AGz709DEezs1WDK+vWGgHnFM3ka*0viHuAP0rdA

Ayuntamiento de Murcia
Glorieta de España 1
30004 Murcia.
T. 968 35 86 00.

C.I.F.: P-3003000-A

Murcia

Expdte: 150/2025-SCA (informe nº 5 ter CTCINU)

INSTRUCCIÓN:

MODIFICACION INSTRUCCIÓN TÉCNICA PARA LA DETERMINACIÓN DE LAS CONDICIONES A CUMPLIR EN LA ADECUACIÓN DE LOCALES A VIVIENDAS EN SU APARTADO DE CONDICIONES TÉCNICAS EXIGIBLES: *"Quinto: Requisitos para la dotación de aparcamiento".*

Por Decreto de Alcaldía de fecha 13 de septiembre de 2023 se crea formalmente la Comisión Técnica de Control e Interpretación de Normas Urbanísticas (CTCINU) estableciéndose sus normas de funcionamiento.

Sus dispositivos tercero y cuarto establecen: "*TERCERO.- Será función de la Comisión emitir informe consensuado en los casos de dudosa o confusa interpretación de la normativa urbanística aplicable a los distintos procedimientos urbanísticos, asegurando la unidad de criterio de los servicios municipales en la aplicación e interpretación del Plan General y dicha normativa, a cuyo fin se adoptarán criterios de superior interpretación para los servicios urbanísticos. CUARTO.- ....El acta de la reunión será suscrita por todos los asistentes, …, y el informe resultante será elevado al titular de la referida concejalía con propuesta de instrucción, en su caso, y adecuadamente difundido entre las asociaciones y corporaciones afectadas, siendo objeto de publicación en las plataformas municipales correspondientes".*

En su cumplimiento y en virtud de lo acordado en su sesión de 29/04/2026, tras un breve periodo de aplicación de la "INSTRUCCIÓN TÉCNICA PARA LA DETERMINACIÓN DE LAS CONDICIONES A CUMPLIR EN LA ADECUACIÓN DE LOCALES A VIVIENDAS" aprobada por Decreto del Sr. Concejal de Planificación Urbanística, Huerta y Medio Ambiente en fecha 21/1/2026, por la CTCINU se ha apreciado la necesidad de modificar la misma en el apartado "3.CONDICIONES TÉCNICAS EXIGIBLES" punto "***Quinto: Requisitos para la dotación de aparcamiento"***, para clarificar más su aplicación.

Por la CTCINU se redacta nuevo texto de este apartado que se propone y eleva para su aprobación por el titular de la Concejalía de Planificación Urbanística, Huerta y Medio Ambiente entretanto se aprueba una ordenanza municipal que regule y ordene los cambios de uso mediante la ejecución de obras de adecuación de locales, ocupados o no, ubicados en planta baja o entresuelo de edificios existentes de uso global residencial, con el fin de proceder a su adecuación para viviendas, en contraposición al uso inicialmente proyectado para ellos.

CONSIDERANDO que los ayuntamientos están capacitados para emitir instrucciones o guías para establecer criterios y procedimientos de carácter técnico que cumplen la doble función: establecer pautas de actuación interna para los empleados públicos que han de

Copia auténtica. Mediante el código impreso puede comprobar la validez de la firma electrónica en la URL: http://sede.murcia.es/verifirma

AGz7O9DEezs1WDK+vWGgHnFM3ka*0viHuAP0rdA

Ayuntamiento de Murcia
Glorieta de España 1
30004 Murcia.
T. 968 35 86 00.

C.I.F.: P-3003000-A

Murcia

interpretar y aplicar el ordenamiento jurídico y, por otro lado, en aplicación del principio de transparencia, posibilitar el acceso sencillo, universal y actualizado a la normativa en vigor y los documentos propios de los procedimientos reglados, en los términos establecidos en la normativa vigente en materia de transparencia y publicidad activa.

CONSIDERANDO que una instrucción no comporta una norma sino que ejecuta el ordenamiento jurídico, la justificación y objetivo de esta modificación de la instrucción viene determinado por la necesidad de clarificar su aplicación.

CONSIDERANDO que los efectos de esta modificación persiguen informar y facilitar a la ciudadanía e interesados como actuar y cumplir los requisitos previstos en el ordenamiento jurídico cuando pretendan la ejecución de obras para lograr el cambio de uso de locales situados en plantas bajas y entresuelos siempre que sea admisible urbanísticamente el uso residencial pretendido, en cuanto a la dotación de aparcamiento.

CONSIDERANDO lo previsto en el artículo 5 de la Ley 19/2013, de 9 de diciembre, de transparencia, acceso a la información pública y buen gobierno, en el artículo 8 de la Ley 12/2014, de 16 de diciembre, de transparencia y participación ciudadana de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia y su desarrollo mediante la vigente ordenanza municipal de transparencia, de acceso a la información, reutilización de datos y buen gobierno del Ayuntamiento de Murcia.

CONSIDERANDO lo dispuesto en el artículo 66.6 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, en cuanto al uso obligatorio por los interesados de los modelos específicos de presentación de solicitudes.

