
DOCUMENTACION TÉCNICA RECOMENDADA, A ADJUNTAR CON SOLICITUD DE LICENCIA DE SEGREGACION/PARCELACIÓN (SEPTIEMBRE 2016).

El Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario fue objeto de reforma por la disposición final decimooctava de la Ley 2/2011, de 4 de marzo, de Economía Sostenible, entre cuyos objetivos se encontraba el de reforzar la colaboración que prestan al Catastro los notarios y registradores de la propiedad.

Con respecto a la colaboración de los registradores de la propiedad con el Catastro, se amplió el procedimiento de comunicación previsto, para incorporar, junto con las transmisiones de titularidad, otro tipo de alteraciones en los bienes inmuebles, tales como los actos de planeamiento y de gestión urbanística que supongan alteraciones en la configuración de los bienes inmuebles, así como los actos de parcelación que consistan en la segregación, división, agregación o agrupación de los bienes inmuebles.

En consecuencia, la Ley Hipotecaria y el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, tras su reforma por la Ley 13/2015, de 24 de junio, establecen un sistema de coordinación entre el Catastro Inmobiliario y el Registro de la Propiedad, para que éste incorpore la descripción gráfica georreferenciada de las fincas registrales, utilizando como base la cartografía catastral.

A continuación, se relacionan los documentos mínimos que debe contener un proyecto de segregación/división/parcelación, de modo que se ajuste a los requisitos técnicos establecidos por las razones antes expuestas.

PROYECTO DE DIVISIÓN /SEGREGACIÓN-PARCELACIÓN.

Contendrá como mínimo los siguientes documentos:

1. Memoria descriptiva de la división /segregación-parcelación propuesta.

- 1.1 Descripción de la finca matriz, con indicación de la superficie y linderos según datos registrales aportados (Nota Simple Informativa del Registro de la Propiedad)
- 1.2 Descripción de la finca inicial, parcelas resultantes o porción a segregar con definición del resto, según previene el Reglamento Hipotecario.
- 1.3 Descripción de las Normativa Urbanística de aplicación.

2. Planos.

- 2.1. Plano de Situación de la finca matriz, sobre cartografía de fondo del planeamiento.
- 2.2. Plano a escala adecuada de la finca matriz, según descripción en memoria, sobre cartografía de fondo del planeamiento, con indicación de cotas, superficie, construcciones y linderos a caminos públicos preexistentes. (Formato máximo recomendado DIN-A3).

Respecto a la descripción de la finca matriz, coincidirá con la descripción que conste en el Registro de la Propiedad incluyendo referencia catastral e “Informe de Validación Catastral”, en su defecto, aportará Declaración Responsable firmada por técnico competente junto con Representación Gráfica Alternativa (RGA), todo ello, en aras de establecer la relación entre los datos catastrales con la división/segregación propuesta y ajustándose a los requisitos técnicos establecidos en la Resolución publicada en BOE 30/10/15.

Para más información ver “Representación gráfica alternativa (RGA)” documento del apartado “Coordinación Catastro Registro” en el “Portal de la Dirección General del Catastro”, donde se relacionan, entre otros aspectos, los requisitos mínimos que debe cumplir la dicha representación.

<http://www.catastro.minhap.es/documentos/portal%20RGA.pdf>

En el caso que la representación aportada (RGA) no tenga validación del Catastro, se anotará dicho extremo, en el/los plano/s correspondiente/s, que irán firmados por técnico competente y la propiedad, tal y como, se indica en la observación anterior.

- 2.3. Planos a escala adecuada de la segregación /división propuesta (de cada una de las porciones que resultan) y descrita en memoria., sobre cartografía de fondo del planeamiento, con indicación de cotas, superficie, construcciones y linderos a caminos públicos preexistentes. (Formato máximo recomendado DIN-A3).

En aplicación del RD 1093/1997 y Ley 13/2015 de Reforma de la Ley Hipotecaria; la descripción técnica y representación gráfica de las fincas que resulten de la división/segregación solicitada, se ajustará a lo establecido en la Resolución mencionada (BOE 30/10/15).

- 2.4. Fichas urbanísticas/Cédulas Urbanísticas de las parcelas resultantes¹, sobre cartografía del planeamiento municipal y donde quede reflejado el planeamiento de aplicación. Incluirá alineaciones, indicación de cotas, superficies, linderos, y construcciones en el caso que existan, con descripción de la normativa urbanística de aplicación y justificación del cumplimiento de dicha norma. En las cedulas urbanísticas solo debe figurar la edificabilidad que le corresponde a fin de no crear posibles confusiones (Formato recomendado DIN-A4).

Para el caso que la porción/es resultante/s incluya construcción, deberá quedar justificado que se ajusta a la legislación vigente.

INFORMACIÓN TÉCNICA GENÉRICA.

Es SEGREGACION cuando se definen unos o más porciones a segregar del resto (se definen de forma gráfica y descriptiva cada una de ellas). Una segregación se puede denominar “división” para el caso que “el resto” se defina como una porción más.

