



DISEMINADOS Y CONSTRUCCIONES AGRARIAS

1.-CRITERIOS EN LA TRAMITACION DE LAS CONSTRUCCIONES EN SUELO DE NATURALEZA RÚSTICA. (PONENCIAS POSTERIORES A ENERO 2006).

De acuerdo con lo establecido en la Disposición Transitoria Primera del Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario (TRLCI), al realizarse con posterioridad al 1 de enero de 2006 un procedimiento de valoración colectiva de carácter general (PVCCG), se determinará simultáneamente un nuevo valor catastral para todos aquellos inmuebles que cuenten con una construcción en suelo de naturaleza rústica.

Las principales peculiaridades son:

Referencia catastral.

1. No se darán nuevas referencias catastrales de diseminado, las construcciones se han de incorporar en las parcelas con referencia de rústica según el Modelo Unificado de Catastro.
2. Solo se mantendrán aquellas referencias de diseminado catastradas en la actualidad que no sea posible la fusión con la parcela rústica de su entorno.

Datos de finca.

- **Ponencia:**

Se aplicará siempre por defecto el año correspondiente a la ponencia.

- **Polígono:**

A pesar de estar en suelo rústico, este dato se refiere al polígono de valoración de urbana y no a polígono rústico de localización, por lo que se dejará vacío salvo en el caso de fincas encabalgadas, en que figurará el polígono correspondiente a la parte de suelo de naturaleza urbana.

- **Fórmula de cálculo:**

En la actualidad, y desde las ponencias 2005, éste no es un dato accesible y modificable por el usuario sino que la aplicación lo calcula en base a los elementos que componen la finca, en el momento de la valoración.

Dado que hasta ahora la fórmula de cálculo era además de una clave determinante del tipo de valoración a efectuar, un indicador descriptivo del tipo de finca (construida o no y su estructura de propiedad), la aplicación ofrecerá al realizar la valoración un literal lo más expresivo posible que ofrezca esta descripción sin tener que consultar todas las pantallas de datos.

- **Indicador de finca infraedificada:**

No se utilizará este campo al no contemplar la valoración de construcciones en suelo rústico la utilización de parámetros urbanísticos a excepción de las fincas encabalgadas cuando en su parte urbana sea de aplicación.

- **Superficie de finca:**

Al constituirse estas fincas mediante la integración de información procedente de distintas tablas de la base de datos, ha sido preciso incluir validaciones específicas sobre superficies, ya conocidas en la tramitación y cierre de los PVCCG, que garanticen la integridad de los datos en las fincas resultantes. Estas validaciones son:



- **Superficie finca = Suma de suelos + Suma de huella de U.C. rústicas + Suma de cultivos rústicos.**
- **Superficie finca = Suma de huella de U.C. (rústicas y urbanas) + Suma de cultivos (rústicos y urbanos).**

Esta validación se aplica solamente en fincas que tienen cultivos de cualquier clase.

- **Datos de suelo.**

Únicamente existirán datos de suelo en fincas encabalgadas y exclusivamente referidos a la parte de suelo de naturaleza urbana.

- **Datos de unidad constructiva.**

De acuerdo con lo establecido en la ORDEN EHA 3188/2006 (en adelante OM), el suelo ocupado por las construcciones situadas en suelo rústico se valorará por aplicación del valor unitario correspondiente a la superficie ocupada por dichas construcciones, según su tipología. En caso de coexistencia de varias tipologías en la misma construcción, el valor unitario se calculará según la proporción de las superficies de cada una de las tipologías. Como consecuencia de lo expuesto, varía el concepto de unidad constructiva, que en el caso de construcciones situadas en suelo rústico pasa a tener el significado de “edificio”.

- **Clase:**

La clase asignada será **R** a todas las construcciones situadas sobre suelo rústico. Este indicador es determinante en la asignación, en el momento de la valoración, de la clase rústica o urbana a los inmuebles a los que pertenece cada unidad constructiva. En este caso, la mayor parte de las unidades constructivas serán R, pudiendo exclusivamente existir U.C. con clase U en el caso de fincas encabalgadas con construcciones en la parte urbana.

- **Superficie de huella:**

Como consecuencia del concepto de unidad constructiva expuesto, ha sido preciso crear un nuevo campo, denominado “superficie de huella” que recoja la superficie ocupada por cada edificación.

Para que el aplicativo informático pueda realizar de forma correcta el cálculo del valor del suelo según lo establecido en la OM es necesario que:

- Se asigne la misma unidad constructiva a los locales existentes en el mismo edificio.
- Se informe el campo “superficie de la huella” con la superficie correspondiente a la proyección vertical del edificio en el suelo. Este campo es de obligada cumplimentación en el caso de construcciones situadas en suelo rústico.

Es importante de igual modo, que en concordancia con el concepto de unidad constructiva expresado, se incluya una unidad constructiva para cada edificio existente, evitando integrar en una única, edificios diferentes con la misma tipología.

- **Coefficientes correctores conjuntos:**

La Disposición Transitoria Primera del TRLCI, establece que el suelo ocupado por este tipo de construcciones se valorará por aplicación de los módulos aprobados por Orden, mientras que las construcciones se valorarán por aplicación de las mismas reglas que se aplican a los inmuebles urbanos construidos.

Por ello, los coeficientes correctores conjuntos establecidos en el RD1020/1993 le serán de aplicación al valor de las construcciones pero no al del suelo, plasmándose así una utilización un tanto atípica de los mismos.

De forma más concreta se restringe su uso a la utilización exclusivamente del coeficiente L) de fincas afectadas por cargas singulares de carácter histórico-artístico, y, como se ha comentado, su utilización provocará su aplicación al valor de la construcción.



Datos de construcción.

- **Clase:**

La clase mostrada para cada local es la correspondiente a la U.C. a la que esté vinculado, no siendo por tanto un campo accesible.

- **Esc/Pl/Pta:**

Aún cuando el campo no es operativo y puede ser cumplimentado con los códigos habituales, es conveniente que a los locales en planta baja se les asignen los códigos "00" o "BJ", ya que en las opciones de mantenimiento masivo se implementará la posibilidad de introducir a cada unidad constructiva su superficie de huella de forma automática. En caso de utilizarse esta opción, el programa considerará como proyección vertical de cada edificio la superficie en planta baja de

los locales vinculados al mismo, identificándola mediante esta nomenclatura.

- **TV:**

Al no utilizarse valores de repercusión este campo no será operativo.

- **Tipología, uso y destino:**

En el caso de **construcciones no agrarias** (*no indispensables para la actividad agraria*) se aplicará a cada local el uso y destino que le corresponda de los establecidos para las construcciones en suelo de naturaleza urbana. Se aplicará el uso Y (otros usos) a los silos, depósitos o tanques ligados a industrias no agrarias.