Visto el art. 6 de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público, visto el art. 124.4 g) de Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local y el Decreto de Alcaldía de 20 de junio de 2023 de Organización de los Servicios Administrativos y Delegación de Competencias y sus modificaciones ulteriores,

Vengo en resolver:

Primero. Para clarificar su aplicación se acuerda modificar la Instrucción técnica para la determinación de las condiciones a cumplir en la adecuación de locales a viviendas en el apartado "3.CONDICIONES TÉCNICAS EXIGIBLES" punto "Quinto: Requisitos para la dotación de aparcamiento". Se acuerda sustituir ese punto quinto por el siguiente tenor literal:

> **"<u>Quinto: Requisitos para la dotación de aparcamiento</u>**. La dotación de aparcamiento para los usuarios de un determinado edificio es un requisito urbanístico que se señala en el art. 3.8.1.2.1 de las NNUU del PGMO: "*Todos los edificios y locales, en función a su uso y a sus condiciones de localización e implantación, dispondrán del espacio necesario para el aparcamiento de los*

Copia auténtica. Mediante el código impreso puede comprobar la validez de la firma electrónica en la URL: http://sede.murcia.es/verifirma

AGz7O9DEezs1WDK+vWGgHnFM3ka*0viHuAP0rdA

Ayuntamiento de Murcia
Glorieta de España 1
30004 Murcia.
T. 968 35 86 00.

C.I.F.: P-3003000-A

Murcia

vehículos de sus usuarios.". Con arreglo al mismo, se debe cumplir con lo dispuesto en el epígrafe 1 del art. 3.3.3 de dichas normas para la dotación de aparcamientos en el uso residencial: *Como mínimo se dispondrá de una plaza de aparcamiento por cada 100 m2 cuadrados de edificación y en todo caso una plaza por unidad de vivienda. Si la vivienda tuviere más de 150 m² construidos deberán preverse dos plazas de aparcamiento.*

Por su parte el epígrafe 2 del citado art. 3.3.3. establece el régimen de excepción en dicha obligación al señalar que: *Se exceptúan las viviendas localizadas en zonas de edificación consolidada que por sus características y ordenanzas específicas admitan excepciones o soluciones particulares de aparcamiento.*

Mientras no se desarrolle este régimen de excepción respecto del cumplimiento de la dotación de aparcamiento, la tramitación de la solicitud de conversión de local a vivienda implicará la satisfacción del incremento de demanda de aparcamiento que supone la sustitución de uso proyectada en relación al inmueble del que forma parte. La no inclusión de la dotación obligatoria de aparcamiento requerirá de la expresa justificación de su inviabilidad en el documento técnico a presentar con la solicitud."

Segundo. El texto completo de la Instrucción técnica con la modificación que se aprueba se incluye a continuación de la parte dispositiva de esta resolución. Quedando sin efecto, en lo que no coincida, el texto anterior que fue objeto de publicación en el tablón de la sede electrónica municipal el pasado 22/1/2026.

El modelo normalizado de título habilitante: Declaración responsable de obras consistentes en cambio de uso de local/es a vivienda/s se encuentra disponible con el código 6402 en la sede electrónica del ayuntamiento de Murcia.

Declaración responsable de obras consistentes en cambio de uso de local/es a vivienda/s (código 6402)

Tercero. Ordenar el traslado de esta instrucción MODIFICADA en el punto quinto del apartado "3.CONDICIONES TÉCNICAS EXIGIBLES" a los servicios afectados para su conocimiento y aplicación de conformidad con el ordenamiento jurídico.

Cuarto. Esta resolución carece de naturaleza reglamentaria por lo que no es susceptible de recurso alguno.

Quinto. La presente INSTRUCCIÓN MODIFICADA será objeto de publicación y difusión a través de la sede electrónica, la web de urbanismo, la web municipal y el portal de transparencia del Ayuntamiento de Murcia.

EL TENIENTE DE ALCALDE DE PLANIFICACIÓN URBANÍSTICA,

HUERTA Y MEDIO AMBIENTE.

Copia auténtica. Mediante el código impreso puede comprobar la validez de la firma electrónica en la URL: http://sede.murcia.es/verifirma

AGz7O9DEezs1WDK+vWGgHnFM3ka*0viHuAP0rdA

Ayuntamiento de Murcia Glorieta de España 1 30004 Murcia.
T. 968 35 86 00.

C.I.F.: P-3003000-A Documento firmado electrónicamente

Murcia

Expdte: 150/2025-SCA (informe nº 5ter CTCINU)

Instrucción técnica para la determinación de las condiciones a cumplir en la adecuación de locales a viviendas.

1.º OBJETO Y JUSTIFICACIÓN 2

2.º NORMATIVA DE APLICACIÓN.....3

3.º CONDICIONES TÉCNICAS EXIGIBLES 4

4.º PROCEDIMIENTO Y REQUISITOS PARA LA OBTENCIÓN DEL TÍTULO HABILITANTE.....12

SIGLAS 16

Copia auténtica. Mediante el código impreso puede comprobar la validez de la firma electrónica en la URL: http://sede.murcia.es/verifirma

AGz7O9DEezs1WDK+vWGgHnFM3ka*0viHuAP0rdA

Ayuntamiento de Murcia Glorieta de España 1 30004 Murcia.
T. 968 35 86 00.

C.I.F.: P-3003000-A Documento firmado electrónicamente

Murcia

1º. OBJETO Y JUSTIFICACIÓN

En los últimos años se viene constatando en el municipio de Murcia un incremento significativo en el número de solicitudes de títulos habilitantes para ejecutar obras de adecuación de locales, ocupados o no, ubicados en planta baja o entresuelo de edificios existentes de uso global residencial, con el fin de proceder a su adecuación para viviendas, en contraposición al uso inicialmente proyectado para ellos.