Para cualquiera de los casos anteriores, cuando las porciones resultantes tengan atribuidas edificabilidad o uso urbanístico concreto, se llama PARCELACIÓN.

Dependiendo de la clasificación que le corresponda al suelo en que se sitúe la finca matriz, la parcela mínima varia.

Condiciones para la segregación.

Se comprobará que los lotes en los que se pretende dividir la finca cumplen con la parcela mínima establecida normativamente. Deberán cumplir dicho requisito tanto el RESTO de la finca matriz de la que surgen los nuevos LOTES, como éstos, no pudiendo quedar ni aquella, ni éstos por debajo de la parcela mínima.

Parcela mínima y clase de suelo.

En SUELO URBANO la parcela mínima queda determinada por el planeamiento (art. 105 de la Ley 13/2015 de ordenación territorial y urbanística de la Región de Murcia, en adelante LOTURM). En SUELO URBANIZABLE se estar a lo dispuestos en el artículo 108 de la misma ley y para SUELO NO URBANIZABLE en el artículo 107.

Suelo Urbanizable y No Urbanizable.

En suelo rustico (SUELO URBANIZABLE y NO URBANIZABLE), según Decreto 40/1997, de 6 de junio, se establece la unidad mínima de cultivo en la Región de Murcia, por el que la PARCELA MÍNIMA es:

- 2.000 m² para suelos de regadío
- 20.000 m² para suelos de secano

¹ Parcela : “la unidad de suelo, tanto en la rasante como en el vuelo o el subsuelo, que tenga atribuida edificabilidad y uso o sólo uso urbanístico independiente” (artículo 26 de Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana).

Las parcelas resultantes deberán lindar con camino público preexistente. No se permite la apertura de nuevos caminos para dar acceso a las parcelas resultantes. En suelo urbanizable, deberán contar además con un frente mínimo de 50 m a vía pública preexistente.

Deberá aportar Certificación del Catastro de Rústica u Órgano Competente (Confederación Hidrográfica del Segura, Comunidad de Regantes, otros), donde se especifique la calificación de la finca como Secano o Regadío (Regadíos Tradicionales, Nuevos Regadíos o Secano).

Si existe alguna VIVIENDA, la parcela mínima adscrita a la vivienda deberá tener, como mínimo, 20.000 m², tanto en regadío como en secano y en cualquier caso, cumplir con las condiciones de parcela mínima establecidas en el apartado 2.5.2. de las Normas Urbanísticas del Plan General Municipal de Ordenación de Cartagena.

No se admitirán divisiones, segregaciones o fraccionamientos de cualquier tipo en contra de lo dispuesto en la legislación agraria, forestal o de similar naturaleza. Tampoco se admitirán, por razones paisajísticas objeto de protección específica conforme a la legislación aplicable, parcelaciones rústicas que conlleven modificaciones sustanciales en la configuración del territorio o la apertura de nuevos viales de uso público no previstos en el planeamiento o por el organismo competente en razón de la materia.

En todo caso, se dará cumplimiento al artículo 107. Régimen de parcelación en suelo no urbanizable, de la LOTURM, (Ley 13/2015, de 30 de marzo, de ordenación territorial y urbanística de la Región de Murcia) y art. 108 para el caso de Suelo Urbanizable.

Nota.

La relación de documentos enumerados anteriormente tiene carácter de mínima y no exhaustiva, pudiéndose exigir durante la tramitación del expediente cualquier otro documento que a juicio de los Servicios Técnicos se considere necesario.

Los planos y normas urbanísticas se pueden obtener de forma gratuita del Portal Web del Área de Urbanismo e Infraestructuras de este Ayuntamiento.

<http://urbanismo.cartagena.es/PortalUrbanismo/#0>

La información catastral se pueden obtener de forma gratuita en la Sede Electrónica del Catastro. <http://www.sedecatastro.gob.es/>

Normativa.

Plan General Municipal de Ordenación de 1987 y su desarrollo. A.D.09-04-1987 (BORM 14.04.1987).

<http://urbanismo.cartagena.es/urbanismo/Ficha/PL?Valor=1>

Ley 13/2015, de 30 de marzo, de ordenación territorial y urbanística de la Región de Murcia. (BORM 06-04-2015).

<https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-2015-4790>

Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

<https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-2015-11723>

Ley 19/1995, de 4 de julio, de Modernización de las Explotaciones Agrarias (B.O.E 59 de 05-07-95)

<https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-1995-16257>

Real Decreto 1093/1997 de 4 de julio (B.O.E. 175 de 23/07/97)

<https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-1997-16469>

Resolución de 29 de octubre de 2015, de la Subsecretaría, por la que se publica la Resolución conjunta de la Dirección General de los Registros y del Notariado y de la Dirección General del Catastro, por la que se regulan los requisitos técnicos para el intercambio de información entre el Catastro y los Registros de la Propiedad. (B.O.E 59 de 30-10-2015).

<https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-2015-11655>