En el caso de existir porches en la planta baja, se catastrarán como porches al 100% (destino YPO) y no vivienda al 50% ya que de otro modo la suma de superficies de los locales de la planta baja no coincidirá con la superficie de la huella.

En el caso específico de las **construcciones agrarias** (*indispensables para la actividad agraria*) los **usos** aplicables serán: **B, J, Z**, usos que hasta ahora hacían referencia a locales en arriendo, pero que al estar en desuso se reutilizan, quedando asignados de la siguiente manera:

B: Almacén uso agrario

J : Industria agraria

Z : Otros usos agrarios

Tanto en un tipo de construcciones como en el otro, el **uso** hará referencia al predominante de cada edificación independiente, por tanto, en caso de existir en el mismo edificio locales con distintos usos, se deberá asignar a todos ellos el predominante. Del mismo modo desaparecen los **destinos** correspondientes a locales en arriendo, también en desuso, creándose nuevos destinos para las construcciones agrarias.

En el **ANEXO I** se establece el uso y destino correspondiente a cada una de tipologías constructivas de las construcciones agrarias. La combinación de ambas claves, tipología y destino, permitirá a la aplicación informática SIGECA la asignación automática del valor del suelo ocupado

Datos de cultivos.

No existen peculiaridades en esta tabla que reseñar salvo recordar que en caso de fusionar una parcela agraria con el diseminado en ella contenido, puede ser preciso retocar la superficie de los cultivos descontando la ocupada por la nueva unidad constructiva.

Datos de inmueble.

- **Clase:**

Con carácter general la clase urbana o rústica del bien inmueble se asigna de forma automática según los distintos componentes de la finca y sus características.



- **Origen de valor base:**

A diferencia de los inmuebles urbanos, la legislación recientemente aprobada sobre régimen de base liquidable en inmuebles con construcciones en suelo rústico considera únicamente la posibilidad de calcular el valor base mediante la aplicación del coeficiente de incremento fijado en las ordenanzas municipales, por lo que la única opción disponible en este campo será la correspondiente a la clave M.

- **Uso:**

Como norma general los inmuebles rústicos tendrán uso agrario, solamente si la superficie construida en finca supera la cuarta parte la superficie total de la finca, se calculará su uso como en inmuebles urbanos en base a la tipología de sus locales asociados.

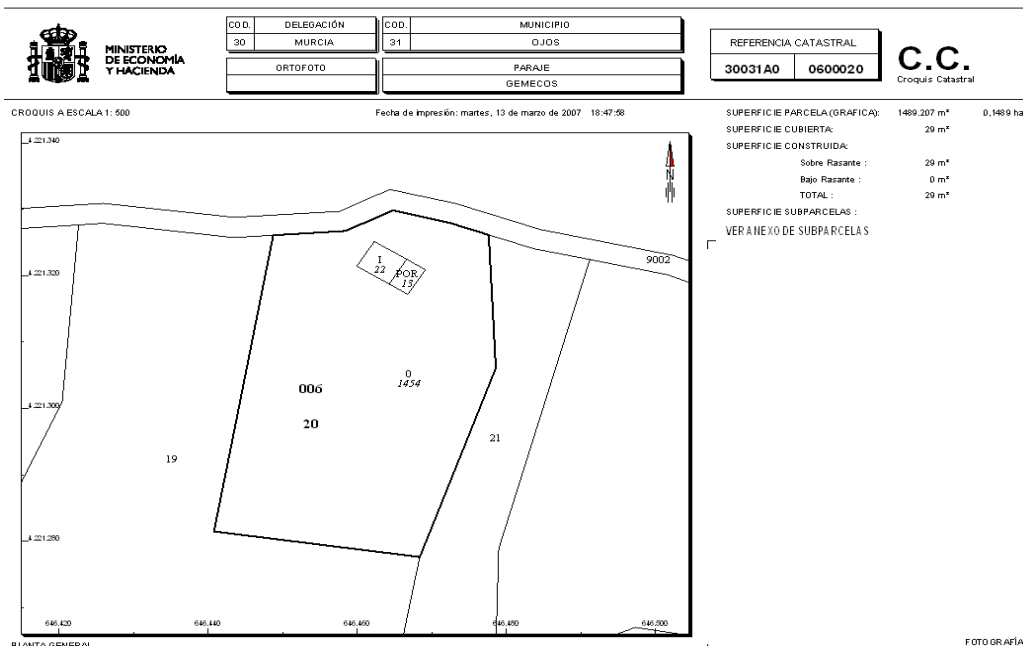
1.-1 Ejemplos prácticos:

Fichero FXCC Incorporación en SIGCA:

- Debe venir la finca de la parcela rústica completa.
- Las construcciones vendrán codificadas con la nomenclatura de construcción urbana (códigos de construcción, por ejemplo I,I+II, PI, etc.).
- Los cultivos vendrán como estaban en la parcela rústica (códigos de subparcela, por ejemplo 0, a, b, c, etc.). Es importante respetar los códigos de subparcela que hubiese en la parcela rústica original, aunque al hacer la incorporación de la construcción desaparezca alguna o bien haya alguna subparcela que se divide en dos.
- Si se renombrase alguna subparcela, sería necesario hacer el mismo cambio en SIGECA, por lo que la norma es no renombrar ninguna subparcela y respetar siempre las que hubiese, aunque el resultado final sea que hay en gráfico dos subparcelas 'a', una 'c' y falta la 'b'.

1.-1-1 Parcela con nueva construcción en suelo rústico “no indispensable”

Parcela rústica del municipio de Ojos revisado en urbana en 2006 con un almacén con uso ajeno a la actividad agraria



Una única unidad constructiva

FINCA

Referencia catastral: **30031A0 - 0600020** Inf. documental Vista en Arbol

Municipio y Delegación: **OJOS (Murcia)**

Vía: **100 DS DISEMINADO** Número: **0** Modificación:

Paraje: **29 GEMECOS** Polígono **6** Parcela **20**

Superficies

Suelo parcela: **1489** m2. Construida: **35** m2.
Cubierta: **35** m2. Sobre rasante: **35** m2.

