



**CRITERIO INTERPRETATIVO DE LA REGULACIÓN DEL PLAN GENERAL EN
MATERIA DE IMPLANTACIÓN DE VIVIENDAS EN LOCALES EN PLANTA BAJA EN
EDIFICACIONES EXISTENTES Y CARACTERÍSTICAS DE ALMACENES AGRÍCOLAS.**

(Aprobado mediante Acuerdo Pleno 28/05/2026)

Antecedentes:

1. Ante la falta de vivienda, se observa en los últimos años un creciente interés de hacer uso de los bajos comerciales en desuso en edificios existentes para convertirlos en viviendas.

Teniendo en cuenta que las plantas bajas habitualmente carecen de patios de luces o fachadas traseras, y sólo se pueden iluminar y ventilar a través de sus fachadas a la vía pública, se considera importante aclarar cómo se pueden configurar las viviendas para cumplir las condiciones incluidas en los artículos 179 y 180 de las normas urbanísticas del 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), aclarar la necesidad de aparcamiento, así como otras cuestiones de interés.

Para ello, se reproducen los artículos 179 y 180 en la parte que afecta al asunto de referencia, y se especifican dos aspectos concretos del artículo 180.

2. Por otra parte, en los últimos años, y especialmente desde la pandemia del COVID-19, se observa un aumento de interés en las edificaciones residenciales en terrenos en suelo rural en las inmediaciones del núcleo de Alhama de Murcia, especialmente hacia el oeste por los caminos de la Molineta, de los Tejares, de la Heredad, etc. aunque en otras zonas también se aprecia la misma tendencia.

En las zonas de suelo urbanizable no sectorizado especial UNSEC 16-01 y 17-01, la superficie mínima de parcela en régimen especial para realizar una vivienda unifamiliar ligada a actividades del sector primario, es tan solo de 2.500 m² por lo que hay una relativa facilidad para hacer realidad las necesidades de los/las alhameños/as. Sin embargo, hay zonas muy parceladas en las que no se cumplen dichas condiciones, aunque sí la superficie mínima para edificar un almacén agropecuario de hasta 20 m².

Con el fin de aclarar las características de dichos almacenes agropecuarios de hasta 20 m², así como los almacenes agrícolas autorizables en general, se establecen unos parámetros específicos.



IMPLANTACIÓN DE VIVIENDAS EN LOCALES EN PLANTA BAJA EN EDIFICACIONES EXISTENTES.

Cuestiones de habitabilidad:

Para asegurar la habitabilidad en las viviendas, se debe cumplir:

“Art. 179. Viviendas de las normas del PGMO

Las viviendas deberán cumplir las siguientes condiciones:

Condiciones de diseño y distribución

a) Vivienda exterior: Se prohíben las viviendas interiores o en sótanos o semisótanos, debiendo tener como mínimo una habitación con huecos a fachada exterior.

b) Vivienda mínima: No se autorizan viviendas de una superficie útil inferior a 30 m².

c) Programa mínimo: Toda vivienda familiar para ser habitable se compondrá, como mínimo, de cocina-comedor, un dormitorio de dos camas y un aseo con retrete, lavabo y ducha. Estas condiciones podrán dejar de cumplirse siempre que, construida la vivienda en edificio colectivo, se le dote de servicios comunes domésticos, conserjería, limpieza, recogida de basura, cafetería, etc., de acuerdo con la definición de apartamento.

d) Dimensiones de los locales de vivienda: Los dormitorios de una cama no tendrán menos de 6,00 m².

Los de dos camas tendrán, al menos, 10 m².

El comedor o cuarto de estar tendrá un mínimo de 10 m².

La cocina tendrá, al menos, 5 m².

Si la cocina y el comedor o cuarto de estar constituyen una sola pieza, ésta no será menor de 14 m².

El aseo sin ducha, 1 m².

