



Marco Legal

La transformación de locales en viviendas



Rosa Rodríguez del Cerro

Socia y miembro del equipo de redacción Revista Asepau
Arquitecto Municipal

La irrupción de la venta a distancia está transformando el aspecto de las ciudades.

La irrupción de la venta a distancia, en especial tras la pandemia, no sólo está cambiando los hábitos de compra, sino que, poco a poco, está transformando el aspecto de las ciudades.

Este fenómeno está haciendo que el diseño de la ciudad tradicional con el comercio en planta baja esté desapareciendo.

La facilidad con la que se accede a la compra de cualquier bien procedente de cualquier parte del mundo sin más que darle a un "clic", y la facilidad de devolver aquello que no nos satisface, está sustituyendo a muchos comercios tradicionales e, incluso, a algunas grandes superficies. Estos negocios ven cómo disminuye cada día el volumen de ventas directas, apuntándose todo el que puede a la venta *online*.

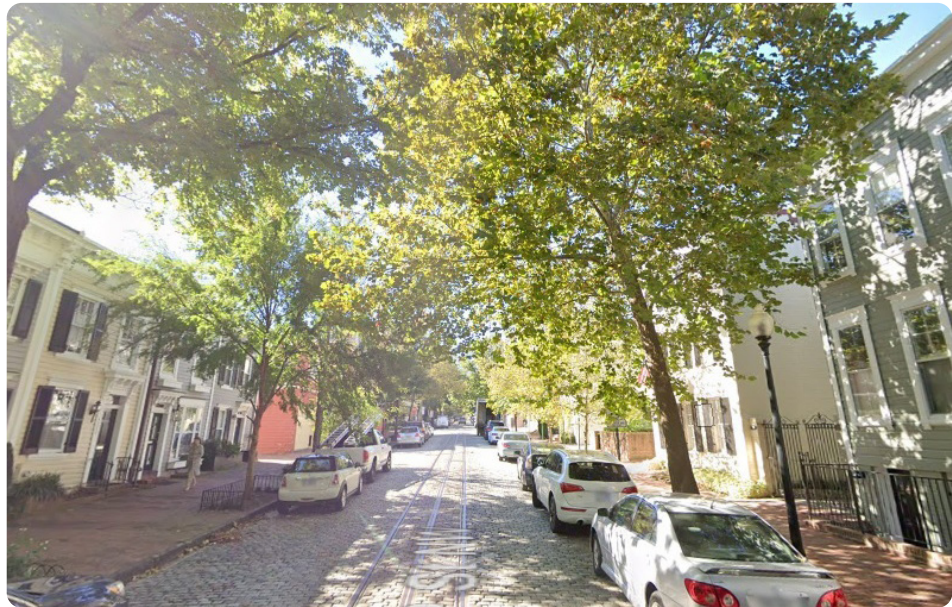
Este fenómeno está haciendo que el diseño de la ciudad tradicional con el comercio en planta baja esté desapareciendo, y no sin que se produzcan situaciones traumáticas de toda índole. Dejando a un lado el drama humano que puede suponer para un comerciante el abandono de su proyecto y modo de vida, la existencia de una sucesión de comercios con diversidad de productos y diseños (aunque algunos sean de gustos dudosos), la iluminación nocturna o el tránsito peatonal de clientes o curiosos confiere al diseño de la ciudad una calidad urbana infinitamente superior a la uniformidad y ausencia de vida de las calles puramente residenciales, sobre todo cuando no se ha tenido en cuenta tal circunstancia en el diseño inicial.



Calle con tipología de manzana cerrada, uso residencial colectivo en plantas superiores y comercial en planta baja. Sensación de dinamismo. Seguridad. Diversidad. Fuente: Google Maps.



Calle con tipología de manzana cerrada, uso residencial colectivo en todas las plantas incluida la baja. Sensación de soledad. Inseguridad. Uniformidad. Abandono. Fuente: Google Maps.



Calle con tipología de manzana cerrada, uso residencial unifamiliar en todas las plantas incluida la baja. Diseño mejorado. Sensación de quietud y paseo. Si se prolonga sin espacios comerciales, misma inseguridad y sensación de abandono. Fuente: Google Maps.

Con la desaparición del comercio y los servicios de proximidad, las personas más vulnerables y menos preparadas para la utilización de los medios digitales de compra y servicios no pueden alcanzar estos servicios o productos.

Centrándonos en el tema de la accesibilidad o, lo que viene a ser lo mismo, el derecho de todas las personas a vivir de forma independiente sean cuales sean sus circunstancias, al cambio de aspecto en las ciudades se añade el problema de desabastecimiento que la desaparición del comercio y los servicios de proximidad provocan en las personas más vulnerables y menos preparadas para la utilización de los medios digitales de compra y servicios, como son las personas con dificultades cognitivas y las de edad avanzada.

