pasaje Recreo Alto, cuyo replanteamiento exigiría corregir los parámetros urbanísticos pretendidos y garantizar la viabilidad de acuerdo con los nuevos parámetros que se otorguen.

Cuarto.

Denegar la aprobación definitiva de la ordenación urbanística propuesta para las actuaciones directas en suelo urbano planteadas sobre las parcelas con RC 9448205TE8794N0001BB, 9448206TE8794N0001YB y 0149007TE9704N0001AL.

Quinto.

Requerir la elaboración de un texto refundido de la Revisión y Adaptación del Plan General de Ordenación Urbana de Ceuta, para la mejor clarificación documental y en aras de la seguridad jurídica, en cumplimiento de lo dispuesto por el artículo 133.4 del RPU/78, dando cuenta del mismo a este Ministerio, antes de su publicación.

La presente orden ministerial se publicará en el «Boletín Oficial del Estado» de acuerdo con lo previsto en el artículo 56 del TRLS/76, y se notificará a la Ciudad Autónoma de Ceuta.

Contra la presente orden ministerial, que pone fin a la vía administrativa, se podrá interponer, en el plazo de dos meses a partir del día siguiente al de su publicación en el «Boletín Oficial de Estado», recurso contencioso-administrativo ante la Sala de dicha índole de la Audiencia Nacional, de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 11 y 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-administrativa, o, con carácter previo, recurso potestativo de reposición en el plazo de un mes ante el mismo órgano que la dictó, según establecen los artículos 123 y 124 de la Ley 39/2015,

de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

Madrid, 20 de julio de 2023.–La Ministra de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, Raquel Sánchez Jiménez.

ANEXO

Correcciones, cambios o alteraciones a realizar en la documentación del PGOU de Ceuta

Tomo 1. Memoria justificativa y programación de la ejecución

– En el índice de este tomo 1, el literal «Programación de la ejecución» que figura en el pie de página de las páginas pares debe eliminarse.

– El literal «Programación de la ejecución» que figura en el pie de página de las páginas pares de la Memoria Justificativa debe sustituirse por el de «Memoria justificativa».

– En el capítulo 0 «Antecedentes de los trabajos de revisión del documento», se realizarán las siguientes correcciones: Apartado 0.2.8: en el 2.º guion, la referencia al artículo 10.2.7.b) de las Normas Urbanísticas debe ser al artículo 10.2.7.1.b). En el 5.º guion, la referencia al artículo 10.4.7 de las Normas Urbanísticas debe ser al artículo 10.2.7.1.c). En el 8.º guion, la referencia al artículo 9.6.5.d) de las Normas Urbanísticas debe ser al artículo 9.6.5.1.d). Apartado 0.2.10: el término «docCES Oumento» en el párrafo primero de este apartado debe sustituirse por «documento». Apartado 0.2.11.13: se debe corregir el encabezado de la tabla que figura en este apartado en el siguiente sentido: en el encabezado de la 1.ª columna donde dice «Denominación 2016» debe decir «Denominación 2019», debido a que esta denominación se corresponde con la documentación facilitada en 2019 a la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir. Por último, en el encabezado de la 3.ª columna donde dice «Denominación 2021» debe decir «Denominación 2023».

– En el capítulo 4 «Información urbanística, planos de información y anexos» debe corregirse lo siguiente: La escala del MF.04: donde dice «12.500» debe decir «1:12.500». La escala del IS.03: donde dice «7.500» debe decir «1:7.500». Por último, la escala del EM.11: donde dice «1:2-500» debe decir «1:2.500».

– En el capítulo 8 «Justificación del modelo de desarrollo elegido y descripción de la ordenación propuesta», la tabla 4 se sustituirá por la siguiente, para que los datos sean coherentes con los de las tablas 9, 10 y 17, relativas a la política de vivienda, así como con los de la tabla del apartado 7 de las memorias de viabilidad que se han aportado como documentación complementaria en 2023:

Clase de suelo	Viv. libres		Viv. protección pública		Total (unidades)	Total (%)	Densidad (ud./ha.)
	Unidades	%	Unidades	%			
Actuaciones en suelo urbano.	4.175	61	2.650	39	6.825	100	59
Actuaciones en suelo urbanizable.	565	42	768	58	1.333	100	24
Total (uds. % libres-protegidas).	4.740	58	3.418	42	8.158	100	48

Apartado 8.5, subapartado relativo a «Espacios libres y las zonas verdes», donde dice:

«Se ha procedido a una división de los espacios libres calificándolos en tres clases según su funcionalidad:

- Parques, con características de espacios libres que configuran la red general de espacios libres.
- Ámbitos ajardinados, que configuran el sistema local de espacios libres.»

Debe decir:

«Se ha procedido a una división de los espacios libres calificándolos en tres clases según su funcionalidad:

- Parques y ámbitos ajardinados, con características de espacios libres que configuran la red general de espacios libres.
- Parques y ámbitos ajardinados, que configuran el sistema local de espacios libres.»

Esta corrección se deduce fácilmente de la tabla inmediatamente anterior (tabla 8), en la que se identifican parques y ámbitos ajardinados tanto locales como generales.

Además, en este mismo apartado y de acuerdo con el último informe sectorial de costas emitido con carácter previo a la aprobación definitiva de este plan, debe sustituirse el contenido del 4.º guion por el siguiente: «Se ha incluido una cuarta categoría correspondiente a los espacios libres situados en el DPMT. Estos espacios, identificados en la documentación gráfica como «Espacios Libres en DPMT», no podrán participar de los mecanismos derivados de la gestión urbanística a efectos del cómputo de los estándares dotacionales que el Planeamiento debe cumplir y cualquier ocupación del DPMT por estos espacios está condicionada a lo que derive de la solicitud del título habilitante para la ocupación del dominio público.»

– Apartado 8.6.2 La última frase del epígrafe 5 se sustituirá por esta otra: «Este resultado pone de manifiesto que, tanto el número de viviendas previsto por el Plan (8.565 uds), como su distribución en función de los regímenes de propiedad, satisface suficientemente la demanda calculada en el apartado 8.6.1 (7.807 uds.).»

