

PGOU

CEUTA

PLAN GENERAL de ORDENACIÓN URBANA de CEUTA

- MEMORIA JUSTIFICATIVA
- PROGRAMACIÓN DE LA EJECUCIÓN
- PLANOS CES: CLASIFICACIÓN, ESTRUCTURA GENERAL Y USOS GLOBALES DEL SUELO
- PLANOS PPC: PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO CULTURAL



Documentación
para la aprobación inicial

JULIO 2012

TOMO 1

PGOU

CEUTA

PLAN GENERAL de ORDENACIÓN URBANA de CEUTA

- MEMORIA JUSTIFICATIVA
- PROGRAMACIÓN DE LA EJECUCIÓN
- PLANOS CES: CLASIFICACIÓN, ESTRUCTURA GENERAL Y USOS GLOBALES DEL SUELO
- PLANOS PPC: PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO CULTURAL

Documentación
para la aprobación inicial

JULIO 2012

TOMO 1

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA CIUDAD DE CEUTA

DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL

Este tomo contiene:

1. MEMORIA JUSTIFICATIVA

2. PROGRAMACIÓN DE LA EJECUCIÓN

PROGRAMA DE ACTUACIÓN

ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO

ESTUDIO DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

PLANOS CES: CLASIFICACIÓN, ESTRUCTURA GENERAL Y USOS GLOBALES DEL SUELO

PLANOS PPC: PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO CULTURAL

Ciudad de Ceuta, julio de 2012



ACTUALIZACIÓN JULIO 2014

INDICE

I.	MEMORIA JUSTIFICATIVA	1
CAPÍTULO 1.	JUSTIFICACION DE LA CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA REVISIÓN Y ADAPTACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA	1
CAPÍTULO 2.	PLANTEAMIENTO CONCEPTUAL DEL PLAN GENERAL.....	3
2.1.	ESQUEMA CONCEPTUAL DE PLANEAMIENTO	3
2.2.	PRINCIPIOS INSPIRADORES DE LA REVISIÓN Y ADAPTACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA. OPORTUNIDAD PARA CONSTRUIR UNA CIUDAD CON FUTURO.....	5
2.3.	ENFOQUE METODOLÓGICO DEL PROCESO DE ELABORACIÓN.	6
CAPÍTULO 3.	CONTENIDO DOCUMENTAL DEL PLAN.....	9
CAPÍTULO 4.	INFORMACIÓN URBANÍSTICA, PLANOS DE INFORMACIÓN Y ANEXOS	13
CAPÍTULO 5.	CRITERIOS PARA LA REVISIÓN Y ADAPTACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA	13
5.1.	INTRODUCCIÓN	13
5.2.	EL PAPEL DE CEUTA EN EL CONTEXTO REGIONAL: SU POSICIONAMIENTO COMO CIUDAD MEDIA..	15
5.3.	UN PLAN EN LÍNEA CON LAS INNOVACIONES ACTUALES	16
5.4.	PLANEAMIENTO FLEXIBLE	16
5.5.	LA CLASIFICACIÓN DEL SUELO	17
5.6.	EL EQUILIBRIO EN LA MEZCLA DE USOS, ACTIVIDADES Y FUNCIONES	17
5.7.	RANGOS Y NIVELES NORMATIVOS.	18
5.8.	LA REVISIÓN Y ADAPTACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA: UNA OPORTUNIDAD PARA IMPULSAR UN NUEVO MODELO DE GESTIÓN URBANÍSTICA.	18
5.9.	PLAN Y PROGRAMA: UN HORIZONTE TEMPORAL AMPLIO Y UNA PROGRAMACIÓN REALISTA.....	19
5.10.	BASE INSTRUMENTAL DE LA DOCUMENTACIÓN: UNA VISIÓN GLOBAL E INTEGRADA DE LA CIUDAD Y SU TERRITORIO	20
CAPÍTULO 6.	OBJETIVOS DE LA REVISIÓN Y ADAPTACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA	21
6.1.	OBJETIVOS GENERALES.....	22
6.1.1.	CONSERVACIÓN AMBIENTAL Y SOSTENIBILIDAD DEL MODELO DE CIUDAD.....	22
6.1.2.	ESTRUCTURACIÓN FUNCIONAL DEL TEJIDO URBANO.....	22
6.1.3.	DOTACIÓN DE EQUIPAMIENTOS Y ZONAS VERDES	24
6.1.4.	INTEGRACIÓN DE LOS DIFERENTES GRUPOS SOCIALES, DE LA CIUDAD Y LOS NÚCLEOS DEL MUNICIPIO.	24
6.2.	OBJETIVOS SECTORIALES.	24
6.2.1.	OBJETIVOS EN RELACIÓN CON LA CLASIFICACIÓN DEL SUELO.....	24
6.2.2.	OBJETIVOS EN RELACIÓN CON EL PATRIMONIO NATURAL Y LA POLÍTICA MEDIOAMBIENTAL	25
6.2.3.	OBJETIVOS EN RELACIÓN CON LA POLÍTICA DE SUELO	25
6.2.4.	OBJETIVOS EN RELACIÓN CON LA POLÍTICA DE VIVIENDA	26
6.2.5.	OBJETIVOS PARA CONSEGUIR EL ACABADO Y MEJORA DE LA ORDENACIÓN ACTUAL	27
6.2.6.	OBJETIVOS EN RELACIÓN CON LAS FACHADAS DE LA CIUDAD	28
6.2.7.	OBJETIVOS EN RELACIÓN CON LA PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO Y ARQUEOLÓGICO.....	29

6.2.8.	OBJETIVOS RELACIONADOS CON LAS POLÍTICAS DE TRANSPORTE Y MOVILIDAD.....	29
6.2.9.	OBJETIVOS EN RELACIÓN CON LA POLÍTICA DE LOCALIZACIÓN DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS..	30
6.2.10.	OBJETIVOS RELACIONADOS CON EL SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES	31
6.2.11.	OBJETIVOS RELACIONADOS CON LOS USOS DOTACIONALES DE EQUIPAMIENTOS	32
6.2.12.	OBJETIVOS RELACIONADOS CON USOS DOTACIONALES DE SERVICIOS PÚBLICOS.....	34
6.2.13.	OBJETIVOS RELACIONADOS CON LAS REDES DE INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS.....	34
6.2.14.	OBJETIVOS DIRIGIDOS A ACTUALIZAR LA NORMATIVA URBANÍSTICA.....	34
6.2.15.	OBJETIVOS RELACIONADOS CON LA GESTIÓN URBANÍSTICA DE LAS ACCIONES A DESARROLLAR	35
CAPÍTULO 7.	EXAMEN Y ANÁLISIS PONDERADO DE LAS ALTERNATIVAS CONTEMPLADAS.....	37
CAPÍTULO 8.	JUSTIFICACIÓN DEL MODELO DE DESARROLLO ELEGIDO Y DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN	
	PROPUESTA.....	43
8.1.	MODELO DE CIUDAD	43
8.2.	ESTRATEGIA DE CRECIMIENTO.....	44
8.3.	DISTRIBUCIÓN DE USOS GLOBALES DEL SUELO	45
8.4.	ACTUACIONES EMBLEMÁTICAS	48
8.5.	POLÍTICA DOTACIONAL.....	50
8.6.	POLÍTICA DE VIVIENDA	52
8.6.1.	ESTRUCTURA DE LA DEMANDA DE VIVIENDAS.....	54
8.6.2.	ESTRUCTURA DE LA PREVISIÓN DE VIVIENDAS.....	57
8.7.	NORMATIVA URBANÍSTICA	59
8.8.	MEDIDAS DE PROTECCIÓN	63
8.8.1.	PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓTICO	63
8.8.1.1.	PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO Y MONUMENTAL.....	64
8.8.1.2.	PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO.....	66
8.8.2.	PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO NATURAL	67
8.9.	CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN DEL SUELO	69
8.9.1.	SUELO URBANO Y URBANIZABLE	71
8.9.1.1.	TRATAMIENTO DEL SUELO URBANO	71
8.9.1.2.	TRATAMIENTO DEL SUELO URBANIZABLE	72
8.9.1.3.	CALIFICACIÓN DEL SUELO URBANO Y URBANIZABLE	73
8.9.1.4.	ACTUACIONES DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA.....	74
8.9.2.	SUELO NO URBANIZABLE	78
8.9.2.1.	TRATAMIENTO DEL SUELO NO URBANIZABLE	78
8.9.2.2.	CATEGORÍAS DE SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN ESPECÍFICA	78
8.9.2.3.	CATEGORÍAS DE SUELO NO URBANIZABLE PROTEGIDO POR EL PLANEAMIENTO	80
8.9.2.4.	SUELO NO URBANIZABLE COMÚN	80
8.10.	SISTEMAS DE DOTACIONES.....	80
8.10.1.	SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS COMUNITARIOS	81
8.10.1.1.	SISTEMA DE EQUIPAMIENTO EDUCATIVO.....	81
8.10.1.2.	SISTEMA DE EQUIPAMIENTO DEPORTIVO.....	82
8.10.2.	SISTEMA DE TRANSPORTES.....	82
8.10.3.	SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES.....	82
8.10.4.	SISTEMAS DE INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS.....	85
8.10.4.1.	INTRODUCCIÓN.....	85
8.10.4.2.	SANEAMIENTO	85

8.10.4.3.	ABASTECIMIENTO.....	86
8.10.4.4.	RED ELÉCTRICA.....	86
8.10.4.5.	SERVICIOS URBANOS.....	86
CAPÍTULO 9.	GESTIÓN URBANÍSTICA.....	89
9.1.	CRITERIOS GENERALES.....	89
9.2.	RÉGIMEN URBANÍSTICO DE LAS DISTINTAS CLASES Y CATEGORÍAS DE SUELO.....	90
9.2.1.	RÉGIMEN DEL SUELO URBANO COMÚN.....	90
9.2.2.	RÉGIMEN DEL SUELO URBANO INCLUIDO EN ACTUACIONES ASISTEMÁTICAS.....	90
9.2.3.	RÉGIMEN DEL SUELO URBANO INCLUIDO EN ACTUACIONES DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA.....	91
9.2.4.	RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE.....	92
9.2.5.	RÉGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE.....	93
9.3.	DELIMITACIÓN DE POLIGONOS O UNIDADES DE ACTUACIÓN.....	93
9.4.	JUSTIFICACIÓN DEL SISTEMA DE PONDERACIÓN EMPLEADO PARA LA ELECCIÓN DE LOS PARÁMETROS APLICABLES EN LA OBTENCIÓN DEL APROVECHAMIENTO MEDIO.....	94
9.4.1.	PARÁMETROS APLICABLES EN LA OBTENCIÓN DEL APROVECHAMIENTO MEDIO EN SUELO URBANO.....	95
9.4.2.	PARÁMETROS APLICABLES EN LA OBTENCIÓN DEL APROVECHAMIENTO MEDIO EN SUELO URBANIZABLE.....	95
9.5.	ESTABLECIMIENTO DE LOS COEFICIENTES DE USO PORMENORIZADO.....	96
9.6.	OBTENCIÓN DE SUELO DE SISTEMAS GENERALES Y DOTACIONALES PÚBLICOS.....	97
9.7.	CÁLCULO DEL APROVECHAMIENTO EN SECTORES DE SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO.....	97
II.	PROGRAMACIÓN DE LA EJECUCIÓN.....	99
CAPÍTULO 10.	PROGRAMA DE ACTUACIÓN.....	99
10.1.	INTRODUCCIÓN.....	99
10.2.	OBJETIVOS Y ESTRATEGIAS.....	100
10.3.	PREVISIONES ESPECÍFICAS.....	100
10.4.	PROGRAMA DE ACTUACIÓN PARA EL DESARROLLO DE LOS ÁMBITOS DE ACTUACIÓN.....	102
10.4.1.	ÁMBITOS EN SUELO URBANO.....	102
10.4.2.	ÁMBITOS EN SUELO URBANIZABLE.....	104
10.5.	PROGRAMA DE ACTUACIÓN PARA EL DESARROLLO DE LOS SISTEMAS GENERALES Y LOCALES.....	104
10.5.1.	INVENTARIO DE LAS ACCIONES PREVISTAS EN EJECUCIÓN DE LAS DETERMINACIONES DE PLANEAMIENTO.....	104
10.5.2.	PROGRAMACIÓN DE LOS SISTEMAS LOCALES.....	110
10.6.	REVISIÓN DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN.....	111
CAPÍTULO 11.	ESTUDIO ECONÓMICO Y FINANCIERO.....	113
11.1.	INTRODUCCIÓN.....	113
11.2.	ENFOQUE ADOPTADO.....	113
11.3.	METODOLOGÍA.....	114
11.4.	DESARROLLO DEL ESTUDIO ECONÓMICO Y FINANCIERO.....	116
11.4.1.	INFORMACIÓN BÁSICA PARA EL ESTUDIO ECONÓMICO Y FINANCIERO.....	116
11.4.2.	EVALUACIÓN ECONÓMICA DE LAS INVERSIONES DEL PLAN GENERAL.....	116
11.4.3.	ASIGNACIÓN DEL COSTE DE LAS ACTUACIONES ASIGNADAS A LA CIUDAD DE CEUTA.....	117

11.4.4.	ESTIMACIÓN DE LOS RECURSOS DE INVERSIÓN DE LA CIUDAD DE CEUTA DURANTE LA VIGENCIA DEL ESTUDIO ECONÓMICO Y FINANCIERO DEL PLAN GENERAL	120
11.4.5.	COMPARACIÓN ENTRE NECESIDADES DE INVERSIÓN A CARGO DE LA CIUDAD Y RECURSOS ESTIMADOS.....	129
CAPÍTULO 12.	ESTUDIO DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA	131
12.1.	INTRODUCCIÓN.....	131
12.2.	IMPACTO DE LA ACTUACIÓN EN LA HACIENDA PÚBLICA.....	131
12.2.1.	COSTES DIRECTOS A LA HACIENDA PÚBLICA DERIVADOS DE LA IMPLANTACIÓN Y PUESTA EN SERVICIO DE LOS NUEVOS SUELOS URBANOS Y URBANIZABLES SOMETIDOS A ACTUACIONES DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA	132
12.2.2.	COSTES INDIRECTOS A LA HACIENDA PÚBLICA DERIVADOS DEL MANTENIMIENTO Y DESARROLLO DE LOS NUEVOS SUELOS URBANOS Y URBANIZABLES SOMETIDOS A ACTUACIONES DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA	132
12.3.	INGRESOS DERIVADOS DE LA PUESTA EN SERVICIO DE LOS NUEVOS SUELOS URBANOS Y URBANIZABLES SOMETIDOS A ACTUACIONES DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA	133
12.4.	GARANTÍA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA DE LAS ACTUACIONES DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA	135
12.5.	SUFICIENCIA Y ADECUACIÓN DEL SUELO DESTINADO A USOS PRODUCTIVOS	135
CAPÍTULO 13.	RESUMEN EJECUTIVO: SUSPENSIÓN DE LICENCIAS	137

INDICE DE TABLAS

Tabla 1: COMPARATIVA DE ALTERNATIVAS	41
Tabla 2: CARACTERÍSTICAS DEL SUELO SOMETIDO A ACTUACIONES DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA	45
Tabla 3: CARACTERÍSTICAS DE LA EDIFICABILIDAD LUCRATIVA INCLUIDA EN ACTUACIONES DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA (*)	45
Tabla 4: NÚMERO DE VIVIENDAS PREVISTAS EN ACTUACIONES DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA (*).....	45
Tabla 5: SUELO NETO DESTINADO A ACTIVIDADES ECONÓMICAS.....	47
Tabla 6: SUPERFICIE DE SUELO URBANO DEGRADADO O CONTAMINADO RECUPERADO	50
Tabla 7: DOTACIONES PREVISTAS INCLUIDAS EN ACTUACIONES DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA (ACTUACIONES SISTEMÁTICAS)	50
Tabla 8: DOTACIONES PREVISTAS EN ACTUACIONES ASISTEMÁTICAS.....	51
Tabla 9: VIVIENDAS PREVISTAS EN LAS ACTUACIONES DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA EN FUNCIÓN DEL SISTEMA DE EJECUCIÓN.....	53
Tabla 10: SINOPSIS DE LA POLÍTICA DE VIVIENDA.....	54
Tabla 11: PREVISIÓN DEL INCREMENTO DE POBLACIÓN	54
Tabla 12: DEMANDA DE VIVIENDA EN RELACIÓN CON LA SITUACIÓN ACTUAL DE LOS DEMANDANTES.....	56
Tabla 13: DEMANDA DE VIVIENDAS POR TIPO Y RÉGIMEN DE PROTECCIÓN.....	57
Tabla 14: VIVIENDAS PREVISTAS EN APes.....	57
Tabla 15: VIVIENDAS PREVISTAS EN APRs.....	58
Tabla 16: VIVIENDAS PREVISTA EN SUELO URBANIZABLE	59
Tabla 17: PREVISIONES DE VIVIENDA.....	59
Tabla 18: REASIGNACIÓN DE LOS NIVELES DE PROTECCIÓN.....	66
Tabla 19: DISTRIBUCION POR NIVELES DE PROTECCIÓN DE LOS ELEMENTOS CATALOGADOS.....	66
Tabla 20: DISTRIBUCIÓN POR CLASES Y CATEGORÍAS DE SUELO	70

Tabla 21: DISTRIBUCIÓN DEL SUELO URBANO POR TIPOS DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA DE TRANSFORMACIÓN	72
Tabla 22: CALIFICACIÓN DEL SUELO URBANO Y URBANIZABLE	73
Tabla 23: CARÁCTERÍSTICAS DE LAS AREAS DE PLANEAMIENTO ESPECÍFICO	76
Tabla 24: CARÁCTERÍSTICAS DE LAS AREAS DE PLANEAMIENTO REMITIDO	77
Tabla 25: CARÁCTERÍSTICAS DE LOS SECTORES DE SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO	77
Tabla 26: DOTACIONES EXISTENTES Y PREVISTAS	80
Tabla 27: INSTALACIONES EDUCATIVAS PREVISTAS	81
Tabla 28: COMPOSICIÓN DEL SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES PROPUESTO	84
Tabla 29: CUMPLIMIENTO DEL ESTÁNDAR DE NECESIDADES DE SUELO PARA PARQUES Y JARDINES	84
Tabla 30: COEFICIENTES APLICADOS A LOS SECTORES DE SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO	96
Tabla 31: COEFICIENTES DE PONDERACIÓN	97
Tabla 32: APROVECHAMIENTO EN SECTORES DE SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO	98
Tabla 33: CUADRO DE ACCIONES	105
Tabla 34: VALORES DE BASE DE COSTE DE ACCIONES	116
Tabla 35: ACCIONES PREVISTAS DE INICIATIVA PÚBLICA	117
Tabla 36: ACCIONES EN EL SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES EN SUELO NO URBANIZABLE	119
Tabla 37: CUADRO I. DISTRIBUCIÓN DEL COSTE DE EJECUCIÓN DEL PLAN GENERAL	120
Tabla 38: CUADRO II. DATOS E INDICADORES BÁSICOS DE PRESUPUESTOS E INVERSIONES MUNICIPALES	122
Tabla 39: CUADRO III. PROYECCIÓN DE MAGNITUDES PRESUPUESTARIAS	124
Tabla 40: CUADRO IV. CÁLCULO DE LOS RECURSOS PROCEDENTES DEL CRÉDITO. HIPÓTESIS MÍNIMA: PORCENTAJE AHORRO NETO CONSTANTE	124
Tabla 41: CUADRO V. CÁLCULO DE LOS RECURSOS PROCEDENTES DEL CRÉDITO. HIPÓTESIS MÁXIMA: PORCENTAJE AHORRO NETO CRECIENTE	125
Tabla 42: CUADRO VI. ESTIMACIÓN DE LOS RECURSOS OBTENIBLES POR LAS CESIONES OBLIGATORIAS EN UAE EN SUELO URBANO ..	127
Tabla 43: CUADRO VII. ESTIMACIÓN DE LOS RECURSOS OBTENIBLES POR LAS CESIONES OBLIGATORIAS EN SECTORES EN SUELO URBANIZABLE	128
Tabla 44: CUADRO VIII. ESTIMACIÓN DE LOS RECURSOS DE INVERSIÓN DEL AYUNTAMIENTO	128
Tabla 45: CUADRO IX. COMPARACIÓN ENTRE NECESIDADES DE INVERSIÓN A CARGO DEL AYUNTAMIENTO Y RECURSOS ESTIMADOS	129
Tabla 46: ESTIMACIÓN DE LA REPERCUSIÓN DEL COSTE MUNICIPAL DE MANTENIMIENTO EN SUELO URBANO EXISTENTE	133
Tabla 47: ESTIMACIÓN DEL IBI PARA LOS DESARROLLOS PREVISTOS	134
Tabla 48: BALANCE ENTRE COSTES DE MANTENIMIENTO E INGRESOS	135
Tabla 49: CUADRO DE SUSPENSIÓN DE LICENCIAS POR NORMAS ZONALES	137

I. MEMORIA JUSTIFICATIVA

CAPÍTULO 1. JUSTIFICACION DE LA CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA REVISIÓN Y ADAPTACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

La formulación del Plan General de Ordenación Urbana de Ceuta (PGOU-CCE) se efectúa con el fin de actualizar su planeamiento urbanístico y adaptarlo a la legislación urbanística vigente, Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de Junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo (TRLS/08) y 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 (TRLS/76) y sus reglamentos.

El Plan General de Ordenación Urbana establece la ordenación urbanística en la totalidad del término de Ceuta y para ello define la estructura urbanística general del municipio, constituida por los viarios estructurantes del territorio, dotaciones y espacios públicos relevantes e infraestructuras generales, así como la calificación en usos globales del suelo y sus intensidades de uso correspondientes. Todo ello con el fin de prefigurar la imagen urbanística del término municipal y reservar el suelo necesario para llevar a efecto la ordenación, garantizando así su articulación y vertebración coherente de los elementos urbanísticos.

Al mismo tiempo, el PGOU-CCE debe concretar formalmente en la Ciudad la clasificación y categorización del suelo para la aplicación del régimen jurídico correspondiente establecido con carácter básico por el TRLS/08 y completado de forma concurrente por el TRLS/76. Todo ello, unido a los propios desarrollos del Plan General de carácter reglamentario, define la estructura técnico-jurídica del modelo territorial que el Plan propone.

La aceleración histórica que ha sufrido la regulación del urbanismo en los últimos tiempos sitúa el marco legal en el siguiente contexto: - de un lado, el mencionado TRLS/08, si bien esta Ley en su disposición adicional tercera establece que *"las Ciudades de Ceuta y Melilla ejercerán sus potestades normativas reglamentarias dentro del marco de esta Ley y de las que el Estado promulgue al efecto."*; de otro, el estatus autonómico de Ceuta por el que, al no tener plena regulación legislativa, se le aplicaría la legislación básica y plena recogida en el TRLS/76. Estas circunstancias, hacen imprescindible, al menos, la adaptación del Plan General a la totalidad de los nuevos conceptos y determinaciones establecidos en este contexto legislativo.

Paralelamente, las innovaciones que requiere el vigente Plan General en cuanto a sus previsiones de desarrollo, desbordan el concepto de adaptación y son de suficiente calado para requerir la reconsideración total de la ordenación urbanística y de las determinaciones de su estructura, lo que supone la alteración de las características definitorias del modelo territorial.

Por último, la necesidad de la Ciudad de dotarse del adecuado marco reglamentario para acometer una serie de acciones urbanísticas y operaciones de renovación urbana de gran calado, así como de incorporar

al modelo de ciudad parámetros relativos a la sostenibilidad económica, social y ambiental hace aconsejable su plasmación en un documento que recoja estas inquietudes.

En conclusión, existen una serie de razones concomitantes previstas en el Plan vigente para proceder a la revisión del mismo. Revisión que, adecuada a la planificación del crecimiento de la ciudad, adaptada a su realidad actual y teniendo en cuenta al mismo tiempo los beneficios derivados de un nuevo ordenamiento del Plan General, supone para la Ciudad de Ceuta la oportunidad de poder aplicar de manera plena y en el menor plazo de tiempo posible el nuevo régimen del suelo y de valoraciones establecido por el vigente TRLS 2/2008, así como el régimen urbanístico establecido en el TRLS/76.

Visto lo que antecede, no tan sólo es conveniente sino necesaria la revisión del Plan General vigente, y su simultánea adaptación al ordenamiento vigente.

CAPÍTULO 2. PLANTEAMIENTO CONCEPTUAL DEL PLAN GENERAL

2.1. ESQUEMA CONCEPTUAL DE PLANEAMIENTO

Consideramos necesario manifestar, siquiera someramente, el esquema conceptual y el enfoque con que se afronta el proyecto de nuevo Plan General de Ordenación Urbana.

Si retrocedemos en el tiempo, el urbanismo de los años ochenta, reaccionó frente a las teorías científicas anteriores que pretendían "modelizar" la ciudad para, de este modo y considerándola como un "sistema", poder realizar previsiones sobre su comportamiento y evolución en base a determinadas hipótesis. La reacción, resultado de la toma de conciencia de la incapacidad de los urbanistas para la comprensión global del hecho urbano, al existir siempre variables indeterminadas e imprevisibles de carácter económico o sociopolítico que invalidaban los "modelos", optó por documentos de planeamiento de componente esencialmente morfológico, centrados exclusivamente en el "diseño" de "las partes" de la ciudad y evitando comprometerse con modelos territoriales y con elementos estratégicos o estructurantes de gran escala.

Así, antiguos planes, en su obsesión por "acabar" la ciudad, se centraban exclusivamente en resolver los problemas heredados, en remendar los conflictos y las situaciones negativas, olvidando atender las posibles demandas futuras.

No obstante, entre las grandes y valiosas aportaciones de estos planes, podemos señalar aquellas que consideramos siguen hoy vigentes y que, por tanto, van a inspirar decididamente la formulación de este Plan:

- 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 de 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, etc.
- La apuesta por las acciones estructurales sobre piezas urbanas que, más allá de la intervención concreta generan la recualificación positiva del espacio circundante.

Estas aportaciones mantienen su vigencia y validez para las acciones tendentes a la "transformación" de la ciudad existente. Su combinación con otras, de alcance territorial y que, obligadamente, deberán sujetarse a diferentes modos y tiempos de intervención, será el núcleo conceptual del planteamiento con que se afronta este nuevo Plan:

- La reflexión territorial: la necesaria sujeción al ámbito administrativo municipal debe

compatibilizarse con la toma en consideración del marco general, que en el caso de Ceuta está representado por los agentes implicados (Puerto, Ministerio de Defensa etc.) y que está llamada a desempeñar un papel fundamental.

- 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 previsibles plusvalías de localización y la búsqueda de un desarrollo cualitativo.
- Compaginar lo anterior, referido al "valor de producción" del territorio municipal con la absoluta priorización del "valor de uso" de la ciudad: su disfrute por los ciudadanos, la calidad de vida urbana de los mismos, la ciudad como instrumento de satisfacción de las demandas sociales.
- Compaginar la programación y la preocupación por la gestión, con un amplio horizonte temporal de validez del Plan.

Ello exige tomar conciencia de la necesidad de un "doble tiempo": el referido a las intervenciones transformadoras a corto plazo, en las que la concreción de las determinaciones de planeamiento, gestión, programación y financiación resultan imprescindibles; y el correspondiente a las actuaciones que configuran el modelo territorial desde una perspectiva estratégica y en las que, tanto la intervención de múltiples agentes, como la cuantía de las inversiones dificultan su programación concreta. En ellas, el Plan adquiere un carácter "director" más que "ejecutivo" y su flexibilidad debe posibilitar su adaptación a cada coyuntura municipal, sin que por ello el modelo territorial adolezca de obsolescencia.

- Compaginar la intervención de los agentes sociales y económicos privados, que el Plan debe canalizar e incluso incentivar, con el claro protagonismo de la iniciativa municipal en la dirección del proceso de transformación y evolución urbana, tanto en lo referente a los aspectos de planeamiento como en una decidida apuesta por la utilización de todos los instrumentos legales al alcance de la administración para la reversión a la comunidad de las plusvalías generadas por la acción urbanística.
- Priorizar la transformación de la ciudad existente mejorándola, reequipándola y recualificándola, frente a la exclusiva preocupación por la mera agregación de nuevas extensiones periféricas.
- Uno de los planteamientos de base de la presente Revisión y Adaptación, radica en no centrarse únicamente en la decisión de los futuros crecimientos de la ciudad, sino también en cómo mejorar la existente, cómo suturar su periferia, cómo recuperar el medio ambiente y, finalmente, cómo va a integrarse en su territorio, el valor de su medio físico y la integración de las acciones estratégicas sobre el mismo.
- Potenciar la rehabilitación urbana y del parque edificado así como la erradicación de los núcleos pendientes de regularización mediante su consideración como demanda que debe ser prevista y satisfecha en el contexto de las acciones previstas por el Plan.

2.2. PRINCIPIOS INSPIRADORES DE LA REVISIÓN Y ADAPTACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA. OPORTUNIDAD PARA CONSTRUIR UNA CIUDAD CON FUTURO.

En estos comienzos del siglo XXI, un nuevo contexto urbanístico y socioeconómico nos enfrenta al reto de construir la Ceuta del futuro, aprovechando de forma correcta las oportunidades que nos brindan las peculiares características de la ciudad en cuanto a su situación estratégica y los nuevos papeles del patrimonio natural y cultural en relación con su potencial turístico.

En este sentido, la Revisión y Adaptación del Plan General de Ordenación Urbana es una de las ocasiones, si se aprovecha de forma correcta, para contribuir a poner la ciudad en movimiento y permitirle rentabilizar mejor las posibilidades que se le ofrecen.

Queremos una Ceuta que mire hacia el futuro con optimismo, una ciudad de todos y para todos, atractiva para vivir, para visitar y también para invertir. Deseamos, con todos los agentes sociales, con la sociedad civil y con las instituciones y administraciones estatal y local, diseñar un proyecto de ciudad capaz de ilusionar a los ciudadanos, de forma que lo hagan suyo y estén dispuestos a implicarse en su construcción. La construcción del futuro es una tarea colectiva donde, sin duda, el ayuntamiento debe asumir un papel de liderazgo institucional. Para ello se necesita un nuevo Plan General de Ordenación Urbana que brinde los instrumentos necesarios para construir la Ceuta que sus vecinos se merecen y que les permita afrontar con rigor los desafíos de los nuevos tiempos.

Este Plan General de Ordenación Urbana, para rentabilizar mejor la coyuntura ilusionante que la ciudad atraviesa, tiene que ser:

- PARTICIPATIVO, porque el diseño de un proyecto de futuro es una tarea colectiva. Se persigue un plan compartido y no un plan impuesto.
- REALISTA, siendo conscientes de que se trata de un municipio donde son necesarios importantes esfuerzos para posicionarse como ciudad media, rentabilizando una posición de paso estratégico fundamental de personas y mercancías entre mares y continentes. Realista también en relación con las posibilidades y características de un territorio de elevados valores y calidades medioambientales donde pueden instrumentalizarse nuevas estrategias de desarrollo ecológicamente eficiente.
- FLEXIBLE, dotándose de los medios y los instrumentos necesarios para adaptarse a una coyuntura de rápidos y profundos cambios donde cada día afloran nuevas exigencias. En este sentido, hay que buscar una mayor complementariedad entre el urbanismo y las estrategias de desarrollo socioeconómico. La flexibilidad, por otra parte, no debe confundirse con permisividad sino entenderse como oportunidad para dar respuestas más adecuadas y ajustadas a las necesidades de las diversas coyunturas.
- REQUALIFICADOR, de la urbanización, del crecimiento de la ciudad o de los procesos urbanísticos que han dejado huellas negativas. Todo ello se refiere tanto al tratamiento del medioambiente urbano -rentabilizando las posibilidades desaprovechadas, regenerando espacios degradados o apostando por un tratamiento avanzado de los residuos-, como del paisaje, del patrimonio heredado, de los espacios residenciales o de los espacios de actividad.

- REVITALIZADOR, en el sentido de construir una Ceuta dinámica y viva. Una ciudad multifuncional donde sea fácil moverse y trasladarse confortablemente de una parte a otra de la ciudad. Una ciudad habitable, de cultura, turismo y actividad. Un tejido urbano vital donde la combinación y proximidad de usos y actividades esté acorde con las características de una ciudad media de profunda raíz mediterránea, evitándose procesos de difusión incontrolada de la ciudad en el territorio.
- DIGNIFICADOR DE LA CIUDAD, dotándola del nivel urbano que esa función requiere. Asumiendo ese papel y asegurando al territorio circundante una mejor conexión con los nuevos ejes y corredores de desarrollo.
- REEQUILIBRADOR DEL TEJIDO URBANO, ofreciendo oportunidades para la corrección de los posibles desequilibrios existentes, redistribuyendo de forma más ajustada las dotaciones y también las cargas.
- ATRACTIVO Y CAPAZ DE AFIANZAR ENTRE LOS CEUTÍES LA CONVICCIÓN DE SOÑAR UNA CIUDAD CON FUTURO, una ciudad media avanzada y prestadora de servicios ambientales, turísticos y culturales cualificados, sin por ello renunciar a actividades tradicionales que han venido teniendo un peso importante en la vida de la ciudad. Se trata, también, de contribuir a generar ilusión, necesaria para superar pesimismo del pasado e implicarse en la construcción de proyectos con señas de identidad propias.
- ABIERTO, con capacidad de canalizar ideas y proyectos de procedencia diversa.

El gobierno de la Ciudad de Ceuta asume la responsabilidad que le corresponde y está dispuesto a liderar un Plan que responda a los principios señalados. Pero esto sólo será posible si se consigue vincular al Plan, de forma activa, a los ciudadanos, a la sociedad civil organizada y a las instituciones. Este Plan tiene que ser, por tanto, un ilusionante y atractivo proyecto compartido.

2.3. ENFOQUE METODOLÓGICO DEL PROCESO DE ELABORACIÓN.

Es evidente que la ciudad es algo más que la suma de sus partes, por lo que se muestra necesario, y es ahí donde el Plan debe encontrar su fin último, el compatibilizar el análisis y la intervención desde las piezas, con el entendimiento estructural de la ciudad desde el conjunto.

Este planteamiento posibilita además que ya desde el principio del proceso de formación del Plan, y simultáneamente con su desarrollo, puedan realizarse actuaciones parciales concretas que se englobarán en el marco general de referencia del conjunto del Plan, de modo que, en el momento de su aprobación, haya surtido ya sus primeros efectos.

Por supuesto, este método exige un cuidadoso tratamiento del régimen urbanístico transitorio y, por tanto, de las condiciones para que el proceso de formación del Plan no tenga por qué suponer una total paralización de la actividad urbanística ni inmobiliaria.

El cambio estructural de nuestro entorno socioeconómico y geopolítico, al que no son ajenos el radical cambio de enfoque (estrategias urbana, regional, etc.), y los nuevos criterios y cambios habidos en relación con la estructura orgánica del territorio, así como el marco legal surgido tras la entrada en vigor del TRLS 2/2008 exigen la adopción de un modelo territorial distinto y, por tanto, la revisión del Plan con la correspondiente adaptación a la nueva Ley.

La fórmula teórica tradicional de redacción del planeamiento urbanístico general se ha venido basando, en síntesis, en la elaboración de una propuesta global que, a partir del análisis de la información y de la consiguiente diagnosis de la situación en un momento dado, trataba de responder a un determinado modelo territorial que diera satisfacción a los objetivos propuestos con arreglo a unos determinados criterios de actuación.

Este proceso lineal se prolonga en el tiempo por motivos varios: la propia complejidad de los trabajos, los necesarios plazos administrativos y de exposición pública y alegaciones, los avatares y ciclos políticos de los órganos actuantes, etc. Así, puede darse el caso de que criterios o propuestas que respondían a una circunstancia espacio-temporal determinada reciben su refrendo a través de la aprobación definitiva del Plan, cuando por el cambio en la situación general han podido perder su vigencia y su validez.

Por todo lo expuesto se considera fundamental que, durante el proceso de elaboración, todas las actuaciones, desde las más puntuales a las más globales, respondan a un planteamiento estratégico general, basado en aspectos tan relevantes como pueden ser:

- Qué tipo de ciudad se desea.
- Cómo va a articularse la propia ciudad con el territorio del término municipal.
- Cómo se van a estructurar las actuaciones territoriales que deben servir de soporte espacial a sus estrategias para el desarrollo.
- Qué importancia concede a sus valores paisajísticos, ecológicos y ambientales.
- Cómo afrontar la situación de sus diferentes núcleos y, en general de su patrimonio urbano, cultural, histórico-artístico y arquitectónico.
- Cómo va a integrar el suelo de actividades económicas en su estructura territorial, como elemento generador de la creación de empleo y soporte de actividades industriales y terciarias.
- Qué nivel de exigencia se pretende conseguir en materia de equipamientos colectivos, principal indicador de la calidad de vida urbana.
- Cómo va a propiciar la deseable diversificación de la tipología de vivienda y hasta qué punto se pretende intervenir en este mercado, a través del mercado del suelo, con el objetivo de contribuir a asegurar este necesario bien a todos sus ciudadanos.

Una vez expuesto lo anterior, para formalizar el presente documento se ha partido del conocimiento de la realidad de hecho del municipio, elaborando la Información Urbanística consistente en la transcripción, representación y análisis de las distintas variables socioeconómicas, físicas y formales que en la realidad presenta el municipio actualmente.

Sobre la base de las conclusiones de la Información Urbanística, que anticipaban los conflictos principales y el diagnóstico o catálogo de problemas existentes, nos encontramos en disposición de poner de manifiesto la situación urbanística municipal, así como las posibles soluciones y alternativas que se podían contemplar para hacerles frente, en el marco de una concepción global de la ordenación territorial del municipio, cuyas líneas generales sirvieron de punto de partida para la redacción del Avance.

Los criterios y objetivos planteados en el Avance pretendían plasmar una determinada filosofía conceptual para la ordenación urbanística del municipio de Ceuta que, junto con las alternativas planteadas, y las sugerencias recibidas, permitieron plantear las líneas generales de la ordenación urbanística del municipio que finalmente se ha concretado en el presente documento. En paralelo se ha trabajado con los aspectos medioambientales, incorporándose las conclusiones reflejadas en el Informe de Sostenibilidad Ambiental.

CAPÍTULO 3. CONTENIDO DOCUMENTAL DEL PLAN

El presente documento se ajusta a lo establecido al respecto en 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, en su Capítulo IV: De los planes generales municipales de ordenación, sección séptima: de la documentación del Plan General.

Así pues, el contenido documental del presente Plan General consta de los siguientes documentos:

I. INTRODUCCIÓN

- CAPÍTULO 1. JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA FORMACIÓN DEL PLAN
- CAPÍTULO 2. CONTENIDO DOCUMENTAL DEL PLAN

II. INFORMACIÓN URBANÍSTICA

MEMORIA DE INFORMACIÓN

- CAPÍTULO 1. ENCUADRE GEOGRÁFICO, POLÍTICO Y SOCIAL
- CAPÍTULO 2. MEDIO FÍSICO
- CAPÍTULO 3. PROPIEDAD DEL SUELO Y AFECCIONES
- CAPÍTULO 4. ESTUDIO DE LA POBLACIÓN
- CAPÍTULO 5. ACTIVIDAD ECONÓMICA
- CAPÍTULO 6. REDES DE TRANSPORTE E INFRAESTRUCTURAS
- CAPÍTULO 7. MEDIO URBANO
- CAPÍTULO 8. PLANEAMIENTO VIGENTE Y GRADO DE EJECUCIÓN
- CAPÍTULO 9. LEGISLACIÓN URBANÍSTICA APLICABLE Y PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO

PLANOS DE INFORMACIÓN

EG-01 ENCUADRE GEOGRÁFICO	1:10.000
MF-01 MEDIO FÍSICO: HIPSOMÉTRICO	1:10.000
MF-02 MEDIO FÍSICO: CLINOMÉTRICO	1:10.000
MF-03 MEDIO FÍSICO: GEOLÓGICO	1:10.000
MF-04 MEDIO FÍSICO: ESPACIOS NATURALES DE INTERÉS	1:10.000
US-01 SUELO: USOS DEL SUELO	1:10.000
US-02 SUELO: PATRIMONIOS PÚBLICOS DE SUELO	1:10.000
US-03 SUELO: AFECCIONES	1:10.000

AE-01 ACTIVIDAD ECONÓMICA: DATOS CATASTRALES (2 HOJAS).....	1:7.500
EP-01 POBLACIÓN: DISTRITOS Y SECCIONES CENSALES	1:7.500
IC-01 INFRAESTRUCTURAS DE TRANSPORTE	1:10.000
IS-01 INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS URBANOS: ABASTECIMIENTO (2 H.)	1:10.000
IS-02 INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS URBANOS: ENERGÍA ELÉCTRICA	1:10.000
IS-03 INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS URBANOS: TELEFONÍA BÁSICA	1:10.000
MU-01 MEDIO URBANO: BIENES DE INTERÉS CULTURAL (BIC)	1:7.500
MU-02 MEDIO URBANO: CARTA ARQUEOLÓGICA	1:7.500
MU-03 MEDIO URBANO: EQUIPAMIENTOS.....	1:7.500
MU-04 MEDIO URBANO: ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES.....	1:7.500
MU-05 MEDIO URBANO: PROMOCIONES DE VIVIENDAS DE PROTECCIÓN.....	1:7.500
MU-06 MEDIO URBANO: ALTURAS DE LA EDIFICACIÓN.....	1:7.500
EM-01 ESTUDIO DE MOVILIDAD: JERARQUÍA FUNCIONAL DE LA RED VIARIA	1:5.000
EM-02 ESTUDIO DE MOVILIDAD: SECCIONES DE VIARIO.....	1:5.000
EM-03 ESTUDIO DE MOVILIDAD: PENDIENTES DEL VIARIO GENERAL EXISTENTE	1:5.000
EM-04 ESTUDIO DE MOVILIDAD: SENTIDOS DE CIRCULACIÓN.....	1:5.000
EM-05 ESTUDIO DE MOVILIDAD: RED DE SEMAFORIZACIÓN	1:5.000
EM-06 ESTUDIO DE MOVILIDAD: ESTACIONAMIENTO EN VÍA PÚBLICA.....	1:5.000
EM-07 ESTUDIO DE MOVILIDAD: APARCAMIENTOS DE USO PÚBLICO.....	1:5.000
EM-08 ESTUDIO DE MOVILIDAD: RED DE TRANSPORTE PÚBLICO	1:5.000
EM-09 ESTUDIO DE MOVILIDAD: ZONAS DE GENERACIÓN Y ATRACCIÓN DE VIAJES.....	1:5.000
EM-10 ESTUDIO DE MOVILIDAD: INTENSIDAD MEDIA DIARIA DEL VIARIO GENERAL	1:5.000
EM-11 ESTUDIO DE MOVILIDAD: INTENSIDADES EN NUDOS: 09 H. - 10 H. (3 HOJAS).....	1:2.500
PV-01 PLANEAMIENTO VIGENTE - CES	S/E
PV-02 PLANEAMIENTO VIGENTE - CRS	S/E
PV-03 PLANEAMIENTO VIGENTE - RGA	S/E

ANEXOS

ANEXO 01 -	RED NATURA 2000: PROPUESTAS LIC-ZEPA ZONA MARÍTIMO TERRESTRE DEL MONTE HACHO CALAMOCARRO-BENZÚ ACANTILADOS MONTE HACHO
ANEXO 02 -	PROGRAMA DE PROTECCIÓN Y MEJORA AMBIENTAL: VEGETACIÓN Y CALIDAD PARA LA CONSERVACIÓN. (PLAN ESPECIAL DE INFRAESTRUCTURAS 1995)
ANEXO 03 -	LISTADO DE PARCELAS DE TITULARIDAD DEL MINISTERIO DE DEFENSA
ANEXO 04 -	RED DE SANEAMIENTO (PLAN ESPECIAL DE INFRAESTRUCTURAS 1995)

- ANEXO 05 - TRATAMIENTO Y GESTIÓN DE RESIDUOS PRODUCCIÓN Y LOCALIZACIÓN DE RESIDUOS (PLAN ESPECIAL DE INFRAESTRUCTURAS 1995)
- ANEXO 06 - INVENTARIO DE EQUIPAMIENTOS
- ANEXO 07 - HISTORIA: EVOLUCIÓN URBANA DE CEUTA (INFORMACIÓN URBANÍSTICA 2000)

III. ORDENACIÓN Y GESTIÓN URBANÍSTICAS

1. MEMORIA JUSTIFICATIVA

- CAPÍTULO 1. JUSTIFICACION DE LA CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA REVISIÓN Y ADAPTACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
- CAPÍTULO 2. PLANTEAMIENTO CONCEPTUAL DEL PLAN GENERAL
- CAPÍTULO 3. CONTENIDO DOCUMENTAL DEL PLAN
- CAPÍTULO 4. INFORMACIÓN URBANÍSTICA, PLANOS DE INFORMACIÓN Y ANEXOS
- CAPÍTULO 5. CRITERIOS PARA LA REVISIÓN Y ADAPTACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
- CAPÍTULO 6. OBJETIVOS DE LA REVISIÓN Y ADAPTACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
- CAPÍTULO 7. EXAMEN Y ANÁLISIS PONDERADO DE LAS DIFERENTES ALTERNATIVAS CONTEMPLADAS
- CAPÍTULO 8. JUSTIFICACIÓN DEL MODELO DE DESARROLLO ELEGIDO Y DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA
- CAPÍTULO 9. GESTIÓN URBANÍSTICA

2. PROGRAMACIÓN DE LA EJECUCIÓN

- CAPÍTULO 10. PROGRAMA DE ACTUACIÓN
- CAPÍTULO 11. ESTUDIO ECONÓMICO Y FINANCIERO
- CAPÍTULO 12. ESTUDIO DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA
- CAPÍTULO 13. RESUMEN EJECUTIVO: SUSPENSIÓN DE LICENCIAS

3. INFORME DE SOSTENIBILIDAD AMBIENTAL

4. NORMAS URBANÍSTICAS

4.1 NORMATIVA URBANÍSTICA

- TÍTULO 1. DISPOSICIONES GENERALES E INFORMACIÓN URBANÍSTICA
- TÍTULO 2. INSTRUMENTOS DE DESARROLLO DEL PLAN GENERAL
- TÍTULO 3. INTERVENCIÓN MUNICIPAL DEL USO DEL SUELO, E INCIDENCIA DEL PLANEAMIENTO SOBRE LAS SITUACIONES EXISTENTES
- TÍTULO 4. REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO

TÍTULO 5.	CONDICIONES DE PROTECCION DEL PATRIMONIO HISTORICO Y NATURAL
TÍTULO 6.	CONDICIONES GENERALES PARA LA PROTECCION DEL MEDIOAMBIENTE URBANO
TÍTULO 7.	CONDICIONES GENERALES DE URBANIZACIÓN
TÍTULO 8.	CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACION
TÍTULO 9.	RÉGIMEN DE LOS USOS EN SUELO URBANO Y URBANIZABLE
TÍTULO 10.	CONDICIONES PARTICULARES DE LAS ZONAS EN SUELO URBANO

4.2. FICHAS URBANÍSTICAS

5. CATÁLOGO DE ELEMENTOS PROTEGIDOS

6. PLANOS DE ORDENACIÓN

6.1. CLASIFICACIÓN, ESTRUCTURA GENERAL, USOS GLOBALES DEL SUELO (CES)

- CES.1 CLASIFICACIÓN	1/10.000
- CES.2 ESTRUCTURA GENERAL	1/10.000
- CES.3 USOS GLOBALES DEL SUELO	1/10.000

6.2. PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO

- PPC.1 PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO TERRESTRE/ BIENES DE INTERÉS CULTURAL	1/10.000
- PPC.2 PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO SUBMARINO	S/E

6.3. CALIFICACIÓN Y REGULACIÓN DEL SUELO Y LA EDIFICACIÓN EN SUELO URBANO Y URBANIZABLE (CRS)

- (RETÍCULA DE 36 PLANOS)	1/1.000
---------------------------------	---------

6.4. RÉGIMEN, GESTIÓN Y ACTUACIÓN URBANÍSTICA EN SUELO URBANO Y URBANIZABLE (RGA)

- (RETÍCULA DE 36 PLANOS)	1/1.000
---------------------------------	---------

7. PLANO DE ÁMBITOS DE SUSPENSIÓN DE LICENCIAS

CAPÍTULO 4. INFORMACIÓN URBANÍSTICA, PLANOS DE INFORMACIÓN Y ANEXOS

La Información Urbanística, que incluye tanto los textos como los planos que la acompañan, se presentan como documento aparte.