Este hecho se debe a diferentes razones, entre las que podemos citar las siguientes:

- La escasa implantación de los usos comerciales y de servicios en las zonas residenciales o la clausura de aquellos establecimientos dedicados a dichos usos y servicios. Tan solo subsisten pequeñas tiendas de barrio, supermercados y comercios de servicios específicos, como bancos, farmacias, etc... Esta escasa implantación, ya sea por desaparición del comercio existente o por el no afloramiento de nuevos negocios de comercio o servicios al ciudadano se debe principalmente a que los comercios generalistas tienden a concentrarse en grandes centros comerciales que atraen a más público, y a que las oficinas tienden a establecerse en edificios de uso exclusivo en sectores terciarios del municipio.
- El incremento en la intensidad de la demanda de vivienda debido a la imposibilidad de acceso de numerosos sectores de la población a viviendas de nueva construcción o rehabilitación en construcciones ubicadas en sectores de ampliación o en ámbitos de rehabilitación.
- La evolución tipológica en la demanda de nuevas viviendas que ahora tiende a reducir sus dimensiones y número de estancias, dado que los posibles moradores ya no son unidades familiares de tamaño medio, sino personas solteras, parejas jóvenes sin hijos, personas mayores que viven solos o acompañados por la persona que les cuida, etc.
- La aparición en los últimos años de modos alternativos de alojamiento destinado al turismo que complementan a la oferta hotelera de la ciudad.

La intensificación de estas circunstancias ha derivado, como se ha dicho, en el incremento del número de solicitudes para obtener el oportuno título habilitante con el que convertir locales, destinados inicialmente al uso de servicios y comercio, en viviendas.

El encaje normativo de estas circunstancias debe partir de una perspectiva estrictamente integradora, puesto que la adaptación del uso terciario (servicios y comercio) a viviendas requiere de una aplicación normativa holística, al objeto de establecer criterios relativos al cumplimiento de la normativa urbanística y de edificación, con especial atención a los requisitos de habitabilidad y salubridad exigibles a cualquier tipo de vivienda.

Copia auténtica. Mediante el código impreso puede comprobar la validez de la firma electrónica en la URL: http://sede.murcia.es/verifirma

AGz7O9DEezs1WDK+vWGgHnFM3ka*0viHuAP0rdA

Ayuntamiento de Murcia Glorieta de España 1 30004 Murcia.
T. 968 35 86 00.

C.I.F.: P-3003000-A Documento firmado electrónicamente

El cumplimiento de dichos requerimientos respecto del objeto que nos ocupa, esto es la adaptación de locales a viviendas, no resulta pacífico, puesto que se actúa sobre edificios cuya estructura, envolvente e instalaciones son preexistentes, y la capacidad de modificación de las mismas es limitada.

Consciente de ello, la CTCINU ha realizado un análisis de aquellas cuestiones técnicas surgidas como consecuencia de la adaptación del uso inicial del local a vivienda con el fin de integrar los requisitos técnicos y administrativos que deben ser objeto de cumplimiento, resultando de ello la siguiente propuesta de instrucción.

No es objeto de esta Instrucción Técnica la regulación de los apartamentos turísticos,
que habrán de ajustarse a lo establecido en el Decreto n.º 174/2018, de 25 de julio, por el que se regulan los apartamentos turísticos de la Región de Murcia, o norma que lo sustituya, y demás normativa urbanística y sectorial que les sea de aplicación.

2º. NORMATIVA DE APLICACIÓN

- Decreto 34/2015, de 13 de marzo, por el que se regula el informe de evaluación de los edificios y se crea el Registro de Informes de Evaluación de los Edificios de la Región de Murcia. Art. 3.
- Decreto 177/2024, de 12 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento de Accesibilidad Universal de la Región de Murcia.
- Ley 4/2017, de 27 de junio, de accesibilidad universal de la Región de Murcia. Arts. 2, 4, 10, 16, 18, 22 a 24
- Ley 8/2005, de 14 de diciembre, para la calidad en la Edificación de la Región de Murcia.
- Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda. Art. 3.
- Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público. Art. 6.
- Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local. Art. 124.
- Plan General de Municipal de Ordenación. Arts. 1.3.1; 3.3.1 a 3.3.4;
- 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. Art. 29.
- Orden del Ministerio de la Gobernación de 29/02/1944, BOE de 01/03/1944 por la que se determinan las condiciones higiénicas mínimas que han de reunir las viviendas.
- Ley 6/2015, de 24 de marzo, de la Vivienda de la Región de Murcia.
- Ley 13/2015, de 30 de marzo, de ordenación territorial y urbanística de la Región de Murcia. Art. 264.
- Ordenanza Municipal Reguladora de la Licencia de Primera Ocupación de fecha 18 de marzo de 2011.

Copia auténtica. Mediante el código impreso puede comprobar la validez de la firma electrónica en la URL: http://sede.murcia.es/verifirma

AGz7O9DEezs1WDK+vWGgHnFM3ka*0viHuAP0rdA

Ayuntamiento de Murcia Glorieta de España 1 30004 Murcia.
T. 968 35 86 00.

C.I.F.: P-3003000-A Documento firmado electrónicamente

Murcia

- Ordenanza Municipal Sobre Edificación y Uso del Suelo de fecha 21 de noviembre de 2008.
- Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación.
- Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, que desarrolla los títulos Preliminar, I, IV, V, VI y VII de la Ley 29/1985, de 2 de agosto, de Aguas.

3º. CONDICIONES TÉCNICAS EXIGIBLES

Primero: **El uso residencial de locales en planta baja y entresuelo.**

El uso global residencial es aquél que el Plan General asigna con carácter dominante o mayoritario a una zona o sector y es susceptible de ser desarrollado en usos pormenorizados por el propio Plan General o por alguna otra figura de planeamiento.

En estas zonas así determinadas y en los edificios de viviendas plurifamiliares se podrá admitir el cambio de uso de los locales situados en las plantas bajas o los entresuelos siempre que se verifique la admisibilidad urbanística del uso residencial pretendido, mediante la comprobación del cumplimiento de las Normas Urbanísticas, si se trata de suelo urbano directamente ordenado por el Plan General para la zonificación concreta de que se trate (MC, MG, RC, RM, RM1, RM2, RN y RB), o por la aplicación de las normas de edificación si se trata de suelo incluido en ámbitos objeto de planeamiento de desarrollo.

