



Expediente:	2026/3994M
Procedimiento:	Criterios Interpretativos del Plan General
Interesado:	AYTO DE ALHAMA DE MURCIA
Representante:	
SECRETARIA (FMULA)	

DAVID RE SORIANO, SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO DE ALHAMA DE MURCIA.

CERTIFICO: Que Ayuntamiento Pleno en su sesión del día 28 de mayo de 2026 adoptó el siguiente acuerdo:

8. CONCEJALIA DE URBANISMO.

Referencia: 2026/3994M.

PROPUESTA DEL CONCEJAL DELEGADO DE URBANISMO DE ADOPCIÓN DE 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

La Arquitecta Jefa y Coordinadora del Área de Ordenación Territorial, Servicios e Infraestructuras y la Arquitecta Jefa de Sección de Intervención Urbanística y Actividades Municipales emiten informe conjunto el 1/4/26 en relación con el criterio interpretativo de “Regulación del Plan General en materia de Implantación de viviendas en locales en planta baja en edificaciones existentes y características de los almacenes agrícolas”, según el cual:

“...
PROPUESTA DE ADOPCIÓN DE 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.

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



Ayuntamiento de Alhama de Murcia

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 PGM0

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.



Ayuntamiento de Alhama de Murcia

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.



Ayuntamiento de Alhama de Murcia

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 PGMO, 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



Ayuntamiento de Alhama de Murcia

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



Ayuntamiento de Alhama de Murcia

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.

...

Asimismo, se ha emitido informe jurídico por la Técnico de Administración General en fecha 14/05/2026, según el cual:

“...”

La actividad urbanística viene regulada, independientemente de lo dispuesto en la legislación estatal y regional aplicables, en el vigente Plan General Municipal de



Ayuntamiento de Alhama de Murcia

Ordenación de Alhama de Murcia, si bien para su correcta aplicación se hace necesario interpretar alguna de sus determinaciones.

En tal sentido, el art 6.2 del Plan General Municipal de Ordenación de Alhama de Murcia (aprobado mediante Orden Resolutoria del Consejero de Obras Públicas, Vivienda y Transportes de fecha 1/2/08, BORM 3/3/08), establece que su interpretación corresponde al Ayuntamiento de Alhama de Murcia, sin perjuicio de las competencias de la Dirección General de Urbanismo y de otros órganos de la Comunidad Autónoma. Los acuerdos, resoluciones, dictámenes o informes que tengan el carácter de precedente a estos efectos interpretativos, deberán sistematizarse y constituirán un documento accesible a cualquier administrado, sin perjuicio de la preceptiva publicación en diarios oficiales de los actos interpretativos que por su naturaleza y ámbito así lo requieran o convenga.

Mediante Acuerdo adoptado por el Pleno de la Corporación en fecha 24/4/08, se aprueba la constitución del denominado "Documento accesible de Desarrollo e Interpretación del Plan General Municipal de Ordenación", a fin de que todos los acuerdos, resoluciones, dictámenes o informes que tengan el carácter de precedente a efectos interpretativos del Plan General Municipal de Ordenación de Alhama de Murcia, se incorporen a dicho Documento Accesible, para que estén al alcance y disposición de cualquier administrado.

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 (aprobado definitivamente de forma parcial el 01/02/2008 y aprobación definitiva total y toma de conocimiento de la subsanación de deficiencias el 23/02/2011).*
- la necesidad de aparcamiento, así como otras cuestiones de interés.*

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.



Ayuntamiento de Alhama de Murcia

Lo cual ha hecho preciso que se redacte por los servicios técnicos municipales un Documento Interpretativo aclarando dichas cuestiones.

Para cuya aprobación se hace preciso aplicar las normas de transparencia recogidas en la Ley 19/2013, de 9 de diciembre, de transparencia, acceso a la información pública y buen gobierno.

Por lo que, si así se estima conveniente por el Concejal de Urbanismo (por delegación de la Alcaldía mediante Resolución nº 2023003114, de fecha 22/6/23, modificada por nueva Resolución nº 2023003534, de fecha 26/7/23), puede elevarse al Ayuntamiento Pleno para su aprobación el Documento Interpretativo que se plantea.

