



BOLETIN OFICIAL

DE LA CIUDAD DE CEUTA

Dirección y Administración: PALACIO MUNICIPAL - Archivo

Año LXX

Martes 5 de diciembre de 1995 EXTRAORDINARIO 10

SUMARIO

ASAMBLEA DE LA CIUDAD DE CEUTA

12.-Aprobación de la Ordenanza Reguladora de la Cédula Urbanística, por el Pleno de la Asamblea de la Ciudad de Ceuta el 8-11-1995.

~~ORDENANZA REGULADORA DE LA CÉDULA URBANÍSTICA~~

El Pleno de la Asamblea de la Ciudad de Ceuta, en su sesión celebrada el día 8 de noviembre de 1995, ha aprobado la Ordenanza Reguladora de la Cédula Urbanística, que se publica en el presente Boletín Oficial de la Ciudad de Ceuta.

Esta Ordenanza tiene por objeto regular el procedimiento de expedición de la Cédula Urbanística, que es el documento que acredita el cumplimiento de las condiciones establecidas en el Plan Urbanístico de la Ciudad de Ceuta para la construcción de edificios.

La Ordenanza establece los requisitos que deben cumplirse para obtener la Cédula Urbanística, así como el procedimiento de tramitación de la misma.

Entre los requisitos que deben cumplirse para obtener la Cédula Urbanística se encuentran:

- El cumplimiento de las condiciones establecidas en el Plan Urbanístico de la Ciudad de Ceuta.
- La obtención del consentimiento de los propietarios de los terrenos adyacentes.
- La obtención del consentimiento de los vecinos de la zona.
- La obtención del consentimiento de la Administración Municipal de Ceuta.

El procedimiento de tramitación de la Cédula Urbanística se inicia con la presentación de una solicitud por parte del interesado, que debe acompañar a la misma los documentos que acrediten el cumplimiento de los requisitos mencionados.

La solicitud será tramitada por el Ayuntamiento de Ceuta, que deberá emitir un informe favorable o desfavorable sobre la misma.

Una vez emitido el informe favorable, el Ayuntamiento de Ceuta expedirá la Cédula Urbanística, que será válida para la construcción del edificio durante un período de tiempo determinado.

Esta Ordenanza entrará en vigor desde su publicación en el Boletín Oficial de la Ciudad de Ceuta.

MAYORADO DE LA CIUDAD DE

BOGOTÁ



INFORMACION

- PALACIO MUNICIPAL:** Plaza de Africa s/n. - Telf. 52 82 00
- Administración General Horario de 9 a 13,45 h.
 - Oficina de Información Horario de 9 a 14 h.
 - Registro General Horario de 9 a 14 h.
- ARBITRIOS:** Avda. Africa s/n. - Telf. 528236. Horario de 9 a 14 h. y de 16 a 18 h.
- ASISTENCIA SOCIAL:** Juan de Juanes s/n. - Telf. 504652. Horario de 10 a 14 h.
- BIBLIOTECA:** Avda. de Africa s/n. - Telf. 513074. Horario de 10 a 14 h. y de 17 a 20 h.
- LABORATORIO:** Avda. San Amaro - Telf. 514228
- FESTEJOS:** Paseo de las Palmeras s/n. - Telf. 518022
- JUVENTUD:** Avda. de Africa s/n. - Telfs. 501165 - 501117
- POLICIA MUNICIPAL:** Avda. de España s/n. - Telfs. 528231 - 528232
- BOMBEROS:** Avda. de Barcelona s/n. - Telfs. 528355 - 528213

ASAMBLEA DE LA CIUDAD DE CEUTA

12. - El Pleno Municipal, en sesión celebrada el 8-11-1995, acordó aprobar definitivamente la Ordenanza Reguladora de la Cédula Urbanística, ordenándose la publicación del texto íntegro de la Ordenanza en el B.O.C., quedando su eficacia diferida al transcurso de 15 días desde la referida publicación.

El texto de la citada Ordenanza figura como Anexo a este anuncio.

Ceuta, 4 de diciembre de 1995.- V.º B.º: EL PRESIDENTE-ALCALDE.- Fdo.: Basilio Fernández López.- EL SECRETARIO GENERAL.- Fdo.: Rafael Lirola Catalán.

