habitalocal

ANÁLISIS DE CAMBIO DE USO · LOCAL -> VIVIENDA

Dossier de pre-viabilidad

Madrid

ÁMBITO ANALIZADO	Comunidad de Madrid (ámbito general)
REFERENCIA CATASTRAL	— (no aportada)
CLIENTE / PROMOTOR	—
FECHA DE EMISIÓN	2026-11-23
VERSIÓN	v0.2 (borrador)

MUESTRA · BETA

> NATURALEZA DEL DOCUMENTO
> Análisis orientativo de pre-viabilidad. No es proyecto, no está visado ni firmado por arquitecto colegiado a efectos de licencia. Su valor está en la trazabilidad de cada dato (fuente, artículo y fecha de consulta), no en sustituir al técnico que firmará el proyecto.

ÍNDICE

1 Resumen ejecutivo y semáforo de viabilidad 4

2 Objeto, alcance y metodología 4

3 Descripción del inmueble 4

4 Encuadre urbanístico 5

5 Análisis de los cinco factores 5

6 Encaje técnico-constructivo (CTE) 6

7 Afecciones y servidumbres 6

8 Análisis económico y escenarios 7

9 Matriz de riesgos y mitigaciones 7

10 Conclusión y dictamen orientativo 7

11 Alcance y limitaciones 8

12 Anexos · catálogo de fuentes 8

MUESTRA · BETA

1 Resumen ejecutivo y semáforo de viabilidad

A la vista de la documentación oficial examinada y con las limitaciones del apartado 11, se sintetiza la pre-viabilidad del cambio de uso. El veredicto definitivo es CONDICIONADO a las verificaciones in situ y documentales señaladas.

SEMÁFORO DE LOS CINCO FACTORES

Viabilidad legal del cambio de uso	B-	A verificar
Ratio útil / construido	B+	In situ
Luz y ventilación	A-	In situ
Riesgo de estatutos de la comunidad	C+	In situ
Margen frente a obra	A+	Estimación

> CONDICIONES CRÍTICAS (DEBEN VERIFICARSE ANTES DE DECIDIR)
> (i) Norma Zonal y ficha urbanística de la parcela que admitan el residencial; (ii) superficie útil resultante >= 40 m²; (iii) ausencia de prohibición expresa en los estatutos de la comunidad.

MUESTRA · BETA

2 Objeto, alcance y metodología

El presente dossier valora, con carácter orientativo, la pre-viabilidad del cambio de uso de un local comercial a vivienda en el término municipal de Madrid, mediante un motor determinista de cinco factores alimentado por fuentes oficiales. Ningún umbral legal se da por supuesto: cuando no existe dato oficial unívoco, el extremo se consigna como «a verificar».

CÓMO SE LEE ESTE DOCUMENTO

- Confirmado (fuente oficial)
- A verificar
- In situ
- Estimación

Cada afirmación material lleva su fuente, artículo y fecha de consulta, y uno de los estados anteriores. El marco normativo de referencia es el PGOUM-97 con la modificación de las NN.UU. en vigor desde el 27 de noviembre de 2023.

3 Descripción del inmueble

Hechos físicos y jurídicos de partida según los datos aportados y la Consulta Descriptiva y Gráfica de la Sede Electrónica del Catastro. Lo no disponible se marca como pendiente.

DATO	VALOR	ESTADO
Dirección	—	Verificar
Referencia catastral	—	Verificar
Superficie construida	—	Catastro
Superficie útil	—	In situ (medición)
Altura libre	—	In situ

Uso actual	—	Catastro
Año de construcción	—	Catastro

4 Encuadre urbanístico

PGOUM-97 (17-04-1997) — Modificación de las NN.UU. (BOCM 14 y 27-11-2023); texto base: Compendio NN.UU. 2024

Tras la modificación de las NN.UU. de 2023, se admite transformar locales de planta baja en vivienda (art. 7.3.12) cuando el uso principal del edificio es residencial y la norma zonal/ordenanza de la parcela no vincula el local a otro uso. NO es posible si encima del local hay usos terciario recreativo o comercial, ni si el suelo está bajo rasante (art. 7.3.13). La admisibilidad final depende de la NORMA ZONAL de la parcela (Título 8) y de su ficha urbanística (Visualizador del Ayuntamiento): no hay un sí/no único de ciudad. En frentes de 'Ejes Terciarios' (Norma Zonal 10) el residencial no es el uso cualificado.

