

INTERVENCIÓN PGOU

Pleno

1ª INTERVENCIÓN

INTRODUCCIÓN Y PETICIÓN:

Gracias Presidente, buenos días a todos los diputadas/os de la Asamblea y por supuesto, a aquellos ciudadanos que nos están siguiendo a través de las redes sociales y medios de comunicación en un día tan señalado como el de hoy.

Hoy 29 de marzo de 2022,

- 1) es un día muy importante para el **desarrollo económico y social** de nuestra Ciudad;
- 2) es un día importante para que Ceuta siga **creciendo y desarrollándose hacia el futuro**;
- 3) es un día importante para que **sectores estratégicos** con presencia en nuestra Ciudad y con un **impacto notable en la economía y en el empleo**, vean en el corto medio plazo un desarrollo directo en materias como construcción, vivienda, mejora de la calidad de vida de nuestros vecinos y con un impacto directo en el empleo.

Hoy la aprobación provisional del PGOU adquiere una **importancia y responsabilidad superior**, al estar inmersa la Ciudad en pleno desarrollo del **Plan Estratégico**, el PGOU supondrá una herramienta imprescindible que:

- 1) **Permitirá actualizar los instrumentos** de planeamiento a las circunstancias actuales y dará **seguridad jurídica** a los operadores del segmento inmobiliario y empresarial para generar más inversión, más vivienda, más empleo y más calidad de vida; en línea con el desarrollo de sectores estratégicos como el puerto, el turismo, la economía digital, el desarrollo sostenible y el empleo entre otros, permitiendo una mejora de la competitividad en todos ellos.

Por eso, espero y deseo que **esta Asamblea en base a un principio de responsabilidad apoyen la aprobación del documento**, de un marcado carácter técnico y que supone una herramienta imprescindible, necesaria y obligatoria para el futuro económico y social de la Ciudad Autónoma de Ceuta.

Considero que, para momentos como estos, los **miembros de la Asamblea en su labor de representación de la ciudadanía**, tenemos la obligación de aprobar y apoyar actuaciones que claramente redunden en el desarrollo futuro de la economía y el empleo de nuestra Ciudad, y hoy es uno de esos días.

ASPECTOS GENERALES PGOUCE:

Hecha esta introducción, y recalcando el marcado **carácter técnico** que precisa el documento que se pretende aprobar, voy a resaltar aquellos aspectos que debemos conocer, en base al Plan General de Ordenación Urbana que traemos hoy a la Asamblea en su aprobación provisional.

Para comenzar me gustaría destacar dos aspectos que considero fundamentales en la elaboración, **gestión** y tramitación del PGOU:

- 1) El primero de ellos, la **participación**. Es un documento que, como se recoge en los antecedentes, se somete a dos exposiciones públicas con una muy alta participación. Se atendieron con respecto al documento de 2014, 176 alegaciones y tras el sometimiento a un nuevo período de información pública en 2016, 82 escritos de alegaciones.

Ha estado abierto a **consulta de grupos políticos, empresarios, inversores, entidades sociales, otras administraciones y entidades públicas, así como a los ciudadanos**. Concretamente el PGOU recoge las adaptaciones para el cumplimiento preceptivo de las normativas sectoriales con incidencia en el territorio, participando los siguientes organismos públicos: carreteras, costas, Confederación Hidrográfica del Guadalquivir, Puertos, Defensa, Patrimonio Histórico, Servidumbres aeronáuticas, Servidumbres Radioeléctricas, Red Natura (LIC-ZEPA), y Ministerios tan importantes como Transportes, Movilidad y Agenda Urbana y el Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico.

Cuenta con el respaldo de una gran parte de la población, convirtiéndose en uno **de los principales activos que caracterizan al** documento que traemos a aprobación provisional al Pleno de hoy.

- 2) El segundo de ellos, es que tiene muy presente la **realidad urbanística** de Ceuta, convirtiéndose en un documento **ágil que facilita y simplifica su aplicación**, garantizando la ejecución de su programación y la adaptación a las circunstancias y cambios que a lo largo de su desarrollo se produzcan.

Un Plan General de Ordenación Urbana **flexible** y que recoge los grandes **retos urbanísticos que a lo largo de estos años se ha enfrentado nuestra Ciudad**, todos ellos recogidos en consonancia con los condicionantes de otros organismos supramunicipales, y que nos va a permitir conseguir objetivos que se han debatido en numerosas ocasiones en la Asamblea y otros Foros de nuestra sociedad, y que se veía en ocasiones dificultada su ejecución por las determinaciones más rígidas del hasta ahora PGOU en vigor del 92.

El documento **define las normas del juego del urbanismo** y no podemos seguir estancados en unas normas definidas en el año 1992, necesitamos que este documento sea aprobado para **responder a los nuevos retos del futuro** en el sector de la construcción y en el futuro económico y laboral de Ceuta.

VIVIENDA LIBRE Y PROTEGIDA:

- 1) **La vivienda** se convierte en un pilar fundamental, no desde una justificación demográfica por incremento de la población, pero sí desde la perspectiva de **la necesidad de vivienda disponible en un territorio como el de Ceuta** que, por sus condicionantes de espacio, requiere programar una política de vivienda firme y constante, que ayudará a mejorar la oferta inmobiliaria de la Ciudad.