– Apartado 8.8.1.1 El apartado sobre la «Integración del catálogo de la aprobación inicial del plan general de 2016 al documento de aprobación provisional» ha quedado parcialmente desactualizado con el devenir de la tramitación del plan, de manera que su contenido debe simplificarse y quedar referido a la realidad. La redacción debe ser la siguiente: «Tras el periodo de exposición pública de la Aprobación Inicial de 20 de mayo de 2016 se presentaron un total de 82 alegaciones al documento, y de estas, aproximadamente 12 fueron referidas a elementos catalogados. Como consecuencia de la aceptación de parte de ellas se modificó el Catálogo de Elementos Protegidos para la Aprobación Provisional. Asimismo, durante la tramitación final del Plan General se ha producido la demolición de algún otro inmueble que se proponía proteger, y sus fichas se han suprimido. En consecuencia, el total de elementos protegidos y el nivel de protección asignado a cada uno, se resume de la siguiente manera:

Tabla 18. Reasignación de los niveles de protección

Nivel de protección	Plan general		
	2022	2016	2014
Ambiental.	143	144	74
Estructural.	58	57	36
Integral.	18	17	8

Tabla 19. Distribución por niveles de protección de los elementos catalogados

Nivel de protección	N.º de elementos
Ambiental	143
Estructural.	58
Integral.	18
Total elementos.	219

Tres elementos demolidos: A-116, A-122 y A-056»:

– El apartado 8.9, último párrafo: Donde dice «El plano CES_1_03 representa la clasificación del suelo en la que se superponen todas las categorías definidas en la tabla 27, de forma que muestra:», debe decir «El plano CES_1_03 representa la clasificación del suelo en la que se superponen todas las categorías definidas en la tabla 21, de forma que muestra:»

– En el apartado 8.9.1.3 en el que, de acuerdo con el último informe sectorial de costas, donde se definen las categorías de «Suelo urbano de protección específica del dominio público marítimo-terrestre (SUPE-DPMT)», la referencia a la «Ley 2/2013, de 29 de mayo, de Protección y Uso sostenible del litoral y de modificación de la Ley de Costas», debe sustituirse por la referencia a la «Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas».

– En el apartado 8.9.1.3 de la Memoria, en la tabla 23, en la cifra que figura en la columna «Previstas en AATTUU» como Equipamiento educativo, general, (55.718 m²) no se han incluido los m² correspondientes al equipamiento educativo previsto en el Brull que figura en la tabla 28 de la memoria (10.914,72 m²). Por tanto, en esa celda debe sustituirse la cifra de 55.718 por 66.632,72. Consecuentemente, las cifras de «Total suelo dotacional + lucrativo», que figura en la columna «Previstas en AATTUU», y las de la columna «Superficies/Total» correspondientes al Equipamiento Educativo General deberán corregirse.

– En la tabla 27, en la cifra de «Espacios libres» que figura en la columna de «Suelo no urbanizable (m²)» (413.085,86 m²) no se han incluido los m² de un suelo que está en el PECH 03 que no tiene gestión; por tanto, esa cifra debe sustituirse por la que figura en la tabla 29, relativa al total de espacios libres en suelo No Urbanizable (420.083,86). Las cifras totales de esta tabla en las que interviene aquella cifra se corregirán en consecuencia.

– Apartado 8.10.1: Debe corregirse el porcentaje de incremento de equipamiento sobre los existentes de 48 % a 30 %, pues este porcentaje es en el que realmente se incrementan los equipamientos según los datos de la tabla 27.

– Apartado 8.10.3: De acuerdo con el fundamento de derecho séptimo, según el cual, un PGOU no puede analizarse en su conjunto con la mirada que correspondería a un Plan Parcial, deberá eliminarse el siguiente literal:

«Asimismo, desde el punto de vista de la demanda de suelo para jardines y áreas de juego y recreo para niños establecidas en el RPU (15 y 6 m² de suelo por vivienda respectivamente) sobre la base de la población prevista y una estimación de tres habitantes por vivienda, resulta una cifra de 30.816 viviendas ocupadas en el horizonte de 2033, lo que, en términos de las necesidades de suelo para parques y jardines, supone una superficie de 647.136 m² de espacios libres exigidos.

Tabla 30. Cumplimiento del estándar de necesidades de suelo para parques y jardines

Anexo al Reglamento de planeamiento reservas de suelo para dotaciones en planes parciales	Módulo (m ² suelo/vivienda)	Superficie (m ²)
Jardines.	15	462.240,00
Áreas de juego y recreo para niños.	6	184.896,00
Total.		647.136,00

Se requieren, por tanto, 64,71 ha de suelo, cifras que quedan superadas, según se observa en la tabla 27 por las previsiones legales de suelo para espacios libres generales y locales.»

– En relación con la tabla 34, deberá sustituirse por la que se incluye a continuación, en la medida en que serán los Planes Parciales los que fijarán las reservas que sean exigibles de acuerdo con lo dispuesto en el RPU/78:

Tabla 34. Aprovechamiento de programado sectores suelo urbanizable programado.

Sector	Zona	Superficie (m ²)	Coeficiente edificabilidad (m ² /m ²)	Edificabilidad total (m ²)	Coeficiente			Aprovechamiento						
					De zona	De sector	De homogenización	Total (UAS)	Medio (UAS/m ²)	AM Sector AM SUP	Exceso defecto	% cesión	Propietarios (UAS)	Ciudad de Ceuta (UAS)
SUP_04_01	RES 1			38.624,00	1,0000	1,0000	1,0000	38.624,00	0,2972	- 0,02	-3.014,94	15,00	35.393,10	3.230,90
	Subtotal	129.966,34	0,2972	38.624,00				38.624,00						
SUP_08_01	RES 2			37.982,00	0,9250	1,0000	0,9250	35.133,35	0,2406	- 0,08	-11.655,61	15,00	39.770,61	- 4.637,26
	Subtotal	146.040,92	0,2601	37.982,00				35.133,35						
SUP_29_01	RES 3			60.451,00	0,7500	1,0000	0,7500	45.338,25	0,3720	0,05	14.670,55	15,00	77.450,90	28.338,35
	IND-TER 1			60.451,00	1,0000	1,0000	1,0000	60.451,00						
	Subtotal	284.405,97	0,4251	120.902,00				105.789,25						
Total suelo urbanizable.		560.413,23	0,3524	197.508,00				179.546,60	0,3204			15,00	152.614,61	26.931,99

En el capítulo 10, relativo a la Programación de la Ejecución deben hacerse las siguientes correcciones:

– Apartado 10.1: Donde dice «Sobre la hipótesis de partida de que la Aprobación Definitiva del Plan General se produzca a durante el año 2021, la configuración temporal contenida en el Programa de Actuación se realiza entre los años 2021 y 2030» debe poner: «Sobre la hipótesis de partida de que la Aprobación Definitiva del Plan General se produzca durante el año 2023, la configuración temporal contenida en el Programa de Actuación se realiza entre los años 2023 y 2030»; Apartado 10.3, donde se relacionan los distintos grupos de acciones correspondientes a la ejecución de las determinaciones de planeamiento debe incluirse la siguiente: Acciones en el Sistema General o Local de Administración Pública (AP); Apartado 10.4.1, donde dice «(...) En este sentido, cabe señalar como criterio general la adscripción de los ámbitos incluidos en Áreas de Planeamiento Específico al 1.º cuatrienio; complementariamente, los ámbitos incluidos en Áreas de Planeamiento Remitido se adscriben con carácter general al 2.º Cuatrienio (con determinadas excepciones justificadas en base al interés público)», debe decir: «(...) En este sentido, cabe señalar como criterio general la adscripción de los ámbitos incluidos en Áreas de Planeamiento Específico al 1.º cuatrienio; a ese mismo cuatrienio se adscriben al menos 2/3 de los ámbitos incluidos en Áreas de Planeamiento Remitido, dejando sólo 9 de ellos para el 2.º cuatrienio»; en el apartado 10.5.2, en el título, donde dice «Programación de los sistemas locales» debe decir «Programación de los sistemas locales y generales». Por último, en la Tabla 36: la acción EG.APR_10_01 que figura como acción de iniciativa privada en el sistema general de espacios libres, es en realidad una acción en el sistema general de equipamiento, de acuerdo con la ficha del APR_10_01, por lo que debe consignarse en esta tabla como QG.APR_10_01 dentro de las acciones de iniciativa privada en el sistema general de equipamiento.