TEXTO ARTICULADO DE LA ORDENANZA REGULADORA DE LA CÉDULA URBANÍSTICA

APROBADA DEFINITIVAMENTE POR EL ILUSTRE PLENO DE LA ASAMBLEA DE LA CIUDAD DE CEUTA EN SESIÓN ORDINARIA CELEBRADA EL 8-11-95

PRÓLOGO

El artículo 44 del Texto Refundido de la legislación urbanística vigente (R.D.L. 1/1992) y su concordante, el artículo 168 del Reglamento de Planeamiento, parecen proponer —con carácter potestativo— la redacción de una Ordenanza Municipal que dé cuerpo legal y contenido normativo a la denominada Cédula Urbanística, cuya referencia explícita se recoge en el artículo 2.6.5 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Ceuta, aprobado definitivamente por O.M. de 15-7-92.

Este documento, que confirma el régimen urbanístico de aplicación a un predio registral determinado y precisa los deberes y facultades inherentes a su titular, se constituye en uno de los instrumentos adecuados para hacer efectivo el derecho a la información urbanística que tiene el administrado, en virtud del principio de publicidad del planeamiento reflejado en el artículo 43 del referido Texto Refundido y desarrollado en el título VI del correlativo Reglamento.

Sin embargo, todas las menciones a la *Cédula Urbanística* en las sucesivas leyes sobre régimen del suelo, adolecen de una ambigüedad conceptual y falta de concreción que el tratamiento reglamentario ha paliado, sólo parcialmente, con la especificación de algunas condiciones de planeamiento y gestión. El contenido del artículo 63 del derogado texto refundido de 1976 era una fiel transcripción de su antecedente, el artículo 51 de la ley de 1956. El ya citado artículo 44 del texto legal vigente incorpora una obligada referencia a los novedosos conceptos introducidos por la ley de reforma de 1990 (véase su artículo 29), pero omite el último apartado de los textos anteriores, relativo a la exigencia de la Cédula en los casos de fincas comprendidas en el ámbito de una unidad de ejecución, quizá cuando más justificada hubiera estado su permanencia, en función de lo dispuesto para los sistemas de gestión privada, con objeto de garantizar la transparencia en la transmisión jurídica de los bienes inmuebles.

Se hace, pues, necesaria la redacción de esta Ordenanza, con la triple finalidad de cubrir el vacío normativo existente, clarificar los conceptos deducidos de los textos legales y concretar el alcance de las distintas determinaciones de este documento oficial.

La presente Ordenanza Reguladora se estructura básicamente en cuatro títulos y un apéndice. El capítulo primero se

ocupa de las cuestiones fundamentales y establece la noción, el ámbito, las modalidades y las características del documento, así como su concreción en el planeamiento de desarrollo, los supuestos excepcionales y obligatorios, la habilitación de peticionarios y la publicidad. El capítulo segundo se refiere al conjunto documental y configura su estructura sistemática sobre la base de las diferentes condiciones urbanísticas de aplicación. El capítulo tercero aborda el trámite burocrático de la expedición que pone fin a la sustanciación del expediente. El capítulo cuarto precisa la validez de la información urbanística y la caducidad de la documentación. Por último, el apéndice incluye los correspondientes modelos de impresos normalizados, así como las instrucciones básicas para su cumplimentación, de acuerdo con lo dispuesto en esta Ordenanza.

TÍTULO I: DEL FUNDAMENTO

Artículo 1: DEFINICIÓN

La Cédula Urbanística es un documento acreditativo del régimen urbanístico aplicable a una determinada finca (parcela o edificio) en la fecha de su expedición.

De acuerdo con lo dispuesto en los arts. 1.0.3, 2.6.1 y 2.6.5 de las NN.UU. del P.G.O.U. de Ceuta, en consonancia con el art. 43 del T.R.L.U., se configura como uno de los medios de hacer efectivo el derecho ciudadano a la información urbanística en la forma regulada por esta Ordenanza.

Artículo 2: INFORMACIÓN

El contenido informativo de la Cédula Urbanística se circunscribirá al ámbito territorial de la finca (parcela o edificio) en cuestión, sobre la base de los datos suministrados por el interesado y los que posea el Ayuntamiento de Ceuta, siendo precisa su correcta identificación catastral y/o registral.