Detalles | Suelos | U. Const. | Locales | Cargos | Repartos | Titulares | Expedientes | F. Cálculo |

Polígono | Urbanística | Tramo | Cultivos |

	DENOMINACION	SUPERFICIE	CARGO	CLASE	SUBPARCELA	IND	TIPO	SUP	CC	IP
▶	Agrios regadio	1454	0	R	0		T		NR	2
	UNIDAD CONSTRUCT	35		R	0001					

Dos locales: el almacén propiamente dicho y el porche

FINCA

Referencia catastral: **30031A0 - 0600020** Inf. documental Vista en Arbol

Municipio y Delegación: **OJOS (Murcia)**

Vía: **100 DS DISEMINADO** Número: **0** Modificación:

Paraje: **29 GEMECOS** Polígono **6** Parcela **20**

Superficies

Suelo parcela: **1489** m2. Construida: **35** m2.
Cubierta: **35** m2. Sobre rasante: **35** m2.

Polígono | Urbanística | Tramo | Cultivos |

Detalles | Suelos | U. Const. | Locales | Cargos | Repartos | Titulares | Expedientes | F. Cálculo |

ORDEN	BLOQUE	ESCALERA	PLANTA	PUERTA	UNIDAD CONST	TIPO	VALOR	DESTINO	TIPOLOGIA
1	1	00	01	0001				AAL	01235
2	1	00	02	0001				YPO	01235



Cargo único

FINCA

Referencia catastral: **30031A0 - 0600020** Inf. documental Vista en Árbol

Municipio y Delegación: **OJOS (Murcia)**

Vía: **100** **DS DISEMINADO** Número: **0** Modificación:

Paraje: **29** **GEMECOS** Polígono **6** Parcela **20**

Superficies:

Suelo parcela:	1489 m2.	Construida:	35 m2.
Cubierta:	35 m2.	Sobre rasante:	35 m2.

Polígono Urbanística Tramo Cultivos

Detalles Suelos U. Const. Locales Cargos Repartos Titulares Expedientes F. Cálculo

DIRECCION	BASE LIQUIDABLE	CARGO	CARGO DC1	CARGO DC2	COEF PROPIEDAD	T
DS DISEMINADO, 0		0	Y	0	100	

1.-1-2 Parcela con nueva construcción en suelo rústico “indispensable”

Parcela rústica del municipio de Aledo revisado en urbana en 2006 con un almacén con uso asociado a la actividad agraria



La subparcela del almacén con anterioridad figuraba con subparcela “b” y uso improductivo, se transforma en construcción y se mantiene la subparcela “a” con su uso agrario



PARCELA CARTOGRAFÍA

Referencia Catastral: **30-006-A-009-00043**

Municipio y Delegación: **ALEDO (Murcia)**

Mapa: **ALEDO**

Inf. Documental

Inf. Alfanumérica

Masa

SIGECA

Sector: **A** Polígono: **009** Parcela: **00043**

Vía: **0** Número: **0** Sup: **13.772** m2

Calle: **1,3772** Ha

Detalles Subparcelas

HOJA	MASA	PARCELA	SUBPARCELA	AREA	HECTÁREAS
A	009	00043	a	13.478,73	1,34
A	009	00043	l	293,34	0,02

Una única unidad constructiva, se ha mantenido la letra “b” de manera orientativa en este caso, pero no hay que poner nada.

FINCA

Referencia catastral: **30006A0 - 0900043**

Municipio y Delegación: **ALEDO (Murcia)**

Vía: **---** Número: **---** Modificación: **---**

Paraje: **12** **BRAZO CAMACHO** Polígono: **9** Parcela: **43**

Superficies

Suelo parcela: **13772** m2. Construida: **280** m2.

Cubierta: **280** m2. Sobre rasante: **280** m2.

Detalles Suelos U. Const. Locales Cargos Repartos Titulares Expedientes F. Cálculo

Polígono Urbanística Tramo Cultivos

DENOMINACION	SUPERFICIE	CARGO	CLASE	SUBPARCELA	IND TIPO	SUP	CC	IP
► Labor o Labradío secan	13479	0	R	a	T		C-	0
UNIDAD CONSTRUCT	293		R	b				

Un único local



FINCA

Referencia catastral: **30006A0 - 0900043** Inf. documental Vista en Árbol

Municipio y Delegación: **ALEDO (Murcia)**

Vía: Número: Modificación:

Paraje: **12** **BRAZO CAMACHO** Polígono **9** Parcela **43**

Superficies:

Suelo parcela: **13772** m2. Construida: **280** m2.

Cubierta: **280** m2. Sobre rasante: **280** m2.

Polígono | **Urbanística** | **Tramo** | **Cultivos**

Detalles | **Suelos** | **U. Const.** | **Locales** | **Cargos** | **Repartos** | **Titulares** | **Expedientes** | **F. Cálculo**

ORDEN	BLOQUE	ESCALERA	PLANTA	PUERTA	UNIDAD CONST	TIPO VALOR	DESTINO	TIPOLOGIA
1					b		BIG	02139

Un único cargo

FINCA

Referencia catastral: **30006A0 - 0900043** Inf. documental Vista en Árbol

Municipio y Delegación: **ALEDO (Murcia)**

Vía: Número: Modificación:

Paraje: **12** **BRAZO CAMACHO** Polígono **9** Parcela **43**

Superficies:

Suelo parcela: **13772** m2. Construida: **280** m2.

Cubierta: **280** m2. Sobre rasante: **280** m2.

Polígono | **Urbanística** | **Tramo** | **Cultivos**

Detalles | **Suelos** | **U. Const.** | **Locales** | **Cargos** | **Repartos** | **Titulares** | **Expedientes** | **F. Cálculo**

DIRECCION	BASE LIQUIDABLE	CARGO	CARGO DC1	CARGO DC2	COEF PROPIEDAD	T
		0	A	M	100	

2.-CRITERIOS EN LA TRAMITACION DE LAS CONSTRUCCIONES EN SUELO DE NATURALEZA RÚSTICA. (PONENCIAS ANTERIORES A ENERO 2006).

En estos municipios las construcciones ubicadas en suelo rústico que **“no resulten indispensables”** para las explotaciones agrícolas, ganaderas o forestales mantendrán su naturaleza urbana (antiguos diseminados), por lo que le siguen siendo de aplicación las mismas reglas que lo regulaban hasta ahora. Las únicas consideraciones que cabe realizar son las referentes a aprovechar cualquier actuación que se realice en estas fincas para dejarlas preparadas para cuando se realice el PVC. Por ello es necesario grabar la huella en las unidades constructivas y que éstas sean únicas para cada edificio. Además tal y como se expresó en la Circular 07.04/06 la referencia catastral en las altas de este tipo de construcciones estará constituida por las catorce primeras posiciones de la referencia catastral del bien inmueble rústico en que esté enclavado.

Por lo que se refiere a las construcciones “indispensables” para las explotaciones así incorporadas no contendrán datos de valor al no estar contemplada esta posibilidad en la normativa aplicable en municipios con PVC anterior a 2006.