– En el capítulo 11, relativo al Estudio Económico y financiero, se ha detectado una estimación generalizada que contempla la monetización de todos los recursos obtenibles por las cesiones obligatorias de aprovechamiento urbanístico, que no resulta ajustada a la regla general establecida por el TRLSRU/15. En consecuencia, se eliminará por completo la monetización generalizada que se incluye en relación con todas las cesiones de aprovechamiento en el apartado 11.4.4 del capítulo 11 de la Memoria del PGOU y también en los cuadros resumen de las págs. 232 y 254.

Otras correcciones que resultan necesarias en relación con los estándares dotacionales se contienen en el capítulo 14 de la Memoria, dedicado al Resumen Ejecutivo. Se refieren a los siguientes apartados:

– Apartado 14.5, subapartado «Dotaciones existentes y previstas»: La tabla debe sustituirse por la tabla 27 de la memoria.

– Apartado 14.5, en la frase justo debajo de la tabla debe corregirse el porcentaje de incremento de equipamiento sobre los existentes de 48 % a «30 %», de acuerdo con lo que se ha propuesto corregir en el Apartado 8.10.1 de la Memoria.

– Apartado 14.5, en el subapartado «Sistema de equipamiento deportivo»: La cifra de 13,8 ha debe sustituirse por 13,58 ha.

Tomo 3. Normas urbanísticas

Apartado de Legislación y abreviaturas utilizadas: Se corregirá el título, que quedará del modo siguiente: «Legislación y abreviaturas utilizadas», eliminando «Estatal general (Ciudad Autónoma de Ceuta) y municipal».

Debe indicarse con un subapartado que el primer conjunto de normas son legislación «General». Todas las citas a normas deben hacerse bajo un mismo criterio.

Artículo 1.1.5.3, en el último párrafo, donde dice: «No obstante lo anterior, y sólo cuando se refiera a modificaciones del planeamiento, las administraciones o entidades públicas podrán formular propuestas y los particulares, solicitudes de iniciación de

procedimientos de alteración del plan, las cuales podrán ser rechazadas motivadamente tanto por razones de oportunidad como de legalidad» debe decir: «No obstante lo anterior, y sólo cuando se refiera a modificaciones del planeamiento, las administraciones o entidades públicas podrán formular propuestas». De acuerdo con la legislación urbanística los particulares no están legitimados para plantear modificaciones en relación con el Plan General (art. 123 RPU/78).

Artículo 1.2.1.2, apartado c): Debe añadirse la «Suspensión de licencias» dentro del Programa de la ejecución (entre el Estudio de Sostenibilidad Económica y el Resumen ejecutivo); Apartados d) y e): Los planos de justificación del cumplimiento de las disposiciones supramunicipales (CES 0) aparecen 2 veces: en el apartado d) antes de los planos CES y dentro del apartado e) que contiene los planos CES. Debe diferenciarse el apartado d) (planos CES_0), del apartado e) en el que sólo deben figurar los planos CES 1, 2 y 3. Apartado m): donde pone «anexo I », debe poner «anexo 1 » que es como se referencia a este anexo en el capítulo 3 de la memoria y en el propio anexo.

Artículo 2.2.3.4.III, donde pone: «del presente Plano de los Planes Parciales» debe poner «del presente Plan o de los Planes Parciales».

Artículo 2.3.2 La redacción de este artículo debe corregirse en el siguiente sentido: «La ejecución material de las determinaciones del Plan General y de sus instrumentos de desarrollo se realizará mediante los proyectos técnicos regulados en el artículo 3.1.3 de estas Normas, los cuales pueden tener por objeto cualquiera de las siguientes clases de obras:

- a) Obras de urbanización, según vienen definidas en el artículo 3.3.1. de las presentes Normas Urbanísticas.
- b) Obras de edificación, según vienen definidas en el artículo 3.3.2 de las presentes Normas Urbanísticas.
- c) Obras de demolición, según vienen definidas en el artículo 3.3.3 de las presentes Normas Urbanísticas.
- d) Otras actuaciones urbanísticas, según se definen en el artículo 3.3.4 de las presentes Normas Urbanísticas».

Y ello, para que este artículo guarde coherencia con las obras de urbanización, de edificación, de demolición y de otras actuaciones urbanísticas definidas en los artículos referenciados en el nuevo literal.

Artículo 3.2.1.5: Deben sustituirse las letras de los epígrafes b) c) d) y e) de este apartado por guiones para que se entiendan contenidos dentro del epígrafe a); el epígrafe f) pasará a ser b) y el epígrafe g) pasará a ser c).

Artículo 3.2.5.7: Debe sustituirse el primer párrafo de este apartado por el siguiente: «Cuando las obras a realizar afecten al dominio público, sus zonas de servidumbre y afección o se realicen en inmuebles con algún tipo de protección se tendrá en cuenta, además del régimen especial regulado en el título 5 y título 6 de las presentes NN.UU., lo siguiente: «Además, en la transcripción literal del artículo 30 del Real Decreto 297/2013, de 26 de abril, que se hace en este artículo debe numerarse el epígrafe 2.

Artículo 3.3.2, apartado 2: El último párrafo antes del apartado e) debe eliminarse porque el párrafo se refiere a obras de urbanización.

Artículo 4.3.1, de acuerdo con el último informe sectorial de costas se añadirá un nuevo párrafo al final de este artículo con el siguiente contenido: «Con carácter general, la utilización del dominio público marítimo-terrestre debe ser acorde con la naturaleza del mismo, de acuerdo con lo regulado en el artículo 31 de la Ley de Costas. De acuerdo con lo regulado en el artículo 32 de la Ley de Costas, únicamente se podrá permitir la ocupación de dicho dominio para aquellas actividades o instalaciones, que por su naturaleza, no puedan tener otra ubicación, previo a la obtención del título habilitante para su ocupación».

Artículo 4.5.9, apartado 3.a): Donde dice «Usos de carácter productivo conforme al apartado 1, incluidos aquellos incompatibles con el medio urbano...», debe decir «Usos de carácter productivo incompatibles con el medio urbano...»

Artículo 5.1.3, donde dice: «artículo 7.10.12», debe decir «artículo 9.6.5».

Artículo 5.2.8 apartado 6: Este apartado debe sustituirse por el siguiente para ser coherente con el apartado 1.3.d) del Catálogo, que es el más específico: «6. Queda prohibida con carácter general la alteración de plantas bajas de los edificios catalogados. No se autorizarán más alteraciones que las encaminadas a la recuperación de la composición original, salvo en los edificios catalogados en el Nivel Ambiental, donde de forma genérica se permitirá la realización de hueco para el acceso de vehículos, previo pronunciamiento de la Comisión del Patrimonio Cultural».