Cuando en una misma finca concurren diversas clasificaciones y/o calificaciones del suelo, se individualizará la información urbanística relativa a cada porción resultante.

Artículo 3: CLASIFICACIÓN

A los efectos de esta Ordenanza se consideran dos modalidades de Cédula Urbanística —de Terreno o de Edificio— según el objeto de la información de referencia.

Dado su diferente contenido, se emplearán distintos tipos de impresos para su tramitación, si bien las correspondientes solicitudes se formularán en modelo único.

Artículo 4: CONDICIÓN

Por su carácter de documento informativo, la Cédula Urbanística no alcanza, en ningún caso, a alterar los derechos y deberes básicos relativos a la finca en virtud de la ordenación legal y urbanística vigente en cada momento.

Su valor acreditativo vinculante se entenderá sin perjuicio de la ulterior subsanación de errores materiales o de hecho que contuviese.

Cuando la expedición de una Cédula Urbanística entrañe la resolución de aspectos contradictorios o litigiosos de las determinaciones del planeamiento, se requerirá el pronunciamiento previo del órgano municipal de gobierno competente, que resolverá la cuestión interpretativa mediante dictamen motivado. Las resoluciones que tengan alcance general serán publicadas en el Boletín Oficial de Ceuta y se incorporarán —como anexos documentales— al instrumento de ordenación o gestión afectado, según prevé el art. 2.6.6 de las NN.UU.

Artículo 5: PRECISIÓN

El P.G.O.U. contempla un diferente grado de detalle en la ordenación de las distintas clases y categorías de suelo. Los instrumentos previstos para su realización deberán completar-

la con el suficiente nivel de precisión que permita deducir, para cada parcela, todas las circunstancias urbanísticas que le afecten.

En este sentido, los Planes Parciales, los Planes Especiales y los Estudios de Detalle que desarrollen actuaciones sistemáticas -y, en su caso, asistemáticas- deberán incluir entre sus documentos un anexo a la Memoria que recoja, de manera sintetizada, las condiciones aplicables a cada una de las unidades prediales resultantes. Este cuadro-resumen servirá de base para la confección de las Cédulas Urbanísticas con arreglo a la estructura regulada en esta Ordenanza.

Artículo 6: EXCEPCIÓN

De acuerdo con lo expuesto en el artículo precedente, cuando se solicite la expedición de cualquier Cédula Urbanística de Terreno correspondiente a una finca incluida en el ámbito de una actuación sistemática pendiente de desarrollo y no sea posible concretar e individualizar las condiciones aplicables a la misma, los servicios técnicos municipales emitirán, en su lugar, el oportuno informe urbanístico -contemplado en el art. 2.6.4 de las NN.UU.-, haciendo constar esta incidencia a los efectos procedentes.

Del mismo modo se tramitará la solicitud de Cédula Urbanística de Edificio cuando ésta se refiera a un inmueble declarado oficialmente en ruina.

Artículo 7: OBLIGACIÓN

Las Cédulas Urbanísticas de Terreno formarán parte de la documentación requerida para solicitar las licencias de urbanización y edificación, en los casos que determine la correspondiente Ordenanza. El Ayuntamiento las expedirá de oficio tras la aprobación definitiva de los instrumentos de planeamiento y gestión que contengan parcelaciones o reparcelaciones, los cuales acreditan, respectivamente, la adquisición del derecho a urbanizar y del derecho al aprovechamiento urbanístico.

Las Cédulas Urbanísticas de Edificio formarán parte de la documentación requerida para solicitar las licencias de implantación de actividades, en los casos que determine la correspondiente Ordenanza, así como para instar la tramitación de los expedientes contradictorios de ruina. El Ayuntamiento las expedirá de oficio tras la concesión de las licencias de ocupación, las cuales acreditan la adquisición del derecho a la edificación.

Artículo 8: LEGITIMACIÓN

Están habilitados para solicitar la Cédula Urbanística quienes puedan considerarse titulares de derechos o intereses legítimos -individuales o colectivos- sobre la finca de que se trate, ya sea por sí mismos o actuando por medio de representante acreditado.

De igual modo, en función de lo previsto en el art. 47.1 del R.D.U., los redactores de los proyectos técnicos podrán formular las oportunas solicitudes, en nombre propio o en representación de sus respectivos clientes.