En última instancia, el Ayuntamiento Pleno en fecha 24/4/18 acordó iniciar cuantas actuaciones y estudios preparatorios sean precisos para la redacción del Avance de la Revisión del Plan General Municipal de Ordenación de Alhama de Murcia, a fin de dar cumplimiento al mandato recogido en la Disposición Transitoria Segunda de la Ley 13/15, de 30 de marzo, de Ordenación Territorial y Urbanística de la Región de Murcia, que establece que los Ayuntamientos con planeamiento general adaptado están obligados a promover la adaptación de sus planes generales a dicha ley en el plazo máximo de 6 años desde su entrada en vigor. Estableciendo, con carácter no excluyente, una serie de Directrices definitorias de la Estrategia de Evolución Urbana de la próxima Revisión del vigente Plan General. Por lo que habrá de tenerse en cuenta el presente Documento Interpretativo que se adopta en los trabajos preparatorios de la redacción del futuro Avance de la Revisión del Plan General Municipal de Ordenación.

...”

Por todo ello, se eleva a Pleno, previo dictamen de la Comisión Informativa de urbanismo, medio ambiente, eficiencia energética, parques y jardines, calidad urbana, infraestructuras y servicios públicos, transporte, industria y contratación pública la siguiente propuesta de **ACUERDO**:

Primero.- Aprobar el Documento Interpretativo relativo a la “Regulación del Plan General en materia de Implantación de viviendas en locales en planta baja en edificaciones existentes y características de los almacenes agrícolas”, redactado por la Arquitecta Jefa y Coordinadora del Área de Ordenación Territorial, Servicios e Infraestructuras y la Arquitecta Jefa de Sección de Intervención Urbanística Municipales, según informe conjunto de 1/4/26, que se recoge en el cuerpo del presente, y que se asume en su integridad.

Segundo.- Incorporar el presente Documento Interpretativo al denominado “Documento accesible de Desarrollo e Interpretación del Plan General Municipal de Ordenación” aprobado por el Pleno de la Corporación en fecha 24/4/08.

Tercero.- Dar traslado del presente a la Arquitecta Jefa y Coordinadora del Área de Urbanismo, para que proceda a la incorporación del presente Documento Interpretativo a los trabajos preparatorios de la redacción del futuro Avance de la Revisión del Plan General Municipal de Ordenación, en su caso.



Ayuntamiento de Alhama de Murcia

Cuarto.- Debido al carácter de Documento Interpretativo no se producen efectos jurídicos directos a terceros por lo que no es susceptible de recurso alguno, sin perjuicio de los que hubiere lugar contra las resoluciones o actos administrativos, con efectos jurídicos frente a terceros, cuyo objeto tenga causa directa en el contenido de este Documento Interpretativo.

Quinto.- Publicar el Documento Interpretativo aprobado en la página web municipal, para que esté al alcance y disposición de cualquier administrado. En cumplimiento de lo dispuesto en el Acuerdo Plenario de 24/4/08, por el que se aprueba la constitución del denominado "Documento accesible de Desarrollo e Interpretación del Plan General Municipal de Ordenación". En consonancia con lo previsto en la Ley 19/2013, de 9 de diciembre, de Transparencia, Acceso a la Información Pública y Buen Gobierno para general conocimiento.

Finalizado el turno de intervenciones, y de acuerdo con lo establecido sobre uso del voto en Pleno, y sometido a votación este asunto, el resultado es el que figura en el siguiente cuadro:

VOTACIÓN	A FAVOR	EN CONTRA	ABSTENCIÓN
PSOE	X (8)		
PP		X (7)	
IU-VERDES	X (2)		
VOX		X (2)	
ALHAMAUNA	X (1)		

Por lo que Ayuntamiento Pleno, por mayoría absoluta, **ACUERDA**, aprobar en sus propios términos la propuesta anteriormente transcrita.

Y para que conste, extendiendo la presente a resultados de la aprobación del acta correspondiente, de conformidad con lo establecido en el art. 206 del ROFRJ de las Entidades Locales, aprobado por RD 2568/1986, con el visto bueno de la Sra. Alcaldesa Presidenta, en Alhama de Murcia

Visto bueno

Rosa Sánchez Bishop

Firmado digitalmente 29 de mayo de 2026