La anchura mínima de pasillo será 0,90 m., salvo en la parte correspondiente a la entrada del piso, cuya anchura mínima será de un metro.

e) Condiciones de los locales de vivienda: Las habitaciones serán independientes entre sí, de modo que ninguna utilice como paso un dormitorio, ni sirva a su vez de acceso directo al retrete. Si bien se admitirán aseos o baños directamente vinculados a dormitorios, siempre que exista otro baño o aseo en la vivienda, (a excepción de los estudios en los que se admitirá que el aseo se sitúe dentro del dormitorio).



Art. 180. Condiciones de ventilación, iluminación y patios

a) Ventilación e iluminación: *Toda pieza habitable tendrá iluminación y ventilación directa al exterior a través de un hueco cuya superficie no será inferior a una octava parte (1/8) de su superficie en planta."*

A estos efectos, no se pueden crear estancias interiores que no tengan hueco a fachada ni a patio, con la excepción de un único trastero o estancia sin ventilación como cuarto de plancha, despacho, bodega, etc., que puede tener una superficie máxima del 10% de la superficie útil de la vivienda con un máximo de 8 m² de superficie útil. Dicha estancia no computará a efectos de la superficie útil mínima de vivienda de 30 m² del Art. 179 b).

b) Patios interiores: *Las dimensiones de los patios está en función de la altura y el destino de las piezas que abren huecos a ellos.*

Uso del local	Diámetros mínimos
Dormitorios y estancias	0,30 H
Cocinas	0,20 H
Otros: escaleras, etc.	0,15 H

Se fija un mínimo de 3 m. para luces rectas y diámetros, y 9 m². para la superficie.

No se permitirá cubrir ningún patio de parcela, cuando debajo de la cubierta que se establezca exista algún hueco de luz o ventilación correspondiente a pieza habitable.

En aquellos casos que la cocina ventile a un patio, será obligatorio la disposición de un conducto de ventilación hasta la cubierta, al que estará conectado el extractor.

En relación a la ventilación, se aclara que las salidas de bocas de expulsión de ventilación no se pueden situar en fachada, ni tampoco se permite la instalación de conductos de ventilación que sobresalgan más de 5cm de la alineación prevista en el PGMU, pudiendo instalarse en oquedades de la fachada siempre que queden ocultos con elementos estéticamente admisibles y con las autorizaciones oportunas de la comunidad de propietarios.

Las salidas de expulsión en cubierta no podrán estar instaladas en fachada, debiendo separarse de la misma una distancia mínima de 3 m medido en perpendicular a la alineación. Se deberán cumplir las condiciones técnicas y constructivas de la Norma Tecnológica NTE-ISH de 1.974. y del Real Decreto 1027/2007, de 20 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Instalaciones Térmicas en los Edificios (RITE).



Aparcamientos:

Es de aplicación lo establecido en el artículo 90 de las normas urbanísticas en cuanto al número de plazas de aparcamiento.

“Art. 90. Reserva mínima de aparcamientos.

1. *Las reservas obligatorias de aparcamiento en parcela privada serán las previstas para cada Zona de Ordenación Urbanística en las Normas Particulares de Zonas de Ordenación Urbanística, en todo caso siempre será obligatorio la previsión de plazas de aparcamientos, en los siguientes casos:*

- *1.a. En edificios de uso residencial, con cinco o más viviendas, o apartamentos.*

Obligatoria una reserva de una plaza por vivienda o apartamento, y por cada 100 m2 de local.

- *1.b. Para Instalaciones comerciales de más de 400 m2.*

Obligatoria la previsión de 5 plazas por cada 100 m2 de local.

Esta norma será de aplicación para la autorización de nuevos usos comerciales, incluso en edificios existentes.