Artículo 9: DIFUSIÓN

En virtud de lo dispuesto en el art. 43.3 del T.R.L.U. y en cumplimiento de lo previsto en el art. 2.5.6.6 de las NN.UU., el Ayuntamiento remitirá al Registro de la Propiedad -en los casos procedentes- las oportunas copias de las correspondientes Cédulas Urbanísticas de Terreno.

Igualmente, de las Cédulas Urbanísticas de Edificio que expida el Ayuntamiento, se remitirán sendas copias al Gerente Territorial del Centro de Gestión Catastral y Cooperación Tributaria de cara a una depuración de los datos catastrales.

TÍTULO II: DEL DOCUMENTO

Artículo 10: ESTRUCTURACIÓN

El contenido documental de la Cédula Urbanística se organiza de manera diferenciada, atendiendo a la modalidad, y de forma sistemática, concretando gradualmente las circunstancias urbanísticas relativas a la finca en cuestión.

En los artículos siguientes se desglosan las diversas condiciones aplicables, estructuradas en cuatro grupos con sus respectivas siglas:

- | | |
|----------------------------------|-------|
| 1. Condiciones de identificación | C. I. |
| 2. Condiciones de ordenación | C. O. |
| 3. Condiciones de ejecución | C. E. |
| 4. Condiciones de configuración | C. C. |

Artículo 11: IDENTIFICACIÓN

Estas condiciones permiten conocer la finca objeto de información, distinguiéndola de las colindantes a los efectos de individualizar su contenido.

Son de aplicación en ambas modalidades de Cédula Urbanística.

Responderán a las siglas C.I. y harán referencia a las siguientes cuestiones:

- a) Datos físicos: - de carácter literal
- de carácter gráfico
- b) Datos jurídicos: - de carácter registral
- de carácter catastral

Artículo 12: ORDENACIÓN

Estas condiciones permiten conocer las determinaciones de *planeamiento* y *aprovechamiento* que afectan a la finca, pudiendo deducir de las mismas la posible adquisición del derecho a urbanizar.

Solamente son de aplicación en las Cédulas de Terreno.

Responderán a las siglas C.O. y harán referencia a las siguientes cuestiones:

- a) Planeamiento: - instrumento de ordenación
- clasificación / calificación del suelo
- determinaciones mínimas
- b) Aprovechamiento: - apropiable (según T.R.L.U.)
- edificable (según NN.UU.)
- compensable / transferible (según T.R.L.U.)
- expropiable (según P.G.O.U. y T.R.L.U.)

Artículo 13: EJECUCIÓN

Estas condiciones permiten conocer las determinaciones de *gestión* y *urbanización* que afectan a la finca, pudiendo deducir de las mismas la posible adquisición del derecho al aprovechamiento urbanístico.

Solamente son de aplicación en las Cédulas de Terreno.

Responderán a las siglas C.E. y harán referencia a las siguientes cuestiones:

- a) Gestión: - modo de ejecución
- unidad de ejecución
- sistema de actuación
- deberes básicos
- b) Urbanización: - servicios urbanos
- proyecto técnico
- obra urbanizadora

Artículo 14: CONFIGURACIÓN

Estas condiciones permiten conocer las características propias y relativas -materializables o materializadas- de la obra arquitectónica, así como determinar, en su caso, la adqui-

sición del derecho a ser incorporada al patrimonio de su promotor o titular.

Son de aplicación en ambas modalidades de Cédula Urbanística.

Responderán a las siglas C.C. y harán referencia a las siguientes cuestiones:

- a) Edificación: – parámetros geométricos
- requisitos generales
- requisitos especiales
- superficie desglosada por plantas
- b) Utilización: – usos urbanísticos
- actividades económicas
- edad / conservación del inmueble
- superficie desglosada por usos
- c) Protección: – características generales
- características especiales

Artículo 15: CERTIFICACIÓN

A todos los efectos y, en particular, a los prevenidos en el art. 308 del T.R.L.U., en relación con lo dispuesto en los arts. 43.3, 44.1 y la disposición transitoria quinta del mismo texto legal, las Cédulas Urbanísticas tendrán la consideración de certificaciones administrativas, sirviendo para acreditar la adquisición de las facultades urbanísticas señaladas en este título y las demás circunstancias que concurran en las fincas de referencia.