Las principales peculiaridades son:

Datos de finca.



Ponencia:

Se aplicará siempre por defecto el año correspondiente a la ponencia vigente en urbana.

Fórmula de cálculo:

Es preciso introducir fórmula de cálculo para la grabación de construcciones en estas fincas a semejanza de las parcelas urbanas (3.2, 4.2....)

Superficie de finca:

Son de aplicación las mismas validaciones expuestas para PVC posteriores a 2006,

Datos de suelo.

Únicamente existirán datos de suelo en fincas encabalgadas y exclusivamente referidos a la parte de suelo de naturaleza urbana o en “no indispensables” (diseminados)

Datos de unidad constructiva.

Clase:

La clase asignada será R a todas las construcciones “indispensables” situadas sobre suelo rústico. Las construcciones “no indispensables” tendrán clase U.

Superficie huella:

Es preciso cumplimentar la superficie de huella.

Datos de construcción.

Clase:

A cada local se le asignará automáticamente la clase correspondiente a la Unidad Constructiva(U.C) a la que esté vinculado.

Tipología, uso y destino:

Idéntico tratamiento a las construcciones de municipios con ponencias posterior a 2006. En el ANEXO I se establece la tipología, uso y destino correspondiente a cada una de las construcciones agrarias consideradas, según el Cuadro Marco de Valores aplicable en el municipio.

2.-1 Ejemplos prácticos

2.-1.-1. Diseminados catastrados en la actualidad en SIGCA - SIGECA y los que solo están en SIGECA

Se incorporan a la cartografía rústica con el mismo criterio seguido hasta ahora, se mantiene la referencia catastral generándose una parcela de urbana en el plano de rústica. (Se mantendrá durante 2007 e inicio de 2008 este procedimiento de incorporación a la cartografía digital rústica por procesos masivos contratados desde la Gerencia Regional).

Cuando se realicen los PVCR en los distintos municipios se fusionaran los diseminados existentes en parcelas de rústica según los criterios del Modelo Unificado del Catastro.

2-1-2 Parcela con nueva construcción en suelo rústico “no indispensable”

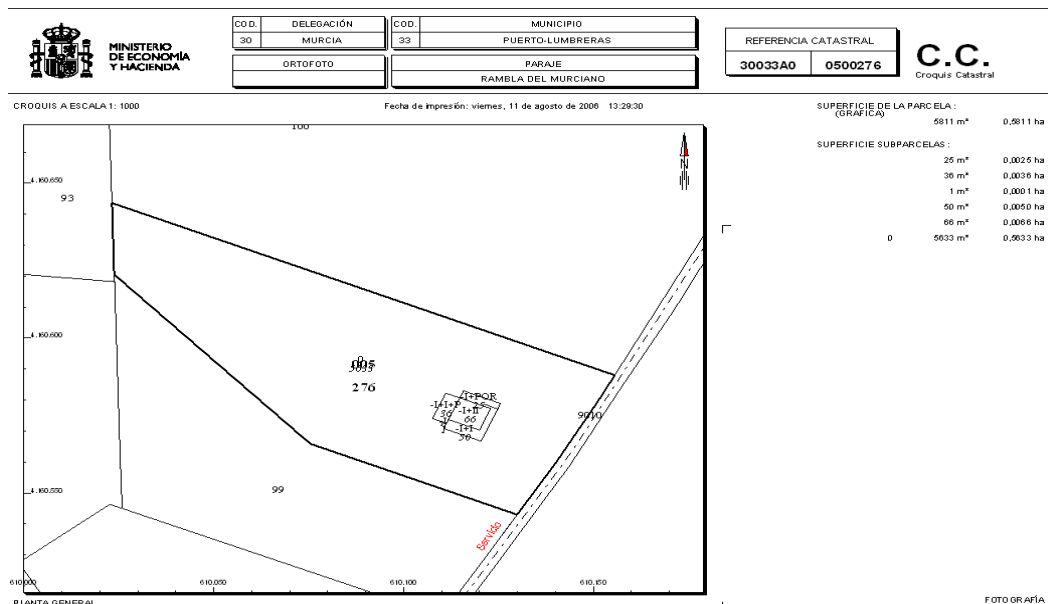
Se incorporan en la parcela rústica con la referencia catastral de esta según los criterios del Modelo Unificado del Catastro.

Fichero FXCC. Incorporación en SIGCA

Idéntico tratamiento que a los municipios con Ponencia posterior al 2006.



Caso de incorporación de vivienda en parcela rústica de Puerto Lumbreras



PARCELA CARTOGRAFÍA

Referencia Catastral: **30-033-A-005-00276**

Municipio y Delegación: **PUERTO-LUMBRERAS (Murcia)**

Tipo: R Mapa: PUERTO LUMBRERAS

Sector: **A** Polígono: **005** Parcela: **00276**

Vía: **951** Número: **276** Sup: **5.811** m2

Calle: **0,5811** Ha

Inf. Documental

Inf. Alfanumérica Masa

SIGECA

Detalles Subparcelas

MASA	PARCELA	SUBPARCELA	AREA	HECTAREA
005	00276	0	5.633,34	0,5633
005	00276	-I	1,21	0,0001
005	00276	-I+I	49,66	0,0050
005	00276	-I+I+P	35,82	0,0036
005	00276	-I+II	66,49	0,0066
005	00276	-I+POR	24,68	0,0025

Imprimir Herramientas Selecciona en el mapa Cerrar Ayuda



Incorporación en SIGECA

El suelo para las construcciones no indispensables es urbano y para las indispensables (granjas, embalses, almacenes de uso agrario, etc.) es rústico, generándose un cargo "0" para rústica y un cargo "1" para urbana.

FINCA

Referencia catastral: **30033A0 - 0500276** Inf. documental Vista en Árbol

Municipio y Delegación: **PUERTO-LUMBRERAS (Murcia)**

Vía: **951** **DS ESPARRAGAL** Número: **276** Modificación: **17/07/2006 11**

Paraje: **223** **RAMBLA DEL MURCIANO** Polígono **5** Parcela **276**

Superficies:

Suelo parcela: **5811** m2. Construida: **409** m2.

Cubierta: **177** m2. Sobre rasante: **232** m2.

Detalles | Suelos | U. Const. | Locales | Cargos | Repartos | Titulares | Expedientes | F. Cálculo

Polígono | Urbanística | Tramo | Cultivos

	DENOMINACION	SUPERFICIE	CARGO	CLASE	SUBPARCELA	IND TIPO	SUP	CC	IP
▶	Olivos regadio	5633	0	R	0	T		OR	0
	UNIDAD CONSTRUCT	178		U	V				

FINCA

Referencia catastral: **30033A0 - 0500276** Inf. documental Vista en Árbol

Municipio y Delegación: **PUERTO-LUMBRERAS (Murcia)**

Vía: **951** **DS ESPARRAGAL** Número: **276** Modificación: **17/07/2006 11**

Paraje: **223** **RAMBLA DEL MURCIANO** Polígono **5** Parcela **276**

Superficies:

Suelo parcela: **5811** m2. Construida: **409** m2.

