¿Puede tu local ser vivienda? 12 comprobaciones

Madrid capital · Normas Urbanísticas del Plan General (Compendio de 30-10-2026) y Plan Reside (2025).

- [ ] El edificio tiene como uso principal el de vivienda.
  NNUU art. 7.3.12.1
- [ ] El local está en planta baja o de piso y ninguna parte de su suelo queda por debajo de la rasante. Si tiene sótano, el sótano se clausura o se segrega.
  NNUU arts. 7.3.13.1 y 7.3.13.3
- [ ] Encima no hay un local de uso comercial ni recreativo.
  NNUU art. 7.3.13.4
- [ ] No está en planta baja ni sótano de un eje terciario, ni en los niveles de usos C y D del Centro Histórico (Plan Reside).
  NNUU arts. 8.10.2.9 y 8.1.32.3
- [ ] El local no figura en el catálogo de establecimientos comerciales y la protección del edificio no lo impide.
  NNUU art. 7.3.12.1
- [ ] La vivienda tiene 40 m² útiles o más, sin contar zonas de menos de 2,20 m de altura, terrazas ni tendederos.
  NNUU arts. 7.3.4 y 7.3.14
- [ ] Las piezas habitables tienen 2,50 m de altura libre; la cocina y las piezas no habitables, 2,20 m.
  NNUU art. 7.3.5
- [ ] Tiene fachada de más de 3 m con hueco de una pieza habitable de más de 12 m² útiles en la que quepa un círculo de 2,70 m (o un espacio libre que cumpla las condiciones de vivienda exterior).
  NNUU art. 7.3.3
- [ ] Los huecos de cada pieza habitable suman al menos el 12 % de su superficie útil.
  NNUU art. 7.3.8.1
- [ ] La vivienda puede tener agua, electricidad, calefacción, agua caliente y saneamiento.
  NNUU art. 7.3.16
- [ ] La fachada nueva puede integrarse en la del edificio y los contadores no tienen que ir en ella.
  NNUU art. 7.3.15
- [ ] Los estatutos de la comunidad no prohíben de forma expresa el uso de vivienda.
  Ley de Propiedad Horizontal, art. 7.2, y doctrina de la DGSJFP

Si cumples todo, el siguiente paso es el estudio de viabilidad (450 € + IVA). Si fallas en alguno, consúltanos antes de descartarlo: a veces tiene solución.

Comprobado el 14 de noviembre de 2026 · Fran Cortés, arquitecto (COAM 21.503) · francortesarquitectos.com/cambio-de-uso-de-local-a-vivienda-madrid/