PGOUM-97, Modificación NN.UU. 2023 — Transformación de locales no residenciales en vivienda · Arts. 7.3.12 y 7.3.13 (y 7.1.4) · consultado 2026-06-04

EJES TERCIARIOS (NORMA ZONAL 10)

No existe en las NN.UU. una categoría llamada literalmente 'local comercial protegido'; la restricción de uso por frente se canaliza vía Norma Zonal 10 (Ejes Terciarios). La afectación depende de si la parcela tiene frente a un eje listado: verificar la dirección contra la lista del art. 8.10.1.

PGOUM-97 (Compendio NN.UU. 2024) — Ejes Terciarios (Norma Zonal 10) · Arts. 8.10.1 y 8.10.2 · consultado 2026-06-04

> LÍMITE NORMATIVO
>
> Madrid no resuelve la admisibilidad con un sí/no de ciudad: depende de la Norma Zonal de la parcela (Título 8) y de su ficha urbanística (Visualizador del Ayuntamiento). Este marco da el suelo mínimo; la última palabra es de la parcela.

5 Análisis de los cinco factores

Cada factor se evalúa con la lógica determinista del motor (umbrales explícitos y reproducibles) bajo la estructura hecho -> norma -> conclusión, indicando su estado de dato y su grado.

5.1 · VIABILIDAD LEGAL DEL CAMBIO DE USO **B-**

● A verificar

Norma. El uso principal del edificio debe ser residencial (art. 7.3.12 PGOUM); el local ha de estar en planta baja o de piso y por encima de la rasante, sin uso terciario recreativo, hospedaje o comercial sobre él (arts. 7.3.13 y 7.3.8.3). La admisibilidad final depende de la Norma Zonal de la parcela y de su ficha urbanística. Régimen de control: habitualmente declaración responsable (Ordenanza 6/2022).

Conclusión. Madrid tiene PGOU restrictivo (estimación en estudio — verificar).

5.2 · RATIO ÚTIL / CONSTRUIDO **B+**

● In situ

Norma. Superficie útil resultante frente al mínimo legal de 40 m² (art. 7.3.4, tras la modificación de 2023 que eliminó los 38 m² y el estudio de 25 m²). No computan terrazas, tendederos ni espacios con altura libre < 2,20 m. Programa mínimo: estancia-comedor >= 14 m², cocina >= 7 m², dormitorio >= 12 m², baño >= 3 m².

Conclusión. Edificios antiguos, posible reforma.

5.3 · LUZ Y VENTILACIÓN **A-**

● In situ

Norma. Todas las piezas habitables han de ser exteriores; superficie de huecos de iluminación >= 12% de la útil de cada pieza (art. 7.3.8); condición de vivienda exterior por fachada con hueco a pieza > 12 m² (art. 7.3.3). Ventilación por remisión al CTE-DB-HS3.

MUESTRA · BETA

Conclusión. Zona urbana densa, luz mixta.

5.4 · RIESGO DE ESTATUTOS DE LA COMUNIDAD **C+**

● In situ

Norma. Conforme a la doctrina del Tribunal Supremo (STS, Sala 1ª, nº 729/2014, de 3 de diciembre), el cambio de uso de local a vivienda no requiere autorización comunitaria salvo prohibición expresa inscrita; sí la requiere si altera elementos comunes o cuotas. Exige lectura de los estatutos y el título constitutivo inscritos.
Conclusión. Estatutos comunitarios restrictivos (estimación en estudio — verificar).

