



**DOCUMENTO INTERPRETATIVO DE LA REGULACIÓN DEL PLAN GENERAL EN
MATERIA DE SOLARES CON SUPERFICIE, DIÁMETRO O FRENTE INFERIOR A LA
INDICADA PARA PARCELA MÍNIMA SEGÚN ZONA URBANÍSTICA.**

(Aprobado mediante Acuerdo Pleno 24/9/26)

Parcelas surgidas en zonas previo a la existencia de planeamiento o instrumento de gestión aprobado.

En el casco urbano de Alhama de Murcia, así como en las pedanías y núcleos rurales, permanece aún una configuración parcelaria formada a través de los años y siglos de forma libre, según las necesidades de la población en cada momento histórico. Como resultado, actualmente en algunas zonas el parcelario se encuentra formado por pequeños solares irregulares entremezclados con solares de mayor tamaño.

Durante la redacción de la revisión Plan General Municipal de Ordenación de Alhama de Murcia (con aprobación definitiva parcial de fecha 01/02/2008 publicada en el BORM en fecha 3 de marzo de 2008 y aprobación definitiva y toma de conocimiento de la subsanación de deficiencias de fecha 23/02/2011 publicada en el BORM en fecha 16 de marzo de 2011), se tuvo en cuenta esta situación imponiendo unas parcelas mínimas edificables, según cada situación. Así, se definen, entre otras, las siguientes zonas de ordenación urbanística:

- 01: Núcleo histórico
- 02: Núcleo tradicional
- 03: Ensanche
- 06: Núcleos residenciales aislados
- 07: Núcleos rurales

La parcela edificable se define en cada una de las zonas a través de los siguientes condicionantes:

- Parcela mínima edificable
- Frente mínimo de parcela
- Círculos Inscrito Mínimo

A continuación, se indican las condiciones de parcela edificable según zonas de ordenación urbanística y áreas.

Área	Denominación	Parcela mínima (superficie)	Frente mínimo (longitud)	Círculo inscrito mín.(diámetro)
01-01	Plaza Vieja	40 m ²	3 m	5 m
02-01	Jardín de los Patos	90 m ²	5 m	8 m
02-02	Plaza de la Concepción	90 m ²	5 m	8 m



03-01	C/ Travesía- Callejón	90 m2	5 m	8 m
03-02	C/ San Andrés	90 m2	5 m	8 m
03-03	C/ Fernando III EL Santo	90 m2	6 m	-
03-04	C/ Marcos Redondo	160 m2	9 m	12 m
03-05	C/Pozo de las Nieves	160 m2	9 m	12 m
06-01	Santo Ángel	100 m2	6 m	10 m
06-02	El Vínculo I	300 m2	12 m	-
06-03	Los Tejares I	300 m2	15 m	-
06-04	El Berro I	50 m2	5 m	5 m
06-05	Cañarico - Pueblo Nuevo	90 m2	6 m	5 m
07-A	Núcleos rurales – valle	100 m2	-	-
07-B	Núcleos rurales - Sierra	100 m2	-	-

En esta tabla se han tenido en cuenta las zonas con una configuración parcelaria en manzana cerrada y en núcleos rurales, sin afectar a los Planes Parciales aprobados e incorporados al Plan General, puesto que surgen de la creación de nuevos barrios siguiendo ya las normas establecidas en el propio planeamiento de desarrollo en los que se observan otros supuestos que se expondrán y regularán en otro punto del presente criterio interpretativo.

Atendiendo a la definición del Art. 112 "Parcela mínima" del PGMO:

"Se defina la parcela mínima como la superficie mínima que debe tener una parcela para que pueda ser edificable."

Como consecuencia, una parcela que no dispone de la superficie indicada, quedaría como no edificable.

El linde frontal de parcela según Art. 110 del PGMO:

"Se constituye el linde frontal el linde o lindes que delimitan la parcela respecto del vial o espacio libre públicos colindantes."

En las fichas urbanísticas según zonas de ordenación se definen los frentes mínimos de parcela.

Por último, el círculo inscrito, regulado en el Art. 114 del PGMO:

Se denomina círculo inscrito al círculo de mayor diámetro que se puede inscribir en una parcela.

En las fichas urbanísticas se determinan igualmente unas dimensiones de círculos inscritos mínimos según zona de ordenación.