CAPÍTULO 5. CRITERIOS PARA LA REVISIÓN Y ADAPTACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

En el marco de los principios señalados, y teniendo muy presente la realidad urbanística de Ceuta, se persigue obtener un documento ágil que facilite y simplifique su aplicación, garantizando el realismo y la ejecución de sus propuestas, así como la adaptabilidad a las circunstancias que a lo largo de su desarrollo puedan producirse. Otras de sus grandes premisas es la de conseguir la máxima participación de las fuerzas sociales, entidades, ciudadanos y agentes y operadores urbanos.

Los objetivos que se persiguen con la Revisión y Adaptación del Plan General de Ordenación Urbana se explicitan desde el comienzo de su formulación, aunque durante el proceso de tramitación puede surgir algún nuevo objetivo no previsto o decaer alguno de los establecidos a priori.

Sin embargo, los criterios que se han de seguir para lograr los objetivos suelen definirse a lo largo del proceso de formulación de las determinaciones del Plan, ello no obstante, el embrión de los criterios a seguir es definido por la Corporación Municipal y a ellos se ha de someter la redacción del Plan, sin perjuicio de su concreción y desarrollo durante el proceso de elaboración del Plan y como consecuencia del mayor conocimiento que se tenga de los problemas detectados, así como de la influencia de la participación ciudadana.

5.1. INTRODUCCIÓN

Hoy el planeamiento tiene sentido, principalmente, como instrumento de programación de intervenciones, en lo que se refiere a los tejidos urbanos existentes o a su inmediata periferia, de manera íntimamente ligada a la gestión y al proyecto de realizaciones concretas.

Junto con esta principal preocupación programática, los criterios generales de actuación deben venir inspirados por la nueva sensibilidad que, respecto de la ciudad y su territorio, impregna la cultura urbanística actual, especialmente la europea:

- a. La creciente demanda en materia de equipamientos colectivos, principalmente en lo que atañe al ocio, la cultura y el deporte.
- b. El reequilibrio social en términos espaciales, evitando en lo posible segregación por barriadas o zonas.

- c. La convivencia de usos en la ciudad, favoreciendo el ensamblaje entre la residencia y la industria compatible o la artesanía, junto con una mayor exigencia en la adopción de medidas correctoras. Evitando así mismo la monopolización del espacio por el sector terciario en las áreas centrales.
- d. Continuar con la rehabilitación, de los núcleos urbanos existentes sin perjuicio del reconocimiento de sus peculiaridades culturales, ambientales y sociales y de la protección del patrimonio cultural.
- e. Proteger y potenciar el territorio integralmente, preservando los valores paisajísticos, ecológicos, agrícolas y tradicionales y culturales compatibilizándolos con la red general de infraestructuras y comunicaciones.

Por otra parte, la política urbanística municipal se orienta hacia la consecución de un Plan General de Ordenación Urbana en el que:

- a. La Ciudad dirige la evolución urbanística del municipio, encauzando a las iniciativas privadas que incidan en el desarrollo urbano.
- b. La política urbanística de la Ciudad, de la cual el Plan es un instrumento operativo, se dirige a garantizar el adecuado nivel de dotaciones, equipamientos e infraestructuras para todos los sectores de la población, la fluidez en el mercado inmobiliario, evitando retenciones especulativas, y el derecho de los ciudadanos a los espacios, ambientes, infraestructuras, etc., necesarios para el mejor desarrollo de las esferas de actividad que enmarcan su vida.
- c. La clasificación del suelo como urbano se basa en las condiciones que recoge la legislación de aplicación para tal clasificación, bien sea por sus condiciones actuales de urbanización y abastecimientos, como por la consolidación de la edificación del área donde se incluyen.
- d. La clasificación del suelo como urbanizable debe responder a una economía de oferta concurrente, acorde con las aptitudes y potencialidades de los distintos terrenos del término municipal.
- e. El suelo no urbanizable está constituido tanto por aquél que debe preservarse de la urbanización por sus peculiares características como por el que se deba reservar para futuras necesidades de la Ciudad.
- f. La gestión urbanística municipal, a proponer por el Plan, debe llevarse a la práctica por los servicios técnicos municipales en colaboración con el equipo administrativo. En consecuencia, el Plan deberá evaluar la adecuación de dichos servicios a sus propias determinaciones, formulando las propuestas pertinentes para su optimización.

De acuerdo con la voluntad municipal serán criterios para la actualización del vigente Plan General de Ordenación Urbana los siguientes:

- a. Comprensión y análisis del marco comarcal real del que el municipio de Ceuta forma parte y que debe impulsar su ordenación territorial.
- b. Defensa de los valores naturales y medioambientales, (agrícolas, paisajísticos, arqueológicos y de recursos naturales), tanto para la selección de los suelos a proteger como para la puesta en valor de aquéllos que pasen a formar parte de los sistemas generales del municipio, en especial

los parques urbanos, así como la puesta en valor de los barrios periféricos.

- c. Revisión de los mecanismos de gestión previstos en el planeamiento vigente que no hayan permitido, bien por su complejidad, bien por una disfunción dimensional, alcanzar los objetivos de desarrollo propuestos en aquél.
- d. Adecuación a la legislación vigente de las determinaciones del Plan General actual, mediante la introducción de los mecanismos de planeamiento y gestión que, en orden a un justo reparto de cargas y beneficios, se consideren necesarios.
- e. Adecuación de la protección y calificación del suelo y la Normativa del Plan General a lo establecido en la legislación medioambiental vigente.
- f. Colaboración con los diferentes organismos administrativos de la Ciudad teniendo en cuenta la información aportada por ellos. En este sentido, se procederá a la incorporación en las propuestas del Plan General de los estudios de consultoría encargados por la Consejería de Economía y Empleo y Consejería de Hacienda.

5.2. EL PAPEL DE CEUTA EN EL CONTEXTO REGIONAL: SU POSICIONAMIENTO COMO CIUDAD MEDIA.

El cambio de orientación en algunos de los postulados del desarrollo económico regional, en relación con los procesos de descentralización política y económica, de integración europea, de internacionalización de la economía y de las exigencias del desarrollo territorial ecológicamente eficiente, han transformado el papel no sólo de las grandes ciudades sino también de las pequeñas y de las medianas. A este cambio de estrategia responde, por un lado, la importancia que se confiere al sistema de ciudades como vertebradoras de los territorios y configuradoras de nuevos ejes de crecimiento y, por otro, la insistencia en la necesidad de impulsar el desarrollo de las capacidades endógenas de los territorios y en los efectos de difusión de los polos de crecimiento.

En el marco de planteamientos de policentrismo y complementariedad entre los territorios, la estrategia territorial europea apuesta por asignar un mayor protagonismo a las ciudades medias. En este sentido, se presta una atención cada día mayor a las políticas locales, reforzándose el protagonismo de las ciudades dentro de las políticas de desarrollo territorial ecológicamente eficiente.

Por todo ello, las ciudades medias y pequeñas están pasando de una etapa de cierta infravaloración económica, política y cultural, a ser consideradas como piezas clave de la política de reequilibrio territorial. Las ciudades refuerzan su protagonismo como impulsoras de desarrollo económico, como centros de innovación social, cultural y técnica y como núcleos vertebradores del territorio.

En este sentido, no solo las grandes ciudades sino también las medianas están inmersas en procesos complejos para posicionarse como polos de actividad y centros de servicios en el marco de una red urbana compleja y competitiva. Las ciudades medianas también persiguen una posición propia en el mundo y en la Ciudad de Ceuta confluyen una serie de atributos que la posicionan ventajosamente en esta competición.

El futuro de Ceuta está muy directamente relacionado con su capacidad para adaptarse a la nueva

coyuntura socio-económica y consolidarse como una ciudad media prestadora de servicios cualificados y de calidad, con capacidad para ofrecerse como espacio atractivo, para vivir, para visitar o para invertir, a ciudadanos y empresas de regiones urbanas próximas.

Por ello, la Revisión y Adaptación del Plan General de Ordenación Urbana, teniendo presente los proyectos en marcha y las perspectivas de cambio que se vislumbran a corto y medio plazo, apuesta por reforzar las conexiones con los territorios circundantes (factor clave para poder hacer entrar en juego nuevos factores de desarrollo), mejorando las infraestructuras de transporte y comunicación, apostando por consolidar una ciudad media atractiva que reafirme su identidad de prestadora de servicios diversos (administrativos, culturales, turísticos, etc.), ofreciendo condiciones ventajosas para configurar espacios urbanos atractivos para vivir y para nuevas áreas de actividad, vinculadas tanto a actividades productivas vinculadas tanto al tráfico de mercancías como a otras nuevas relacionadas con el ocio, la cultura o el medioambiente.

5.3. UN PLAN EN LÍNEA CON LAS INNOVACIONES ACTUALES

La ciudad es un organismo vivo y cambiante, y el planeamiento urbanístico, en paralelo, también ha variado, en las últimas décadas, los enfoques conceptuales con que ha ordenado las ciudades. En los años ochenta la actitud fue eminentemente defensiva ante cualquier evolución o desarrollo. Salvaguardar, limitar, impedir, evitar, prohibir, fueron actitudes mayoritarias en la cultura urbanística de aquella década.

Sin embargo, este tipo de criterios fue superado a partir de la mitad de los noventa. En efecto, las ciudades se encuentran sometidas a importantes cambios, consecuencia de la evolución con que cursan las relaciones humanas y en las que las nuevas tecnologías juegan un significativo papel en estos cambios.

El tiempo ha demostrado que el planeamiento puede orientar, reconducir, organizar adecuadamente estas actividades, pero no debe adoptar nunca posturas radicalmente opuestas, pues la fuerza de la sociedad civil es imparable. El planeamiento tiene, por tanto, que ser más abierto y propiciar y posibilitar las nuevas demandas, sin que ello suponga permisividad ante iniciativas nocivas para la colectividad y que sólo persiguen obtener un máximo rendimiento económico.

5.4. PLANEAMIENTO FLEXIBLE

La crítica generalizada al planeamiento general anterior a la década de los noventa ha sido la de su excesiva rigidez. El sobre determinismo del planeamiento se ha traducido en la necesidad de tramitar múltiples modificaciones puntuales, muchas de escasa relevancia, con las consiguientes trabajosas tramitaciones y los tiempos inherentes a ellas.

El planeamiento general contiene normalmente una imagen futura de la ciudad, derivada de sus determinaciones urbanísticas, la cual no debe considerarse como definitiva, terminada y construida, sino como meramente indicativa.

El equipo planificador debe posibilitar la canalización de las propuestas imaginativas que vayan surgiendo durante el proceso de elaboración del mismo. Luego durante el desarrollo y ejecución del Plan el Ayuntamiento mantendrá esta actitud siempre que sean respetuosas con los elementos básicos y fundamentales de aquél -manteniendo la ordenación estructural en los términos establecidos por la legislación vigente y actuando sobre la ordenación detallada-.

El nuevo Plan General de Ordenación Urbana de Ceuta propugna considerar como determinaciones vinculantes solamente aquéllas 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 que nunca deberán concebirse como imposiciones imposibles de modificar, de interpretar o de adaptar a la realidad del cambio de escalas de trabajo.

Se preconiza, por tanto, un planeamiento flexible que comporte dos coordenadas de actuación: en primer lugar, un espíritu planificador y abierto que facilite la concepción flexible de todas aquellas determinaciones que no sean fundamentales; en segundo, definir para las mismas mecanismos ágiles de adaptabilidad a las cambiantes circunstancias, de sencilla tramitación, reservando para la compleja tramitación del Plan General los cambios a introducir en las determinaciones de alcance estructurante para el conjunto de la ciudad.

5.5. LA CLASIFICACIÓN DEL SUELO

Los criterios señalados anteriormente de flexibilidad, adaptabilidad y capacidad de respuesta del Plan General se aplican más fácilmente, por su propia naturaleza, al suelo clasificable como urbanizable, y al urbano sobre el que se prevean operaciones de reforma interior. Ello, sin embargo, no debe impedir que determinaciones no fundamentales del suelo urbano puedan ser concebidas con aquellos criterios.

Por tanto, en el suelo urbanizado sobre el que se prevean actuaciones de renovación y en el suelo urbanizable, el nuevo Plan General tendrá en cuenta que el régimen específico de los mismos está concebido, además de para canalizar el desarrollo urbano, para resolver los problemas que puedan sobrevenir en éste y en la evolución de la ciudad en general, debiendo incorporar, por ello, las condiciones estrictamente indispensables para asegurar su adecuada integración en la estructura general y orgánica del territorio.

En este sentido, en función de lo dispuesto en el Art. 10 del TRLS/08, se posibilitará el paso de la situación de suelo rural a la de urbanizado al suelo preciso para satisfacer las necesidades que lo justifiquen.

Los demás suelos se clasificarán, de acuerdo con la legislación vigente, teniendo en cuenta sus vocaciones territoriales óptimas.

5.6. EL EQUILIBRIO EN LA MEZCLA DE USOS, ACTIVIDADES Y FUNCIONES

En la primera mitad del siglo XX y por influencia de los CIAM –Congresos Internacionales de Arquitectura Moderna- la ciudad fue analizada básicamente a partir de cuatro de sus funciones: residencia, trabajo, ocio y transporte, a la vez que se propugnaba la segregación física y espacial de las mismas, mediante la asignación de usos exclusivos a distintas áreas de la ciudad. Apareció así el concepto denominado “*zoning*” y en base al mismo se plantearon los nuevos desarrollo urbanos con separación entre las áreas de vivienda y trabajo, utilizando casi en exclusiva el tipo edificatorio del bloque abierto, asignando a la red viaria el papel de elemento estructurador de la trama urbana pero sin considerar su capacidad integradora y produciendo, como primera derivada de estos criterios planificadores, la desaparición del concepto de calle. En el momento actual, cuando han pasado más de setenta años, el mundo del urbanismo está de acuerdo

en el notable fracaso de esta concepción. La organización de la ciudad a partir de la segregación espacial por usos exclusivos: barrios residenciales, polígonos industriales y centros comerciales y de negocios, produce ciudades en las que se pierde una característica histórica que ha sido fundamental en la vida urbana: la relación social, la convivencia entre sus habitantes.

El nuevo Plan General de Ordenación Urbana de Ceuta va a preconizar la mezcla de usos, actividades y funciones en los nuevos desarrollos así como en aquellas áreas de la ciudad existente donde se propongan proyectos de reforma y/o renovación urbana. En esa mezcla normalmente existirá un uso característico o dominante, que resultará mayoritario, pero adoptando las medidas oportunas para que no sea exclusivo.

Por otra parte la mezcla deberá ser equilibrada, sin que pueda ser traducida por una permisividad generalizada en la que los usos más “fuertes” económicamente acabarían expulsando a los más débiles, circunstancia que, de darse, produciría un escenario no deseado y a la postre una segregación mayor. Lo que se considera conveniente es la coexistencia en cada ámbito del uso característico y los usos complementarios y compatibles con el mismo que enriquezcan la vida social y urbana.

5.7. RANGOS Y NIVELES NORMATIVOS.

Una de las determinaciones fundamentales del planeamiento es su normativa que establece el régimen jurídico correspondiente a cada terreno en función de la clasificación del suelo establecida.

Además de los aspectos generales derivados de la legislación y reglamentación urbanística vigente, tanto estatal como autonómica, la normativa fijará, de manera clara y concisa, el contenido del derecho de propiedad de los titulares de los terrenos conforme con la ordenación urbanística propuesta.

La revisión del Plan General de Ordenación Urbana se inclina por no incorporar a las Normas Urbanísticas un exceso de reglamentaciones en aspectos que no afecten a las determinaciones fundamentales del planeamiento general. En este sentido, se propugna el establecimiento de distintos rangos en cuanto al carácter de la propia normativa, incluyendo en un nivel las determinaciones básicas que inciden en la ordenación general y en el contenido del derecho de propiedad y en otro aquellas determinaciones secundarias de concreción o de aspectos particulares o sectoriales que puedan englobarse dentro de Ordenanzas Municipales, de las previstas en la legislación de Régimen Local y cuya modificación requiere de una tramitación más rápida y sencilla.

5.8. LA REVISIÓN Y ADAPTACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA: UNA OPORTUNIDAD PARA IMPULSAR UN NUEVO MODELO DE GESTIÓN URBANÍSTICA.

La gestión urbanística, entendida como el instrumento que permite el desarrollo y el control de la correcta ejecución del planeamiento, es una herramienta fundamental en manos de la Administración de difícil ejecución. Las necesidades actuales de Ceuta, la experiencia adquirida en el desarrollo del Plan General de 1992 y los retos a los que la ciudad tiene que responder a corto y medio plazo exigen dotarse de una gerencia de urbanismo.

Todo Plan General de Ordenación Urbana que no sea redactado teniendo en cuenta cómo va a ser la posterior gestión, está abocado a convertirse en un instrumento, la mayor parte de las veces, inútil. Se persigue un Plan redactado desde y para la gestión pues su importancia, incardinada en el entorno urbanístico, es de tal magnitud que hace que un planeamiento ingestionable se convierta en un proyecto

vacío.

Por otra parte, la gestión se entiende como algo que abarca todo el amplio espectro que define la actividad urbanística, iniciándose con la revisión del Plan General de Ordenación Urbana y terminando con el último acto de aplicación y desarrollo del mismo.

Circunstancia intrínseca de la gestión urbanística la constituye la necesidad de sometimiento a la Ley, lo cual obliga a fundamentar rigurosamente cualquier solución que pudiera articularse en la resolución de los variados complejos planteados. El TRLS/08 y restante legislación subsidiaria fija las condiciones básicas que aseguran la igualdad de todos los afectados en el ejercicio de sus derechos y deberes como propietarios de suelo afectado por el proceso de urbanización y edificación, y delimitan, con el mismo carácter básico, la función social de la propiedad.

5.9. PLAN Y PROGRAMA: UN HORIZONTE TEMPORAL AMPLIO Y UNA PROGRAMACIÓN REALISTA

Un Plan General de Ordenación Urbana, con la finalidad de salvaguardar de la inexistencia de planeamiento, tiene vigencia indefinida mientras que no sea revisado por otro. Pero un Plan General de Ordenación Urbana también tiene una programación que, junto con la evaluación analítica de las posibles implicaciones económicas y financieras en función de los agentes inversores previstos y de la lógica secuencial establecida para su ejecución y puesta en servicio, debe evaluar y justificar la viabilidad del mismo.

La viabilidad y la justificación económica deben estar basadas en las posibilidades inversoras y ejecutoras de los agentes implicados y ello depende, en buena medida, del ciclo económico. Estos ciclos son variables y frecuentemente alternativos con lo cual no es fácil prever en qué punto de la curva nos encontramos a lo largo de cierto tiempo.

Un Plan General de Ordenación Urbana que estudia la ciudad como es hoy y que diseña un proyecto de futuro, que identifica problemas y propone soluciones, no puede caer en el error de planificar solo en función de la coyuntura del momento. Ciertamente no es fácil conseguir la adecuación entre los ritmos económicos y los urbanísticos, de ahí que sea necesario trabajar con un horizonte temporal amplio y buscar respuestas a los problemas planteados, aunque en coyunturas de crisis económica no pueda comprometerse su ejecución. Para eso está la programación, para priorizar temporalmente las inversiones, en función de los recursos disponibles en cada momento.

La coyuntura urbanística de Ceuta y los proyectos en marcha, cuya concreción e impacto no es fácil concretar en el tiempo, aconsejan trabajar con un horizonte temporal amplio y una programación realista. De esta forma, con las actuaciones temporales de la programación, dependiente de los ritmos de las coyunturas económicas, el Plan General de Ordenación Urbana podrá ser un documento adaptable en el tiempo, pero dejando claros los objetivos a cumplir.

Mientras los agentes inversores limitan sus previsiones a los recursos existentes en cada momento, los agentes planificadores necesitan buscar soluciones a medio y largo plazo, mas en una ciudad como Ceuta que se enfrenta y tiene la oportunidad de dar un salto cualitativo. El Plan General de Ordenación Urbana tiene un doble reto, por un lado, canalizar y comprometer inversiones y, por otro, pensar y planificar la ciudad para no hipotecar los desarrollos futuros.

5.10. BASE INSTRUMENTAL DE LA DOCUMENTACIÓN: UNA VISIÓN GLOBAL E INTEGRADA DE LA CIUDAD Y SU TERRITORIO

La Revisión y Adaptación del Plan General de Ordenación Urbana, tomando como referencia de partida la experiencia adquirida en el desarrollo del Plan General de 1992, incorpora herramientas y métodos avanzados para dotarlo de una dimensión global, integradora y cohesionadora de los análisis y visiones sectoriales.

Partiendo de una cartografía digitalizada, se desarrollará una amplia base instrumental, tanto analítica como interpretativa, ofreciendo el resultado sobre un amplio soporte informatizado. Sobre éste se desarrollará el conjunto de determinaciones que permitirá a los actores y agentes urbanos (promotores, arquitectos, propietarios, investigadores, administraciones, etc.), una comprensión más fácil del Plan, tanto para su interpretación como para la aplicación de la normativa, de forma que se cuente con un alto grado de seguridad jurídica.

Desde el comienzo, los trabajos de la revisión del Plan se han concebido de modo que faciliten su posterior administración, gestión y seguimiento, tanto desde la perspectiva del Ayuntamiento como de los administrados, simplificando la tramitación y previendo la posibilidad, en determinados casos, de autoevaluación de algunas consultas o solicitudes.

La tecnología aplicada permitirá ofrecer una base permanentemente actualizada del planeamiento y formas de ejecución, así como del inventario del suelo. Por otra parte, los servicios técnicos municipales reforzarán los intercambios cartográficos interinstitucionales para asegurar, de esta forma, una base cartográfica digital permanentemente actualizada.

CAPÍTULO 6. OBJETIVOS DE LA REVISIÓN Y ADAPTACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

El gran objetivo es el de perfilar un proyecto urbano para que Ceuta pueda ser una ciudad media dinámica, de elevada calidad urbanística y medioambiental, atractiva para vivir y visitar y que se constituya en una plataforma adecuada para la implantación de actividades económicas.

En línea con lo anterior, se pretende acompañar el debate que en este momento se está produciendo en la ciudad sobre su futuro, aportando desde el Urbanismo la necesaria flexibilidad en cuanto a la gestión del suelo y polivalencia en relación con la posibilidad de implantación de diferentes tipos de desarrollo. Así, el Plan General debe ser la herramienta que organice territorial y urbanísticamente esta transformación con mecanismos concretos de adaptación a la realidad cambiante.

Para lograrlo, los objetivos del plan deben ser reflejo de las aspiraciones de la sociedad ceutí tanto desde los planteamientos de la sociedad civil como de sus instituciones. Esta idea, lejos de quedarse en una intención demagógica, se considera como un objetivo básico con vistas a lograr la ejecución de las acciones previstas en el Plan General. En este sentido, los objetivos definidos en el presente documento recogen acciones provenientes tanto de las entrevistas mantenidas con los agentes sociales de Ceuta como con las instituciones públicas, considerándose primordial mantener dichos cauces de comunicación abiertos.

Las características de la estructura urbana actual, los proyectos en marcha o previstos a corto plazo y la realidad socioeconómica de la ciudad permiten establecer un primer conjunto de intenciones:

1. PREPARAR LA CIUDAD PARA QUE PUEDA POSICIONARSE EN EL CIRCUITO DE CIUDADES ATRACTIVAS PARA LA INVERSIÓN, configurándola como una buena plataforma para la implantación de una oferta de servicios y actividades económicas de naturaleza diversa.
2. APOSTAR POR UNA CIUDAD SALUDABLE Y AMBIENTALMENTE SOSTENIBLE, LOCAL Y GLOBALMENTE, propiciando el despegue de la Agenda Local 21, cuyos objetivos han sido incorporados al Plan.
3. PRESERVAR EL PATRIMONIO CULTURAL Y MEDIOAMBIENTAL, por ser recursos claves de cara al futuro y fundamentales para un despegue de Ceuta como destino turístico y cultural.
4. CONTROLAR Y EQUILIBRAR EL CRECIMIENTO, para evitar una excesiva dispersión urbana y conflictos medioambientales y paisajísticos no deseados.
5. CUALIFICAR LA CIUDAD EXISTENTE, configurando un tejido urbano homogéneo en cuanto a dotaciones y servicios, en especial zonas verdes y espacios públicos.
6. ELIMINAR LA INFRAVIVIENDA, proveyendo de viviendas adecuadas al conjunto de la ciudadanía.
7. INTEGRAR LAS PECULIARIDADES MORFOLÓGICAS DE LA CIUDAD, atendiendo a las diferentes sensibilidades y modos culturales de entender la ciudad.
8. SACAR PARTIDO EN LA ESTRUCTURA URBANA DE LAS PECULIARIDADES DE LA MORFOLOGÍA DEL TERRENO, en especial en lo relativo a las vaguadas que pautan el Campo Exterior, aprovechando sus riberas para cualificar los entornos y dotar a la ciudad de una mejor oferta de zonas libres y áreas

deportivas y de ocio.

9. APROVECHAR LAS OPORTUNIDADES QUE OFRECEN LAS NUEVAS INFRAESTRUCTURAS, para superar dificultades estructurales y propiciar estructuras urbanas más equilibradas e integradas.
10. RESOLVER LOS PROBLEMAS DE CONEXIÓN ENTRE LOS DISTINTOS BARRIOS, buscando la complementariedad funcional y buscando soluciones imaginativas en los bordes.
11. PREPARAR SUELO A PRECIOS COMPETITIVOS, de forma que se pueda garantizar una oferta suficiente de vivienda pública y para ubicar usos y actividades relacionadas con las actividades económicas productivas y de servicios, el ocio y el recreo, la cultura o el turismo.
12. PROPICIAR EL TRATAMIENTO ESPECÍFICO DE LOS NÚCLEOS AISLADOS, especialmente Benzú, atendiendo a sus características específicas.
13. FACILITAR LA GESTIÓN DEL PLAN, estableciendo los adecuados mecanismos normativos que propicien la ejecución del Plan.

Así, sobre la base de los criterios especificados en apartados anteriores y de las intenciones precedentes, se plantean una serie de objetivos de carácter general y sectorial que aparecen listados a continuación.

6.1. OBJETIVOS GENERALES

Se establecen, a continuación, una serie de objetivos de carácter general, esto es, de alcance transversal en el Plan, implicando un posicionamiento con relación al modelo de ciudad que se pretende conseguir.

6.1.1. CONSERVACIÓN AMBIENTAL Y SOSTENIBILIDAD DEL MODELO DE CIUDAD

Conservar el paisaje natural y sus componentes individualizados (acuíferos, masas forestales, vistas panorámicas etc.) como uno de los grandes valores de la ciudad. En este sentido, se plantea la clasificación del suelo no urbanizable en sentido amplio, atendiendo no solamente a la protección de zonas bajo algún régimen especial de protección sino al objetivo general de preservación de las zonas con valores ambientales destacables, como las masas vegetales, o potencialmente interesantes, por imperativo del principio de utilización racional de los recursos naturales, según viene establecido en la vigente legislación urbanística así como en los supuestos contemplados en la Ley de Montes.

En el desarrollo de las nuevas operaciones urbanísticas, deberán considerarse los criterios de sostenibilidad ambiental, por lo que desde el Plan se plantea la conveniencia de la utilización de determinados parámetros entre los que se encuentran la aplicación de densidades edificatorias mínimas, la implantación de medidas tendentes a disminuir las necesidades de movilidad en el interior del continuo urbano y la utilización extensiva de energías alternativas.

6.1.2. ESTRUCTURACIÓN FUNCIONAL DEL TEJIDO URBANO

Se plantea como objetivo general la compactación de la trama urbana mediante la densificación y el relleno de vacíos: la densidad bruta de viviendas existente en la actualidad en el suelo urbano de Ceuta es inferior a 35 viv/ha, 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 viv/ha que caracteriza al suelo urbano consolidado, con las consiguientes

ventajas en cuanto a la implantación y optimización de determinados servicios públicos y la integración social y de usos, configurándose como el modelo ciudad ecológicamente más eficiente. Por ello, las previsibles demandas de suelo, tanto residencial como de dotacional de proximidad y de reserva de suelo para actividades económicas deberán ser satisfechas mediante la obtención de suelo urbano en áreas de oportunidad señaladas.

Asimismo, la ciudad debe hacer frente a 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 del Campo Exterior como del Istmo y la Almina. Así, determinadas intervenciones puntuales previstas en el Plan se orientan tanto 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 obsoletas.

Ceuta tiene el privilegio de ser una ciudad que se puede mirar a sí misma desde sus litorales. Así, se plantea como objetivo del Plan la puesta en valor de las fachadas de la ciudad, entendidas estas como la imagen de la ciudad de cara al exterior. Es necesario proceder a la reestructuración de dichos frentes orientados a los litorales norte y sur, tanto en lo referente a la edificación como a la consolidación de paseos marítimos.

Asimismo, es necesario, en la línea de definición de las fachadas de la ciudad, la delimitación del continuo urbano frente al suelo no urbanizable con objeto de preservar los valores ambientales presentes en dichas zonas.

Es preciso controlar la ubicación casi exclusiva en ciertas áreas de la ciudad de usos terciarios. Una cierta terciarización en “zonas periféricas” se considera deseable para reequilibrar los usos y las actividades internas de los mismos.

Se deben mantener los actuales usos industriales, imponiendo las necesarias medidas correctoras de sus posibles impactos negativos paisajísticos y medioambientales. Respecto a las nuevas instalaciones, se deberán seleccionar y controlar sus asentamientos y dotarles de las infraestructuras necesarias.

Uno de los objetivos fundamentales del Plan será la concepción del transporte público urbano como parte integrante del modelo urbanístico general. Se debe compatibilizar una cierta limitación del vehículo privado con un adecuado sistema de aparcamientos y zonas de carga y descarga. El Istmo y La Almina son áreas donde se debe incidir más en este aspecto.

El equilibrio urbanístico entre las diferentes zonas del municipio: el proceso actual, en que la ciudad sigue un ritmo de crecimiento más acelerado, propiciado casi siempre por la accesibilidad a las zonas de recreo, culturales y de consumo, junto a la ubicación de la actividad económica, debe equilibrarse con la potenciación de dotaciones y servicios de aquellos ámbitos actualmente relegados.

Conservación y recuperación del patrimonio arquitectónico, cultural y medioambiental, creando una regulación adecuada, que salvaguarde dicho patrimonio de cualquier tipo de agresión externa.

Conservación de las piezas o elementos de la estructura urbana que forman parte de la memoria colectiva de Ceuta.

6.1.3. DOTACIÓN DE EQUIPAMIENTOS Y ZONAS VERDES

Las propuestas de mejora de equipamientos y zonas verdes pasan necesariamente por una coordinación de las propuestas del Plan con los Planes de Dotaciones de Barriadas llevados a cabo por la Viceconsejería de Equipamientos Urbanos. En esta línea, se establecen los siguientes objetivos:

Utilización preferente para el uso dotacional y vivienda protegida de los suelos que se incorporen al patrimonio municipal procedentes de los acuerdos de permuta con el Ministerio de Defensa.

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

Adecuada distribución espacial de los nuevos suelos destinados a equipamientos, que cubran adecuadamente todas las necesidades de la población existente y futura.

Reutilización de los contenedores históricos para el uso de equipamiento, cuando ello sea posible. En este sentido, se propone la reconsideración de los equipamientos grafiados en el actual Plan General, sobre todos los aquellos situados sobre antiguas salas de espectáculos (cine, teatros, etc.). (Catálogo de elementos protegidos).

Equilibrio entre la dotación de espacios libres y zonas verdes de rango general y las locales de proximidad, atendiendo a las necesidades en ambas escalas.

6.1.4. INTEGRACIÓN DE LOS DIFERENTES GRUPOS SOCIALES, DE LA CIUDAD Y LOS NÚCLEOS DEL MUNICIPIO.

Medidas tendentes a suavizar las diferencias socio demográficas, entre la Ciudad y el Campo Exterior respetando, no obstante, los elementos que singularizan y diferencian a dichos colectivos. Ambas realidades pueden no solo convivir, sino enriquecerse mutuamente.

Fomento de la vivienda de promoción pública, y oferta de una variada tipología de vivienda que posibilite cubrir el mayor espectro de la demanda potencial.

6.2. OBJETIVOS SECTORIALES.

Los objetivos generales se complementan con una serie de objetivos sectoriales que permiten el tratamiento de los problemas desde un punto de vista más específico:

6.2.1. OBJETIVOS EN RELACIÓN CON LA CLASIFICACIÓN DEL SUELO

Se propone una revisión de la clasificación del suelo basada en criterios de eficiencia ecológica y utilización racional de los recursos naturales concebidos como valor al servicio de la ciudadanía. En este sentido, se plantean una serie de acciones:

Delimitación de la clasificación del suelo no urbanizable con aplicación extensiva de la protección basada en valores forestales y ambientales además de las protecciones especiales derivadas de valores ecológicos y biológicos.

Ubicación prioritaria de las necesidades y reservas de suelo en el área actualmente clasificada como suelo urbano.

Reconsideración de los sectores de suelo urbanizable del Plan vigente no desarrollados adaptándolos a las nuevas necesidades.

6.2.2. OBJETIVOS EN RELACIÓN CON EL PATRIMONIO NATURAL Y LA POLÍTICA MEDIOAMBIENTAL

Las características y valores del territorio del término municipal de Ceuta así como el propio emplazamiento de la ciudad requieren una atención prioritaria, en relación con la administración medioambiental, a las cuestiones relacionadas con el patrimonio natural y el medioambiente. En este sentido, la dimensión medioambiental constituye un aspecto clave del planeamiento urbanístico. Se plantean los siguientes objetivos:

- Impulsar, en colaboración con la administración medioambiental e hidrológica, medidas de protección y conservación activa que garanticen la utilización ecológicamente eficiente de los recursos naturales. En este sentido, la clasificación del suelo no urbanizable y la regulación de usos en el mismo serán acordes con las diversas figuras y normas de protección ambiental existentes (parques naturales, monumentos naturales, paisajes protegidos, LIC, ZEPAs, etc.).
- Propiciar desde el Plan General la redacción de Planes de Ordenación de los Recursos Naturales y Gestión (PORNG) en las zonas protegidas.
- Crear condiciones favorables para poner en marcha los objetivos propuestos en la Agenda Local 21, incidiendo de esta manera en una mayor coordinación entre las políticas urbanísticas y medioambientales.
- Establecer una normativa de usos que permita el desarrollo de actividades de ocio, deportivas y de esparcimiento en los suelos no urbanizables no perjudiciales para el medio ambiente.
- Perseguir la calidad en los espacios públicos y zonas verdes, rentabilizando los potenciales medioambientales y paisajísticos del territorio.
- Contribuir a solucionar los problemas puntuales de congestión y contaminación, incluida la acústica, que puedan existir.
- Resolver los problemas relacionados con la gestión y la eliminación de residuos, dotándose de puntos limpios e impulsando el funcionamiento de la planta de tratamiento de residuos.
- Prestar atención a las nuevas infraestructuras (EDAR, ampliación de la desaladora, planta de transferencia, vertederos de inertes, etc.).
- Contemplar de forma integral el ciclo del agua, mediante medidas orientadas a garantizar el riego con agua reciclada.
- Desarrollar estudios y recomendaciones para mejorar la calidad ambiental de la ciudad, especialmente en las zonas de borde o allí donde se han desarrollado actuaciones con impacto medioambiental negativo.

6.2.3. OBJETIVOS EN RELACIÓN CON LA POLÍTICA DE SUELO

Uno de los objetivos fundamentales que se plantean en la presente Revisión y Adaptación del Plan General

es hacer posible la materialización de una adecuada política de suelo, sentando las bases necesarias para adecuar la oferta de suelo, tanto a nivel cualitativo como cuantitativo, a la demanda.

Concretamente se plantean los siguientes objetivos:

- a. Asignar a la clasificación del suelo un papel activo en la protección medioambiental teniendo en cuenta las necesidades reales.
- b. Obtención de suelo en aquellas áreas actualmente ocupadas por instalaciones militares que queden en desuso y que se considere necesario incorporar al patrimonio municipal de suelo con vistas a dotar a la ciudad de los necesarios equipamientos, zonas verdes y vivienda pública.
- c. En este sentido, el Plan incorporará 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 en el mismo. Actualmente se están tramitando los respectivos convenios relativos a las instalaciones de Fuente Pila, Fiscer, Brull, Maestranza de Ingenieros, Comandancia de Obras y Parcelas 250 y 103.
- d. Establecer la utilización social y ponderada del Patrimonio Municipal del Suelo, en especial de los suelos obtenidos de las permutas con el Ministerio de Defensa. De esta manera la Ciudad tendrá un papel regulador más importante en el mercado del suelo.
- e. Facilitar la participación de la comunidad en las plusvalías que genere la acción urbanística de los entes públicos. El Plan General hará uso de los instrumentos previstos en la actual legislación urbanística dirigidos a un reparto equitativo de cargas y beneficios.
- f. Agilizar la gestión en el desarrollo y ejecución del planeamiento. También se propondrán en la programación las medidas precisas para incrementar la capacidad de gestión municipal, de forma que se facilite el cumplimiento de los objetivos.
- g. Facilitar y canalizar la actuación de la iniciativa privada en los procesos de planeamiento y gestión urbanísticos.

6.2.4. OBJETIVOS EN RELACIÓN CON LA POLÍTICA DE VIVIENDA

Los objetivos relativos a la política de la vivienda en Ceuta pasan por la coordinación con la Empresa Municipal de la Vivienda de Ceuta (EMVICESA), que concentra la intervención pública edificatoria e incluso de desarrollo de suelo. Por ello, su intervención en la ejecución de las acciones previstas en el Plan General al respecto de los importantes objetivos señalados en cuanto a provisión de vivienda en Ceuta se considera fundamental.

En su conjunto, el problema de la vivienda tiene tres componentes básicos que deben abordarse desde una perspectiva integrada:

- Por una parte, la vivienda es un elemento de la actividad económica, ya que su creación y puesta en valor forma parte esencial del sector inmobiliario, con importante implicación económica.
- Otro componente fundamental es el social, recogido en la Constitución Española, que determina el derecho de las personas a disfrutar de una vivienda adecuada. Ello tiene implicaciones no sólo desde el aspecto de la garantía del acceso a una vivienda sino también

desde la renovación del caserío existente en estado inadecuado o la adaptación a tipos edificatorios que den respuesta a diferentes realidades familiares.

- Finalmente, un tercer aspecto lo constituye el punto de vista urbanístico, al ser el uso residencial el que de forma preferente sirve de base al tejido urbano de la ciudad y a la imagen de la misma.

Considerando dichos aspectos, se plantean los siguientes objetivos:

- Propiciar el acceso a la vivienda a todos los ciudadanos. Es objetivo fundamental garantizar una oferta suficiente de vivienda de protección oficial. En este sentido, el Plan General destinará un porcentaje significativo a los distintos regímenes de protección consiguiéndose de esta manera que los precios se mantengan en unos niveles aceptables.
- En la línea señalada en epígrafe anterior, se propone continuar la política iniciada en el Plan General de 1992 de habilitar las viviendas adecuadas y necesarias para los habitantes de los núcleos de viviendas pendientes de regularización en las zonas de Príncipe Alfonso y Recinto Sur.
- Diseñar una oferta de vivienda adecuada con la evaluación ponderada de los diversos factores de demanda. El parque actual de viviendas, del orden de 22.000, ya evidencia que la demanda no depende sólo de la dinámica demográfica de la ciudad sino de factores relacionados con la inversión, la segunda residencia, la renovación del parque, las nuevas demandas, etc. También se tendrá en cuenta la capacidad de las nuevas expectativas que se consiga para atraer a nuevos residentes, ya sea de forma permanente o temporal.
- Configurar un marco adecuado para fomentar la coordinación entre las administraciones públicas.
- Fomentar la rehabilitación en las áreas consolidadas. El impulso de los programas de rehabilitación propicia un mayor equilibrio en la estructura social urbana, evita la infrautilización del parque residencial y garantiza el mantenimiento de los residentes en su entorno urbanístico.
- Generar las condiciones que propicien la promoción y construcción privada de viviendas, tanto en régimen libre como de protección pública. De esta manera se garantiza una oferta suficiente y una mayor competencia en el momento de fijar los precios.

6.2.5. OBJETIVOS PARA CONSEGUIR EL ACABADO Y MEJORA DE LA ORDENACIÓN ACTUAL

En desarrollo del objetivo general de compactación de la trama urbana, el objetivo fundamental en los actuales suelos urbanos del municipio de Ceuta ha de ser el de completar su ordenación, haciendo frente a su situación actual que demanda en algunas áreas operaciones de sutura entre barriadas colindantes con el fin de completar la trama urbana mediante determinaciones directas de ordenación y posterior ejecución.

Así, el suelo urbano de Ceuta se analizará con el máximo detalle posible, para conocer la realidad del tejido urbano existente en relación con los objetivos básicos comentados, teniendo en cuenta la identidad territorial de las zonas sobre las que se propongan actuaciones, a fin de que las medidas a proponer sean

factibles, tanto desde una aproximación urbanística como socio-cultural.

En este contexto, se preverán las siguientes actuaciones en el suelo urbano:

- 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 centralidad que ocupará la zona delimitada por el Mercado Central de Abastos, la Plaza Vieja y Patio Hachuel.
- Delimitación de Unidades de Actuación a desarrollar mediante Planes Especiales de Reforma Interior (PERI) en zonas señaladas en las que se requiera una regeneración completa del tejido urbano existente.
- Apoyo normativo a las operaciones urbanísticas actualmente en curso.
- Disminución de los déficits de dotaciones y equipamientos existentes así como de zonas verdes de rango local.
- Asimismo, la obtención y puesta en valor de los parques urbanos previstos en el Plan General, mediante el establecimiento de los instrumentos de equidistribución adecuados para satisfacer los intereses generales y los de los actuales propietarios del suelo, permitirá absorber las necesidades de la población a la que sirvan.
- Propiciar normativamente los usos mixtos del suelo, al ser un factor urbanístico que contribuye de forma general a la protección y mejora del medio urbano.
- Actualización de las alineaciones y alturas vigentes, completando aquellos preceptos normativos que se consideren deficitarios y corrigiendo algunas disfunciones detectadas en su aplicación práctica.
- Pronunciamiento específico sobre la forma de asumir el nuevo Plan General los planes de segundo grado aprobados en desarrollo del Plan vigente, siguiendo el criterio de incorporar todos aquellos que estén en ejecución o hayan tenido alguna aprobación por el Pleno municipal y que no sea necesaria su modificación para satisfacer intereses generales.
- Asimismo, la Revisión y Adaptación del Plan General pretende incorporar el planeamiento de desarrollo vigente en la actualidad, y en fase de gestión y ejecución.

Ubicación de espacios públicos de encuentro (plazas y espacios de encuentro) en las barriadas del Campo Exterior, definidas complementariamente con el objetivo previamente apuntado de lograr zonas verdes de proximidad.

6.2.6. OBJETIVOS EN RELACIÓN CON LAS FACHADAS DE LA CIUDAD

Ceuta tiene el privilegio de ser una ciudad que se puede mirar a sí misma desde sus litorales. Así, se plantea como objetivo del Plan la puesta en valor de las fachadas de la ciudad, entendidas estas como la imagen de la ciudad de cara al exterior. Es necesario proceder, en las zonas en las que urbanísticamente sea posible, a la reestructuración de dichos frentes orientados a los litorales norte y sur, tanto en lo referente a la edificación como a la consolidación de paseos marítimos.

El objetivo general de reestructurar las fachadas de la ciudad se concreta en una serie de 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 de viario, tanto en su definición funcional como en sus condiciones geométricas, en especial su anchura, cuando sea posible.

Para abordar la descripción de las acciones propuestas, se pueden articular los objetivos en dos grupos entendiendo como tales los referidos a los litorales norte y sur.