5.5 · MARGEN FRENTE A OBRA **A+**

● Estimación

Norma. Valor de mercado estimado (estadística oficial de valor tasado, MIVAU) menos coste de obra por rangos, tasas (ICIO + tasa urbanística) y honorarios. Se presenta con análisis de sensibilidad, no como cifra única.
Conclusión. Precio alto, margen claro.

6 Encaje técnico-constructivo (CTE)

El cambio de uso característico obliga a comprobar todas las exigencias básicas del CTE (art. 2.6), bajo el principio de no empeoramiento. Aplican especialmente:

DOCUMENTO BÁSICO	APLICACIÓN
DB-HS · Salubridad	HS1 humedad (crítico a cota de calle/patio) y HS3 ventilación.
DB-HE · Energía	HE1 demanda por cambio de uso; HE5 solo si > 1.000 m² (no suele aplicar).
DB-SI · Incendios	Sectorización y resistencia (p. ej. EI60 entre viviendas).
DB-SUA · Seg. de utilización y accesibilidad	Aplicable a los elementos afectados por la obra.
DB-HR · Ruido	Aplica con carácter general al haber cambio de uso característico.

> COMPROBACIÓN EN PROYECTO
> El cumplimiento efectivo del CTE (humedades, ventilación, sectorización, accesibilidad y ruido) solo se acredita con proyecto técnico e inspección in situ. Aquí se anticipa qué documentos se activan, no su cumplimiento.

7 Afecciones y servidumbres

Condicionantes externos a comprobar en el geoportal municipal y la cartografía oficial. Su existencia puede modular o impedir la actuación.

AFECCIÓN	FUENTE / VERIFICACIÓN
Zona de Bajas Emisiones (Madrid 360)	Ordenanza de Movilidad Sostenible 10/2021; ZBEDEP Centro y Plaza Elíptica.
Protección frente al ruido	Ordenanza municipal de ruido — zonas de protección acústica.
Inundabilidad	Cartografía de zonas inundables (geoportal).
Protección patrimonial	Catálogo de edificios protegidos; APE/APR; niveles 1-2-3.

MUESTRA · BETA

8 Análisis económico y escenarios

El margen se cuantifica por rangos (conservador / central / optimista), nunca como cifra única: valor de venta oficial (MIVAU) menos coste de obra, tasas (ICIO + tasa urbanística) y honorarios, con análisis de sensibilidad al precio de venta y al coste de obra.

REFERENCIA DE MERCADO · FRICCIÓN DEL ENTORNO (DATO REAL)

En Madrid el cambio de uso no es teoría: 25.812 licencias residenciales concedidas en los 21 distritos (2015–2026). Distritos con mayor fricción (trámite más llevadero): Hortaleza (82), Villa de Vallecas (82), Moratalaz (79), Vicalvaro (78), Latina (77), Ciudad Lineal (77).

> BORRADOR · PENDIENTE INTEGRACIÓN DE DATOS
> Tabla de tres escenarios (€/m² MIVAU del distrito · coste de obra por nivel de intervención · tasas · margen neto · yield) + tornado de sensibilidad. Se cablea con el motor económico (módulos Catastro + MIVAU) cuando se fije el ámbito/parcela.

9 Matriz de riesgos y mitigaciones

Riesgos ordenados por criticidad, con su acción mitigadora y la verificación recomendada.

RIESGO	PROB.	IMPACTO	MITIGACIÓN / VERIFICACIÓN
Uso residencial no admitido por Norma Zonal	Media	Alto	Solicitar ficha urbanística e informe de viabilidad municipal antes de comprar.
Superficie útil real < 40 m²	Media	Alto	Levantamiento y comprobación del programa antes del proyecto.
Prohibición expresa en estatutos	Baja-media	Alto	Lectura de estatutos y título constitutivo inscritos.
Sobrecoste de obra (estructura/humedad)	Media	Medio	Inspección in situ y presupuesto cerrado por contratista.

