



Buenos días,

Quiero comenzar hoy acordándome de todos y cada uno de los que han ostentado responsabilidad política en el área en la que me encuentro desde que empezó esta andadura del nuevo PGOU de Ceuta.

Un trabajo dilatado y con un grado de madurez que acreditan el que ya en el año 2010 se publicase el avance, en el que están incluidas la práctica totalidad de las sugerencias realizadas en su día por organismos y particulares.

Un avance que ha seguido siendo madurado en las oficinas primero de Fomento y luego de la GIUCE.

En este punto quiero acordarme de todos los técnicos: arquitectos, aparejadores, ingenieros, delineantes, topógrafos, personal de administración y un largo etcétera de personas que de una u otra forma están implicados y han puesto su parte de trabajo y una gran cantidad de entusiasmo en este PGOU.

Desde 1992, año histórico en nuestra memoria por la celebración de unos JJ.OO. en nuestro país y la EXPO de Sevilla, el planeamiento urbanístico de la Ciudad no ha sido revisado: 22 años es un periodo demasiado largo para no revisar el Plan General.

Una de las principales inquietudes que nos llevan a la revisión del PGOU es el planteamiento no solo del urbanismo que queremos hoy para la ciudad sino la definición de un plan a futuro, así como el agotamiento del plan vigente.

El Gobierno de la Ciudad asume la responsabilidad que le corresponde y está dispuesto a liderar un plan en el que estemos todos implicados y que sea un proyecto para los ciudadanos de Ceuta.

Que este plan sea de todos solo depende de la voluntad política de las personas que aquí estamos.

Desde la responsabilidad política que en este momento me corresponde, asumo el peso de liderar el proyecto, pero espero y además necesito del resto de actores la necesaria implicación y la voluntad de llegar a acuerdos.

Comienza aquí la fase más importante de un plan general, en la que hago un llamamiento expreso a todos, no solo a las administraciones públicas, que lógicamente han de implicarse a través de sus informes sectoriales, sino a los ciudadanos, en quienes esperamos encontrar un alto grado de participación en forma de alegaciones y propuestas a un documento que, aunque se haga hincapié en lo contrario interesadamente por algunos, es un documento que, tras la publicación del avance, ya incorporó cientos de alegaciones y sugerencias realizadas sobre el documento y que han sido incorporadas en este nuevo documento que hoy se trae.

Insisto: tratamos de, en la fase de exposición pública, que se iniciará inmediatamente una vez sea aprobado hoy, recoger la mayor cantidad posible de reclamaciones, alegaciones, sugerencias con el ánimo de que enriquezcan un texto



que, dentro de unas limitaciones que se nos imponen por las diferentes normas de aplicación, y en coherencia con los parámetros de diseño por el que el Gobierno ha optado, nos dé como consecuencia un modelo de ciudad más sostenible no solo desde un punto de vista meramente medioambiental, sino también social, económico y funcional, y que realmente mejore la ciudad.

Por eso, desde este momento, animo a todos a conocer este documento. Se va a publicar formalmente, pero también me comprometo a hacer un esfuerzo, a través de los medios a nuestro alcance, de realizar jornadas, ponencias... para una mayor divulgación de nuestro plan general.

Insisto, entra hoy en el Pleno siendo el plan general diseñado por el Gobierno de la Ciudad, pero tiene como objetivo ser aprobado provisionalmente como el plan del mayor número de ceutíes posible.

Los valores que han inspirado el PGOU en cuanto a cuales han sido las preguntas que nos hemos realizado para diseñar esta revisión son:

- qué ciudad tenemos y a cuál aspiramos;
- qué valor concedemos al aspecto paisajístico, ecológico, ambiental, cultural...
- qué nivel de equipamientos tenemos y a cuál aspiramos;
- cómo articular el suelo existente para dar respuestas a la activación económica a través del suelo, viviendas, legalización de determinados núcleos;

Los principios inspiradores del presente plan son:

- la superación de las visiones ingenuamente mecanicistas que pretendían predecir científicamente la evolución del sistema urbano, lo cual equivalía a negar la propia complejidad de los hechos que afectan a la ciudad;
- la valoración de las permanencias urbanas y la caracterización de la ciudad histórica como pieza identificadora y seña de identidad de la memoria colectiva;
- la toma de conciencia del valor de la herencia histórica, la historia de la ciudad como elemento añadido del valor de uso de la misma, el análisis de los procesos urbanos y generador de propuestas para la intervención urbana;
- la preocupación por los aspectos cualitativos del desarrollo ecológicamente eficiente; el medio ambiente, el patrimonio cultural y arquitectónico, la lucha contra la degradación de los mismos producida por la utilización indiscriminada y exclusiva del automóvil privado, etcétera.
- las apuestas por las acciones estructurales sobre piezas urbanas que, más allá de la intervención concreta, generan la recualificación positiva del espacio circundante.

Esto, unido a la reflexión territorial, que ha de compatibilizarse con otros agentes implicados: puerto, Defensa, etcétera.



El carácter estratégico, la apuesta por el favorecimiento de la implantación, en los lugares más rentables por sus características y ubicación, de actividades generadoras de empleo y riqueza, con el control público de las plusvalías de localización y la búsqueda de un desarrollo cualitativo.

Compaginar lo anterior como valor de producción con la absoluta priorización del valor de uso de la Ciudad.

Compaginar la programación y la preocupación por la gestión con el más amplio horizonte de validez temporal del plan.

Para esto hay que tomar conciencia del doble tiempo, el referido a las transformaciones a corto plazo y en las que las determinaciones de gestión, planeamiento, programación y financiación resultan imprescindibles; y el referido a la programación a medio y largo plazo, donde la programación es más correspondiente a un plan director que ejecutivo y, por tanto, ha de ser un plan flexible para responder a las diferentes coyunturas.

Algunas de las cuestiones más importantes pasan por prever los futuros crecimientos de la ciudad, la forma de suturar su periferia, la recuperación del medio ambiente, potenciar la rehabilitación urbana (ITE) y la erradicación de los núcleos pendientes de legalización.

En cuanto al análisis que hacemos del suelo, aumenta el no urbanizable y consolida bolsas de suelo urbano no desarrolladas en el anterior plan.

Buscamos en el plan un equilibrio en la mezcla de usos, de actividades y funciones.

Se ha apostado por un nuevo modelo de gestión urbanística, realizando realmente gestión de suelo.

El Plan realiza una programación. Es un plan diseñado hoy con programación a futuro.

En lo referente a la circunstancias previstas para la suspensión de las licencias, motivadas por la tramitación del plan, el art.120 RPU dispone que la aprobación inicial de los planes o de su reforma determinará por sí sola la suspensión del otorgamiento de licencias para aquellas áreas del territorio objeto de planeamiento cuyas nuevas determinaciones supongan modificación del régimen urbanístico vigente. En el mismo sentido, el art.8.2 del Real decreto ley 16/1981 de 16 de octubre.