Artículo 5.2.9.2.c), donde dice: «supone, en general, el mantenimiento de los usos existentes», debe decir «supone, en lo que se refiere a los usos, la aplicación de la norma zonal en que se encuentre incluido» para que esto guarde coherencia con el artículo 2.6, párrafo 4.º, del Catálogo.

Artículo 5.2.10: El contenido de este artículo debe sustituirse por el siguiente, para que sea coherente con el apartado 2.14 del Catálogo: «El Catálogo de Elementos Protegidos podrá ser modificado de acuerdo con lo establecido en el apartado 2.14 del Catálogo de Elementos Protegidos de este Plan General».

Artículo 6.3.14.3, donde dice: «especies, subespecies y razas silvestres autóctonas», debe decir «especies, subespecies y razas silvestres no autóctonas».

Artículo 6.5.2, apartado 7: de acuerdo con el último informe sectorial de costas, este apartado quedará sustituido por el siguiente: «7. El planeamiento de desarrollo que tenga por objeto la ordenación de sectores del suelo urbanizable y de áreas de planeamiento en suelo urbano, localizados en la zona de influencia del dominio público marítimo terrestre, distribuirán la edificabilidad asignada por el Plan General de forma tal que se evite la formación de pantallas arquitectónicas o la acumulación de volúmenes en este ámbito, garantizando que, en los sectores de suelo urbanizable, la densidad de edificación en la zona de influencia sea inferior a la media del suelo urbanizable».

Artículo 6.5.2 De acuerdo con el último informe sectorial de costas se añadirá un nuevo apartado 10 con el siguiente contenido: «10. Ante cualquier desajuste en la representación de la ribera del mar, el dominio público marítimo-terrestre y sus servidumbres, son los planos de deslinde y no los reflejados en el planeamiento los que tendrán validez».

Artículo 6.5.5.A, apartado 5, debe eliminarse la siguiente frase: «Dichos medios de protección acústica serán ejecutados a cargo de los futuros promotores de los sectores previa autorización del MFOM, y no podrán ocupar terrenos de dominio público», pues de acuerdo con el punto 6 del informe de carreteras de 21 de marzo de 2019, los medios de protección acústica pueden situarse en la zona de dominio público. Además, de acuerdo con la propia legislación de carreteras, se considera necesario hacer la siguiente corrección en el último párrafo de este mismo apartado 5 del artículo 6.5.5.A, y donde dice: «Los medios de protección acústica que resulten necesarios para dar cumplimiento a los dispuesto en la normativa de ruido vigente y en su caso en la normativa local serán ejecutados con cargo a los promotores de los desarrollos, previa autorización del MFOM si afectaran a las zonas de protección del viario estatal, pudiendo situarse en las zonas de Dominio Público», debe decir: «Los medios de protección acústica que resulten necesarios para dar cumplimiento a lo dispuesto en la normativa de ruido vigente (Directiva 2002/49/CE, de 25 de junio de 2002) transpuesta en la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido (BOE de 18 de noviembre de 2003) y, en su caso, en la normativa autonómica o local, serán ejecutados con cargo a los promotores de los desarrollos, previa autorización del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana si afectaran a las zonas de protección del viario estatal, pudiendo situarse en la zona de dominio público». Por último, y también de acuerdo con la propia legislación de carreteras, se considera necesario añadir 2 nuevos apartados (10 y 11) en el artículo 6.5.5.A con el siguiente contenido: «10. Las alineaciones propuestas no coincidentes con la línea límite de edificación establecida de manera general por el artículo 33 de la Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de carreteras en los terrenos urbanos con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de Carretera y

sean colindantes con las carreteras estatales, sólo serán válidas en aquellos casos en las que coincidan con las alineaciones establecidas en Plan general de Ordenación Urbana aprobado por Orden Ministerial de 15 de julio de 1992 y sus modificaciones efectuadas antes de la entrada en vigor de la Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de Carreteras. El otorgamiento de licencias y autorizaciones en dichos terrenos requerirá la aprobación previa de un Estudio de Delimitación de Tramos Urbanos tal y como se define en el artículo 48 de la Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de Carreteras.

Independientemente de lo expresado en el párrafo anterior, la edificación residencial, y la asimilada a la misma en lo relativo a zonificación e inmisión acústicas conforme a la legislación vigente en materia de ruido, estarán sometidas, con independencia de su distancia de separación con respecto a la carretera, a las restricciones que resulten del establecimiento de las zonas de servidumbre acústica que se definan como consecuencia de los mapas o estudios específicos de ruido realizados por el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, y de su posterior aprobación tras el correspondiente procedimiento de información pública.

11. Las líneas límite de edificación de las carreteras estatales grafiadas en los planos se dibujan a meros efectos informativos y se estará a lo dispuesto en los artículos 33.1 y especialmente, el artículo 33.2 de la Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de carreteras, sin perjuicio de las líneas límite de edificación que se deriven de la aprobación de Estudios de Delimitación de Tramos Urbanos tal y como se define en el artículo 48 de la Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de Carreteras».

Artículo 6.5.6 Debe corregirse la errata de tabulación entre los kV y los m de reserva que impiden la correcta comprensión de este artículo, por lo que el contenido de los guiones debe sustituirse por el siguiente:

- Línea de 380 kV: 30 m.
- Línea de 220 kV: 25 m.
- Línea de 138 kV: 20 m.
- Línea de 66 kV: 15 m.
- Línea de 45 kV: 15 m.

Artículo 8.3.20, apartado 2, donde dice: «El primero de los definidos superiormente por un plano», debe decir «El primero de ellos definido superiormente por un plano».

Artículo 8.3.25, apartado 1.3.a): La referencia al artículo 8.3.31 debe ser al artículo 8.3.20, que es el que se refiere al sólido capaz.

Artículo 8.3.25 El párrafo que empieza por «en los edificios exentos» (después del apartado 1.5) debe estar numerado como «2.»

Artículo 8.3.31 Los apartados 2 y 3 son subapartados del 1 y deben recogerse con guiones dentro de este apartado 1, el cual debe terminar con dos puntos en lugar de un punto.

Artículo 9.2.1 En la columna «uso pormenorizado» de la tabla, donde pone «Vivienda» debe poner «Residencial».

Artículo 9.4.2 El contenido de este artículo debe estructurarse en dos apartados: El 1 empezaría con la frase «Se distinguen las siguientes clases de Usos industriales pormenorizados:» y el 2 empezaría en la frase «En función de su localización se establecen las siguientes situaciones:».

Artículo 9.4.6, apartado 1, el primer párrafo se sustituirá por el siguiente: «Se estará a lo dispuesto para los usos industrial productivo y terciario de oficinas en lo que les fuere de aplicación, excepto en lo que se refiere a la dotación de aparcamiento».

Artículo 9.5.4.c), donde pone: «itinerario accesible», debe poner «acceso accesible», pues de acuerdo con el Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación (en adelante, CTE), debe distinguirse entre itinerario accesible (que comunica la entrada accesible del edificio o cada acceso accesible de cada planta con otros espacios o elementos del edificio) y acceso accesible (relativo al acceso a las plantas del edificio).