- Tratamiento de la edificación actualmente ubicada en el dominio público marítimo-terrestre.
- Definición de áreas de oportunidad en el litoral sur: Arcos Quebrados, Barriada de la Almadraba, remate de la Barriada O'Donnell, El Morro, Huerta Molino y Recinto Sur.
- Definición de áreas de oportunidad en el litoral norte: Avda. San Amaro, Depósitos Ducar, Benítez y Loma Margarita.
- Tratamiento específico de los límites del suelo urbano con las zonas no urbanizables potenciando la definición del borde edificado.
- Garantizar la máxima protección del Monte Hacho.

6.2.7. OBJETIVOS EN RELACIÓN CON LA PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO Y ARQUEOLÓGICO

La Revisión y Adaptación del Plan General, tiene como objetivos:

- La protección de los elementos arqueológicos existentes o de nuevo hallazgo.
- Revisar y actualizar el catálogo de bienes protegidos, concretando y precisando los valores a proteger tanto en el caso de elementos aislados como en el de conjuntos con valor urbanístico, ambiental o paisajístico.
- Unificar y corregir los posibles desajustes existentes en los diferentes instrumentos de protección del patrimonio arquitectónico y arqueológico existentes actualmente (Catálogo de Elementos Protegidos del Plan General vigente, Registro General de Bienes de Interés Cultural del Ministerio de Cultura, Carta Arqueológica de la Ciudad de Ceuta) de forma que configure un único instrumento, que contenga mecanismos para su ampliación y modificación.
- Incorporación de las nuevas determinaciones de los Planes Especiales de las Murallas Merinidas, Almina y Murallas Reales, así como a su posible continuación en un plan equivalente de protección del Monte Hacho.

6.2.8. OBJETIVOS RELACIONADOS CON LAS POLÍTICAS DE TRANSPORTE Y MOVILIDAD

Las propuestas que se planteen en la Revisión y Adaptación del Plan General deben propiciar un modelo de ciudad que posibilite la adecuada calidad del medioambiente urbano, facilitando tanto las relaciones sociales como el intercambio personal. Las actuaciones se encaminarán a la mejora de la trama urbana mediante un adecuado tratamiento del espacio público, considerado éste como uno de los aspectos significativos de la calidad de vida de los ciudadanos.

En todo caso, los objetivos pasan por una revisión sistemática de la red viaria a nivel de funcionalidad basada en tres líneas de actuación: refuncionalización de la red existente, proyecto de nuevas secciones e intersecciones y, a nivel formal, la configuración del espacio público en paseos, avenidas y plazas.

Concretamente se plantean los siguientes objetivos:

- Propiciar una estructura urbana donde sean compatibles y complementarios el transporte público, el privado y la movilidad peatonal. Se trata de avanzar hacia un modelo integrado de transporte que rentabilice, en su caso, las infraestructuras existentes.
- Fomentar el transporte colectivo, especialmente entre la Ciudad y el Campo Exterior. Se trata de impulsar políticas activas y medidas disuasorias para que tanto residentes como visitantes y vecinos de otros barrios se inclinen por el transporte colectivo o la movilidad peatonal, superando el esquema radial de la red actual.
- Trazado de dos vías de tráfico motorizado de rango local paralelas a los litorales que garanticen las conexiones entre barriadas en Campo Exterior. La previsión por parte del Ministerio de Fomento del eje viario norte-sur de conexión Puerto-Tarajal ofrecerá la oportunidad de acceso a los nuevos viarios.
- Poner en valor la estructura y posibilidades de la trama urbana, de forma que se refuerce la movilidad peatonal mediante la definición de itinerarios que permitan, cuando fuera necesario, sortear las barreras físicas existentes con el fin de permitir la movilidad entre barrios, especialmente los menos comunicados y a los ejes viarios principales. Se propone, en concreto, la creación de recorridos transversales (paralelos a las líneas litorales Mediterráneo y Atlántico) en el Campo Exterior.
- Ajustar las políticas de transporte y los planes de movilidad a los planteamientos de la Unión Europea, teniendo presentes los requisitos de las ciudades sostenibles. En este sentido, se propone la realización de un Plan de Transporte Público que regule la progresiva implantación de restricciones al tráfico motorizado privado en beneficio de las redes públicas de transporte.
- 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 N-352 (Carretera del Tarajal) y N-354 (Carretera de Benzú).
- Resolución de la malla viaria en el Recinto Sur
- Mejorar la gestión del sistema público de aparcamientos ya sean comerciales o de residentes.

6.2.9. OBJETIVOS EN RELACIÓN CON LA POLÍTICA DE LOCALIZACIÓN DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS

Otra de las pautas fundamentales para el adecuado desarrollo de una ciudad de tamaño medio, como es Ceuta, consiste en una adecuada localización de las actividades económicas, entendiendo éstas en un sentido más amplio, no considerando únicamente el tradicional uso industrial, sino incluyendo todas aquellas actividades relacionadas con la economía. En este sentido, se plantean los siguientes objetivos:

- Adaptar la normativa urbanística de los usos productivos a las características y demandas

actuales. Los cambios en los procesos de fabricación y distribución suponen nuevas necesidades y propician la construcción de nuevos espacios y edificios en relación con usos comerciales, culturales o lúdicos. La normativa urbanística debe tener en cuenta estas tendencias para propiciar una verdadera integración de usos y la adaptación temporal a los posibles cambios del mercado.

- Propiciar la adaptación de los edificios históricos para una adecuación respetuosa a las nuevas demandas turísticas, residenciales o culturales. Se trata de propiciar medidas reales de conservación activa y dinamización funcional, especialmente en el casco antiguo y la zona central de la ciudad baja.
- Reubicar las zonas con usos industriales del actual Plan General actualmente insertos en la trama urbana consolidada en lugares más idóneos y recuperar el suelo para uso residencial.
- Propiciar la creación de nuevos focos de centralidad en los bordes de la ciudad y en los nuevos desarrollos urbanos.
- Crear espacios para actividades productivas acordes con las nuevas demandas, así como con el aprovechamiento de las específicas condiciones geográfico-económicas de la ciudad, en especial en lo relativo a la industria de transformación vinculada a las reglas de origen.
- Preparar suelo para la ubicación de un recinto ferial.

Especial atención merecen las actividades de ocio y la promoción del turismo. De esta forma se pretende contribuir a reforzar el incipiente despegue turístico de los últimos años. Se definen una serie de objetivos en esta línea que se concretan en:

- Promover usos dotacionales públicos y privados y hoteleros, vinculados con la Naturaleza, en el Campo Exterior y en el Monte Hacho.
- Actualización de la propuesta del Plan vigente con vistas a promover la implantación de un uso hotelero en el entorno de la Cala de Desnarigado vinculándolo a una instalación de tipo balneario.
- Prever normativamente la implantación de un campo de golf.

6.2.10. OBJETIVOS RELACIONADOS CON EL SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES

Dos de cada tres hogares de Ceuta consideran que la escasez de zonas verdes constituye el principal problema de la ciudad. En este sentido, los objetivos sectoriales del Plan General están orientados a paliar el déficit de zonas verdes y espacios libres de carácter estancial de rango local así como a configurar definitivamente el sistema general de zonas verdes previsto en el Plan General de 1992.

- Se propone que la Revisión se plantee como objetivo dotar al planeamiento de los mecanismos de gestión que hagan posible la obtención de suelo para el Sistema General de Espacios Libres en aquellas zonas de la trama urbana en que sea posible, de la forma más efectiva posible, compensando con aprovechamientos lucrativos a los propietarios del suelo o bien integrándolos en sectores de suelo urbanizable. Es necesario alcanzar el estándar de parques públicos y zonas verdes previsto en el Reglamento de Planeamiento (en proporción

no inferior a cinco metros cuadrados por habitante) sobre la base de una distribución equilibrada de zonas verdes de proximidad con parques de rango distrital o municipal.

- Asimismo, es preciso cambiar la concepción del Sistema General de Espacios Libres a base casi exclusivamente del parque urbano (necesario, pero no exclusivo) con un carácter “estático”, dando cabida a otras alternativas dinámicas: itinerarios y paseos que creen un sistema articulado de grandes parques que estén conectados mediante recorridos peatonales cualificados o aprovechando elementos naturales, o bien trazados de nuevos viarios estructurantes.

6.2.11. OBJETIVOS RELACIONADOS CON LOS USOS DOTACIONALES DE EQUIPAMIENTOS

Existen en Ceuta una serie de desajustes que están en relación con las transformaciones sociales y el desdoblamiento territorial de los últimos años. En este sentido parece aconsejable el tratamiento de las dotaciones a dos niveles, general y local, cumpliéndose en cualquier caso los siguientes objetivos:

- Adecuar la planificación de los equipamientos a las demandas y las transformaciones sociales. Los cambios en las estructuras demográficas y en los modos de vida de los ceutíes demandan una redefinición de la oferta de equipamientos basada en una mayor flexibilidad de los usos dotacionales específicos.
- Definición clara de los sistemas de dotaciones generales y locales. Asimismo, inclusión en las estrategias de configuración de las redes de equipamientos de acciones de obtención de edificabilidad complementariamente a las de ubicación de suelo calificado.
- Utilizar los usos dotacionales para recualificar zonas urbanas con problemas de deterioro y pérdida de vitalidad funcional. Se trata de utilizar el potencial recualificador de los equipamientos y su capacidad revitalizadora.
- Proponer, en su caso, la creación de equipamientos singulares.
- Propiciar nuevas formas de gestión de los equipamientos, dado que las fórmulas actuales de gestión pública no siempre propician una buena explotación de las infraestructuras existentes.
- Tener presentes los condicionantes derivados de las dotaciones locales, en especial en lo relativo a su proximidad y accesibilidad, buscando la coordinación entre ellas y garantizando las necesarias reservas de suelo. En este sentido hay que señalar la oportunidad que supone la cualificación para estos usos de zonas residuales de contacto entre elementos de la trama urbana solución que favorecerá notablemente la integración social entre barriadas.
- Integrar plenamente el sistema de espacios libres y zonas verdes en la estructura urbana. La mejora del equilibrio ecológico y de la calidad de vida requiere la articulación continua del sistema de zonas verdes y de espacios libres, garantizando la conectividad peatonal con los tejidos residenciales. En este sentido, cabe recordar que el cumplimiento de los estándares dotacionales requiere la ejecución de los sistemas generales previstos en el planeamiento vigente dado que, en caso contrario, se deberían ocupar otras áreas de oportunidad con la consiguiente pérdida de flexibilidad en cuanto a reservas de suelo.

En cuanto a necesidades concretas ya detectadas, se establecen las siguientes:

EQUIPAMIENTO DOCENTE

- Ubicación de Instituto de Educación Secundaria (IES) en el Recinto Sur. Ello cubriría las necesidades de equipamiento escolar pudiéndose suprimir el Instituto Puertas del Campo, inadecuado por su ubicación y tamaño.
- Ubicación de una instalación escolar de educación primaria en Pozo Rayo, en el entorno del Recinto Sur.
- Incremento de la superficie de parcela de algunos colegios para recuperar el espacio de recreo y deporte.

EQUIPAMIENTO SANITARIO

- Ubicación de un Centro de Salud en la zona de Benítez, dentro de la necesidad de implantación de una cuarta zona de salud en Ceuta.

EQUIPAMIENTO DE SERVICIOS SOCIALES

- Obtención de suelo para guarderías, que complementen a las previstas en el Centro Mediterráneo y Sardinero respectivamente, y a las cuatro en curso de ejecución (en San José-Hadú, Príncipe Alfonso, Ampliación del Centro del Amor Fraternal y bajos de Juan XXIII), independientemente de la titularidad de las mismas.
- Ubicación de 8.470 m² para uso residencial de personas mayores, independientemente de la titularidad pública o privada de la misma.
- Respuesta al déficit de superficie necesaria para centros de día, estimada en 1.540 m² de suelo y otros tantos construidos.
- Ubicación de 3.850 m² para uso de equipamiento para discapacitados.
- Reunificación de los equipamientos sociales de menores

EQUIPAMIENTO SOCIO CULTURAL

- Se propone la construcción de bibliotecas y centros sociales en las zonas más pobladas de la ciudad: Almina, y en el Primer y Segundo Ensanche, tanto en el Norte como en el Sur, cinco zonas que han superado los 10.000 habitantes cada una o están cerca de dicha cifra.

EQUIPAMIENTO DEPORTIVO

- El equipamiento deportivo es el más solicitado después de las zonas verdes. Constatada la necesidad de este tipo de instalaciones, sería necesario seguir haciendo más pistas polideportivas cuya gestión estuviera encomendada a la Asociación de Vecinos.

- Asimismo, se propone la obtención de suelo para una pista de atletismo y para paliar el déficit existente de campos de fútbol. En este contexto, se establece el objetivo de conseguir el suelo para un complejo deportivo municipal, con pista de atletismo, campos de fútbol de hierba natural, polideportivos etc.
- En cuanto a las piscinas al aire libre, se propone la ubicación de 1.540 m² para este equipamiento junto a la que se podría construir otra cubierta.

6.2.12. OBJETIVOS RELACIONADOS CON USOS DOTACIONALES DE SERVICIOS PÚBLICOS

Está actualmente en fase de transformación de entorno de la calle Vitori Goñalons - Mercado de Abastos. Así pues, se plantea como objetivo en cuanto a los usos dotacionales de servicios públicos, el apoyo a dicha iniciativa en el marco de la revisión del Plan General.

Por otro lado, existen dos instalaciones en Ceuta que merecen un tratamiento aparte por su singularidad como dotaciones de rango estatal a las que se asocian sendos objetivos:

- Nuevo Centro penitenciario de Ceuta: ubicación del previsto nuevo centro penitenciario de Ceuta así como, en caso de no ser destinado a prisión preventiva, reutilización del antiguo, situado en la Barriada Los Rosales, para uso dotacional.
- Reserva de suelo para la prevista ampliación del Centro de Estancia Temporal de Inmigrantes (CETI).

6.2.13. OBJETIVOS RELACIONADOS CON LAS REDES DE INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS

Por su vinculación con los temas medioambientales, los objetivos relativos a las infraestructuras se encuentran especificados en el correspondiente epígrafe.

En cuanto los servicios, se plantea como objetivo del presente Plan la consideración de la demanda de servicios como uno de los parámetros condicionantes del modelo de ciudad, en especial en relación con los tipos edificatorios permitidos, siguiendo criterios de eficiencia ecológica.

6.2.14. OBJETIVOS DIRIGIDOS A ACTUALIZAR LA NORMATIVA URBANÍSTICA

Uno de los objetivos de la revisión del Plan General es su adecuación a la legislación vigente. En este aspecto, la adecuación de la Normativa Urbanística del Plan es primordial para el logro de dichos objetivos.

La experiencia adquirida en el tiempo de aplicación de la normativa del vigente Plan General ha puesto de manifiesto algunas carencias o lagunas que dan lugar a interpretaciones subjetivas de sus determinaciones.

En consecuencia, se plantea como objetivo el ajuste de las mencionadas Normas Urbanísticas a la realidad actual del término municipal.

En general, habrá que efectuar las siguientes adaptaciones:

- Adaptación a la situación legal en materia de urbanismo. Ya se ha visto la necesidad de adaptar la Normativa Urbanística al marco legal vigente.
- Lo mismo cabe señalar para la legislación sectorial.
- Adaptación a la normativa municipal vigente, en concreto a la Ordenanza Reguladora de la

Cédula Urbanística (08/11/1995) y la Ordenanza Reguladora de la Disciplina Urbanística (14/08/1996)

- Asimismo, se deberán recoger aquellas normas específicas de carácter general y obligado cumplimiento que sean de aplicación a la edificación, en especial en lo referido a nuevo Código Técnico de la Edificación (CTE).
- Reajuste de las Normas Urbanísticas que en el suelo urbano tienen carácter de Ordenanzas de la edificación, de forma que se sistematicen, simplifiquen su aplicación práctica, hagan más asequible su entendimiento a los ciudadanos y corrijan y objetiven algunas ambigüedades que precisan interpretaciones para su aplicación práctica.
- Adaptación de la Normativa a nuevas circunstancias y condicionantes. La nueva Normativa Urbanística deberá recoger la regulación de usos no contemplados en el Plan vigente, bien por omisión o por tratarse de nuevos conceptos de utilización o producción, así como la adaptación a las nuevas tecnologías derivadas de los últimos avances.
- Adaptación a las exigencias medioambientales. En este sentido se deberán imponer medidas preventivas de evaluación del posible impacto ambiental, previas a la elaboración del planeamiento, en especial en áreas de intervención en suelo urbano; o incluso, se contempla la creación de normas específicas de protección ambiental para la implantación de determinados usos en aquellas zonas que así lo requieran, o introducción directa de la variable ambiental en la definición de criterios de diseño urbano, protección de tramas verdes, etc.
- Reajuste de la normativa de usos. Se incluirán aquellos usos no contemplados actualmente, cuya implantación ha resultado difícil o imposible por su falta de regulación.
- Reajuste de las normas zonales. Se deberá reestudiar y proponer la regulación de aquellas ordenanzas de zona cuya puesta en vigor haya resultado dificultosa, sentando los criterios adecuados para su correcta interpretación. En particular se aclararán aquellos elementos conceptuales y parámetros de la edificación que afectan a la correcta aplicación de los aprovechamientos y edificabilidades.

El objetivo de estos reajustes y adaptaciones será la clarificación de la Normativa, de acuerdo con la experiencia adquirida, para hacerla más asequible a todos los agentes intervinientes y a los encargados de su control.

6.2.15. OBJETIVOS RELACIONADOS CON LA GESTIÓN URBANÍSTICA DE LAS ACCIONES A DESARROLLAR

La decisión de realizar una Revisión y Adaptación del Plan General de Ordenación Urbana, combinada con la firme voluntad de que el documento que finalmente se apruebe sea respetado al máximo, llevándose a la práctica y obteniéndose, en consecuencia, el conjunto de propuestas de planeamiento definidas, requiere la adecuada capacidad de gestión urbanística.

Se considera como objetivo fundamental que, a la entrada en vigor del nuevo Plan, exista un equilibrio

entre el conjunto de sus propuestas y la capacidad de gestión urbanística de la Ciudad de Ceuta. Ello requerirá que, a lo largo de las distintas fases en que se vayan desarrollando los trabajos del presente Plan, se establezcan continuos análisis comparativos entre la evolución que vaya produciéndose respecto a las propuestas de planeamiento y gestión, y la capacidad de gestión urbanística municipal, para que no se vea desbordada.

Ha de perseguirse por tanto, como desarrollo de aquel objetivo, la consecución de una previsión de prioridades eficaz y realista, capaz de ser llevada a la práctica, teniendo, en consecuencia, presentes las posibilidades municipales en el orden presupuestario, financiero y de endeudamiento, así como el de su capacidad de gestión administrativa, y en función del mercado inmobiliario.

Como conclusión queremos señalar que el logro de los objetivos señalados es, sin duda, un reto urbanístico de gran envergadura que requiere el compromiso público, el liderazgo institucional y una implicación activa de la ciudadanía.

CAPÍTULO 7. EXAMEN Y ANÁLISIS PONDERADO DE LAS ALTERNATIVAS CONTEMPLADAS

Las características de la realidad actual del tejido urbano y la escala de los nuevos crecimientos planteados justifican un planteamiento común para las alternativas de crecimiento que se han planteado durante la redacción del Plan General: cualquier alternativa debería partir de la base de un modelo compacto en torno al suelo urbanizado como modelo de crecimiento único y más sostenible por la continuidad que ofrece a la estructura urbana existente, por su estructura compacta que acorta distancias para redes de infraestructuras y mejora la accesibilidad de la población a los servicios y porque reduce la huella urbana en el territorio y la fachada urbana en el suelo no urbanizable.

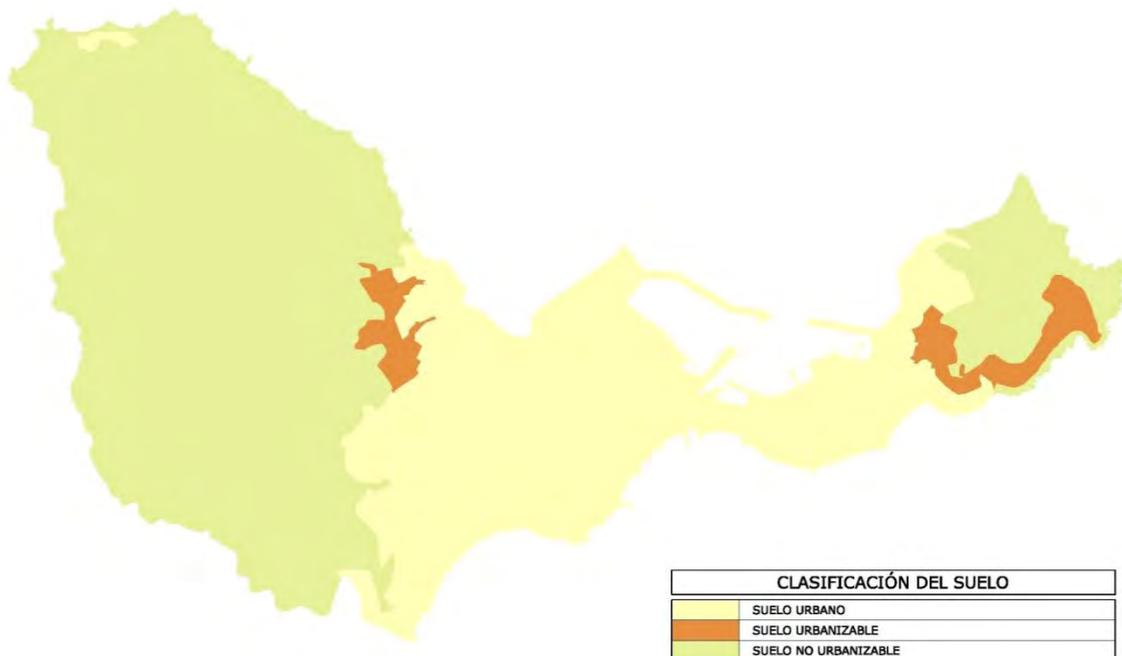
Sobre esta premisa, y cuantificadas las necesidades mínimas de suelo y edificabilidad, derivadas de las proyecciones demográficas y de actividad económica, se definieron dos posibles variantes en cuanto a la distribución espacial de los usos globales y la densidad del uso global residencial.

Las alternativas contempladas tienen un carácter limitado por cuanto que las ideas primigenias sobre la forma y modelo de ciudad han permanecido constantes durante todo el proceso de redacción del Plan.

Por tanto, las referidas alternativas contempladas se basan en las consideraciones sobre la clasificación del suelo, centradas en dos aspectos fundamentales: análisis de la clasificación suelo urbanizable definido en el Plan vigente y no desarrollado, necesidades de suelo para desarrollo de actividades económicas (industrial y terciario) y oportunidad para la definición de operaciones de sutura del límite periurbano. Las alternativas pueden ser resumidas como sigue:

ALTERNATIVA CERO

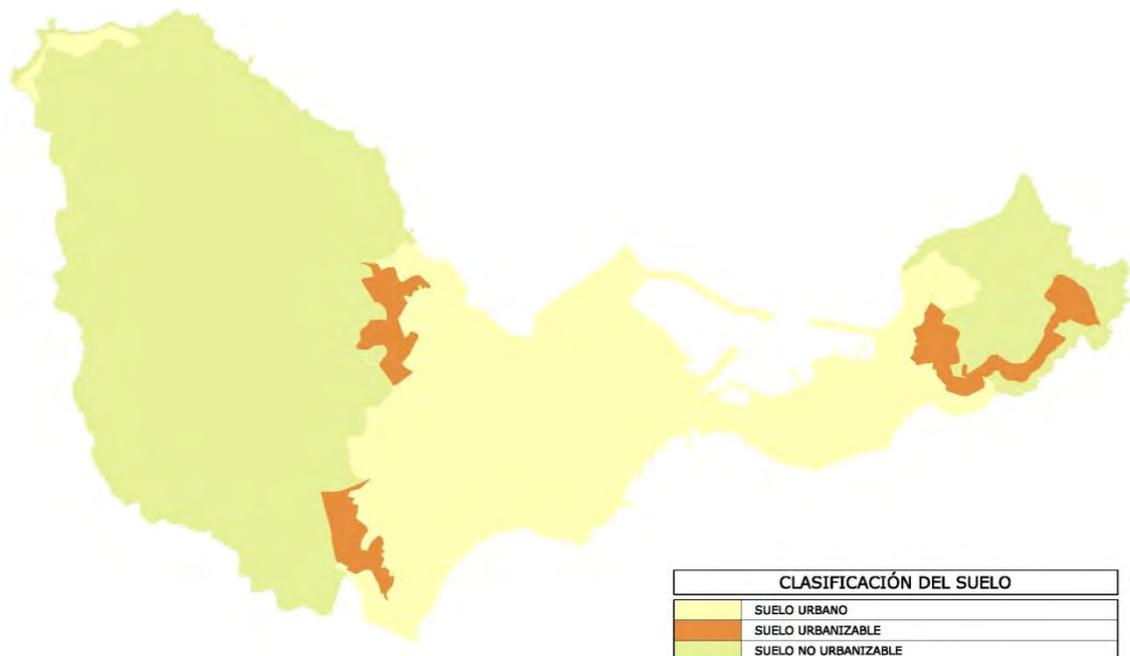
La primera opción consiste en la consideración del mantenimiento de la situación actual, definida en el Plan General de 1992, en términos tanto de clasificación y calificación del suelo como de régimen e intensidades de uso en las diferentes zonas de la Ciudad.



ALTERNATIVA 1ª: PROPUESTA CONTENIDA EN EL DOCUMENTO DE AVANCE

En línea continuista con el Plan General de 1992, la propuesta contenida en el documento de Avance planteó el mantenimiento de los sectores de suelo urbanizable propuestos entonces y no desarrollados, ubicados en el Monte Hacho y la zona de los pantanos.

Complementariamente, se añadió un tercer vector de crecimiento en el entorno de la barriada del Príncipe Alfonso, mediante la creación de un sector de suelo urbanizable en el ámbito definido por la propia barriada, el polígono del Tarajal y las nuevas instalaciones de la futura Base Única militar y el previsto nuevo centro penitenciario. Dicho sector estaría destinado a albergar tanto usos residenciales como vinculados a actividades económicas, en conjunción con el polígono del Tarajal; asimismo, por su ubicación, debería proporcionar suelo para la ubicación de servicios complementarios de las grandes instalaciones estatales previstas en su entorno.



ALTERNATIVA 2ª: PROPUESTA CONTENIDA EN EL DOCUMENTO PARA APROBACIÓN INICIAL

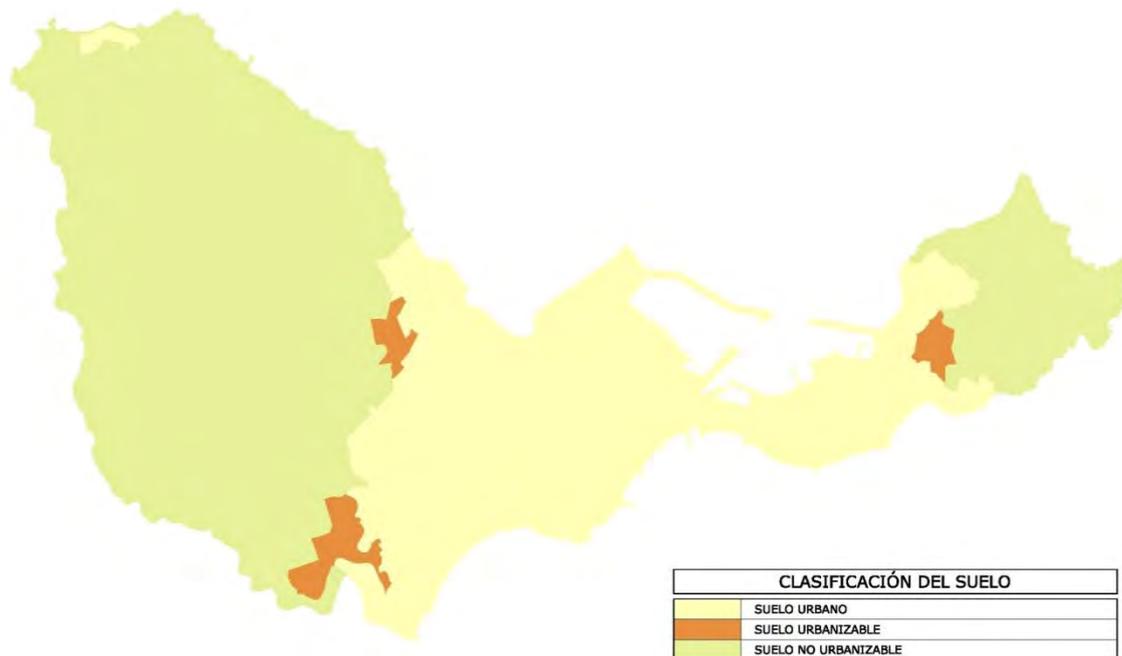
Esta Alternativa 2ª se desarrolló cronológicamente con posterioridad a las anteriores. Consiste en un desarrollo en profundidad de las posibilidades del suelo urbano incluido en operaciones de reforma interior, permitiendo su optimización y, por extensión, la liberación de suelo urbanizable que ha podido ser incluido en el no urbanizable.

Esta reordenación ha sido especialmente significativa en el Monte Hacho que ha quedado incluido en una categoría de suelo no urbanizable con protección del planeamiento, lo que permitirá el mantenimiento de los valores naturales y paisajísticos del conjunto.

Se han mantenido parte del suelo urbanizable del Plan General de 1992 con el doble objetivo de generar un borde urbano y de obtener suelo de sistema general de espacios libres en el entorno de la Fortaleza del Hacho.

Paralelamente, esta alternativa 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.

Por último, 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 de las alternativas contempladas. En este sentido, se expone a continuación una cuantificación de las diferentes alternativas consideradas en el cuadro adjunto:

Tabla 1: COMPARATIVA DE ALTERNATIVAS

CLASE DE SUELO	ALTERNATIVA 0		ALTERNATIVA 1		ALTERNATIVA 2	
	SUP (ha.)	(%)	SUP (ha.)	(%)	SUP (ha.)	(%)
SUELO URBANO (1)	708,6	35,8	740,3	37,4	694,7	35,1
SUELO URBANIZABLE	88,2	4,5	96,7	4,9	55,8	2,8
SUELO NO URBANIZABLE	1.185,1	59,8	1.145,0	57,8	1.231,5	62,1
TOTAL	1.982,0	100,0	1.982,0	100,0	1.982,0	100,0

(1) SE INCLUYE LA ZONA GANADA AL MAR EN LA AMPLIACIÓN DEL PUERTO.

Finalmente, la alternativa elegida ha sido la segunda por cuanto que permite aunar eficazmente los objetivos establecidos para el Plan, a la vez que fomenta un uso racional de los recursos de suelo disponibles.

En definitiva, la Alternativa 2ª es una síntesis de las dos previas incorporando de la Alternativa 0 la reconsideración de la clasificación de los sectores de suelo urbanizable no desarrollados y de la Alternativa 1ª la necesidad de establecer un área de desarrollo en el entorno del Tarajal-Loma de las Lanzas.

CAPÍTULO 8. JUSTIFICACIÓN DEL MODELO DE DESARROLLO ELEGIDO Y DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA

8.1. MODELO DE CIUDAD

Sobre la base de los criterios y objetivos propuestos para la ordenación del territorio en los capítulos precedentes, se ha configurado un modelo de ciudad para cuya consecución a efectos prácticos se definen pautas y actuaciones concretas cuya descripción y justificación constituyen el objeto del presente capítulo.

La definición del modelo de ciudad parte de la concepción del paradigma de ciudad que se pretende alcanzar, sobre la base de la diferenciación de los elementos considerados inherentes en su configuración actual de aquellos sobre los que se propone intervenir. En este sentido, se propone enfatizar el aspecto fundamental de la ciudad desde el punto de vista del planeamiento, a saber, la escasez de suelo, contextualizándolo en el espacio y en el tiempo. Ello supone el compromiso de presentar una propuesta que, dando cabida a las necesidades presentes no suponga una hipoteca de las posibilidades futuras. Se trata, en definitiva, de planificar el presente pensando en el futuro, línea argumental fundamental de la corriente de ideas sobre las que se basa el concepto de sostenibilidad en sus diferentes campos de aplicación.

Sobre la base de la idea primigenia de posibilitar la optimización de la utilización del escaso suelo de la Ciudad, la propuesta del Plan General ha tendido hacia un equilibrio entre suelo urbanizado y no urbanizable que permita mantener la dicotomía campo-ciudad considerándose necesario el mantenimiento y la clara diferenciación de ambas realidades, lo que, en el caso de Ceuta, significa una clara postura frente al riesgo de hipertrofia del suelo urbanizado y la consiguiente merma irreversible que ello supondría para las posibilidades de lograr una ciudad diversificada. En este sentido, se ha partido del aprovechamiento de las potencialidades de la ciudad para conseguir un adecuado consenso entre las diferentes clases de suelo.

Lo anterior se ha traducido en tres líneas de acción esenciales cuya concreción y traslación a parámetros urbanísticos constituyen el presente capítulo:

1. Resolución de las necesidades de suelo para usos dotacionales y residenciales en el perímetro del suelo urbanizado en la actualidad. Ello supone, frente al habitual crecimiento centrífugo de las ciudades, un crecimiento centrípeto.
2. Complementariamente con lo anterior, la compactación y recualificación de la ciudad existente. La apuesta por la ciudad compacta planteada en los objetos se debe materializar mediante la inclusión en el Plan de una serie de elementos que deben garantizarla. Entre ellos, el primero sería la densidad promedio de viviendas, que debería subir hasta las 50 viv./ha (frente a las menos de 35 viv./ha actuales). Para ello, se han planteado operaciones de regeneración de la trama urbana existente que permitirán el aprovechamiento de zonas hasta hoy degradadas o inutilizables por la complicada orografía.

3. 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 posibilidad de su puesta en valor para uso y disfrute por la ciudadanía. Al respecto, recordar los porcentajes adscritos a cada clase de suelo y la consideración que un 78% del suelo no urbanizable tiene algún tipo de protección (por el propio planeamiento o por estar incluido en los dominios públicos hidráulico y marítimo-terrestre), habiéndose ampliado significativamente (en el entorno de los diez puntos porcentuales) sobre la clasificada en el Plan General de 1992.

8.2. ESTRATEGIA DE CRECIMIENTO

Se ha definido una estrategia de crecimiento de la ciudad que debe dar respuesta a las necesidades de suelo detectadas en el análisis previo y concretadas en los objetivos del Plan.

En este sentido, para la evaluación de las necesidades de suelo, se ha tenido en cuenta que, además de las previsiones de crecimiento estimadas en función de los análisis demográficos, existen otra serie de factores que influyen en el correcto ajuste entre "necesidades" y "posibilidades" las cuales se deben considerar para evitar disfunciones que puedan comprometer la viabilidad de las determinaciones establecidas en el Plan. Entre los referidos factores a considerar están:

- Las condiciones del mercado inmobiliario, muy sensibles a los cambios, incluso coyunturales, de la situación económica, por lo que conviene prever una cierta "holgura" en la oferta de suelo que pueda dar respuesta a posibles demandas inesperadas.
- Siendo que, en gran proporción, va a tratarse de terrenos de propiedad privada, no es conveniente conceder un "monopolio" *de facto* a determinados propietarios de suelo ya que ello conllevaría inevitablemente una elevación suplementaria de costes del suelo.

Se ha optado por una estrategia de crecimiento centrípeto, cuya idea primigenia es la priorización de la utilización de las 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:

- El suelo urbano sometido a actuaciones de transformación urbanística pasa a ser el referente, frente al urbanizable, para dar respuesta a las necesidades de crecimiento de la ciudad. Su cuantía permite considerarlo además como suelo de reserva para futuros desarrollos a medio plazo.
- Al suelo urbanizable se le encomienda la doble función de, 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.

A modo indicativo, cabe señalar que la superficie de suelo incluida en actuaciones de transformación urbanística está en el entorno de las 167 hectáreas, de las que aproximadamente dos tercios están ubicadas en suelo urbano (lo que supone un 16% de su extensión). Dado que la edificabilidad adscrita a las actuaciones en suelo urbano supone más del 81% de la total, se pone de manifiesto que se ha primado el suelo urbano sobre el urbanizable para la obtención de suelo.

Tabla 2: CARACTERÍSTICAS DEL SUELO SOMETIDO A ACTUACIONES DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA

CLASE DE SUELO	SUPERFICIE		EDIFICABILIDAD		% SUELO LUCRATIVO (*)	% SUELO DOTACIONAL (*)
	m ² s	%	m ² e	%		
URBANO	1.138.082	67	855.579	81	34	66
URBANIZABLE	557.610	33	197.508	19	27	73
TOTAL	1.695.691	100	1.053.088	100	32	68

(*) Estimación basada en los datos de las APÉs y las previsiones para las APRs y los sectores de Suelo Urbanizable.

Las actuaciones de transformación urbanística que deben materializar este crecimiento se explican pormenorizadamente en el apartado 8.9 del presente capítulo, resumiéndose a continuación sus principales características:

Tabla 3: CARACTERÍSTICAS DE LA EDIFICABILIDAD LUCRATIVA INCLUIDA EN ACTUACIONES DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA (*)

CLASE DE SUELO	RESIDENCIAL		ACTIVIDADES ECONÓMICAS		OTROS		TOTAL
	m ²	%	m ²	%	m ²	%	
URBANO	678.692	79,3	175.477	20,5	1.410	0,2	855.579
URBANIZABLE	133.227	67,5	64.282	32,5	0	0,0	197.509
TOTAL	811.919	77,1	239.759	22,8	1.410	0,1	1.053.088

(*) Estimación basada en los datos de las APÉs y las previsiones para las APRs y los sectores de Suelo Urbanizable.

Tabla 4: NÚMERO DE VIVIENDAS PREVISTAS EN ACTUACIONES DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA (*)

CLASE DE SUELO	VIVIENDAS LIBRES		VIVIENDAS CON PROTECCIÓN PÚBLICA		TOTAL	DENSIDAD
	ud.	%	ud.	%		
ACTUACIONES EN SUELO URBANO	2.471	50	2.504	50	4.975	44
ACTUACIONES EN SUELO URBANIZABLE	618	46	712	54	1.330	24
TOTAL	3.089	49	3.216	51	6.305	37

(*) Estimación sobre la base de un promedio de 100 m²e por vivienda

8.3. DISTRIBUCIÓN DE USOS GLOBALES DEL SUELO

La indicación de la distribución de usos dominantes en las diferentes zonas de la ciudad constituye una herramienta imprescindible de la conformación del modelo de ciudad. Superados los paradigmas de la zonificación y los esquemas reduccionistas que han simplificado en exceso la visión de la ciudad desde el punto de vista de la calificación del suelo, cabe su utilización a escala territorial como herramienta de estructuración orgánica del territorio, complementaria de la clasificación del suelo.

El establecimiento de usos globales del suelo responde a una visión abstracta cuyo alcance se cifra en una aproximación a cierta definición de la especialización del suelo en la ciudad, necesariamente compatible con la mezcla e interacción de usos a nivel local. Su definición permite comprobar el funcionamiento global

e interacción de las diferentes funciones presentes en la ciudad detectando posibles incompatibilidades.

De este modo, una vez clasificado todo el suelo del término municipal, y definida la estructura urbana a través de la territorialización de los sistemas generales, procede distribuir espacialmente los usos globales con vistas a completar la necesaria estructuración orgánica del territorio. Pero también es cierto que dicho determinismo es susceptible de correcciones, y que en muchos casos el planeamiento puede favorecer e incluso fomentar la correcta distribución de los usos y sus intensidades.

En este sentido, se ha propiciado normativamente un régimen amplio de usos compatibles para los diferentes usos característicos de cada zona, respondiendo a las demandas de flexibilización actuales. Los cambios en los procesos de producción y distribución suponen nuevas necesidades y propician la construcción de nuevos espacios y edificios en relación con usos comerciales, culturales o lúdicos. La normativa urbanística debe tener en cuenta estas tendencias para propiciar una verdadera integración de usos y la adaptación temporal a los posibles cambios del mercado.

Su grafiado sobre la estructura urbana se contiene en el plano CES.3, describiéndose a continuación la zonificación prevista:

USO RESIDENCIAL

Es el uso predominante en el suelo urbano ciudad, tanto en cantidad de suelo ocupado como demandado; es decir a él se dedica la mayor parte del suelo urbano disponible. Se parte de una consideración de las bondades de la mezcla de usos como generadora de una trama urbana compensada y eficiente. En este sentido, se ha definido un régimen flexible de usos para el suelo urbano que permitirá la mezcla de usos residenciales y de actividad económica.

Señalar que la tipología edificatoria prevista en el Plan ha continuado la tendencia existente en la actualidad; en este sentido, la ciudad puede dividirse en dos zonas:

- La Almina, con preponderancia de edificación alienada a vial
- El Campo Exterior, en el que domina el bloque abierto
- La zona próxima a los pantanos, que se constituye en espacio de transición con el suelo no urbanizable en las que se ha potenciado la edificación de baja densidad con tipología unifamiliar.

USOS RELACIONADOS CON LAS ACTIVIDADES ECONÓMICAS

Otra de las pautas fundamentales para el adecuado desarrollo de una ciudad de tamaño medio, como es Ceuta, consiste en una adecuada localización de las actividades económicas, entendiendo éstas en un sentido más amplio, no considerando únicamente el tradicional uso industrial, sino incluyendo todas aquellas actividades relacionadas con la economía. La idea de espacio para el empleo tiende a ser cada vez más heterogénea: desde la pequeña oficina a la gran industria pasando por espacios donde se confunden las tradicionalmente más estancas ideas de sector secundario y terciario. El reconocimiento del pluralismo es la primera actitud a la hora de abordar la planificación urbana. Ello se traduce en diferencia de tamaños y formas, y consiguientes diferentes características que agrupamos bajo la denominación de tipo urbano.

La actividad económica de carácter primario es prácticamente inexistente en Ceuta con la excepción del

puerto pesquero, en claro declive. Por ello, no se plantean acciones en relación a este sector de actividad.

En cuanto a la actividad económica secundaria, con algunas excepciones está polarizada en torno al Puerto, tendencia que, con la futura ampliación, actualmente en fase de ejecución, tenderá a consolidarse con la creación de espacios para actividades productivas acordes con las nuevas demandas, así como con el aprovechamiento de las específicas condiciones geográfico-económicas de la ciudad, en especial en lo relativo a la industria de transformación vinculada a las reglas de origen.

Las zonas específicas vinculadas a actividades relacionadas con la industria terciarizada y la actividad logística-comercial aparecen polarizadas entre el polígono del Tarajal y, de nuevo, el Puerto. Identificados, por tanto, el Puerto y el polígono del Tarajal como los dos polos de actividad económica de la ciudad, se propone la potenciación de las sinergias que previsiblemente se generarán con la conexión directa de estos dos elementos mediante el futuro eje viario Puerto-Frontera. La visión del Plan se apoya en dicha infraestructura como eje vertebrador de los nuevos desarrollos de actividad económica que incluirán:

- El parque comercial previsto en el polígono CEPSA (APE 05.01)
- Los desarrollos previstos en la vaguada Benítez (APR 10.01 “Arroyo Benítez Norte” y APR 18.01 “Arroyo Benítez Sur”)
- La ampliación del polígono Cortijo Moreno
- La zona industrial prevista en Loma Colmenar
- La extensión del polígono del Tarajal en el sector de suelo urbanizable aldaño (SUP-29.01 “Loma de las Lanzas”).

Se muestra a continuación una sinopsis de las previsiones del Plan General en relación con el suelo destinado a actividades económicas:

Tabla 5: SUELO NETO DESTINADO A ACTIVIDADES ECONÓMICAS

CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO	SUPERFICIE (ha)
SUELO URBANO	6,97
SUELO URBANO DIRECTO	2,46
APEs	3,75
APRs	3,22
SUELO URBANIZABLE	3,97
SUPs	3,97
TOTAL	10,95

Paralelamente, se han propuesto dos medidas que deberán dar flexibilidad a la implementación de actividad económica:

- En el Suelo Urbano se ha definido un amplio régimen de compatibilidad de usos que dará cobertura urbanística a la implantación de actividades no incompatibles con el medio urbano.
- En el suelo No Urbanizable Común, se permite la generalidad de usos industriales.

Complementariamente, se propone una línea de acción basada en la reubicación de las bolsas de suelo industrial existentes en la trama urbana cuyo emplazamiento ha quedado orgánicamente poco integrado por los cambios en su entorno (instalaciones de CEPESA y Ducar) mediante las correspondientes ordenanzas de transformación que faciliten su traslado e integrando el suelo vacante en la trama residencial.

USOS RELACIONADOS CON LAS ACTIVIDADES DE OCIO Y ESPARCIMIENTO EN LA NATURALEZA

La estrategia de clasificación de suelo prevista en el Plan General, consistente en el incremento y mejora del suelo protegido medioambientalmente, se incardina en una estrategia general de promoción de estas categorías de suelo para su uso y disfrute por parte de la ciudadanía en forma de instalaciones relacionadas con las actividades de ocio y esparcimiento en la Naturaleza.

Con el fin de potenciar dichos usos, se ha definido un régimen de usos dotacionales y hosteleros de baja intensidad que deberán poner en valor potencial que dichas zonas tienen de configurarse como ámbitos de esparcimiento de la ciudadanía y áreas orientadas a usos vinculados al deporte y el ocio, con la considerable proyección turística que ello trae aparejado.

ACTIVIDADES NECESARIAS PARA EL ADECUADO FUNCIONAMIENTO DE LA CIUDAD PERO INCOMPATIBLES CON EL MEDIO URBANO

Un régimen general de usos del suelo debe prever la ubicación de actividades económicas del sector secundario, así como determinadas infraestructuras y servicios, que por sus efectos sobre el entorno cercano resulten incompatibles con el medio urbano.

El Plan General ha previsto la implantación de este tipo de actividades, con las restricciones impuestas por la legislación sectorial de aplicación, en el suelo no urbanizable común.

Por otro lado, se ha previsto el traslado de ciertas instalaciones industriales actualmente ubicadas en la trama urbana (CEPSA, Ducar) al Puerto, quedando los suelos desocupados disponibles para pasar a formar parte de un tejido urbano con carácter residencial.