Dicha verificación debe alcanzar a la comprobación de si el uso residencial está permitido en toda la extensión del local o en parte del mismo.

Segundo: **Afección al dominio público hidráulico.**

A la presente instrucción resulta de aplicación el art. 9 ter "Obras y construcciones en la zona de flujo preferente en suelos en situación básica de suelo urbanizado" (específicamente en el municipio de Murcia el art.9 quater que regula el régimen de usos en municipios declarados en régimen especial de alta inundabilidad) y en el 14 bis "Limitaciones a los usos del suelo en la zona inundable" del RDPH. A partir de la aplicación de dichos preceptos se debe verificar si la modificación del uso inicial terciario del local o entresuelo al uso residencial representa un aumento de la vulnerabilidad de la seguridad de las personas o bienes frente a las avenidas.

De acuerdo con el art. 9 del RDPH la zona de flujo preferente es aquella zona constituida por la unión de la zona o zonas donde se concentra preferentemente el flujo durante las avenidas, o vía de intenso desagüe, y de la zona donde, para la avenida de

Copia auténtica. Mediante el código impreso puede comprobar la validez de la firma electrónica en la URL: http://sede.murcia.es/verifirma

AGz7O9DEezs1WDK+vWGgHnFM3ka*0viHuAP0rdA

Ayuntamiento de Murcia Glorieta de España 1 30004 Murcia.
T. 968 35 86 00.

C.I.F.: P-3003000-A Documento firmado electrónicamente

Murcia

100 años de periodo de retorno, se puedan producir graves daños sobre las personas y los bienes, quedando delimitado su límite exterior mediante la envolvente de ambas. Se considera que pueden producirse graves daños sobre las personas y los bienes cuando las condiciones hidráulicas durante la avenida satisfagan uno o más de los siguientes criterios:

a Que el calado sea superior a 1 m.
b Que la velocidad sea superior a 1 m/s.
c Que el producto de ambas variables sea superior a 0,5 m2/s.

Por su parte, conforme establece el art. 14 del RDPH, se considera zona inundable los terrenos que puedan resultar inundados por los niveles teóricos que alcanzarían las aguas en las avenidas cuyo período estadístico de retorno sea de 500 años. Por tanto, la afección en la implantación de nuevos usos residenciales respecto del riesgo de inundación, concretado a partir del SNCZI, distingue dos supuestos:

A. Uso residencial en zona de flujo preferente y suelo urbanizado

Para autorizar el uso residencial se deberá justificar el cumplimiento de todos y cada uno de los siguientes requisitos, bajo la hipótesis de avenida con un periodo de retorno de 500 años, en apartado específico denominado "Anexo de medidas en materia de inundabilidad":

- La disposición del uso residencial a una cota tal que no se vea afectado.
- La anotación registral previa al inicio de las obras indicando que la construcción se encuentra en zona de flujo preferente.
- La presentación en el Registro de la Confederación Hidrográfica del Segura, de la Declaración Responsable de Actuación en Zonas con Riesgo de inundación suscrita por el promotor de la actuación, según modelo disponible en la web de dicho Organismo, en el que se indique que conoce dicha circunstancia, y los riesgos que ello implica.

B. Uso residencial en zonas inundables para un periodo de retorno de 500 años según SNCZI y en suelo urbanizado.

a) Existe imposibilidad de situar la cota del uso residencial por encima de la máxima cota de calado.

Para autorizar el uso residencial se deberá justificar el cumplimiento de los siguientes requisitos, en apartado específico denominado "Anexo de medidas en materia de inundabilidad":

- Identificación y descripción pormenorizada de la afección.

Copia auténtica. Mediante el código impreso puede comprobar la validez de la firma electrónica en la URL: http://sede.murcia.es/verifirma

AGz7O9DEezs1WDK+vWGgHnFM3ka*0viHuAP0rdA

Ayuntamiento de Murcia Glorieta de España 1 30004 Murcia.
T. 968 35 86 00.

C.I.F.: P-3003000-A Documento firmado electrónicamente

Murcia

- Memoria acreditativa de la imposibilidad de situar la cota del uso residencial por encima de la máxima cota de calado.
- Para el uso residencial: Acreditación de las soluciones técnicas determinadas frente al concreto riesgo de inundación existente.
- La presentación en el Registro de la Confederación Hidrográfica del Segura, de la Declaración Responsable de Actuación en Zonas con Riesgo de inundación suscrita por el promotor de la actuación, según modelo disponible en la web de dicho Organismo, en el que se indique que conoce dicha circunstancia, y los riesgos que ello implica.

b) No existe imposibilidad de situar la cota del uso residencial por encima de la máxima cota de calado.

Para autorizar el uso residencial se deberá justificar el cumplimiento de los siguientes requisitos, en apartado específico denominado "Anexo de medidas en materia de inundabilidad":

- La disposición del uso residencial a una cota tal que no se vea afectado.
- La anotación registral previa al inicio de las obras indicando que la construcción se encuentra en zona de flujo preferente.
- La presentación en el Registro de la Confederación Hidrográfica del Segura, de la Declaración Responsable de Actuación en Zonas con Riesgo de inundación suscrita por el promotor de la actuación, según modelo disponible en la web de dicho Organismo, en el que se indique que conoce dicha circunstancia, y los riesgos que ello implica.