TÍTULO III: DEL PROCEDIMIENTO

Artículo 16: PETICIÓN

Las solicitudes de Cédulas Urbanísticas se formularán en los correspondientes impresos normalizados y serán presentadas, junto con los datos indicados en los mismos, en el Registro General del Ayuntamiento.

Artículo 17: SUBSANACIÓN

Cuando fuera preciso, se notificará al peticionario para que complete la documentación aportada en el término de diez (10) días, con indicación de que si, transcurrido este plazo, el interesado no hubiese atendido el requerimiento, se le tendrá por desistido de su solicitud, archivándose, sin más trámite, el expediente inconcluso.

Del mismo modo se procederá, en su caso, para la corrección de los errores materiales o de hecho detectados por los servicios técnicos municipales.

Artículo 18: TRAMITACIÓN

El Ayuntamiento de Ceuta, a través de los servicios que tengan encomendadas las funciones relativas a la información urbanística, tramitará las peticiones de Cédulas, contestándolas en el plazo de un (1) mes contado desde su presentación en el Registro General o desde la subsanación de deficiencias a que alude el artículo precedente.

Cuando la expedición de una Cédula Urbanística dé lugar al supuesto contemplado en el art. 2.6.6 de las NN.UU., el plazo para la contestación será de dos (2) meses, debiéndose informar de la incidencia al interesado en el término de los quince (15) días siguientes a la presentación de su solicitud.

Artículo 19: OMISIÓN

La no contestación en los plazos indicados facultará, en su caso, al peticionario para instar del Ayuntamiento bien la resolución de los actos administrativos en los que la Cédula Urbanística forme parte de la documentación requerida, bien la certificación acreditativa de la adquisición de los correspondientes derechos.

En virtud de lo prevenido en el art. 23.2 del T.R.L.U., no se

entenderán adquiridas estas facultades en contra de lo dispuesto en la legislación y planeamiento urbanístico aplicables.

Artículo 20: EXPEDICIÓN

Una vez confeccionada la Cédula Urbanística por los servicios técnicos correspondientes, el órgano municipal competente de acuerdo con la estructura de gobierno del Ayuntamiento de Ceuta ordenará que aquélla sea expedida en la forma regulada por esta Ordenanza.

En los casos contemplados en el artículo 7 se expedirán de igual modo, sin necesidad de la previa solicitud.

Artículo 21: NOTIFICACIÓN

Corresponderá al Secretario General de la Corporación notificar la Cédula Urbanística al interesado y formalizar el carácter de certificación administrativa que tiene el documento según dispone el artículo 15 de esta Ordenanza.

Además del ejemplar que se entregue al peticionario y del que se incorpore al expediente, los servicios técnicos municipales archivarán otro en el Registro de Cédulas Urbanísticas, debiéndose remitir las oportunas copias al Registro de la Propiedad y a la Gerencia Territorial del C.G.C.C.T. en los casos previstos en el artículo 9 de esta Ordenanza.

Artículo 22: LIQUIDACIÓN

La expedición de Cédulas Urbanísticas, así como su ratificación y rectificación –salvo cuando sean de oficio–, estarán sujetas a tributación conforme establezca la correspondiente Ordenanza de Exacciones Fiscales.

En los supuestos contemplados en el artículo 6 de la presente Ordenanza, procederá el ajuste de la liquidación sobre la base de la diferencia entre las tasas relativas a ambos documentos de información urbanística.

TÍTULO IV: DEL VALIMIENTO

Artículo 23: VALIDACIÓN

El contenido informativo de la Cédula Urbanística, basado en los datos aportados por su peticionario y en los documentos manejados por los servicios técnicos municipales, se circunscribirá al ámbito temporal de su expedición.

Dicha información conservará su validez mientras no se modifiquen las condiciones aplicables a la finca en cuestión que se contemplan en el título II de esta Ordenanza.

Artículo 24: RATIFICACIÓN

Durante la vigencia de las Cédulas Urbanísticas, los interesados podrán pedir la expedición de nuevos ejemplares o la ratificación de la información contenida en las mismas mediante una solicitud simplificada que se tramitará por procedimiento abreviado.

Las Cédulas que formen parte de la documentación requerida para solicitar las licencias contempladas en el artículo 7 de la presente Ordenanza, no tendrán una fecha de expedición o ratificación anterior a los seis (6) meses.