8.4. ACTUACIONES EMBLEMÁTICAS

La recualificación del suelo urbano prevista en el Plan General se complementa con una serie de intervenciones puntuales que dan respuesta a demandas concretas, pudiendo consistir tanto en la implantación de determinadas instalaciones como en la intervención en zonas de la Ciudad que requieren un tratamiento específico. Se han definido las siguientes actuaciones emblemáticas:

NUEVA CENTRALIDAD

Se ha configurado una ambiciosa operación que deberá generar simultáneamente una centralidad comercial-residencial en el ámbito de la Plaza Rafael Gibert-Patio Hachuel, que incluirá el nuevo Mercado de Abastos, sobre cuya actual ubicación, una vez liberado el Foso Seco, se prevé la implantación de un parque a desnivel.

DESARROLLO DEL RECINTO SUR

Se han definido una serie de operaciones de reforma interior en la zona del Recinto Sur disgregando el gran sector previsto en el Plan General de 1992 en tres ámbitos con ordenación pormenorizada. Sobre el ámbito Pasaje Recreo Alto se ha propuesto la ubicación de un gran equipamiento educativo.

PARQUE URBANO Y RECINTO POLIVALENTE

Se ha previsto la implantación de una zona dotacional en el ámbito de los terrenos actualmente ocupados por el cuartel de Fuentes Pila. Se prevé la ubicación de un nuevo recinto ferial y de equipamientos escolares y deportivos.

EJE DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS

Se propone una estructuración de las zonas de actividad económico-productiva a lo largo del futuro eje Puerto-Frontera, con lo que queda garantizada su buena comunicación con los dos principales polos de actividad de la Ciudad a la vez que se generan sinergias entre las diferentes zonas.

MONTE HACHO

Se ha previsto la del Monte Hacho mediante diferentes operaciones, desde su protección paisajística mediante la reclasificación de suelo de su ladera este hasta la obtención de suelo en su ladera oeste que deberá complementar el Parque de San Amaro.

ARROYO PANEQUE

Regeneración de la vaguada del Arroyo Paneque propiciando la implantación de usos dotacionales y consolidando la estructuración viaria de la zona.

BENZÚ

Se ha propuesto la consolidación de Benzú mediante la incorporación de la propuesta realizada en el contexto del EUROPLAN-8. Se ha procedido a su adaptación a los objetivos del Plan lo que permitirá configurar una barriada de gran calidad urbana y medioambiental.

PRÍNCIPE ALFONSO

Se propone la revitalización de la zona de Príncipe Alfonso mediante la adecuada gestión de los terrenos ocupados por la Barriada Príncipe Alfonso, sobre los que se realizarán operaciones de regularización de la propiedad. Complementariamente, se han definido dos grandes ámbitos de transformación urbanística aledaños (en Arcos Quebrados y Loma de las Lanzas) que consolidan la apuesta de la Ciudad por este vector de desarrollo.

TRASLADO DE ACTIVIDADES POTENCIALMENTE PELIGROSAS PARA EL MEDIO URBANO

Se ha previsto el traslado a la ampliación del Puerto de instalaciones incompatibles con el medio urbano. Para ello, se han definido operaciones de reforma en los ámbitos ocupados por las instalaciones de CEPESA en Loma Margarita y Ducar en San Amaro.

Tabla 6: SUPERFICIE DE SUELO URBANO DEGRADADO O CONTAMINADO RECUPERADO

ELEMENTO	SUPERFICIE (m ²)	UBICACIÓN (NÚCLEO)	% SUPERFICIE CIUDAD
INSTALACIONES CEPESA	102.568	NÚCLEO CENTRAL	0,52
INSTALACIONES DUCAR	16.468	NÚCLEO CENTRAL	0,08
DEPÓSITO COCHES/ CANTERA	22.990	BENZÚ	0,12
TOTAL	142.026		0,72

FACHADAS DE LA CIUDAD

Se han previsto regulaciones específicas, sin perjuicio de su posterior concreción, en las áreas de oportunidad siguientes:

- Litoral Sur: frente marítimo del ámbito de Arcos Quebrados, Barriada de la Almadraba, intervenciones en Recinto Sur y Huerta Molino con definición de un paseo marítimo.
- Litoral Norte: Avda. San Amaro hasta Barriada Pueblo San Antonio, Depósitos DUCAR, instalaciones CEPESA

8.5. POLÍTICA DOTACIONAL

La obtención de suelo para dotaciones públicas, habitualmente deficitarias en las tramas urbanas consolidadas, constituye uno de los pilares sobre los que se sustenta la recualificación del tejido urbano prevista en el Plan. Se han previsto dos tipos de operaciones: obtención gratuita mediante operaciones de reforma interior con cesión de suelo dotacional o por actuaciones de obtención directa (actuaciones asistemáticas) mediante expropiación o por recalificación de suelos ya obtenidos.

Se ha procedido asimismo a la recalificación de suelo de propiedad municipal que ha sido adscrito a los sistemas de dotaciones locales.

Se exponen a continuación en cifras las previsiones de obtención de suelo dotacional:

Tabla 7: DOTACIONES PREVISTAS INCLUIDAS EN ACTUACIONES DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA (ACTUACIONES SISTEMÁTICAS)

CLASE DE SUELO	ZONAS VERDES/ ESPACIOS LIBRES	EQUIPAMIENTOS/ SERVICIOS URBANOS/ INFRAESTRUCTURAS	RED VIARIA	EXCESO/ DEFECTO SOBRE ESTÁNDAR REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO		
				ZV./ EL.	EQ./ SU/ AP.	TOTAL
ACTUACIONES EN SUELO URBANO	226.220	195.264	337.629	119.440	100.798	220.237
ACTUACIONES EN SUELO URBANIZABLE	194.080	55.288	156.582	153.215	29.051	182.266
TOTAL	420.300	250.552	494.210	272.655	129.849	402.504

(Unidades en m²)

Tabla 8: DOTACIONES PREVISTAS EN ACTUACIONES ASISTEMÁTICAS

DOTACIÓN	SUPERFICIE A OBTENER	SUPERFICIE OBTENIDA	SUPERFICIE TOTAL
EQ_DEPORTIVO	0	18.389	18.389
EQ_EDUCATIVO	0	3.323	3.323
EQ_GENERICO	0	9.163	9.163
EQ_SANITARIO	0	549	549
SG_VIARIO	1.937	14.654	16.591
SL_VIARIO	6.627	18.107	24.733
SP_CEMENTERIOS	0	89.316	89.316
VP_APARCAMIENTO	1.019	0	1.019
ZV_EL_AMBITO AJARDINADO	13.628	22.156	35.784
ZV_EL_PARQUES	1.917	11.045	12.962
ZV_EL_TRANSICIÓN	318	1.073	1.391
TOTAL	25.445	187.773	213.218

(Unidades en m²)

Se describen a continuación los principios rectores concernientes a las diferentes dotaciones cuya descripción pormenorizada se incluye en el apartado 8.10 del presente capítulo.

ESPACIOS LIBRES Y LAS ZONAS VERDES

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.
- Espacio libres de transición, espacios libres que conforman zonas de transición de difícil accesibilidad y que, por lo tanto, han quedado excluidas del cómputo de estándares dotacionales.
- Se ha incluido una cuarta categoría correspondiente al ámbito litoral que, aun cumpliendo una función de espacio libre, queda fuera de la regulación del Plan General al estar incluida en el Dominio Público Marítimo-Terrestre.

EQUIPAMIENTOS

Complementariamente, se ha potenciado la obtención de suelo con destino al sistema de equipamientos sobre dos principios:

- Se ha calificado específicamente suelo para los subsistemas de equipamientos educativos y deportivos
- Se ha definido una clase de equipamiento denominada genérico abierta a la implantación de cualquier tipo de equipamiento. Asimismo, en dicha categoría se ha establecido la posibilidad

de implantación de instalaciones comerciales en régimen concesional, previa justificación de su oportunidad social.

VIARIO PÚBLICO

Las actuaciones previstas en el sistema viario se agrupan en dos tipos:

- Se han establecido acciones concretas de conexión viaria entre zonas insuficientemente comunicadas.
- La recalificación del tejido urbano, ha supuesto también la redefinición de diversos viarios con objeto de proceder a su ensanchamiento o regularización, bien por considerarse que era precisa una mayor sección para dar cabida al tráfico previsto bien por estimarse la conveniencia de prever el acceso de vehículos privados o de servicio.

RESTO DE DOTACIONES

- No se ha calificado suelo específicamente para el resto de dotaciones, procediéndose a la consolidación de las existentes y estableciéndose un régimen de usos flexible en el suelo calificado como equipamiento que deberá permitir la implantación de dichas dotaciones cuando coyunturalmente sea necesario.

8.6. POLÍTICA DE VIVIENDA

El diseño de una oferta de vivienda adecuada pasa por la evaluación ponderada de los diversos factores que no dependen únicamente de la demanda derivada por la dinámica demográfica de la ciudad sino de factores relacionados con la inversión, la renovación del caserío, los nuevos tipos de demanda, los modos de obtención de suelo etc.

De este modo, se ha diseñado una oferta de suelo residencial que debe matizarse por la previsible dificultad de que se desarrollen, en un plazo razonable, todas las actuaciones establecidas en suelo urbano. Estas “dificultades”, básicamente de desarrollo y gestión, responden a circunstancias diferentes como pueden ser la presencia, como propietarios de los terrenos, de otras Administraciones, o la complejidad que para el desarrollo de un área supone la recalificación de la misma cuando aún se mantiene el uso anterior.

Para la confección de la oferta de suelo para usos residenciales, se ha partido de los siguientes datos:

- Las condiciones de necesidades de vivienda detectadas en la Información Urbanística y actualizadas a 2013.
- La actualización de la proyección de población de derecho para el 2014-2021 realizada sobre la de la información proporcionada por el Instituto Nacional de Estadística (INE) y el Padrón municipal.

Sobre la base de la demanda así calculada, se han aplicado un coeficiente de ponderación de un 5% al alza en el número total de viviendas necesarias (correspondiente a la proporción de viviendas vacías según el Censo de 2011) basado en las siguientes constataciones:

- Es necesario sobredimensionar la oferta de suelo para evitar situaciones de especulación

inmobiliaria que supondrían un encarecimiento de las viviendas y como reserva para posibles escenarios de crecimiento no contemplados.

- Un número importante de operaciones de desarrollo de suelo previstas por el Plan se sustenta sobre convenios con otros agentes públicos o con operadores privados para la obtención de suelo para viviendas protegidas, afectando a un 53,4% de las viviendas de este régimen previstas en ámbitos de transformación urbanística.
- La experiencia demuestra que, si bien dichos convenios son procedentes por cuanto que permiten soluciones de gestión interesantes, no es prudente programar su resolución a corto plazo. Considerando que la propia Ciudad, a través de EMVICESA, es la principal promotora de viviendas protegidas, es pertinente señalar la importancia de este factor a la hora de considerar la oferta de viviendas previstas por el Plan.
- Aproximadamente un 12% de las viviendas incluidas en actuaciones de transformación urbanística corresponden a unidades existentes que deberán integrarse en las nuevas ordenaciones, por lo que no deben incluirse en las previsiones de vivienda nueva.

Tabla 9: VIVIENDAS PREVISTAS EN LAS ACTUACIONES DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA EN FUNCIÓN DEL SISTEMA DE EJECUCIÓN

SISTEMA DE ACTUACIÓN	TOTAL		VIVIENDA LIBRE		VIVIENDA PROTEGIDA	
	Ud.	%	Ud.	%	Ud.	%
COMPENSACIÓN	2736	43,4	1942	62,9	794	24,7
CONVENIO	188	3,0	132	4,3	56	1,7
CONVENIO ENTRE ADMINISTRACIONES	1707	27,1	145	4,7	1562	48,6
COOPERACIÓN	1036	16,4	527	17,1	509	15,8
EXPROPIACIÓN	638	10,1	343	11,1	295	9,2
TOTAL	6.305	100,0	3.089	100,0	3.216	100,0

- Otro número importante de operaciones de desarrollo de suelo previstas por el Plan consiste en operaciones de reforma interior de difícil previsión en cuanto a la finalización de su gestión y ejecución, afectando a un porcentaje por encima del 60% de las viviendas previstas incluidas en ámbitos de desarrollo. El Plan ha hecho un esfuerzo importante para generar unidades de actuación de un tamaño y complejidad adecuados pero, de nuevo, en este caso la prudencia aconseja separar claramente la programación y priorización de estas actuaciones de su efectiva finalización.
- Por último, la dinámica de revisión de los Planes Generales aconseja prever crecimientos más allá de los ocho años de vigencia inicial contemplada. En este sentido, hay que señalar que el Plan se ha diseñado a largo plazo, acometiendo la ordenación en detalle de la totalidad del suelo urbano, incluyendo las grandes bolsas de suelo en el interior de la trama urbana que han permanecido sin desarrollar hasta la fecha.

Con los datos de número de viviendas existentes en 2011: 26.664 (Censos de Población y Viviendas 2011), la cifra total prevista en los nuevos desarrollos (6.305 unidades, excluidas las viviendas previstas por el Plan

General vigente o en ejecución) supone un aumento del parque de viviendas de la Ciudad de un 24%. De dicho incremento, un 77% se ubicará en suelo urbano quedando el 23% restante en suelo urbanizable.

La siguiente tabla resumen los datos de demanda y oferta de viviendas cuya pormenorización se incluye en los siguientes epígrafes:

Tabla 10: SINOPSIS DE LA POLÍTICA DE VIVIENDA

	VL		VP		TOTAL	
	Ud.	%	Ud.	%	Ud.	%
1. DEMANDA (*)	2.546	39,0	2.692	61,0	5.238	100,0
2. PREVISIÓN	3.089	53,0	3.683	47,0	6.772	100,0
VIVIENDAS PREVISTAS O EN EJECUCIÓN		0,0	467	100,0	467	100,0
1er CUATRIENIO	2.632	60,9	1.692	39,1	4.324	100,0
2º CUATRIENIO	457	23,1	1.524	76,9	1.981	100,0

(*) La demanda total, incluida la ponderación del 5% correspondiente a las viviendas vacías, es de 6.700 viviendas.

8.6.1. ESTRUCTURA DE LA DEMANDA DE VIVIENDAS

La demanda de viviendas se estructura en los siguientes grupos:

1. DEMANDA DERIVADA DEL AUMENTO DE POBLACIÓN

El dato básico de la demanda de vivienda viene determinado por la inferida del aumento esperado de población a medio plazo (entre 2001 y 2016). Dicha demanda, que viene recogida en la Información Urbanística, señala una necesidad de construir un total de 1.828 viviendas en dicho periodo. No obstante, se ha considerado conveniente la actualización de dicha cifra sobre la base de la previsión actualizada de aumento de población hasta 2021 (correspondiente a dos cuatrienios desde 2013), cifrada en 89.319 personas. Dicha proyección se ha basado en los siguientes datos:

- Datos de población de derecho (Fuente INE, cifras oficiales de la Revisión anual del Padrón municipal a 1 de enero de cada año) referidos al periodo 2002-2013.
- Hipótesis de crecimiento poblacional para el periodo 2014-2021 basada en la proyección del promedio de crecimiento correspondiente al periodo 2002-2013.

Tabla 11: PREVISIÓN DEL INCREMENTO DE POBLACIÓN

AÑO	FUENTE	POBLACIÓN (nº hab.)
2002	INE, Padrón Municipal	76.152
2003	INE, Padrón Municipal	74.931
2004	INE, Padrón Municipal	74.654
2005	INE, Padrón Municipal	75.276
2006	INE, Padrón Municipal	75.861
2007	INE, Padrón Municipal	76.603
2008	INE, Padrón Municipal	77.389
2009	INE, Padrón Municipal	78.674

AÑO	FUENTE	POBLACIÓN (nº hab.)
2010	INE, Padrón Municipal	80.579
2011	INE, Padrón Municipal	82.376
2012	INE, Padrón Municipal	84.018
2013	INE, Padrón Municipal	84.180
2014	PROYECCIÓN PGOU	84.405
2015	PROYECCIÓN PGOU	85.093
2016	PROYECCIÓN PGOU	85.786
2017	PROYECCIÓN PGOU	86.484
2018	PROYECCIÓN PGOU	87.189
2019	PROYECCIÓN PGOU	87.899
2020	PROYECCIÓN PGOU	88.609
2021	PROYECCIÓN PGOU	89.319

Tomando como base el dato de número de viviendas del Censo 2011 (26.664 uds.), el incremento previsto de población desde este año y hasta el final del periodo de vigencia del Plan General (2011 - 2021), sobre una media de 3 habitantes por vivienda, se necesitarán en 2021 $89.319 / 3 = 29.773$ uds. Descontadas las existentes en 2011, el número de viviendas nuevas será de $29.773 - 26.664 = 3.109$ uds.

En cuanto al régimen de protección de las viviendas, se estima que el 70% deberán ser viviendas de protección pública y el 30% viviendas libres.

2. DEMANDA DERIVADA DE LA RENOVACIÓN DE LA EDIFICACIÓN

En cuanto a previsión de acondicionamiento, rehabilitación o renovación de edificios, están cifrados en 1.535 en el año 2001. Como se comenta en la Información Urbanística, de este total los que necesitarán ser renovados asciende a 568. Si se considera un número medio de viviendas por edificio de 3,5 (resultante de dividir las viviendas residenciales por la edificación con esta dedicación), habría en 2001 un total de 1.988 viviendas afectadas por un posible, y necesario, proceso de renovación.

Mención aparte merece la demanda inferida de la tendencia a la reducción del parque residencial de viviendas de menos de 30 m², estimado en el año 2001 en 1.414. Se estima que en muchos casos coincide vivienda pequeña, con situaciones de hacinamiento, con vivienda en mal estado de forma que su renovación soluciona ambos problemas.

En la demanda derivada de la renovación de edificios es preciso realizar dos consideraciones:

- Las nuevas viviendas demandadas serán presumiblemente de un tamaño superior, estimado en una media de 75m², lo que supone que la sustitución de la edificación en los solares actualmente ocupados por este tipo de edificios solo podrá cubrir un 40% de la demanda. Ello supone una necesidad proporcional equivalente al 60% de la demanda (850 viviendas).
- Dadas las características de los solares en los que se ubica la edificación a sustituir, en general de reducidas dimensiones, el proceso de renovación deberá llevar a cabo una agregación parcelaria que retrasará los ritmos de sustitución, suponiendo una penalización del 50% en el número de viviendas previstas.

Por ello, la confluencia de ambas consideraciones arroja una demanda de viviendas por este concepto de 850 viv. x 1,50 = 1.275 viv.

3. DEMANDA DERIVADA DE LA REUBICACIÓN DE NÚCLEOS FAMILIARES ACTUALMENTE RESIDENTES EN VIVIENDAS PENDIENTES DE REGULARIZACIÓN

Se propone continuar la política del Plan General de 1992 de habilitar viviendas adecuadas para los habitantes de infraviviendas. A esta demanda habría que añadir un concepto de difícil cuantificación: la demanda de realojos de viviendas pendientes de regularización, cuantificadas en 779 viviendas desglosadas como sigue:

- Demanda requerida para la reubicación de habitantes de viviendas pendientes de regularización: se han contabilizado 442 viviendas de este tipo, debido bien a su situación dentro del Dominio Público Marítimo Terrestre (180 viviendas) bien por estar fuera de ordenación según el Plan General de 1992 (262 viviendas)
- Demanda requerida para realojos previstos en los Ámbitos de Planeamiento Específico: La ordenación de estos nuevos ámbitos implicará la obtención de 315 viviendas de régimen libre.
- Demanda prevista por mejora de viviendas en los Ámbitos de Planeamiento Remitido: En el caso de los APR, la ordenación de estos nuevos ámbitos implicará la obtención de otras 22 viviendas de régimen libre.

4. DEMANDA DE VIVIENDAS DE SEGUNDA RESIDENCIA

Para este dato, que incluye tanto la demanda interna como la orientada al turismo exterior, se parte del porcentaje de segunda residencia en el Censo de 2011 en relación con el total (1,55%) proponiéndose la aplicación de dicho porcentaje al parque de viviendas previsto. Ello supone 48 nuevas viviendas de segunda residencia en régimen libre.

5. CONCLUSIONES

Los datos anteriores se resumen en los siguientes cuadros especificándose en el segundo el régimen de viviendas previsto para dar respuesta a las diferentes demandas:

Tabla 12: DEMANDA DE VIVIENDA EN RELACIÓN CON LA SITUACIÓN ACTUAL DE LOS DEMANDANTES

TIPO DE DEMANDA	Nº VIVIENDAS	%
VIVIENDA NUEVA	3.109	59,66
RENOVACIÓN DE VIVIENDAS EXISTENTES	1.275	24,47
REUBICACIÓN DE NÚCLEOS PENDIENTES DE REGULARIZACIÓN	779	14,95
SEGUNDA RESIDENCIA	48	0,92
TOTAL	5.211	100,00

Tabla 13: DEMANDA DE VIVIENDAS POR TIPO Y RÉGIMEN DE PROTECCIÓN

TIPO DE DEMANDA	VL		VP		TOTAL
	ud.	%	ud.	%	ud.
VIVIENDA NUEVA	933	30	2.176	70	3.109
RENOVACIÓN DE VIVIENDAS EXISTENTES	1.148	90	128	10	1.275
REUBICACIÓN DE NÚCLEOS PENDIENTES DE REGULARIZACIÓN	0	0	779	100	779
DEMANDA DE SEGUNDA RESIDENCIA	48	100	0	0	48
TOTAL	2.128	41	3.083	59	5.211

Por último, a esta demanda se completa con la previsión del exceso de viviendas previsto anteriormente, un 5% del parque previsto para 2021, lo que equivale a $29.773 \times 0,05 = 1.489$ uds. Ello totaliza una demanda de **6.700 uds.**

8.6.2. ESTRUCTURA DE LA PREVISIÓN DE VIVIENDAS

Se detalla a continuación la previsión de oferta de vivienda:

1. OFERTA DE VIVIENDA ACTUALMENTE VACANTE

En primer lugar, como se apuntada en el diagnóstico al respecto en el capítulo correspondiente de la Información Urbanística, que el stock de vivienda vacante existente, a finales de 2001 (3.377 unidades con tendencia al aumento) servirá para responder a las necesidades que tiene la población actual de Ceuta: formación de nuevos hogares, cambio de vivienda por aumento o disminución en el tamaño familiar, etc. No obstante, dado que objetivamente no se puede prever la entrada en el mercado de estas viviendas, no se consideran a efectos del cálculo de respuesta a la demanda.

2. ACTUACIONES ACTUALMENTE EN FASE DE PROYECTO O EJECUCIÓN POR EMVICESA (467 ud.):

- 150 Viviendas BRULL.
- 317 Viviendas SEPES Loma Colmenar.

3. ACTUACIONES PREVISTAS EN SUELO URBANO

Se prevén actuaciones en los dos tipos de actuación urbanística de transformación: Áreas de Planeamiento Específico (APE) y Áreas de Planeamiento Remitido (APR) cuyo desglose se especifica a continuación:

Tabla 14: VIVIENDAS PREVISTAS EN APES

SECTOR		Nº VIVIENDAS (1)		
		VL	VP	TOTAL
APE-01-01	BENZÚ	145	115	260
APE-05-01	CEPSA	145	218	363

SECTOR		Nº VIVIENDAS (1)		
		VL	VP	TOTAL
APE-07-01	REMATE SAN AMARO NORTE	0	0	0
APE-07-02	REMATE SAN AMARO SUR	0	0	0
APE-10-01	ARROYO FEZ	58	25	83
APE-11-01	SARDINERO	86	37	123
APE-14-01	ARROYO BALSAS	21	9	30
APE-14-02	PASAJE RECREO BAJO	0	45	45
APE 15-01	SARCHAL NORTE	132	56	188
APE-18-01	POBLADO REGULARES	0	94	94
APE-18-02	POBLADO SANIDAD	0	104	104
APE-18-03	TERRONES SUR	34	11	45
APE-18-04	TERRONES NORTE	0	0	0
APE-19-01	ARROYO PANEQUE	173	74	247
APE-21-01	PLAZA VIEJA-PATIO HACHUEL-MERCADO DE ABASTOS	278	119	397
APE-22-01	RECINTO SUR	154	66	220
APE-22-02	HUERTO MOLINO	189	81	270
APE-22-03	PASAJE RECREO ALTO	238	102	340
APE-31-01	ALMADRABA	73	22	95
APE-31-02	VILLA AURORA	43	28	71
APE-34-01	ARCOS QUEBRADOS	290	398	688
TOTAL		2.059	1.604	3.663

(1) Dato de número de viviendas no vinculante, calculado sobre la base de una superficie de 100 m² construidos por vivienda.

Tabla 15: VIVIENDAS PREVISTAS EN APRs

SECTOR		Nº VIVIENDAS (1)		
		VL	VP	TOTAL
APR-02-01	EMBALSE DEL RENEGADO	53	0	53
APR-07-01	DUCAR	207	88	295
APR-10-01	ARROYO BENÍTEZ NORTE			
APR-10-02	CRÍA CABALLAR	80	34	114
APR-11-01	CUARTELES FUENTES PILA Y CORONEL FISHER	0	407	407
APR-18-01	ARROYO BENÍTEZ SUR			
APR-18-02	REMATE JUAN CARLOS I	0	148	148
APR-18-03	EXTENSIÓN CUARTEL REGULARES	0	193	193
APR-26-01	ARROYO JUAN VIERA	72	30	102
APR-30-01	PRÍNCIPE ALFONSO	0	0	0
TOTAL		412	900	1.312

(1) Dato de número de viviendas no vinculante, calculado sobre la base de una superficie de 100 m² construidos por vivienda.

4. CAPACIDAD PREVISTA DEL SUELO URBANIZABLE

Como se refería en el epígrafe dedicado al suelo urbanizable, se prevén tres zonas de suelo urbanizable cuyas con las siguientes características:

Tabla 16: VIVIENDAS PREVISTA EN SUELO URBANIZABLE

SECTOR		Nº VIVIENDAS (1)		
		VL	VP	TOTAL
SUP-04-01	EMBALSE DEL INFIERNO	366	0	366
SUP-08-01	HUERTA SOLIS	252	108	360
SUP-29-01 (2)	LOMA DE LAS LANZAS	0	604	604
TOTAL		618	712	1.330

(1) Dato de número de viviendas no vinculante, calculado sobre la base de una superficie de 100 m² construidos por vivienda.

(2) Densidad considerada únicamente sobre el 50% del sector al ser esta la proporción prevista para uso residencial.

5. CONCLUSIONES

Con los datos anteriormente expuestos se definen las siguientes previsiones de vivienda establecidas por el Plan General:

Tabla 17: PREVISIONES DE VIVIENDA

CLASE/ CATEGORÍA DE SUELO	VL		VP		TOTAL
	ud.	%	ud.	%	ud.
SUELO URBANO	2.471	88	2.971	112	5.442
PREVISTAS O EN EJECUCIÓN			467		467
APes	2.059	56	1.604	44	3.663
APRs	412	31	900	69	1.312
SUELO URBANIZABLE	618	46	712	54	1.330
TOTAL	3.089	46	3.683	54	6.772

Este resultado está en consonancia con la demanda prevista en el apartado 8.6.1. (6.700 uds.) así como con su distribución en función de los regímenes de propiedad.

8.7. NORMATIVA URBANÍSTICA

La experiencia adquirida en el tiempo de aplicación de la normativa del vigente Plan General ha puesto de manifiesto algunas carencias o lagunas que dan lugar a interpretaciones subjetivas de sus determinaciones. Simultáneamente, ha sido necesario proceder a la actualización normativa derivada de los cambios legislativos que se han producido en los años de vigencia del Plan General de 1992. Por último, nuevos requerimientos derivados de la receptividad social hacia temas como la protección del medio ambiente han propiciado la regulación de temas hasta ahora no contemplados.

Lo anterior ha llevado a una revisión en profundidad de las Normas Urbanísticas para adaptarlas a la realidad actual de la ciudad y hacerla más asequible a todos los agentes intervinientes y a los encargados de su control, de acuerdo con la experiencia adquirida, en los siguientes aspectos:

- Adaptación al marco legal vigente en materia de urbanismo, tanto en lo relativo a la nueva regulación como a legislación derogada que vuelve a tener vigencia.

- Adaptación al marco legislativo medioambiental vigente, incorporando la evaluación ambiental estratégica de planes y programas.
- Adaptación al resto de legislación sectorial promulgada desde la aprobación del Plan General de 1992
- Integración de la Ordenanza Reguladora de la Disciplina Urbanística de la Ciudad de Ceuta y actualización de la misma.
- Actualización del régimen urbanístico del suelo, definiendo nuevas categorías de suelo no urbanizable.
- Reajuste de las condiciones de la edificación, sistematizando y simplificando su aplicación práctica, haciendo más asequible su entendimiento a los ciudadanos y corrigiendo y objetivando algunas ambigüedades que precisaban interpretaciones.
- Incorporación de aquellas normas específicas de carácter general y obligado cumplimiento que sean de aplicación a la edificación, en especial en lo referido al Código Técnico de la Edificación y a las condiciones de accesibilidad.
- Actualización de la regulación de las condiciones de urbanización, incorporando asimismo la legislación estatal y de la Ciudad vigentes en materia de accesibilidad.
- Actualización y ampliación de la normativa de protección de los patrimonios natural y cultural
- Introducción de una regulación específica de protección del medio ambiente urbano
- Mejora del régimen de los usos del suelo dotándolo de la necesaria flexibilidad para permitir su adaptación a las demandas actuales y a condiciones sociales y económicas cambiantes. Asimismo, se ha procedido a la simplificación del cuadro de usos al haber quedado obsoletos o no tener aplicación práctica determinados conceptos.
- Reajuste de las normas zonales mejorando la regulación de aquellas ordenanzas de zona cuya puesta en vigor haya resultado dificultosa; flexibilización de las ordenanzas zonales con la incorporación de grados y ordenanzas de transformación. Asimismo, se ha redefinido el volumen capaz previsto para la Norma Zonal 1 y se ha limitado el número plantas de ático a una, lo que evitará la aparición de cuerpos edificados anómalos que suponen una merma de la calidad de la escena urbana.

En relación con la adaptación de las normas zonales, se ha mantenido la distribución general de las normas zonales precediendo a su reestructuración en los siguientes aspectos:

- La Norma Zonal 1, Edificación en manzana cerrada, pasa a definirse como el Grado 1 (NZ-1.1.) de la nueva Norma Zonal 1 Edificación alineada a vial con las modificaciones en cuanto a definición del volumen capaz mencionadas anteriormente.
- La Norma Zonal 1bis, Edificación en manzana cerrada tipo A, ha pasado a ser un grado de la Norma Zonal 1, denominándose Norma Zonal 1.3 (NZ-1.3) Edificación en manzana cerrada de densidad media.
- La Norma Zonal 5, Edificación en núcleos económico-productivos pasa a definirse como el Grado 1 (NZ-5.1.) de la nueva Norma Zonal 5, Núcleos de actividad económica.
- La Norma Zonal 6, Edificación consolidada, pasa a quedar incluida en el Grado 1 (NZ-2.1.) de la

nueva Norma Zonal 2, Edificación en bloque abierto.

De este modo, la estructura de normas zonales queda como sigue:

- a. Zona 1: Edificación alineada a vial
- b. Zona 2: Edificación en bloque abierto
- c. Zona 3. Edificación en hilera
- d. Zona 4: Edificación en villas y chalets
- e. Zona 5: Edificación en núcleos de actividad económica

Complementariamente, el Plan General define tres innovaciones respecto de la regulación de las normas zonales del Plan General de 1992:

- Se han definido grados para las Normas NZ-1, NZ-2 y NZ-5, respondiendo a una diversificación de las correspondientes tipologías que caracterizan cada grado.
- Se han previsto ordenanzas de transformación para las Normas Zonales NZ-3 y NZ-4 dado que se han detectado casos en los cuales no se puede agotar la edificabilidad. En este sentido, se ha previsto la posibilidad de su transformación a grados de la tipología de bloque abierto de similares características urbanísticas y menor ocupación.
- Asimismo, se ha definido una ordenanza de transformación para la NZ-1.3 con objeto de posibilitar en ensanchamiento de determinados viarios mediante la posibilidad de aumentar una altura la edificación. De este modo, se prevé su posible transformación al grado NZ-1.4.

Se describe a continuación pormenorizadamente la estructura de normas zonales y grados tan como consta en el Título 10 de las Normas Urbanísticas:

ZONA 1: EDIFICACIÓN ALINEADA A VIAL

Comprende aquellas edificaciones que se adosan a los linderos públicos, al menos en partes sustanciales de las mismas, para mantener y remarcar la continuidad de la alineación oficial del sistema vial en el que se apoyan.

La tipología en función de los grados referidos en el apartado anterior es:

- GRADO 1 (NZ-1.1): EDIFICACIÓN EN MANZANA CERRADA, que comprende aquellas edificaciones alineadas a vial en las que predomina la superficie ocupada de la parcela por la construcción con respecto a los espacios libres interiores, que se localizan de forma dispersa o aleatoria en las diferentes parcelas que conforman la manzana.
- GRADO 2 (NZ-1.2): EDIFICACIÓN EN MANZANA ABIERTA, que comprende aquellas edificaciones alineadas a vial, en toda o en parte de la longitud de la alineación, con limitación del fondo edificable, en las que las alineaciones interiores se disponen de manera que configuren un espacio libre interior, central y homogéneo, de carácter comunitario, para cada parcela o para toda la manzana.
- GRADO 3 (NZ-1.3): EDIFICACIÓN EN MANZANA CERRADA DE DENSIDAD MEDIA, que corresponde a un tipo edificatorio, variante del Grado 1, con un número máximo de plantas establecido en dos.

- 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
- GRADO 5 (NZ-1.5): EDIFICACIÓN ADOSADA A LADERA, que corresponde a volumetrías específicas que se definen en el planeamiento de desarrollo correspondientes a tipos edificatorios parcialmente enterrados en sus linderos testeros y laterales en laderas pronunciadas, con un fondo edificable máximo de 8 metros.

ZONA 2: EDIFICACIÓN EN BLOQUE ABIERTO

Edificación aislada en bloque abierto, con o sin patios de parcela, cerrados o abiertos cuya definición tipológica se define en los siguientes grados:

- GRADO 1 (NZ-2.1): EDIFICACIÓN EN BLOQUE ABIERTO DE CONSERVACIÓN O DEFINIDO POR EL PLANEAMIENTO, que corresponde a parcelas con una edificabilidad máxima establecida por:
 - Las propias condiciones del edificio existente
 - Las condiciones definidas en el planeamiento, ya sea en el propio Plan General o en el planeamiento de desarrollo del mismo.
- GRADO 2 (NZ-2.2): Edificación en Bloque Abierto de Densidad Alta, que corresponde a parcelas con una edificabilidad máxima de 2,50 metros cuadrados edificables por cada metro cuadrado de suelo.
- GRADO 3 (NZ-2.3): Edificación en Bloque Abierto de Densidad Media, que corresponde a parcelas con una edificabilidad máxima de 1,50 metros cuadrados edificables por cada metro cuadrado de suelo. Este grado se concibe prioritariamente como una ordenanza de transformación de la norma zonal correspondiente a la edificación unifamiliar en hilera (Norma Zonal 3).
- GRADO 4 (NZ-2.4): Edificación en Bloque Abierto de Densidad Baja, que corresponde a parcelas con una edificabilidad máxima de 0,60 metros cuadrados edificables por cada metro cuadrado de suelo. Este grado se concibe prioritariamente como una ordenanza de transformación de la norma zonal correspondiente a la edificación unifamiliar en villas y chalets (Norma Zonal 4).

ZONA 3. EDIFICACIÓN EN HILERA

Corresponde a edificación contigua adosada, destinada a vivienda unifamiliar. Sin embargo, podrán admitirse otros tipos cumpliendo las condiciones del presente capítulo. No se definen grados, haciéndose referencia a esta norma zonal como NZ-3.

ZONA 4: EDIFICACIÓN EN VILLAS Y CHALETS

Corresponde a edificación contigua adosada, destinada a vivienda unifamiliar aislada y pareada. Sin embargo, podrán admitirse otros tipos cumpliendo las condiciones del presente capítulo. Al igual que en el caso anterior, no se definen grados, haciéndose referencia a esta norma zonal como NZ-4.

ZONA 5: EDIFICACIÓN EN NÚCLEOS DE ACTIVIDAD ECONÓMICA

La tipología edificatoria responderá a edificación aislada o adosada en función de las condiciones de posición de la edificación

La tipología en función de los grados referidos en el apartado anterior es:

- GRADO 1 (NZ-5.1): EDIFICACIÓN EN NÚCLEOS ECONÓMICO-PRODUCTIVOS de uso característico industrial destinado a polígonos industriales e industria terciarizada
- Grado 2 (NZ-5.2): EDIFICACIÓN EN NÚCLEOS COMERCIALES, de uso característico terciario destinado a centros comerciales

8.8. MEDIDAS DE PROTECCIÓN

8.8.1. PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓTICO

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 que debe alcanzar en lo posible a las actividades que vienen prestando un servicio a la población, o a las que mantienen un determinado tejido social, por lo que no deben ser erradicadas por sólo motivos económicos.
2. Debe conjugarse con criterios urbanísticos de suficiente flexibilidad como para permitir la necesaria transformación de usos y actividades en orden a mantener viva la ciudad; transformación que, necesariamente, está unida a la posibilidad de adecuación de los contenedores edificados que soportan las actividades.

Se pretende dotar a Ceuta de un instrumento normativo eficaz en la preservación de la memoria histórica contenida no solamente en las edificaciones, sino también en otros elementos culturales cuya existencia y ubicación determinan el uso del suelo del municipio que el Plan regula. Por este motivo, en ocasiones la protección de un elemento concreto no solo viene dictada por su valor intrínseco, sino por causa de su significado histórico, de uso, de conformación de un conjunto tipológico reconocible, etc.

El Plan General ha incluido, por tanto, un cuerpo normativo de protección, las Condiciones de Protección del Patrimonio Histórico, contenidas en el Título 5 de las Normas Urbanísticas, cuyo objetivo es 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 de que hayan sido afectados así como desde la detección precoz de restos arqueológicos.

Asimismo, se establece el orden de prevalencia de instrumentos normativos que afectan al patrimonio edificado de Ceuta: primero el Plan General y, subsidiariamente, los Planes Especiales de Protección que éste incorpora o que se pudieran redactar.

Se ha realizado un esfuerzo por integrar en una única ordenanza de protección todas las circunstancias preexistentes (Catálogo del Plan General de 1992, normas de protección arqueológica incluidas en el Anejo I de la Ordenanza Reguladora de la Disciplina Urbanística de la Ciudad de Ceuta, Planes Especiales de protección de conjuntos históricos, elementos incorporados *ex novo* en esta Revisión del Plan etc.), de

manera que el nuevo Plan General desempeñe hasta donde alcance su función normativa integradora y globalizadora, para evitar duplicidades y dispersiones indeseadas.

El Plan General estructura la protección del patrimonio histórico en dos niveles:

1. Protección del patrimonio arquitectónico y monumental: Se encuentran afectados por normativa de protección del presente Catálogo las construcciones, elementos y edificios que, con independencia de su actual estado de conservación y grado de alteración respecto a sus características originarias, 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 unos criterios de salvaguardia y recuperación del patrimonio arquitectónico e histórico.
2. Protección del patrimonio arqueológico: A los efectos de este Plan se entiende por patrimonio arqueológico el conjunto de bienes muebles e inmuebles de carácter histórico, así como sus relaciones físicas y espaciales en tanto fuente de documentación, susceptibles de ser estudiados con metodología arqueológica, con independencia de que se traten de vestigios enterrados, emergentes o sumergidos.

Todos ellos constituyen elementos esenciales para el conocimiento histórico de Ceuta, que es considerada un yacimiento arqueológico único, irrepetible y finito.

INSTRUMENTOS DE PROTECCIÓN

Para la protección del patrimonio histórico, el Plan General define los siguientes instrumentos:

- a. **NORMAS ESPECIALES DE PROTECCIÓN**, que podrán definir gráficamente las zonas en la que podrán alterar las determinaciones del Plan General en lo que respecta al régimen de obras permitidas, a la compatibilidad de usos, a las condiciones específicas de tramitación en los ámbitos que comprendan, sin que ello represente modificación del Plan General.
- b. **CATÁLOGOS DE PROTECCIÓN**, correspondientes a elementos arquitectónicos Y monumentales, naturales o de otro tipo, sujetos a protección, con su respectiva cualificación a los efectos de la normativa que les fuere de aplicación.
- c. **PLANES ESPECIALES**, cuyo objeto sea la protección de determinados conjuntos históricos o zonas concretas.

En todos los casos, se complementan las normas de protección con los correspondientes planos de Protección del Patrimonio Cultural (PPC), ya sea arquitectónico-monumental o bien arqueológico, así como en el plano de Régimen, Gestión y Actuación Urbanística en Suelo Urbano y Urbanizable (RGA) en los que se recoge la extensión del ámbito de las protecciones y queda reflejado gráficamente el conjunto de yacimientos, elementos, edificios y bienes protegidos.

8.8.1.1. PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO Y MONUMENTAL

Se encuentran afectados por Normativa de Protección del Patrimonio Arquitectónico y Monumental las construcciones, elementos y edificios que, con independencia de su actual estado de conservación y grado de alteración respecto a sus características originarias, 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 unos criterios de salvaguardia y

recuperación del patrimonio arquitectónico e histórico.

Los bienes objeto de protección se encuentran definidos en dos tipos de elementos:

- Bienes de Interés Cultural (BIC), regulados por la Ley del Patrimonio Histórico Español y, complementariamente, por el Plan General, que les ha asignado el máximo nivel de protección (Integral). Se incluye un listado de los BIC así como la definición gráfica de sus entornos de protección en el plano PPC.1 Catálogo.
- Elementos específicamente protegidos por el Plan General, incluidos en el Catálogo de Elementos Protegidos, que ha tomado como base el catálogo del Plan general de 1992 actualizándolo y ampliándolo. Para cada elemento de esta categoría se ha generado una ficha en el Catálogo indicando su ubicación y condiciones específicas de protección. Los elementos catalogados se han señalado en el plano RGA.

ENTORNOS DE PROTECCIÓN DE LOS BICs

A los efectos prevenidos en la Ley del Patrimonio Histórico Español, en los Entornos de Protección de cada uno de los Bienes de Interés Cultural (BIC) declarados o incoados, deberá recabarse Informe de la Dirección General de Patrimonio Cultural de la Consejería de Cultura, previo a la concesión de cualquier licencia de obra a realizar en dichos ámbitos.

NIVELES DE PROTECCIÓN

A efectos de conseguir una adecuada protección de los valores históricos, artísticos y arquitectónicos que aún se conservan, el Plan incluye un Catálogo de Bienes Protegidos que contiene una relación de los edificios y elementos clasificados en tres niveles en función de los valores a proteger:

- a. NIVEL I. PROTECCIÓN INTEGRAL: protege la totalidad de cada edificio o elemento en él incluido, preservando por tanto todas sus características arquitectónicas, su forma de ocupación del espacio y los demás rasgos que contribuyen a singularizarlo como elemento integrante del patrimonio edificado.
- b. NIVEL II. PROTECCIÓN ESTRUCTURAL: protege el edificio como unidad arquitectónica y favorece la conservación de los elementos básicos que definen una forma de articulación, uso y ocupación del espacio.
- c. NIVEL III. PROTECCIÓN AMBIENTAL: protege el conjunto de edificios que sin tener gran valor por sí mismos son caracterizadores de una cierta imagen urbana.

INTEGRACIÓN DEL CATÁLOGO DEL PLAN GENERAL DE 1992

En relación con el Catálogo vigente hasta la fecha, el Plan General ha realizado dos operaciones:

- a. Reasignación a BIC de los elementos declarados como tales desde 1992. En este sentido, se han traspasado 29 elementos del Nivel I y 15 del Nivel II, afectándose a un total de 44 elementos.
- b. Redefinición el Catálogo sobre la base de los nuevos niveles de protección establecidos. Los

elementos del Nivel restantes han sido, con una excepción, asignados al nuevo nivel de protección Integral. Los elementos del Nivel II restantes han sido asignados a los nuevos niveles Estructural y Ambiental. (ver tabla).

En relación con el segundo punto, los niveles Estructural y Ambiental proporcionan una mayor flexibilidad que el antiguo Nivel II permitiendo adecuar la protección a las características históricas y funcionales del elemento, En este sentido, se han aplicado dos criterios:

- Análisis pormenorizado de los edificios incorporados adscritos al Nivel II en el Plan General de 1992 estableciendo aquellos con un valor arquitectónico de menor calidad que justifique una revisión de sus características y un cambio a un nivel de protección Ambiental.
- Consideración de las partes de los elementos que específicamente necesiten ser protegidas evitando la tentación de la excesiva protección que escleroticen el elemento impidiendo las necesarias renovaciones interiores que posibiliten su continuidad como elementos funcionales del tejido urbano.

De este modo, los elementos del Catálogo del Plan general de 1992 han sido reasignados como sigue:

Tabla 18: REASIGNACIÓN DE LOS NIVELES DE PROTECCIÓN

NIVEL I		
PLAN GENERAL 1992	PLAN GENERAL 2014	
35	29	BIC
	5	PROTECCIÓN INTEGRAL
	1	PROTECCIÓN ESTRUCTURAL
NIVEL II		
PLAN GENERAL 1992	PLAN GENERAL 2014	
89	15	BIC
	2	PROTECCIÓN INTEGRAL
	27	PROTECCIÓN ESTRUCTURAL
	35	PROTECCIÓN AMBIENTAL
	10	DESCATALOGACIÓN

En cuanto al Catálogo definido en el presente Plan, ha suprimido 10 elementos y ha añadido 38, quedando establecido el número en 118, distribuidos como sigue:

Tabla 19: DISTRIBUCION POR NIVELES DE PROTECCIÓN DE LOS ELEMENTOS CATALOGADOS

NIVEL DE PROTECCIÓN	Nº ELEMENTOS
PROTECCIÓN INTEGRAL	8
PROTECCIÓN ESTRUCTURAL	36
PROTECCIÓN AMBIENTAL	74
TOTAL	118

8.8.1.2. PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO

Las normas de protección del patrimonio arqueológico tienen por objeto regular las condiciones de actuación sobre el patrimonio arqueológico ceutí con objeto de garantizar su protección, estableciendo cautelas acordes con las expectativas de su existencia y reduciendo la discrecionalidad en las exigencias de

conservación y puesta en valor. Han recogido y actualizado las contenidas en el Anexo de la Ordenanza Reguladora de la Disciplina Urbanística de la Ciudad de Ceuta incorporando la protección del patrimonio arqueológico submarino.