Este PGOU contempla la **creación y construcción de un total de 8.156 viviendas**, de las que, **el 42% es decir, casi 3.500 viviendas**, serán destinadas a viviendas de protección oficial, hecho más que recalcado por todos los aquí presentes como necesidad acuciante de nuestra Ciudad, y que, con este nuevo documento se posibilitará y facilitará la creación y construcción de vivienda libre y protegida y un empleo directo de aproximadamente **540 puestos de trabajo creados**.

- 2) Para **promotores inmobiliarios e inversores** se mejoran parámetros como la **edificabilidad y se eliminan “obstáculos interpretativos”** con soluciones a las dificultades que de por sí, la geografía local genera sobre los **solares edificables**; facilitando las posibilidades de desarrollo en materia de vivienda y de inversiones estratégicas para la Ciudad de Ceuta.

REGULARIZACIÓN DE VIVIENDAS (PRÍNCIPE, ALMADRABA Y BENZÚ).

Apartado importante y que me gustaría hacer mención es relativo al **proceso de regularización de viviendas**, su incidencia en la población y que instrumentos recoge el PGOU como herramienta facilitadora de la misma.

- 1) En primer lugar, la regularización de estas viviendas no es un aspecto específico del contenido del PGOU, pero en cambio **sí lo es el delimitar las actuaciones urbanísticas de transformación;** y me voy a centrar en tres ejemplos específicos, que ya fueron trasladado a la Consejería y a la propia Oficina del Plan General, y que sus fichas de desarrollo recoge perfectamente, dotando de mayor seguridad jurídica, que la que se cuenta en la actualidad, concretamente las barriadas del Príncipe, Almadraba y Benzú, todas ellas previstas y recogidas, como bien he indicado en las fichas de desarrollo del PGOU.

Con la legislación vigente las figuras de planeamiento de desarrollo óptima son las redacciones de **Planes Especiales**, estos mismos están previstos y recogidos en el PGOUCE que se pretende aprobar (el actual del 92 no tiene nada previsto en este sentido en las barriadas indicadas).

- 2) En el ámbito de las barriadas señaladas y especialmente Benzú, el PGOUCE recogerá **la posibilidad de desarrollar un Plan Especial en la totalidad de la barriada**, que permita solucionar y adaptar el urbanismo de la zona a las necesidades de los vecinos. Este Plan supondrá sin duda, una oportunidad para poner en valor y **dotar a la barriada de nuevas promociones de viviendas, dotaciones públicas, equipamientos y espacios libres para el disfrute de los ciudadanos.** Mientras que se desarrolle el citado Plan Especial y en aras de **garantizar la situación de los vecinos**, aquellas viviendas no consolidadas y en situación de fuera de ordenación seguirán teniendo la posibilidad técnica y jurídica de llevar a cabo las actuaciones de reforma, reparación y conservación como han ido desarrollando durante los últimos años; y mientras no se encuentre

desarrollado y ejecutado el citado Plan y consensuado con los vecinos de la barriada, seguirán en la situación actual sin ningún tipo de problemas.

- 3) Es más si cabe, y dada el buen hacer en este caso, de los grupos de la Asamblea, en trasladar esta preocupación a la Consejería, ya se ha dispuesto y planificado que la próxima modificación de créditos consecuencia del proceso de liquidación del Presupuesto de 2021, se incorporará una partida específica en el capítulo de inversiones con la denominación **“Desarrollo urbanístico Planes Especiales regularización barriadas Benzú, Príncipe y Almadraba”**, con el compromiso de dar inicio al desarrollo de los trabajos necesarios para la redacción de esos “Planes Especiales”, en común acuerdo con el resto de grupos de la Asamblea que quieran ser partícipes junto a los vecinos, para resolver de una manera definitiva la casuística específica de estas barriadas.

CONCLUSIONES:

En definitiva,

- 1) se trata de un documento que, seguramente ha tardado mucho tiempo, pero que hoy es necesario,
- 2) se trata de un documento que abre las puertas a un “**PROYECTO DE CIUDAD**” demandado por muchos y necesitado por todos, “**PROYECTO DE CIUDAD**” por los siguientes motivos:
 - La amplía **participación ciudadana**, grupos políticos, organismos públicos y agentes económicos y sociales en la definición de los objetivos y los retos urbanísticos que hacen un documento de todos y para toda la sociedad ceutí.
 - **Integrador** porque recoge todas las peculiaridades del territorio de Ceuta y busca la solución específica a los grandes retos como Ciudad y a la problemática de los ciudadanos.
 - **Flexible** con mecanismos urbanísticos que permiten una adaptación rápida y adaptable a las normativas y a los procedimientos administrativos, generando un documento ágil y adaptable a las circunstancias y a los retos del futuro.
 - **Social y sostenible**, en consonancia y respeto con la ciudadanía, con espacios verdes, libres y equipamiento cultural, educativo, deportivo y social especialmente adaptable y accesible en las barriadas de nuestra Ciudad.
 - **Funcional**; ya que implementa las soluciones de los problemas de los vecinos de Ceuta, recoge todas las incidencias detectadas y trasladadas en los últimos años, con fórmulas urbanísticas acorde

para la búsqueda de soluciones y dotando de mayor seguridad jurídica que garantice el desarrollo futuro de la ciudadanía.

En definitiva, un **PGOUC** **participativo, integrador, flexible, social, sostenible y funcional**, con un marcado carácter técnico, que lo convierte en un instrumento o herramienta urbanística, con el objetivo de desarrollar políticas adecuadas, modernas y adaptadas a los nuevos retos del futuro.