No obstante podrán concederse licencias basadas en el régimen vigente, siempre que se respeten las determinaciones del nuevo planeamiento.

Es decir, se podrán ver afectadas aquellas licencias que se concedan en la zona en la que se modifique la ordenación, y para el caso en que se aprecie que chocan con la nueva ordenación.



El acuerdo por el que el plan inicialmente aprobado se somete a información pública expresará necesariamente las áreas del territorio que quedan afectadas por la suspensión de licencias a que se refiere este artículo.

En el mismo sentido, el art. 11.3 del TRLS08 establece que, en los procedimientos de aprobación o alteración de instrumentos de ordenación urbanística, la documentación expuesta al público deberá incluir un resumen ejecutivo expresivo de los siguientes extremos:

- a) delimitación de los ámbitos en los que la ordenación proyectada altera la vigente con un plano de situación y el alcance de dicha alteración;
- b) en su caso, los ámbitos en los que se suspenda la ordenación o los procedimientos de ejecución o de intervención urbanística y la duración de dicha suspensión.

Nos encontramos ante un procedimiento de aprobación totalmente reglado, con lo que el margen político es ninguno.

Lo que sí merece la pena subrayar es que el plan responde a la exigencia del art.2 del TRLS08 en cuanto a la posibilidad de que el suelo, bien muy limitado por escaso y sujeto a servidumbres de la ciudad, cumpla con su función social de manera sostenible.

Y así está reflejado en la memoria del plan y en el modelo de Ciudad propuesto, en base a la alternativa seleccionada de ordenación del territorio y en base al examen y análisis ponderado de las alternativas contempladas en el documento.

En lo que se refiere al modelo elegido, la clasificación del suelo ha sido el parámetro diferenciador de las alternativas contempladas.

Se opta por una estrategia de crecimiento centrípeto, cuya idea principal es el aprovechamiento de bolsas de suelo disponibles en el suelo urbano con carácter previo a la clasificación de suelo urbanizable, basada en dos líneas de acción que contextualizan los habituales cometidos disciplinares de las clases de suelo urbano y urbanizable.

Para el caso de Ceuta:

- a) el suelo urbano sometido a actuaciones de transformación urbanística pasa a ser el referente frente al suelo urbanizable para dar respuesta a las necesidades de crecimiento de la ciudad. Su cuantía permite considerarlo como suelo de reserva para futuros desarrollos a medio plazo;
- b) el suelo urbanizable: se le encomienda una doble función. Por un lado, viabilizar operaciones de remate del suelo urbano, con obtención de dotaciones estratégicas; por otro, delimitar una operación considerada estratégica en el entorno del Tarajal.

En cuanto al establecimiento de aprovechamiento y edificabilidades adoptadas para los diferentes ámbitos de ordenación, el art.7 TRLS08, relativo al régimen urbanístico del derecho de propiedad del suelo establece:



1.- El régimen urbanístico de la propiedad del suelo es estatutario y resulta de su vinculación a concretos destinos, en los términos dispuestos por la legislación sobre ordenación territorial y urbanística;

2.- La previsión de edificabilidad por la ordenación territorial y urbanística por sí misma no la integra en el contenido del derecho de propiedad del suelo.

La patrimonialización de la edificabilidad se produce únicamente con su realización efectiva y está condicionada en todo caso al cumplimiento de los deberes y el levantamiento de las cargas propias del régimen que corresponda en los términos dispuestos por la legislación sobre ordenación territorial y urbanística.

En cuanto al tratamiento del suelo urbano:

La delimitación del suelo urbano ha actualizado la del plan de 1992 incorporando aquellos ámbitos del suelo urbano y sectores de suelo urbanizable que se han desarrollado o que tienen su planeamiento correspondiente aprobado o en fase avanzada de tramitación.

Asimismo, se han incorporado los ámbitos sobre los cuales se han llevado a cabo las obras de urbanización que los cualifican como suelo urbano.

En este sentido, se han asumido la delimitación y todas las determinaciones de los instrumentos de planeamiento y gestión aprobados o en tramitación, salvo que tras el estudio pormenorizado del suelo urbano se haya detectado la necesidad de hacer ajustes en alguna de sus determinaciones para armonizarlo con el entorno circundante.

Al ser uno de los objetivos fundamentales de la revisión del Plan General la recalificación del suelo urbano, la acción prioritaria ha consistido en la identificación de aquellas zonas en las que se ha considerado necesario o bien plantear la revitalización del tejido urbano existente o bien propiciar una renovación o densificación del mismo a través de ordenanzas de sustitución o licencias directas y la consolidación de la trama urbana mediante operaciones de sutura de los bordes de desarrollos colindantes mal conectados.

Así, se han clasificado como suelo urbano determinados ámbitos interiores sobre los que el Plan prevé proceder a su completo desarrollo o a su regeneración. La delimitación de las mencionadas operaciones de reforma interior ha correspondido a alguno de los siguientes conceptos:

1.- Ámbitos no desarrollados del plan vigente. La revisión del PGOU recoge todos los planes parciales y especiales, estudios de detalle y demás instrumentos de planeamiento y gestión que en desarrollo del plan de 1992 llegaron a aprobarse definitivamente o están en tramitación en la actualidad, así como las modificaciones puntuales.

2.- Suelo proveniente del Ministerio de Defensa en el marco de los convenios y protocolos con la Ciudad Autónoma de Ceuta.

3.- Ámbitos sobre los que se propone una recalificación del tejido urbano.



4.- Ámbitos sobre los que se prevé un cambio de uso.

5.- Operaciones de reforma interior con obtención de suelo destinado a los sistemas locales generales.

6.- Mención especial merecen las vaguadas adscritas en el Plan General del 92 al sistema general de espacios libres.

Dado que su desarrollo ha sido escaso, probablemente debido a su complicada morfología, que las hace difícilmente accesibles, y a que sobre ellas se han asentado núcleos de viviendas pendientes de regularización, el Plan propone su desarrollo mediante la delimitación de unidades de actuación que permita la adecuada urbanización de las mismas para su uso por parte de la ciudadanía.

La obtención de suelo dotacional en estas áreas de oportunidad permitirá asimismo paliar los déficits existentes en la trama urbana contribuyendo de este modo a la mejora de la misma.

Complementariamente, determinadas intervenciones puntuales previstas en el plan se han orientado a establecer la continuidad urbana de tejidos colindantes mediante la creación de conexiones que faciliten la movilidad de proximidad entre barriadas, como a la creación de nuevas áreas de centralidad en enclaves hoy vacíos u ocupados por instalaciones militares en desuso.

En resumen se han incluido 113,8 hectáreas de suelo urbano de las 694,7 clasificadas (un 16,38%) en operaciones de reforma interior, lo que da idea de la amplitud de esfuerzo recualificador que se pretende lograr.

