

Checklist de viabilidad

Cambio de uso de local a vivienda · Madrid · 2026

10 puntos para descartar o priorizar un local antes de comprarlo.

01 El uso del edificio es residencial

El uso principal del edificio debe ser residencial. No vale si encima del local hay usos terciario recreativo, comercial u hospedaje.

Fuente: PGOUM arts. 7.3.12–7.3.13 (mod. 27-11-2023)

02 El local no está bajo rasante

El suelo del local no puede quedar por debajo de la rasante de la calle.

Fuente: PGOUM art. 7.3.13

03 Superficie útil \geq 40 m²

Sin contar terrazas, tendederos ni espacios de altura $<$ 2,20 m. La reforma de 2023 eliminó los estudios de 25 m².

Fuente: PGOUM art. 7.3.4.1

04 Altura libre \geq 2,50 m

En piezas habitables (2,20 m en cocina y piezas de servicio). Se admite reducir por descuelgues puntuales.

Fuente: PGOUM art. 7.3.5

05 Vivienda exterior con luz suficiente

Fachada $>$ 3 m con hueco a una pieza $>$ 12 m²; huecos de iluminación \geq 12 % de la superficie útil de cada pieza habitable.

Fuente: PGOUM arts. 7.3.3 y 7.3.8

06 La calle no es un Eje Terciario

En parcelas con frente a un Eje Terciario (Bravo Murillo, Alcalá, Albufera...) el residencial no es el uso cualificado. Cuidado también con la Norma Zonal 9.

Fuente: Norma Zonal 10, arts. 8.10.1–8.10.2

07 La ficha urbanística de la parcela lo admite

La admisibilidad final se decide parcela a parcela según la norma zonal. Consúltala en el Visualizador Urbanístico del Ayuntamiento.

Fuente: PGOUM, Título 8

08 Los estatutos de la comunidad no lo vetan

Los estatutos pueden prohibir el cambio de uso aunque el planeamiento lo permita. Revísalos ANTES de ofertar.

Fuente: Ley de Propiedad Horizontal

09 Mides la superficie útil real, no la del anuncio

El anuncio suele dar superficie construida; la norma habla de útil. En la conversión se pierde ~8-14 % en distribución.

Fuente: Medición / CTE

10 Tienes resuelta la financiación

La nota simple dirá «local»: la hipoteca de vivienda no aplica hasta formalizar el cambio de uso. Cuéntalo en tus números.

Fuente: Práctica habitual de financiación

¿Cuántos cumple TU local?

Pásalo por la calculadora de viabilidad en habitalocal.com/calculadora y obtén tu lectura.