Artículo 9.5.4.i), apartado b): De acuerdo con la justificación de parte de las alegaciones número 002, 004, 008, 016 y 062, este apartado debe quedar redactado de

la siguiente manera: «b) Cuando la superficie útil para venta y exposición de productos del establecimiento exceda de 1.000 m², se dotará de una plaza por cada 50 m² de dicho exceso; cuando exceda de 2.000 m², se dotará de una plaza por cada 25 m² de dicho exceso y cuando exceda de 3.000 m², se dotará de una plaza por cada 15 m² de dicho exceso. A esta dotación se le sumará la resultante de aplicar la regla establecida en el párrafo anterior».

Artículo 9.5.5.b), donde pone: «itinerario accesible», debe poner «acceso accesible», de acuerdo con lo justificado en el artículo 9.5.4.c).

Artículo 9.6.5.5.a) (tercer guion): Se debe eliminar la determinación relativa a la dotación de aparcamiento en los mercados de abastos y centros de comercio básico en este artículo, debiéndose trasladar su contenido al art. 9.6.22.1 como un nuevo epígrafe f).

Artículo 9.6.23 El apartado «3. Clasificación» debe ser «2. Clasificación».

Artículo 9.6.30, apartado 1, dónde dice: «... y el estacionamiento de vehículos, tanto en la red viaria como fuera de ella», debe decir: «... y el estacionamiento de vehículos en dichos espacios».

Artículo 9.6.30, apartado 1.b), donde dice: «- Áreas estanciales. Localizadas en el entorno de equipamientos, ...», debe decir: «- Áreas estanciales localizadas en el entorno de equipamientos, ...».

Artículo 9.6.30, apartado 2.e), donde dice: «Para las edificaciones que se implanten en las áreas de acompañamiento al viario, se permitirá la edificabilidad necesaria para los usos especificados en el mencionado punto», debe decir: «Para las edificaciones que se implanten en las áreas de servicio a las que se refiere el artículo 26 de la Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de Carreteras, se permitirá la edificabilidad necesaria para los usos especificados en el citado artículo».

Artículo 10.1.4, apartado a): De acuerdo con el informe de la alegación número 046 (en concreto en relación con la parte 82 de esa alegación), el apartado a) de este artículo debe corregirse para contemplar el uso unifamiliar en la norma zonal 1, al menos en el grado 3. Por tanto, este apartado debe quedar redactado de la siguiente manera: «a) Zona 1: Edificación alineada a vial/residencial plurifamiliar y comunitario, y excepcionalmente en el grado 3, también unifamiliar».

Artículo 10.2.1.2 Donde dice «Su uso característico es el residencial (...) salvo indicación expresa en el planeamiento de desarrollo en el que se podrán definir los siguientes usos cualificados:», debe decir «Su uso característico es el residencial (...) salvo indicación expresa en el planeamiento. Se podrán definir los siguientes usos cualificados:».

Artículo 10.2.2. apartado 2.d): Debe sustituirse por la siguiente redacción: «d) GRADO 4 (NZ-1.4): EDIFICACIÓN EN MANZANA CERRADA COMPACTA, que corresponde asimismo a un tipo edificatorio, variante del Grado 1 con un número máximo de plantas establecido en tres. A su vez, constituye una ordenanza de transformación de la Norma Zonal 1.3. destinado a lograr suelo para el ensanchamiento de viarios mediante el retranqueo de la edificación», por coherencia con lo establecido en el apartado 8.7 de la memoria.

Artículo 10.2.7, apartado 2: Debe añadirse la siguiente frase al final: «La altura de piso del ático no podrá superar 3,5 m» de acuerdo con lo fijado en la tabla del apartado 0.2.8 de la memoria en relación con la altura de los áticos.

Artículo 10.3.1.2, donde dice: «Su uso característico es el residencial (...) salvo indicación expresa en el planeamiento de desarrollo en el que se podrán definir los siguientes usos cualificados:» debe decir «Su uso característico es el residencial (...) salvo indicación expresa en el planeamiento. Se podrán definir los siguientes usos cualificados:»

Artículo 10.3.7, apartado 3, la redacción debe sustituirse por la siguiente: «3. Para todos los grados, sobre la última planta permitida se admitirá la construcción de un ático de altura de piso máxima 3,5 m cuyos planos de fachada se retranqueen al menos 3 metros de los del resto del edificio, quedando la superficie no ocupada destinada a

terrazza descubierta», de acuerdo con lo justificado en relación con esto en el artículo 10.2.7.

Artículo 10.4.7, apartado 4, debe añadirse la siguiente frase al final: «La altura de piso del ático no podrá superar 3,5 m», de acuerdo con lo justificado en relación con esto en el art. 10.2.7.

Por lo que se refiere específicamente a las fichas urbanísticas, contenidas también dentro de las Normas Urbanísticas, se han detectado errores y omisiones que deben corregirse.

Con carácter general, y de acuerdo con el último informe sectorial de costas, se incluirá en todas las fichas APE y APR el siguiente texto en las «condiciones de ordenación»: «De acuerdo con el artículo 59 del Real Decreto 876/2014, de 10 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento General de Costas, en los suelos del ámbito incluidos dentro de la zona de influencia, se deberá evitar la formación de pantallas arquitectónicas, de manera que la disposición y altura de las edificaciones propuestas se realice de forma armónica con el entorno, sin limitar el campo visual ni romper la armonía del paisaje costero o desfigurar su perspectiva». Esta última consideración deberá tenerse en cuenta también en los APR no aprobados con esta orden ministerial, cuando llegue el momento de retomar su ordenación.

Por lo demás, las fichas que deben ser corregidas por cuestiones menores, de acuerdo con las precisiones contenidas a continuación son las siguientes:

Ficha APE_18_01 POBLADO REGULARES: La referencia al viario o a la red viaria «de coexistencia» que aparece en las «condiciones de ordenación» debe sustituirse por viario «de plataforma única o de circulación compartida». Idéntica corrección debe realizarse en la Ficha APE_18_02 POBLADO SANIDAD.

Ficha APE_22_01 RECINTO SUR: En las «condiciones de ordenación» donde dice «... servidumbres de carácter supramunicipal y disposiciones normativas sobre Defensa, Servidumbres Aeronáuticas, Patrimonio Histórico y en materia de aguas», debe decir «servidumbres de carácter supramunicipal y disposiciones normativas sobre Costas, Defensa, Servidumbres Aeronáuticas, Patrimonio Histórico y en materia de aguas».

Ficha APR_01_01 BENZÚ: En el último párrafo de las «condiciones de ordenación», donde dice «Los usos en dicha zona estarán sujetos a lo dispuesto en los artículos 24 y 25 de la Ley de Costas...», debe decir «Los usos en la zona de servidumbre de protección estarán sujetos a lo dispuesto en los artículos 24 y 25 de la Ley de Costas...».

