



Intervención del consejero de Fomento, Néstor García

Pleno de la Asamblea. Sesión extraordinaria 12 de mayo.

Tema: revisión PGOU para exposición pública.

Hoy tengo la suerte de traer la presente propuesta de revisión del documento de aprobación inicial del Plan General de Ordenación Urbana de Ceuta con la finalidad de conseguir la unanimidad de todos los grupos políticos de esta Asamblea, ya que nos encontramos ante un proyecto ambicioso, de gran calidad y totalmente necesario para nuestra querida ciudad.

Se trata de un objetivo que se ha alargado en el tiempo, pero que después de muchos años de trabajo se acerca a su culminación, motivo por el que se encuentra incardinado como un objetivo de este Gobierno, entre los que hace bien poco nuestro presidente recalcó entre la importante batería de medidas a cumplir en esta legislatura. Dicho objetivo consiste en conseguir un modelo de ciudad más sostenible desde el punto de vista medioambiental, social, económico y también funcional, que realmente mejore la ciudad.

Como no puede ser de otra manera, he de comenzar por realizar un público reconocimiento a mi antecesora, la actual consejera de Hacienda, por el enorme esfuerzo realizado en la pasada legislatura junto a su equipo, que consiguió aprobar inicialmente el documento que hoy traemos a revisión, ya que el resultado del trabajo elaborado durante estos últimos 10 meses no se hubiera ni tan siquiera acercado al objetivo que buscamos de no haber partido del documento que en agosto de 2014 se aprobó por el Pleno.

De igual modo, he de reconocer públicamente el trabajo realizado por todos los funcionarios que forman parte de la Oficina del Plan General, por su especial dedicación en esta tarea nada fácil que les he encomendado, por su enorme profesionalidad y responsabilidad. No han dudado en realizar todas las horas extras que han sido necesarias y han sacrificado sus vacaciones tan solo por conseguir el objetivo, anteponiendo los intereses profesionales a los personales. Sinceramente, gracias.

Antecedentes

Entrando en materia, debo hacer un pequeño resumen del trabajo realizado tanto antes de la presente legislatura, como después del comienzo de la misma. Como todos sabéis, el Plan vigente data de 1992, hecho que demuestra claramente la necesidad de su revisión por encontrarse agotado, y por la necesidad de redefinir el desarrollo urbanístico para el futuro de nuestra ciudad. Fue en 2010 cuando se publicó el Avance donde se recogía la totalidad de las sugerencias realizadas en su día por los diferentes organismos y particulares. Enumero los diferentes momentos hasta llegar al día de hoy:

1. Aprobación inicial para la Revisión y Adaptación del PGOU de Ceuta por acuerdo plenario el 07-08-2014.



2. Durante el periodo de información pública se recibieron 176 alegaciones.
3. La empresa PROINTEC por obligaciones contractuales con el Ayuntamiento, remitió por correo electrónico el día 2 de julio de 2015 informe sobre cada una de las alegaciones presentadas.
4. Este consejero que suscribe emite oficio el 17 de agosto de 2015 donde solicito informe respecto a las mismas al objeto de continuar o no hacerlo con el procedimiento. Primeramente se decidió revocar la aprobación inicial, con el consecuente levantamiento del periodo de suspensión de licencias, pero finalmente decidimos continuar con el procedimiento tras concluir que podíamos cumplir el objetivo de la aprobación definitiva con nuestros propios medios y que de lo contrario, las inversiones previstas para la presente legislatura peligraban.
5. Mediante Decreto de fecha 7-09-2015 creé un equipo multidisciplinar con una Nueva Oficina del PGOU ubicada en la tercera planta de este Ayuntamiento para contestar las 176 alegaciones, las cuales fueron consideradas como sustanciales, e introducir todas las novedades legislativas que desde la aprobación inicial en agosto de 2014 hasta el momento se habían producido; motivo por el que, además, decidimos someter el resultado nuevamente a exposición pública durante dos meses, tiempo en el que se pueden presentar alegaciones al documento completo.
6. El equipo de trabajo ha mantenido periódicas reuniones con partidos políticos, particulares e instituciones para promover la difusión y participación siendo conscientes de la necesidad de comunicación del grado de definición y alcance de los trabajos con el objetivo de abrir a la participación ciudadana el debate sobre la propuesta y formulación del modelo de desarrollo territorial.
7. Asimismo, se ha requerido información y mantenido contactos con los organismos supramunicipales a los efectos de incorporar las determinaciones de obligado cumplimiento en esta revisión, para tener un documento con el grado de consenso necesario en relación a los informes vinculantes de dichas administraciones en la tramitación del documento final.
8. Como consejero del área, establecí como plazo de entrega para finales de abril de 2016 el conjunto de documentos que conforman esta fase de los trabajos y que ahora traemos a Pleno.