MUESTRA · BETA

10 Conclusión y dictamen orientativo

En consideración a cuanto antecede, y con las reservas del apartado 11, se DICTAMINA que la transformación del local en vivienda resulta, conforme a los datos oficiales disponibles a la fecha, VIABLE BAJO CONDICIÓN del cumplimiento y verificación de los siguientes extremos:

- Que la Norma Zonal y la ficha urbanística de la parcela admitan el uso residencial (arts. 7.3.12–7.3.13).
- Que la superficie útil resultante sea >= 40 m² y el programa cumpla las dimensiones mínimas (art. 7.3.4).
- Que no exista prohibición expresa inscrita en los estatutos de la comunidad (doctrina STS 729/2014).
- Que la inspección in situ confirme altura libre, exterioridad/iluminación y estado constructivo.

La confirmación definitiva requerirá inspección física in situ, lectura de los estatutos de la comunidad, obtención de la ficha urbanística municipal y proyecto técnico por arquitecto competente.

11 Alcance y limitaciones

El presente documento es un ANÁLISIS ORIENTATIVO de pre-viabilidad elaborado exclusivamente a partir de fuentes oficiales de acceso público (Dirección General del Catastro, Normas Urbanísticas del PGOUM-97 y sus modificaciones, visor urbanístico y datos abiertos del Ayuntamiento de Madrid, Código Técnico de la Edificación y estadística de valor tasado del Ministerio de Vivienda), consultadas en las fechas que se indican. No constituye proyecto técnico, no está visado ni firmado por arquitecto colegiado a efectos de tramitación, y no sustituye al informe de viabilidad urbanística municipal ni a la licencia o declaración responsable.

LAS CONCLUSIONES QUEDAN SUJETAS A LAS SIGUIENTES RESERVAS

- No se ha realizado inspección física in situ: superficies, alturas libres, estado de la estructura, instalaciones, humedades y posibilidad real de abrir huecos no han sido comprobadas materialmente.
- No se han examinado los estatutos de la comunidad de propietarios ni el título constitutivo inscritos, que pueden contener prohibiciones o limitaciones expresas al cambio de uso.
- No se dispone de la ficha urbanística oficial de la parcela emitida por el Ayuntamiento de Madrid, única fuente con valor frente a la Administración.
- No existe presupuesto real de obra contratado: las cifras económicas son estimaciones por rangos.

Cualquier dato no acreditable en fuente oficial se ha consignado como «a verificar» o «sin dato». Documento confidencial para uso exclusivo del destinatario. habitalocal es editorialmente independiente y no percibe comisiones de terceros.

12 Anexos · catálogo de fuentes

Toda afirmación material de este dossier es trazable a una de las siguientes fuentes, con su fecha de consulta:

- PGOUM-97 y Modificación NN.UU. 2023 (BOCM nº 282, 27-11-2023; Compendio NN.UU. consolidado, transparencia.madrid.es).
- Dirección General del Catastro — Consulta Descriptiva y Gráfica (DNPRC).
- Ayuntamiento de Madrid — Licencias urbanísticas (dataset 300193) e Inspecciones (300373); Censo de locales (200085).
- MIVAU — Valor tasado de vivienda libre por municipio.
- Visor urbanístico y geoportal del Ayuntamiento (Norma Zonal, protección, ZBE, ruido, inundabilidad).
- Código Técnico de la Edificación (codigotecnico.org).
- Jurisprudencia: STS, Sala 1ª, nº 729/2014, de 3 de diciembre (propiedad horizontal).

Fuentes del índice de zona: Open-Meteo · Archivo climático (dataset) · Open-Meteo · Geocoding (población, coords) (dataset) · INE España · Índice de Precios de Vivienda (IPV) por CCAA (official)

MUESTRA · BETA