#### TRATAMIENTO DEL SUELO URBANIZABLE

Para la clasificación del suelo urbanizable, se ha considerado tanto el estudio del territorio como el modelo de desarrollo territorial propuesto sobre la base de lo cual se ha detectado la necesidad de clasificar el suelo con dos funciones:

- establecer unas zonas de suelo de reserva para posible crecimientos de la ciudad;
- establecer la adecuada transición entre la ciudad y el campo y favorecer el desarrollo cualitativo y cuantitativo del municipio. Esto supondrá la asignación de bajas densidades edificatorias con objeto de limitar la masa edificada.

A efectos de su desarrollo, la totalidad del suelo urbanizable se ha programado, no existiendo por tanto en el plan suelo urbanizable no programado.

Al considerarse que el conjunto de los ámbitos de transformación en suelo urbano junto con los sectores de suelo urbanizable programado deben dar respuesta a la actual coyuntura socio económica a las necesidades de suelo de la ciudad durante el periodo de vigencia del plan.

Hay que señalar por último que se han incluido 55,8 hectáreas de suelo urbanizable.



En cuanto a ACTUACIONES DE TRASFORMACIÓN URBANÍSTICA, se han definido los siguientes tipos de transformación urbanística:

En suelo urbano:

A) Áreas de Planeamiento Específico (APE), para las que el plan incorpora su ordenación, quedando únicamente a expensas de su gestión para un completo desarrollo. Se han definido 20 APE.

Se han delimitado APE en aquellas zonas más sensibles por estar ubicadas en zonas de necesario desarrollo inmediato por su particular ubicación o por las características funcionales (necesidades específicas de usos dotacionales en una zona concreta, prioridad de definición de viarios de conexión entre barriadas, etcétera).

B) Áreas de Planeamiento Remitido (APR), que son aquellas que deberán ser objeto de planeamiento de desarrollo con posterioridad a la aprobación definitiva del Plan General de Ordenación Urbana.

Se han definido 10 APR distribuidas en un 95% en el campo exterior. Las APR, con alguna excepción, están concebidas como ámbitos de desarrollo a medio plazo, a excepción de las previstas en las instalaciones de la DUCAR y en la Barriada del Príncipe Alfonso con cometidos específicos.

En suelo urbanizable:

1.-Sectores en Suelo Urbanizable Programado (SUP) incardinados en el conjunto de actuaciones; se ubican en los límites del suelo urbano, constituyendo operaciones de remate del mismo o de regeneración de zonas degradadas.

Se han delimitado 3 SUP.

Sobre los INSTRUMENTOS DE DESARROLLO:

Los APE no requieren de instrumentos de ordenación para su desarrollo, con la excepción de eventuales estudios de detalle en los casos que así lo prevén las Normas Urbanísticas.

Para los APR se han previsto los correspondientes estudios de detalle.

Los SUP se desarrollan mediante planes parciales.

En cuanto a la SUPERFICIE,

Se ha limitado la superficie de actuación de transformación urbanística en suelo urbano con objeto de que no superen las 5 hectáreas (salvo excepciones justificadas) con objeto de facilitar su gestión.

Cabe señalar que se ha procedido a la desagregación de sectores recogidos en el Plan del 92 en diferentes áreas de planeamiento, en concreto las referidas al Recinto Sur y a Arroyo Benítez.



En ese sentido, la superficie promedio de las APE es de 2,70, que desciende hasta 1,80. Ha eliminado las dos de mayor tamaño.

Las APR, por su parte, con una superficie promedio de 5,75, disminuyen a 2,70, eliminando la de mayor tamaño.

En cuanto al SUP, su superficie promedio se sitúa en 18,5.

Respecto de la EDIFICABILIDAD,

En el caso de las APE, el coeficiente de edificabilidad bruta promedio es de 0,80 metros cuadrados e/m<sup>2</sup> s con una cierta dispersión de valores derivados de factores como consecuencia del terreno, ubicación relativa al conjunto de la ciudad u oportunidad de obtención de suelo para dotaciones.

Las APR oscilan en el entorno de los 0,68 m<sup>2</sup> e/m<sup>2</sup> s, habiéndose tomado como valor de referencia 0,55 m<sup>2</sup> e/m<sup>2</sup> s, con una cierta dispersión de valores debido a los mismos factores que en las APE.

Las SUP tienen edificabilidad bruta de 0,30 m<sup>2</sup> e/m<sup>2</sup> s en los sectores de transición con el suelo no urbanizable, y de 0,40 m<sup>2</sup> e/m<sup>2</sup> s en el caso del sector de la Loma de las Lanzas, que permiten densidades moderadamente elevadas con una amplia cesión de suelo para las dotaciones adscritas a los sistemas generales de Espacios Libres.

#### DOTACIONES

En cuanto a la obtención de suelo para dotaciones, la legislación vigente define una serie de estándares para suelo urbanizable que no obstante han sido aplicadas a las áreas de planeamiento de suelo urbano con los siguientes criterios:

-en las APE se han definido dotaciones coyunturalmente en función de las necesidades más perentorias, garantizándose no obstante que en conjunto se cumplen los estándares previstos por el reglamento de planeamiento urbanístico.

Similar criterio se ha seguido en las APR, en las que se han señalado necesidades específicas en las correspondientes fichas urbanísticas.

Por último, en los sectores de suelo urbanizable, únicamente los sistemas generales, quedando pendiente para el planeamiento de desarrollo la definición de los sistemas locales, que deberán cumplir los estándares previstos en el reglamento de planeamiento urbanístico.

#### USOS LUCRATIVOS PREVISTOS

En cuanto a los usos previstos, su distribución se ha tratado globalmente en la definición del modelo de ciudad, pudiéndose señalar que los usos previstos en las actuaciones de transformación urbanística son mayoritariamente residenciales (84% de suelo lucrativo) complementados con los usos de actividad económica (16% del suelo lucrativo).



## SUELO URBANO CONSOLIDADO DIRECTO

Como quiera que se trata de áreas cuyo régimen de equidistribución de beneficios y cargas se encuentran adecuadamente equilibrados, se mantienen las tipologías edificatorias y parámetros urbanísticos del Plan del 92, al considerarse suficientemente adecuados al desarrollo previsto, en función de los análisis efectuados y evolución de la ciudad, correspondiéndose con las siguientes zonificaciones:

- A zona 1, edificación alineada a vial/residencial plurifamiliar y comunitario;
- B zona 2, edificación en bloque abierto/residencial plurifamiliar y comunitario;
- C zona 3, edificación en hilera/residencial unifamiliar;
- D zona 4, edificación en villas y chalés/residencial unifamiliar;
- E zona 5, edificación en núcleos económicos-productivos.

Las condiciones de edificabilidad serán las resultantes de la aplicación de las condiciones volumétricas definidas para cada zona y grado.

¿Cómo se ha realizado el método de elaboración del plan?

Exige el cuidadoso tratamiento del régimen urbanístico transitorio, y por lo tanto que en el desenvolvimiento del plan, no tenga por qué suponer una total paralización de la actividad urbanística ni inmobiliaria.

