

CAMBIO DE USO DE LOCAL A VIVIENDA

Cada Ayuntamiento cuenta con su propia normativa urbanística, y así, exigen cumplir unos requisitos mínimos de habitabilidad a la hora de transformar un local comercial en una vivienda, por lo que debemos informarnos previamente por los técnicos competentes antes de iniciar los trámites relacionados con el cambio de uso. Estos requisitos están relacionados con las condiciones de vivienda exterior y superficies mínimas tanto de las piezas habitables como de la vivienda en general.

En el supuesto de que un local comercial cumpla con las condiciones necesarias para ser transformado en vivienda, hay que **realizar un proyecto firmado por un técnico competente y visado por el colegio oficial**, que será presentado en el correspondiente Ayuntamiento para obtener los permisos administrativos necesarios para el comienzo del cambio de uso.

Este proyecto debe describir correctamente las obras que se van a llevar a cabo y justificar el cumplimiento de toda la normativa vigente en materia de salubridad, superficies mínimas y condiciones de vivienda exterior.

Antes de adquirir un local comercial para transformarlo posteriormente en vivienda deberemos tener en cuenta los siguientes parámetros generales, aplicables para el **Ayuntamiento de Madrid. (Otros Ayuntamientos consúltanos)**

- Cumplir la condición de vivienda exterior, por lo que debemos tener al menos 3m de fachada a vía pública.
- Tener una superficie mínima de 38m² útiles, pudiendo rebajarse a 25m² si hacemos una única estancia salón-dormitorio-cocina.
- Tener una altura libre mínima de 2,50m en las piezas habitables, pudiendo rebajarse a 2,20 m en baños y pasillos.
- Debe tener ventilación e iluminación natural en todas las piezas habitables de al menos un 8% para ventilación y un 12% para iluminación.
- Los locales que tengan planta sótano, se limita su uso al 25% de la superficie de planta baja.