Ficha APR_05_01 CEPESA: La referencia al viario o a la red viaria «de coexistencia» que aparece en las «condiciones de ordenación» debe sustituirse por viario «de plataforma única o de circulación compartida». En el último párrafo de las «condiciones de ordenación», donde dice «Los usos en dicha zona estarán sujetos a lo dispuesto en los artículos 24 y 25 de la Ley de Costas...», debe decir «Los usos en la zona de servidumbre de protección estarán sujetos a lo dispuesto en los artículos 24 y 25 de la Ley de Costas...».

Ficha APR_15_01 EL SARCHAL: En las «condiciones de ordenación» donde dice «... servidumbres de carácter supramunicipal y disposiciones normativas sobre Defensa, Servidumbres Aeronáuticas, Patrimonio Histórico y en materia de aguas», debe decir «servidumbres de carácter supramunicipal y disposiciones normativas sobre Costas, Defensa, Servidumbres Aeronáuticas, Patrimonio Histórico, LIC-ZEPA y en materia de aguas». Además, de acuerdo con el último informe sectorial de costas, en las «condiciones de ordenación», se añadirá el siguiente párrafo: «Los usos en la zona de servidumbre de protección estarán sujetos a lo dispuesto en los artículos 24 y 25 de la Ley de Costas, y en todo caso las edificaciones e instalaciones existentes en la misma estarán sometidas al régimen previsto en la Disposición transitoria cuarta del citado texto legal».

Ficha APR_18_02 JUAN CARLOS I ESTE: En las «condiciones de ordenación», en el segundo guion, donde dice «con las acciones VG.17.1 y VG.17.2» debe decir «con las acciones VG.17.1, VG.17.2 y VG.17.3», de acuerdo con lo grafiado en las hojas 17 y 18 de la serie de planos RGA.

Ficha APR_27_01 ARROYO CHORRILLO: En las «condiciones de ordenación» donde dice «...servidumbres de carácter Supramunicipal y disposiciones normativas sobre Defensa, Servidumbres Aeronáuticas, Patrimonio Histórico y en materia de Aguas», debe decir «servidumbres de carácter Supramunicipal y disposiciones normativas sobre Infraestructura viaria, Defensa, Servidumbres Aeronáuticas, Patrimonio Histórico y en materia de Aguas».

Ficha APR_27_02 PLAZA NICARAGUA: En los «datos de gestión» hay que sustituir la iniciativa de planeamiento privada por pública, pues sus acciones se identifican en la tabla 36 (programación de la ejecución) como actuaciones de iniciativa pública.

Ficha APR_30_01 EL PRÍNCIPE: En las «condiciones de ordenación» donde dice «... servidumbres de carácter supramunicipal y disposiciones normativas sobre Defensa, Servidumbres Aeronáuticas, Patrimonio Histórico y en materia de aguas», debe decir «servidumbres de carácter supramunicipal y disposiciones normativas sobre Infraestructura viaria, Defensa, Servidumbres Aeronáuticas, Patrimonio Histórico y en materia de aguas».

Ficha APR_31_02 LA ALMADRABA: En el último párrafo de las «condiciones de ordenación», donde dice «Los usos en dicha zona estarán sujetos a lo dispuesto en los artículos 24 y 25 de la Ley de Costas...», debe decir «Los usos en la zona de servidumbre de protección estarán sujetos a lo dispuesto en los artículos 24 y 25 de la Ley de Costas...».

Ficha APR_34_01 ARCOS QUEBRADOS: En las «condiciones de ordenación» donde dice «... servidumbres de carácter supramunicipal y disposiciones normativas sobre Defensa, Servidumbres Aeronáuticas, Patrimonio Histórico y en materia de aguas», debe decir «servidumbres de carácter supramunicipal y disposiciones normativas sobre Infraestructura viaria, Costas, Defensa, Servidumbres Aeronáuticas, Patrimonio Histórico y en materia de aguas» Además, en el último párrafo de las «condiciones de ordenación», donde dice «Los usos en dicha zona estarán sujetos a lo dispuesto en los artículos 24 y 25 de la Ley de Costas...» debe decir «Los usos en la zona de servidumbre de protección estarán sujetos a lo dispuesto en los artículos 24 y 25 de la Ley de Costas...».

Finalmente, en relación con las fichas de los de los sectores de suelo urbanizable programado –SUP– las correcciones que deberán incluir cada una de las fichas son las siguientes:

SUP_04_01 Embalse del Infierno:

Cesiones de suelo dotacional público: En el título de la tabla relativa a «cesiones de suelo dotacional público» debe añadirse un asterisco (*) y debajo se indicará lo siguiente:

(*) Las dotaciones establecidas para el ámbito son las incluidas en la presente tabla, que deberán ser ampliadas, en caso de ser necesario, hasta dar cumplimiento a los estándares previstos en el Reglamento de Planeamiento.

De acuerdo con el último informe sectorial de costas emitido con carácter previo a la aprobación definitiva de este plan, en las «condiciones de ordenación» debe recogerse lo siguiente:

«La densidad media de edificación en los sectores de suelo urbanizable programado a efectos del cumplimiento del artículo 30 de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas, es decir, la edificabilidad media calculada descontando las superficies de sistemas generales, es de 0,3625 m²/m². Si hubiera terrenos en este sector situados dentro de la zona de influencia, en ningún caso podrá superarse esta edificabilidad media en los mismos. Además, de acuerdo con el artículo 59 del Real Decreto 876/2014, de 10 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento General de Costas, en dichas zonas se deberá evitar la formación de pantallas arquitectónicas, de manera que la disposición y altura de las edificaciones propuestas se realice de forma armónica con el entorno, sin

limitar el campo visual ni romper la armonía del paisaje costero o desfigurar su perspectiva.»

SUP_08_01 Huerta Solís:

Cesiones de suelo dotacional público: En el título de la tabla relativa a «cesiones de suelo dotacional público» debe añadirse un asterisco (*) y debajo se indicará lo siguiente:

(*) Las dotaciones establecidas para el ámbito son las incluidas en la presente tabla, que deberán ser ampliadas, en caso de ser necesario, hasta dar cumplimiento a los estándares previstos en el Reglamento de Planeamiento.

Parámetros urbanísticos: Los parámetros urbanísticos de esta ficha corresponden a los del SUP_04 y no a este SUP_08; no obstante, dado que de las Memorias de Viabilidad (apartado 7) se pueden deducir las cifras correctas, esta tabla deberá sustituirse por la siguiente:

Calificación Ordenanza n.º de plantas	Edificabilidad residencial vivienda libre (m ² e)	Edificabilidad residencial vivienda protegida (m ² e)	Total edificabilidad residencial (m ² e)	Total edificabilidad industrial (m ² e)	Total edificabilidad terciario (m ² e)
Residencial/Terciario.	25.258,10	10.824,90	36.083,00	0,00	1.899,00
Norma Zonal: 2-3.	25.258,10	10.824,90	36.083,00	0,00	1.899,00
Plantas: No se define.	25.258,10	10.824,90	36.083,00	0,00	1.899,00
Total general.	25.258,10	10.824,90	36.083,00	0,00	1.899,00

Además, de acuerdo con el último informe sectorial de costas, en las «condiciones de ordenación» debe recogerse lo siguiente:

«La densidad media de edificación en los sectores de suelo urbanizable programado a efectos del cumplimiento del art. 30 de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas, es decir, la edificabilidad media calculada descontando las superficies de sistemas generales, es de 0,3625 m²/m². Si hubiera terrenos en este sector situados dentro de la zona de influencia, en ningún caso podrá superarse esta edificabilidad media en los mismos. Además, de acuerdo con el artículo 59 del Real Decreto 876/2014, de 10 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento General de Costas, en dichas zonas se deberá evitar la formación de pantallas arquitectónicas, de manera que la disposición y altura de las edificaciones propuestas se realice de forma armónica con el entorno, sin limitar el campo visual ni romper la armonía del paisaje costero o desfigurar su perspectiva.»