Artículo 25: RECTIFICACIÓN

Los errores u omisiones detectados en una Cédula Urbanística que fueran subsanables, deberán ser corregidos a la mayor brevedad posible.

Las oportunas rectificaciones se efectuarán sea a instancia de los interesados –cuando las deficiencias fueran atribuibles a éstos– sea de oficio –en caso contrario–, utilizándose el mismo procedimiento que para su expedición.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA

Hasta que no sea aprobada definitivamente la Ordenanza Reguladora de la Disciplina Urbanística prevista en las NN.UU. del P.G.O.U., no será firme la exigencia de la Cédula Urbanística como parte de la documentación requerida para solicitar las licencias contempladas en el artículo 7 de la presente Ordenanza.

DISPOSICIÓN FINAL

Con la entrada en vigor de este texto normativo, el Ayuntamiento de Ceuta creará un Registro de Cédulas Urbanísticas a cargo de los servicios técnicos municipales, donde, de manera sistemática, se irá archivando un ejemplar correspondiente a cada expedición, según preceptúa el artículo 21 de esta Ordenanza, en el cual deberán hacerse constar, en su caso, las incidencias relativas a su ratificación o rectificación.

ÍNDICE GENERAL

PRÓLOGO (exposición de motivos)

TÍTULO I: DEL FUNDAMENTO

Artículo 1: Definición

Artículo 2: Información

Artículo 3: Clasificación

Artículo 4: Condición

Artículo 5: Precisión

Artículo 6: Excepción

Artículo 7: Obligación

Artículo 8: Legitimación

Artículo 9: Difusión

TÍTULO II: DEL DOCUMENTO

Artículo 10: Estructuración

Artículo 11: Identificación

Artículo 12: Ordenación

Artículo 13: Ejecución

Artículo 14: Configuración

Artículo 15: Certificación

TÍTULO III: DEL PROCEDIMIENTO

Artículo 16: Petición

Artículo 17: Subsanación

Artículo 18: Tramitación

Artículo 19: Omisión

Artículo 20: Expedición

Artículo 21: Notificación

Artículo 22: Liquidación

TÍTULO IV: DEL VALIMIENTO

Artículo 23: Validación

Artículo 24: Ratificación

Artículo 25: Rectificación

**DISPOSICIÓN TRANSITORIA
(relación con O.R.D.U.)**

**DISPOSICIÓN FINAL
(registro de Cédulas Urbanísticas)**

Normas de suscripción:

Las inscripciones al B.O. de Ceuta deberán ser solicitadas mediante instancia dirigida al Ilmo. Sr. Alcalde-Presidente. Ayuntamiento. Archivo. Plaza de Africa s/n. 11701. Ceuta.

Las inscripciones al B.O. de Ceuta serán por años naturales indivisibles. No obstante, para las solicitudes de alta, comenzado el año natural, podrán hacerse por el semestre o trimestre natural que reste.

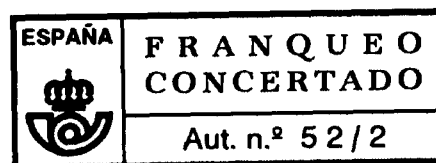
El pago se realiza antes de los 15 días naturales contados a partir de la notificación. No se aceptarán talones nominativos ni transferencias bancarias.

Las suscripciones se considerarán renovadas si no se comunica su cancelación antes del 15 de enero del mismo año.

Las tarifas vigentes, según acuerdo plenario de 29 de octubre de 1988, actualizadas en Sesión Ordinaria de 3-XI-93 son de:

- Ejemplar	245 pts.
- Suscripción anual	9.800 pts.
- Anuncios y Publicidad:	
1 plana	6.121 pts. por publicación
1/2 plana	3.060 pts. por publicación
1/4 plana	1.535 pts. por publicación
1/8 plana	825 pts. por publicación
Por cada línea	75 pts.

Las inscripciones serán gratuitas sólo para los centros oficiales que lo soliciten y previa autorización del Alcalde-Presidente.



Boletín Oficial de Ceuta
Ayuntamiento. Archivo. Plaza de Africa s/n. - 11701 - CEUTA
Depósito Legal: CE. 1-1958

Servicio de Publicaciones del Ayuntamiento
Sdad. Coop. IMPRENTA OLIMPIA