

Aluvión de peticiones para convertir bajos comerciales en viviendas

La gran mayoría de los proyectos son para habilitar apartamentos de uso turístico

ANA LORENZO
RIBEIRA / LA VOZ

A finales del año pasado, la Xunta abrió la puerta para que los bajos comerciales pudiesen transformarse en viviendas, y los barbanzanos no han querido dejar de pasar la oportunidad. En los últimos meses se han puesto en marcha numerosos proyectos para que estos locales abandonados y vacíos desde hace años tengan una segunda vida. Boiro, Ribeira, A Pobra, Rianxo y Noia son los concellos que ya se han subido al carro de esta iniciativa, en la que muchos propietarios han apostado por habilitar en sus recintos nuevos inmuebles destinados principalmente a uso turístico.

Esto significa que se pueden alquilar por un período máximo de 31 días, un requisito que se tiene muy en cuenta a la hora de convertir bajos en viviendas, puesto que las distintas normativas urbanísticas —a la de la Xunta hay que sumar la de cada Concello— no suelen ser tan exigentes como si se tratase de un inmueble para alquilar todo el año, donde las condiciones de habitabilidad son mayores. Sin embargo, como explica el pobrense José Antonio Gómez, del estudio 90° Arquitecta, no todos los bajos son susceptibles de poder albergar residencias, puesto que el principal problema que se están encontrando es que, para garantizar la privacidad del inquilino, las ventanas en su parte baja deben estar a 1,8 metros del suelo.

Además, los bajos o entreplantas que se vayan a destinar a vivienda deberán tener al menos 40 metros cuadrados de superficie útil y la altura será de 1,1 me-



Imagen de un proyecto de bajo comercial reconvertido en vivienda turística en Boiro. CEDIDA

tros. Otro requisito es que haya al menos dos metros de separación entre la ventana y el espacio público, y ahora se han automatizado nuevos sistemas de ventilación alternativos a la chimenea, con el fin de que la rehabilitación del bajo no tenga impacto en todo el edificio.

Estudio de viabilidad

Los profesionales barbanzanos recomiendan realizar primero un estudio de viabilidad, que permitirá descartar aquellos que no pueden convertirse en residencia o permitirá ofrecer las alternativas para adaptarlo.

El coste de este informe suele rondar los 300 euros dependiendo del estudio y la localidad, un gasto al que luego hay que añadir la licencia para acometer las obras —entre 2.000 y 3.000 euros—, que se unirán al desembolso total para acondicionar el bajo.

MOISÉS PICÓN ARQUITECTO DE INTERIORES

«En lugar de tener el local parado, te sirve para sacar un pequeño rendimiento en verano»

En los cascos urbanos de los concellos barbanzanos cada vez hay más bajos vacíos con el cartel de se vende o se alquila, y todo apunta a que esta tendencia irá a más. Moisés Picón, arquitecto de interiores y fundador del Studio Moai de Boiro, reconoce que las llamadas para convertir este tipo de locales en viviendas se han incrementado mucho en los últimos meses, pero también se están encontrando con que algunos no sirven, «porque normalmente tienen poco frente y, aunque dispongan de muchos metros cuadrados para atrás, son ciegos». En este sentido, señala que es-

te tipo de proyectos suelen ser bastante complicados, y normalmente se apuesta por diseños de inmuebles «tipo estudio sin tabiques, para que llegue la ventilación desde el frente hasta atrás».

El boirense es consciente de que este tipo de cambio de uso de los locales es una buena alternativa para solventar la falta de vivienda nueva en la comarca, aunque no para acabar con todos los problemas que arrastran los pisos de alquiler habitual, porque muchos propietarios tienen miedo a que el inquilino lo acabe okupando. «Por eso muchos apuestan por viviendas turísticas, porque malo será que se quede más

LOS DATOS

300 €

Estudio de viabilidad
No todos los bajos comerciales son susceptibles de convertirse en viviendas, por lo que es necesario primero realizar un estudio de viabilidad.

Desde 2.000 €

Licencia de obras
El coste del permiso depende del concello donde se realice, de la superficie y de la inversión total de la actuación.

Alternativa

SÁLVORA
Darle una segunda vida a los locales vacíos convirtiéndolos en viviendas residenciales es una buena alternativa para aumentar el parque inmobiliario de la comarca y rehabilitar los cascos urbanos. Como en todo, hay que cumplir una serie de requisitos, y no todos los establecimientos los reúnen.

ReciNet
Salmés

Pintura para bateas

COLOR  

NO TÓXICO | Cumple normativa europea UNE 104-231-99 de producto no contaminante del medio ambiente

BIDONES 25 L

609 801 557