El criterio para obtener el valor de la cota de calado a considerar en el emplazamiento será el establecido por la Ordenanza Municipal de Edificación y Usos del Suelo. En defecto de dicha regulación la concreción de la cota de calado será realizada a partir de la hipótesis más desfavorable.

Tercero: Requisitos de la vivienda respecto el entorno.

La autorización del cambio de local a vivienda requerirá justificar que la nueva vivienda cumple con los artículos 45 y 47 de la OMEUS, no permitiéndose, por tanto, las viviendas interiores.

Se entiende que una vivienda es exterior cuando cumpla las siguientes condiciones:

a) Todas las piezas habitables de la vivienda dispondrán de huecos de ventilación e iluminación natural sobre la rasante, recayentes hacia la vía pública, o a espacio libre público, o a espacios libres privados que a su vez limiten con

Copia auténtica. Mediante el código impreso puede comprobar la validez de la firma electrónica en la URL: http://sede.murcia.es/verifirma

AGz7O9DEezs1WDK+vWGgHnFM3ka*0viHuAP0rdA

Ayuntamiento de Murcia Glorieta de España 1 30004 Murcia.
T. 968 35 86 00.

C.I.F.: P-3003000-A Documento firmado electrónicamente

espacios públicos, o a patios de luces de dimensiones suficientes en función de su altura.

b) En las viviendas tipo estudio o apartamentos de hasta dos dormitorios al menos su pieza principal abrirá huecos hacia la vía pública, o a espacio libre público, o a espacio libre privado que a su vez limita con espacio público, no admitiéndose en ningún caso las viviendas con todas sus dependencias hacia patios de luces. En viviendas con más de dos dormitorios, al menos dos de sus estancias habitables abrirán huecos hacia la vía pública o a espacio libre público o a espacio libre privado que a su vez límite con espacio público.

c) En aplicación del art. 47.2 de la OMEUS, "las dimensiones de los huecos de iluminación de cada una de las estancias habitables no será inferior a un décimo de la superficie útil de la estancia, y en ningún caso inferior a 1 m²,"

d) Se considera vivienda exterior en el caso de viviendas desarrolladas en una o más plantas o en espacios bajo cubierta, cuando como mínimo una estancia habitable por cada planta abra huecos a la calle o a espacio público o espacio libre privado que a su vez limite con espacio público, disponiendo de una longitud mínima de fachada de 3,00 m en cada planta. En caso de las viviendas de estancia única se aplicará la misma restricción de longitud mínima.

Cuarto: Requisitos de la vivienda respecto de su composición.

La autorización del cambio de local a vivienda requerirá justificar que la nueva vivienda cumple con el artículo 44 de la OMEUS. Conforme a dicho precepto, para determinar los requisitos de composición de la vivienda resulta de aplicación la OCHM, a falta de una normativa autonómica que actualice el concepto de vivienda. Los requisitos son los siguientes:

a) Toda vivienda se compondrá, como mínimo, de cocina-comedor, dormitorio doble y un baño. Será admisible la disposición de viviendas compuestas de una única estancia habitable.

b) No se admitirán piezas declaradas como no habitables de superficie superior a 5 m² sin iluminación y ventilación natural suficiente, salvo si están vinculadas directamente a otra pieza como auxiliar (p.e. vestidores de dormitorios, lavaderos de cocinas) y cumplen conjuntamente con ésta los mínimos.

Las dimensiones útiles mínimas de las distintas habitaciones serán las siguientes:

Dormitorio sencillo (de una sola cama): 6,00 m².

Dormitorio doble (de dos camas o una cama de matr.): 10,00 m².

Copia auténtica. Mediante el código impreso puede comprobar la validez de la firma electrónica en la URL: http://sede.murcia.es/verifirma

AGz7O9DEezs1WDK+vWGgHnFM3ka*0viHuAP0rdA

Ayuntamiento de Murcia Glorieta de España 1 30004 Murcia.
T. 968 35 86 00.

C.I.F.: P-3003000-A Documento firmado electrónicamente

Murcia

Cuarto de estar-comedor:	10,00 m².
Cocina:	5,00 m².
Baño:	1,50 m².
Si la cocina y cuarto de estar constituyen una sola pieza:	14,00 m².

No se admitirán piezas declaradas como no habitables de superficie superior a 5 m², sin iluminación y ventilación natural suficiente, salvo si están vinculadas directamente a otra pieza como auxiliar (p.e. vestidores de dormitorios, lavaderos de cocinas) y cumplen conjuntamente con ésta los mínimos.

c) En los estudios con una única estancia habitable y un baño, la estancia que agrupa las funciones de dormitorio, comedor y cocina tendrá una superficie útil no inferior a 24,00 m². Para la consideración de esta superficie no se sumará la de las zonas de paso, en las que no se pueda inscribir un círculo de 2,00 m de diámetro.

d) Las habitaciones serán independientes entre sí, de modo que ninguna sea utilizada como paso, ni sirva a su vez de paso al baño. No está permitido el acceso al baño desde la cocina, ni desde el estar o el comedor, debiendo proyectarse el acceso al mismo desde un pasillo, desde un distribuidor o desde un dormitorio. En viviendas tipo estudio, de una sola estancia que agrupe las funciones de estar-comedor-cocina-dormitorio, el baño será independiente visualmente respecto de dicha única estancia habitable; la puerta del baño podrá dar frente a una zona de paso o de almacenamiento, o si lo hace directamente a la estancia única, dispondrá de un vestíbulo previo que independice de dicha estancia el recinto que contiene el inodoro.

En aplicación del artículo 16 de la OMEUS, la altura libre mínima de planta para admitir el uso residencial en un local será al menos de 2,50 m. Dicha altura libre podrá minorarse por el falso techo, sin que la altura libre mínima sea inferior a 2,20 m en estancias de uso restringido o 2,10 m en zonas de circulación, de manera que se garantice la seguridad frente al riesgo de impacto con elementos fijos, conforme al CTE DB SUA2.