GRADOS DE PROTECCIÓN

Se han establecido los siguientes niveles de protección del patrimonio arqueológico que aparecen grafiados en el plano PPC.1

PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO TERRESTRE

NIVEL T1. Se trata de aquellos yacimientos declarados bienes de interés cultural para las que se prevé una protección integral.

NIVEL T2. Corresponde a aquellas zonas en las que se conoce o es previsible la aparición de vestigios arqueológicos.

NIVEL T3. Afecta a aquellas zonas en las que la posibilidad de aparición de vestigios arqueológicos se considera menor o al menos incierta.

Será necesario determinar la existencia o no de niveles arqueológicos, pudiendo ser necesario realizar sondeos mecánicos o control de movimientos de tierras en previsión de la aparición de niveles arqueológicos. Dicha necesidad deberá ser valorada en informe emitido por la Consejería con competencias en materia de protección del patrimonio histórico, con carácter previo a la concesión de licencia.

PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO SUBMARINO

Nivel S1. Corresponde a aquellos yacimientos identificados en el catálogo así como a aquellos lugares determinados en el catálogo y grafiados en el plano PPC.2 en que han sido localizados hallazgos aislados de interés o están en las inmediaciones de un yacimiento conocido. Cualquier actividad de remoción del fondo marino o de alteración del mismo susceptible de afectar a los lugares catalogados, tales como dragados, colocación de cables, construcción de infraestructuras, etc., deberá contar con un informe previo de la Consejería con competencias en materia de protección del patrimonio histórico. En este informe se valorará la afectación de las citadas obras al patrimonio arqueológico pudiendo ordenarse la realización de cuántas intervenciones arqueológicas se consideren precisas para valorar la naturaleza de los vestigios presentes así como proponer las medidas correctoras necesarias para impedir el deterioro o pérdida de información histórica.

8.8.2. PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO NATURAL

El régimen de protecciones previsto deriva, de una parte, de las determinaciones de la legislación sectorial en materia de protección ambiental, de los recursos naturales y de bienes demaniales, que el planeamiento hace suyas incorporándolas a su normativa; de otra, de la capacidad del planeamiento para regular la protección y mejora de los valores paisajísticos municipales. Se regulan en un título específico (Título 6) de

las Normas Urbanísticas del Plan los siguientes aspectos:

1. **COMPATIBILIDAD DE ACTIVIDADES:** En los suelos urbanos o urbanizables solamente podrán instalarse las actividades que tengan la condición de clasificadas siempre y cuando sean conformes al RAMINP y se dispongan de las medidas de corrección o prevención necesarias.
2. **MEDIDAS DE PROTECCIÓN AMBIENTAL EN LOS INSTRUMENTOS DE DESARROLLO:** El planeamiento de desarrollo y los proyectos de urbanización o ejecución de actuaciones, a través de los cuales se materializarán las propuestas contenidas en el Plan, deberán incorporar medidas de protección ambiental relativas a las justificación de la disponibilidad de agua potable para abastecer los nuevos desarrollos, previsión de las infraestructuras y servicios necesarios para la gestión de los residuos generados, con los sistemas municipales existentes, fomento de la utilización de agua recicladas para mantenimiento de zonas verdes, bocas contra incendios y limpieza pública.
3. **CONDICIONES DE PROTECCIÓN AMBIENTAL:** Se han incluido medidas concretas para la protección del medio ambiente referidas a aspectos como: vertidos sólidos (basuras), vertidos líquidos (aguas residuales), vertidos gaseosos, contaminación acústica y vibratoria, protección contra incendios, utilización de explosivos, exigencias sobre el uso de materiales o condiciones de diseño medioambiental.
4. **OBLIGACIÓN DE RESTITUCIÓN MEDIOAMBIENTAL:** Los responsables por acción u omisión de cualquier deterioro del medio ambiente estarán obligados a la restitución del estado original a su costa
5. **PROTECCIÓN DEL SUELO:** En lo relativo a las actividades extractivas y vertidos.
6. **PROTECCIÓN DE LOS RECURSOS HIDROLÓGICOS:** Se ha aportado una regulación expresa de los cauces públicos, la ordenación de terrenos inundables, la protección del acuífero y la regulación de recursos.
7. **PROTECCIÓN DE LA VEGETACIÓN:** Mediante el establecimiento de normas cautelares y regulando aspectos como la conservación de zonas verdes, protección del arbolado, prohibiciones específicas, implantación de nuevas zonas verdes, directrices para el desarrollo urbanístico y tala y poda de la vegetación.
8. **PROTECCIÓN DE LA FAUNA,** en aspectos como actividades cinegéticas, protección piscícola y de la avifauna.
9. **PROTECCIÓN DE LOS RECURSOS PAISAJÍSTICOS:** A efectos de protección y gestión del paisaje, poseen la consideración de configuradores principales del paisaje urbano aquellos elementos y espacios de la Ciudad de Ceuta que tienen la capacidad de delimitar y caracterizar los distintos ámbitos escénicos del municipio, incidiendo su nivel de calidad y estado de conservación, de manera muy significativa, en la imagen de conjunto de la ciudad y en la apreciación que de ella se hace desde los distintos recorridos y perspectivas existentes.

En este sentido, se ha definido normativamente la protección de diversos aspectos con incidencia en la escena urbana como criterios escénicos para el diseño y acondicionamiento de los espacios libres públicos, criterios básicos de intervención en las edificaciones, componentes secundarios del paisaje, construcciones auxiliares en espacios libres de parcela, cerramientos de parcelas y solares, elementos auxiliares de las edificaciones, soportes informativos y publicitarios, antenas de radiodifusión y televisión, adaptación al ambiente e imagen urbana.

10. PROTECCIÓN DE LOS BIENES DEMANIALES: Se ha incorporado al Plan general la delimitación y regulación de los dominios públicos, servidumbres y afecciones existentes en la ciudad:

- Delimitación del Dominio Público Marítimo-Terrestre.
- Protección del Dominio Público Hidráulico.
- Servidumbres de las vías de comunicación.
- Servidumbres de la red de energía eléctrica.
- Afecciones en zonas de seguridad de la defensa nacional.

8.9. CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN DEL SUELO

La concreción del modelo de ciudad en términos de clasificación de suelo se ha basado en criterios de utilización racional del mismo considerando las dos oportunidades existentes en la ciudad que el Plan propone potenciar:

- Por un lado, la existencia de grandes zonas de suelo clasificado como urbano que no se ha desarrollado plenamente o sobre las que, estando actualmente ocupadas por instalaciones militares, existe una previsión de desafección, en el marco de los convenios de permutas de suelo con el Ministerio de Defensa, con el fin de destinarlas a usos dotacionales y vivienda pública.
- Por otro, la existencia de zonas muy significativas del patrimonio natural de la Ciudad que se propone preservar y potenciar como valores al servicio de la ciudadanía, con la vocación de configurarse como ámbitos de esparcimiento y áreas orientadas a usos vinculados al deporte y el ocio, con la considerable proyección turística que ello trae aparejado.

La aplicación de estos criterios previos ha definido las siguientes líneas maestras para la delimitación de las clases y categorías de suelo:

- Priorización de la utilización de las bolsas de suelo disponibles en el suelo urbano con carácter previo a la clasificación de suelo urbanizable, es decir, el planteamiento de un criterio centrípeto de crecimiento frente al habitual crecimiento centrífugo.
- Análisis pormenorizado, en cuanto a su vigencia y oportunidad de mantenimiento, de los ámbitos de suelo urbanizable previstos en el Plan General de 1992 y no desarrollado.
- Protección medioambiental y paisajística de las zonas especialmente relevantes, en concreto los ámbitos LIC-ZEPA (Calamocarro-Benzú y Acantilados del Monte Hacho) y su entorno así como el propio Monte Hacho.
- Consideración del borde sudoeste (Tarajal-Loma de las Lanzas) como principal vector de expansión de la Ciudad, en consonancia con las nuevas grandes instalaciones de Defensa e Instituciones Penitencias previstas.

Este conjunto de medidas redunda en beneficio del Suelo No Urbanizable, consolidando un territorio con una marcada dicotomía entre el paisaje urbano de densidad media-alta y el paisaje natural característica de la realidad ceutí, muy condicionada por la limitación en la disponibilidad de un recurso básico como es el suelo.

Mención aparte merece la reclasificación de la Fortaleza del Monte Hacho cuya clasificación de Suelo Urbano en el Plan General de 1992 ha sido actualizada a No Urbanizable, como parece lógico en una instalación de este tipo aislada del núcleo urbano.

La implementación del modelo ha supuesto una actualización de la clasificación del suelo que se concreta en el siguiente cuadro:

Tabla 20: CLASIFICACIÓN DEL SUELO EN LOS ESTADOS ACTUAL Y PROPUESTO

CLASE DE SUELO	1. CLASIFICACIÓN ACTUAL		2. PROPUESTA PLAN GENERAL		DIFERENCIA (2-1)
	SUP (ha.)	(%)	SUP (ha.)	(%)	SUP (ha)
SUELO URBANO (1)	708,6	35,75	694,7	35,05	-13,9
SUELO URBANIZABLE	88,2	4,45	55,8	2,81	-32,5
SUELO NO URBANIZABLE	1.185,1	59,80	1.231,5	62,14	46,4
PROTEGIDO	682,8	34,45	757,2	38,20	74,4
COMÚN	388,2	19,59	274,2	13,84	-114,0
DOMINIOS PÚBLICOS	114,1	5,76	200,1	10,10	86,0
TOTAL	1.982,0	100,00	1.982,0	100,00	0,0

(1) EN AMBOS CASOS SE INCLUYE LA ZONA GANADA AL MAR EN LA AMPLIACIÓN DEL PUERTO ACTUALMENTE EN EJECUCIÓN.

En cuanto a la distribución por categorías de suelo previstas en el Plan General, cuya representación sobre la cartografía de la Ciudad se recoge en el plano CES.1., se sintetiza en el siguiente cuadro que será desarrollado a continuación:

Tabla 20: DISTRIBUCIÓN POR CLASES Y CATEGORÍAS DE SUELO

CLASE	SUPERFICIE		% TÉRMINO MUNICIPAL
	m ²	ha	
SUELO URBANO	6.946.923	694,7	35,05
SU_NÚCLEOS POBLACIÓN	6.024.160	602,4	30,39
NUCLEO CENTRAL	5.952.277	595,2	30,03
BENZÚ	71.883	7,2	0,36
SU_PUERTO	922.763	92,3	4,66

SUELO URBANIZABLE	557.610	55,8	2,81
SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO	557.610	55,8	2,81

SUELO NO URBANIZABLE	12.315.413	1.231,5	62,14
SNU COMÚN	2.742.131	274,2	13,84
SNUP-LIC-ZEPA	5.325.118	532,5	26,87
SNUPE-DOMINIO PÚBLICO DE CARRETERAS	433.270	43,3	2,19
SNUPE- DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO	781.667	78,2	3,94

CLASE	SUPERFICIE		% TÉRMINO MUNICIPAL
	m ²	ha	
SNUPE- DOMINIO PÚBLICO MARÍTIMO TERRESTRE	786.314	78,6	3,97
SNU-PROTEGIDO POR EL PLANEAMIENTO	2.246.913	224,7	11,34
TOTAL TÉRMINO MUNICIPAL	19.819.947	1.982,0	100,00

8.9.1. SUELO URBANO Y URBANIZABLE

El tratamiento conjunto y complementario del suelo incluido en las clases Urbano y Urbanizable justifica su descripción pormenorizada en un mismo apartado en el que se analizan sus características y modo de respuesta conjunta a los requerimientos establecidos para el suelo urbanizado. En este sentido, el suelo urbanizable se concibe, como se ha comentado previamente, con unos cometidos específicos en conjunción con las actuaciones en suelo urbano, junto con las cuales puede ser tratado. Esta visión unificadora se confirma con la inexistencia de Suelo Urbanizable No Programado.

8.9.1.1. TRATAMIENTO DEL SUELO URBANO

La delimitación del suelo urbano ha actualizado la del Plan General de 1992 incorporando aquellos ámbitos de 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 recualificación 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 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:

- Ámbitos no desarrollados del Plan vigente: la revisión del Plan General ha recogido todos los Planes Parciales y Especiales, Estudios de Detalle y demás instrumentos de planeamiento y gestión que en desarrollo del Plan General de 1992 llegaron a aprobarse definitivamente, o están actualmente en tramitación, así como la totalidad de las modificaciones puntuales.
- Suelo proveniente de permutas con el Ministerio de Defensa en el marco de los convenios con la Ciudad.

- Ámbitos sobre los que se propone una recualificación del tejido urbano.
- Ámbitos para los que se prevé un cambio de uso.
- Operaciones de reforma interior con obtención de suelo destinado a los sistemas locales y generales.
- Mención especial merecen las vaguadas adscritas en el Plan General de 1992 al sistema general de espacios libres. Dado que su desarrollo ha sido escaso, probablemente debido a su complicada morfología que las hace inaccesibles, y 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 permitan 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 tanto 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 la idea de la amplitud del esfuerzo recualificador que se pretende lograr.

Tabla 21: DISTRIBUCIÓN DEL SUELO URBANO POR TIPOS DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA DE TRANSFORMACIÓN

CATEGORÍA DE DE SUELO	SUPERFICIE	
	(ha)	(% TOTAL SU)
SUELO URBANO DIRECTO	580,9	83,62
SUELO URBANO INCLUIDO EN ACTUACIONES DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA	113,8	16,38
ÁREAS DE PLANEAMIENTO ESPECÍFICO	56,3	8,10
ÁREAS DE PLANEAMIENTO REMITIDO	57,5	8,28
TOTAL	694,7	100,00

En cuanto a la actualización de la normativa urbanística, se ha procedido a una redefinición de las normas zonales ampliándolas para dar cabida a tipos o usos no contemplados pero existentes *de facto*. Asimismo, se han propiciado normativamente los usos mixtos del suelo, al ser un factor urbanístico que contribuye de forma general a la protección y mejora del medio urbano.

8.9.1.2. 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 suelo con dos funciones:

- Establecer unas zonas de suelo de reserva para posibles 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, en la actual coyuntura socioeconómica, a las necesidades de suelo de la Ciudad durante el periodo de vigencia del Plan.

Señalar, por último, que se han incluido 55,8 ha en Suelo Urbanizable,

8.9.1.3. CALIFICACIÓN DEL SUELO URBANO Y URBANIZABLE

El tratamiento conjunto del suelo urbano y urbanizable permite establecer una previsión de la calificación del futuro suelo urbanizado:

Tabla 22: CALIFICACIÓN DEL SUELO URBANO Y URBANIZABLE

CALIFICACIÓN	SUPERFICIE		% SOBRE SUELO URBANO Y URBANIZABLE
	m ²	ha	
EQ_BIENESTAR SOCIAL	43.552	4,36	0,58
EQ_BIENESTAR SOCIAL (PUERTO)	651	0,07	0,01
EQ_CULTURAL	51.894	5,19	0,69
EQ_CULTURAL (PUERTO)	140	0,01	0,00
EQ_DEPORTIVO	121.538	12,15	1,62
EQ_DEPORTIVO (PUERTO)	17.173	1,72	0,23
EQ_EDUCATIVO	263.503	26,35	3,51
EQ_GENERICO	184.524	18,45	2,46
EQ_RELIGIOSO	9.443	0,94	0,13
EQ_SANITARIO	55.639	5,56	0,74
TOTAL EQUIPAMIENTOS	748.057	74,81	9,97
PARQUES URBANOS	480.248	48,02	6,40
PARQUES URBANOS (PUERTO)	55.988	5,60	0,75
ÁMBITOS AJARDINADOS	344.725	34,47	4,59
ESPACIOS LIBRES DE TRANSICIÓN	213.373	21,34	2,84
TOTAL ZONAS VERDES/ ESPACIOS LIBRES	1.094.334	109,43	14,58
SP_ALIMENTACIÓN	1.183	0,12	0,02
SP_ALIMENTACIÓN (PUERTO)	2.337	0,23	0,03
SP_CEMENTERIOS	89.316	8,93	1,19
SP_CORREOS	636	0,06	0,01
TOTAL SERVICIOS PÚBLICOS	93.472	9,35	1,25
AP_GENERICO	24.757	2,48	0,33
AP_JUSTICIA	12.714	1,27	0,17
TOTAL ADMINISTRACIÓN PÚBLICA	37.471	3,75	0,50
SERVICIO PÚBLICO DE DEFENSA	683.779	68,38	9,11
TOTAL SERVICIOS DEFENSA	683.779	68,38	9,11
SISTEMA GENERAL VIARIO	547.260	54,73	7,29
SISTEMA GENERAL VIARIO (PUERTO)	79.531	7,95	1,06
SISTEMA LOCALVIARIO	952.972	95,30	12,70
APARCAMIENTOS	34.952	3,50	0,47
ESTACIONES DE SERVICIO	9.577	0,96	0,13
TOTAL VÍA PÚBLICA	1.624.292	162,43	21,64
HELIPUERTO	27.542	2,75	0,37
ZONA SERVICIO PUERTO	588.715	58,87	7,84
TOTAL TRANSPORTES	616.257	61,63	8,21

CALIFICACIÓN	SUPERFICIE		% SOBRE SUELO URBANO Y URBANIZABLE
	m ²	ha	
INFRAESTRUCTURAS	31.109	3,11	0,41
INFRAESTRUCTURAS (PUERTO)	2.356	0,24	0,03
TOTAL INFRAESTRUCTURAS	33.465	3,35	0,45
NORMA ZONAL 1 (EDIF. ALIENADA A VIAL)	588.920	58,89	7,85
NORMA ZONAL 2 (BLOQUE ABIERTO)	518.354	51,84	6,91
NORMA ZONAL 3 (EDIF. UNIFAMILIAR EN HILERA)	6.064	0,61	0,08
NORMA ZONAL 4 (VILLAS Y CHALETS)	322.401	32,24	4,30
NORMA ZONAL 5 (ACTIVIDADES ECONÓMICAS)	242.850	24,29	3,24
NORMA ZONAL 5 (PUERTO)	148.330	14,83	1,98
TOTAL SUELO LUCRATIVO	1.826.919	182,69	24,34
TOTAL SUELO SIN ORDENAR	746.487	74,65	9,95
TOTAL SUELO URBANO Y URBANIZABLE	7.504.533	750,45	100,00

8.9.1.4. ACTUACIONES DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA

Se describen a continuación las actuaciones de transformación urbanística previstas en suelo urbano y urbanizable. 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, por tanto, únicamente a expensas de su gestión para su completo desarrollo. Se han definido 20 APes distribuidas por todo el suelo urbano.
- b. Se han delimitado APes 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, etc.).
- c. 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 APRs distribuidas en un 95% por el Campo Exterior.
- d. Las APRs, con alguna excepción, están concebidas como ámbitos de desarrollo a medio plazo, con la excepción de los previstos en las instalaciones de DUCAR en el ámbito de la Barriada del Príncipe Alfonso, con cometidos específicos.

EN SUELO URBANIZABLE:

- e. SECTORES EN SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO (SUP), incardinadas 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 tres SUPs.

INSTRUMENTOS DE DESARROLLO

Los APes no requieren de instrumentos de ordenación para su desarrollo, con la excepción de eventuales

Estudios de Detalle en los casos previstos por las Normas Urbanísticas.

Para los APRs, se ha previsto su desarrollo mediante los correspondientes Estudios de Detalle.

Los SUP se desarrollarán mediante los correspondientes Planes Parciales.

SUPERFICIE

- Se ha limitado la superficie de las actuaciones 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 del Plan General de 1992 en diferentes áreas de planeamiento, en concreto las referidas a las zonas de Recinto Sur y Arroyo Benítez.
- En ese sentido, la superficie promedio de las APEs es de 2,70 ha que disminuye a 1,80 ha eliminando las dos de mayor tamaño.
- Las APRs, por su parte tienen una superficie promedio de 5,75 ha que disminuye a 2,70 ha eliminando la de mayor tamaño.
- En cuando a los SUPs, su superficie promedio se sitúa en las 18,5 ha.

EDIFICABILIDAD

- En el caso de las APEs, el coeficiente de edificabilidad bruta promedio es de $0,80 \text{ m}^2\text{e}/\text{m}^2\text{s}$ con una cierta dispersión de valores derivada de factores como condiciones del terreno, ubicación relativa al conjunto de la ciudad u oportunidad de obtención de suelo para dotaciones.
- Las APRs oscilan en el entorno de los $0,68 \text{ m}^2\text{e}/\text{m}^2\text{s}$, habiéndose tomado como valor de referencia $0,55 \text{ m}^2\text{e}/\text{m}^2\text{s}$ con una cierta dispersión de valores debida a los mismos factores que en el caso de las APEs.
- Las SUP, tienen edificabilidades brutas de $0,30 \text{ m}^2\text{e}/\text{m}^2\text{s}$ en los sectores de transición con el Suelo No Urbanizable y de $0,40 \text{ m}^2\text{e}/\text{m}^2\text{s}$ en el caso del sector "Loma de las Lanzas", que permiten densidades moderadamente elevadas con una amplia cesión de suelo para dotaciones adscritas al sistema general 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 APEs, 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 para las APRs en las que se han señalado necesidades específicas en las correspondientes fichas urbanísticas.

- Por último, en los sectores de Suelo Urbanizable se han definido 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 crecimiento de la ciudad, pudiéndose señalar que los usos previstos en las actuaciones de transformación urbanística son mayoritariamente residenciales (84% del suelo lucrativo) complementados con los usos de actividad económica (16% del suelo lucrativo).

Se especifican a continuación cuadros sinópticos con las características de las diferentes actuaciones de transformación urbanística:

Tabla 23: CARÁCTERÍSTICAS DE LAS AREAS DE PLANEAMIENTO ESPECÍFICO

CÓDIGO	DENOMINACION	USO CARACTERÍSTICO	SUPERFICIE (m ² s)	EDIFICABILIDAD (m ² e)			COEF. EDIF. (m ² e/m ² s)	Nº VIVIENDAS (*)	DENSIDAD (viv./ha)
				TOTAL	RESIDENCIAL	OTROS			
APE-01-01	BENZÚ	RESIDENCIAL	71.883	28.513	25.999	2.514	0,40	260	36
APE-05-01	CEPSA	ACTIVIDAD ECONÓMICA	102.568	88.686	36.276	52.410	0,86	363	35
APE-07-01	REMATE SAN AMARO NORTE	ACTIVIDAD ECONÓMICA	7.572	5.300	0	5.300	0,70	0	0
APE-07-02	REMATE SAN AMARO SUR	ACTIVIDAD ECONÓMICA	4.406	3.084	0	3.084	0,70	0	0
APE-10-01	ARROYO FEZ	RESIDENCIAL	12.558	8.283	8.283	0	0,66	83	66
APE-11-01	SARDINERO	RESIDENCIAL	13.014	12.233	12.233	0	0,94	123	95
APE-14-01	ARROYO BALSAS	RESIDENCIAL	2.560	3.013	3.013	0	1,18	30	117
APE-14-02	PASAJE RECREO BAJO	RESIDENCIAL	2.984	4.532	4.532	0	1,52	45	151
APE-15-01	SARCHAL NORTE	RESIDENCIAL	23.725	19.298	18.798	500	0,81	188	79
APE-18-01	POBLADO REGULARES	RESIDENCIAL	12.107	9.397	9.397	0	0,78	94	78
APE-18-02	POBLADO SANIDAD	RESIDENCIAL	13.317	10.381	10.381	0	0,78	104	78
APE-18-03	TERRONES SUR	RESIDENCIAL	6.676	4.478	4.478	0	0,67	45	67
APE-18-04	TERRONES NORTE	ACTIVIDAD ECONÓMICA	4.737	2.545	0	2.545	0,54	0	0
APE-19-01	ARROYO PANEQUE	RESIDENCIAL	56.703	24.755	24.755	0	0,44	247	44
APE-21-01	PLAZA VIEJA-PATIO HACHUEL-MERCADO DE ABASTOS	RESIDENCIAL	15.710	49.989	39.709	10.280	3,18	397	253
APE-22-01	RECINTO SUR (1)	RESIDENCIAL	20.139	22.511	21.972	539	1,12	220	109
APE-22-02	HUERTO MOLINO (1)	RESIDENCIAL	15.955	26.989	26.989	0	1,69	270	169

DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL

CÓDIGO	DENOMINACION	USO CARACTERÍSTICO	SUPERFICIE (m ² s)	EDIFICABILIDAD (m ² e)			COEF. EDIF. (m ² e/m ² s)	Nº VIVIENDAS (*)	DENSIDAD (viv./ha)
				TOTAL	RESIDENCIAL	OTROS			
APE-22-03	PASAJE RECREO ALTO	RESIDENCIAL	32.744	33.935	33.935	0	1,04	340	104
APE-31-01	ALMADRABA	RESIDENCIAL	21.989	15.946	9.498	6.448	0,73	95	43
APE-31-02	VILLA AURORA	RESIDENCIAL	6.998	7.046	7.046	0	1,01	71	101
APE-34-01	ARCOS QUEBRADOS	RESIDENCIAL	114.601	84.862	68.776	16.086	0,74	688	60
TOTAL			562.945	465.777	366.070	99.706	0,83	3.663	65

(*) CIFRA NO VINCULANTE CALCULADA SOBRE EL PROMEDIO DE 100 m²e POR VIVIENDA PREVISTO EN EL REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO.

Tabla 24: CARÁCTERÍSTICAS DE LAS AREAS DE PLANEAMIENTO REMITIDO

CÓDIGO	DENOMINACION	USO CARACTERÍSTICO	SUPERFICIE (m ² s)	EDIFICABILIDAD (m ² e)			COEF. EDIF. (m ² e/m ² s)	Nº VIVIENDAS (*)	DENSIDAD (viv./ha)
				TOTAL	RESIDENCIAL	OTROS			
APR-02-01	EMBALSE DEL RENEGADO	RESIDENCIAL	13.500	5.400	5.400		0,40	53	39
APR-07-01	DUCAR	RESIDENCIAL	24.676	29.611	26.650	2.961	1,20	295	120
APR-10-01	ARROYO BENÍTEZ NORTE	ACTIVIDAD ECONÓMICA	44.979	24.739		24.739	0,55		0
APR-10-02	CRÍA CABALLAR	RESIDENCIAL	21.038	11.571	11.571		0,55	114	54
APR-11-01	CUARTELES FUENTES PILA Y CORONEL FISGER	RESIDENCIAL	90.602	40.771	40.771		0,45	407	45
APR-18-01	ARROYO BENÍTEZ SUR	ACTIVIDAD ECONÓMICA	89.965	49.481		49.481	0,55		0
APR-18-02	REMATE JUAN CARLOS I	RESIDENCIAL	26.959	14.828	14.828		0,55	148	55
APR-18-03	EXTENSIÓN CUARTEL REGULARES	RESIDENCIAL	35.182	19.350	19.350		0,55	193	55
APR-26-01	ARROYO JUAN VIERA	RESIDENCIAL	18.737	10.305	10.305		0,55	102	54
APR-30-01	PRÍNCIPE ALFONSO	RESIDENCIAL	209.497	183.747	183.747		0,88	0	0
TOTAL			575.136	389.802	312.621	77.181	0,68	1.312	23

(*) CIFRA NO VINCULANTE CALCULADA SOBRE EL PROMEDIO DE 100 M2E POR VIVIENDA PREVISTO EN EL REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO.

Tabla 25: CARÁCTERÍSTICAS DE LOS SECTORES DE SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO

CÓDIGO	DENOMINACION	USO CARACTERÍSTICO	SUPERFICIE (m ² s)	EDIFICABILIDAD (m ² e)			COEF. EDIF. (m ² e/m ² s)	Nº VIVIENDAS (*)	DENSIDAD (viv./ha)
				TOTAL	RESIDENCIAL	OTROS			
SUP-04-01	EMBALSE DEL INFIERNO	RESIDENCIAL	128.748	38.624	36.693	1.931	0,30	366	28
SUP-08-01	HUERTA SOLIS	RESIDENCIAL	126.605	37.982	36.083	1.899	0,30	360	28
SUP-29-01	LOMA DE LAS LANZAS	50% RESIDENCIAL / 50% ACTIVIDAD ECONÓMICA	302.256	120.902	60.451	60.451	0,40	604	20
TOTAL			557.610	197.508	133.227	64.281	0,35	1.330	24

(*) CIFRA NO VINCULANTE CALCULADA SOBRE EL PROMEDIO DE 100 M2E POR VIVIENDA PREVISTO EN EL REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO.

8.9.2. 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 naturales, monumentos naturales, paisajes protegidos, LIC, ZEPAs, etc.) para los que se impulsará, en colaboración con la administración medioambiental e hidrológica, medidas de protección y conservación activa que garanticen su utilización ecológicamente eficiente.

Asimismo, se ha procedido a una actualización de las zonas susceptibles de protección teniendo en cuenta tanto los propios valores ambientales, naturales, paisajísticos, hidrológicos, agrícolas, forestales, etc. tomando como base la existencia de legislación sectorial específica concurrente en ellas. El propio Plan ha realizado la evaluación de cada una de estas zonas para la puesta en valor del medio natural como pieza estratégica en el territorio municipal.

Ello se ha complementado con categorías específicas de Suelo No Urbanizable Protegido por el Planeamiento en las que se ha establecido un régimen de usos adaptado a cada una con el fin de orientar su programa hacia aquellos de utilidad pública (dotacionales públicos y privados) excluyendo los usos residenciales y terciarios (excepto aquellos vinculados con la hostelería).

8.9.2.1. TRATAMIENTO DEL SUELO NO URBANIZABLE

La referida clasificación y categorización del suelo no urbanizable de especial protección, se ha basado en el estudio del territorio, incluido en la Información Urbanística, en el que se ha analizado el encuadre geográfico, el relieve, los suelos, la geotecnia, los aprovechamientos extractivos, el clima, la hidrología, la vegetación, las unidades geográfico-paisajísticas, los espacios naturales protegidos, los usos del suelo, las redes de comunicaciones y servicios, y los asentamientos de población.

Las categorías de Suelo No Urbanizable (SNU) se organizan según la división derivada de la legislación vigente (Art.12 del TRSL/08 y Art. 78 del TRLS-76) en:

- SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN ESPECÍFICA (SNUPE), incluye los terrenos excluidos del proceso de transformación urbanística por la legislación de protección o policía del dominio público, de la naturaleza o del patrimonio cultural.
- SUELO NO URBANIZABLE PRESERVADO POR EL PLANEAMIENTO (SNUPP), los que deban quedar sujetos a tal protección conforme a la ordenación territorial y urbanística por los valores en ellos concurrentes, incluso los ecológicos, agrícolas, ganaderos, forestales y paisajísticos, así como aquéllos con riesgos naturales o tecnológicos, incluidos los de inundación o de otros accidentes graves, y cuantos otros prevea la legislación de ordenación territorial o urbanística.
- SUELO NO URBANIZABLE COMÚN (SNU-C).

8.9.2.2. CATEGORÍAS DE SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN ESPECÍFICA

El Suelo No Urbanizable de Protección Especifica (SNUPE), se han establecido atendiendo al tipo de

protección prevista por la legislación vigente. En este sentido, se distinguen las siguientes categorías:

PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO NATURAL:

SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN ESPECÍFICA DE LIC/ZEPA (SNUPE-LIC/ZEPA).

Por su especial relevancia en cuanto a su implantación geográfica, cabe señalar la afección de los ámbitos LIC-ZEPA (Lugares de Importancia Comunitaria - Zonas de Especial Protección para las Aves) que forman parte de la Red Natura 2000. En el territorio sobre el que se asienta la Ciudad de Ceuta, así como en su dominio marítimo-terrestre, se localizan tres espacios de este tipo:

- LIC-ZEPA Calamocarro-Benzú (ES6310001)
- ZEPA Acantilados del Monte Hacho (ES0000197)
- LIC Zona Marítimo Terrestre del Monte Hacho (ES6310002)

Sobre estos ámbitos, excluyendo el núcleo urbano de Benzú, se ha previsto un régimen normativo específico que cumple el doble objetivo en cuanto al objeto de su afección a la Red Natura 2000 de:

- Preservación de los valores naturales, culturales y paisajísticos presentes en el ámbito.
- Delimitación de usos e intensidades edificatorias permitidos.

Por tanto, la normativa específica que rige esta categoría de suelos tiene en cuenta los mencionados valores y la normativa medioambiental vigente en cuanto a la regulación de las actividades permitidas, quedando específicamente prohibidos los usos residenciales así como los industriales y terciarios, excepto aquellos relacionados con el hospedaje, y propiciándose en cambio los usos dotacionales para servicio y disfrute de la ciudadanía.

El ámbito LIC-ZEPA Calamocarro-Benzú incluye los ámbitos de protección de dos especies endémicas amenazadas: una vegetal (rupicapnos africana) y otra animal (salamandra algira), cuya protección, considerada necesaria, se incluye en la del propio LIC-ZEPA.

PROTECCIÓN DE LOS DOMINIOS PÚBLICOS

Se han definido categorías de Suelo No Urbanizable para cada uno de los siguientes dominios públicos:

SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN DE RECURSOS HÍDRICOS (SNUPE-RH).

Esta categoría de Suelo no Urbanizable se define en función de las limitaciones al uso del suelo por la existencia de un cauce público y/o un embalse y las servidumbres que estos generan según vienen reguladas en la Ley de Aguas.

SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN ESPECÍFICA DEL DOMINIO PÚBLICO MARÍTIMO-TERRESTRE (SNUPE-MT).

Se establece una categoría específica para la protección de los terrenos incluidos en el dominio público marítimo terrestre según viene definido en la Ley de Costas.

SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN ESPECÍFICA DE CARRETERAS (SNUPE-CA)

Se ha definido una calificación de suelo no urbanizable cuya delimitación y condiciones de uso están basadas en los parámetros establecidos en la legislación vigente en materia de carreteras.

8.9.2.3. CATEGORÍAS DE SUELO NO URBANIZABLE PROTEGIDO POR EL PLANEAMIENTO

SUELO NO URBANIZABLE PROTEGIDO POR PLANEAMIENTO (SNUPP).

Se refiere a la protección del medio como portador de valores estéticos y paisajísticos, singularidades naturales y valores culturales de suficiente importancia ambiental y paisajística como para defender su conservación como parte integrante del paisaje rural ceutí. Asimismo, esta categoría tiene una segunda cometido, complementario del primero consistente en servir de protección de los ámbitos LIC-ZEPA.

La normativa específica que rige esta categoría es similar a la prevista para los ámbitos LIC-ZEPA.

8.9.2.4. SUELO NO URBANIZABLE COMÚN

En esta categoría se incluyen los suelos no sujetos a ningún régimen de protección y cuya transformación urbanística no está prevista, quedando por tanto como suelo para ubicación de instalaciones de actividad económica e infraestructuras y servicios incompatibles con el medio urbano.

8.10. SISTEMAS DE DOTACIONES

La aplicación del Plan general configurará un territorio con una distribución de dotaciones (generales y locales) como sigue:

Tabla 26: DOTACIONES EXISTENTES Y PREVISTAS

DOTACION	TOTAL CIUDAD	SUELO URBANO					SUELO URBANIZABLE (1)	SUELO NO URBANIZABLE
		APE	APR (1)	ACTUACIONES ASISTEMÁTICAS	SUELO URBANO DIRECTO	TOTAL		
EQUIPAMIENTOS	855.055	73.608	120.962	31.423	555.985	781.977	58.818	14.260
ZONAS VERDES/ ESPACIOS LIBRES	1.398.841	156.478	69.111	50.136	737.196	1.012.922	194.835	191.084
SERVICIOS PÚBLICOS	619.299	0	398	89.316	93.074	182.788	0	436.511
ADMINISTRACIÓN PÚBLICA	37.471	70	119		37.282	37.471	0	
SERVICIOS DE LA DEFENSA	1.029.030	0	0		683.779	683.779	0	345.251
VÍA PÚBLICA	2.027.793	150.409	212.170	42.343	1.375.842	1.780.763	159.998	87.032
TRANSPORTE	616.257	0	0		616.257	616.257	0	
INFRAESTRUCTURAS	230.678	107	0		33.357	33.465	0	197.213
TOTAL	6.814.424	380.672	402.761	213.218	4.132.772	5.129.422	413.651	1.271.351

(Datos en m²)

(1) ESTIMACIÓN

8.10.1. SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS COMUNITARIOS

La ejecución del Plan General supondrá un incremento de suelo con calificación de equipamiento de un 48% sobre los existentes, distribuido por la totalidad de la trama urbana.

En general, no se ha realizado una asignación específica del suelo calificado como equipamiento a alguno de los subtipos previstos en las Normas Urbanísticas, con la excepción de los equipamientos educativos y determinados equipamientos deportivos, quedando la mayor parte del suelo adscrito a la calificación de equipamiento genérico (17,61 ha), con objeto de flexibilizar la implantación de aquellos que coyunturalmente se requieran.

Por su especificidad, se describen pormenorizadamente a continuación acciones sobre los sistemas de equipamientos educativo y deportivo.

8.10.1.1. SISTEMA DE EQUIPAMIENTO EDUCATIVO

Se ha prestado una especial atención al sistema de equipamientos educativos al cual se le ha adscrito suelo específicamente sin perjuicio de que parte del suelo adscrito a la calificación de equipamiento genérico pueda pasar a engrosar este sistema.

Existen actualmente 23,84 ha de suelo dedicado a instalaciones educativas, superficie que se propone incrementar en 9,05 ha en acciones de generación de nuevos centros y de ampliación de los existentes. Esto posibilitará además la relocalización del Instituto Puertas del Campo que debe dar paso a una zona de protección y disfrute visual de las Murallas Reales. En conjunto, supone la posibilidad de incrementar el sistema de equipamientos educativos en el entorno del 38%.

El propósito recualificador de la trama urbana consolidada se manifiesta en la distribución de las diferentes acciones por el conjunto del suelo urbanizado, mejorando el conjunto y evitando concentraciones de equipamientos educativos en zonas con mayor disponibilidad de suelo.

Se resumen en el cuadro adjunto las cifras de la propuesta:

Tabla 27: INSTALACIONES EDUCATIVAS PREVISTAS

UBICACIÓN	SUPERFICIE (m2s)
NUEVAS INSTALACIONES	50.012
PASAJE RECREO (INCLUIDO EN APE 22-03)	11.300
ÁMBITO CEPESA (INCLUIDO EN APE 05-01)	15.000
EMBALSE DEL INFIERNO (INCLUIDO EN SUP-04-01)	4.392
HUERTA SOLÍS (INCLUIDO EN SUP-08-01)	4.320
PRÍNCIPE ALFONSO/ LOMA DE LAS LANZAS (INCLUIDO EN SUP-29-01)	15.000
AMPLIACIONES DE INSTALACIONES EXISTENTES	25.471
AMPLIACIÓN CP BENZÚ (INCLUIDO EN APE 01-01)	1.262
AMPLIACIÓN DE INSTALACIONES ESCOLARES EN APE 11-01 "SARDINERO"	1.741
AMPLIACIÓN DE INSTALACIONES ESCOLARES EN APR 10-01 "BENÍTEZ NORTE"	6.500
AMPLIACIÓN DE INSTALACIONES ESCOLARES EN APR 18-01 "BENÍTEZ SUR"	8.500
AMPLIACIONES DE INSTALACIONES ESCOLARES EN APE-30-01 "ARCOS QUEBRADOS"	4.145

UBICACIÓN	SUPERFICIE (m2s)
Suelo incluido en actuaciones asistemáticas	3.323
SUELO CON POSIBILIDAD DE ALBERGAR UNA GRAN INSTALACIÓN ESCOLAR	15.000
Ámbito de Suelo para Equipamiento genérico incluido en APR-11-01 "Cuarteles Fuentes Pila y Coronel Fiscer"	15.000
TOTAL	90.483

(Datos en m²)

8.10.1.2. SISTEMA DE EQUIPAMIENTO DEPORTIVO

El sistema de equipamientos deportivos supone actualmente 13,8 ha que se van a incrementar mediante dos tipos de acciones.

- a. Se ha definido una parcela de 1,4 ha en el ámbito Tiro de Pichón que deberá dar cabida al futuro estadio de atletismo, instalación largo tiempo demanda e imprescindible en la configuración de la estructura deportiva de la ciudad.
- b. Las instalaciones deportivas suponen 2,7 ha en los ámbitos de las diferentes actuaciones de transformación urbanística.

Lo anterior, supone que una superficie total de 17,9 ha.

Como en el caso del sistema de equipamientos educativos, previsiblemente parte del suelo adscrito a la calificación de equipamiento genérico pasará a engrosar este sistema.

8.10.2. SISTEMA DE TRANSPORTES

La coordinación con la Autoridad Portuaria en cuanto a la interrelación con el planeamiento, según viene recogida en la Ley 27/1992, de 24 de noviembre, de Puertos del Estado y de la Marina Mercante está a la espera de la resolución de la ordenación de la zona de servicio del puerto y de los usos portuarios, en coordinación con las Administraciones competentes en materia de ordenación del territorio y urbanismo. Así, entre las atribuciones de la Autoridad Portuaria están, según la mencionada Ley están:

"d) Ordenar los usos de la zona de servicio del puerto, y planificar y programar su desarrollo de acuerdo con los instrumentos de ordenación del territorio y de planificación urbanística aprobados.

e) Redactar y formular los planes especiales de ordenación de la zona de servicio del puerto, en desarrollo del planeamiento general urbanístico, o para la ejecución directa de obras de infraestructura y medidas de protección que sean precisas con sujeción a lo establecido en la legislación urbanística y en la ordenación territorial."

En este sentido el Plan General prevé un amplio régimen de usos para el Puerto, en consonancia con la función económica, social y cultural que actualmente se desarrolla en su ámbito y en previsión de futuros desarrollos de su actividad.

8.10.3. SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES.

Como elemento de primer orden para la configuración física de la ciudad, engloba todos aquellos parques, jardines y zonas verdes existentes y en ejecución que se consideran con entidad suficiente para ser usados

por todos los ciudadanos. También se incluyen todos los espacios libres y zonas verdes de nueva creación que se han considerado necesarios para definir la estructura urbana de la ciudad.

Todos ellos, los existentes y los de nueva creación, se pretende que formen un verdadero sistema articulado de espacios libres, sin otra edificación o uso que no sean los de esparcimiento u orientados a actividades al aire libre.

En relación con la situación existente, ha sido preciso cambiar la concepción del Sistema General de Espacios Libres del Plan General de 1992 que partía de una configuración basada en la calificación de las vaguadas existentes en el Campo Exterior. Dicha propuesta partía de una concepción muy interesante de generación de espacios libres que lamentablemente ha devenido imposible al convertirse dichas vaguadas en zonas degradadas cuyo rescate propone el Plan mediante su urbanización mediante la inclusión en unidades de actuación. Paralelamente, se han excluido del sistema de espacios libres zonas manifiestamente inaccesibles, que han pasado a configurar una calificación específica denominada Espacios Libres de Transición.

Se ha mantenido como parte del sistema general de espacios libres el Parque Marítimo del Mediterráneo, ya que, aun estando ubicado en terrenos de la Autoridad Portuaria, funcionalmente es una zona de esparcimiento al servicio del conjunto de la ciudadanía y tiene vocación de continuidad.

Se configura, por tanto un sistema general de espacios libres basado en los siguientes elementos:

- Parque de San Amaro y zonas aledañas que se obtienen como posibles ampliaciones.
- Falda oeste del Monte Hacho
- Parque de la República Argentina
- La consolidación de un parque en la zona de protección de las Murallas Reales en la zona ocupada actualmente por el Instituto Puertas del Campo, el ambulatorio de la Seguridad Social y la Comisaría de Policía.
- La configuración de una amplia banda verde de acompañamiento de la avenida propuesta en el Recinto Sur con vocación de constituirse en espacio libre de referencia.
- Banda que conforma de traza de las Murallas Merinidas.
- Espacio libre entorno al Fuerte del Príncipe
- Espacios libres con garantía de accesibilidad en las vaguadas del Campo Exterior
- Espacios libres en Loma Colmenar.
- Parque Marítimo del Mediterráneo.
- Banda de protección del Dominio Público Marítimo Terrestre en Benzú.

En conjunto, el cómputo de espacios libres vinculados al Sistema General de Zonas Verdes queda como sigue:

Tabla 28: COMPOSICIÓN DEL SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES PROPUESTO

ORIGEN	SUPERFICIE (m ²)
SG ESPACIOS LIBRES EXISTENTES O EN FASE DE EJECUCIÓN	317.316
SG ESPACIOS LIBRES PROPUESTOS POR PLAN GENERAL EN SUELO URBANO Y URBANIZABLE	218.920
SG ESPACIOS LIBRES PROPUESTOS POR PLAN GENERAL EN SUELO NO URBANIZABLE	172.612
TOTAL	708.848

(Datos en m²)

Con una población prevista de 89.773 habitantes en el horizonte del año 2021, serían necesarios 448.865 m² de suelo para dar cumplimiento al estándar establecido en el artículo 19.b del Reglamento de Planeamiento (5m²/hab), cifra superada ampliamente (en un 55%) por la previsión del Plan General.

En relación con el Sistema Local de Zonas Verdes, existen en la actualidad 22,68 ha de espacios libres y zonas ajardinadas que se verán aumentados en 20,44 con la ejecución del Plan General, lo que totaliza 43,12 ha (lo que supone un aumento del 90%). La dispersión, tanto de las actuaciones de transformación del suelo urbano como de las actuaciones asistemáticas, propiciará que dicha superficie se distribuya con un alto grado de homogeneidad por la trama urbana, mejorando sensiblemente la dotación en zonas consolidadas.

Asimismo, desde el punto de vista de la demanda de suelo para jardines y áreas de juego y recreo para niños establecidas en el Reglamento de Planeamiento (15 y 6 m² de suelo por vivienda respectivamente) sobre la base de la población prevista y una estimación de 2,8 hab./vivienda, resulta una cifra de 29.773 viviendas ocupadas en el horizonte de 2021, lo que, en términos de las necesidades de suelo para parques y jardines, supone unas superficies de:

Tabla 29: CUMPLIMIENTO DEL ESTÁNDAR DE NECESIDADES DE SUELO PARA PARQUES Y JARDINES

	MÓDULO (m ² SUELO/ VIVIENDA)	SUPERFICIE (m ² SUELO)
JARDINES	15	446.595
ÁREAS DE JUEGO Y RECREO PARA NIÑOS	6	178.638
TOTAL		625.233

Se requieren, por tanto, 62,25 ha de suelo, cifras que quedan ampliamente superadas por las previsiones de suelo para espacios libres generales y locales.

