

La fiebre por reconvertir bajos comerciales en viviendas multiplica más del doble las licencias

548 locales pasan a uso residencial en 2025 frente a los 241 de 2024; una nueva instrucción detalla las exigencias para evitar «zulos y cuchitriles»

LÁZARO GIMÉNEZ

MURCIA. Que un hogar tenga luz natural, que dé al exterior o que disponga de un superficie útil de 24 metros cuadrados es lo menos que se puede esperar. Pero no siempre es así. Y menos cuando la tensión inmobiliaria empuja a buscar fórmulas rápidas y económicas con las que incrementar el parque residencial y también hay quien apenas gana para pagarse un pequeño ‘micropiso’.

Con una nueva instrucción técnica, la Concejalía de Planificación Urbanístico de Murcia quiere ahora precisar los requisitos que se deben cumplir para una de esas soluciones que se han encontrado en los últimos años: la reconversión de locales comerciales en viviendas. «Ni zulos ni chuchitriles», resumen desde el Ayuntamiento.

Solo en dos años, el número de bajos que cambiaron a uso residencial en Murcia supera todos los que se contabilizaron en la Región en los tres años previos. Y la fiebre parece lejos de pasar. Si fueron 241 las licencias que se dieron para ello en 2024, según los datos del Ayuntamiento, en 2025 han sido 548. No solo es más del doble en un solo ejercicio, sino que sumados son 789, superior a los 760 que pasaron a residenciales entre 2021 y 2023, como constaba el año pasado en los datos de la Dirección



Obras en uno de los bajos comerciales que en 2025 se convirtieron en vivienda en Murcia. NACHO GARCÍA

REQUISITOS MÍNIMOS

- **Dependencias.** El mínimo exigible será una cocina-comedor, dormitorio doble y baño.
- **Dimensiones.** Al menos contará con 24 metros cuadrados, en el caso de los estudios.
- **Altura.** No podrá bajar de los 2,50 metros, que pueden ser 2,20 si hay falso techo.
- **Fachada.** A fin de evitar ‘viviendas pasillo’, se requiere un mínimo de tres metros.
- **Dormitorios.** El doble deberá disponer de 10 metros cuadrados y 6 el individual.
- **Baño.** No puede ser común y, si hay una sola estancia, debe ser independiente visualmente.

General del Catastro recogidos por Idealista/data. Las exigencias ‘anti zulo’ que marca la nueva instrucción técnica pretenden llenar el vacío a falta de una ordenanza municipal y evitar que fenómenos degeneren en casos de infravivienda.

Empezando por las condiciones de ventilación e iluminación, se prohíben las viviendas interiores o aquellas en las que sus dependencias den hacia un patio de luces. Todas deberán contar como mínimo de cocina-comedor,

dormitorio doble y baño. Su superficie útil no será inferior a 24 metros cuadrados, que es lo que se va a requerir para los estudios. A la fachada se le exige tres metros y los techos no podrán bajar de 2,50 (podrá ser inferior por el falso techo, sin que la altura libre mínima sea inferior a 2,20).

En cuanto a los estándares de habitabilidad: el dormitorio doble tendrá que ser de 10 metros cuadrados, de seis el sencillo y el cuarto de estar-comedor de otros 10. La cocina necesitará de cinco metros cuadrados, salvo que esté integrada en el salón, en cuyo caso será de 14. El baño, de 1,5 y no podrá ser común a otras viviendas y, en el caso de que sea una sola estancia, se exigirá que sea independiente visualmente.

Zonas inundables

También entra en juego otro factor más: por su propia naturaleza, son pisos en planta baja. Así, en las zonas de flujo preferente, para autorizar el uso residencial, se debe disponer la vivienda a una cota que no se vea afectada por avenidas. Es obligatoria una anotación registral que indique que la vivienda está en zona inundable y la presentación de una declaración responsable ante la Confederación Hidrográfica del Segura (CHS).

Por otra parte, en zonas inundables donde no se pueda elevar la cota, se deben acreditar las soluciones técnicas específicas frente al riesgo de inundación. A todo esto, se suma también el Código Técnico de la Edificación y lo que estipule el Plan General de Ordenación Urbana (PGOU).

Las Fiestas de Primavera ya tienen candidatas a Reina de la Huerta

LA VERDAD

MURCIA. Ya hay candidatas a Reina de la Huerta y Reina Infantil en las Fiestas de Primavera. El Auditorio regional Víctor Villegas acogió anoche la gala de presentación de las 53 aspirantes (23 mayores y 30 infantiles) de las diferentes agrupaciones que integran la Federación de Peñas Huertanas.

Además de contar con la participación de la Reina y Reina Infantil de 2025, Alba Franco y Alejandra Belmonte, junto a sus

cortes de honor, el acto fue amenizado por el grupo de Coros y Danzas San Antón, de la Peña huertana La Zaranda y se aprovechó también para presentar el video de promoción del 175 aniversario del Bando de la Huerta, que este año tendrá lugar el 7 de abril.

Tras el desfile de las candidatas a modo cierre del acto, las jóvenes inician el camino –con diferentes encuentros y convivencias– hasta la gala de elección, prevista el 13 de marzo también en el Víctor Villegas.



Las candidatas, con directivos de la Federación y autoridades asistentes a la gala de presentación. ROS CAVAL / AGM