



**AYUNTAMIENTO DE  
ALHAMA DE MURCIA**

**ACUERDO INTERPRETATIVO PGMO, SOBRE  
SEGREGACIONES EN SUELO URBANIZABLE Y NO  
URBANIZABLE**

El presente acuerdo se realiza en virtud de lo establecido en el art. 6 de las Normas del PGMO, y sistematiza las condiciones mínimas que deben reunir las fincas para autorizar su división o segregación aclarando el art. 201, de sus Normas.

**Prevención de Parcelaciones Urbanísticas**

Para la autorización de segregaciones de fincas fuera de Suelo Urbano, el solicitante presentará instancia ante el Ayuntamiento, en la que se especifique:

- Identificación del solicitante
  - Parcela y Polígono Catastral
  - Superficie de la finca
  - Parcela Registral, con copia de escritura, o nota simple del Registro
  - Croquis con las parcelas resultantes
  - Relación de las edificaciones existentes en la finca.
- Las condiciones mínimas a cumplir con la segregación, serán las siguientes:**

## **Suelo Urbanizable No Sectorizado**

- Fachada a vía pública de 50 mts.
- Superficie mínima parcelas resultantes

Regadío.....10.000.- m<sup>2</sup> (1)  
Secano..... 20.000.- m<sup>2</sup>

- En caso de pretender segregar más de 4 parcelas, estudio técnico (art. 201)
- **En caso de existir una edificación, cumplir las determinaciones del Plan.**

(1).- Para el área 17.01, se exigirá esta superficie hasta que se obtenga conformidad de la Dirección General de Regadíos.

## **Suelo No Urbanizable Inadecuado y P. Planeamiento**

50 mts. Fachada a: Camino Público o frente a Camino privado preexistente de mas 3 mts., de anchura, y que por su trazado conexione varias fincas.

Superficie mínima fincas resultantes:

- Si se encuentra en zona de regadío del Trasvase: 10.000.-m<sup>2</sup>.
- Resto: Unidad mínima de cultivo.

- En caso de pretender segregar mas de 4 parcelas-Estudio Técnico
- En caso de existir una edificación, cumplir las determinaciones del Plan.

## **Suelo No Urbanizable – Protección Específica**

Previo a cualquier Segregación, se exigirá informe favorable de la Dirección General del Medio Natural.

Tipo de suelo Secano- Regadío

A los efectos de interpretación del tipo de cultivo, de las fincas, se estará como único criterio, a lo recogido en el Catastro de Rustica.



**AYUNTAMIENTO DE  
ALHAMA DE MURCIA**

**ACUERDO INTERPRETATIVO PGMO, SOBRE  
TRAMITACIÓN DE LICENCIAS DE VIVIENDAS  
UNIFAMILIARES EN SUELO URBANIZABLE NO  
SECTORIZADO Y NO URBANIZABLES**

El presente acuerdo se realiza en virtud de lo establecido en el art. 6 de las Normas del PGMO, y sistematiza las condiciones para la tramitación de licencias de viviendas unifamiliares, en Suelo Urbanizable No Sectorizado y No Urbanizable.

**Zonas 17-01, y 16-01 (U.N.S. Especial)**

Cesión de viales.....	200.- m <sup>2</sup>
Cesión dotaciones.....	50.-m <sup>2</sup>
Valoraciones medias a efectos compensación	
Regadío.....	15 €/m <sup>2</sup>
Secano.....	7 €/m <sup>2</sup>

**Cargas Regístrales sobre la finca:**

- Condiciones de indivisibilidad
- Condiciones de agotamiento edificabilidad

**Cargas de urbanización:**

**Compromisos del titular de la parcela por Acta de Comparecencia ante el Secretario de la Corporación de la obligación de:**

- Acometer las infraestructuras precisas para la habitabilidad de la vivienda y contribuir a las cargas que conlleve el desarrollo urbanístico.**
- Comunicar a este Ayuntamiento cualquier cambio de titularidad de la propiedad afectada.**
- Notificar de forma fehaciente al comprador de la parcela en caso de enajenación, de estos compromisos adquiridos.**

Antes de tramitar la licencia, la propiedad solicitará un documento previo al Ayuntamiento, con el que relacionen las cargas a imponer a la finca, el Promotor inscribirá en el Registro de la Propiedad las Cargas señaladas en el documento.

### **LICENCIAS DE VIVIENDAS EN SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO, QUE NO TENGAN CONDICION DE ESPECIAL**

- Cesión a favor del Ayuntamiento de la ampliación de viales previstas en el Plan General, y que afecten directamente a la finca.

#### **Cargas Regístrales sobre la finca:**

- Condiciones de indivisibilidad
- Condiciones de agotamiento edificabilidad

#### **Cargas de urbanización:**

**Compromisos del titular de la parcela por Acta de Comparecencia ante el Secretario de la Corporación de la obligación de:**

- d. Acometer las infraestructuras precisas para la habitabilidad de la vivienda y contribuir a las cargas que conlleve el desarrollo urbanístico.**
- e. Comunicar a este Ayuntamiento cualquier cambio de titularidad de la propiedad afectada.**
- f. Notificar de forma fehaciente al comprador de la parcela en caso de enajenación, de estos compromisos adquiridos.**

Antes de tramitar la licencia, la propiedad solicitará un documento previo al Ayuntamiento, con el que relacionen las cargas a imponer a la finca, el Promotor inscribirá en el Registro de la Propiedad las Cargas señaladas en el documento.

## **LICENCIAS DE VIVIENDAS EN SUELO NO URBANIZABLE, P. PLANEAMIENTO E INADECUADO**

Cesión a favor del Ayuntamiento de la ampliación de viales previstas en el Plan General

### **Cargas Regístrales:**

- Condiciones de Indivisibilidad
- Condiciones de agotamiento edificabilidad

Antes de tramitar la licencia, la propiedad solicitará un documento previo al Ayuntamiento, en el que se relacionen las cargas a imponer a la finca, el Promotor inscribirá en el Registro de la Propiedad las cargas señaladas en el documento.

## **APLICACIÓN DEL REGIMEN ESPECIAL (R.E.) A FINCAS SIN ESCRITURA PÚBLICA.**

Será de aplicación el **REGIMEN ESPECIAL (R.E.)** a las fincas con escritura pública con fecha anterior al 4 de mayo de 1998, y excepcionalmente a fincas que no disponiendo de escritura pública ni inscripción en el Registro de la Propiedad que pudiera acreditar estos hechos, reúnan las siguientes condiciones:

- A) Tener acceso rodado a vial público.
- B) Que exista constancia catastral de que la delimitación actual de la parcela coincide con la que tenía en fecha anterior al 4 de mayo de 1998.
- C) Que las fincas colindantes tengan escritura pública o estén inscritas en el Registro de la Propiedad, y que de su contenido, se deduzca que la finca objeto de la solicitud, no es consecuencia de una división o segregación de éstas con fecha posterior al 4 de mayo de 1998.

## **EDIFICACIÓN EN FINCAS AFECTADA POR DOS O MÁS CLASIFICACIONES DE SUELO.**

Se permitirá la edificación en fincas que estén afectadas por dos o más clases o zonas urbanísticas siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

A) Que la totalidad de la finca cumpla con la superficie mínima exigida en la zona donde se pretenda edificar.

( No será aplicable esta norma, a las partes de la finca situadas en Suelo Urbano, que serán excluidas de la superficie de la finca a estos efectos.)

B) Que la parte de la finca donde se pretende situar la edificación, tenga al menos el 50% de la superficie mínima exigida en esta zona urbanística.

En Alhama de Murcia, a 27 de junio de 2008