Por último, señalar que, se han definido 21,34 ha de espacios libres de transición, que incluyen espacios libres que contribuyen paisajísticamente a la imagen de la ciudad pero no aptos para su uso como parques y jardines que, por tanto, no se han incluido en los cálculos de cálculo de estándares de zonas verdes y espacios libres.

8.10.4. SISTEMAS DE INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS

8.10.4.1. INTRODUCCIÓN

La aprobación del Plan General de Ordenación Urbana de 1992 como instrumento de ordenación integral del territorio, posibilitó la actuación sobre las infraestructuras a medio plazo con hipótesis fiables. Como consecuencia, en el año 1995 se desarrolló el Sistema General de Instalaciones Básicas (SG1), mediante la redacción de un Plan Especial de Infraestructuras.

Las determinaciones de dicho Plan y sus sucesivos desarrollos se han basado en una demanda base equivalente de 100.000 habitantes, cifra que supera ampliamente la prevista en el presente Plan General. Por ello, se ha asumido que las infraestructuras en curso de ejecución actualmente, así como las previstas, son suficientes para dar servicio a los nuevos desarrollos previstos. Lo anterior se sustenta sobre la consideración de que los crecimientos poblacionales se prevén mayoritariamente en el suelo urbano que, como se señalaba anteriormente, está siendo en la actualidad objeto de importantes mejoras.

8.10.4.2. SANEAMIENTO

Se han acometido en los últimos años, en el marco del Plan Especial de Infraestructuras, una serie de actuaciones sobre las infraestructuras de saneamiento que incluyen:

- La Estación de Depuración de Aguas Residuales (EDAR) de Santa Catalina dimensionada para una población de 120.000 habitantes equivalentes
- La ampliación de los colectores generales
- Numerosas mejoras y adecuaciones en las estaciones de impulsión y ramales secundarios

Asimismo, se está pendiente de ejecución otras actuaciones que completaran los colectores generales y los ramales principales y dentro de los planes de barriadas, la red terciaria.

A tal efecto, y con el horizonte de ejecución en el año 2015 se prevé la ejecución del Plan Director de Saneamiento de la Ciudad Autónoma de Ceuta. Sus propuestas pasan por la renovación de las arterias principales dotándolas de redes independientes que permitan estabilizar los caudales de fecales, regularizar las acometidas domiciliarias, sistematizar los pozos de registro y aliviaderos y, en general mejorar, el transporte de residuales, reduciendo la carga de llegada a las estaciones de impulsión y, por extensión a la EDAR., con el recorte de consumo eléctrico que lleva aparejado.

Para la consecución de los objetivos fijados, será fundamental el apoyo en la red de estaciones de impulsión para las cuales se prevé su remodelación, reconstrucción o sustitución completa.

Vinculado con lo anterior, será fundamental el seguimiento de las diferentes acciones previstas en el contexto de la gestión de residuos sólidos urbanos integradas en el Plan Integral de Gestión de Residuos.

Las actuaciones previstas y su financiación se realizarán de forma independiente al programa de actuación y estudio económico financiero del Plan General.

8.10.4.3. ABASTECIMIENTO

Se impulsará el Plan Estratégico para la optimización del agua en Ceuta, que tiene por objeto establecer el incremento de las medidas de ahorro y conservación en el consumo de agua mediante dos líneas claras de actuación, la primera actuando sobre las Infraestructuras Existentes, y la segunda sobre los elementos de uso cotidiano por los ciudadanos.

La mejora de la eficiencia hidráulica debe ser entendida desde un punto de vista global, abarcando no sólo la disminución de pérdidas de la red de distribución, sino también el control y disminución de las pérdidas en los sistemas de Aducción y Tratamiento. El citado Plan Estratégico plantea las siguientes actuaciones:

ACTUACIONES SOBRE LAS INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES

Las actuaciones de aducción se centrarán en la reducción de pérdidas en los elementos de la red, en las conducciones desde Benzú y Belu-Beliunex así como en las conducciones desde el Arroyo de las Bombas. Por otro lado se analizará el estudio del estado y posible mejora de los Embalses y Depósitos existentes en Ceuta.

Las actuaciones en tratamiento se centrarán en la optimización del consumo de agua en los procesos realizados en la ETAP existente.

Por último, las actuaciones en la distribución versarán sobre:

- Óptimo de presión de servicio en la Red según demanda.
- Sectorización del sistema hídrico en busca de una gestión más eficaz.
- En base a los problemas detectados con la sectorización, detección de fugas y renovación de red.
- Adecuación de contadores a las características reales de cada suministro y uso.

8.10.4.4. RED ELÉCTRICA

Dado que la Ciudad se autoabastece con la energía producida por la Central Diesel de Muelle Cañonero, previo acoplamiento a las dos subestaciones de Media Tensión y posterior distribución a las ocho líneas de la Ciudad, las actuaciones se centrarán en el mantenimiento de un servicio de calidad basada en la gestión sostenible de los recursos producidos.

No se prevén por tanto reservas de suelo para nuevas infraestructuras, si bien las áreas actuales podrían acometer ampliaciones de los servicios existentes según las demandas de posibles desarrollos.

8.10.4.5. SERVICIOS URBANOS

Se desarrolla en primer lugar la necesidad de apoyar el Plan de Residuos, actualmente en fase de redacción, para mejorar la calidad ambiental de la ciudad, especialmente en las zonas de borde o allí donde se han desarrollado actuaciones con impacto medioambiental negativo. En esta línea, se propone:

- Planta de Tratamiento de Residuos de Santa Catalina, vertederos de inertes, etc.
- Dotación de puntos limpios según las especificaciones de la Consejería de Medio Ambiente

En cuanto a los cementerios, se ha previsto en el Plan General la ampliación del cementerio cristiano

ubicado en Santa Catalina.

Se trasladará el Mercado de Abastos al ámbito de Plaza Vieja-Patio Hachuel, liberando el Foso Seco que queda constituido en parque urbano. Se ha previsto la transformación coordinada de ambos ámbitos, Mercado de Abastos y Plaza Vieja-Patio Hachuel en una única actuación coordinada (APE 21.01).

Asimismo, se prevé el traslado del Mercado de San José-Hadú al subsuelo de la Plaza Nicaragua.

Por último, como se ha mencionado anteriormente, se preparará suelo para la ubicación de un recinto ferial en el ámbito actualmente ocupado por el cuartel de Fuentes Pila (APR 11.01).

En cuanto a las instalaciones administrativo-institucionales, que comprenden las actividades propias de los servicios oficiales de las Administraciones Públicas, incluyendo las dependencias administrativas y judiciales, así como las destinadas a la salvaguarda de personas y bienes, tales como bomberos, policía, fuerzas de seguridad, protección civil, o cualquiera otras análogas, se ha previsto la obtención de suelo dotacional genérico que permitirá cubrir coyunturalmente esta demanda.

Se ha incorporado la ubicación del nuevo centro penitenciario de Ceuta en el Campo Exterior, con una superficie de parcela de aproximadamente 36 ha, y la reutilización del antiguo recinto, situado en la Barriada Los Rosales, para uso dotacional.

CAPÍTULO 9. GESTIÓN URBANÍSTICA

9.1. CRITERIOS GENERALES

En las propuestas de ordenación se ha procurado tener presente la viabilidad de su gestión posterior con el fin de conseguir un Plan realista en el que se produzca un equilibrio entre las determinaciones de planeamiento, la previsión de fórmulas para su gestión y la capacidad de los agentes públicos y privados que lo han de desarrollar.

La configuración de la gestión urbanística se formaliza en el conjunto de documentos que componen el Plan, concretamente a través del contenido del documento de las Normas Urbanísticas, las determinaciones al respecto contenidas en las fichas urbanísticas, la delimitación de las unidades de actuación, el establecimiento del aprovechamiento medio para el Suelo Urbanizable Programado y el Estudio Económico y Financiero.

El documento del Plan General, para su gestión, distingue entre suelo urbano de licencia directa, todo aquel clasificado como urbano incluido en una norma zonal, o suelo urbano pendiente de gestión posterior que requiere de la aplicación previa de un mecanismo de reparto de cargas y beneficios de entre los contemplados en la legislación urbanística. A su vez, este último puede dividirse entre aquéllos en los que el Plan establece su ordenación pormenorizada, y aquéllos donde se indican una serie de parámetros para su posterior concreción en la figura de planeamiento de desarrollo fijada a tal fin en la correspondiente ficha urbanística.

En cuanto al suelo urbanizable, se han definido sectores para los que se han definido una serie de parámetros que deberán ser desarrollados por el correspondiente Plan Parcial con carácter previo a la aplicación previa del mecanismo de reparto de cargas y beneficios previsto en la correspondiente ficha urbanística.

En función de las diferentes clases de suelo de que se trate se delimitan en el Plan General los siguientes ámbitos pendientes de gestión:

Tabla 30: ÁMBITOS TERRITORIALES PENDIENTES DE GESTIÓN

CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO	MODELO DE GESTIÓN
SUELO URBANO	
SUELO URBANO COMÚN	Aplicación directa de las Normas Urbanísticas
SUELO URBANO INCLUIDO EN ACTUACIONES ASISTEMÁTICAS	Sistema de gestión por expropiación.
SUELO URBANO INCLUIDO EN ACTUACIONES DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA	Definición del sistema de gestión en la correspondiente ficha urbanística.
SUELO URBANIZABLE	
SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO	Definición del sistema de gestión en la correspondiente ficha urbanística.
SUELO NO URBANIZABLE	Aplicación directa de las Normas Urbanísticas

Las directrices generales sobre las que están estructurados los mecanismos de gestión con los que se pretende desarrollar el Plan General son las siguientes:

1. La gestión será compartida entre la iniciativa pública y la privada, con equilibrio en la ejecución de las áreas residenciales y de actividad económica y predominio de la pública en la ejecución de los sistemas generales y las actuaciones asistemáticas.
2. La gestión pública corresponde principalmente a la Ciudad, con la ayuda complementaria de los diferentes organismos de la Administración del Estado involucrados.
3. En el suelo urbano incluido en áreas pendientes de gestión con ordenación vinculante, se delimitan las unidades de actuación. Se podrá o deberá cambiar el sistema de actuación indirecta previsto en el caso de inactividad de los particulares en las condiciones y plazos previstos en las Normas Urbanísticas.
4. Los futuros sectores que se delimiten en el suelo urbanizable no delimitado, es intención de la Ciudad que se desarrollen por el sistema de compensación con la excepción del SUP-29-01 "Loma de las Lanzas" sobre el que se desarrollará según lo establecido mediante convenio urbanístico entre las partes implicadas.
5. En el suelo urbano incluido en áreas pendientes de gestión con ordenación pormenorizada remitida, se delimitan sectores, siendo el planeamiento de desarrollo el que en el momento de su formulación, delimitará una o varias unidades de actuación para su desarrollo. En caso de inactividad de los particulares en los plazos establecidos, se podrá o deberá modificar el sistema de actuación previsto, como en el resto del suelo urbano.

9.2. RÉGIMEN URBANÍSTICO DE LAS DISTINTAS CLASES Y CATEGORÍAS DE SUELO

9.2.1. RÉGIMEN DEL SUELO URBANO COMÚN

El Plan General contiene la asignación de usos pormenorizados para cada una de las zonas en que lo estructura, así como la reglamentación detallada del uso y volumen de los terrenos y construcciones y demás determinaciones que a tal fin señala el TRLS/76, definiéndose así el modelo de utilización adoptado respecto a los terrenos y construcciones que lo integran.

El artículo 83 del TRLS/76 establece que el suelo urbano, además de las limitaciones específicas que le imponga el planeamiento, estará sujeto a la de no poder ser edificado hasta que la respectiva parcela mereciere la calificación de solar, salvo que se asegure la ejecución simultánea de la urbanización y de la edificación mediante las garantías que reglamentariamente se determinen.

9.2.2. RÉGIMEN DEL SUELO URBANO INCLUIDO EN ACTUACIONES ASISTEMÁTICAS

De conformidad con lo que establece el artículo 134 del TRLS/76 podrá aplicarse el sistema de expropiación forzosa para la ejecución de los sistemas generales del territorio o la de alguno de sus elementos, o para realizar actuaciones aisladas en suelo urbano.

En estos supuestos se aplicará siempre el procedimiento de la Ley de Expropiación Forzosa sin perjuicio de que la tasación de los terrenos se realice conforme a los criterios de aplicación de la legislación aplicable (TRLR/08).

9.2.3. RÉGIMEN DEL SUELO URBANO INCLUIDO EN ACTUACIONES DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA

Los propietarios del suelo urbano con actuaciones de transformación urbanística, deberán cumplir lo previsto en el artículo 16 del TRLR/08 que, resumidamente, supone:

- Entregar a la Ciudad de Ceuta los terrenos destinados a viales, parques, jardines públicos y equipamientos al servicio de la unidad de actuación correspondiente.
- Entregar a la Administración competente, y con destino a patrimonio público de suelo, el suelo libre de cargas de urbanización correspondiente al 15% de la edificabilidad media ponderada de la actuación, o del ámbito superior de referencia en que ésta se incluya. A este respecto, se ha optado por no ampliar dicho porcentaje al 20% que permite el TRLR 2/2008 (Disposición Final Primera, apartado 4.B) con objeto de favorecer los desarrollos previstos.
- Costear la urbanización de los sistemas locales, y los generales que así se indiquen, así como las infraestructuras de conexión con las redes generales de servicios y las de ampliación y reforzamiento de las existentes fuera de la actuación que ésta demande por su dimensión y características específicas.
- Entregar a la Ciudad de Ceuta, las obras e infraestructuras que deban formar parte del dominio público como soporte inmueble de las instalaciones propias de cualesquiera redes de dotaciones y servicios, así como también dichas instalaciones cuando estén destinadas a la prestación de servicios de titularidad pública.
- Garantizar el realojamiento de los ocupantes legales que se precise desalojar.
- Indemnizar a los titulares de derechos sobre las construcciones y edificaciones afectados por la actuación.
- Edificar los solares cuando el plan lo establezca y en el plazo que el mismo señale.
- Repartir equitativamente las cargas derivadas de la aplicación de lo anterior a través de las reparcelaciones que procedan.
- La legislación sobre ordenación territorial y urbanística podrá determinar los casos y condiciones en que quepa sustituir la entrega del suelo por otras formas de cumplimiento del deber (actuaciones de dotación etc.), excepto cuando pueda cumplirse con suelo destinado a vivienda sometida a algún régimen de protección pública en virtud de la reserva a que se refiere la letra b) del apartado primero del artículo 10.

Para el desarrollo de las actuaciones de transformación urbanística en suelo urbano, el Plan establece las siguientes categorías:

- a. **ÁREAS DE PLANEAMIENTO ESPECÍFICO**, integradas por aquellos terrenos delimitados en el plano CRS, señalados con el código APE. En este tipo de áreas, el Plan General establece una ordenación específica y pormenorizada, que se diferencia del suelo urbano común por constituir unidades de gestión independientes, por establecer un régimen específico de protección de la edificación o por reunir unas condiciones urbanísticas que justifican su tratamiento individualizado.
- b. **ÁREAS DE PLANEAMIENTO REMITIDO**, integradas por aquellos terrenos delimitados en el plano CRS, señalados con el código APR. En este tipo de áreas, el Plan General no define la ordenación pormenorizada del suelo, sino que remite su resolución a la redacción posterior de un planeamiento de desarrollo que particularice los objetivos que el Plan General le fija.

El régimen urbanístico de estas áreas será el descrito en el presente epígrafe, sin perjuicio de las condiciones particulares que en la ficha se señalen para la ordenación de dichas áreas.

9.2.4. RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE

Constituyen el suelo urbanizable los terrenos para los que el Plan General de Ordenación Urbana prevé o permite su transformación, en principio, para ser urbanos.

Dentro del suelo urbanizable, el Plan establece únicamente la categoría de suelo urbanizable programado, constituido por aquel que deba ser urbanizado según el programa del propio Plan. No se regula, por tanto, el suelo urbanizable no programado.

Los artículos 84.1 del TRLS/76 y 16 del TRLS 02/08 establecen que:

El suelo urbanizable programado estará sujeto a la limitación de no poder ser urbanizado hasta que se apruebe el correspondiente Plan Parcial. Entre tanto, no se podrán realizar en él obras o instalaciones, salvo las que se hayan de ejecutar mediante la redacción de los Planes Especiales, a que se refiere el artículo 17.2, y las de carácter provisional, previstas en el artículo 58.2, ni podrán destinarse los terrenos a usos o aprovechamientos distintos de los que señale el Plan General.

A los efectos de la gestión urbanística, se determinará:

- El aprovechamiento medio de la totalidad del suelo urbanizable programado y el de cada sector en que se divida el mismo.
- El aprovechamiento de cada finca, refiriendo a su superficie el aprovechamiento medio del sector en que se encuentre enclavada, sin que tenga relevancia al respecto su calificación concreta en el Plan.
- Cuando el aprovechamiento medio de un sector exceda al de la totalidad del suelo urbanizable programado, el exceso será de cesión obligatoria y gratuita, a los fines de compensación previstos en el número cuatro de este artículo. El sobrante, si lo hubiere, se incorporará al Patrimonio Municipal del Suelo.
- Si el aprovechamiento medio de un sector fuese inferior al de la totalidad del suelo urbanizable programado, se disminuirán proporcionalmente las cargas que implique la gestión urbanística, sufragando el resto la Ciudad de Ceuta.

Los propietarios del suelo urbanizable programado deberán cumplir los mismos deberes que los establecidos para las actuaciones urbanísticas de transformación en suelo urbano.

Cuando el aprovechamiento real de una finca, según la calificación establecida por el Plan General, no alcance el noventa por ciento del aprovechamiento que le corresponda, deberá compensarse, por adjudicación de terrenos edificables en áreas de situación y condiciones similares. Si este defecto fuere inferior a un quince por ciento del correspondiente a la finca, la adjudicación podrá sustituirse, a criterio de la Ciudad, por una indemnización en metálico.

Al igual que en el suelo urbano, la legislación sobre ordenación territorial y urbanística podrá determinar los casos y condiciones en que quepa sustituir la entrega del suelo por otras formas de cumplimiento del deber (actuaciones de dotación etc.), excepto cuando pueda cumplirse con suelo destinado a vivienda sometida a algún régimen de protección pública en virtud de la reserva a que se refiere la letra b) del apartado primero del artículo 10.

9.2.5. RÉGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE

Constituirán el suelo no urbanizable, en todo caso, el suelo preservado, por el Plan General, de su transformación mediante la urbanización, que incluye, como mínimo, los terrenos excluidos de dicha transformación por la legislación de protección o policía del dominio público, de la naturaleza o del patrimonio cultural, los que deban quedar sujetos a tal protección conforme a la ordenación territorial y urbanística por los valores en ellos concurrentes, incluso los ecológicos, agrícolas, ganaderos, forestales y paisajísticos, así como aquéllos con riesgos naturales o tecnológicos, incluidos los de inundación o de otros accidentes graves, y cuantos otros prevea la legislación de ordenación territorial o urbanística.

A efectos de régimen y gestión, los propietarios de los terrenos clasificados como suelo no urbanizable, estarán a lo dispuesto en el artículo 85 del TRLS/76 y artículo 14 del TRLS/08.

9.3. DELIMITACIÓN DE POLIGONOS O UNIDADES DE ACTUACIÓN

Se denominan polígonos o unidades de actuación, los ámbitos territoriales que comportan la ejecución integral del planeamiento y que permiten el cumplimiento de los deberes de cesión, urbanización y equidistribución de cargas y beneficios en la totalidad de su superficie.

Las unidades de actuación son a su vez los ámbitos territoriales en los que se dividen los suelos urbano y urbanizable del Plan General, a efectos de cálculo y fijación, en cada una de ellas, del aprovechamiento medio correspondiente.

El aprovechamiento medio sirve de base para la determinación del aprovechamiento urbanístico subjetivo (proporcional a la superficie de su suelo) para cada uno de los propietarios de terrenos comprendidos en cada una de esas unidades de actuación.

De una manera sencilla, se puede decir que la unidad de actuación es el ámbito territorial definido en el Plan General, en el cual, entre todos los propietarios de suelo comprendidos en él, se reparten un porcentaje (establecido por el TRLS 2/2008 y en el presente Plan en el 85%) de los aprovechamientos lucrativos que establece el planeamiento dentro de ese área de reparto. Para el Ayuntamiento la Ley

reserva una parte del aprovechamiento lucrativo establecida por el Plan General en un 15%.

La asignación del aprovechamiento urbanístico subjetivo de los propietarios de suelo comprendidos en unidades de actuación se hace de manera proporcional a la superficie de suelo de cada propietario, basándose en el aprovechamiento medio correspondiente a la totalidad de la unidad de ejecución en la que se encuentre el terreno.

Las unidades de actuación se delimitan teniendo en cuenta los siguientes requisitos:

- Que por sus dimensiones y características de la ordenación sean susceptibles de asumir las cesiones de suelo derivadas de las exigencias del Plan General
- Que hagan posible la distribución equitativa de los beneficios y cargas de la urbanización.
- Que tengan entidad suficiente para justificar técnica y económicamente la autonomía de la actuación.

Los criterios seguidos en el Plan General para su delimitación son los siguientes, salvo indicación expresa en las correspondientes fichas urbanísticas:

- a. Para cada Área de Planeamiento Específico, las unidades de actuación aparecen definidas en el plano RGA.
- b. Cada Área de Planeamiento Remitido, al formular su correspondiente planeamiento de desarrollo, podrá delimitar una o varias unidades de actuación en cada sector, para proceder a su desarrollo.
- c. En suelo urbanizable programado, cada sector podrá concretar su desarrollo a través de una o varias unidades de actuación.

9.4. JUSTIFICACIÓN DEL SISTEMA DE PONDERACIÓN EMPLEADO PARA LA ELECCIÓN DE LOS PARÁMETROS APLICABLES EN LA OBTENCIÓN DEL APROVECHAMIENTO MEDIO

El aprovechamiento medio, referido al suelo urbanizable programado surge con la finalidad de repartir entre los propietarios y en forma equitativa los beneficios y cargas del planeamiento.

De acuerdo con el artículo 12 del TRLS/76 los Planes Generales Municipales contendrán, entre otras, las siguientes determinaciones para el suelo urbanizable programado:

“.....Fijación del aprovechamiento medio de la superficie total y, en su caso, por sectores en función de las intensidades y usos globales señalados a los terrenos no destinados a viales, parques y jardines públicos y demás servicios y dotaciones de interés general, homogeneizados según sus valores relativos.”

Si bien, a los efectos de lo anterior, el artículo 31 del Reglamento de Planeamiento establece que se deberán establecer unos coeficientes correctores que tengan en cuenta las diferencias de localización de los terrenos respecto de los sistemas generales, las características del suelo y facilidad para su calificación, etc., (coeficiente del sector) por una parte, y por otra el valor que el Plan atribuye a cada uno de los usos establecidos en relación con los demás (coeficiente de zona).

Del producto de los coeficientes de zona por los de uso, se obtienen los coeficientes de homogeneización, esto es, los índices de corrección para poder comparar las distintas edificabilidades de los diferentes usos de cada sector.

El procedimiento consiste, por tanto, en:

- Calcular para cada sector los metros cuadrados totales edificables,
- Multiplicar estos por sus respectivos coeficientes de homogeneización y obtener las unidades de aprovechamiento urbanístico de cada sector y del total del suelo urbanizable.
- A partir de estos valores, dividiendo por la superficie del sector (incluyendo los sistemas generales fijados), obtener los índices de aprovechamiento medio del sector
- Del cociente del total de unidades de aprovechamiento de todos los sectores entre la superficie del suelo urbanizable programado, se obtendrá el aprovechamiento medio.

El aprovechamiento medio se aplicará para conocer al aprovechamiento apropiable por cada propietario de suelo una vez deducido el porcentaje correspondiente a la Ciudad, establecido en un 15% en el presente Plan General.

En lenguaje formalizado llamando:

A_m = Aprovechamiento medio

auo_i = Aprovechamiento urbanístico objetivo de un terreno "i"

S = Superficie de la unidad de ejecución o sector.

"n" = Número total de terrenos con usos lucrativos existentes en la unidad de ejecución o sector.

m_{eutc}^2 = Metros cuadrados edificables del uso y tipología característicos.

m_s^2 = Metros cuadrados de suelo.

$$A_m = \frac{\sum_{i=1}^n auo_i}{S} \times (m_{eutc}^2 / m_s^2)$$

9.4.1. PARÁMETROS APLICABLES EN LA OBTENCIÓN DEL APROVECHAMIENTO MEDIO EN SUELO URBANO

En el caso del suelo urbano, se ha considerado que cada una de las actuaciones de transformación urbanística son en sí mismas ámbitos de gestión para el reparto equitativo de cargas y beneficios. En este sentido, para el cálculo del aprovechamiento medio, los coeficientes de homogeneización son equivalentes al coeficiente de zona.

9.4.2. PARÁMETROS APLICABLES EN LA OBTENCIÓN DEL APROVECHAMIENTO MEDIO EN SUELO URBANIZABLE

Por su parte, para el suelo urbanizable los coeficientes de homogeneización utilizados para el cálculo del aprovechamiento medio de los sectores son el resultado del producto entre los coeficientes de zona y sector, según se muestra en la tabla adjunta:

Tabla 30: COEFICIENTES APLICADOS A LOS SECTORES DE SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO

SECTOR	ZONA	COEFICIENTE DE ZONA	COEFICIENTE DE SECTOR	COEFICIENTE DE HOMOGENEIZACIÓN
SUP-04_01	R1	1,000	1,000	1,000
SUP-08_01	R2	0,925	1,000	0,925
SUP-29_01	R3	0,750	1,000	0,750
	R4	1,000	1,000	1,000

9.5. ESTABLECIMIENTO DE LOS COEFICIENTES DE USO PORMENORIZADO

El artículo 31 del Reglamento de Planeamiento se refiere a los coeficientes correctores de uso y situación y características del suelo en el cálculo del aprovechamiento medio. Los primeros definidos cuando dentro de un sector existan usos tipológicamente diferenciados, a los efectos de ponderación con más aprovechamiento de la menor rentabilidad del uso, que pueden referirse, también, a las viviendas de protección oficial u otros usos de interés social incentivados; los segundos referidos a su situación respecto a elementos urbanos significativos y características del suelo en relación con su incidencia en los costes de urbanización.

Los coeficientes (α_i) de ponderación relativa entre el uso y tipología edificatoria característicos (a los que se les asigna el valor unidad) y los restantes, (a los que corresponderán valores superiores o inferiores), se han fijado justificadamente en función de las circunstancias concretas de la Ciudad de Ceuta.

No existe criterio técnico establecido en la legislación urbanística para la determinación de los coeficientes de ponderación relativa, ni en general, ni para cada municipio, ni para cada unidad de ejecución o sector.

Su establecimiento es autónomo respecto de otras ponderaciones no urbanísticas, si bien en este Plan General se hace su determinación por analogía, con los valores relativos del Centro de Gestión Catastral, así como con los valores incluidos en el Plan General de 1992, si bien particularizados y adaptados los coeficientes a la Revisión, buscando evitar diferencias entre los nuevos desarrollos.

Al referirnos a los valores relativos del Centro de Gestión Catastral, no debe entenderse que se han analizado los valores a día de hoy de los suelos que se clasifican como urbanizables, ya que esos suelos son no urbanizables, y su valor actual no tiene relación ninguna con el que le dan las previsiones urbanísticas que sobre ellos se han establecido, una vez llevadas a efecto. Se han analizado valores de diversas zonas de la ciudad consolidada, mucho más próximos a los que podrán alcanzar los citados suelos urbanizables, una vez desarrollados.

Por otra parte, dado que los sectores establecidos incorporan diversas áreas geográficas del término municipal, se ha considerado que para todos los sectores se debían establecer idénticos valores, como media de los existentes en la actualidad en el municipio. Esto se apoya en que es sumamente complicado, además de pretencioso, determinar qué áreas del territorio van a ser más valoradas en el futuro, dado que las infraestructuras, dotaciones, etc., de la ciudad futura, modifican y mejoran las condiciones actuales de las diversas zonas. En este sentido, se utiliza el mismo criterio que en el Plan vigente.

Es por todo ello que, tras el análisis de relación aproximada de rentabilidad entre los usos, efectuado sobre ejemplos reales de los últimos desarrollos acaecidos en Ceuta (Loma Colmenar y Huerta Téllez), los coeficientes de ponderación se han establecido siguiendo la corriente actual de aproximación entre los diversos usos. Esta corriente hace que hayan llegado a establecer coeficientes de ponderación iguales entre

la vivienda unifamiliar y la colectiva.

En este sentido, los coeficientes de ponderación relativa entre usos y tipologías que se establecen para el suelo urbano y urbanizable programado, son los siguientes:

Tabla 31: COEFICIENTES DE PONDERACIÓN

USO	COEFICIENTE DE PONDERACIÓN
RESIDENCIAL COLECTIVA	1,00
RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	1,00
RESIDENCIAL SOMETIDA A ALGÚN RÉGIMEN DE PROTECCIÓN PÚBLICA	0,75
TERCIARIO (COMERCIAL, OFICINAS, HOTELERO)	1,00
INDUSTRIAL	0,60
DOTACIONAL PRIVADO	0,60

9.6. OBTENCIÓN DE SUELO DE SISTEMAS GENERALES Y DOTACIONALES PÚBLICOS

Los sistemas generales en suelo incluido en ámbitos de suelo urbano con planeamiento incorporado, se obtendrán con el procedimiento de gestión contenido en el planeamiento anterior.

El Plan General prevé obtener el suelo necesario para ejecutar los sistemas generales en suelo urbanizable mediante la cesión gratuita de los mismos por los propietarios de terrenos incluidos en el ámbito del que se pretenda desarrollar.

Estos sistemas generales aparecen identificados en los planos del suelo urbanizable con su código correspondiente y cuantificados en la ficha del sector en la que están incluidos o adscritos.

Para los sistemas generales adscritos al suelo urbanizable, se realiza una asignación concreta a cada uno de los sectores en cuantía.

El TRLS/76, de aplicación para la Ciudad de Ceuta, no contempla la cesión de sistemas generales incluidos en las unidades de actuación de suelo urbano, si bien, el TRLS 02/2008 establece que en este suelo puedan llevarse a cabo actuaciones de dotación e i incluso de transformación urbanística, lo que se ha previsto en el Plan General , bien mediante su inclusión en unidades de actuación, en el caso de las acciones de sistemas locales, que posibiliten la transferencia de aprovechamiento necesaria, o bien por la programación de su expropiación o de su obtención a través de convenio.

Estas dotaciones se corresponden con los estándares previstos, a tal fin, en el Reglamento de Planeamiento.

9.7. CÁLCULO DEL APROVECHAMIENTO EN SECTORES DE SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO

Se establece a continuación el cálculo del aprovechamiento de los sectores de Suelo Urbanizable Programado:

Tabla 32: APROVECHAMIENTO EN SECTORES DE SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO

SECTOR	ZONA	SUPERFICIE (m2)	COEF. EDIFICABILIDAD (m ² /m ²)	EDIF. TOTAL (m ²)	COEF. ZONA	COEF. SECTOR	COEF. HOMOGENEIZACIÓN (uas/m ² s)	TOTAL APROV. (uas)	APROV. MEDIO (uas/m ² s)	AM SECTOR AM SUP	EXCESO/DEFECTO APROV.	% CESIÓN APROV.	APROV. PROPIETARIOS (uas)	APROV. CIUDAD CEUTA (uas)
SUP-04_01	RES 1	102.242	0,38	38.624	1,0000	1,0000	1,0000	38.624,47	0,3000	-0,0220	-2.831,72	15,00	35.237,76	3.386,71
	SG ESPACIO LIBRE/ ZONA VERDE	26.506	0,00	0	0,0000	1,0000	0,0000	0,00						
	TOTAL	128.748	0,30	38.624				38.624,47						
SUP-08_01	RES 2	65.025	0,58	37.982	0,9250	1,0000	0,9250	35.132,97	0,2775	-0,0445	-5.633,20	15,00	34.651,25	481,72
	SG ESPACIO LIBRE/ ZONA VERDE	61.580	0,00	0	0,0000	1,0000	0,0000	0,00						
	TOTAL	126.605	0,30	37.982				35.132,97						
SUP-29_01	RES 3	109.974	0,55	60.451	0,7500	1,0000	0,7500	45.338,39						
	IND-TER 1	109.974	0,55	60.451	1,0000	1,0000	1,0000	60.451,19	0,3500	0,0280	8.464,92	15,00	82.725,97	23.063,62
	SG ESPACIO LIBRE/ ZONA VERDE	65.129	0,00	0	0,0000	1,0000	0,0000	0,00						
	SG VIARIO	17.179	0,00	0	0,0000	1,0000	0,0000	0,00						
TOTAL	302.256	0,40	120.902				105.789,59							
TOTAL Suble		557.610	0,35	197.508				179.547,03	0,3220		0,00	15,00	152.614,98	26.932,06

II. PROGRAMACIÓN DE LA EJECUCIÓN

CAPÍTULO 10. PROGRAMA DE ACTUACIÓN

10.1. INTRODUCCIÓN

El Programa de Actuación es una parte del contenido del acto planificador, cuya función es establecer la secuencia que debe seguir la transformación del suelo urbano incluido en operaciones de reforma interior y el suelo urbanizable, así como el orden en que deben cumplirse las obligaciones y ejercitarse los derechos. En definitiva, determina la estrategia del desarrollo urbanístico municipal a medio y largo plazo con arreglo a lo previsto en el artículo 12, apartado 3, del TRLS/76 y con el alcance previsto en el artículo 41 del Reglamento de Planeamiento, según el cual establecerá para el Plan General:

1. Los objetivos, directrices y estrategia de su desarrollo a largo plazo para todo el territorio comprendido en su ámbito.
2. Las previsiones específicas concernientes a la realización de los sistemas generales.
3. Las dos etapas cuatrienales en que han de desarrollarse las determinaciones en el suelo urbano y urbanizable
4. Los plazos a que han de ajustarse las actuaciones previstas, en su caso, para completar la urbanización en suelo urbano o para realizar operaciones de reforma interior en este tipo de suelo.

El Programa de Actuación, formando parte del Plan General de Ordenación Urbana, como toda norma jurídica y como disposición administrativa de carácter general, orienta tanto las actuaciones de la Administración como de los administrados.

El resto de los agentes que adquieren protagonismo en la ejecución del Programa de Actuación están constituidos por la iniciativa privada y las compañías suministradoras.

Por otra parte, el contenido del Programa de Actuación debe respetar las programaciones de la Administración Central; a este respecto, la estructura del Plan General ha incorporado acciones infraestructurales previstas por el Ministerio de Fomento, adecuando la ordenación del municipio a la ubicación futura del Eje Puerto-Frontera.

Del mismo modo, se ha tenido en cuenta la futura concentración de los cuarteles militares diseminados por la trama urbana en una Basé Única, estableciéndose plazos adecuados para la inserción de los futuros suelos vacantes en el continuo urbano.

La extensa duración de la programación clásica, y el carácter básicamente anual de los presupuestos de las Administraciones implicadas, origina la tradicional y endémica precariedad del Programa en orden a su ejecutividad, por el posible enfrentamiento que a lo largo del tiempo puede producirse entre las determinaciones de su contenido y la posible evolución de los planteamientos propios de las instancias administrativas superiores a las de rango municipal.

Sobre la hipótesis de partida de que la Aprobación Definitiva del Plan General se produzca a durante el año 2014, la configuración temporal contenida en el Programa de Actuación se realiza entre los años 2014 y

2021; es decir, a pesar de que las previsiones en cuanto a la clasificación de suelo tienen en cuenta no sólo la expansión urbana para los ocho años siguientes, sino reservas de suelo que garantizan un desarrollo posterior, el Estudio Económico y Financiero y Programa de Actuación se va a realizar para los primeros ocho años, en línea con el mandato mínimo previsto en el TRLS/76, puesto que realizar proyecciones más allá de este período temporal parece, cuando menos, arriesgado. No obstante, se vinculan a este período todas las acciones del suelo urbano y urbanizable, con independencia de su prioridad, aun cuando los desarrollos previstos en el 1^{er} Cuatrienio son suficientes para garantizar el desarrollo urbano sostenible de la Ciudad. La revisión de los plazos contenidos en el Programa de Actuación, se deberá hacer al final de los primeros cuatro años, con el fin de corregir las disfunciones que se pudieran producir en este primer período y establecer la vinculación de las siguientes acciones a acometer.

Por lo anterior, se considera de gran importancia, que las Administraciones se coordinen para que la aprobación definitiva del Plan General, en sí misma, garantice suficientemente el efectivo cumplimiento del Programa de Actuación. Ello representaría la consecución de los objetivos previstos en el marco general en que se orienta el Plan, que no es otro que el de un armonioso desarrollo del municipio en el aspecto físico medioambiental, político y urbano, así como en la mejora de las condiciones socioeconómicas y de calidad de vida de la población de la Ciudad de Ceuta.

10.2. OBJETIVOS Y ESTRATEGIAS

Los objetivos básicos del Programa de Actuación son consecuencia directa de las determinaciones de planeamiento y gestión que el propio Plan General se plantea alcanzar, ya que la ejecución del Plan y su instrumentación financiera, constituyen la plataforma base para la futura ejecución del mismo.

Del conjunto de determinaciones previstas por el Plan y de su directa traducción en acciones concretas de planeamiento y gestión, el Programa de Actuación incluye todas ellas, estableciendo el adecuado orden de desarrollo en función de los problemas existentes y de los principios inspiradores de la política urbanística municipal.

En consecuencia, el Programa de Actuación recoge el planeamiento y la gestión que el Plan General propone, diseñando la correspondiente estrategia secuencial que ha de permitir el adecuado equilibrio entre las soluciones planeadas y los costes razonables para llevarlas a efecto.

Por tanto, sobre la hipótesis de partida de que la aprobación definitiva del Plan General se produzca en el año 2011, la programación de estas acciones se pormenoriza en los correspondientes cuadros de acciones, correspondiendo al 1er Cuatrienio a los cuatro primeros años de desarrollo del Plan (periodo 2014-2017), y el 2º Cuatrienio a los cuatro años siguientes (periodo 2018-2021).

10.3. PREVISIONES ESPECÍFICAS

El conjunto de acciones que se incluyen en el Programa de Actuación se divide en tres grandes tipos:

- Acciones de planeamiento de desarrollo.
- Acciones dirigidas a organizar la gestión.
- Acciones en ejecución de determinaciones del planeamiento.

Los costes imputables a las acciones de planeamiento comprenden los correspondientes a la redacción de los necesarios instrumentos urbanísticos del desarrollo del Plan General.

En cuanto a las acciones dirigidas a organizar la gestión urbanística municipal, son las relativas a los diferentes sistemas de ejecución del planeamiento que aparecen recogidas en las correspondientes fichas urbanísticas y cuyas determinaciones deberán ser desarrolladas por la Gerencia de Infraestructuras y Urbanismo de la Ciudad de Ceuta (GIUCE).

Finalmente, las acciones en ejecución de las determinaciones del planeamiento comprenden las operaciones necesarias para materializarlas y, en consecuencia, presentan los siguientes posibles componentes a tener en cuenta, en orden a la evaluación económica de las mismas:

Adquisición del suelo necesario.

Coste de redacción de los correspondientes proyectos y de la ejecución de las correspondientes obras de urbanización.

A este respecto, hay que señalar que dentro de las operaciones de ejecución de las acciones previstas en el Programa de Actuaciones no se han considerado las obras de edificación dado que exceden del ámbito del Plan General. Ello deberá ser tenido en cuenta especialmente en las previsiones realizadas para los equipamientos, que incluirán únicamente los aspectos relativos a la obtención del suelo, quedando su ejecución pendiente de la posterior gestión por parte del correspondiente agente (público o privado).

Por sus características intrínsecas, las acciones correspondientes a la ejecución de las determinaciones de planeamiento se diferencian en el presente Programa de Actuación en los siguientes grupos:

- Acciones en el sistema general de equipamientos (QG)
- Acciones en el sistema general de espacios libres y zonas verdes (EG)
- Acciones en el viario del sistema general de comunicaciones–red viaria (VG)
- Acciones en el sistema general de infraestructuras de urbanización (IG)
- Acciones en el sistema local de equipamientos (EL)
- Acciones en el sistema local de espacios libres y zonas verdes (EL)
- Acciones en el viario del sistema local de comunicaciones – red viaria (VL)
- Acciones en el sistema local de infraestructuras de urbanización (IL)

El conjunto de estas acciones se recoge con detalle y precisión en el plano RGA especificándose una nomenclatura como sigue:

Las acciones incluidas en algún ámbito de planeamiento se designan con el prefijo especificado en el párrafo anterior seguido del código del ámbito en el que se incluyen. Se ha definido como una única acción el conjunto de elementos pertenecientes a un sistema incluidos en un ámbito.

Las acciones no incluidas en algún ámbito de planeamiento se designan con el prefijo especificado en el párrafo anterior seguido del número de hoja y del número de orden.

En relación con las necesarias operaciones de gestión, en los ámbitos de actuación que se desarrollen por la iniciativa privada, es decir por gestión indirecta, el Programa de Actuación determinará la forma de gestión, en tanto que para las de iniciativa pública, se utilizan los incluidos en la forma de gestión directa, es decir, la expropiación o el convenio urbanístico.

10.4. PROGRAMA DE ACTUACIÓN PARA EL DESARROLLO DE LOS ÁMBITOS DE ACTUACIÓN

Según se prescribe en el TRLS/76 y reglamentos que lo desarrollan, se ha previsto la programación de los ámbitos de actuación en dos cuatrienios. Sin embargo, esto no implica que necesariamente deban desarrollarse con antelación los sectores del 1^{er} Cuatrienio. La prioridad se ha fijado en función de las zonas que la Ciudad considera que tienen más expectativas de desarrollo inmediato, además de ser las que, por diversas causas, son necesarias para la ciudad y garantizan el desarrollo a corto y medio plazo. Sí deberá ser necesario, para el desarrollo de cualquier sector, que se haya iniciado la ejecución de los sistemas generales que le unan con el resto de la ciudad, además de cumplir las condiciones vinculantes que para cada uno se indiquen, en su caso, en su correspondiente ficha urbanística.

Basándonos en todas estas premisas, se han establecido las prioridades en función de los resultados que urbanísticamente se obtienen de la ejecución de cada una de las áreas de nueva ordenación del municipio, y en función de la mayor adecuación de la correspondiente iniciativa al interés general que el Plan define. Como resultado de este análisis, se dota de ordenación pormenorizada a las zonas que, a juicio del Plan General, deben ser prioritarias en su programación efectiva. Asimismo, se priorizan las acciones municipales relacionadas directamente con estas zonas, previendo su financiación.

10.4.1. ÁMBITOS EN SUELO URBANO

Como se ha señalado en la Memoria del Plan General, se ha previsto una programación de las áreas de suelo urbano incluidas en operaciones de reforma interior que prevé el desarrollo prioritario de determinados ámbitos, constituyéndose los restantes en zonas de reserva. En este sentido, cabe señalar como criterio general la adscripción de los ámbitos incluidos en Áreas de Planeamiento Específico (APE) al 1^{er} Cuatrienio; complementariamente, los ámbitos incluidos en Áreas de Planeamiento Remitido (APR) se adscriben con carácter general al 2^o Cuatrienio (con determinadas excepciones justificadas en base al interés público).

1^{ER} CUATRIENIO:

APE-01-01	BENZÚ
APE-05-01	CEPSA
APE-07-01	REMATE SAN AMARO NORTE
APE-07-02	REMATE SAN AMARO SUR
APE-10-01	ARROYO FEZ
APE-11-01	SARDINERO
APE-14-01	ARROYO BALSAS
APE-14-02	PASAJE RECREO BAJO
APE-15-01	SARCHAL NORTE

DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL

APE-18-01	POBLADO REGULARES
APE-18-02	POBLADO SANIDAD
APE-18-03	TERRONES SUR
APE-18-04	TERRONES NORTE
APE-19-01	ARROYO PANEQUE
APE-21-01	PLAZA VIEJA-PATIO HACHUEL-MERCADO DE ABASTOS
APE-22-01	RECINTO SUR
APE-22-02	HUERTO MOLINO
APE-22-03	PASAJE RECREO ALTO
APE-31-01	ALMADRABA
APE-31-02	VILLA AURORA
APE-34-01	ARCOS QUEBRADOS
APR-07-01	DUCAR
APR-10-01	ARROYO BENÍTEZ NORTE
APR-11-01	CUARTELES FUENTES PILA Y CORONEL FISHER
APR-30-01	PRÍNCIPE ALFONSO
SUP-29-01	LOMA DE LAS LANZAS

2º CUATRIENIO:

APR-02-01	EMBALSE DEL RENEGADO
APR-10-02	CRÍA CABALLAR
APR-18-01	ARROYO BENÍTEZ SUR
APR-18-02	REMATE JUAN CARLOS I
APR-18-03	EXTENSIÓN CUARTEL REGULARES
APR-26-01	ARROYO JUAN VIEIRA

10.4.2. ÁMBITOS EN SUELO URBANIZABLE

En suelo urbanizable, se ha previsto un desarrollo con carácter prioritario del suelo aledaño a la Barriada Príncipe Alfonso (Loma de las Lanzas), que deberá complementar las operaciones de reforma interior actualmente en curso; el resto de suelo urbanizable queda como suelo de reserva para futuros desarrollos:

1^{ER} CUATRIENIO:

SUP-29-01 LOMA DE LAS LANZAS

2^O CUATRIENIO:

SUP-04-01 EMBALSE DEL INFIERNO

SUP-08-01 HUERTA SOLIS

10.5. PROGRAMA DE ACTUACIÓN PARA EL DESARROLLO DE LOS SISTEMAS GENERALES Y LOCALES

El Programa de Actuación establece asimismo el orden de ejecución de los sistemas generales y locales en función tanto de las prioridades establecidas por el Plan como por la lógica de la secuencia de ejecución de las mismas.