Quinto: Requisitos para la dotación de aparcamiento.

La dotación de aparcamiento para los usuarios de un determinado edificio es un requisito urbanístico que se señala en el art. 3.8.1.2.1 de las NNUU del PGMO: "*Todos los edificios y locales, en función a su uso y a sus condiciones de localización e*

Copia auténtica. Mediante el código impreso puede comprobar la validez de la firma electrónica en la URL: http://sede.murcia.es/verifirma

AGz7O9DEezs1WDK+vWGgHnFM3ka*0viHuAP0rdA

Ayuntamiento de Murcia Glorieta de España 1 30004 Murcia.
T. 968 35 86 00.

C.I.F.: P-3003000-A Documento firmado electrónicamente

Murcia

implantación, dispondrán del espacio necesario para el aparcamiento de los vehículos de sus usuarios.".

Con arreglo al mismo, se debe cumplir con lo dispuesto en el epígrafe 1 del art. 3.3.3 de dichas normas para la dotación de aparcamientos en el uso residencial: *Como mínimo se dispondrá de una plaza de aparcamiento por cada 100 m2 cuadrados de edificación y en todo caso una plaza por unidad de vivienda. Si la vivienda tuviere más de 150 m² construidos deberán preverse dos plazas de aparcamiento.*

Por su parte el epígrafe 2 del citado art. 3.3.3. establece el régimen de excepción en dicha obligación al señalar que: *Se exceptúan las viviendas localizadas en zonas de edificación consolidada que por sus características y ordenanzas específicas admitan excepciones o soluciones particulares de aparcamiento.*

Mientras no se desarrolle este régimen de excepción respecto del cumplimiento de la dotación de aparcamiento, la tramitación de la solicitud de conversión de local a vivienda implicará la satisfacción del incremento de demanda de aparcamiento que supone la sustitución de uso proyectada en relación al inmueble del que forma parte. La no inclusión de la dotación obligatoria de aparcamiento requerirá de la expresa justificación de su inviabilidad en el documento técnico a presentar con la solicitud.

Sexto: **Requisitos de ventilación y extracción de humos.**

En aplicación del vigente CTE DB-HS3, Calidad del Aire Interior: "*Los edificios deberán disponer de medios para que sus recintos se puedan ventilar adecuadamente, eliminando los contaminantes que se produzcan de forma natural durante su uso normal, de forma que se aporte un caudal suficiente de aire exterior y se garantice la extracción y expulsión del aire viciado por los contaminantes*".

Para limitar el riesgo de contaminación del aire interior de los edificios y de su entorno exterior en fachadas y patios, la evacuación de productos de la combustión de las instalaciones térmicas se producirá, con carácter general, por la cubierta del edificio, con independencia del combustible y aparato que se utilice, de acuerdo con la reglamentación específica sobre instalaciones térmicas".

Estas exigencias son de aplicación, en los edificios de viviendas, al interior de las mismas.

La cuantificación de la exigencia se establece en el apartado 2; las Condiciones de Diseño de los Sistemas de Ventilación en Viviendas se establecen en el apartado 3 y el dimensionado de sus elementos según el apartado 4 del DB-HS3:

Copia auténtica. Mediante el código impreso puede comprobar la validez de la firma electrónica en la URL: http://sede.murcia.es/verifirma

AGz7O9DEezs1WDK+vWGgHnFM3ka*0viHuAP0rdA

Ayuntamiento de Murcia Glorieta de España 1 30004 Murcia.
T. 968 35 86 00.

C.I.F.: P-3003000-A Documento firmado electrónicamente

Siempre que sea técnicamente posible, habrá de justificarse en el Proyecto o Memoria Técnica que se cumple lo dispuesto en el vigente Código Técnico de Edificación, en los aspectos establecidos en el DB-HS3 "Calidad del aire en el interior de las viviendas", así como el artículo 50 de la OMEUS, y la Ordenanza Municipal de Protección de la Atmósfera.

En caso de que se proyecten calderas de combustión en el interior de las viviendas, será de aplicación lo dispuesto en el RITE para este tipo de instalaciones.

En el apartado correspondiente de la memoria deberán ser justificados expresamente los siguientes extremos:

- Normativa de aplicación al inmueble en el que se ubica el local de acuerdo a la fecha de construcción del edificio, con especial referencia a la aplicación del CTE y la OPA.
- Existencia de conductos de ventilación y extracción de humos desde el local hasta la cubierta del inmueble en el que se actúa.
- Medidas de ventilación de los locales húmedos de acuerdo con el CTE DBHS3 y la OPA o justificación de la imposibilidad de su implantación.
- Medidas de extracción de humos o justificación de acuerdo con el CTE DBHS3 y la OPA o justificación de la imposibilidad de su implantación.

Cuando quede justificada la imposibilidad del cumplimiento del CTE DB-HS3 y el art. 50 de la OMEUS o la OPA, se podrán proyectar instalaciones alternativas bajo la responsabilidad del técnico proyectista:

- Disposición de nuevos conductos verticales hasta la cubierta, para la extracción de humos de cocinas y ventilación de locales húmedos. Estos conductos podrán ir colocados sobre el paramento de fachada de los patios de luces interiores, preferentemente situados en las esquinas, sin que en ningún caso se superpongan sobre las ventanas, huecos, o galerías del patio. En este caso, los nuevos conductos serán de aluminio lacado, acero inoxidable, PVC blanco o cualquier otro material que garantice la durabilidad y su mantenimiento y no perjudique la estética, sin que distorsione con la imagen del patio. Se aportará justificación técnica de esta solución y certificación expresa del acuerdo de autorización de la instalación por la comunidad de propietarios del inmueble en el que se encuentre el local cuyo uso se pretende modificar. En ningún caso se admitirán nuevos conductos verticales tendidos vistos por las fachadas recayentes al espacio público.