El cambio estructural de nuestro entorno, socioeconómico principalmente, y los nuevos criterios y cambios surgidos con el marco legal que aparece tras la entrada en vigor del TRLS 08, exigen la adopción de un modelo territorial distinto, y por tanto también toca adaptar el nuevo plan a la nueva legislación.

La justificación en la demora de los trabajos del PGOU es variada. De una parte, el tiempo necesario para realizar una verdadera diagnosis de la situación de partida, los necesarios plazos administrativos, la presentación del avance, la incorporación de las sugerencias realizadas en su día y su interacción en el tipo de modelo elegido.

No solo se han tenido en cuenta las aportaciones realizadas en el periodo de exposición del avance, sino que al haber tenido un mayor recorrido en el tiempo, se han podido incorporar peticiones que los ciudadanos que se han acercado a conocer el avance del plan nos han ido haciendo, y se han tenido en cuenta al creerse beneficiosas para el mismo.

Así mismo, se ha trabajado en paralelo en la redacción de documentos medioambientales, incorporándose al actual documento las conclusiones del Informe de sostenibilidad ambiental, ya aprobado por el Ministerio competente. Concretamente, en noviembre de 2009.

En cuanto al contenido del Plan, obviamente se adapta a las prescripciones legales contenidas en el RD 2159/1978 de 23 de junio, de Reglamento de planeamiento,



para el desarrollo y aplicación de la ley del Suelo, en su capítulo IV, de los planes generales municipales de ordenación, sección séptima; de la documentación del Plan General.

Básicamente, contiene la introducción, la información urbanística, con la memoria, los planos y los anexos; la ordenación y gestión urbanística, con una memoria, un programa de ejecución y el ISA, normas urbanísticas; y el catálogo de elementos protegidos.

Entrando de lleno en el plan y teniendo en cuenta que el planeamiento es hoy un instrumento de programación de intervenciones, ligado a la gestión y al proyecto de actuaciones concretas:

El futuro de Ceuta está directamente relacionado con su capacidad para adaptarse a la nueva coyuntura socioeconómica y consolidarse como una ciudad media, prestadora de servicios cualificados y de calidad con capacidad para ofrecerse como espacio atractivo, no ya solo para vivir y para visitar, sino también para invertir y para el establecimiento de marcas en Ceuta.

Por ello la revisión del Plan es una gran oportunidad, teniendo en cuenta los proyectos a medio y largo plazo, para reforzar las conexiones con los territorios circundantes, hacia la península y hacia el vecino país, ofreciendo oportunidades relacionadas con las condiciones ventajosas también desde el punto de vista de la fiscalidad que nuestra Ciudad puede ofertar para la implantación productiva.

El planeamiento por tanto debe incidir, y en este plan se hace, en una línea, abierta, flexible para dar respuesta a nuevas demandas, sin que ello suponga permisividad ante iniciativas lesivas para la colectividad y que solo persiguen un máximo rendimiento económico.

El nuevo PGOU propugna considerar como determinaciones vinculantes solo aquellas que resultan de carácter básico en el trazado y en la ordenación futura, otorgando un mero carácter indicativo a los esquemas y propuestas que sirvan de apoyo para comprender la imagen perseguida, pero nunca como imposiciones imposibles de modificar. Por tanto, un planeamiento flexible, por lo que debemos definir instrumentos y mecanismos ágiles de adaptabilidad.

Estos son los criterios fundamentales: flexibilidad, adaptabilidad y capacidad de respuesta.

El nuevo PGOU preconiza una mezcla de usos, actividades y funciones en las zonas de la ciudad de nuevo desarrollo, así como en los proyectos de reforma y renovación urbana. En esa mezcla habrá un uso característico dominante, pero adaptándolo para que no sea exclusivo.

Una parte fundamental es la normativa que establece el régimen jurídico correspondiente a cada terreno en función de la clasificación del suelo establecida.

La normativa fijará de forma clara y concisa el contenido del derecho de propiedad de los titulares de los terrenos conforme a la ordenación urbanística.



La gestión urbanística, entendida como el instrumento que permite el desarrollo y el control de la correcta ejecución del planeamiento, como herramienta fundamental del plan.

### Plan y programa

El PGOU estudia la ciudad como es hoy y diseña un proyecto de futuro, identifica problemas y propone soluciones, pero ha de haber una programación, también teniendo en cuenta los ciclos económicos, variables y cambiantes.

En este sentido el impasse ocurrido entre el avance y la aprobación inicial nos ha servido para sortear la crisis financiera y económica más profunda recordada en las últimas décadas, y para evaluar el comportamiento actual del mercado inmobiliario y asumir de forma realista y práctica sus consecuencias.

La coyuntura actual aconseja trabajar con un horizonte amplio y unas previsiones muy realistas. El PGOU aquí tiene un doble reto, canalizar y comprometer inversiones aunque sean a futuro y planificar la ciudad para no hipotecar desarrollos futuros.

Se plantea como objetivo general la compactación de la trama urbana mediante la densificación y el relleno de vacíos. La densidad bruta de viviendas existentes en la actualidad en el suelo urbano de Ceuta es inferior a 35 v/habitante, con grandes desequilibrios y contrastes en cuanto a su distribución, debido a la existencia de grandes intersticios ocupados por instalaciones militares y áreas no consolidadas.

Esta densidad se sitúa lejos del mínimo de entre 50 y 60 v/habitante que caracteriza el suelo urbano consolidado, con las consiguientes ventajas en cuanto a la implantación y optimización de determinados servicios públicos y la integración social de usos.

Por tanto, el suelo residencial, como el dotacional de proximidad y de reserva de suelo para actividades económicas, deberá ser satisfecho mediante la obtención del suelo urbano en las áreas de oportunidad señaladas.

El Plan plantea la consolidación de la trama urbana mediante operaciones de sutura de bordes de desarrollos colindantes mal conectados y de revitalización del tejido urbano existente

Se deben asimismo afrontar operaciones que, insertándose en la trama existente, contribuyan a la mejora de las condiciones urbanísticas y medioambientales tanto en el campo exterior como en el istmo de la Almina.

Es preciso controlar la ubicación casi exclusiva en ciertas áreas de la ciudad de usos terciarios.

Se deben de mantener los actuales usos industriales, imponiendo las adecuadas medidas correctoras de sus posibles impactos negativos.

Una parte importante del plan será la integración del transporte público urbano dentro del modelo urbanístico general. Se debe de compatibilizar una cierta



limitación del uso de vehículo privado con un adecuado sistema de aparcamientos, (infraestructura con la que ya contamos) y zonas de carga y descarga.

En cuanto al trabajo a realizar en dotación de equipamientos y espacios verdes, pasan necesariamente con la coordinación de la Consejería competente en barriadas.

La utilización preferente para uso dotacional y vivienda protegida de los suelos que se incorporen al patrimonio municipal procedentes de los acuerdos de permuta con Defensa, por cierto que existe un documento muy avanzado de protocolo, entre Defensa y la Ciudad.

