

## Cambio de uso local en vivienda: Requisitos que debe de cumplir el local para poder convertirlo en vivienda.

En la Comunidad de Madrid, ya puedes convertir un local en vivienda de forma ágil y legal. ¿Cómo? mediante un cambio de uso en el Ayuntamiento, (conforme a normativa zonal).



Para adquirir y **transformar un local en vivienda**, antes hay que estudiar las condiciones y sus características, la superficie, la normativa zonal y lo que pretendemos hacer, ¡ya que **ojo!!! ...no todos los locales sirven**.

A continuación, algunas características que deben cumplir las viviendas (al cambiar de uso se considera siempre vivienda nueva) según el Plan General PGOUM. Así para poder realizar un cambio de uso de un local a una vivienda, el local debe de cumplir los siguientes **requisitos**:

### Superficies y alturas:

- Superficie útil de local mayor de 25 m<sup>2</sup> (estudio) y **de 38 m<sup>2</sup>** (vivienda).
- Altura libre de al menos 2.50 metros en al menos el 75% de la superficie y 2.20 metros en el resto.
- Longitud de la fachada mínima de 3 metros.
- Las piezas habitables deben de contar con un 8% de la superficie para ventilación un 12% para la entrada de luz natural.
- En función de la norma zonal, es preferible que no tenga más de 12 metros de fondo.
- Además, debe tener más de 3 metros de fachada y 2,70 m en el interior.
- Finalmente es mejor no contar con entreplantas ya que en muchos casos no se admiten. Ningún punto del local debe quedar bajo la cota de la calle o de patios del edificio.

### Programa y usos:

- La vivienda debe disponer al menos de los siguientes elementos/estancias: comedor, cocina, dormitorio y baño.
- Para el caso de un estudio, los usos se unifican, de manera que podemos tener una estancia general con la cocina, el estar comedor y el dormitorio, además de un baño independiente.

### Instalaciones:

- La cocina debe contar con campana extractora de humos con salida al exterior, cumpliendo la normativa de protección medioambiental vigente, aunque en algunos casos se aceptan campanas con filtro de carbono.
- Las piezas habitables deben de contar con ventilación (8% de la superficie) y luz natural (12% de la superficie).
- Los baños y aseos interiores deberán disponer de extracción forzada.

### Transformar un local en vivienda

---

En Madrid para transformar un local en vivienda debemos realizar tres trámites técnico / administrativos:

- Licencia de obras para la adecuación de los espacios e instalaciones del local al nuevo uso de vivienda, mediante **procedimiento de ordinario**. Aunque la obra vaya a ser sencilla hay que solicitar este tipo de licencia por tratarse de una actuación encaminada a realizar un cambio de uso.
- Una vez obtenida la licencia y realizada la obra, el siguiente paso es la **declaración de alteración catastral**, con la que dejamos constancia en catastro del cambio de uso realizado de local a vivienda.
- Finalmente deberemos conseguir la **licencia de primera ocupación**. Para ello tenemos que presentar en el Ayuntamiento el certificado final de obra y la declaración de cambio de uso de catastro.

## Condiciones de la nueva vivienda

### Licencia de obras

---

Para solicitar la licencia de obras que nos permite transformar un local en vivienda el Ayuntamiento nos pedirá un **proyecto técnico visado** y el pago de las tasas e impuestos municipales, además del depósito de un aval en concepto de gestión de residuos.

Una vez presentada toda la documentación, en unos meses tendremos la respuesta por parte del Ayuntamiento y a partir de ahí podremos realizar la obra y obtener, una vez concluida, el **certificado final de obra**, que nos permitirá realizar los dos últimos trámites: la **alteración catastral** y la **licencia de primera ocupación** (necesaria para tener suministro de agua, electricidad, etc).

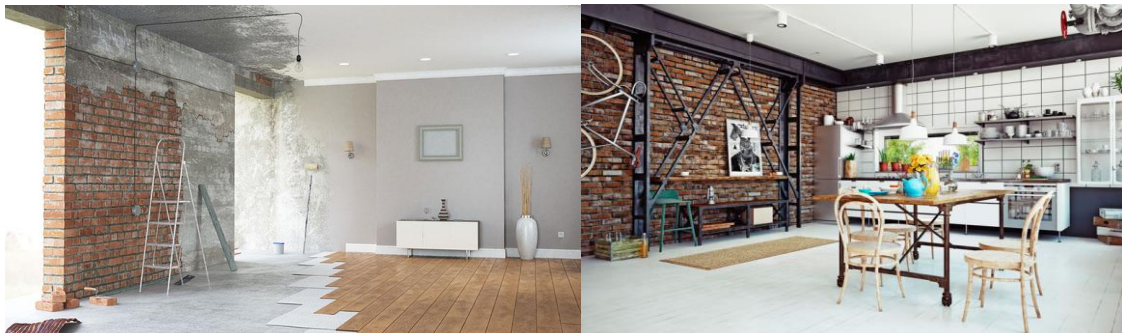
Para todo ello es imprescindible **presentar un proyecto** de cambio de uso, **redactado por un arquitecto** (ese documento ha de cumplir todas las normativas en vigor). En definitiva, lo mejor es **contactar con un arquitecto**, el único título habilitante para cambiar el uso de un inmueble.



### Conclusión:

Para transformar y reformar un local en vivienda hay que estudiar todos los datos relacionados con la normativa legal del municipio. Es importante que no iniciar ninguna obra sin antes constatar que se puede conseguir la cédula de habitabilidad para tu local.

Por último, [confía en los servicios de profesionales como nosotros](#) para llevar a cabo tu reforma. Realiza un estudio previo del espacio y pide asesoramiento siempre que lo necesites. Al fin y al cabo, vas a convertir un local comercial en un lugar para vivir y esto conlleva toda una responsabilidad. Si sabes cómo sacar partido a tu proyecto lograrás un inmueble perfectamente acogedor para sus nuevos inquilinos.



Llámanos y le informaremos sin compromiso 📍 📞 [\(+34\) 722 748 288](tel:+34722748288)