En muchas ocasiones, para estas personas, en especial en las grandes ciudades, con la desaparición de los comercios ven desaparecer también la única relación humana y diaria que mantienen, la de sus "tenderos". Todos estamos al tanto de la repercusión y apoyo popular que ha supuesto la campaña "**Soy mayor, no idiota**" que un jubilado inició para reivindicar un trato más humano a raíz de la desaparición de cerca de 24.000 entidades bancarias¹. Pero lo que ha ocurrido con los bancos, si esta tendencia sigue en aumento en algunos barrios, puede pasar con las panaderías y con otros productos de primera necesidad, tal y como ya sucede en la denominada "España vaciada".

¹ Según datos el Banco Central Europeo (cierres contabilizados desde el inicio de la crisis financiera en 2008).

Ante el abandono de la actividad en los locales, los propietarios intentan rentabilizar su inversión mediante la transformación en viviendas, añadiendo que con ello se consiguen además algunos beneficios para el conjunto de la sociedad, como es el abaratamiento en el precio de la vivienda y la puesta en el mercado de un importante número de ellas. Obvian, en muchos casos, el problema de salubridad e inseguridad que generan los locales sin uso y sin mantenimiento a pie de calle, pero también obvian los problemas apuntados derivados de la ausencia de tejido comercial.

Ante el abandono de la actividad en los locales, los propietarios intentan rentabilizar su inversión mediante la transformación en viviendas.



Gran Vía de Madrid. Locales comerciales abandonados. Espacio público utilizado por sin techo para habilitar su refugio diurno y nocturno. Fuente: elaboración propia.

La transformación de locales en viviendas en las zonas de reciente creación suele estar regulada y limitada por la propia normativa urbanística. En muchos de estos barrios todavía está en vigor un tipo de planeamiento que responde al modelo de ciudad multiusos y que o bien obliga al mantenimiento de la actividad comercial en las plantas bajas o limita el número de viviendas por manzana. La imposibilidad, entonces, de tal cambio de uso, hace que los locales vacíos esperen durante mucho tiempo la llegada de un emprendedor que los ponga en funcionamiento (cuando se detectan suficiente número de habitantes demandando servicios). Sin embargo, en estos barrios, dicha existencia de locales vacíos no suele generar grandes conflictos, dado que sus habitantes suelen ser personas jóvenes suficientemente adaptadas al entorno digital y pueden optar por utilizar otros medios de compra.



Barrio periférico. Locales sin actividad. Sensación de edificio y ciudad sin terminar.
Fuente: Google Maps.

En los barrios más céntricos de la ciudad construida, con habitantes mayores y con una normativa urbanística que no ha contemplado estos fenómenos, es donde los cambios pueden producir mayores conflictos.

Es en los barrios más céntricos de la ciudad construida, con habitantes mayores y con una normativa urbanística que no ha contemplado estos fenómenos, donde los cambios pueden producir mayores conflictos. Y, como siempre que se inician fenómenos espontáneos, su regulación sólo viene a intentar resolver esos conflictos cuando ya se han producido y detectado.

Veamos cuáles son esos problemas y si existe alguna regulación al respecto.



Almeida pone en jaque la transformación de comercios en viviendas: "Miles de locales se convertirán en nidos de ratas"

Dar una segunda vida a los comercios es una eficaz solución para abaratar el precio de la vivienda en las grandes ciudades.



Imagen de un titular del periódico digital Libre Mercado de 06/11/2022 escrito por Beatriz García. Fuente: Libremercado.com

Aspectos normativos

Como todo cambio de uso característico, según la clasificación del CTE² (de uso comercial, administrativo, pública concurrencia... a uso residencial vivienda) y en aplicación de la LOE³, es necesaria la redacción de un proyecto edificatorio para llevar a cabo las obras de transformación de un local a una vivienda. Dicho proyecto deberá cumplir con todas las disposiciones que, para el uso vivienda, se encuentren recogidas en la normativa urbanística municipal relativas a las condiciones de diseño, programa, superficies mínimas, ventilación, iluminación, condiciones de habitabilidad, etc y ha de ser sometido a licencia previa⁴.

Por otro lado, y en aplicación de la exigibilidad de las prestaciones básicas recogidas en el CTE, también todo cambio de uso característico de un establecimiento exige la justificación del cumplimiento de dichas prestaciones básicas, entre ellas, las recogidas en el DB SUA⁵.