Copia auténtica. Mediante el código impreso puede comprobar la validez de la firma electrónica en la URL: http://sede.murcia.es/verifirma

AGz7O9DEezs1WDK+vWGgHnFM3ka*0viHuAP0rdA

Ayuntamiento de Murcia Glorieta de España 1 30004 Murcia.
T. 968 35 86 00.

C.I.F.: P-3003000-A Documento firmado electrónicamente

Murcia

- Si no fuera posible lo anterior, se admitirá, excepcionalmente, la instalación de campanas para extracción de humos de cocinas dotadas de filtros de carbón activo, sin salida de humos al exterior. En cuanto a la instalación de ventilación forzada de los locales húmedos (baños, aseos, cocinas, etc.), se admite excepcionalmente la instalación por conductos, con bocas de expulsión en fachada de patios de luces, en fachada a espacios libres privados o en fachadas a espacio público, siempre que dichas salidas de expulsión se ajusten a los arts. 25 y 27 de la OPA.

En cualquier caso, el Ayuntamiento podrá rechazar el título habilitante para el cambio de uso solicitado, si se comprueba que la instalación ejecutada no se ajusta a la Normativa de aplicación, o incumple las condiciones requeridas, o no cuenta con las autorizaciones necesarias.

4º. PROCEDIMIENTO Y REQUISITOS PARA LA OBTENCIÓN DEL TÍTULO HABILITANTE.

De conformidad con el artículo 264.2 de la LOTURM, están sujetos a declaración responsable en materia de urbanismo los siguientes actos:

a) Obras de ampliación, modificación, reforma, rehabilitación o demolición sobre edificios existentes cuando no produzcan una variación esencial de la composición general exterior, la volumetría, la envolvente total, o no supongan la sustitución o reposición total de elementos estructurales principales.

b) Los cambios de uso en las edificaciones señaladas en el apartado a) o en parte de las mismas, dentro de los permitidos por la legislación urbanística vigente y siempre que se encuentren dentro de un ámbito ordenado pormenorizadamente.

c) Las actuaciones de intervención sobre edificios, inmuebles y ámbitos patrimonialmente protegidos o catalogados, de alcance menor, cuando no afecten a la estructura o a las partes o elementos de los inmuebles objeto de protección, ni al aspecto exterior, incluidas las cubiertas, las fachadas y los elementos catalogados ni a ningún elemento artístico.

d) Edificios de nueva planta, de escasa entidad constructiva y sencillez técnica, no residenciales ni de uso público, no superior a una altura.

e) Renovación de instalaciones en las construcciones.

Copia auténtica. Mediante el código impreso puede comprobar la validez de la firma electrónica en la URL: http://sede.murcia.es/verifirma

AGz7O9DEezs1WDK+vWGgHnFM3ka*0viHuAP0rdA

Ayuntamiento de Murcia Glorieta de España 1 30004 Murcia.
T. 968 35 86 00.

C.I.F.: P-3003000-A Documento firmado electrónicamente

Murcia

f) Primera ocupación de edificaciones de nueva planta y sucesivas ocupaciones en edificios existentes.

g) Instalación de redes energéticas y de comunicaciones, lo que incluye instalaciones de aprovechamiento de energía solar para autoconsumo en edificaciones o construcciones, de hasta 20 metros lineales, salvo que supongan un impacto en el patrimonio histórico.

h) El cerramiento de fincas.

i) Los que por su escasa relevancia no se encuentren sometidos a licencia urbanística, pero requieran dirección facultativa.

Así pues, el cambio de uso de local a vivienda lleva necesariamente aparejada la ejecución de obras de reforma o adaptación que permitan la adecuación de dicho uso. Si nos encontramos en el supuesto contemplado en el apartado a), el cambio de uso (previsto en el apartado b)) y las obras necesarias para permitir dicho uso se sujetan a 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.

Una vez concluidas las obras, es necesario un título habilitante más: la declaración responsable de primera ocupación, que habilita para el uso y ocupación inmediata de la obra reformada, en este caso vivienda, permitiendo contratar suministros y ocuparla desde su presentación, siempre que se adjunte la documentación legal que certifique que la obra cumple la normativa urbanística y técnica, sin perjuicio de su comprobación posterior por el ayuntamiento.

En consecuencia, las solicitudes de cambio de uso de local comercial o de uso terciario o de equipamiento a vivienda se atendrán al cumplimiento de los siguientes requisitos:

- Presentación de Declaración responsable según modelo normalizado (disponible en la web municipal), acompañado de la documentación indicada a continuación. Si las obras conllevan una variación esencial de la composición general exterior, la volumetría, la envolvente total, o suponen la sustitución o reposición total de elementos estructurales principales el título habilitante exigible será el de licencia urbanística, ajustándose al procedimiento previsto para su concesión.
- Documentación a aportar junto con la declaración responsable:

Copia auténtica. Mediante el código impreso puede comprobar la validez de la firma electrónica en la URL: http://sede.murcia.es/verifirma

AGz7O9DEezs1WDK+vWGgHnFM3ka*0viHuAP0rdA

Ayuntamiento de Murcia Glorieta de España 1 30004 Murcia.
T. 968 35 86 00.

