

Cambio de uso de local a vivienda

Los diferentes ayuntamientos, a través de sus normas urbanísticas, exigen cumplir unos requisitos mínimos de habitabilidad a la hora de transformar un local comercial en una vivienda. 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 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.

Cada Ayuntamiento cuenta con su propia normativa en relación con los cambios de uso y puede variar ligeramente entre diferentes municipios, por lo que siempre debemos informarnos previamente por los técnicos competentes antes de iniciar los trámites relacionados con el cambio de uso.

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**.

- Cumplir la condición de vivienda exterior, por lo que debemos tener al menos **3m de fachada** a vía pública.
- Tener una superficie mínima de **40 m² útiles**.
- 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 12% para iluminación, y ventilación según Código Técnico.

Sergón Ingeniería & Arquitectura SLP

www.sergoningenieria.com

tecnicos@sergoningenieria.com

618 64 06 59

- **Cocina** tendrá una superficie mínima de 7 m² y se podrá inscribir un círculo de 1,60 m de diámetro tangente a la fachada.
- **Salón**, tendrá una superficie de 14 m² y se podrá inscribir un círculo de 3,00 m de diámetro tangente a la fachada.
- Cuando sea **salón-cocina-dormitorio**, la superficie mínima, será la suma de la superficie parcial de cada una de las piezas independientes.
- **Dormitorio**, tendrá una superficie mínima de 12 m² y se podrá inscribir un círculo de 2,70 m de diámetro tangente a la fachada. Los dormitorios adicionales contarán con una superficie mínima de 7m² y se podrá inscribir un círculo de 2,00 m de diámetro tangente a la fachada.
- **Baño** tendrá una superficie mínima de 3 m², y no se podrá acceder desde la cocina, si hubiese un único baño, tampoco se podrá acceder a él desde el dormitorio, este, deberá de dar servicio a toda la vivienda.
- Los locales que tengan planta sótano, se restringe toda pieza que este en contacto con el terreno, o bajo rasante.