En el caso de este Plan, se ha establecido con carácter general la ejecución en el primer cuatrienio de la práctica totalidad de los sistemas generales y locales al no existir incompatibilidades para la ejecución de los mismos. Ello se debe principalmente a:

La delimitación de los ámbitos de actuación en suelo urbano se ha realizado de modo que, desde el punto de vista de la obra civil, su ejecución pueda ser acometida de modo independiente del resto.

Con el mismo criterio, se han delimitado los sectores de suelo urbanizable: la inexistencia de condicionantes en forma de sectores interpuestos con el suelo urbano supone la posibilidad de ejecución desde el primero momento.

Desde el punto de vista de las obras de infraestructuras y servicios, no existen condicionantes, al estar las instalaciones primarias de carácter general necesarias ya finalizadas o en curso de ejecución.

10.5.1. INVENTARIO DE LAS ACCIONES PREVISTAS EN EJECUCIÓN DE LAS DETERMINACIONES DE PLANEAMIENTO

Las acciones a ejecutar en los suelos urbano y urbanizable se incluyen en el cuadro adjunto:

Tabla 33: CUADRO DE ACCIONES

ACCIONES DE INICIATIVA PÚBLICA

ACCIONES EN EL SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTOS

DENOMINACION :	SUP. TOTAL	SUP. OBTENER	PROGRAMACIÓN
	(m ²)	(m ²)	
QG.07-01	9.163	0	1er CUATRIENIO
QG.25-01	89.316	0	1er CUATRIENIO
QG.APR-11-01	62.784	0	1er CUATRIENIO
SUBTOTAL:	161.263	0	

ACCIONES EN EL SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES

DENOMINACION :	SUP. TOTAL	SUP. OBTENER	PROGRAMACIÓN
	(m ²)	(m ²)	
EG.07-01	11.045	0	1er CUATRIENIO
EG.22-03	1.917	1.917	1er CUATRIENIO
EG.APE-01-01	8.718	0	1er CUATRIENIO
EG.APE-19-01	16.616	0	1er CUATRIENIO
EG.APE-22-01	1.459	0	1er CUATRIENIO
EG.APE-22-02	804	0	1er CUATRIENIO
EG.APE-30-01	12.326	0	1er CUATRIENIO
EG.SUP-29-01	65.129	0	1er CUATRIENIO
SUBTOTAL:	118.015	1.917	

ACCIONES EN EL SISTEMA VIARIO GENERAL

DENOMINACION :	SUP. TOTAL	SUP. OBTENER	PROGRAMACIÓN
	(m ²)	(m ²)	
VG.05-01	1.144	1.144	1er CUATRIENIO
VG.10-01	2.437	0	1er CUATRIENIO
VG.14-01	972	0	1er CUATRIENIO
VG.14-02	478	478	1er CUATRIENIO
VG.17-01	315	315	1er CUATRIENIO
VG.19-01	418	0	1er CUATRIENIO
VG.19-02	731	0	1er CUATRIENIO
VG.22-01	1.739	0	1er CUATRIENIO
VG.30-01	2.553	0	1er CUATRIENIO
VG.34-01	4.348	0	1er CUATRIENIO
VG.APE-14-01	533	0	1er CUATRIENIO
VG.APE-18-02	4.323	0	1er CUATRIENIO
VG.APE-19-01	9.360	0	1er CUATRIENIO
VG.APE-30-01	12.135	0	1er CUATRIENIO
VG.APE-34-01	11.415	0	1er CUATRIENIO

DENOMINACION :	SUP. TOTAL	SUP. OBTENER	PROGRAMACIÓN
	(m ²)	(m ²)	
VG.APR-18-02	3.753	0	1er CUATRIENIO
VG.APR-18-03	3.115	0	1er CUATRIENIO
VG.SUP-29-01	17.179	0	1er CUATRIENIO
SUBTOTAL:	76.948	1.937	

ACCIONES EN EL SISTEMA LOCAL DE EQUIPAMIENTOS

DENOMINACION :	SUP. TOTAL	SUP. OBTENER	PROGRAMACIÓN
	(m ²)	(m ²)	
QL.10-01	549	0	1er CUATRIENIO
QL.36-01	3.323	0	1er CUATRIENIO
QL.APE-01-01	3.928	0	1er CUATRIENIO
QL.APE-15-01	2.011	0	1er CUATRIENIO
QL.APE-18-01	1.393	0	1er CUATRIENIO
QL.APE-19-01	14.833	0	1er CUATRIENIO
QL.APE-30-01	1.470	0	1er CUATRIENIO
QL.APE-31-02	565	0	1er CUATRIENIO
QL.APE-34-01	9.440	0	1er CUATRIENIO
QL.SUP-29-01	18.581	0	1er CUATRIENIO
SUBTOTAL:	56.093	0	

ACCIONES EN EL SISTEMA LOCAL DE ESPACIOS LIBRES

DENOMINACION :	SUP. TOTAL	SUP. OBTENER	PROGRAMACIÓN
	(m ²)	(m ²)	
EL.04-01	4.267	1.660	1er CUATRIENIO
EL.05-01	908	0	1er CUATRIENIO
EL.06-01	2.834	1.033	1er CUATRIENIO
EL.10-01	137	137	1er CUATRIENIO
EL.10-02	574	0	1er CUATRIENIO
EL.10-03	509	0	1er CUATRIENIO
EL.12-01	1.499	1.499	1er CUATRIENIO
EL.14-01	2.390	2.390	1er CUATRIENIO
EL.14-02	444	444	1er CUATRIENIO
EL.14-03	1.210	0	1er CUATRIENIO
EL.14-04	6.023	6.023	1er CUATRIENIO
EL.18-01	419	0	1er CUATRIENIO
EL.18-02	439	0	1er CUATRIENIO
EL.19-01	608	0	1er CUATRIENIO
EL.21-01	249	249	1er CUATRIENIO
EL.25-01	1.169	96	1er CUATRIENIO
EL.26-01	96	96	1er CUATRIENIO
EL.26-02	222	222	1er CUATRIENIO

DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL

DENOMINACION :	SUP. TOTAL	SUP. OBTENER	PROGRAMACIÓN
	(m ²)	(m ²)	
EL.26-03	390	0	1er CUATRIENIO
EL.30-01	1.324	0	1er CUATRIENIO
EL.30-02	19.257	0	1er CUATRIENIO
EL.30-03	281	0	1er CUATRIENIO
EL.30-04	677	0	1er CUATRIENIO
EL.30-05	780	0	1er CUATRIENIO
EL.31-01	539	0	1er CUATRIENIO
EL.31-02	5.757	0	1er CUATRIENIO
EL.34-01	380	0	1er CUATRIENIO
EL.34-02	712	0	1er CUATRIENIO
EL.34-03	280	0	1er CUATRIENIO
EL.34-04	1.610	0	1er CUATRIENIO
EL.APE-01-01	33.396	0	1er CUATRIENIO
EL.APE-14-01	1.190	0	1er CUATRIENIO
EL.APE-14-02	1.139	0	1er CUATRIENIO
EL.APE-15-01	6.622	0	1er CUATRIENIO
EL.APE-15-02	2.820	0	1er CUATRIENIO
EL.APE-18-01	3.784	0	1er CUATRIENIO
EL.APE-18-02	4.673	0	1er CUATRIENIO
EL.APE-19-01	691	0	1er CUATRIENIO
EL.APE-22-01	2.594	0	1er CUATRIENIO
EL.APE-22-02	4.953	0	1er CUATRIENIO
EL.APE-30-01	26.906	0	1er CUATRIENIO
EL.APE-31-02	797	0	1er CUATRIENIO
EL.APE-34-01	25.904	0	1er CUATRIENIO
EL.SUP-29-01	755	0	1er CUATRIENIO
SUBTOTAL:	172.208	13.849	

ACCIONES EN EL SISTEMA VIARIO LOCAL

DENOMINACION :	SUP. TOTAL	SUP. OBTENER	PROGRAMACIÓN
	(m ²)	(m ²)	
VG.09-01	1.455	0	1er CUATRIENIO
VL.09-01	3.024	0	1er CUATRIENIO
VL.10-01	86	86	1er CUATRIENIO
VL.10-02	496	496	1er CUATRIENIO
VL.14-01	721	721	1er CUATRIENIO
VL.14-02	2.089	0	1er CUATRIENIO
VL.15-01	4.955	0	1er CUATRIENIO
VL.26-01	3.753	3.753	1er CUATRIENIO
VL.26-02	3.457	490	1er CUATRIENIO
VL.26-03	1.699	223	1er CUATRIENIO

DENOMINACION :	SUP. TOTAL	SUP. OBTENER	PROGRAMACIÓN
	(m ²)	(m ²)	
VL.26-04	857	857	1er CUATRIENIO
VL.30-01	3.595	0	1er CUATRIENIO
VL.APE-01-01	1.844	0	1er CUATRIENIO
VL.APE-14-02	448	0	1er CUATRIENIO
VL.APE-18-01	4.352	0	1er CUATRIENIO
VL.APE-18-02	2.373	0	1er CUATRIENIO
VL.APE-19-01	5.585	0	1er CUATRIENIO
VL.APE-22-01	8.561	0	1er CUATRIENIO
VL.APE-22-02	217	0	1er CUATRIENIO
VL.APE-30-01	2.770	0	1er CUATRIENIO
VL.APE-31-02	1.721	0	1er CUATRIENIO
VL.APE-34-01	18.688	0	1er CUATRIENIO
VL.SUP-29-01	3.416	0	1er CUATRIENIO
VP.09-01	1.019	1.019	1er CUATRIENIO
VP.APE-34-01	2.336	0	1er CUATRIENIO
SUBTOTAL:	79.517	7.645	

ACCIONES EN EL SISTEMA LOCAL DE INFRAESTRUCTURAS

DENOMINACION :	SUP. TOTAL	SUP. OBTENER	PROGRAMACIÓN
	(m ²)	(m ²)	
IL.APE-01-01	34	0	1er CUATRIENIO
SUBTOTAL:	34	0	

En Suelo No urbanizable se han definido dos acciones consistentes en:

- Una instalación deportiva en Tiro de Pichón
- Un elemento perteneciente al Sistema General de Zonas Verdes en la ladera sur del Monte Hacho

DENOMINACION :	SUP. TOTAL	SUP. OBTENER	PROGRAMACIÓN
	(m ²)	(m ²)	
EQ.SNU-01	14.260	0	1er CUATRIENIO
EG.SNU-01	172.611	0	1er CUATRIENIO
SUBTOTAL:	186.872	0	

TOTAL ACCIONES PÚBLICAS:	850.949	25.348	
---------------------------------	----------------	---------------	--

ACCIONES DE INICIATIVA PRIVADA

ACCIONES EN EL SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES

DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL

DENOMINACION :	SUP. TOTAL	SUP. OBTENER	PROGRAMACIÓN
	(m ²)	(m ²)	
EG.APE-07-01	6.014	0	1er CUATRIENIO
EG.APE-07-02	2.325	0	1er CUATRIENIO
EG.APE-11-01	1.941	0	1er CUATRIENIO
EG.APE-18-04	1.254	0	1er CUATRIENIO
EG.APE-21-01	4.792	0	1er CUATRIENIO
EG.APE-22-03	1.245	0	1er CUATRIENIO
EG.APR-07-01	8.209	0	1er CUATRIENIO
EG.SUP-04-01	26.506	0	1er CUATRIENIO
EG.SUP-08-01	61.580	0	1er CUATRIENIO
SUBTOTAL:	113.867	0	

ACCIONES EN EL SISTEMA VIARIO GENERAL

DENOMINACION :	SUP. TOTAL	SUP. OBTENER	PROGRAMACIÓN
	(m ²)	(m ²)	
VG.APE-05-01	890	0	1er CUATRIENIO
VG.APE-07-01	47	0	1er CUATRIENIO
VG.APE-07-02	39	0	1er CUATRIENIO
VG.APE-21-01	862	0	1er CUATRIENIO
VG.APE-22-03	1.215	0	1er CUATRIENIO
VG.APE-31-01	6.306	0	1er CUATRIENIO
VG.APR-10-01	9.838	0	1er CUATRIENIO
VG.APR-10-02	758	0	1er CUATRIENIO
VG.APR-18-01	15.033	0	1er CUATRIENIO
SUBTOTAL:	34.988	0	

ACCIONES EN EL SISTEMA LOCAL DE EQUIPAMIENTOS

DENOMINACION :	SUP. TOTAL	SUP. OBTENER	PROGRAMACIÓN
	(m ²)	(m ²)	
QL.APE-05-01	15.073	0	1er CUATRIENIO
QL.APE-11-01	1.741	0	1er CUATRIENIO
QL.APE-18-03	244	0	1er CUATRIENIO
QL.APE-21-01	317	0	1er CUATRIENIO
QL.APE-22-03	11.301	0	1er CUATRIENIO
QL.APE-31-01	2.904	0	1er CUATRIENIO
SUBTOTAL:	31.578	0	

ACCIONES EN EL SISTEMA LOCAL DE ESPACIOS LIBRES

DENOMINACION :	SUP. TOTAL	SUP. OBTENER	PROGRAMACIÓN
	(m ²)	(m ²)	
EL.APE-05-01	16.459	0	1er CUATRIENIO

EL.APE-10-01	4.971	0	1er CUATRIENIO
EL.APE-11-01	588	0	1er CUATRIENIO
EL.APE-18-03	1.638	0	1er CUATRIENIO
EL.APE-18-04	632	0	1er CUATRIENIO
EL.APE-21-01	3.308	0	1er CUATRIENIO
EL.APE-22-03	849	0	1er CUATRIENIO
EL.APE-31-01	1.372	0	1er CUATRIENIO
SUBTOTAL:	29.817	0	

ACCIONES EN EL SISTEMA VIARIO LOCAL

DENOMINACION :	SUP. TOTAL	SUP. OBTENER	PROGRAMACIÓN
	(m ²)	(m ²)	
VL.APE-05-01	13.430	0	1er CUATRIENIO
VL.APE-07-01	675	0	1er CUATRIENIO
VL.APE-07-02	1.384	0	1er CUATRIENIO
VL.APE-10-01	5.457	0	1er CUATRIENIO
VL.APE-11-01	3.800	0	1er CUATRIENIO
VL.APE-18-03	2.968	0	1er CUATRIENIO
VL.APE-18-04	1.909	0	1er CUATRIENIO
VL.APE-22-03	4.736	0	1er CUATRIENIO
VL.APE-31-01	2.110	0	1er CUATRIENIO
VP.APE-31-01	708	0	1er CUATRIENIO
SUBTOTAL:	37.177	0	

TOTAL ACCIONES PRIVADAS:	247.427	0	
---------------------------------	----------------	----------	--

TOTAL ACCIONES:	1.098.376	25.348	
------------------------	------------------	---------------	--

10.5.2. PROGRAMACIÓN DE LOS SISTEMAS LOCALES

Los sistemas locales incluidos en el interior de ámbitos de actuación quedan adscritos a ellos en lo concerniente a obtención del suelo, proyecto y ejecución. Por tanto, no requieren posterior planificación de su gestión al quedar subsumida en la correspondiente a dichos ámbitos. Asimismo, su programación queda vinculada a la de los sectores en los que se incluyan. Excepcionalmente, se ha previsto una programación específica para aquellas acciones incluidas en ámbitos de actuación que requieran una intervención específica por parte de la Ciudad. Se incluyen en este grupo acciones en ámbitos que van a requerir inversiones con periodos de retorno a largo plazo en zonas especialmente complicadas desde el punto de vista de la gestión urbanística.

En el caso de sistemas generales insertos en ámbitos de actuación, su programación estará vinculada a la de los correspondientes ámbitos.

10.6. REVISIÓN DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN

El Programa de Actuación y sus acciones programadas será revisado en cualquier caso, en cuanto se produzca alguna de las circunstancias siguientes:

- a. Cuando cualquier Organismo Público necesite iniciar obras, inversiones o acciones que alteren sustancialmente el cumplimiento de las previsiones del Programa de Actuación.
- b. Cuando a criterio razonado de la Ciudad, o en virtud de circunstancias de otra índole que así se estimen, se considere necesaria para la agilización del proceso urbanizador en aras a la potenciación de la actividad urbanizadora en la ciudad. En este último caso las prioridades se alterarán razonadamente, para cada uno de los ámbitos, especialmente del suelo urbanizable, definidos en el Plan General.

En cualquier caso, la Ciudad deberá revisar cada cuatro años el Programa de Actuación (artículo 158 del Reglamento de Planeamiento). Si como consecuencia de esta revisión se modificase el suelo clasificado como urbanizable programado, la revisión del programa se completará con las determinaciones y documentos exigidos para el citado suelo y se sujetará a las disposiciones enunciadas para la modificación de los Planes señaladas en la legislación urbanística vigente.

CAPÍTULO 11. ESTUDIO ECONÓMICO Y FINANCIERO

11.1. INTRODUCCIÓN

La fuerte ligazón que existe entre el Programa de Actuación y el Estudio Económico y Financiero –el primero es el input básico del segundo– conduce a ubicarlos en continuidad.

Procede, en primer lugar, analizar el contenido y la función que legalmente debe tener este documento; no obstante, el marco legal es lo suficientemente amplio como para que sea necesario precisar el enfoque adoptado en el presente documento así como el tratamiento que en él se hace de las limitaciones inherentes a un documento de esta naturaleza.

Según el Reglamento de Planeamiento (artículo 42), el Estudio Económico y Financiero del Plan General contendrá:

1. La evaluación económica de la ejecución de las obras de urbanización correspondientes a la estructura general y orgánica del territorio definida en el artículo 19, 1.b) del presente Reglamento y a la implantación de los servicios, incluidos ambos en los programas cuatrienales correspondientes al suelo urbanizable programado.
2. La misma evaluación referida a las actuaciones que, en su caso, se hayan programado para el suelo urbano.
3. La determinación del carácter público o privado de las inversiones a realizar para la ejecución de las previsiones del Plan general, expresadas en los apartados anteriores, con suficiente especificación de las obras y servicios que se atribuyen al sector público y privado e indicación, en el primer caso, de los organismos o entidades públicas que asumen el importe de la inversión.

Con este referente legal, se redacta el presente documento, asumiendo los objetivos y determinaciones en él prescritos.

11.2. ENFOQUE ADOPTADO

Del mismo modo que la configuración temporal contenida en el Programa de Actuación es de dos cuatrienios, se ha considerado una duración de ocho años para el Estudio Económico y Financiero. Sin embargo, el reparto de costes para la totalidad del período de ocho años se hace de forma homogénea, es decir dividiendo el coste de la totalidad de las actuaciones entre la supuesta vigencia del Plan. Esto se realiza así puesto que el Programa de Actuación es estimativo, pero no limitativo. Es decir, es factible que alguna de las actuaciones previstas en el 2º Cuatrienio se desarrolle finalmente con antelación a alguna del 1º Cuatrienio. Por tanto, sobre la hipótesis de partida de que la aprobación definitiva del Plan General se produzca en el año 2014, la duración temporal del Estudio Económico y Financiero será entre los años 2014 y 2021, siendo el 1º Cuatrienio el periodo 2014-2017 y el 2º Cuatrienio el periodo 2018-2021.

El Plan General, bien como norma jurídica o bien como disposición administrativa de carácter general, obliga tanto a la Administración como a los administrados. En el momento actual, además de la Ciudad de Ceuta, está involucrada la Administración Central, en aquellas competencias que todavía no se encuentran

transferidas. El resto de los agentes que adquieren protagonismo en la ejecución del Plan, están constituidos por la iniciativa privada.

El contenido del Estudio Económico y Financiero debe presentar un respeto máximo a las programaciones de la Administración Central, programación que por otra parte, no se realiza generalmente con carácter plurianual, lo que dificulta en extremo la adquisición de compromisos vinculantes por parte de aquellas.

Por todo ello, el Estudio Económico y Financiero queda circunscrito en la práctica al marco municipal, lo que supone la comparación, a efectos de viabilidad, de los costes atribuibles a la administración local (en lo referente a la ejecución de acciones en redes locales y generales) y su capacidad de financiación. En este sentido, algunas de las acciones que inicialmente serían competencia de de la Administración Central, se han atribuido a la administración local, por estar inmersas en ámbitos de ordenación que dependen de estas infraestructuras para su correcto desarrollo. Es decir, con independencia de que finalmente estas acciones acaben siendo costeadas por otras administraciones, su viabilidad se ha establecido previendo la financiación inicial de las mismas por parte de la administración municipal.

El Estudio Económico y Financiero parte de la relación de actuaciones ordenadas temporalmente y recogidas en el Plan General y tiene como contenido concreto dos funciones:

- Traducir a términos de coste las actuaciones recogidas en el Plan General, ya se trate de actuaciones previstas en suelo urbano o en suelo urbanizable.
- Determinar qué agentes inversores, públicos o privados, “asumen” el coste de las actuaciones, concretando en el caso de agentes públicos los Organismos o Entidades específicas.

En esta línea, el enfoque adoptado es el siguiente:

El Estudio Económico y Financiero realiza un test de viabilidad del Plan para la Ciudad de Ceuta, no limitándose a la mera evaluación de costes y asignación por agentes.

- Para poder realizar ese test de viabilidad del Plan General a nivel de la Hacienda Local, efectivamente se computa no sólo el coste de las actuaciones urbanas recogidas en el propio Plan, sino también aquellas actuaciones no urbanas de competencia municipal, que comprometen recursos económicos para la inversión en los próximos ocho años. Con este enfoque, el Plan General se convierte, de hecho, en el instrumento a través del cual se realiza un esfuerzo completo y global de programar la actividad inversora municipal, plasmándose documentalmente en el Estudio Económico y Financiero.

11.3. METODOLOGÍA

El Estudio Económico y Financiero se estructura en cinco grandes bloques, precedidos de un capítulo previo en el que se estandariza el formato de la información de base, con el siguiente contenido por capítulos:

1. INFORMACIÓN BÁSICA PARA EL ESTUDIO ECONÓMICO Y FINANCIERO

Todas y cada una de las actuaciones previstas en Plan General, que supongan compromisos de inversión para cualquier agente público o privado, se singularizan en un cuadro que recoge toda la información necesaria para confeccionar los capítulos siguientes.

2. EVALUACIÓN ECONÓMICA DE LAS INVERSIONES DEL PLAN GENERAL

El objeto de este capítulo es distribuir entre los distintos agentes ejecutores o financiadores, el coste total del Plan evaluado en el capítulo anterior.

3. ASIGNACIÓN DEL COSTE DE LAS ACTUACIONES A LA CIUDAD DE CEUTA

Este capítulo tiene por objeto traducir a términos de costes económicos las actuaciones previstas en el Plan General que deberán correr a cargo de la Ciudad de Ceuta.

4. ESTIMACIÓN DE LOS RECURSOS DE INVERSIÓN DE LA CIUDAD DE CEUTA DURANTE LA VIGENCIA DEL ESTUDIO ECONÓMICO Y FINANCIERO DEL PLAN GENERAL

Se trata, en este capítulo, de analizar la base presupuestaria y financiera de la Ciudad, cuantificar cuál ha sido su capacidad inversora en los últimos años, determinar su carga financiera y su capacidad de ahorro, para, finalmente, estimar cuál puede ser su capacidad de drenar recursos hacia la inversión en los ocho años a que se extiende el Estudio Económico y Financiero.

5. COMPARACIÓN ENTRE NECESIDADES DE INVERSIÓN A CARGO DE LA CIUDAD Y RECURSOS ESTIMADOS

El objeto de este capítulo es constatar la viabilidad financiera del Plan para la Ciudad. Los compromisos o “necesidades” de inversión a cargo de la Ciudad – punto 3 anterior – se confrontan con los “recursos” previsiblemente disponibles por la Ciudad – punto 4 – en los ocho años de duración del Estudio Económico y Financiero.

Antes de pasar a desarrollar cada uno de los capítulos se señalan las siguientes cuestiones relevantes, implícitas al enfoque metodológico adoptado:

COSTES DE INVERSIÓN Y COSTES DE MANTENIMIENTO O CONSERVACIÓN: únicamente se opera con costes de inversión equiparables, en terminología presupuestaria, a operaciones de capital. Los costes de mantenimiento o conservación constituyen operaciones corrientes, no tratadas en el Estudio Económico y Financiero del Plan General.

- a. **INVERSIÓN NUEVA E INVERSIONES DE MEJORA Y SUSTITUCIÓN:** se entiende por “inversión nueva” aquella destinada a la ampliación del stock de capital público con el fin de modificar cuantitativa o cualitativamente las condiciones de prestación del servicio. Constituye “inversión de mejora” aquellos gastos de inversión destinados a prorrogar la vida útil de un bien o a poner éste en un estado de uso que aumente la eficacia en la cobertura de las necesidades derivadas de la prestación del servicio que hayan devenido inútiles para la prestación del mismo como consecuencia de su uso normal.
- b. **INVERSIONES A REALIZAR CON Y SIN PLAN GENERAL:** la actividad inversora tanto de los agentes públicos como privados, no tiene su origen con la aprobación de un Plan General. Sin un planeamiento revisado también se realizan inversiones públicas. El planeamiento ordena el nuevo crecimiento y determina las necesidades de inversión para la cobertura de los déficits de infraestructuras y equipamientos en el núcleo consolidado, déficits que se ha acumulado a lo largo de los años y que no necesariamente deben ser cubiertos a lo largo de los próximos ocho

años ni pueden ser imputados directamente como “coste” del Plan General.

En el Estudio Económico y Financiero se evaluarán todas las actuaciones de inversión que se correspondan con cualquiera de los tres conceptos definidos.

11.4. DESARROLLO DEL ESTUDIO ECONÓMICO Y FINANCIERO

11.4.1. INFORMACIÓN BÁSICA PARA EL ESTUDIO ECONÓMICO Y FINANCIERO

Todas y cada una de las acciones previstas en el Plan General, que suponen compromisos de inversión para cualquier agente público o privado, están detalladas en el Programa de Actuación, siendo objeto del Estudio Económico y Financiero las asignadas a la Ciudad de Ceuta.

La información completa relativa a estas acciones se incluye en las correspondientes fichas que forman parte del Programa de Actuación.

11.4.2. EVALUACIÓN ECONÓMICA DE LAS INVERSIONES DEL PLAN GENERAL

El Estudio Económico Financiero se circunscribe a la evaluación de las necesidades de financiación, por parte de la Ciudad de aquellas acciones cuya iniciativa de ejecución el Plan el asigna. Quedan, por tanto, excluidas las acciones a ser desarrolladas por la iniciativa privada, primordialmente los sistemas locales incluidos en las unidades de actuación cuyo sistema de gestión sea la compensación o la cooperación.

De este modo, son objeto de este Estudio las siguientes acciones:

- a. Obtención de suelo y ejecución de los sistemas generales
- b. Obtención de suelo y ejecución de las actuaciones asistemáticas
- c. Obtención de suelo y ejecución de diversos sistemas locales incluidos en unidades de actuación cuya gestión se prevea complicada (normalmente ámbitos de reforma interior gestionados vía expropiación y convenios con los residentes) cuyos periodos de retorno de la inversión sean a muy largo plazo.

En cuanto a los valores de base que sustentan los cálculos realizados, se han utilizado los siguientes costes tipo, basados en valores de mercado:

Tabla 34: VALORES DE BASE DE COSTE DE ACCIONES

ACCIONES	COSTE SUELO (€/m ²)	COSTE PROYECTO Y EJECUCIÓN (€/m ²)
ACCIONES EN EL SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTOS EN SNU	10	0
ACCIONES EN EL SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES EN SNU	10	5
ACCIONES EN EL SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTOS	250	0
ACCIONES EN EL SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES	250	50
ACCIONES EN EL SISTEMA VIARIO GENERAL	250	200
ACCIONES EN EL SISTEMA GENERAL DE INFRAESTRUCTURAS	250	600
ACCIONES EN EL SISTEMA LOCAL DE EQUIPAMIENTOS	250	0

ACCIONES	COSTE SUELO (€/m ²)	COSTE PROYECTO Y EJECUCIÓN (€/m ²)
ACCIONES EN EL SISTEMA LOCAL DE ESPACIOS LIBRES	250	50
ACCIONES EN EL SISTEMA VIARIO LOCAL	250	150
ACCIONES EN EL SISTEMA LOCAL DE INFRAESTRUCTURAS	250	1200

11.4.3. ASIGNACIÓN DEL COSTE DE LAS ACTUACIONES ASIGNADAS A LA CIUDAD DE CEUTA

Los costes económicos de las actuaciones previstas con cargo a la Ciudad se detallan a continuación:

Tabla 35: ACCIONES PREVISTAS DE INICIATIVA PÚBLICA

ACCIONES EN EL SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTOS							
DENOMINACION : SISTEMA DE OBTENCIÓN :		SUP. TOTAL	SUP. OBTENER	PROGRAMACIÓN	COSTE SUELO	COSTE PROYECTO -	COSTE TOTAL (€)
		(m2)	(m2)		(€)	EJECUCIÓN (€)(*)	
QG.07-01	OBTENIDO	9.163	0	1er CUATRIENIO	0	0	0
QG.25-01	OBTENIDO	89.316	0	1er CUATRIENIO	0	0	0
QG.APR-11-01	CONVENIO	62.784	0	1er CUATRIENIO	0	0	0
SUBTOTAL:		161.263	0		0	0	0

ACCIONES EN EL SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES							
DENOMINACION : SISTEMA DE OBTENCIÓN :		SUP. TOTAL	SUP. OBTENER	PROGRAMACIÓN	COSTE SUELO	COSTE PROYECTO -	COSTE TOTAL (€)
		(m2)	(m2)		(€)	EJECUCIÓN (€)(*)	
EG.07-01	OBTENIDO	11.045	0	1er CUATRIENIO	0	662.688	662.688
EG.22-03	EXPROPIACIÓN	1.917	1.917	1er CUATRIENIO	479.224	115.014	594.237
EG.APE-01-01	CONVENIO	8.718	0	1er CUATRIENIO	0	523.090	523.090
EG.APE-22-01	EXPROPIACIÓN	1.459	0	1er CUATRIENIO	0	87.530	87.530
EG.APE-22-02	EXPROPIACIÓN	804	0	1er CUATRIENIO	0	48.257	48.257
EG.APE-30-01	OBTENIDO	12.326	0	1er CUATRIENIO	0	739.588	739.588
EG.SUP-29-01	CONVENIO	65.129	0	1er CUATRIENIO	0	3.907.741	3.907.741
SUBTOTAL:		101.398	1.917		479.224	6.083.907	6.563.130

ACCIONES EN EL SISTEMA VIARIO GENERAL							
DENOMINACION : SISTEMA DE OBTENCIÓN :		SUP. TOTAL	SUP. OBTENER	PROGRAMACIÓN	COSTE SUELO	COSTE PROYECTO -	COSTE TOTAL (€)
		(m2)	(m2)		(€)	EJECUCIÓN (€)(*)	
VG.05-01	EXPROPIACIÓN	1.144	1.144	1er CUATRIENIO	286.000	228.710	514.710
VG.10-01	OBTENIDO	2.437	0	1er CUATRIENIO	0	487.477	487.477
VG.14-01	OBTENIDO	972	0	1er CUATRIENIO	0	194.456	194.456
VG.14-02	EXPROPIACIÓN	478	478	1er CUATRIENIO	119.577	95.661	215.238
VG.17-01	EXPROPIACIÓN	315	315	1er CUATRIENIO	78.650	62.920	141.569
VG.19-01	OBTENIDO	418	0	1er CUATRIENIO	0	83.568	83.568
VG.19-02	OBTENIDO	731	0	1er CUATRIENIO	0	146.164	146.164
VG.22-01	OBTENIDO	1.739	0	1er CUATRIENIO	0	347.842	347.842
VG.30-01	OBTENIDO	2.553	0	1er CUATRIENIO	0	510.608	510.608
VG.34-01	OBTENIDO	4.348	0	1er CUATRIENIO	0	869.700	869.700
VG.APE-18-02	CONVENIO	4.323	0	1er CUATRIENIO	0	864.625	864.625
VG.APE-30-01	OBTENIDO	12.135	0	1er CUATRIENIO	0	2.427.048	2.427.048
VG.APR-18-02	EXPROPIACIÓN	3.753	0	1er CUATRIENIO	0	750.637	750.637
VG.APR-18-03	CONVENIO	3.115	0	1er CUATRIENIO	0	623.036	623.036
VG.SUP-29-01	CONVENIO	17.179	0	1er CUATRIENIO	0	3.435.742	3.435.742
SUBTOTAL:		55.641	1.937		484.226	11.128.193	11.612.420

ACCIONES EN EL SISTEMA LOCAL DE EQUIPAMIENTOS							
DENOMINACION : SISTEMA DE OBTENCIÓN :		SUP. TOTAL	SUP. OBTENER	PROGRAMACIÓN	COSTE SUELO	COSTE PROYECTO -	COSTE TOTAL (€)
		(m2)	(m2)		(€)	EJECUCIÓN (€)(*)	
QL.10-01	OBTENIDO	549	0	1er CUATRIENIO	0	0	0
QL.30-01	OBTENIDO	18.389	0	1er CUATRIENIO	0	0	0
QL.36-01	OBTENIDO	3.323	0	1er CUATRIENIO	0	0	0
QL.APE-01-01	CONVENIO	3.928	0	1er CUATRIENIO	0	0	0
QL.APE-15-01	CONVENIO	2.011	0	1er CUATRIENIO	0	0	0
QL.APE-18-01	CONVENIO	1.393	0	1er CUATRIENIO	0	0	0
QL.APE-30-01	OBTENIDO	1.470	0	1er CUATRIENIO	0	0	0
QL.SUP-29-01	CONVENIO	18.581	0	1er CUATRIENIO	0	0	0
SUBTOTAL:		49.643	0		0	0	0

ACCIONES EN EL SISTEMA LOCAL DE ESPACIOS LIBRES							
DENOMINACION : SISTEMA DE OBTENCIÓN :		SUP. TOTAL	SUP. OBTENER	PROGRAMACIÓN	COSTE SUELO	COSTE PROYECTO -	COSTE TOTAL (€)
		(m2)	(m2)		(€)	EJECUCIÓN (€)(*)	
EL.04-01	EXPROPIACIÓN	4.267	1.660	1er CUATRIENIO	415.044	256.024	671.068
EL.05-01	OBTENIDO	908	0	1er CUATRIENIO	0	54.480	54.480
EL.06-01	EXPROPIACIÓN	2.834	1.033	1er CUATRIENIO	258.250	170.048	428.298
EL.10-01	EXPROPIACIÓN	137	137	1er CUATRIENIO	34.319	8.237	42.555
EL.10-02	OBTENIDO	574	0	1er CUATRIENIO	0	34.422	34.422
EL.10-03	OBTENIDO	509	0	1er CUATRIENIO	0	30.514	30.514
EL.12-01	EXPROPIACIÓN	1.499	1.499	1er CUATRIENIO	374.846	89.963	464.809
EL.14-01	EXPROPIACIÓN	2.390	2.390	1er CUATRIENIO	597.462	143.385	740.847
EL.14-02	EXPROPIACIÓN	444	444	1er CUATRIENIO	111.058	26.654	137.712
EL.14-03	OBTENIDO	1.210	0	1er CUATRIENIO	0	72.584	72.584
EL.14-04	EXPROPIACIÓN	6.023	6.023	1er CUATRIENIO	1.505.794	361.391	1.867.185
EL.18-01	OBTENIDO	419	0	1er CUATRIENIO	0	25.119	25.119
EL.18-02	OBTENIDO	439	0	1er CUATRIENIO	0	26.313	26.313
EL.19-01	OBTENIDO	608	0	1er CUATRIENIO	0	36.492	36.492
EL.21-01	EXPROPIACIÓN	249	249	1er CUATRIENIO	62.257	14.942	77.199
EL.25-01	EXPROPIACIÓN	1.169	96	1er CUATRIENIO	23.979	70.148	94.127
EL.26-01	EXPROPIACIÓN	96	96	1er CUATRIENIO	23.979	5.755	29.734
EL.26-02	EXPROPIACIÓN	222	222	1er CUATRIENIO	55.478	13.315	68.792
EL.26-03	OBTENIDO	390	0	1er CUATRIENIO	0	23.409	23.409
EL.30-01	OBTENIDO	1.324	0	1er CUATRIENIO	0	79.412	79.412
EL.30-02	OBTENIDO	353	0	1er CUATRIENIO	0	21.195	21.195
EL.30-03	OBTENIDO	281	0	1er CUATRIENIO	0	16.865	16.865
EL.30-04	OBTENIDO	677	0	1er CUATRIENIO	0	40.634	40.634
EL.30-05	OBTENIDO	780	0	1er CUATRIENIO	0	46.810	46.810
EL.31-01	OBTENIDO	539	0	1er CUATRIENIO	0	32.324	32.324
EL.31-02	OBTENIDO	5.757	0	1er CUATRIENIO	0	345.395	345.395
EL.34-01	OBTENIDO	380	0	1er CUATRIENIO	0	22.807	22.807
EL.34-02	OBTENIDO	712	0	1er CUATRIENIO	0	42.721	42.721
EL.34-03	OBTENIDO	280	0	1er CUATRIENIO	0	16.792	16.792
EL.34-04	OBTENIDO	1.610	0	1er CUATRIENIO	0	96.578	96.578
EL.APE-01-01	CONVENIO	33.396	0	1er CUATRIENIO	0	2.003.758	2.003.758
EL.APE-14-02	CONVENIO	1.139	0	1er CUATRIENIO	0	68.323	68.323
EL.APE-15-01	CONVENIO	6.622	0	1er CUATRIENIO	0	397.333	397.333
EL.APE-15-02	CONVENIO	2.820	0	1er CUATRIENIO	0	169.195	169.195
EL.APE-18-01	CONVENIO	3.784	0	1er CUATRIENIO	0	227.066	227.066
EL.APE-18-02	CONVENIO	4.673	0	1er CUATRIENIO	0	280.385	280.385
EL.APE-22-01	EXPROPIACIÓN	2.594	0	1er CUATRIENIO	0	155.611	155.611
EL.APE-22-02	EXPROPIACIÓN	4.953	0	1er CUATRIENIO	0	297.190	297.190
EL.APE-30-01	OBTENIDO	26.906	0	1er CUATRIENIO	0	1.614.384	1.614.384
EL.SUP-29-01	CONVENIO	755	0	1er CUATRIENIO	0	45.281	45.281
SUBTOTAL:		124.721	13.850		3.462.467	7.483.250	10.945.717

ACCIONES EN EL SISTEMA VIARIO LOCAL							
DENOMINACION : SISTEMA DE OBTENCIÓN :		SUP. TOTAL	SUP. OBTENER	PROGRAMACIÓN	COSTE SUELO	COSTE PROYECTO -	COSTE TOTAL (€)
		(m2)	(m2)		(€)	EJECUCIÓN (€)(*)	
VG.09-01	OBTENIDO	1.455	0	1er CUATRIENIO	0	218.263	218.263
VL.09-01	OBTENIDO	3.024	0	1er CUATRIENIO	0	453.593	453.593
VL.10-01	EXPROPIACIÓN	86	86	1er CUATRIENIO	21.567	12.940	34.507
VL.10-02	EXPROPIACIÓN	496	496	1er CUATRIENIO	124.045	74.427	198.472
VL.14-01	EXPROPIACIÓN	721	721	1er CUATRIENIO	180.339	108.203	288.542
VL.14-02	OBTENIDO	2.089	0	1er CUATRIENIO	0	313.414	313.414
VL.15-01	OBTENIDO	4.955	0	1er CUATRIENIO	0	743.205	743.205
VL.26-01	EXPROPIACIÓN	3.753	3.753	1er CUATRIENIO	938.125	562.875	1.501.000
VL.26-02	EXPROPIACIÓN	3.457	490	1er CUATRIENIO	122.500	518.574	641.074
VL.26-03	EXPROPIACIÓN	1.699	223	1er CUATRIENIO	55.750	254.918	310.668
VL.26-04	EXPROPIACIÓN	857	857	1er CUATRIENIO	214.336	128.601	342.937
VL.30-01	OBTENIDO	3.595	0	1er CUATRIENIO	0	539.222	539.222
VL.APE-01-01	CONVENIO	1.844	0	1er CUATRIENIO	0	276.643	276.643
VL.APE-14-02	CONVENIO	448	0	1er CUATRIENIO	0	67.230	67.230
VL.APE-18-01	CONVENIO	4.352	0	1er CUATRIENIO	0	652.775	652.775
VL.APE-18-02	CONVENIO	2.373	0	1er CUATRIENIO	0	356.015	356.015
VL.APE-22-01	EXPROPIACIÓN	8.561	0	1er CUATRIENIO	0	1.284.170	1.284.170
VL.APE-22-02	EXPROPIACIÓN	217	0	1er CUATRIENIO	0	32.520	32.520
VL.APE-30-01	OBTENIDO	2.770	0	1er CUATRIENIO	0	415.497	415.497
VL.SUP-29-01	CONVENIO	3.416	0	1er CUATRIENIO	0	512.426	512.426
VP.09-01	EXPROPIACIÓN	1.019	1.019	1er CUATRIENIO	254.717	152.830	407.547
SUBTOTAL:		51.189	7.646		1.911.378	7.678.341	9.589.719

ACCIONES EN EL SISTEMA LOCAL DE INFRAESTRUCTURAS							
DENOMINACION : SISTEMA DE OBTENCIÓN :		SUP. TOTAL	SUP. OBTENER	PROGRAMACIÓN	COSTE SUELO	COSTE PROYECTO -	COSTE TOTAL (€)
		(m2)	(m2)		(€)	EJECUCIÓN (€)(*)	
IL.APE-01-01	CONVENIO	34	0	1er CUATRIENIO	0	41.334	41.334
SUBTOTAL:		34	0		0	41.334	41.334

TOTAL ACCIONES:		543.890	25.349		6.337.295	32.415.025	38.752.320
------------------------	--	----------------	---------------	--	------------------	-------------------	-------------------

(*) En los equipamientos no se han considerado costes de proyecto y ejecución al entrar en el ámbito de las obras de edificación, cuya financiación excede los cometidos del Plan General

Junto con las acciones anteriores, se va a considerar un elemento del Sistema General de Zonas Verdes, situado en la ladera sur del Monte Hacho, adscrito al Suelo No Urbanizable y cuya obtención y urbanización se vincula con los desarrollos en suelo urbano. Sus características son:

Tabla 36: ACCIONES EN EL SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES EN SUELO NO URBANIZABLE

ACCIONES EN EL SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES EN SUELO NO URBANIZABLE							
DENOMINACION : SISTEMA DE OBTENCIÓN :		SUP. TOTAL	SUP. OBTENER	PROGRAMACIÓN	COSTE SUELO	COSTE PROYECTO -	COSTE TOTAL (€)
		(m2)	(m2)		(€)	EJECUCIÓN (€)	
EG.SNU-01	CONVENIO	172.611	0	1er CUATRIENIO	0	10.356.720	10.356.720
SUBTOTAL:		172.611	0		0	10.356.720	10.356.720

El Cuadro I siguiente refleja el total de inversión en suelo, instalaciones y proyectos en los ocho años de duración previstos por el Estudio Económico y Financiero a realizar por la Ciudad, dividida en subsectores según el tipo de actuación

En este cuadro se obtienen las necesidades de la Ciudad para costear el Plan General. El cruce de los resultados de estos cuadros con el Cuadro IX permitirá completar el test de coherencia del Plan para la Ciudad.

Tabla 37: CUADRO I. DISTRIBUCIÓN DEL COSTE DE EJECUCIÓN DEL PLAN GENERAL

ACCIONES	SUP. SUELO TOTAL	SUP. SUELO A OBTENER	COSTE SUELO	COSTE PROYECTO Y EJECUCIÓN	COSTE TOTAL
	(m2)	(m2)	(EUROS)	(EUROS)	(EUROS)
ACCIONES EN EL SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTOS	161.263	0	0	0	0
ACCIONES EN EL SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES	274.010	1.917	479.250	16.440.600	16.919.850
ACCIONES EN EL SISTEMA VIARIO GENERAL	55.641	1.937	484.226	11.128.193	11.612.420
ACCIONES EN EL SISTEMA GENERAL DE INFRAESTRUCTURAS	0	0	0	0	0
ACCIONES EN EL SISTEMA LOCAL DE EQUIPAMIENTOS	49.643	0	0	0	0
ACCIONES EN EL SISTEMA LOCAL DE ESPACIOS LIBRES	124.721	13.850	3.462.467	7.483.250	10.945.717
ACCIONES EN EL SISTEMA VIARIO LOCAL	51.189	7.646	1.911.378	7.678.341	9.589.719
ACCIONES EN EL SISTEMA LOCAL DE INFRAESTRUCTURAS	34	0	0	41.334	41.334
TOTAL	716.501	25.350	6.337.321	42.771.718	49.109.040

11.4.4. ESTIMACIÓN DE LOS RECURSOS DE INVERSIÓN DE LA CIUDAD DE CEUTA DURANTE LA VIGENCIA DEL ESTUDIO ECONÓMICO Y FINANCIERO DEL PLAN GENERAL

Los recursos para inversión de que dispondrá la Ciudad durante los primeros ocho años de vigencia del Plan General, se obtienen estimando cada uno de los siguientes compones:

Total del Presupuesto Definitivo. Cuadros II y III.

Recursos procedentes del crédito de acuerdo con distintas hipótesis de niveles de ahorro. Cuadros IV y V.

Ingresos procedentes de las cesiones obligatorias del aprovechamiento urbanístico, en suelo urbano y urbanizable con el 1^{er} Cuatrienio y II. Cuadros VI y VII.

La suma de estos componentes proporciona el montante total de recursos estimados.

No se incluyen los posibles ingresos por la fiscalidad inmobiliaria, Impuesto de Bienes Inmuebles, licencias, etc., sin perjuicio de que tengan también su reflejo en los presupuestos municipales. Tampoco se incluyen las subvenciones de otras Administraciones Públicas, que también aparecen en los presupuestos municipales cuando las obras son gestionadas directamente por los Ayuntamientos.

Para estimar los tres componentes mencionados, es preciso elaborar previamente los cuadros que a continuación se detallan.

El Cuadro II tiene por objeto extraer de los Presupuestos definitivos en años anteriores aquellos datos que sirven de base para estimar alguno de los componentes antes mencionados.