El plan incorporara el resultado del protocolo de actuaciones con el Ministerio de Defensa para la obtención de suelo, mediante adquisición o permuta por aprovechamiento, a través de los correspondientes convenios que se contemplan. Actualmente, los de Fuentes Pila, Fiscer, Ingenieros, Comandancia de Obras y parcelas 103 y 121 (Fábrica de Harina y Otero); 75 y 226 (parte de Otero y Barriada de Príncipe.

Equilibrio de aprovechamientos lucrativos y usos comunitarios a establecer en los suelos interdiscuales vacantes dentro de la trama urbana.

La adecuada distribución espacial de los nuevos espacios destinados a equipamientos para la población de ahora y la futura.

Equilibrio de dotación de espacios libres y zonas verdes de rango general y las locales de proximidad.

#### **En relación a la política de vivienda:**

Regularización de dos núcleos importantes de viviendas en Recinto Sur y Príncipe Alfonso.

Fomentar la rehabilitación de viviendas en las áreas consolidadas (ARIS y la ITE).

Generar las condiciones para la protección de vivienda libre y protegida (Pozo Rayo y Caracolas).

En suelo urbano proponemos:

-Delimitación de zonas de densificación de la edificación, mediante la regulación del número de alturas y la ocupación en planta, a través de ordenanzas de sustitución o licencias directas.

-Concretar la operación urbana de la zona de Patio Hachuel, mercado y Plaza Vieja.

-Delimitación de unidades de actuación a desarrollar mediante planes especiales de reforma interior (PERI), en zonas señaladas donde se necesite una regeneración completa de tejido urbana.

El objetivo general de reestructurar las fachadas de la ciudad.



Se concreta en acciones organizadas en dos grupos, centrados en aspectos edificatorios y funcionales.

Las acciones relativas a la edificación estarán orientadas a aspectos normativos, con definición de condiciones estéticas específicas así como de volumetría y posición de la edificación dentro de la parcela.

En cuanto a las acciones funcionales, están centradas en la redefinición de las secciones del viario, en especial su anchura, cuando sea posible.

Los objetivos se pueden definir en dos actuaciones: la norte y la sur.

Tratamiento de lo ya edificado en zona marítimo terrestre.

Definición de las áreas de oportunidad en la Bahía Sur: Arcos Quebrados, Almadraba, remate de la barriada O`Donnell, El Morro, Huerta Molino y Recinto.

En el norte: San Amaro, Ducar, Benítez y Loma Margarita.

Tratamiento específico del límite del suelo urbano con las zonas no urbanizables potenciando la edificación del borde edificado.

Garantizar la máxima protección del Monte Hacho.

**En cuanto al patrimonio arquitectónico y arqueológico**, además de los objetivos generales de protección y conservación, incorpora las nuevas determinaciones de los planes especiales de Las Murallas Merinidas, Almina y Murallas Reales, así como la posible continuación de un plan equivalente de protección del Monte Hacho.

En cuanto a los objetivos relacionados con **el transporte**, propiciar una estructura en la que se haga compatible el transporte público con el privado y con la movilidad peatonal.

Trazado de dos vías de rango local, paralelas a los litorales, que garanticen las conexiones entre el campo exterior y las barriadas.

Apoyar el proceso de transformación para su utilización urbana con objeto de convertirlas en avenidas marítimas con función de paseo y esparcimiento de las carreteras nacionales N352 (Tarajal) y N354 (Benzú).

Resolver la malla viaria del recinto sur.

#### **En cuanto al equipamiento,**

-Equipamiento docente:

Ubicación de un IES en el Recinto, pudiéndose suprimir el IES Puerta del Campo.

Uno de primaria en Pozo Rayo.

Incrementar parcelas en algunos colegios para ocio y recreo.



-Equipamiento sanitario:

Un nuevo Centro de salud en la zona de Benítez.

-Servicios Sociales:

Obtener suelo para guarderías (San José-Hadú, Príncipe Alfonso, ampliación de Amor Fraternal, Juan XXIII).

Ubicación de 8.470 m<sup>2</sup> para uso residencial de personas mayores (Gerón).

Ubicación de 3.850 m<sup>2</sup> para discapacitados.

-Equipamiento Socio Cultural:

Se propone la construcción de bibliotecas en las zonas más pobladas de la ciudad.

-Equipamiento deportivo:

Es el más demandado después de las zonas verdes. Es necesario seguir ampliando estos equipamientos.

Objetivos relacionados con usos dotacionales de servicios públicos:

Una parte, la zona del mercado y Vitori Goñalons, y por otra, la del nuevo centro penitenciario y reserva de suelo para una posible ampliación del CETI.

En cuanto a la actualización de la norma urbanística,

La adaptación de la situación legal en materia de urbanismo, adaptación de la ordenanza reguladora de la cédula urbanística (8-11-95) y la ordenanza de disciplina (14-8-96).

Lo referido al nuevo código técnico de edificación (ITE).

Adaptación de las normas a las nuevas circunstancias y condicionantes, los usos no contemplados en el plan vigente.

Adaptación a las normas medioambientales, reajuste de la normativa de usos. Reajuste de las normas zonales.

El logro de todo lo que venimos exponiendo exige el compromiso público, el liderazgo institucional y la participación ciudadana.

#### EXAMEN DE LAS ALTERNATIVAS PLANTEADAS

Las diferentes alternativas se basan en las consideraciones sobre la clasificación, centradas en dos aspectos: análisis de la clasificación del suelo urbanizable definido en el plan vigente y no desarrollado, necesidades de suelo para el desarrollo de actividades económicas (industrial y terciario) y oportunidad para la definición de operaciones de sutura de límite periurbano.



Alternativa 0.-Se mantiene la citación actual de calificación y clasificación de usos e intensidades.

Alternativa 1.-Propuesta del documento de avance.

Una línea continuista con el plan del 92, mantenimiento de los sectores de suelo urbanizable y no desarrollados en el Pantano y Monte Hacho.

Se añadió un tercer vector de crecimiento en la zona del Príncipe Alfonso, creando un sector de suelo urbanizable en la zona del polígono del Tarajal y la futura Base Única.

Tanto para residenciales como de uso económico, así como grandes instalaciones estatales (prisión, Base)

Alternativa 2.-Propuesta que hacemos ahora.

Es un desarrollo en profundidad de las posibilidades del suelo urbano incluido en operaciones de reforma interior, permitiendo optimizarlo y por extensión, la liberalización del suelo urbanizable que ha podido ser incluido en el no urbanizable.

Esta reordenación afecta profundamente al Monte Hacho, que ha quedado incluido en la categoría de no urbanizable, con protección del planeamiento, lo que permitirá el mantenimiento de los valores naturales y paisajísticos del conjunto.

