

Año XCIX
Lunes
13 de Octubre de 2025

BOCCE
Nº53
EXTRAORDINARIO



Boletín Oficial Ciudad de Ceuta

SUMARIO

DISPOSICIONES GENERALES

CIUDAD AUTÓNOMA DE CEUTA

82.- Aprobación de los criterios interpretativos del Texto Refundido de la revisión y adaptación del Plan General de Ordenación Urbana de la Ciudad Autónoma de Ceuta, aprobado por el Pleno de la Asamblea con fecha 28 de diciembre de 2023, así como la rectificación de errores materiales y gráficos. **Pág.553**

DISPOSICIONES GENERALES**CIUDAD AUTÓNOMA DE CEUTA**

82.-El Ilustre Pleno de la Asamblea de la Ciudad de Ceuta, en sesión celebrada el día 29 de septiembre de 2025, ha aprobado los criterios interpretativos del Texto Refundido de la revisión y adaptación del Plan General de Ordenación Urbana de la Ciudad Autónoma de Ceuta, aprobado por el Pleno de la Asamblea con fecha 28 de diciembre de 2023, así como la rectificación de los errores materiales y gráficos siguientes:

1º.- Criterio interpretativo sobre la aplicación de la tolerancia del 30% en parcelarios muy irregulares según artículo 8.3.37.3.c de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Ceuta (Informe técnico nº 2025/759).

Se propone considerar “muy irregulares”, a los efectos del artículo 8.3.37.3.c), aquellas parcelas cuyo IGP sea igual o superior a 1,40. Este umbral permite incluir no solo a aquellas parcelas con formas poligonales complejas, sino también a aquellas que, por sus proporciones desfavorables —estrechez de fachada, gran profundidad o desarrollo quebrado— presentan una dificultad real para satisfacer las condiciones normativas de los patios.

IGP	Tipo de parcelario	Tolerancia aplicable
IGP ≥ 1,40	Muy irregular	30 %

Una vez calculado el IGP de una parcela, su valor puede utilizarse como base justificativa para la aplicación de la tolerancia del 30% en los parámetros mínimos de los patios. En este sentido, se establece el siguiente criterio:

Cuando el Índice Geométrico de Parcelación (IGP) de la parcela, calculado sobre su configuración física real mediante levantamiento topográfico, resulte igual o superior a 1,40, se considerará acreditada la existencia de un parcelario muy irregular, a los efectos previstos en el artículo 8.3.37.3.c) del Texto Refundido del PGOU de Ceuta.

En tal caso, podrá aplicarse la tolerancia del 30 % establecida en dicho precepto.

La justificación de esta tolerancia deberá acompañarse, en todo caso, de una memoria técnica suscrita por técnico competente, que deberá acreditar:

1. Las limitaciones constructivas que impiden el cumplimiento estricto de las condiciones de patios.
2. El efecto que tendría la aplicación de la norma sin tolerancia sobre la distribución funcional del edificio.
3. Justificación técnica de que, aun aplicando la tolerancia del 30% en los parámetros mínimos del patio, los espacios interiores a los que este da servicio continúan cumpliendo con las exigencias básicas de ventilación, iluminación natural y salubridad establecidas en el Código Técnico de la Edificación (CTE), de forma que no se comprometan las condiciones mínimas de habitabilidad.

2º.- Criterio para la aplicación del deber legal de conservación en edificaciones situadas en Áreas de Planeamiento Remitido (APR) y Áreas de Planeamiento Específico (APE) no desarrolladas. Propuesta de criterio interpretativo general del PGOUCE al amparo de los artículos 3.5.3, 3.3.2.1.1.a), 4.3.13, 3.7.2, 1.2.2 y 1.1.8.h del PGOUCE, y en relación con el artículo 15 del TRLSRU/2015 (Informe técnico 2025/760).

En atención a los principios de proporcionalidad, funcionalidad y tutela del interés general que rigen la actividad urbanística, se propone como criterio interpretativo que, en los ámbitos de las Áreas de Planeamiento Remitido y Áreas de Planeamiento Específico no desarrolladas, podrá autorizarse la concesión de licencias de obras con carácter provisional, aun cuando no se haya cumplido el plazo establecido en sus correspondientes fichas para el desarrollo del planeamiento derivado.

Dicha posibilidad se fundamenta en la cláusula final del artículo 4.3.13.1 del TRPGOUCE, en cuanto remite expresamente a lo dispuesto en el artículo 14, en relación con el artículo 13.2.b) del Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana (TRLSRU/2015), lo que permite habilitar determinadas actuaciones en tanto no se opongan a la ordenación estructural ni comprometan su desarrollo.