Cubierta: **177** m2. Sobre rasante: **232** m2.

Polígono | Urbanística | Tramo | Cultivos

Detalles | Suelos | U. Const. | Locales | Cargos | Repartos | Titulares | Expedientes | F. Cálculo

DIRECCION	BASE LIQUIDABLE	CARGO	CARGO DC1	CARGO DC2	COEF PROPIEDAD	T
DS ESPARRAGAL, 276		0	F	E	0	
DS ESPARRAGAL, 276		1	G	R	100	



FINCA

Referencia catastral: **30033A0 - 0500276** Inf. documental Vista en Árbol

Municipio y Delegación: **PUERTO-LUMBRERAS (Murcia)**

Vía: **951** **DS ESPARRAGAL** Número: **276** Modificación: **17/07/2006 11**

Paraje: **223** **RAMBLA DEL MURCIANO** Polígono **5** Parcela **276**

Superficies:

Suelo parcela:	5811 m2.	Construida:	409 m2.
Cubierta:	177 m2.	Sobre rasante:	232 m2.

Polígono | **Urbanística** | **Tramo** | **Cultivos**

Detalles | **Suelos** | **U. Const.** | **Locales** | **Cargos** | **Repartos** | **Titulares** | **Expedientes** | **F. Cálculo**

URBANIS	ZONVALOR	ORDEN	TIPO	FACHADA	FACHADA	SUPERFICIE	FORMA	FONDO	ENTIDA
		1	FA			178			

Locales

FINCA

Referencia catastral: **30033A0 - 0500276** Inf. documental Vista en Árbol

Municipio y Delegación: **PUERTO-LUMBRERAS (Murcia)**

Vía: **951** **DS ESPARRAGAL** Número: **276** Modificación: **17/07/2006 11**

Paraje: **223** **RAMBLA DEL MURCIANO** Polígono **5** Parcela **276**

Superficies:

Suelo parcela:	5811 m2.	Construida:	409 m2.
Cubierta:	177 m2.	Sobre rasante:	232 m2.

Polígono | **Urbanística** | **Tramo** | **Cultivos**

Detalles | **Suelos** | **U. Const.** | **Locales** | **Cargos** | **Repartos** | **Titulares** | **Expedientes** | **F. Cálculo**

ORDEN	BLOQUE	ESCALERA	PLANTA	PUERTA	UNIDAD CONST	TIPO VALOR	DESTINO	TIPOLOGIA
1		1	SS	01	V	7	AAP	01236
2		1	00	01	V	1	V	01215
3		1	01	01	V	1	V	01215

3.- ENCABALGADAS Y FUSION DE DISEMINADOS EN RUSTICA. (PONENCIAS POSTERIORES A ENERO 2006).

Caso de Abanilla que se fusiona el diseminado 001700500XH73A en la parcela rústica 89 del polígono 22 y a su vez se encuentra dividida a efectos catastrales por el SUNAU_N (delimitación de suelo de Naturaleza Urbana Nuevo).

Parcelas de urbana y rustica con idéntico titular antes de fusionar



COD.	DELEGACIÓN	COD.	MUNICIPIO
30	MURCIA	1	ABANILLA
ORTOFOTO		PARAJE	CUESTA H

REFERENCIA CATASTRAL	
30001A0	2200089

C.C.
Croquis Catastral

CROQUIS A ESCALA 1:600

Fecha de impresión: jueves, 15 de marzo de 2007 11:51:45

SUPERFICIE PARCELA (GRAFICA): 4346,729 m² 0,4047 ha
SUPERFICIE CUBIERTA: 0 m²
SUPERFICIE CONSTRUIDA: 0 m²
SUPERFICIE SUBPARCELAS :
a 2778 m² 0,2778 ha
b 1143 m² 0,1143 ha
c 426 m² 0,0426 ha