La información presupuestaria que se extrae es la siguiente:

- Total del Presupuesto

- Gastos corrientes
- Ingresos corrientes
- Carga financiera, entendiéndose por tal la suma de intereses y amortizaciones de préstamos y empréstitos
- Ahorro neto

En base a esta información se elaboran los siguientes indicadores:

- Gastos corrientes
- Ingresos corrientes
- Porcentaje del ahorro neto respecto a los ingresos corrientes

Todos estos datos se obtienen de los documentos de los Presupuestos de cada ejercicio:

El total de los gastos corrientes se obtiene por suma de los capítulos 1, 2, 4, 3 y 9 del estado de gastos, resultados de ejercicios cerrados, del documento de liquidación de los Presupuestos.

Los ingresos corrientes se obtienen por suma de los capítulos 1 al 5, impuestos directos, indirectos, tasas y transferencias corrientes del estado de ingresos del documento de liquidación de los presupuestos de los respectivos ejercicios.

La carga financiera es la suma de los capítulos 3 y 9, intereses y variación de pasivos financieros, del estado de gastos de la liquidación de los presupuestos de los respectivos ejercicios.

Ahorro neto es la diferencia entre los ingresos corrientes y los gastos corrientes.

Todos estos datos se repiten de nuevo expresados en euros constates del año 2011.

Sobre la base de estas variables se obtienen los siguientes indicadores:

Relación por cociente entre los gastos corrientes y la población municipal de cada año, respectivamente.

Relación por cociente entre los ingresos corrientes y la población municipal de cada año.

El porcentaje del ahorro neto respecto de los ingresos corrientes se obtiene por cociente entre el ahorro neto y los ingresos corrientes.

Tabla 38: CUADRO II. DATOS E INDICADORES BÁSICOS DE PRESUPUESTOS E INVERSIONES MUNICIPALES

VARIABLES		2002	2003	2004	2005	2006	2007
euros corrientes	A. TOTAL PRESUPUESTO	172.496.911	180.841.285	196.527.230	189.228.185	200.185.881	214.528.470
	B. GASTOS CORRIENTES	127.180.751	125.825.439	141.022.934	144.030.979	153.757.744	166.721.743
	C. INGRESOS CORRIENTES	128.359.138	140.090.147	149.480.183	154.939.860	171.444.524	182.575.919
	D. CARGA FINANCIERA	8.250.956	9.014.408	10.201.213	6.765.800	7.658.203	9.133.987
	E. AHORRO NETO	1.178.387	14.264.708	8.457.249	10.908.881	17.686.780	15.854.176
euros constantes	A. TOTAL PRESUPUESTO	219.601.414	223.426.346	235.644.161	219.496.793	224.323.041	233.869.476
	B. GASTOS CORRIENTES	161.910.568	155.455.200	169.092.247	167.069.921	172.296.890	18.175.269.054
	C. INGRESOS CORRIENTES	163.410.742	173.079.005	179.232.833	179.723.768	192.116.231	19.903.621.369
	D. CARGA FINANCIERA	10.504.081	11.137.149	12.231.670	7.848.046	8.581.581	995.746.978
	E. AHORRO NETO	1.500.174	17.623.805	10.140.586	12.653.846	19.819.341	1.728.352.315
1. POBLACIÓN A 1 DE ENERO		76.152	74.931	74.654	75.276	75.861	76.603
2. GASTOS CORRIENTES PER CÁPITA		2.126	2.075	2.265	2.219	2.271	237.266
3. INGRESOS CORRIENTES PER CÁPITA		2.146	2.310	2.401	2.388	2.532	259.828
4. % AHORRO NETO		0,9%	10,2%	5,7%	7,0%	10,3%	8,7%

(Datos en EUROS)

VARIABLES		2008	2009	2010	2011	2012	2013
euros corrientes	A. TOTAL PRESUPUESTO	247.056.444	280.921.036	258.643.546	240.882.108	286.734.427	224.664.718
	B. GASTOS CORRIENTES	186.553.255	215.598.554	208.460.205	192.847.670	202.407.067	187.693.539
	C. INGRESOS CORRIENTES	200.318.940	218.051.325	209.652.684	207.445.185	213.064.952	213.494.238
	D. CARGA FINANCIERA	9.591.380	9.668.726	8.886.648	11.039.597	13.361.066	15.049.467
	E. AHORRO NETO	13.765.685	2.452.771	1.192.479	14.597.515	10.657.885	25.800.699
euros constantes	A. TOTAL PRESUPUESTO	258.806.248	295.116.121	266.918.004	240.882.108	279.888.358	216.254.577
	B. GASTOS CORRIENTES	19.542.557.600	22.649.286.039	215.129.210	192.847.670	197.574.398	180.667.384
	C. INGRESOS CORRIENTES	20.984.594.609	22.906.957.103	216.359.839	207.445.185	207.977.815	205.502.255
	D. CARGA FINANCIERA	1.004.753.867	1.015.729.155	9.170.947	11.039.597	13.042.057	14.486.102
	E. AHORRO NETO	1.442.037.009	257.671.063	1.230.629	13.680.895	10.403.417	24.834.871
1. POBLACIÓN A 1 DE ENERO		77.389	78.674	80.579	82.376	84.018	84.180
2. GASTOS CORRIENTES PER CÁPITA		252.524	287.888	2.670	2.341	2.352	2.146
3. INGRESOS CORRIENTES PER CÁPITA		271.157	291.163	2.685	2.518	2.475	2.441
4. % AHORRO NETO		6,9%	1,1%	0,6%	6,6%	5,0%	12,1%

(Datos en EUROS)

DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL

PROYECCIÓN DE DATOS SOBRE AÑO BASE 2011 (BASE INE 2011 ACTUALIZADA)

VARIABLES		2014*	2015*	2016*	2017*	2018*	2019*	2020*	2021*
EUROS CORRIENTES	A. TOTAL PRESUPUESTO	228.927.672	230.182.711	233.350.235	236.554.530	233.309.137	236.588.541	239.867.945	243.147.349
	B. GASTOS CORRIENTES	185.832.504	186.916.630	185.873.758	185.757.620	185.287.837	184.901.147	184.514.457	184.127.768
	C. INGRESOS CORRIENTES	213.028.693	214.083.732	216.751.256	219.455.551	222.197.137	224.976.541	227.755.945	230.535.349
	D. CARGA FINANCIERA	18.155.786	22.608.131	26.898.711	26.904.022	26.793.264	27.073.798	26.453.168	22.512.400
	E. AHORRO NETO	27.196.189	27.167.102	30.877.498	33.697.931	36.909.300	40.075.394	43.241.488	46.407.582
EUROS CONSTANTES	A. TOTAL PRESUPUESTO	219.889.675	217.829.495	216.003.452	214.578.907	205.588.102	203.395.579	202.832.500	202.350.031
	B. GASTOS CORRIENTES	178.495.892	176.885.375	172.056.280	168.500.967	163.272.537	158.959.837	156.025.553	153.233.254
	C. INGRESOS CORRIENTES	204.618.383	202.594.500	200.638.407	199.068.401	195.796.393	193.412.722	192.590.585	191.854.179
	D. CARGA FINANCIERA	17.439.001	21.394.821	24.899.116	24.404.672	23.609.775	23.275.391	22.368.817	18.735.079
	E. AHORRO NETO	26.122.491	25.709.125	28.582.127	30.567.434	32.523.856	34.452.885	36.565.032	38.620.925
1. POBLACIÓN A 1 DE ENERO	84.405	85.093	85.786	86.484	87.189	87.899	88.609	89.319	
2. GASTOS CORRIENTES PER CÁPITA	2.115	2.079	2.006	1.948	1.873	1.808	1.761	1.716	
3. INGRESOS CORRIENTES PER CÁPITA	2.424	2.381	2.339	2.302	2.246	2.200	2.173	2.148	
4. % AHORRO NETO	12,8%	12,7%	14,2%	15,4%	16,6%	17,8%	19,0%	20,1%	

*Proyección

(Datos en EUROS)

El Cuadro III, Proyección de Magnitudes Presupuestarias, recoge las variables básicas extraídas del Cuadro II y los indicadores en ellas elaborados que constituyen elementos de partida para la proyección.

Se realiza una proyección de los ingresos corrientes y del ahorro neto en euros constantes del año 2011.

La proyección obtenida en euros constantes se ha convertido a euros corrientes de cada uno de los años a que se extiende el Estudio Económico y Financiero ya que la estimación del volumen de recursos procedentes del crédito debe hacerse con este tipo de unidades monetarias.

Tabla 39: CUADRO III. PROYECCIÓN DE MAGNITUDES PRESUPUESTARIAS

	INGRESOS CORRIENTES	AHORRO NETO	INGRESOS CORRIENTES	AHORRO NETO	%
AÑO	(EUROS CONSTANTES)	(EUROS CONSTANTES)	(EUROS CORRIENTES)	(EUROS CORRIENTES)	AHORRO NETO
2013	205.502.255	24.834.871	213.494.238	25.800.699	12,08
2014	204.618.383	26.122.491	213.028.693	27.196.189	12,77
2015	202.594.500	25.709.125	214.083.732	27.167.102	12,69
2016	200.638.407	28.582.127	216.751.256	30.877.498	14,25
2017	199.068.401	30.567.434	219.455.551	33.697.931	15,36
2018	195.796.393	32.523.856	222.197.137	36.909.300	16,61
2019	193.412.722	34.452.885	224.976.541	40.075.394	17,81
2020	192.590.585	36.565.032	227.755.945	43.241.488	18,99
2021	191.854.179	38.620.925	230.535.349	46.407.582	20,13
TOTAL	1.580.573.571	253.143.877	1.768.784.203	285.572.482	16,15

Los cuadros IV y V realizan una estimación de los recursos procedentes del crédito.

En el cuadro anterior, se ha obtenido la información más relevante con relación a esta fuente de financiación, como son los ingresos corrientes y el ahorro neto de la Corporación.

En los cuadros IV y V se desarrolla un método de cálculo que permite deducir el volumen de crédito obtenible anualmente por la Ciudad partiendo de unas hipótesis dadas de la capacidad de ahorro.

Se estudian dos hipótesis, una hipótesis mínima (cuadro IV) en la que se mantiene constante el porcentaje de ahorro neto del año 2013 y una hipótesis máxima (cuadro V) con un porcentaje de ahorro neto creciente en función de la proyección realizada en el Cuadro III.

Tabla 40: CUADRO IV. CÁLCULO DE LOS RECURSOS PROCEDENTES DEL CRÉDITO. HIPÓTESIS MÍNIMA: PORCENTAJE AHORRO NETO CONSTANTE

AÑO	INGRESOS CORRIENTES (EUROS CORRIENTES)	AHORRO NETO		SOBRANTE RESPECTO AL AÑO ANTERIOR (EUROS CORRIENTES)	CARGA FINANCIERA	CRÉDITO OBTENIBLE	
		%	(EUROS CORRIENTES)			EUROS CORRIENTES	EUROS CONSTANTES
2013	213.494.238	0,6%	1.280.965	1.280.965			
2014	213.028.693	0,6%	1.278.172	2.309.138	250.000	2.813.769	2.708.438
2015	214.083.732	0,6%	1.284.502	3.093.640	250.000	2.813.769	2.702.683
2016	216.751.256	0,6%	1.300.508	3.644.148	250.000	2.813.769	2.662.763
2017	219.455.551	0,6%	1.316.733	3.960.881	250.000	2.813.769	2.604.599
2018	222.197.137	0,6%	1.333.183	3.794.064	500.000	5.287.671	4.796.453
2019	224.976.541	0,6%	1.349.859	3.143.923	500.000	5.287.671	4.659.407
2020	227.755.945	0,6%	1.366.536	2.010.459	500.000	5.287.671	4.545.820
2021	230.535.349	0,6%	1.383.212	643.671	250.000	2.643.835	2.235.629
TOTAL	1.768.784.203		10.612.705	22.599.922		29.761.925	26.915.791

DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL

	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
ATPE	37.745.537	37.682.335	36.750.704	36.776.512	35.686.414	34.680.672	28.970.530	23.853.784
ATC	250.000	500.000	750.000	1.000.000	1.500.000	2.000.000	2.500.000	2.750.000
TAT	37.995.537	38.182.335	37.500.704	37.776.512	37.186.414	36.680.672	31.470.530	26.603.784
CF	17,84%	17,84%	17,30%	17,21%	16,74%	16,30%	13,82%	11,54%

ATPE ANUALIDAD TEÓRICA PLAN ESTABILIDAD

ATC ANUALIDAD TEÓRICA CARGA FINANCIERA

TAT TOTAL ANUALIDAD TEÓRICA

CF CARGA FINANCIERA

La primera columna numérica contiene los ingresos corrientes estimados para los ocho años, así como los del presupuesto del año 2013 expresado en euros corrientes de cada año.

La segunda columna muestra el porcentaje de ahorro neto anual que, como hipótesis previa, se adopta como deseable.

La tercera columna ofrece el ahorro neto que corresponde a cada año.

El sobrante con respecto al año anterior (cuarta columna), se obtiene, para un año determinado, por ejemplo, t+2, haciendo la diferencia sobre la tercera columna de carga financiera de (t+2) – (t+1). Este remanente es el que permitirá obtener nuevos préstamos y alcanzar el nivel de endeudamiento previsto.

El cálculo del volumen de préstamo obtenible o capital inicial (C), disponiendo del importe de la anualidad (a), del tipo de interés (r) y del plazo de amortización (n), se realiza aplicando la fórmula siguiente para cada uno de los años:

$$C = \frac{A [(1+r)^n - 1]}{r(1+r)^n}$$

Se ha considerado un interés (r) del 1% que se actualiza al 2% a partir de 2016, siguiendo la previsión del Banco Central Europeo, y un plazo de amortización de 12 años, sin período de carencia.

En la última columna de la tabla se convierten las cantidades así estimadas a euros constantes del año 2011, único medio de obtener unas valoraciones homogéneas y sumables.

Tabla 41: CUADRO V. CÁLCULO DE LOS RECURSOS PROCEDENTES DEL CRÉDITO. HIPÓTESIS MÁXIMA: PORCENTAJE AHORRO NETO CRECIENTE

AÑO	INGRESOS CORRIENTES (EUROS CORRIENTES)	AHORRO NETO		SOBRANTE RESPECTO AL AÑO ANTERIOR (EUROS CORRIENTES)	CARGA FINANCIERA	CRÉDITO OBTENIBLE	
		%	(EUROS CORRIENTES)			EUROS CORRIENTES	EUROS CONSTANTES
2013	213.494.238	12,08%	25.800.699	25.800.699		0	0
2014	213.028.693	12,77%	27.196.189	51.996.888	1.000.000	11.255.077	10.833.753
2015	214.083.732	12,69%	27.167.102	77.163.990	1.000.000	11.255.077	10.810.730
2016	216.751.256	14,25%	30.877.498	105.041.488	1.000.000	10.575.341	10.007.794
2017	219.455.551	15,36%	33.697.931	133.239.418	2.500.000	26.438.353	24.472.980
2018	222.197.137	16,61%	36.909.300	162.148.718	2.500.000	26.438.353	23.982.263
2019	224.976.541	17,81%	40.075.394	191.724.112	2.500.000	26.438.353	23.297.034

AÑO	INGRESOS CORRIENTES (EUROS CORRIENTES)	AHORRO NETO		SOBRANTE RESPECTO AL AÑO ANTERIOR (EUROS CORRIENTES)	CARGA FINANCIERA	CRÉDITO OBTENIBLE	
		%	(EUROS CORRIENTES)			EUROS CORRIENTES	EUROS CONSTANTES
2020	227.755.945	18,99%	43.241.488	223.465.599	1.000.000	10.575.341	9.091.639
2021	230.535.349	20,13%	46.407.582	257.373.181	1.000.000	10.575.341	8.942.516
TOTAL	1.768.784.203		285.572.482	1.202.153.395		133.551.238	121.438.709

	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
ATPE	37.745.537	37.682.335	36.750.704	36.776.512	35.686.414	34.680.672	28.970.530	23.853.784
ATC	1.000.000	2.000.000	3.000.000	5.500.000	8.000.000	10.500.000	11.500.000	12.500.000
TAT	38.745.537	39.682.335	39.750.704	42.276.512	43.686.414	45.180.672	40.470.530	36.353.784
CF	18,19%	18,54%	18,34%	19,26%	19,66%	20,08%	17,77%	15,77%

ATPE ANUALIDAD TEÓRICA PLAN ESTABILIDAD

ATC ANUALIDAD TEÓRICA CARGA FINANCIERA

TAT TOTAL ANUALIDAD TEÓRICA

CF CARGA FINANCIERA

En los cuadros números VI y VII se estiman los recursos obtenibles, por las cesiones obligatorias de aprovechamiento urbanístico.

Además de las cesiones obligatorias y gratuitas a las que los propietarios de suelo deben hacer frente para los elementos de las redes generales y locales, deben también ceder a la Administración actuante (Ciudad de Ceuta) una parte del suelo edificable lucrativo equivalente al 15% del aprovechamiento tipo en los sectores del suelo urbanizable y del suelo urbano no consolidado.

Estas cesiones del 15% producirán unos ingresos, directos o indirectos, en la Hacienda municipal que cabe incorporar a nuestros efectos como componente de los recursos disponibles para inversión por la Ciudad.

DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL

Tabla 42: CUADRO VI. ESTIMACIÓN DE LOS RECURSOS OBTENIBLES POR LAS CESIONES OBLIGATORIAS EN UAE EN SUELO URBANO

ÁMBITO	PROG.	EDIFICABILIDAD (M2E)			VALORES REPERCUSIÓN SUELO (EUROS)			% APROPIABLE	RECURSOS OBTENIBLES (EUROS)			
		Nº	CUAT.	RES VP	RES VL	TER	RES VP		RES VL	TER	CIUDAD DE CEUTA	1 ^{ER} CUATRIENIO
APE-01-01	1		11.504	3.599	2.513	2.024.128	1.739.467	267.461	15,00	604.658		604.658
APE-05-01	1		22.053	51.457	4.268	3.880.210	24.868.678	454.163	15,00	4.380.458		4.380.458
APE-07-01	1				2.272	0	0	241.812	15,00	36.272		36.272
APE-07-02	1				1.322	0	0	140.706	15,00	21.106		21.106
APE-10-01	1		2.484	5.797		437.133	2.801.635		15,00	485.815		485.815
APE-11-01	1		3.672	8.567		646.028	4.140.460		15,00	717.973		717.973
APE-14-01	1		904	2.109		159.047	1.019.350		15,00	176.760		176.760
APE-14-02	1		3.831			674.064	0		15,00	101.110		101.110
APE-15-01	1		13.159	5.639	500	2.315.254	2.725.477	53.206	16,00	815.030		815.030
APE-18-01	1		9.399			1.653.748	0		15,00	248.062		248.062
APE-18-02	1		10.092			1.775.771	0		15,00	266.366		266.366
APE-18-03	1		1.344	3.136		236.457	1.515.478		15,00	262.790		262.790
APE-18-04	1				2.545	0	0	270.812	15,00	40.622		40.622
APE-19-01	1		7.427	17.329		1.306.707	8.374.824		15,00	1.452.230		1.452.230
APE-21-01	1		14.996	34.991		2.638.553	16.910.767		15,00	2.932.398		2.932.398
APE-22-01	1		2.249	5.248	538	395.704	2.536.108	57.254	15,00	448.360		448.360
APE-22-02	1		3.313	7.731		582.953	3.736.204		15,00	647.874		647.874
APE-22-03	1		10.350	24.150		1.821.114	11.671.709		15,00	2.023.923		2.023.923
APE-31-01	1		3.034	7.079	6.447	533.770	3.420.989	686.074	15,00	696.125		696.125
APE-31-02	1		1.198	2.794		210.724	1.350.551		15,00	234.191		234.191
APE-34-01	1		26.198	61.128		4.609.463	29.542.538		15,00	5.122.800		5.122.800
APR-02-01	2		0	5.400		0	2.609.776		15,00		391.466	391.466
APR-07-01	1		8.883	20.728		1.563.024	10.017.589		15,00	1.737.092		1.737.092
APR-10-01	2				2.961	0	0	315.098	15,00		47.265	47.265
APR-10-02	2		3.471	8.100	24.739	610.763	3.914.448	2.632.492	15,00		1.073.655	1.073.655
APR-11-01	1		40.771			7.173.665			15,00	1.076.050		1.076.050
APR-18-01	2								15,00			
APR-18-02	2		14.828		49.481	2.608.915		5.265.359	15,00		1.181.141	1.181.141
APR-18-03	2		19.350			3.404.650			15,00		510.698	510.698
APR-26-01	2		3.092	7.214		543.961	3.486.305		15,00		604.540	604.540
APR-30-01	2								15,00		0	0
TOTAL			237.601	282.194	97.587	41.805.809	136.382.353	10.384.437	15,00	24.528.064	3.808.765	28.336.829

Tabla 43: CUADRO VII. ESTIMACIÓN DE LOS RECURSOS OBTENIBLES POR LAS CESIONES OBLIGATORIAS EN SECTORES EN SUELO URBANIZABLE

ÁMBITO	PROGRAMACIÓN		EDIFICABILIDAD (M2E)			VALORES REPERCUSIÓN SUELO (EUROS)			% APROPIABLE		RECURSOS OBTENIBLES (EUROS)	
	(CUATRIENIO)	RES VP	RES VL	TER	RES VP	RES VL	TER	CIUDAD CEUTA	1 ^{ER} CUATRIENIO	2 ^º CUATRIENIO	TOTAL	
SUP-04-01	2	0	36.693	1.931	0	17.733.557	205.505	15,00		2.690.859	2.690.859	
SUP-08-01	2	10.825	25.258	1.899	4.446.790	12.206.874	202.085	15,00		2.528.362	2.528.362	
SUP-29-01	1	60.451	0	60.451	24.833.244	0	6.432.724	15,00	4.689.895		4.689.895	
TOTAL		71.276	61.951	64.281	29.280.034	29.940.431	6.840.314	15,00	4.689.895	5.219.222	9.909.117	

En el cuadro siguiente se parte de la información de los metros cuadrados de superficie edificable de cada sector y el aprovechamiento tipo.

La superficie de cesión obligatoria resultante es el 15% del aprovechamiento de cada ámbito.

Partiendo de unos precios de repercusión según el uso y la situación de la edificación, los recursos obtenibles son el producto de tales precios unitarios y las superficies de cesión calculadas anteriormente.

En el cuadro VIII se recoge toda la información necesaria para estimar los recursos disponibles de la Ciudad para atender las necesidades de inversión en los ocho años a que se extiende el Estudio Económico y Financiero.

En el cuadro VIII se incluye:

- La columna relativa a los ingresos corrientes que se extrae directamente del cuadro III.
- Los ingresos derivados de las cesiones obligatorias del aprovechamiento que se han obtenido del cuadro VI. Se ha dividido estas cesiones anualmente.

Tabla 44: CUADRO VIII. ESTIMACIÓN DE LOS RECURSOS DE INVERSIÓN DEL AYUNTAMIENTO

AÑO	INGRESOS		CRÉDITO	OBTENIBLE	TOTAL	RECURSOS
	CORRIENTES	POR CESIONES	HIP. MÍNIMA	HIP. MÁXIMA	HIP. MÍNIMA	HIP. MÁXIMA
2014	204.618.383	7.304.490	2.708.438	10.833.753	10.012.928	18.138.243
2015	202.594.500	7.304.490	2.702.683	10.810.730	10.007.172	18.115.220
2016	200.638.407	7.304.490	2.662.763	10.007.794	9.967.253	17.312.284
2017	199.068.401	7.304.490	2.604.599	24.472.980	9.909.089	31.777.469
2018	195.796.393	2.256.997	4.796.453	23.982.263	7.053.449	26.239.259
2019	193.412.722	2.256.997	4.659.407	23.297.034	6.916.403	25.554.030
2020	192.590.585	2.256.997	4.545.820	9.091.639	6.802.816	11.348.636
2021	191.854.179	2.256.997	2.235.629	8.942.516	4.492.626	11.199.513
TOTAL	1.580.573.571	38.245.946	26.915.791	121.438.709	65.161.737	159.684.655

Los recursos procedentes del crédito, en las dos hipótesis, mínima y máxima, que se derivan directamente de los cuadros IV y V.

El total de recursos para inversión de que dispondrá así a la Ciudad, recogiendo las dos hipótesis relativas al crédito que se obtiene por suma de las columnas, en las hipótesis mínima y máxima respectivamente.

Todas las cifras que aparecen en el cuadro están referidas a euros constantes del año 2011.

INGRESOS ANUALES POR CESIONES*	TOTAL	1er CUATRIENIO	2do CUATRIENIO
APes y APRs	28.336.829	24.528.064	3.808.765
SECTORES	9.909.117	4.689.895	5.219.222
TOTAL	38.245.946	29.217.959	9.027.987
TOTAL ANUAL		7.304.490	2.256.997

* Se presupone la monetización de la parte correspondiente a VL y al resto de usos terciarios, industriales y dotacionales

11.4.5. COMPARACIÓN ENTRE NECESIDADES DE INVERSIÓN A CARGO DE LA CIUDAD Y RECURSOS ESTIMADOS

De acuerdo con el enfoque metodológico adoptado, se estima necesario realizar una comparación entre las “necesidades” de inversión que deben ser cubiertas por la Ciudad y los “recursos” previsiblemente disponibles por éste para atenderlas, como test mínimo de viabilidad financiera del Plan General y como contenido voluntario del Estudio Económico y Financiero, no regulado reglamentariamente.

En el cuadro IX se realiza, en euros constantes, la comparación para todo el período completo observado por el Estudio Económico y Financiero, ocho años, sin discriminar en función del carácter de las actuaciones.

En el cuadro se observa que los recursos estimados son superiores a las necesidades de inversión por lo que el Plan es viable.

Tabla 45: CUADRO IX. COMPARACIÓN ENTRE NECESIDADES DE INVERSIÓN A CARGO DEL AYUNTAMIENTO Y RECURSOS ESTIMADOS

AÑO	NECESIDADES	RECURSOS		DIFERENCIA		SITUACIÓN FINANCIERA	
		HIP. MÍNIMA	HIP. MÁXIMA	HIP. MÍNIMA	HIP. MÁXIMA	HIP. MÍNIMA	HIP. MÁXIMA
2014	6.133.639	10.012.928	18.138.243	3.879.289	12.004.604		
2015	6.133.639	10.007.172	18.115.220	3.873.534	11.981.581	7.752.823	23.986.185
2016	6.133.639	9.967.253	17.312.284	3.833.614	11.178.645	11.586.437	35.164.831
2017	6.133.639	9.909.089	31.777.469	3.775.451	25.643.831	15.361.887	60.808.661
2018	6.133.639	7.053.449	26.239.259	919.811	20.105.621	16.281.698	80.914.282
2019	6.133.639	6.916.403	25.554.030	782.765	19.420.392	17.064.463	100.334.674
2020	6.133.639	6.802.816	11.348.636	669.178	5.214.997	17.733.640	105.549.671
2021	6.133.639	4.492.626	11.199.513	-1.641.013	5.065.874	16.092.627	110.615.545
TOTAL	49.069.110	65.161.737	159.684.655	16.092.627	110.615.545		

Los recursos obtenibles por cesión obligatoria sobrantes, de acuerdo con lo establecido en el TRLS/08, se destinarán a la conservación y ampliación del Patrimonio Público de Suelo.

CAPÍTULO 12. ESTUDIO DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

12.1. INTRODUCCIÓN

Se redacta este epígrafe en cumplimiento de lo dispuesto en el epígrafe 15.4 “Evaluación y seguimiento de la sostenibilidad del desarrollo urbano”, del TRLS 2/2008, cuyo tenor literal es el siguiente:

“4. La documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de urbanización debe incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se ponderará en particular el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.”

De este modo, con objeto de tratar pormenorizadamente los diferentes requerimientos de que consta el artículo mencionado, la presente memoria se ha estructurado en dos partes:

Impacto de la actuación en las diferentes Haciendas Públicas, con un estudio pormenorizado de los costes e ingresos derivados de la puesta en servicio del suelo urbano y urbanizable sometido a actuaciones de transformación urbanística.

Suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos en donde se recogen las disposiciones al efecto previstas en el Plan General.

12.2. IMPACTO DE LA ACTUACIÓN EN LA HACIENDA PÚBLICA

Ante la dificultad que supone una proyección económica de este tipo, dada la diversidad de enfoques posibles, se ha optado en el presente estudio por la aproximación más prudente, consistente en ceñir su alcance específicamente a las hipótesis derivadas de los datos más concretos; en este sentido, se ha considerado exclusivamente el impacto económico de los costes derivados de las infraestructuras y servicios, excluyendo el marco más amplio del impacto económico indirecto que tendrá para la Ciudad de Ceuta la puesta en servicio del suelo urbano y urbanizable sometido a actuaciones de transformación urbanística que devendrá en un probable beneficio a medio plazo y largo plazo. Este enfoque da cumplimiento objetivo a lo prescrito en la legislación al limitarse las hipótesis que necesariamente acompañar las previsiones de este tipo de estudios.

De este modo, el criterio de análisis ha consistido en la segregación por un lado de los costes de implantación y puesta en servicio de la urbanización según viene recogido en la legislación vigente; y por otro, los costes de mantenimiento de la propia urbanización y puesta en marcha de los diferentes servicios municipales, que deberán quedar cubiertos por las diferentes aportaciones que, en forma de tasas e impuestos municipales, realizarán los propietarios de las parcelas finalistas.

Así, la sostenibilidad económica de la actuación se ha realizado sobre la base de la verificación de que los

costes de funcionamiento del mismo (mantenimiento y prestación de servicios) en ningún caso sobrepasarán los ingresos derivados de su puesta en servicio (Impuesto de Bienes Inmuebles).

Los costes se han dividido en dos tipos: directos, que incluyen aquellos derivados de la puesta en servicio de las diferentes infraestructuras y servicios (según Capítulo 11. Estudio Económico-Financiero), e indirectos, derivados del mantenimiento de los mismos.

En cuanto a los costes de mantenimiento de la urbanización, dada la imposibilidad de su cálculo exacto, se ha optado por una hipótesis de trabajo basada en el siguiente algoritmo:

Se presupone que los costes de mantenimiento y urbanización de los nuevos desarrollos se compensarán con la carga fiscal del Impuesto de Bienes Inmuebles (en adelante IBI); así, se ha establecido:

Un cálculo de la ratio del IBI por hectárea de suelo urbano, con objeto de hallar un valor unitario de coste de mantenimiento de la urbanización.

Extrapolación de dicho valor al conjunto de desarrollos previstos en la Ciudad.

Cálculo de la carga impositiva a los nuevos desarrollos según valores de repercusión por uso establecidos en la ponencia catastral en vigor.

Por su parte, los ingresos se dividen en directos, que incluyen las aportaciones para la urbanización del sector, tanto las que forman parte de los deberes urbanísticos de la propiedad, establecidos legalmente, como las derivadas de otras cargas establecidas sobre el sector o de aportaciones para la implantación de servicios; e indirectos, derivados de las aportaciones en forma de impuestos municipales.

12.2.1. COSTES DIRECTOS A LA HACIENDA PÚBLICA DERIVADOS DE LA IMPLANTACIÓN Y PUESTA EN SERVICIO DE LOS NUEVOS SUELOS URBANOS Y URBANIZABLES SOMETIDOS A ACTUACIONES DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA

Al objeto de permitir una consulta pormenorizada de los costes señalados y evitar reiteraciones de información se remite a lo señalado en el Capítulo 2. Estudio Económico-Financiero de la presente Programación de la Ejecución.

12.2.2. COSTES INDIRECTOS A LA HACIENDA PÚBLICA DERIVADOS DEL MANTENIMIENTO Y DESARROLLO DE LOS NUEVOS SUELOS URBANOS Y URBANIZABLES SOMETIDOS A ACTUACIONES DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA

Los costes indirectos a la Hacienda Pública derivados de la puesta en servicio de los nuevos desarrollos se circunscriben al mantenimiento municipal de la urbanización: equipamientos, infraestructuras y zonas verdes.

Para la estimación de los costes indirectos, se ha definido el coste anual unitario de manteniendo de la urbanización en suelo urbano que posteriormente se extrapolará a la superficie de los nuevos desarrollos. Para ello se han realizado las siguientes hipótesis:

El coste de mantenimiento de la urbanización se ha definido considerando los datos al respecto extraídos de la ratio del IBI.

Para ello, los derechos reconocidos por IBI del 2010 (4.791.813,01€) se han actualizado al año 2011 según valores de incremento del IPC establecidas por el Estudio Económico-Financiero, esto es, un 2%, resultando una estimación de ingresos por IBI para el año 2011 de 4.887.649,287€ para una superficie actual de suelo urbano de 708,64 ha. Por tanto, la repercusión del IBI por hectárea será:

Tabla 46: ESTIMACIÓN DE LA REPERCUSIÓN DEL COSTE MUNICIPAL DE MANTENIMIENTO EN SUELO URBANO EXISTENTE

COSTES DE MANTENIMIENTO	TOTAL EUROS *	€/ha DE SUELO URBANO **
ESTIMACIÓN DE LOS INGRESOS POR IBI 2001 TOTAL CIUDAD DE CEUTA	4.887.649,28	6.897,22

(*) Fuente: Ciudad de Ceuta

(**) La superficie del suelo urbano es de 740,30 ha.

De la aplicación del coste unitario de mantenimiento de la urbanización del suelo urbano existente (6.897,22 €/ha) a la superficie total actuaciones de transformación urbanística (167,20 ha) resulta un coste total anual previsto de:

$$\text{COSTE DE MANTENIMIENTO ANUAL} = 6.897,22 \text{ €/ha} \times 167,20 \text{ ha} = 1.153.192,32 \text{ €}$$

12.3. INGRESOS DERIVADOS DE LA PUESTA EN SERVICIO DE LOS NUEVOS SUELOS URBANOS Y URBANIZABLES SOMETIDOS A ACTUACIONES DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA

En el análisis de los ingresos se han tenido en cuenta dos factores:

Los costes de implantación de infraestructuras y servicios locales serán financiados íntegramente por los propietarios con coste cero para las administraciones. Respecto a la implantación de los generales, se remite al detalle señalado en el Capítulo 2. Estudio Económico Financiero.

Los costes de mantenimiento y prestación de servicios que serán exclusivamente municipales.

Ello lleva a considerar que la hipótesis de que la sostenibilidad económica puede basarse exclusivamente en la consideración de los ingresos municipales por el Impuesto de Bienes Inmuebles de la edificación privada (IBI).

Para calcular los ingresos que la Ciudad recaudará anualmente en concepto de IBI necesitaríamos:

- Superficie edificable prevista en el Plan General en actuaciones de transformación urbanística en suelo urbano y urbanizable programado
- Valor Catastral del m2 por ámbitos de actuación urbanística, como resultado del producto del coeficiente de banda por el Valor de Repercusión Básico según ponencia catastral en vigor.
- El tipo impositivo para el cálculo del impuesto de Bienes Inmuebles utilizado por la Ciudad de Ceuta para el año 2010, que se estableció en 0,58.

En la tabla siguiente se muestran por ámbitos de actuación, las superficies edificables y los valores catastrales. Para el cálculo de los ingresos anuales a percibir por la Ciudad de Ceuta por IBI, se ha multiplicado el tipo impositivo estimado para el año 2010, por el producto de ambos conceptos.

Tabla 47: ESTIMACIÓN DEL IBI PARA LOS DESARROLLOS PREVISTOS

ORDINAL	DENOMINACION	USO	SUPERFICIE	SUPERFICIE (ha)	EDIF. TOTAL (m2e)	Coef. Banda	VRB	VC (VRB x Coef. Banda)	IBI (EDIF x VC x Tipo Impositivo)
APE-01-01	BENZÚ	Residencial	71.883	7,19	29.311	0,10	47,66	4,77	486,97
APE-05-01	CEPSA	Residencial	102.568	10,26	77.778	1,00	476,60	476,60	214.999,42
APE-07-01	REMATE SAN AMARO NORTE	A. Económicas	7.572	0,76	2.272	0,70	333,62	233,53	3.077,98
APE-07-02	REMATE SAN AMARO SUR	A. Económicas	4.406	0,44	1.322	0,70	333,62	233,53	1.791,03
APE-10-01	ARROYO FEZ	Residencial	12.558	1,26	8.281	0,65	309,79	201,36	9.671,92
APE-11-01	SARDINERO	Residencial	13.015	1,30	12.239	0,80	381,28	305,02	21.652,24
APE-14-01	ARROYO BALSAS	Residencial	2.560	0,26	3.013	0,65	309,79	201,36	3.519,04
APE-14-02	PASAJE RECREO BAJO	Residencial	2.984	0,30	3.831	0,65	309,79	201,36	4.474,26
APE-15-01	SARCHAL NORTE	Residencial	23.725	2,37	19.298	0,65	309,79	201,36	21.954,34
APE-18-01	POBLADO REGULARES	Residencial	12.107	1,21	9.399	0,50	238,30	119,15	6.495,35
APE-18-02	POBLADO SANIDAD	Residencial	13.317	1,33	10.092	0,50	238,30	119,15	6.974,61
APE-18-03	TERRONES SUR	Residencial	6.677	0,67	4.480	0,65	309,79	201,36	5.231,79
APE-18-04	TERRONES NORTE	A. Económicas	4.737	0,47	2.545	0,65	309,79	201,36	2.972,26
APE-19-01	ARROYO PANEQUE	Residencial	56.703	5,67	24.755	0,80	381,28	305,02	43.795,55
APE-21-01	PLAZA VIEJA-PATIO HACHUEL-MERCADO DE ABASTOS	Residencial	15.710	1,57	49.987	1,30	619,58	805,45	233.520,14
APE-22-01	RECINTO SUR	Residencial	20.139	2,01	21.847	0,50	238,30	119,15	5.552,45
APE-22-02	HUERTO MOLINO	Residencial	15.955	1,60	26.365	0,50	238,30	119,15	7.632,12
APE-22-03	PASAJE RECREO ALTO	Residencial	32.744	3,27	34.501	1,00	476,60	476,60	95.369,34
APE-31-01	ALMADRABA	Residencial	21.988	2,20	16.560	0,80	309,79	247,83	23.803,05
APE-31-02	VILLA AURORA	Residencial	6.998	0,70	8.015	0,50	238,30	119,15	2.758,83
APE-34-01	ARCOS QUEBRADOS	Residencial	114.601	11,46	87.325	0,50	238,30	119,15	60.347,90
SUBTOTAL APE			562.945	56,29	453.216				776.081
APR-02-01	EMBALSE DEL RENEGADO	Residencial	13.500	1,35	5.400	0,60	285,96	171,58	5.373,76
APR-07-01	DUCAR	Residencial	24.676	2,47	29.611	1,00	476,60	476,60	90.038,91
APR-10-01	ARROYO BENÍTEZ NORTE	A. Económicas	44.979	4,50	24.739	0,70	190,64	133,45	19.147,72
APR-10-02	CRÍA CABALLAR	Residencial	21.038	2,10	11.571	1,00	381,28	381,28	25.587,91
APR-11-01	CUARTELES FUENTES PILA Y CORONEL FISGER	Residencial	90.602	9,06	40.771	0,50	238,30	119,15	28.175,66
APR-18-01	ARROYO BENÍTEZ SUR	A. Económicas	89.965	9,00	49.481	0,70	190,64	133,45	38.298,17
APR-18-02	REMATE JUAN CARLOS I	Residencial	26.959	2,70	14.828	0,50	238,60	119,30	10.259,81
APR-18-03	EXTENSIÓN CUARTEL REGULARES	Residencial	35.182	3,52	19.350	0,50	238,60	119,30	13.389,12
APR-26-01	ARROYO JUAN VIERA	Residencial	18.737	1,87	10.305	0,70	309,79	216,85	12.961,38
APR-30-01	PRÍNCIPE ALFONSO	Residencial	209.497	20,95	183.747	0,12	57,19	6,86	0,00
SUBTOTAL APR			575.136	57,51	389.802				243.232
TOTAL SU			1.114.356	111,44	823.720				1.019.313
SUP-04-01	EMBALSE DEL INFIERNO	Residencial	128.748	12,87	38.624	0,70	285,96	200,17	44.842,92
SUP-08-01	HUERTA SOLIS	Residencial	126.605	12,66	37.982	0,80	333,62	266,90	58.795,38
SUP-29-01	LOMA DE LAS LANZAS	Residencial	302.256	30,23	120.902	0,65	190,64	123,92	86.894,09
SUBTOTAL Suble			557.610	55,76	197.508				190.532
TOTAL			1.671.966	167,20	1.021.228				1.209.845

Por lo tanto, la previsión de ingresos anuales en concepto de IBI de las actuaciones de transformación urbanística es de 1.127.543€.

Se podrían tener en cuenta el resto de aportaciones municipales (ICIO, Impuesto de Circulación, resto de tasas etc.) y los beneficios económicos indirectos derivados de la puesta en servicio de las actividades

económicas presentes en los nuevos desarrollos. Pero aquí se pretende justificar que la viabilidad económica de las actuaciones queda suficientemente garantizada con la aportación del IBI, quedando, por tanto el resto de ingresos mencionados, como fondos adicionales.

12.4. GARANTÍA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA DE LAS ACTUACIONES DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA

La sostenibilidad económica del sector queda garantizada por el balance previsto entre costes de mantenimiento e ingresos municipales, que queda como sigue:

Tabla 48: BALANCE ENTRE COSTES DE MANTENIMIENTO E INGRESOS

1. GASTO MUNICIPAL ANUAL EQUIVALENTE DE LAS ACTUACIONES DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA EN SUELO URBANO Y URBANIZABLE PROGRAMADO	1.153.192 €
2. INGRESO ANUAL PROCEDENTE DEL IBI	1.127.543 €
DIFERENCIA (2-1)	23.669 €

En cuanto a la proyección en el tiempo, se puede asumir, sin incurrir en hipótesis aventuradas, que el incremento de los gastos de mantenimiento, derivados de la inflación, quedarán compensados por el correspondiente aumento de los ingresos procedentes del IBI.

Se concluye, por tanto, que se produce un superávit de 23.669 € anuales, derivados de la puesta en servicio de los nuevos desarrollos por lo que su sostenibilidad económica está garantizada.

12.5. SUFICIENCIA Y ADECUACIÓN DEL SUELO DESTINADO A USOS PRODUCTIVOS

La descripción del suelo propuesto por el Plan para el desarrollo de actividades económicas se ha explicado pormenorizadamente en el apartado 8.3, siendo su superficie total de 16,19 ha. Dado que las Normas Urbanísticas del Plan General atribuyen al suelo con calificación de actividad económica un coeficiente de edificabilidad de $2\text{m}^2\text{e}/\text{m}^2\text{s}$. en suelo neto, y asumiendo que la ocupación es del 50%, resulta una edificabilidad para este suelo de $161.900\text{ m}^2\text{e}$.

Para calcular el número de empleos que podrán albergar las nuevas actividades a implantar en suelos calificados con dicho uso, se ha fijado una superficie media, aclarando, no obstante, la dificultad que plantea establecer una media para un uso global terciario, que incluye, entre sus pormenorizados, usos tan diferentes en cuanto a metros cuadrados por empleo, como son el comercial, hotelero, oficinas etc.; o en el caso del industrial, tipologías que van desde la industria nido hasta naves industriales de tamaño medio-grande.

Se han considerado el índice de empleo siguiente: 1 empleo/ $30\text{ m}^2\text{e}$ para actividades económicas, por lo que aplicando el ratio anterior a la superficie edificable de actividades económicas, se presupone que en las actuaciones de transformación urbanística en suelo urbano y urbanizable programado podrán albergar un total aproximado de 5.397 nuevos empleos.

Según datos del INE, Encuesta de Población Activa del cuarto trimestre de 2010 la tasa de actividad de la Ciudad de Ceuta (personas de 16 años o más, ocupadas o paradas, sin incluir aquellas que no buscan empleo, amas de casa, estudiantes etc.), se sitúa en un 54,19%.

Aplicando dicha tasa a la proyección de población obtendríamos un total de 3.996 habitantes demandantes de empleo, que comparado con los 5.397 nuevos empleos que potencialmente se pueden generar, demuestran la suficiencia y adecuación de suelo destinado a usos productivos y residenciales.

Con independencia de la justificación anterior, conviene añadir, que se prevé que al menos el 5% de la edificación residencial de las actuaciones de transformación urbanística, albergará usos de actividades económicas como usos compatibles, esto es 43.932m²e; aplicando el ratio de 1 empleo/30 m²e, se deben considerar al menos 1.464 nuevos empleos adicionales a los anteriores, que garantizará la suficiencia requerida por la legislación en vigor.

CAPÍTULO 13. RESUMEN EJECUTIVO: SUSPENSIÓN DE LICENCIAS

Se establecerá la suspensión del otorgamiento de licencias para aquellas áreas del territorio objeto del planeamiento cuyas nuevas determinaciones supongan modificación del régimen urbanístico vigente. No obstante, podrán concederse licencias basadas en el régimen vigente, siempre que se respeten las determinaciones del nuevo planeamiento.

En este sentido, se incluye, a continuación, un resumen ejecutivo con señalamiento de los ámbitos en los que la ordenación proyectada altera la vigente. Asimismo, en dichos casos, se especifica la necesidad de suspender la ordenación o los procedimientos de ejecución o de intervención urbanística y la duración de dicha suspensión:

Tabla 49: CUADRO DE SUSPENSIÓN DE LICENCIAS POR NORMAS ZONALES

CALIFICACIÓN O CLASIFICACIÓN EN PG 2012	CALIFICACIÓN O CLASIFICACIÓN EN PG 1992	ALTERACIÓN DE LA ORDENACIÓN VIGENTE	SUSPENSIÓN DE PROCEDIMIENTOS DE EJECUCIÓN O DE INTERVENCIÓN URBANÍSTICA	DURACIÓN DE LA SUSPENSIÓN.
NZ.1.1	NZ.1	SI	SI	12 MESES
NZ.2.2	NZ.2	NO	NO	
NZ.3	NZ.3	NO	NO	
NZ.4	NZ.4	NO	NO	
NZ.5	NZ.5	NO	NO	
NZ.2.1	NZ.6	NO	NO	
APEs	SUELO URBANO	SI	SI	12 MESES
APRs	SUELO URBANO	SI	SI	12 MESES
SUELO URBANIZABLE	SUELO URBANIZABLE – SUELO NO URBANIZABLE	SI	SI	12 MESES