



AYUNTAMIENTO DE
ALHAMA DE MURCIA

Ref.:pcuf2406

**D. DAVID RÉ SORIANO, SECRETARIO GENERAL DEL EXCMO.
AYUNTAMIENTO DE ALHAMA DE MURCIA.-**

CERTIFICO: Que la Junta de Gobierno Local en sesión ordinaria celebrada el día 24 de junio de 2008, adoptó, entre otros, el siguiente **ACUERDO**:

“APROBACIÓN DE PROPUESTAS.-

**f) PROPUESTA DEL CONCEJAL DELEGADO DE URBANISMO SOBRE
APROBACIÓN DE DOCUMENTO INTERPRETATIVO SOBRE LICENCIAS DE
SEGREGACIONES Y CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS CONFORME AL
VIGENTE P.G.M.O..-**

Dada cuenta a la Junta de Gobierno Local de la Propuesta del Concejales Delegado de Urbanismo, en la que se dice: Dado que ha entrado en vigor el Plan General Municipal de Ordenación de Alhama de Murcia (BORM 03-03-08), para su correcta aplicación se hace necesario realizar la interpretación de algunas de sus determinaciones, completando lagunas y posibles ambigüedades.

En este sentido, el artículo 6.2 de las Normas Urbanísticas de este Planeamiento General permite que este Ayuntamiento pueda realizar una interpretación de aquellas cuestiones relativas a las segregaciones en suelo urbanizable y no urbanizable; sobre tramitación de licencias de viviendas unifamiliares en suelo urbanizable no sectorizado y no urbanizables; licencias de viviendas en suelo urbanizable no sectorizado que no tengan condición de especial; licencias de viviendas en suelo no urbanizable por planeamiento e inadecuado; aplicación del régimen especial a fincas sin escritura pública; y edificación en fincas afectadas por dos o más clasificaciones de suelo.

Por ello tras un detenido estudio y consideración se ha redactado un Documento Interpretativo respecto a las cuestiones antes relacionadas, el cual se adjunta a esta Propuesta.

Dado que con fecha 24 de abril de 2008, el Pleno de la Corporación Municipal adoptó el acuerdo de creación del Documento Accesible de Desarrollo e Interpretación del Plan General Municipal de Ordenación, a fin de que todos los acuerdos, resoluciones, dictámenes o informes que se emitan por los órganos competentes de este Ayuntamiento en materia urbanística, y que tengan el carácter de precedente a efectos interpretativos del Plan General Municipal de Ordenación de Alhama de Murcia, se incorporen a este Documento Accesible, para que estén al alcance y disposición de cualquier administrado.

Dado que las cuestiones referenciadas entran dentro del ámbito de competencias de Alcaldía, si bien están actualmente delegadas a favor de la Junta de Gobierno Local, es por lo que debe ser este órgano el que resuelva sobre la interpretación precedente, y a tal efecto es por lo que esta Concejalía propone a La Junta de Gobierno Local la adopción de los correspondientes acuerdos.

La Junta de Gobierno Local se da por enterada de ello y tras un comentario del asunto, acuerda por unanimidad lo siguiente:

PRIMERO.- Aprobar el Documento Interpretativo para las segregaciones en suelo urbanizable y no urbanizable; sobre tramitación de licencias de viviendas unifamiliares en suelo urbanizable no sectorizado y no urbanizables; licencias de viviendas en suelo urbanizable no sectorizado que no tengan condición de especial; licencias de viviendas en suelo no urbanizable por planeamiento e inadecuado; aplicación del régimen especial a fincas sin escritura pública; y edificación en fincas afectadas por dos o más clasificaciones de suelo, en los términos siguientes:

1.- SOBRE SEGREGACIONES EN SUELO URBANIZABLE Y NO URBANIZABLE:

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 ² ⁽¹⁾
Secano.....	20.000.- m ²

- 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 más 3 mts., de anchura, y que por su trazado conexe varias fincas.

Superficie mínima fincas resultantes:

- Si se encuentra en zona de regadío del Trasvase: 10.000.-m².

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.

2.- 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 ²
Cesión dotaciones.....	50.-m ²
Valoraciones medias a efectos compensación	
Regadío.....	15 €/m ²
Secano.....	7 €/m ²

Cargas Regístrales sobre la finca:

- Condiciones de indivisibilidad.
- Condiciones de agotamiento edificabilidad.
- Carga de urbanización, para asumir los costes de cesión y urbanización que conlleve al desarrollo urbanístico, constituida como carga registral equivalente al 5% del módulo vigente de V.P.O. hasta que se apruebe definitivamente el correspondiente Plan Especial, con un plazo máximo de cuatro años.

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.

3.- 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.
- Carga de urbanización, para asumir los costes de cesión y urbanización que conlleve al desarrollo urbanístico, constituida como carga registral equivalente al 5% del módulo vigente de V.P.O. hasta que se apruebe definitivamente un Plan Parcial o Especial que pudiera afectar a la finca, con un plazo máximo de cuatro años.

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.

4.- 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 Registrales:

- 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.

5.- APLICACIÓN DEL REGIMEN ESPECIAL 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, y reúnan las siguientes condiciones:

- A) Tener acceso rodado a vial público.
- B) Ajustarse íntegramente a la parcela catastral con fecha anterior al 4 de mayo de 1998.

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.

6.- EDIFICACIÓN EN FINCAS AFECTADAS 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 finca cumpla con la superficie mínima exigida en la zona donde se pretenda edificar.

No será aplicable a 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 como mínimo el 60% de la superficie exigida en esta zona urbanística.

SEGUNDO.- Incorporar el presente Documento Interpretativo al denominado “Documento accesible”, para que esté al alcance y disposición de cualquier administrado.

TERCERO.- Facultar al Sr. Alcalde para cuanto requiera la ejecución del presente acuerdo”.

Y para que conste y surta los efectos oportunos, se extiende la presente de orden y con el visto bueno del Sr. Alcalde, en Alhama de Murcia, a veintiseis de junio del año dos mil ocho.

Vº. Bº.
EL ALCALDE

Fdo.: Juan Romero Cánovas