Conclusiones

Se ha comprobado que durante el período de información pública se recibieron 176 escritos de alegaciones, que han sido estudiadas y analizadas de manera individual por esta Oficina del Plan, con el fin de proceder a su consideración en el presente documento de revisión de la aprobación inicial.

Todo ello se ha reflejado en una ficha específica por cada alegación, en la que además de los datos identificativos de quien alega, se ha procedido a elaborar un breve resumen de su contenido, un informe técnico y propuesta (de estimación, desestimación o estimación parcial) sobre los temas alegados.



Del total de 176 alegaciones presentadas, esta Oficina del Plan ha estimado casi tres cuartas partes, pues 94 han sido estimadas (53,4%); 33 estimadas parcialmente (18,75%); y 49 desestimadas (27,85%).

Considerando que la estimación favorable de algunas de ellas afecta a la clasificación del suelo, a los principios básicos que conforman los procesos de producción urbana como son la equidistribución, el contenido jurídico-económico del aprovechamiento urbanístico, la institución reparcelatoria, etcétera, que no dejan de ser los cimientos fundacionales de cualquier Plan General, claves últimas de nuestra forma de organizar, crear y recrear el espacio social en las comunidades de comunicación inmediata y diaria;

Considerando de igual modo, y en paralelo a estas cuestiones, y con motivo de los cambios legislativos ocurridos en octubre de 2015 (nueva Ley del Suelo) con determinaciones expresas con aplicación plena para los territorios de Melilla y Ceuta, y las innovaciones legislativas supramunicipales en materia de Puertos del Estado, Carreteras, etcétera, que afectan al territorio; todo esto nos ha obligado:

1. A proceder a la redacción de una revisión del documento de aprobación inicial.
2. A someter este nuevo documento de nuevo a exposición pública debido a los condicionantes jurídicos-temporales de suspensión de licencias de conformidad con los artículos 128 y 130 del Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, por el que se establece el Reglamento del Planeamiento Urbanístico.
3. A que durante el nuevo periodo de exposición pública se proceda a reconsiderar con los diversos organismos públicos y particulares; a la posterior contestación de las alegaciones correspondientes, así como a la concreción final del documento para su aprobación provisional, según lo prevenido en el artículo 130 del Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, por el que se establece el Reglamento del Planeamiento Urbanístico.

Alcance de los trabajos de revisión del documento de aprobación inicial del PGOU de Ceuta

Tras la determinación de este Gobierno de nombrar a un nuevo equipo para continuar con la tramitación de la revisión y adaptación del Plan General de Ordenación Urbana, se han revisado de nuevo las alegaciones, se han incorporado al documento aquellas que han sido estimadas y se han concretado otras que la empresa que fue adjudicataria del contrato resolvió someramente, lo que ha conllevado incluso la modificación de la clasificación y calificación del suelo.

Se han editado nuevos planos y se han incorporado nuevas normas urbanísticas (12), entre otras, las referidas al informe de evaluación de edificios.

Respecto a la clasificación de suelo como consecuencia de la aceptación de alegaciones se ha procedido a su variación, no tanto su superficie como su delimitación. Respecto al Plan del 92:

- Se ha aumentado el porcentaje de suelo urbano de un 35,8 % al 36,6.