Se ha mantenido parte del suelo urbanizable del 92, con el objetivo de generar un borde urbano y de obtener suelo del sistema general de espacios libres en el entorno de la Fortaleza del Hacho.

Se ha profundizado en las medidas de protección de los valores naturales de la ciudad mediante la creación de una banda de protección de los ámbitos incluidos en los LIC-ZEPA

Se ha procedido a la adecuación de la clasificación de la Fortaleza del Hacho, que pasa de estar incluida en el suelo urbano a ser considerada como una instalación militar en suelo no urbanizable en igualdad de condiciones con el segmento de la futura Base Única ubicado en esta clase de suelo.

La clasificación del suelo ha sido el parámetro diferenciador. Alternativa 0: suelo urbano (682,8); Alternativa 1 (757,2); y Alternativa 2 (682,8).

Finalmente, la alternativa elegida ha sido la segunda.

La apuesta que se realiza en este modelo es claramente la resolución de las necesidades del suelo para usos dotacionales y residenciales en el perímetro del suelo urbanizado en la actualidad.

La compactación de la ciudad ya existente, comenzando por subir la densidad de viviendas de 35 a 50. Para ello se plantean regeneraciones de la trama urbana que permitan el aprovechamiento de zonas hasta hoy degradadas.



La apuesta del Plan es la de un suelo no urbanizable en el que quede garantizada al máximo la salvaguarda de sus valores naturales (Monte Hacho y García Aldave) en compatibilidad con la apuesta de uso y disfrute por la ciudadanía.

Un 46% del suelo no urbanizable tiene algún tipo de protección, bien por el propio planeamiento bien por estar incluidos en los dominios hidráulicos y marítimo-terrestre, habiéndose ampliado en el entorno de 10 puntos porcentuales sobre el clasificado en el 92.

Prueba de ello es que 167 hectáreas han sido incluidas en actuaciones de transformación urbanística, de las que aproximadamente dos tercios están ubicadas en suelo urbano (lo que supone el 16% de su extensión). Dado que la edificabilidad adscrita a las actuaciones en suelo urbano supone más del 75% de la total, se pone de manifiesto que se ha primado el suelo urbano sobre el urbanizable para la obtención del suelo.

Se ha propiciado normativamente un régimen amplio de usos compatibles para los diferentes usos característicos de cada zona, respondiendo a demandas de flexibilización actuales.

#### **En cuanto AL USO RESIDENCIAL,**

La tipología edificatoria prevista en el plan ha continuado la tendencia existente en la actualidad:

- La Almina, edificación alineada a vial;
- Campo Exterior, bloque abierto;
- Zona próxima a pantanos, edificación de baja intensidad de tipología unifamiliar.

#### **Usos relacionados con ACTIVIDAD ECONOMICA,**

Las zonas específicas vinculadas a actividades relacionadas con la industria terciaria y la actividad logística comercial aparecen polarizadas en el polígono del Tarajal (en el futuro con Loma Colmenar) y el puerto.

Son por tanto dos polos de actividad económica de la ciudad.

Se prevé parque comercial en el polígono de Cepsa, los desarrollos previstos en Benítez, la ampliación de Cortijo Moreno, Loma Colmenar, y la nueva zona de los polígonos del Tarajal.

#### **ACTUACIONES EMBLEMATICAS**

1.-Se ha configurado una ambiciosa operación que deberá generar simultáneamente una centralidad comercial-residencial en el ámbito de Rafael Gibert-Patio Hachuel, que incluye un nuevo mercado de abastos, la liberación del Foso Seco y el enlace al Revellín.



2.-Desarrollo del Recinto Sur: unas operaciones de reforma interior, disgregando el gran sector previsto en el Plan del 92, en tres ámbitos con una ordenación pormenorizada.

En Pasaje Recreo Alto, se propone la ubicación de un equipamiento educativo.

3.-Parque Urbano y recinto polivalente... Zona del actual Cuartel de Fuentes Pila, incluido en el posible convenio con Defensa, se destinaría a zona de equipamientos para esparcimiento, en la zona de obligada cesión, por parte de Defensa a la Ciudad.

4.-Aunque descartada, de momento, la unión física Puerto – Frontera, no podemos obviar que ha de ser un eje de actividad económica. Por una parte, el desarrollo económico que va tomando la zona del puerto de Cañonero Dato; y por otra, las previsiones de intervención en la carretera de la Almadraba a la Frontera.

5.-Monte Hacho. Se han previsto para el Monte Hacho diferentes operaciones, desde su protección paisajística mediante reclasificación de suelo hasta la obtención de suelo en la ladera oeste que compacte la zona que une con el Parque de San Amaro.

6.-Arroyo Paneque. Se ha pensado en la regeneración de esa zona propiciando la implantación de usos rotacionales y consolidando la estructuración viaria de la zona.

7.-Benzú. La consolidación de Benzú, recuperando las propuestas realizadas en el contexto del EUROSPAN-8. Debemos hacer de Benzú una barriada de gran calidad urbana y medioambiental.

8.-Príncipe Alfonso. La propuesta es compleja y conlleva operaciones de regularización de zonas en la actualidad y desde hace un número importante de años ocupadas, dividiéndose en dos grandes zonas: Arcos Quebrados y Loma de las Lanzas. Una operación de cirugía en el interior de la barriada, que nos lleve a definir viales exteriores e interiores, para hacer viables los servicios en el interior.

9.-Traslado de actividades potencialmente peligrosas. Se ha previsto el traslado de la Cepsa, el traslado de la Ducar y el traslado del depósito de vehículos de Benzú. En m<sup>2</sup> son un total de 142.026, superficie que en la actualidad está degradada.

10.-Fachadas de la Ciudad.

-Litoral sur: se propone una recuperación de zonas como Arcos Quebrados, la Almadraba, Recinto Sur y Huerta Molino con definiciones de paseos marítimos.

-Litoral norte: San Amaro, San Antonio, Ducar y Cepsa. Se deberán regular específicamente, con tratamientos pormenorizados en cada actuación.

## **POLÍTICA DOTACIONAL**

Se han previsto dos tipos de actuaciones: obtención gratuita mediante operaciones de reforma interior, o por cesión de suelo dotacional, o por actuaciones de



obtención directa (expropiación o reclasificación de suelos ya obtenidos), tanto en actuaciones sistemáticas, como asistemáticas.

Los principios rectores concernientes a las diferentes dotaciones son los siguientes:

-parques y zonas verdes, calificándose suelo para equipamientos deportivos y educativos específicamente y luego una denominación genérica para cualquier tipo de equipamiento;

-en cuanto al viario público, se han establecido acciones concretas para la conexión de zonas insuficientemente comunicadas. En otras ocasiones se ha decidido la recalificación de tejido urbano para su ensanchamiento o nueva regulación, por diversos motivos.

En cuanto al resto de dotaciones, no se ha considerado suelo específicamente para el resto de dotaciones, sino que se ha optado por la consolidación del ya existente y estableciendo un régimen de usos flexible en el suelo calificado como equipamiento.

