

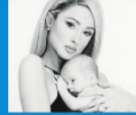
--La Vanguardia día 15-04-2023 Los propietarios de locales piden flexibilidad para convertirlos en pisos ver +

15/4/23, 19:06

about:blank

SÁBADO, 15 DE ABRIL DE 2023

VIVIR



LA VANGUARDIA

GENTE

Famosas con nombres de lugar que repiten jugada con sus hijos

Los propietarios de locales piden flexibilidad para convertirlos en pisos

Una plataforma de profesionales impulsa el cambio de uso de los bajos comerciales

PALOMA ARENÓS
Sabadell

Santi López compró hace un año y medio unos bajos de 87 m² en la calle Salvany de Sabadell. Dos dormitorios, baño, aseo, cocina americana, grandes ventanales, bien aislado... Totalmente apto para vivir. Doce años antes, el local era una tienda de bicicletas que acabó vendiéndose y transformándose como vivienda. Ase-

sorado por un arquitecto, López rehabilitó cocina, baños y fachada, y cuando se dispuso a tramitar el cambio de uso a vivienda topó con el "no" del área de Urbanismo del Ayuntamiento de Sabadell. Y ahí empezó la odisea. Una más.

La plataforma Projectes i Gestió 2015, integrada por expertos del sector inmobiliario para promover el cambio de uso de local a vivienda tiene varios frentes abiertos en ayuntamientos como el de l'Hospitalet, Terrassa o Barcelona para evitar el desahucio de los inquilinos que viven en antiguos locales reconvertidos en pisos, con todas las medidas de habitabilidad. En los últimos seis años, han gestionado 40 expedientes en toda Catalunya. Su portavoz, el ingeniero y API Jose Maria Coderch, reclama que "se flexibilice la ley de habitabilidad de hace 20 años, que no recoge la demanda social actual, de viviendas pequeñas, en bajos, más económicas".

"De palabra me habían dicho que sí, que me darían el cambio de uso, pero al final solo he recibido negativas. Me dicen que en los bajos no puede haber viviendas y que este está en un bloque con dos entradas, una en la avenida de Barberà, considerada un eje comercial", lamenta Santi López. "Está inscrito en el registro de la propiedad y he pagado los actos jurídicos documentados, pero la respuesta del Ayuntamiento es inflexible". Así que, mientras, tiene



Santi López, propietario del local reconvertido, y José María Coderch, portavoz de la plataforma

Propuestas para diversificar

■ La problemática de los bajos vacíos es el eje central del trabajo de fin de máster del arquitecto Marc Modolell, alumno de la Etsab. El trabajo, becado por la Associació de Promotors i Constructors de Catalunya, pone el foco en Matarró, Terrassa y Vilanova i la Geltrú. Modolell cree que "la normativa ha protegido el uso comercial

de los locales para tener los servicios cerca de la ciudad. Pero en un momento de crisis, debería ir enfocada a la diversificación de la planta baja, flexibilizando la normativa y abriendo la puerta a nuevas formas de vida "como espacios de vivienda, coliving para estudiantes, cotrabajo o aparcamientos compartidos para bicicletas".

que seguir pagando un piso de alquiler en Gava, donde vive.

Fuentes del Ayuntamiento de Sabadell argumentan que, en algunos puntos de la ciudad, como este de Salvany, "la normativa de habitabilidad indica que no se puede hacer el cambio porque su consideración urbanística reserva específicamente los bajos para locales comerciales y, legalmente, no se pueden convertir en vivienda". Las mismas fuentes detallan que el cambio de uso es una "gestión sencilla, siempre que se cumpla la norma". En el 2021 se concedieron en Sabadell 56 licencias urbanísticas de cambio de uso para

la creación de vivienda y se denegó una solicitud. Y en el 2022 se concedieron 55 licencias y se denegaron tres.

La escalada de precios de la vivienda, especialmente en Barcelona y el área metropolitana, y la bajada de persianas de locales tras la pandemia, han dibujado este nuevo escenario. Coderch insiste en que los ayuntamientos y la Agencia de l'Habitatge "deberían permitir poder transformar locales cerrados, de entre 40 y 90 m²,

"La ley de habitabilidad ya tiene veinte años y no recoge la demanda social actual"

en viviendas. No deben de estar en primera línea comercial porque no queremos que sean competencia del comercio local, sino dar una segunda vida a estos locales que acaban siendo ocupados y deteriorándose". Coderch mantiene que "no son infraviviendas, sino que cumplen con condiciones de habitabilidad". La plataforma está formada por arquitectos, abogados y expertos inmobiliarios que defienden que estos bajos, más asequibles, serían una "solución para familias monoparentales, jóvenes o personas con movilidad reducida. Algunos municipios como Sant Sadurn d'Anoia sí han reconocido esta oportunidad y ha incluido una excepción a la normativa, pero no es lo habitual. En otros municipios en los que ya hay inquilinos que viven en un antiguo local transformado, pese a estar inscritos en el registro de la propiedad y empadronados ahí, "tienen menos derechos que los propietarios de pisos: problemas para acceder al CAP o para escolarizar, y pagan un IVA elevadísimo", alerta Coderch.●

www.ensenat.com

ROVECETO
by Ensenat Heritage

COMPREM

BOLEX, BATEK, PHILIPPE, CARTIER, AUDEMARS PIGUET, FRANK MULLER, VACHERON, HUBLOT, VINTAGE, ACTUALS

NOVA ADREÇA Rambla Catalunya, 88 Barcelona Edo. C/ Mallorca 1 904 322 15 15 15

16.000 €

12.000 €

24.000 €

Consultar

7.000 €

5.500 €