C.I.F.: P-3003000-A Documento firmado electrónicamente

Murcia

- Certificado firmado del Técnico/s autor del Proyecto/Memoria según modelo localizado en documentación adjunta al formulario ubicado en la web municipal (obligatorio).
- El proyecto o la memoria técnica (obligatorio), debe incluir además de los requisitos propios de la misma:
  - Anexos indicados por esta instrucción, sin perjuicio de los que corresponda en atención al cumplimiento de otras normativas.
  - Imágenes/fotografías sobre el estado actual en color y formato 10x15.
  - Planos del estado actual y proyectado.
- Certificado Técnico de cumplimiento del código técnico (DB SI, DB, SUA, etc.) (obligatorio).
- Justificación de pago del Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras (obligatorio).
- Anexo de inundabilidad (requerido si está afecta a Zona Inundable o Zona de Flujo Preferente)
- Autorización de la Confederación Hidrográfica del Segura por encontrarse en zona de policía (requerido).
- Declaración responsable ante la Confederación Hidrográfica del Segura (requerido si está afectada por a una o varias de las zonas del Dominio Público Hidráulico).
- Certificado del Registro de la Propiedad acreditando que existe anotación registral indicando que la construcción se encuentra en zona inundable o flujo preferente (requerido si esta afecta a una o varias de las zonas del Dominio Público Hidráulico).
- Anexo Ambiental (requerido si existe la obligatoriedad de presentar Anexo Ambiental y Gestión de Residuos en relación con las obras a realizar).
- Plano de cesiones acotado y detallado (requerido si las obras conllevan la necesidad de cesión de terrenos).
- Anexo de obras de urbanización (requerido si se deben llevar a cabo obras de urbanización y /o conexión de infraestructuras).
- Certificado emitido por técnico competente especificando que no han cambiado las circunstancias ni las condiciones que se tuvieron en cuenta en la memoria técnica o proyecto técnico aportado en su momento (requerido

Copia auténtica. Mediante el código impreso puede comprobar la validez de la firma electrónica en la URL: http://sede.murcia.es/verifirma

AGz7O9DEezs1WDK+vWGgHnFM3ka*0viHuAP0rdA

Ayuntamiento de Murcia Glorieta de España 1 30004 Murcia.
T. 968 35 86 00.

C.I.F.: P-3003000-A Documento firmado electrónicamente

Murcia

cuando haya quedado sin efecto (caducada) una declaración responsable presentada anteriormente para el mismo objeto).

- Informe de uso urbanístico (obligatorio).
- Escritura de propiedad o contrato de arrendamiento (opcional).

No se admitirán declaraciones responsables de cambio de uso de local a vivienda que no describan las obras a ejecutar para adaptación o reforma del local al uso pretendido de vivienda. El título habilitante admisible será el de declaración responsable de obras para cambio de uso de local a vivienda, salvo los supuestos sujetos a licencia urbanística.

Ejecutadas las obras, deberá presentarse declaración responsable de primera ocupación de la vivienda, acompañada de la documentación requerida y, en todo caso, del certificado final de obra expedido por el técnico director de la misma.

Si antes de que finalice la comprobación por los servicios técnicos municipales de la adecuación de la actuación a la normativa urbanística y sectorial aplicable la persona interesada pretendiese la inscripción registral del cambio de uso y adaptación y división del local, la resolución municipal que se adopte a tal efecto se referirá al carácter completo de la documentación presentada y a la adecuación del uso urbanístico al planeamiento aplicable.

SIGLAS

CTCINU	Comisión Técnica de Control e Interpretación de Normas Urbanísticas del Ayuntamiento de Murcia.
CTE	Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación.
CTE DB-HS3	Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación. Documento Básico HS 3 Calidad del aire interior.
DACC	Decreto 177/2024, de 12 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento de Accesibilidad Universal de la Región de Murcia.
DIEE	Decreto 34/2015, de 13 de marzo, por el que se regula el informe de evaluación de los edificios y se crea el Registro de Informes de Evaluación de los Edificios de la Región de Murcia.

Copia auténtica. Mediante el código impreso puede comprobar la validez de la firma electrónica en la URL: http://sede.murcia.es/verifirma

AGz7O9DEezs1WDK+vWGgHnFM3ka*0viHuAP0rdA

Ayuntamiento de Murcia Glorieta de España 1 30004 Murcia.
T. 968 35 86 00.

C.I.F.: P-3003000-A Documento firmado electrónicamente

Murcia

DPH	Dominio Público Hidráulico.
LACC	Ley 4/2017, de 27 de junio, de accesibilidad universal de la Región de Murcia. Arts. 2, 4, 10, 16, 18, 22 a 24.
LCE	Ley 8/2005, de 14 de diciembre, para la calidad en la Edificación de la Región de Murcia.
LDE	Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda.
LOTURM	Ley 13/2015, de 30 de marzo, de ordenación territorial y urbanística de la Región de Murcia.
LRBRL	Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local.
LRJSP	Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público.
NNUU	Normas Urbanísticas del PGMO.
OMEUS	Ordenanza Municipal Sobre Edificación y Uso del Suelo.
OMLPO	Ordenanza Municipal Reguladora de la Licencia de Primera Ocupación.
OCHM	Orden de 29 de febrero de 1944 por la que se determinan las condiciones higiénicas mínimas que han de reunir las viviendas.
OPA	Ordenanza de Protección de la Atmósfera.
PGMO	Plan General de Municipal de Ordenación.
RDPH	Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, que desarrolla los títulos Preliminar, I, IV, V, VI y VII de la Ley 29/1985, de 2 de agosto, de Aguas.
SNCZI	Sistema Nacional de Cartografía de Zonas Inundables.
TRLSRU	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.

Copia auténtica. Mediante el código impreso puede comprobar la validez de la firma electrónica en la URL: http://sede.murcia.es/verifirma