No obstante, este criterio solo será aplicable a aquellas intervenciones estrictamente vinculadas a la seguridad de las personas y a la salubridad del entorno edificado, tales como las obras dirigidas a garantizar el cumplimiento de la normativa de protección contra incendios y de accesibilidad universal, así como aquellas reparaciones menores necesarias para preservar las condiciones básicas de higiene, ornato y conservación del inmueble. Estas actuaciones encuentran respaldo en el artículo 3.3.2.2.1.a.1) de las NNUU del PGOUCE, y requerirán, en todo caso, la renuncia expresa del titular al incremento del justiprecio en caso de expropiación.

Por el contrario, se considera que no resulta procedente autorizar el resto de las obras de edificación previstas en el artículo 3.3.2

De forma excepcional, podría valorarse la aplicación flexible de este criterio en el ámbito portuario, dado que el mismo cuenta con un plan de usos aprobado y la iniciativa para la formulación del Plan Especial recae sobre el titular del dominio público portuario. En tales casos, cabría considerar la autorización de actuaciones industriales o comerciales que puedan ser calificadas como estratégicas, siempre que resulten compatibles con la estructura general del planeamiento y estén debidamente justificadas en términos de funcionalidad territorial y oportunidad económica.

3º.-Rectificar los siguientes errores materiales y gráficos descritos en los informes técnicos:

- Detección de error material en la ordenanza zonal graficada en el plano CRS_31 (Tomo 5) del Texto Refundido de la Revisión y Adaptación del PGOU de Ceuta (diciembre de 2023): la actual representación como NZ-1.3 en el plano CRS_31 del Texto Refundido de diciembre de 2023 constituye un error material de carácter gráfico, debiendo rectificarse por la NZ-1.1 en el plano CRS_31, que corresponde a la tipología general de edificación alineada a vial en manzana cerrada (Informe técnico nº 2025/756).
- Detección de error material gráfico en los Planos de Calificación y Regulación del Suelo Urbano y Urbanizable nº 14 y nº 15 (CRS_14 y CRS_15), y en los Planos de Régimen, Gestión y Actuación Urbanística en Suelo Urbano y Urbanizable nº 14 y nº 15 (RGA_14 y RGA_15), incluidos en el Tomo 5 y Tomo 6 respectivamente, así como en el plano CES_0_05_08 “Cumplimiento de las Disposiciones Supramunicipales – Disposiciones Normativas – Hidrografía ARPSI”, del Texto Refundido de la Revisión y Adaptación del Plan General de Ordenación Urbana de Ceuta, fechado en diciembre de 2023. CRS, RGA y CES del TRPGOUCE. Rectificar en los planos señalados la delimitación del uso residencial en una parcela situada en la intersección entre la Carretera del Monte Hacho y la calle Puente del Valle, afectando parcialmente a la calificación del Sistema Viario Local y a la interpretación de la alineación oficial en dicha calle, conforme al levantamiento topográfico (Informe técnico nº 2025/757).
- Corrección de errores materiales en el artículo 3.7.2 del Texto Refundido del PGOU de Ceuta que contiene remisiones normativas que resultan inadecuadas en términos técnicos y jurídicos, proponiéndose su corrección conforme a los principios de interpretación coherente, rigor técnico en las remisiones normativas y adecuación al régimen propio de la situación de fuera de ordenación (Informe técnico nº 2025/758).

Texto corregido del artículo 3.7.2.3.a):

a) Las obras en los edificios reguladas en el ARTÍCULO 3.3.2.2.1 apartado a.1), pero condicionando la concesión de la licencia a la renuncia expresa al incremento del valor del justiprecio expropiatorio por dichas obras.

A título enunciativo se consideran obras permitidas aquellas definidas en el citado artículo 3.3.2.2.1 a.1), aquellas que tengan como objeto garantizar medidas de seguridad como la ampliación de la anchura de una escalera para garantizar el cumplimiento de la normativa contra incendios y/o accesibilidad, obras y reparaciones en baños y cocinas, la redistribución o supresión de tabiquería, las relativas a elementos desmontables y las de escasa envergadura que apliquen técnicas constructivas sencillas.

Texto corregido del artículo 3.7.2.6:

En las construcciones y edificaciones en situación asimilada a la de fuera de ordenación sólo podrán autorizarse aquellas obras que resulten necesarias para garantizar la seguridad, la salubridad y accesibilidad definidas en el ARTÍCULO 3.3.2.2.1 apartado a.1) o las necesarias para proceder a su legalización.

El Plan General de Ordenación Urbana de la Ciudad Autónoma de Ceuta y el expediente nº 50.513/2025, relativo a los criterios interpretativos y corrección de errores, aprobado en sesión de 29-09-2025, podrá ser consultado en la dirección <https://www.ceuta.es/ceuta/trpgouce>

Lo que se hace público para general conocimiento.

Ceuta, 9 de octubre de 2025

El Secretario General
P.S. La Oficial Mayor,
Decreto del Presidente,
de 8 de abril de 2025.

El Presidente,
Juan Jesús Vivas Lara



— o —