Excepciones a la aplicación de la exigencia de plazas de aparcamiento:

En aquellas promociones en las que se cumplan las determinaciones establecidas en el apartado 1.a, se permitirá reducir el número de plazas de aparcamiento en el interior del edificio, cuando se cumplan las siguientes circunstancias:

- *Que al menos una de las plantas de la edificación se destine en su totalidad a plazas de aparcamientos.*
- *Que las viviendas que queden sin aparcamientos en el interior del inmueble, se vinculen a plazas de aparcamientos exteriores, situadas en edificios colindantes (situados a una distancia inferior a 300, mts), y en las que se justifique, que exceden de las mínimas exigidas por el Plan, para el edificio donde se ubiquen.”*

Por lo que será de aplicación lo siguiente:

Cada vivienda, tanto las existentes como las nuevas, tiene que disponer de una plaza de aparcamiento dentro del edificio, tanto si son edificios que ya tienen 5 o más viviendas como si se trata de edificios que con la inclusión de una nueva vivienda alcance el número de 5.

Además, se debe disponer una plaza de aparcamiento por cada 100 m2 de local sobrante que no se convierta en vivienda.

En el proyecto o memoria a aportar, se tendrá que justificar documental y técnicamente que cada una de las viviendas y cada 100 m² de posible local remanente dispone de una plaza de aparcamiento en el edificio.

La excepción contemplada en el artículo 90 no será de aplicación en el caso de cambio de uso de locales a vivienda, lo cual supone que, en edificios en los que en su estado inicial no se han podido incluir todas las plazas de aparcamiento, no se podrán implantar más viviendas.

Altura libre mínima y máxima:

Respecto de las alturas se estará a lo establecido en el artículo 147 de las normas del PGMO, así como demás normativa técnica de aplicación.

Otra normativa de aplicación:

Independientemente de lo indicado anteriormente, las viviendas tienen que cumplir toda la normativa de aplicación, respecto de accesibilidad, Código Técnico de la Edificación, etc., lo cual se justificará por el técnico redactor del proyecto.



Título habilitante urbanístico:

Con carácter general, el cambio de uso se tramita mediante declaración responsable, salvo que conlleven variación esencial de la composición general exterior, la volumetría, la envolvente total, o supongan la sustitución o reposición total de elementos estructurales principales, en cuyos supuestos el título habilitante es la licencia urbanística.

Se apercibe que, si bien no es obligatoria la licencia urbanística en todos los supuestos, para una mayor seguridad jurídica, se recomienda la tramitación a través de licencia urbanística para mejorar posteriores gestiones para la inscripción de las viviendas en el Registro de la Propiedad y las posibles modificaciones del régimen de propiedad horizontal.

Ejecutadas las obras, se deberá presentar Declaración Responsable de primera ocupación de cada una de las viviendas, acompañada de la documentación requerida.

CARACTERÍSTICAS DE ALMACENES AGRÍCOLAS

Los almacenes agrícolas y agropecuarios estarán destinados específicamente a almacenar productos de las cosechas de la finca, productos fitosanitarios, así como aparcamiento de maquinaria agrícola, siempre directamente relacionado con la finca, por lo que se deberá justificar el tipo de cultivo agrícola de la finca.

En ningún caso, se admitirá la construcción de almacenes agrícolas con tipología ni diseño ni acabados propios de vivienda.

Eso significa que NO pueden disponer de los siguientes elementos:

- Dotación de cocina completa
- Pérgolas, salvo con perfiles ligeros metálicos de sección hasta 5 x 5 cm
- Cubiertas planas o de teja.
- Carpintería exterior con modulación propia de fachadas de vivienda, siendo la superficie de huecos máxima autorizable $\leq 1/10$ de la superficie construida del almacén, con ventanas de superficie máxima 1,00 x 1,00, o superficie equivalente). Se exceptúan puertas grandes para el acceso maquinaria agrícola.
- Revestimientos cerámicos, porcelánico o aplacados en fachada, salvo zócalo de altura máxima 1,00 m.
- Falsos techos interiores.

El espacio interior de los almacenes debe ser diáfano, salvo para un único aseo. En caso de almacenes de más de 20 m², si fuera preciso algún tipo de división, estas no podrán delimitar espacios cerrados, teniendo una altura máxima de 2m, salvo excepciones debidamente justificadas.