#### **POLÍTICA DE VIVIENDA**

Se ha diseñado una oferta de suelo residencial, que debe matizarse por la previsible dificultad de que se desarrollen las actuaciones previstas en suelo urbano.

Se han analizado los siguientes datos: las condiciones de necesidades de vivienda analizadas en Ceuta y realizada la actualización de la proyección de población para el 2012-2023.

Un número importante de actuaciones se apoya en convenios con otros agentes públicos o privados para obtener suelo para vivienda protegida, afectaría a un 53,4%.

Aproximadamente un 12% de las viviendas incluidas corresponden a unidades existentes que deberán integrarse en las nuevas ordenaciones, por lo que no se corresponden con vivienda nueva.

De los datos utilizados para la redacción del PGOU, la cifra prevista de viviendas nuevas supondría un aumento del parque de viviendas del 28 %, de las cuales un 77 % estaría en suelo urbano y el 23 %, en urbanizable.

Existen dos tipos de demandantes de vivienda, aquellos que derivan de un aumento de población, porque son nuevas unidades familiares o porque vuelven algunas que estando establecidas en la península y ante la crisis vienen a la ciudad donde reside la familia, y otra demanda de vivienda derivada de la renovación en la edificación.

Otro tipo de demanda deviene de la reubicación de núcleos familiares actualmente viviendo en viviendas pendientes de regularización.

El número contabilizado cuando se realizó el estudio de campo por parte de la empresa redactora se cifraba en 442, dentro del dominio público marítimo 180 y por estar fuera de ordenación 262.



Ceuta no es una ciudad en la que se busque una segunda residencia.

La estructura de la previsión de vivienda, actualmente en construcción, las 317 viviendas de Loma Colmenar, y la previsión mediante un convenio con el Ministerio de Fomento a través de Sepes, es la construcción de 500 viviendas desde 2015-19.

En las áreas de planeamiento específico y áreas de planeamiento remitido, estaría Benzú, Cepsa, Arroyo Fez, Sardinero, ED-4, Huerta Molino, Pasaje Recreo, Fuentes Pila y Fiscer.

### **NORMATIVA URBANÍSTICA**

En cuanto a la adaptación de las normas urbanísticas del anterior PGOU, ha sido necesaria, dado el tiempo transcurrido, una revisión en profundidad para adaptarlas a la realidad actual y hacerlas asequibles a todos los agentes intervinientes y a los encargados de su control, de acuerdo a la experiencia adquirida.

En particular, una adaptación de la legislación urbanística, medioambiental, de disciplina, un reajuste de las condiciones de edificación, sistematizando y simplificando su planificación práctica, haciendo más asequible su entendimiento, eliminando ambigüedades, incorporando las modificaciones del Código Técnico de Edificación, las de Patrimonio natural y cultural, simplificando el cuadro de usos, reajustando las normas zonales, mejorando la regulación cuya aplicación ha resultado defectuosa...

En relación a las normas zonales, se ha mantenido la distribución general de las normas zonales, procediendo a su reestructuración.

### **MEDIDAS DE PROTECCIÓN**

El Plan General instrumenta la protección del patrimonio cultural sobre dos principios básicos:

- 1.-No debe restringirse a los elementos cuya agresión o sustitución es un atentado cultural, sino tener una visión más amplia del patrimonio.
- 2.-Ser capaz de conjugar criterios urbanísticos de suficiente flexibilidad como para permitir la necesaria transformación de usos y actividades en orden a mantener viva la ciudad.

El Plan General ha incluido un cuerpo normativo de protección, denominado Las Condiciones de Protección del Patrimonio Histórico, que tiene como objetivo la preservación del patrimonio cultural desde la regulación de las obras y usos de que son susceptibles los elementos catalogados, según los distintos niveles de protección, así como desde la detección precoz de restos arqueológicos.

En ese sentido se establecen el orden de prevalencia de de los instrumentos normativos que afecten al patrimonio edificado; primero el Plan General, y subsidiariamente los planes especiales de protección, bien los ya redactados o los que se pudiesen redactar.

El Plan General estructura la protección en dos niveles:



-protección del patrimonio arquitectónico y monumental (aquí se incluyen aquellas construcciones, elementos y edificios que con independencia de su actual estado de conservación, presentan valores arquitectónicos, tipológicos constructivos o ambientales, o poseen una capacidad de evocación de formas culturales y medios de vida del pasado histórico que justifican su conservación y adecuación, desde un criterio de salvaguardia y recuperación del patrimonio arquitectónico e histórico.

-protección del patrimonio arqueológico (el conjunto de bienes muebles e inmuebles, de carácter histórico, así como sus relaciones físicas y espaciales en tanto fuente de documentación, susceptible de ser estudiado con metodología arqueológica.

Los instrumentos que define el plan para proteger el patrimonio son: normas especiales de protección, catálogos de protección, planes especiales; y los bienes objeto de protección se encuentran definidos en dos tipos de elementos: BIC y elementos específicamente protegidos en el Plan General.

Los entornos de protección de los BIC están protegidos hasta el punto de la necesidad de recabar informe previo de patrimonio cultural a la concesión de cualquier licencia.

#### **CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN DEL SUELO**

El criterio utilizado es el de utilización racional del mismo, considerando las dos oportunidades existentes en la ciudad y que el Plan propone potenciar. Por una parte, grandes zonas de suelo clasificado como urbano y que no se ha desarrollado plenamente (principalmente afecto a defensa) y zonas muy significativas del patrimonio natural de la ciudad que se propone preservar y potenciar como valores al servicio de la ciudadanía.

Podríamos señalar las siguientes líneas maestras:

-priorización de utilización de suelo disponible en suelo urbano, priorizándolo sobre la utilización en el clasificado como urbanizable.

-análisis y decisiones en cuanto al suelo urbanizable, no desarrollado en el plan anterior.

-protección medioambiental y paisajística.

-consideración del borde sudoeste (Tarajal-Loma de las Lanzas como zona de crecimiento.

En cuanto a la Fortaleza del Hacho, cuya clasificación de suelo urbano en el plan del 92 ha sido actualizado al no urbanizable.

En cuanto al suelo urbano, se nutre de suelos no desarrollados del plan vigente, suelo proveniente de permutas con Defensa, ámbitos de recualificación del tejido urbano, ámbitos en los que se prevé un cambio de uso, operaciones de reforma interior donde se obtiene suelo para sistemas locales y generales.



En resumen se han incluido 113,8 hectáreas de suelo urbano de las 694,7 clasificadas, un 16,38 % en operaciones de reforma interior.

Se han redefinido normas para ampliar la cabida de usos no contemplados en el plan anterior pero que existen de facto.

En cuanto al suelo urbanizable, se han preparado zonas de suelo de reserva para posibles crecimientos de la ciudad, se intenta establecer la adecuada transición entre la ciudad y el campo y, además, se ha programado la totalidad de suelo urbanizable.

