



Imagen de un local transformado en vivienda en el barrillo madrileño de Santa Eugenia

PISOS.COM

### Pasos clave

- **Elección y viabilidad.** Resulta recomendable tener a un profesional que asesore sobre la viabilidad legal y la posibilidad espacial de convertir el local como vivienda.
- **Cédula de habitabilidad o licencia de uso.** Presentar al ayuntamiento un proyecto técnico en que se justifique, mediante obra o sin ella, que cumple los requisitos necesarios para ello, firmado por un arquitecto o arquitecto técnico.
- **Obras de reforma.** Aquellas necesarias para adaptar el local a vivienda.

*El elevado número de comercios cerrados y su precio, hasta un 30% menor al de un piso en la misma zona, disparan su cambio de uso a vivienda*

## Local, dulce hogar

CHARO BARROSO MADRID

Cada día es mayor el número de comercios que cambian sus escaparates repletos de productos por carteles de «se alquila o se vende». En Madrid se estima que existen unos 14.000 locales comerciales vacíos. Su reconversión en viviendas supone para muchos una interesante opción. Toni Expósito, director general de Comprarcasa, reconoce que «el precio medio de un local adaptado a vivienda legalizada, es entre un 20% y un 30% inferior al precio de la vivienda común en la misma zona». Y en cuanto al tipo de demandante «suele ser un usuario que prefiere invertir menos en la vivienda, familias jóvenes que no quieren renunciar a vivir en la ciudad, profesionales que pueden compaginar en el mismo espacio los dos usos, la vivienda y el despacho profesional. También personas de avanzada edad, que prefieren vivir en planta de calle, inversores y extranjeros».

Jesús Duque, vicepresidente de Alfa Inmobiliari, señala que aún es una «demanda marginal» porque «convertir un local comercial en vivienda no es tarea sencilla, ni rápida, si se cumple con toda la normativa existente para garantizar las condiciones de salubridad y accesibilidad necesarias. Algo que conocen bien en MYLB Arquitectos, que reconocen asistir a un aumento de solicitudes para transformar locales. Una de las grandes ventajas es el espacio, señala

el arquitecto Javier Morell, ya que «por el mismo precio se consiguen más metros, y además muchos locales poseen importantes alturas. Si la normativa lo permite, hasta se pueden crear entreplantas con espacios a doble altura. Todo un lujo arquitectónico impensable en un edificio residencial».

### Dificultades

En cuanto a inconvenientes se encuentra el tiempo de espera. Se necesitará contratar un proyecto técnico, tener la cédula de habitabilidad y acometer obras que no permitirán el disfrute del inmueble hasta meses después de la compra. También el ruido puede ser un inconveniente si la ubicación no es buena. «No hace falta explicar la pesadilla que puede suponer un local en el que el dormitorio dé a una calle transitada», precisa. La climatización es otro factor a tener en cuenta, mientras que por un lado los edificios en contacto con el terreno tienen una temperatura más constante todo el año sin apenas climatización; por otro, sus grandes espacios o con cerramientos no aislados pueden suponer un gran desembolso en calefacción o aire acondicionado. No obstante, la gran desventaja es el riesgo de que no se conceda la cédula de habitabilidad. «Si no la dan se habrán invertido cientos de miles de eu-

**Cédula de habitabilidad**  
Resulta recomendable encargar un estudio de viabilidad previo para saber si puede lograrse



El interior de un local reconvertido en loft en Badalona

AMAT INMOBILIARIS

ros en una casa que no podremos usar. Por ello resulta altamente recomendable que un profesional realice un estudio de viabilidad del local antes de comprarlo», puntualiza Morell.

Para lograr el visto bueno del ayuntamiento, la condición más básica es que se encuentre en un terreno en el que el Planeamiento Urbanístico permita el uso de vivienda en bajos, es decir, el llamado uso zonal. Después, que las cualidades espaciales cumplan los requisitos mínimos que marca cada ayuntamiento. En Madrid, una altura de al menos 250 centímetros en el 75% de la superficie útil, contar con más de 38 m<sup>2</sup> útiles (25 para estudios). Aunque los mayores escollos se encuentran a la hora de cumplir cuestiones como que los huecos de iluminación deben ocupar al menos el 12% de

la superficie útil de la pieza habitable y los de ventilación un 8%. Además, se necesita que esté acorde con el código técnico para viviendas y ordenanzas municipales (salida de humos, escaleras, sistema de calefacción...) y en el caso de pertenecer a una comunidad se necesitará su autorización para el cambio de uso. Toda una serie de requisitos, difíciles de cumplir en muchos locales.

Barcelona es otra de las ciudades donde los comercios echan el cierre. Entre 8.000 y 14.000, una cifra que asciende a más de 30.000 en toda la región. Joana Amat, vicepresidenta de Amat Inmobiliaris, pone encima de la mesa una solución: concentrar todos los locales que siguen en activo en una zona, y reconvertir todos los vacíos en viviendas tipo loft destinadas principalmente a alquilar para jóvenes y personas mayores.

«Apostamos por una sociedad de jóvenes emprendedores y les negamos el primer acto de emprendimiento que es poder vivir de manera independiente porque no pueden costear una vivienda. Acaban pagando 500 euros por una habitación, cuando este tipo de loft no supondría mucho más. Por otro lado, al estar a pie de calle, a muchas personas mayores les facilitaría la vida social y no vivirían aislados en pisos de los que tienen dificultades para salir sin ayuda», señala Amat. Una iniciativa apoyada por la asociación de comerciantes Retailcat, ya que «lejos de acabar con el comercio de proximidad, se crean zonas que lo potencian y se da vida al barrio con la llegada de nuevos inquilinos, jóvenes y mayores, algo que tiene un fin social importante», puntualiza Amat, que espera que la burocracia política y administrativa deje de poner trabas y «abra los ojos».