SUP_29_01 Loma De Las Lanzas:

Cesiones de suelo dotacional público: En el título de la tabla relativa a «cesiones de suelo dotacional público» debe añadirse un asterisco (*) y debajo se indicará lo siguiente:

(*) Las dotaciones establecidas para el ámbito son las incluidas en la presente tabla, que deberán ser ampliadas, en caso de ser necesario, hasta dar cumplimiento a los estándares previstos en el Reglamento de Planeamiento.

En las «condiciones de ordenación», donde dice «... servidumbres de carácter supramunicipal y disposiciones normativas sobre Defensa, Servidumbres Aeronáuticas, Patrimonio Histórico y en materia de aguas», debe decir «servidumbres de carácter supramunicipal y disposiciones normativas sobre Infraestructura viaria, Defensa, Servidumbres Aeronáuticas, Patrimonio Histórico y en materia de aguas».

De acuerdo con el último informe sectorial de costas, en las «condiciones de gestión» debe recogerse lo siguiente:

«La densidad media de edificación en los sectores de suelo urbanizable programado a efectos del cumplimiento del art. 30 de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas, es decir, la edificabilidad media calculada descontando las superficies de sistemas generales, es de 0,3625 m²/m². En los terrenos de este sector situados dentro de la zona de influencia, en ningún caso podrá superarse esta edificabilidad media. Además, de acuerdo con el artículo 59 del Real Decreto 876/2014, de 10 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento General de Costas, en dichas zonas se deberá evitar la formación de pantallas arquitectónicas, de manera que la disposición y altura de las edificaciones propuestas se realice de forma armónica con el entorno, sin limitar el campo visual ni romper la armonía del paisaje costero o desfigurar su perspectiva.»

Tomo 4. Catálogo

Apartado 1.3, donde dice: «Ley 16/1985 de 26 de junio», debe decir «Ley 16/1985, de 25 de junio».

Apartado 1.3, párrafo tercero, donde dice: «El Estatuto de Autonomía de la Ciudad de Ceuta LO 1/1995, de 13 de marzo, en su artículo, artículo 21.1.14 «la ciudad de Ceuta ejercerá competencia las materias que se relacionan con el Patrimonio cultural, histórico, arqueológico, monumental arquitectónico y científico de su interés», debe decir: «El Estatuto de Autonomía de la Ciudad de Ceuta, Ley Orgánica 1/1995, de 13 de marzo, en su artículo, artículo 21.1.14 establece que la ciudad de Ceuta ejercerá competencias sobre el Patrimonio cultural, histórico, arqueológico, monumental arquitectónico y científico de interés para la Ciudad».

Apartado 1.3, párrafo cuarto, donde dice: «El Real Decreto 31/1999, de 15 de enero, sobre traspaso de funciones y servicios de la administración del Estado a la Ciudad en materia de cultura y deporte, artículo 1.a) de la Ley 7/1985 de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local, (LRBRL) artículo 25.2.e) «El Municipio ejercerá en todo caso competencias en los términos de la legislación del Estado en materia de Patrimonio y gestión del Patrimonio-Histórico», debe decir: «De acuerdo con el Real Decreto 31/1999, de 15 de enero, sobre traspaso de funciones y servicios de la administración del Estado a la Ciudad en materia de cultura y deporte, y el artículo 25.2.a) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local (LRBRL), el municipio ejercerá en todo caso competencias en los términos de la legislación del Estado en materia de Patrimonio y gestión del Patrimonio-Histórico».

Apartado 1.3, párrafo 6, donde dice: «El art. 5.a), Real Decreto 1346/1976, de 9 de abril, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, artículo 12.1 establece», debe decir: «El Real Decreto 1346/1976, de 9 de abril, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, en su artículo 12.1 establece»).

Apartado 1.3, subapartado d): Debe especificarse que el artículo 5.2.8 es de las Normas Urbanísticas; la referencia al apartado 7 debe ser al 6.

Apartado 1.3 último párrafo, donde dice: «Estos elementos han sido descatalogados a instancia del MITMA, resultando un total de 143 elementos en el Nivel Ambiental», debe decir «Estos elementos han sido descatalogados, resultando un total de 143 elementos en el Nivel Ambiental» ya que no ha habido ninguna actuación por parte de este Ministerio reclamando dicha descatalogación.

Apartado 1.4: donde dice: «En la Aprobación provisional las técnicas e instrumentos que se proponen en nuestro ámbito municipal son las siguientes:», debe decir «Las técnicas e instrumentos que se proponen en nuestro ámbito municipal son las siguientes:»

Apartado 2.5.2, párrafo 6.º: Debe eliminarse la locución «con Nivel Ambiental» para que exista coherencia entre lo regulado aquí y lo regulado en el art. 5.2.5.2.a) de las Normas Urbanísticas.

Apartado 2.11, en el párrafo relativo a «Obras de restitución tipológica», donde dice «y/8.º», debe decir «y/o».

Apartado 2.12, subapartado f): Donde dice «letras sueltas de tipo,», debe decir «letras sueltas de tipo clásico,» de acuerdo con lo indicado en el artículo 8.4.15.4.c) de las Normas Urbanísticas.

Apartado 2.13, subapartado b): Donde dice «dieciocho (18) por trece (13)», debe decir «dieciocho centímetros (18 cm) por trece centímetros (13 cm)».

Apartado 2.14, párrafos primero y segundo: Donde dice «en el mismo», debe decir «en el catálogo».

También es preciso realizar correcciones en las fichas del Catálogo, y así:

Ficha A-146: Donde dice «Realización del Informe de Evaluación de edificio establecido en la Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas», debe decir «Realización del Informe de Evaluación de Edificio regulado en la Real Decreto Legislativo 7/2015 de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana».

Ficha E-058: En el apartado 6 de la ficha debe marcarse la limitación a la alteración de la «Estructura».