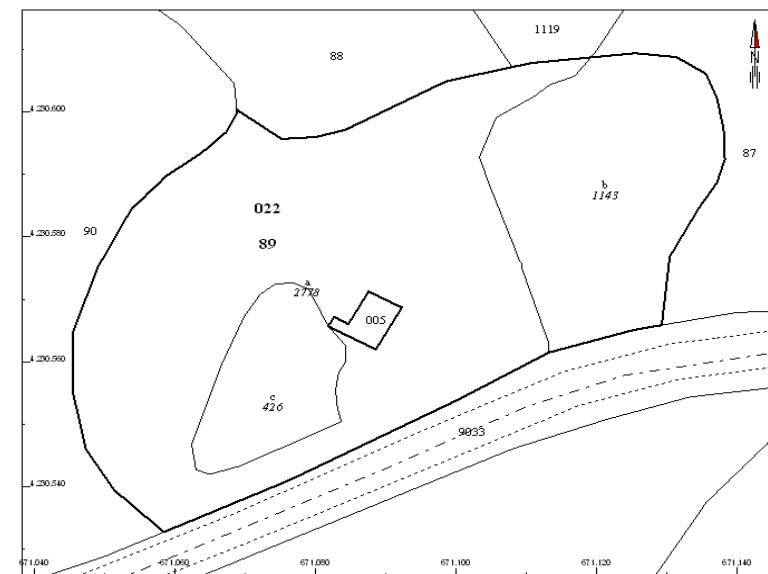
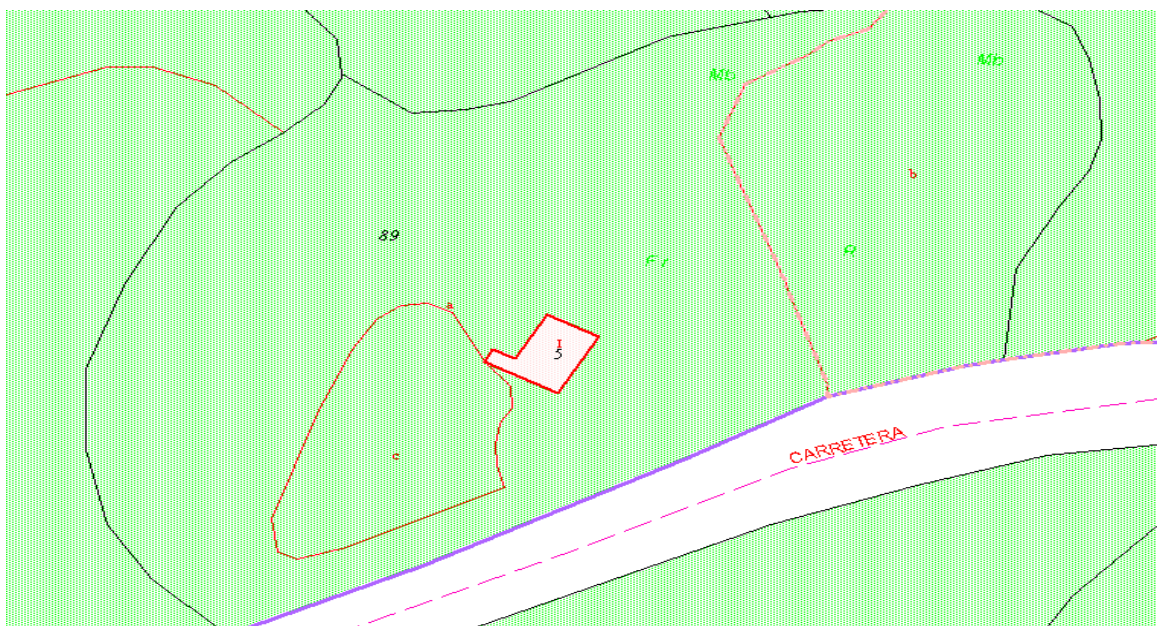
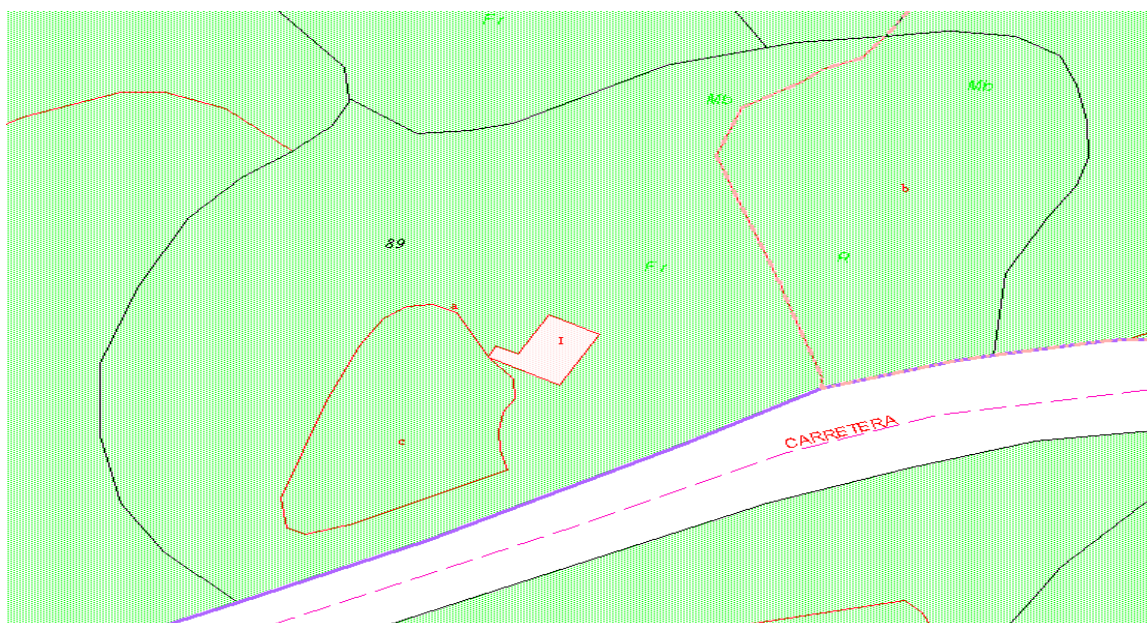


FOTO GRAFIA



Parcelas de urbana y rústica una vez fusionadas en cartografía, la urbana desaparece solo queda la nueva parcela rústica



Subparcelas generadas

PARCELA CARTOGRAFÍA

Referencia Catastral: **30-001-A-022-00089**

Municipio y Delegación: **ABANILLA (Murcia)**

Mapa: **ABANILLA**

Inf. Documental

Inf. Alfanumérica

Masa

SIGECA

Sector: **A** Polígono: **022** Parcela: **00089**

Vía: **0** Número: **0** Sup: **4.392** m2

Calle: **0,4392** Ha

Detalles Subparcelas

HOJA	MASA	PARCELA	SUBPARCELA	AREA	HECTAREAS
A	022	00089	a	2.777,76	0,27
A	022	00089	b	1.143,33	0,11
A	022	00089	c	425,64	0,04
A	022	00089	I	45,57	0,00

Datos alfanuméricos, existen dos direcciones la de paraje de rústica y la del diseminado antiguo, la antigua referencia del diseminado se mantiene en dirección no estructurada. El Polígono será el que corresponde al trozo de suelo en urbana. Y la formula de calculo la de la construcción en rústica.



FINCA01	MANTENIMIENTO DE FINCAS	ORDINARIO	MODIFICACION U3019
- IDENTIFICACION: Municipio: <u>1 ABANILLA</u> Mun.Agr.: <u>0</u> P.Catastral: <u>30001A0 2200089</u> Zona/Pol/Parc.: <u>0/ 22/ 89</u>			
- SITUACION.....: Paraje.: <u>249 CUESTA H</u> Vía.....: <u>1026 DS ABANILLA</u> Número.: <u>29</u> Número2: <u> </u> Bloque: <u> </u> Km: <u> </u> Dirección no estructurada.....: <u>001700500XH73A</u>			
- VALORACION Ponencia a aplicar: <u>2006</u> Políg.valoración: <u>2 ENSANCHE</u> Fórmula de Cálculo: <u>32 Solar y construccion</u> N.tecn.: <u>1993</u> <u>Propiedad unica</u> C.M.V...: <u>2005</u> Reparto del Vuelo.: <u> </u> Infraedificada...: <u> </u> MBR.....: <u>115,5</u> <u>Coef.Infr...:</u> <u> </u> MBC.....: <u>475,000000</u> Año de revisión...: <u>2007</u> RM.....: <u>0,500</u>			
- SUPERFICIES Solar.....: <u>4392</u> Sobre rasante.: <u>46</u> Construida.....: <u>46</u> Bajo rasante...: <u>0</u> Cubierta.....: <u>46</u>			

El suelo será el correspondiente a la subparcela “b” que es de urbana, figura en la zona de valor y urbanística que le corresponde según planos de ponencia.