- Se ha reducido el porcentaje de suelo urbanizable de un 4,5 % al 2,9 %.
- Se ha aumentado el suelo no urbanizable del 59,8 % al 60,5 %.

En relación al suelo urbanizable programado; esta nueva delimitación de suelo urbanizable programado se concreta a petición del Ministerio de Defensa en la zona de la Loma de las Lanzas y Príncipe Alfonso.

En la zona del Hacho, se ha anulado el desarrollo de un suelo urbano, al considerar más conveniente pasar los terrenos de un Programa de Actuación Urbanística (PAU) del Plan General de Ordenación Urbana '92 a un Plan Parcial, incorporando la superficie de suelo urbano al Príncipe Alfonso en terrenos de titularidad municipal ya urbanizados en virtud del proyecto de urbanización ejecutado descalificando el equivalente del Monte Hacho para su mejor preservación.

Se ha rehecho el Catálogo, se han actualizado las referencias legislativas fruto de las numerosas modificaciones legales habidas desde que se produjo la aprobación inicial y se ha adaptado el documento a las mismas. Se determinan tres niveles de protección: integral, estructural y ambiental concretando las condiciones de uso y los tipos de obras que se pueden realizar.

Asimismo se han corregido los errores gráficos y tipográficos. Hay que señalar que también se han mantenido reuniones con los grupos políticos, colectivos y particulares para estudiar las sugerencias que presentaron durante el período de alegaciones a la vista del informe realizado por PROINTEC u otras que han surgido con posterioridad con objeto de consensuar al máximo el documento.

De igual forma, se ha elevado consulta al Ministerio de Agricultura, Alimentación y Medio Ambiente (MAGRAMA) al objeto de, si era necesario, adaptar el Informe de Sostenibilidad Ambiental (ISA) a la Ley 21/2013, de 9 de diciembre. En este sentido, se ha incorporado a la matriz del documento el oficio del subdirector general de Evaluación Ambiental en el que manifiesta que los trámites para la Revisión y adaptación del Plan General de Ordenación Urbana de Ceuta (PGOUCE) se realizarán de acuerdo con lo previsto en la Ley 9/2006, de 28 de abril, puesto que la Disposición Transitoria Primera de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre de Evaluación Ambiental prevé en su apartado primero que esta Ley se aplica a todos los planes, programas y proyectos cuya evaluación ambiental estratégica o evaluación de impacto ambiental se inicie a partir del día de la entrada en vigor de esa ley, que tuvo lugar el 12 de diciembre de 2013. El procedimiento de la Ciudad de Ceuta se entiende iniciado con anterioridad a dicha fecha, esto es, con la aprobación del Documento de Referencia por el Ministerio de Medio Ambiente y Medio Rural y Marino, Resolución de la Directora General de Calidad y Evaluación Ambiental de fecha 26 de noviembre de 2009.

Tras la aprobación del Documento de Referencia, la Ciudad redactó el Informe de Sostenibilidad Ambiental (ISA), que ha sido sometido al periodo de información pública. Este documento también se ha revisado en base a las alegaciones presentadas, los informes sectoriales por el nuevo equipo redactor del PGOUCE que ha considerado oportuno incluir, en lo que respecta a la estructura general y orgánica del territorio, variaciones en la clasificación del suelo y en los usos



globales. Asimismo se incorpora el mapa estratégico de ruidos de la Ciudad de Ceuta aprobado el pasado 23 de febrero de 2016, un nuevo Catálogo de elementos protegidos, directrices de protección del patrimonio histórico, y se delimitan cinco conjuntos históricos y un conjunto de protección paisajística.

Se ha reiterado la petición de los informes sectoriales de conformidad a lo dispuesto en el ahora vigente art.22 del Real Decreto por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y rehabilitación urbana (RDTRLRU 7/15, de 30 de octubre), en base al nuevo Documento.

Se ha incorporado la delimitación del dominio público marítimo terrestre y sus zonas de servidumbre de protección, la línea de la ribera del mar, delimitación de servidumbres y dominio público de carreteras, de la zona de afección y se ha introducido una nueva propuesta de límite de edificación para el tramo urbano.