Ficha I-003: De acuerdo con la alegación número 033 sobre este inmueble y su aceptación por la Ciudad Autónoma, debe sustituirse el nivel de protección «integral» por «estructural», e identificar este inmueble con el código correspondiente a este nivel de protección, es decir con una E y el número que proceda. En las condiciones de protección de esta ficha debe corregirse el Tipo de protección que ahora figura como «Integral» por «Estructural» y debe levantarse la limitación a la alteración de la organización interna. Este cambio debe reflejarse asimismo en la documentación gráfica (Plano PPC 02) y en las tablas de elementos protegidos del apartado 2.4 del Catálogo (se debe eliminar el I-003 de la tabla de elementos de protección integral y añadirlo con el código E, y el número que proceda, en la tabla de elementos de protección estructural), para que guarde la adecuada coherencia.

Además, de acuerdo con el último informe sectorial de costas, se harán las siguientes modificaciones en las siguientes fichas:

– Ficha E-055 del catálogo de elementos protegidos. Se añadirá en el apartado 7 lo siguiente: «condiciones de protección del dominio público marítimo terrestre. En todo caso se estará a lo establecido en la Disposición transitoria cuarta de la Ley de Costas, con independencia del régimen de protección que establezca el Catálogo».

– Los elementos del catálogo A-113, A-143, A-144, E-045, I-005, I-013, I-014 e I-015, están localizados, en todo o en parte, en DPMT, por lo que, en sus fichas, en el apartado 7, se debe indicar el título habilitante para su ocupación. En caso de no contar con el mismo, deberá señalarse lo siguiente en su lugar: «Este elemento catalogado quedará sujeto a lo que resulte de la solicitud del título para la ocupación del DPMT. En caso de denegación la ocupación quedará sujeta al pronunciamiento de la Administración del Estado sobre el destino de las instalaciones, que podrá incluir su retirada del dominio público marítimo-terrestre».

Planos (parte del tomo 1, y tomos 5 y 6).

Se recogen aquí las correcciones a realizar en alguno de los planos incluidos en el Tomo 1 de la documentación del PGOU (CES) y en los planos CRS y RGA incluidos en los tomos 5 y 6.

– En la Serie de planos CES 0 05: En el apartado de la leyenda relativo a «Dotaciones», debe incluirse el código para identificar las «Infraestructuras» debajo del de «Transporte»:

– En el plano CES 0 10 hay algún ámbito delimitado sobre el que se establece una altura máxima en el que no consta código identificador. De conformidad con lo informado por la Dirección General de Aviación Civil esto debe corregirse.

– En el plano CES 1 03 la delimitación del DPH que se refleja en torno a los embalses debe sustituirse por la delimitación que se recoge para ellos en el plano CES 0 04 y en la serie de planos CES 0 05.

– En el plano CES 2 01 se debe trasladar la trama rosa (dotacional de defensa) identificada en la serie de planos CES 05 para que guarden coherencia entre ellos.

– En los Planos CRS y RGA, de acuerdo con el informe de la Dirección General en relación con las alegaciones número 029 y número 037, la actuación directa que se plantea sobre las parcelas con RC 9448205TE8794N0001BB y 9448206TE8794N0001YB debe suprimirse. En consecuencia, dichas parcelas permanecerán con las condiciones de ordenación que tenían en el PGOU anteriormente vigente. Asimismo, de acuerdo con lo informado por la citada Dirección General en relación con la alegación número 037, parte 29, deberá suprimirse la ordenación propuesta sobre la parcela con RC 0149007TE9704N0001AL.

Además de estas correcciones puntuales debe advertirse, con carácter general, que, de acuerdo con el último informe sectorial de costas y conforme al nuevo apartado 10 que se ha propuesto introducir en el artículo 6.5.2, derivado de dicho informe vinculante, ante cualquier desajuste en la representación de las líneas de deslinde y servidumbres, son los planos de deslinde y no los reflejados en el planeamiento los que tendrán validez en cuanto a la representación de la ribera del mar, el dominio público marítimo-terrestre y sus servidumbres. De forma más particular, en los planos donde se grafían las líneas de ribera del mar, del DPMT y sus servidumbres (serie CES-0-05, CES-0-06, CES-1-01, CES-1-02, y series CRS y RGA) deben hacerse las siguientes correcciones:

– Ajustar la línea que delimita la zona de servicio terrestre del Puerto de Ceuta definida por la Orden TMA/146/2023, de 7 de febrero, a la línea de deslinde del DPMT a la altura de la glorieta de la avenida de España.

– En la zona del puerto deben grafarse, además de la zona del Puerto actualizada, las líneas de la ribera del mar y la línea de deslinde del DPMT.

– Deberán suprimirse los tramos de la línea de la servidumbre de tránsito cuando queda dentro del DPMT.

– En todos los planos en los que se refleje clasificación y usos del suelo, la trama de los mismos debe ajustarse a la línea del dominio público marítimo terrestre. En concreto en el plano CRS 20, en la zona del foso, la trama de los usos debe ajustarse a la línea del dominio público marítimo terrestre, pues ningún uso puede invadirlo.

Por último, y también de acuerdo con el último informe sectorial de costas, deberá corregirse lo siguiente:

– En el plano CES 1 03, se incluirá la línea de deslinde del DPMT, debiendo representarse las líneas correspondientes a sus servidumbres.

– En los planos donde se identifican los espacios libres en dominio público marítimo terrestre como «Espacios libres-ribera del mar» (CES-0-05, serie CES-0-05 y serie CRS) deberán identificarse como «Espacios Libres en DPMT».

ANEXO I

Memoria de viabilidad económico-financiera de las actuaciones de transformación urbanística

En relación con las memorias de viabilidad deben corregirse los siguientes errores materiales en la transcripción de las fórmulas establecidas por el Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de Valoraciones de la Ley de Suelo:

- La fórmula

$$\llcorner V_s [\text{€}] = \Sigma E \cdot VRS \llcorner$$

Debe sustituirse por

$$\llcorner V_s [\text{€/m}^2] = \Sigma E \cdot VRS \llcorner.$$

- Donde se define el V_v , como el «valor en venta del metro cuadrado de edificación del uso considerando del producto inmobiliario acabado calculado en este caso en función de los valores de venta obtenidos en el mercado», debe añadirse, a modo de ayuda, la siguiente fórmula:

$$\llcorner V_v (\text{acabado}) = 1,13 \times V_v (\text{mercado}) \llcorner$$

- Donde dice «El coeficiente «k» se ha fijado en el valor general de 1,40 al no apreciarse circunstancias especiales que justifiquen su aumento o reducción» Debe decir «El coeficiente «K» se ha fijado en valores entre 1,20 y 1,40, tal y como se recoge en la tabla del anexo relativa a los gastos a tener en cuenta en el cálculo del valor residual, y ello en base a las circunstancias especiales que en cada caso justifican su aumento o reducción».

- El coeficiente 1,40 que figura en la fórmula para el cálculo del VRS (€/m²), debe sustituirse por «K», porque este coeficiente varía entre 1,20 y 1,40 en función del uso, tal y como se refleja en la tabla del anexo.

- En la tabla donde se refleja el «Uso; Edificabilidad m²; VRS €/m²; coeficiente de ponderación; edificabilidad ponderada m²t», en la columna «Edificabilidad m²» se recoge un valor que no se corresponde con la edificabilidad; por lo que debe ser sustituido por las edificabilidades.