SUELO01	MANTO.SUELOS	ORDINARIO	R.C. 1	30001A0 2200089	U3019		
SUBPARCELA							
PONENCIA (2006 N.T.: 1993 CMV: 2005) 1/3							
ORDEN	FACH	SUPERFICIE	FORMA	FONDO	Z.V.A.L.O.R.	URBANISTICA	ZONIFICACION
<u>1</u>	<u>FA</u>	<u>1143</u>	<u> </u>	<u> </u>	<u>U48</u>	<u>PERI</u>	<u>Resid. colect</u>

Unidad Constructiva, aquí lo importante es poner en clase R y la huella de la construcción, tener en cuenta la particularidad de los porches que contabilizan al 100 %.



UC01	UNIDAD CONSTRUCTIVA ORDINARIO							R.C.001	30001A0	2200089	U3019
D I R E C C I O N									VALORAC. Año Pon:2006		
U.C.	Clase	Vía	Num	Num 2	KM	Blq.	Resto dirección	Z VALOR	Valor Suelo		
AZ	R	1026	29						796,95		
	-										

UC01	UNIDAD CONSTRUCTIVA ORDINARIO							R.C.001	30001A0	2200089	U3019
U.C.	CONSTRUCCION			C.C.SUELO			C.C. CONJUNTOS				
	I./Año	Est.	SUPERFICIE								
			HUELLA	V.fach.	L.Fach.	D.Fun	H/Art.	I.Urb.	Cu1.	Ap/Dp	
AZ	C	1920	R	46	-	-	-	-	-	-	-
					-	-	-	-	-	-	-

CARGOS, existirán dos uno de rústica (0) y otro de urbana (1), tener en cuenta el U/R para cada uno.

<u>CARGO01</u>		<u>MANTO.CARGOS ORDINARIO</u>			<u>R.C.001</u>	<u>30001A0</u>	<u>2200089</u>	<u>U3019</u>			
IDENTIFICADORES					M.agr/Zona/Paraje: <u>000/00/</u> <u>249</u> 1/5						
Cgo.	CC	U/R	FINCA REGISTRAL			ORD.DH	NUM.FIJO	NUM.AYTO.		POL/PARC.	
	0FB	R								22	89
	1GZ	U					90423672			22	89

CARGO01	MANTO.CARGOS ORDINARIO							R.C.001	30001A0	2200089	U3019
DOMICILIO TRIBUTARIO											
Cgo.CC	U/R	VIA	NUM.D	NUM.D	BLQ.	ES/PLA/PUE			KM	DIRECCION	NO ESTRUCT.
0FB	R									001700500XH73A	
1GZ	U	1026	29			S	UE	LO			

Considerar los Usos Z para el cargo rústico.



<u>CARGO01</u>		<u>MANTO.CARGOS ORDINARIO</u>		<u>R.C.001</u>	<u>30001A0</u>	<u>2200089</u>	<u>U3019</u>	
Cgo.CC	U/R	PROPIEDAD	CULTIVO		BICE / USO	PRECIO	ADM. VENTA	3/
		T.COEFTE.	VALOR	BONIFICAC.		IMPORTE	AÑO	FECHA FIN
0FB	R	100,000000	425,43	0,00	Z			
1GZ	U	S 100,000000	0,00	0,00	V			
	-	-	-	-	-	-	-	-

CARGO01							MANTO.CARGOS ORDINARIO		R.C.001		30001A0		2200089		U3019	
Cgo.CC	VALORES CATASTRALES								REVISION				5/5			
	SUELO		CONSTRUCCION CATASTRAL			Or	VALOR BASE		BASE LIQUID.							
	0FB		398,48		1114,35		1938,26		M	756,41		1257,49				
	1GZ		20002,50		0,00		20002,50		M	6800,85		8121,02				

CULTIVOS, descontar en la subparcela "a" la superficie de la huella. Comprobar los Tipos.

<u>MFINCA</u>		<u>MENU DE MANTENIMIENTO DE FINCAS</u>		<u>ORDINARIO</u>		<u>U3019</u>	
- Expediente.....: <u>40522.30/07</u>		- Situación de la finca....: <u>VALORADA</u>					
- Fecha alteración.: <u>14-03-2007</u>		- Fecha última modificación: _____					
- Ej. efectos IBI...: <u>2008</u>		- Fecha última valoración .: <u>15-03-2007</u>					
- Municipio.....: <u>1</u>		<u>ABANILLA</u>					
- P. Catastral.: <u>30001A0</u>		<u>2200089</u>					
MANTEN. SUBPARCELAS							
Identif./		Cargo/		Bonif./			
Cl./Tipo	Clase Cultivo	IP	Reparto	Año	Año Bf.	Superficie	
<u>a</u>	<u>R I CR Labor o labradio regad</u>	<u>02</u>	<u>0</u>	<u>2007</u>	<u>0</u>	<u>27-77</u>	
<u>b</u>	<u>U I CR Labor o labradio regad</u>	<u>02</u>	<u>1</u>	<u>2007</u>	<u>0</u>	<u>11-43</u>	
<u>c</u>	<u>R I I- Improductivo</u>	<u>00</u>	<u>0</u>	<u>2007</u>	<u>0</u>	<u>4-26</u>	

Nota: No se han de realizar encabalgadas en municipios con ponencias anteriores a enero de 2006, excepto cuando existan huecos(nada catastrado) entre urbana y rústica



ANEXO. CUADRO DE TIPOLOGIAS

Tipificación de construcciones agrícolas, ganaderas y forestales y de tipo extensivo, no descritas expresamente en el Cuadro de al Norma 20 de RD1020/1993.

A efectos de poder realizar la valoración de estas construcciones, conforme a la normativa vigente, se las ha asignado una de las tipologías constructivas incluidas en el cuadro de las Norma 20 del RD1020/1993. Se han tenido en cuenta, las característica constructivas, materiales, estructura y coste de construcción similares.

A cada unidad constructiva existente en estas edificaciones se le asignará la tipología que le corresponda.

Por tanto se asignará:

- **La tipología constructiva correspondiente a naves de fabricación en una planta (2.1.1.) o en varias plantas (2.1.2.) con categoría máxima de 5 a las siguientes construcciones:**

ALMAZARAS QUE INCLUYAN BALSAS PARA LA DEPURACIÓN DE ALPECHINES.

Instalaciones industriales para el proceso de la aceituna destinada a la molturación y obtención de aceite.

ASERRADEROS,

Nave e instalación industrial destinada al almacenamiento, secado y primer procesado de la madera.

BODEGAS SUBTERRÁNEAS.

Establecimiento subterráneo donde se cría y guarda el vino.

CHAMPIÑONERAS.