En definitiva, todo ello viene a decir que la garantía de que la vivienda nueva tenga un nivel de habitabilidad y calidad aceptables tiene el mismo respaldo normativo que las viviendas de nueva creación. No obstante, habría que tener en cuenta que la inclusión de viviendas con ventanas al nivel de la calle, puede incrementar las molestias que la actividad de la misma puede generar en sus ocupantes (residentes).

La garantía de que la vivienda nueva tenga un nivel de habitabilidad y calidad aceptables tiene el mismo respaldo normativo que las viviendas de nueva creación.

Accesibilidad

Respecto a las condiciones de accesibilidad de dichas viviendas, en los cambios de uso de local a vivienda pueden distinguirse, fundamentalmente, dos tipologías: aquellas que pueden utilizar como acceso las zonas comunes del edificio y las que no pueden usar estas zonas por imposibilidad física o jurídica (si no participan en el reparto de zonas comunes en la escritura de división horizontal).

² Código Técnico de la Edificación

³ Ley de Ordenación de la Edificación

⁴ O a Declaración Responsable, en función de la normativa municipal.

⁵ Seguridad de uso y accesibilidad. No obstante, hay que justificar el resto de las prestaciones básicas de Seguridad y Habitabilidad, a excepción de la Seguridad Estructural (SE) que se le supone al edificio.

En los casos en los que la vivienda no utiliza las zonas comunes del edificio en el que se ubica, y sólo puede tener acceso directo desde la calle, la normativa plantea un tratamiento semejante al de las viviendas de tipo unifamiliar.

En los casos en los que la vivienda no utiliza las zonas comunes del edificio en el que se ubica, y sólo puede tener acceso directo desde la calle, la normativa plantea un tratamiento semejante al de las viviendas de tipo unifamiliar, por lo que queda eximida de las exigencias básicas de accesibilidad de los edificios colectivos de vivienda.

Es por ello que los cambios de uso de local a vivienda, salvo solicitud expresa del cliente, no suelen salir al mercado como vivienda accesible. Y es que, aunque se quisiera hacer una vivienda accesible para, por ejemplo, una persona con movilidad reducida (PMR) en un local en Planta Baja, en muchas ocasiones se presenta un agravante que dificulta su accesibilidad para PMR: el famoso "escalón de entrada" diseñado para evitar la entrada del agua de escorrentía de las aceras.

Si ya en los locales comerciales de edificios existentes este escalón puede ser objeto de "excepción"ⁱ, en el caso de las viviendas, también, y, además, se produce con más frecuencia. Esto se debe a que el consumo de espacio para realizar una rampa en el interior de una vivienda es tal, que se hace incompatible con la distribución interior y las exigencias de espacio. Si tenemos en cuenta, además, que la ley no exige su cumplimiento, la excepción se convierten en *norma* (con el significado de *normal, común, frecuente*) y siguen manteniendo dicho escalón e imposibilitando el acceso a PMR.

En los casos en los que sí se pueden utilizar las zonas comunes de la edificación para el acceso a las nuevas viviendas, éstas han de cumplir con todas las prestaciones básicas de accesibilidad.

En los casos en los que sí se pueden utilizar las zonas comunes de la edificación para el acceso a las nuevas viviendas, éstas han de cumplir con todas las prestaciones básicas de accesibilidad: itinerarios peatonales accesibles desde el exterior de la parcela hasta la puerta de la vivienda y hasta todas las zonas de uso común (garajes, piscinas...). Precisamente, esta circunstancia hace que muchas veces se opte por renunciar a este derecho si para ello hay que realizar obras en portales o pasillos, a pesar de ser exigible desde el 4 de diciembre de 2017.

ⁱ Ver artículo "La accesibilidad y los locales de uso público" Revista Asepau nº 4

Conclusiones

En resumen, y considerando exclusivamente su repercusión desde el punto de vista de la accesibilidad, los cambios de uso de locales comerciales a vivienda que están inundando los centros de las ciudades, lejos de favorecer la vida autónoma de los ciudadanos con alguna dificultad cognitiva o de movilidad, que cada vez son más numerosos debido a la longevidad, están suponiendo una merma en su capacidad de acceso a servicios esenciales, con el consiguiente deterioro en su entorno urbano, social y de seguridad.

Dado que no existe ninguna normativa clara al respecto, debería estudiarse de qué manera se puede conjugar el legítimo derecho de los propietarios a rehabilitar un espacio destinado a un uso que se está volviendo obsoleto, como es el comercial, y cuyo abandono deteriora el ambiente urbano, con el de los usuarios de unos servicios a los que cada vez les resulta más difícil acceder de forma independiente.

Los cambios de uso de locales comerciales a vivienda no favorecen la vida autónoma de los ciudadanos con alguna dificultad cognitiva o de movilidad, que cada vez son más numerosos debido a la longevidad.
