

# El aumento de la demanda de bajos comerciales para viviendas eleva sus precios más del 20%

Propietarios de locales sin uso actual promueven proyectos residenciales en La Calzada, El Bibio y Poniente para destinarlos a la venta o el alquiler

MARCOS MORO



GIJÓN. El aumento de la demanda de bajos comerciales para convertirlos en viviendas está teniendo un efecto dominó sobre sus precios, que se han disparado en los últimos meses, encareciendo el metro cuadrado más de un 20%. Precisamente, ese incremento de precios está ralentizando, de un tiempo a esta parte, el desarrollo de nuevos proyectos en la ciudad. Así lo ponen de manifiesto promotores inmobiliarios como El Sol Grupo Consulting que acaba de adaptar en El Bibio (carretera de Villaviciosa número 5) el antiguo local de la Comisión Técnica de Arbitros del Principado de Asturias, un bajo que se ha compartimentado en dos apartamentos de 65 metros cuadrados. Uno está ya alquilado por 600 euros al mes y otro a la venta por 130.000 euros (el precio es inferior a un piso convencional en la misma zona).

Según explica Cristian Garcia Pastrana, gerente de El Sol, «se está en un momento de tensión con los propietarios por este tema que afecta a la rentabilidad del producto que buscan los inversores. Por el típico local que antes te valía 40.000 euros, ahora te pueden estar pidiendo 50.000 porque saben que se puede cambiar a vivienda». El encarecimiento de los locales es una traba añadida que se suma a la retahíla de trámites administrativos que conlleva un cambio de uso de estas características. El procedimiento no es tarea rápida ni fácil en caso de cumplir con toda la normativa



El Bibio. Transformación del antiguo local arbitral en el número 5 de la carretera de Villaviciosa en dos apartamentos. FOTOS: PLEYA / D. ARIENZA

existente (estatal, autonómica y municipal) para garantizar las condiciones de salubridad y accesibilidad necesarias. Un arquitecto tiene que elaborar un proyecto de cambio de uso, con las obras de adaptación correspondientes, que posteriormente tiene que ser visado (y conlleva el pago de cuotas) por el Colegio de Arquitectos. Después es necesario, además de conseguir la cédula de habitabilidad, contar con la aprobación de la comunidad de vecinos y pasar una inspección municipal.

Pablo Gil, director de Pleya, agencia especializada en la tramitación y gestión de este tipo de

proyectos, fija en siete meses los trámites necesarios, empezando por un estudio de viabilidad, si todo se amolda al código técnico estatal, el PGO y la normativa de habitabilidad del Principado.

La norma autonómica contempla que los metros cuadrados mínimos útiles que necesita una vi-

**Uno de los últimos bajos adaptados, de 65 metros cuadrados, se vendió por 130.000 euros y otro está alquilado por 600 euros**

vienda para ser habitable son 28. En Gijón, el actual Plan General de Ordenación (PGO) contempla la posibilidad de convertir un bajo comercial en vivienda, si bien no todos los locales tienen esa posibilidad ya que para ese cambio de uso hacen falta licencia de habitabilidad, una altura libre de 2,5 metros y contar con iluminación y ventilación. Otro requisito es que se acceda desde el portal del edificio, o en su defecto, a través de uno en el propio local.

En el caso de bajos-vivienda en Cimavilla éstos quedan sometidas al Plan Especial de Reforma Interior (PERI). Ello ha conducido a la proliferación en los últimos

tiempos de lofts –sin necesidad de guardar altura mínima respecto al suelo que es de 1,20 metros en el resto de barrios– en antiguos locales ocupados por almacenes, garajes, negocios de hostelería y kioscos. Es el caso de un coqueto apartamento de 50 metros cuadrados que acaba de venderse en la calle Castro Romano número 8.

En este momento hay propietarios de locales comerciales que llevan tiempo sin uso y arrendatarios que promueven darle el giro a vivienda en la zona oeste de la ciudad. En concreto en La Calzada. También hay iniciativas similares en bajos de soportales de los edificios barco de Poniente.