Establecimiento básicamente subterráneo con características comunes a las bodegas en el control de la temperatura, humedad y luz.

GRANJAS

Instalación, con obra civil fija, dedicada a la cría industrial de diferentes tipos de animales o sus derivados.

INVERNADEROS.

Se entiende por invernadero, a los exclusivos efectos catastrales, a toda aquella estructura cerrada y permanente cubierta por materiales transparentes y obra civil fija, dentro de la cual es posible obtener unas condiciones artificiales de microclima pudiendo realizar el cultivo de plantas, fuera de estación, en condiciones óptimas.



- **La tipología constructiva 2.1.3 correspondiente a almacenamiento con categoría máxima de 5 a las siguientes construcciones:**

CASSETAS PARA SONDEO Y BOMBEO

Instalación con obra civil fija que alberga sondeo y maquinaria necesaria para el bombeo de agua.

CASSETAS PARA TRANSFORMADORES

Instalación industrial de obra civil fija para convertir la corriente eléctrica de alta tensión en baja o viceversa.

- **La tipología constructiva 2.1.3 correspondiente a almacenamiento con categoría máxima de 8 a las siguientes construcciones:**

EDIFICACIONES E INSTALACIONES GANADERAS DE CARÁCTER EXTENSIVO.

Todo tipo de edificaciones e instalaciones necesarias para la explotación agrícola y destinadas al almacenamiento de maquinaria, aperos de labranza... etc así como a la guarda de ganado.

- **La tipología constructiva 2.2.2 correspondiente a aparcamiento con categoría máxima de 5 a las siguientes construcciones:**

MUELLES Y EMBARCADEROS.

Obra de piedra, hierro o madera, construida en dirección conveniente en la orilla del mar o río navegable y que sirve para facilitar el embarque de cosas y personas e incluso a veces para abrigo de las embarcaciones

- **La tipología constructiva 5.2.2 correspondiente:**

a) Con categoría 5 ó 6, a las siguientes construcciones:

DEPURADORAS

Instalaciones privadas, diseminadas y destinadas a la depuración de aguas residuales.

b) Con categoría entre 5-9 las siguientes construcciones:

PISCIFACTORÍAS Y CETÁREAS

Se entiende como tales, a los exclusivos efectos catastrales, a las instalaciones, con obra civil fija, dedicadas a la cría industrial de peces y crustáceos.

- **La tipología constructiva 10.3.2 correspondiente a obras de urbanización interior con categoría máxima de 5 a las siguientes construcciones (en las que se computará como superficie construida la que corresponda a las explanaciones realizadas)**

a) Con categoría entre 5-9 las siguientes construcciones:

CANTERAS

Superficie de terreno destinada a la extracción de roca natural



GRAVERAS

Superficie de terreno destinada a la extracción de grava y arena

MINAS A CIELO ABIERTO

Superficie de terreno destinada a la extracción, a diferencia con las canteras, solamente de minerales es decir de compuestos químicos cristalizados formados como consecuencia de procesos geológico

VERTEDEROS.

Se entiende por vertedero, a los exclusivos efectos catastrales, la superficie de terreno destinada a albergar escombros, basuras y demás desechos producidos por una actividad.

b) Con categoría entre 8-9 las siguientes construcciones:

BALSAS Y ESTANQUES

Se entiende por balsas de riego, a los exclusivos efectos catastrales, la superficie de terreno de la que se han extraído sucesivas capas de tierra y que está destinada al almacenamiento de agua para uso exclusivamente agrícola y que, a diferencia de los **estanques**, no cuenta con obra civil fija.

- **La tipología constructiva 10.3.7 correspondiente a depósitos de líquidos con categoría máxima de 5 a las siguientes construcciones**

DEPÓSITOS Y TANQUES

Obra civil para el almacenamiento de líquidos.



CUADRO RESUMEN.

CONSTRUCCIONES AGRARIAS O EXTENSIVAS	USO	DESTINO	TIPOLOGIA				CATEGORIA
			CMV 1983	CMV 1988	CMV 1989	CMV 1993	
ALMAZARAS QUE INCLUYAN BALSA PARA LA DEPURACIÓN DE ALPERCHINES	J	JAM	2.1.1.- 2.1.2.	2.1.1.- 2.1.2.	2.1.1.- 2.1.2.	2.1.1.- 2.1.2.	5 - 9
CHAMPIÑONERAS		JCH					
GRANJAS		JGR					
INVERNADEROS		JIN					
ASADEROS		JAS					
BODEBAS SUBTERRÁNEAS		JBD					
CASETA PARA INSTALACIÓN DE RIEGO	B	BCR	2.1.1.- 2.1.2.	2.1.1.- 2.1.2.	2.1.3.	2.1.3.	5 - 9
CASETA PARA TRANSFORMADORES		BCT					8 - 9
EDIFICACIONES E INSTALACIONES GANADERAS DE CARÁCTER EXTENSIVO		BIG					
MUELLES Y EMBARCADEROS	Z	ZME	2.2.2.	2.2.2.	2.2.2.	2.2.2.	8 - 9
DEPURADORAS AGUAS RESIDUALES		ZDE	5.2.2.	5.2.2.	5.2.2.	5.2.2.	5 - 6
PISCIFACTORIAS Y CETÁREAS		ZPC					5 - 9
BALSAS Y ESTANQUES	Z	ZBE	10.3.2.	10.3.2.	10.3.2.	10.3.2.	8 - 9
CANTERAS		ZCT					5 - 9
GRAVERAS		ZGV					
MINAS A CIELO ABIERTO		ZMA					
VERTEDEROS		ZVR					
DEPÓSITOS Y TANQUES LIGADOS A INDUSTRIA NO AGRARIA							
* SILOS Y DEPÓSITOS DE SÓLIDOS	Y	YSL	10.3.8.	10.3.8.	10.3.6.	10.3.6.	5 - 9
* DEPÓSITOS DE LÍQUIDOS Y TANQUES		YDL	10.3.9	10.3.9	10.3.7.	10.3.7.	
* DEPÓSITOS DE GASES		YDG	10.3.9	10.3.9	10.3.7.	10.3.8.	
DEPÓSITOS Y TANQUES LIGADOS A INDUSTRIA AGRARIA, GANADERA, FORESTAL							
* SILOS Y DEPÓSITOS DE SÓLIDOS	Z	ZSL	10.3.8.	10.3.8.	10.3.6.	10.3.6.	5 - 9
* DEPÓSITOS DE LÍQUIDOS Y TANQUES		ZDL	10.3.9	10.3.9	10.3.7.	10.3.7.	
* DEPÓSITOS DE GASES		ZDG	10.3.9	10.3.9	10.3.7.	10.3.8.	