### **ACTUACIONES DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA**

En suelo urbano:

Se han definido 20 APE.

Deberán ser objeto de planeamiento de desarrollo con posterioridad, las 10 APR definidas, en un 95% en el campo exterior. Son ámbitos de desarrollo a medio plazo.

En suelo urbanizable:

Se han delimitado tres SUP: están incardinados en el conjunto de actuaciones y son remates en los límites del suelo urbano.

### **EDIFICABILIDAD**

En las APE, el coeficiente de edificabilidad bruto es de 0,80 m<sup>2</sup>e/m<sup>2</sup>. En las APR es de 0,68m<sup>2</sup>e/m<sup>2</sup> y en las SUP, 0,30 2e/m<sup>2</sup>.

### **Suelo no urbanizable**

Se ha previsto una clasificación del suelo no urbanizable y una regulación de usos en el mismo acorde con las diversas figuras y normas de protección ambiental existentes (parques, monumentos, LIC, ZEPAS), para lo que se impulsarán, en colaboración con la Administración medioambiental e hidrológica, medidas de protección y conservación activa que garanticen su utilización ecológicamente eficiente.

Se ha procedido a una actualización de las zonas susceptibles de protección teniendo en cuenta la protección específica.

En cuanto a su especial relevancia en cuanto a su implantación geográfica, cabe señalar la afección en los ámbitos LIC-ZEPA, que forman parte de la Red Natura 2000: Benuzú-Calamocarro, acantilados del Monte Hacho y el LIC de la zona marítima del Monte Hacho.

Sobre estos ámbitos, excluyendo el núcleo urbano de Benuzú, se ha previsto un régimen normativo específico que cumple el doble objetivo de preservar los valores naturales, culturales y paisajísticos, y delimitar los usos e intensidades edificatorias permitidas.



En cuanto a la clasificación que hace el PGOU del suelo no urbanizable, está el protegido por el planeamiento por ser portador de valores estéticos y paisajísticos, singularidades naturales y valores culturales de suficiente importancia ambiental; y el suelo no urbanizable común, no sujeto a ningún tipo de protección especial y cuya transformación no está prevista en el Plan.

En cuanto a los sistemas de dotaciones, el nuevo Plan incrementa el suelo con calificación para equipamiento de un 48 % sobre los existentes, distribuido a todo lo largo y ancho de la trama urbana.

En cuanto a equipamientos educativos, de todos es conocida la operación que se está realizando de la mano del Ministerio de Educación, y que implicará más de 1.300 plazas nuevas.

Los sistemas de transporte, en cuanto al suelo portuario, prevé un amplio régimen de usos para el Puerto, en consonancia con la función económica y social que actualmente se desarrolla allí y las previsiones a futuro.

### **Espacios libres**

Se han definido zonas como el Parque de San Amaro, la falda oeste del Monte Hacho, el Parque de la República Argentina, la zona de las Murallas Reales, Recintos Sur, Murallas Merinés, espacio en torno al Fuerte del Príncipe, Loma Colmenar, Parque Marítimo del Mediterráneo y zona de protección del dominio público marítimo terrestre de Benzú.

**En cuanto a las dotaciones**, las hemos dimensionado a en torno 100.000 habitantes.

En saneamiento, el quinto modulo de la desaladora, la EDAR, la ampliación de los colectores generales, la inversión en nuevo saneamiento. Y ahora la planta de tratamiento de lodos.

En cuanto al abastecimiento, la remodelación del saneamiento ha traído como consecuencia directa que a pesar del incremento de población, el consumo ha caído de 30.000 a 20.000 m3.

En cuanto a la red eléctrica, se ha avanzado enormemente en la coordinación de protecciones y en las inversiones realizadas desde el sector privado de generación y distribución y, por último, con la inclusión del cable eléctrico que nos unirá a la península para el nuevo escenario europeo 2014-2020.

En cuanto a servicios urbanos, la planta de tratamiento de residuos, el vertedero de inertes, los puntos limpios...

Está en marcha el estudio para el traslado de los mercados.

El nuevo Centro Penitenciario, en el Campo Exterior.



## GESTIÓN URBANÍSTICA

El suelo urbano de licencia directa, que es todo aquel clasificado como urbano incluido en la norma zonal, o suelo urbano pendiente de gestión posterior, a través de la aplicación previa de un mecanismo de reparto de cargas y beneficios.

Este último a su vez, se divide entre los que el Plan define su ordenación pormenorizada y aquellos donde se indican parámetros para su posterior concreción en la figura de planeamiento de desarrollo fijada a tal fin en la ficha urbanística.

En cuanto al urbanizable, se definen parámetros que deberán ser fijados por el Plan parcial, con carácter previo a la aplicación del mecanismo de reparto de cargas y beneficios previstos en la correspondiente ficha urbanística.

En función de las distintas clases de suelo de que se trate se delimita un determinado ámbito de gestión.

El Plan tiene su plan de ejecución dividido en dos cuatrienios.

El estudio económico y financiero también ha sido actualizado en el mes de julio del año en curso.

Aunque la configuración económica se ha concebido en principio de forma uniforme, se ha hecho con la suficiente flexibilidad de forma que una actuación encuadrada en el segundo cuatrienio se pueda realizar en el primero. Los recursos salen del crédito, sobre diferentes hipótesis en función de los ahorros producidos, de los ingresos procedentes de las cesiones obligatorias del aprovechamiento urbanístico, en suelo urbano y urbanizable.

Por lo tanto, ni es un documento antiguo, ni mucho menos trata de ser un documento clandestino.

Muy al contrario, desde su primera exposición en el 2008, se ha ido enriqueciendo con las sugerencias realizadas en su día por entidades y particulares y recogidas en el documento, y con las diferentes modificaciones urbanísticas y financieras que se han producido desde finales de la anterior legislatura y lo que va de la actual. Y seguimos insistiendo en que es un documento, necesario y del que esperamos sacar un documento para todos.

Prueba de ello son las dos comisiones informativas celebradas en esta misma legislatura, donde ya se les entregó documentación del Plan, tanto en julio como en noviembre de 2012.

Durante 2013, han continuado los contactos con Defensa hasta tener un documento bastante maduro que será la base de la firma del protocolo con Defensa, y la traslación al documento de toda la normativa emanada en esta legislatura.

Esperamos, desde este mismo momento, que las aportaciones que tengan que realizar desde la oposición sean constructivas y que aporten puntos de vista, aunque sean diferentes, en la línea de dar mayor visión y amplitud a un plan que



nace con vocación de ser de todos, aunque obligatoriamente necesita una reflexión conjunta sobre la que trabajar y que, hasta el momento de la aprobación inicial del Plan, ha recaído sobre este Gobierno. El planeamiento vigente ya no se adapta, ni formal ni conceptualmente, al modelo de ciudad que todos queremos, por tanto la necesidad de su revisión es de todo punto indiscutible. El cómo, solo depende de todos nosotros.