Teniendo en cuenta la estructura de propiedad, esta situación podría generar y está generando solares vacíos que según las normas no se podrían edificar, puesto que lindan con parcelas consolidadas de otros propietarios.

Con la voluntad y preocupación de no generar una imagen urbana con solares vacíos, en muchos casos en una situación precaria desde el punto de vista de limpieza y estético, se propone el siguiente criterio interpretativo:

1. Excepciones a la parcela mínima

En las zonas definidas anteriormente, son de aplicación las condiciones de parcela mínima, frente mínimo y diámetro mínimo para segregaciones/parcelaciones y para edificar según lo definido en las normas urbanísticas del PGMO y las fichas urbanísticas según zonas de ordenación.

En el caso de parcelas antiguas que no cumplan alguno o todos los parámetros definidos anteriormente, y se sitúen en zonas consolidadas, se admitirá excepcionalmente la posibilidad de edificar si se justifican las siguientes circunstancias:

- Que la parcela se corresponde con una finca registral existente con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 1/2001, de 24 de abril, del Suelo de la Región de Murcia (16/06/2001)
- Que la parcela limita con edificaciones en sus lindes y/o no tiene posibilidad de agrupación con las parcelas contiguas.

Asimismo, las edificaciones existentes o que se ejecuten en base a la excepción indicada, en dichas parcelas, no serán consideradas en situación de fuera de norma.

Las edificaciones se tendrán que destinar a usos compatibles que tendrán que cumplir, en todo caso, todas las condiciones correspondientes al uso previsto.

Parcelas surgidas de planeamiento aprobado o resultado de reparcelaciones:

Por otra parte, el "crecimiento ordenado" de la ciudad mediante su desarrollo urbanístico planificado, es decir con planeamiento aprobado, sea planeamiento general o de desarrollo, genera directamente la parcela mínima con las condiciones indicadas en su correspondiente planeamiento. El planeamiento se lleva a la práctica mediante la gestión urbanística con los proyectos de reparcelación o de compensación como se denominaban anteriormente. En dichos proyectos se incluyen unas fichas correspondientes a cada parcela o solar que se genera, que cumplían evidentemente con todos los parámetros urbanísticos de aplicación en el momento de su aprobación.

No obstante, desde la obligación de la coordinación entre Catastro y Registro impuesta por la Ley 13/2015, de 24 de junio, de Reforma de la Ley Hipotecaria

aprobada por Decreto de 8 de febrero de 1946 y del texto refundido de la Ley de Catastro Inmobiliario, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo y la 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, se deben realizar mediciones exactas de los solares creados por el planeamiento, en determinadas condiciones reguladas por la Ley Hipotecaria.

En estas mediciones se observan – prácticamente en el 100% de los casos – diferencias entre la superficie real que resulta tras la medición y la superficie que se supone que debería tener el solar según planeamiento, reparcelación y su inscripción registral. Obviamente, también se dan casos en los que la superficie real es inferior a la prevista o inscrita y, por tanto, inferior a la parcela mínima edificable.

Este hecho es un resultado de la adaptación del planeamiento a la realidad física durante su ejecución, que, por la imprecisión de la información gráfica existente en el momento de su redacción debido a la tecnología disponible, es habitual.

Teniendo en cuenta que las parcelas se han configurado conforme a las fichas urbanísticas de un proyecto de reparcelación o de compensación, se considera necesario y adecuado aclarar que las parcelas resultado de una reparcelación son edificables en todo caso, por lo que se propone adoptar el siguiente criterio:

2. Excepciones al cumplimiento de parcela mínima en planeamientos aprobados (Planes Parciales) y en otras zonas que se han gestionado mediante un proyecto de reparcelación o compensación.

Cuando una parcela resultante de un Proyecto de reparcelación o compensación, incumpla algún parámetro relacionado con la parcela edificable (superficie mínima, linde frontal mínimo y círculo inscrito mínimo) regulado en el Plan General vigente, la parcela será edificable tal y como define dicho proyecto, en todo caso.

También lo será en el caso de que la parcela, objeto de reparcelación, en reciente medición tenga una superficie inferior a la mínima establecida en el plan general, debido a imprecisiones gráficas de los proyectos de desarrollo y/o de gestión.

Asimismo, las edificaciones existentes o que se ejecuten en base a la excepción indicada, en dichas parcelas, no serán consideradas en situación de fuera de norma.