Se han incluido las zonas de seguridad, obstáculos y áreas de servidumbre aeronáuticas y radioeléctricas. Se ha incluido la delimitación del dominio público hidráulico (fuente: MAGRAMA), las envolventes de las áreas potencialmente inundables, los cauces con Dominio Público Hidráulico (DPH) cartográfico o probable, zonas inundables con alta probabilidad y zonas con riesgo potencial significativo de inundación.

Se ha incorporado la nueva delimitación de espacios y usos portuarios comprendida en la Orden Ministerial de abril de 2015 (ORDEN /FOM/21 de abril de 2015). En este sentido, el puerto contempla una transformación urbanística y mejora dotacional con este PGOU, ello dependerá del Plan Especial que ellos redacten por ser de su competencia, pero que nosotros someteremos a la aprobación de este Pleno por lo que habrá colaboración en su redacción por ambas administraciones. Se desafectan del Puerto las viviendas de la Junta de Obras del Puerto y los chalets de la parte este, y en la zona del Muelle de la Puntilla comprendida entre Benítez y el Puerto se crea una nueva fachada edificatoria, incorporándose al trazado urbano, no como suelo urbano directo, sino como suelo pendiente de transformación, mediante un Área de Planeamiento Remitido que se desarrollará a través de Planes Especiales en el primer cuatrienio. Esta actuación permitirá la creación de una avenida creando un nuevo borde con una línea edificatoria, con espacios libres que modernizará la ciudad.

Se han realizado actuaciones de transformación urbanística. Concretamente en suelo urbano (7,07Ha) se han realizado 18 Áreas de Planeamiento Específico (APE) que estarán a expensas de la gestión urbanística necesaria (ya sea por cooperación, compensación, expropiación...) de las cuales 16 son para uso residencial y 2 para uso de actividad económica (Terrones Norte y Cepsa). Se han realizado 19 Áreas de Planeamiento Remitido (APR) de las cuales 14 son para uso residencial, 3 para uso de actividad económica (Arroyo de Benítez Norte y Sur y Arroyo Paneque) y 2 con uso terciario (Zona Portuaria).



En suelo urbanizable (0,56Ha) existen 3 planes parciales:

- Embalse del Infierno – Uso residencial.
- Huerta Solís en el Monte Hacho – Uso Residencial.
- Loma de las Lanzas – 50 % de Uso residencial y 50 % Uso de Actividad Económica.

En materia de Patrimonio Histórico se ha realizado un nuevo catálogo y demás determinaciones que se han señalado con respecto a las modificaciones introducidas en el Informe de Sostenibilidad Ambiental (ISA).

Se ha mantenido el grafiado de la delimitación LIC-ZEPA aprobada (Lugar de Importancia Comunitaria y Zona Especial de Protección de Aves).

Se ha incorporado el suelo afecto a la Defensa Nacional de conformidad a los datos facilitados por Patrimonio de Defensa, instalaciones militares en uso y zonas de seguridad para la Defensa.

Se ha solicitado nuevamente el informe preceptivo y vinculante al Ministerio de Defensa de conformidad a lo dispuesto en la Disposición Adicional Segunda del ahora vigente TRLSRU/15, en base al nuevo Documento.

Consta un Tomo 0 en el nuevo Documento de revisión y adaptación del PGOU de contestación a las alegaciones presentadas, que podrá consultarse personalmente por los interesados que las presentaron. Se han incluido documentos de sostenibilidad económica actualizada.

Recordamos que desde la publicación del presente documento, se abrirá un plazo de dos meses de exposición pública durante el que se podrá presentar alegaciones respecto del documento completo, donde hemos incluido la contestación de las 176 alegaciones, las novedades legislativas y todas aquellas novedades por cuestión de oportunidad y siempre dentro de la legalidad que hemos considerado necesarias para la ciudad, fruto de las numerosas reuniones celebradas con las distintas formaciones políticas, organismos públicos y privados, así como particulares.