

La ciudad celebra el día en honor a su patrona, la Virgen de Los Llanos, es festivo y se desarrolla una misa estacional en la Catedral, con la participación del Coro Universitario de Albacete, a partir de las 11 de la mañana. Además, desde las 12, tiene lugar la Batalla de Flores.



URBANISMO | INFRAESTRUCTURAS

Aumentan, desde 2023, los proyectos de conversión de locales en viviendas

El presidente del Colegio Oficial de Arquitectos plantea realizar cambios normativos en el PGOU para que no sea tan restrictivo

N. GARCÍA / ALBACETE

En los últimos años, España ha experimentado un notable aumento en la transformación de locales comerciales en viviendas y, en ese fenómeno, Albacete no se ha quedado fuera. Según el Colegio Oficial de Arquitectos de Castilla-La Mancha (Coacm) en la demarcación de Albacete, sobre todo, desde el año 2023 se ha incrementado considerablemente el número de proyectos de adecuación de locales a viviendas en Albacete capital.

El presidente del Colegio de Arquitectos en Albacete, Eduardo Mascagni, analizó las causas que llevan a esta situación, señalando que esto obedece a una realidad, que no es otra que «sobran locales comerciales y faltan viviendas».

Especificó que «hoy en día tener un negocio a pie de calle es prácticamente inviable en la mayoría de los casos, porque han cambiado los hábitos de consumo y la presión fiscal, además de que cuesta mucho defender un negocio a pie de calle».

Lamentablemente, se cierran negocios prácticamente todos los

días porque, entre otras circunstancias, no pueden hacer frente al comercio *online* y eso provoca que cada vez haya más locales vacíos. «No hay demanda de locales comerciales para la apertura de nuevos negocios y, por el contrario, hay una carestía y una alta demanda de vivienda», dijo Mascagni, resaltando que, por lo tanto, «es lógico que mucha gente, al final, piense o vea una salida a esos locales comerciales la transformación al uso de vivienda».

Al respecto, el presidente del Coacm en la demarcación de Albacete señaló que en el uso de vivienda hay que diferenciar entre la vivienda, tal y como se entiende por el término jurídico o legal, y el alojamiento turístico. Y es que la vivienda la regula el Plan General de Organización Urbana de Albacete (PGOU), mientras que el alojamiento turístico lo regula la normativa de Castilla-La Mancha, que es menos restrictiva. Entonces, ¿qué está pasando?, pues que «mucha gente está optando por esa modalidad a la hora de designar el uso como alojamiento turístico».

No obstante, en este sentido hay que tener cuidado, alertó

Eduardo Mascagni. «Hay que ser muy conscientes de que un alojamiento turístico como tal tiene un periodo máximo de arrendamiento de 31 días y, a partir de ese momento, pasaría a ser un alquiler de temporada», indicó Eduardo Mascagni, resaltando que «hay que ser responsables».

Además, «si el día de mañana se quisiera hacer una transmisión de ese bien inmueble, una venta, se está vendiendo un alojamiento turístico, no una vivienda. Por lo cual, quien quiera adquirirla tendrá más dificultad en el acceso al crédito».

CAMBIOS NORMATIVOS. El presidente del Colegio de Arquitectos explicó que el PGOU es más restrictivo, «siempre, lógicamente, velando por una calidad mínima de esos espacios habitables».

Aunque, dada la realidad con la que nos encontramos a día de hoy, Mascagni planteó que «a lo mejor se deberían realizar algunos cambios normativos con ese Plan General de Ordenación Urbana, que facilitarían esa transformación, ese cambio de uso de los locales comerciales a viviendas».



En la ciudad aflora la transformación de locales en viviendas. / J.M. ESPARCIA

«Lo estamos viendo en otras ciudades de España, en Madrid, en Alicante o en Valencia, donde es mucho más fácil ese cambio de uso de local comercial a vivienda», declaró el presidente del Colegio de Arquitectos.

Sobre los requisitos que se exigen en Albacete, Eduardo Mascagni explicó que confluyen muchos factores. «El local comercial tipo de Albacete tiene poco ancho de fachada, mucha profundidad y no dispone de patios», con lo que hay «una gran superficie de los locales que es interior y que no permite

obtener la iluminación natural que es necesaria para los espacios habitables».

Por otro lado, el PGOU exige un programa mínimo de vivienda que consta de un salón comedor-cocina y de un dormitorio principal con una superficie mínima de 10 metros cuadrados, con unas alturas mínimas de 2,5 metros. «Todo esto condiciona mucho», mientras que en otras ciudades «vemos lofts en los que hay una doble altura», especificó Mascagni. En Albacete, con el Plan General en la mano, para poder hacer esos lofts

EL APUNTE

Mascagni recomienda contar con un arquitecto para asesorarse

La realidad se impone y la realidad es que sobran locales comerciales y faltan viviendas. Por ello, cada vez en más ciudades se opta por transformar locales vacíos en residencias, sobre todo, donde existe alta demanda de alquiler. No obstante, es esencial verificar la viabilidad del proyecto, consul-

tar el plan urbanístico y el cumplimiento de las normativas de habitabilidad antes de comenzar.

El presidente del Colegio de Arquitectos de Castilla-La Mancha en la demarcación de Albacete, Eduardo Mascagni, recomendó «encarecidamente contar con un arquitecto colegiado para el asesoramiento previo y la redacción de los proyectos de adecuación de locales para uso residencial».

Lo que está claro, indicó Mascagni, es que un bien inmueble conlleva unos gastos (IBI, comunidad, mantenimiento, etc) y, eviden-



Un espacio que fue negocio ahora es casa. / J.M.E.

temente, «nadie quiere tener un patrimonio improductivo, no solamente improductivo, sino que genera unos costes». Por lo tanto, ante esta situación, se decantan por llevar a cabo proyectos a los que pueden sacar un rendimiento económico y, en estos momentos, el mercado demanda viviendas.

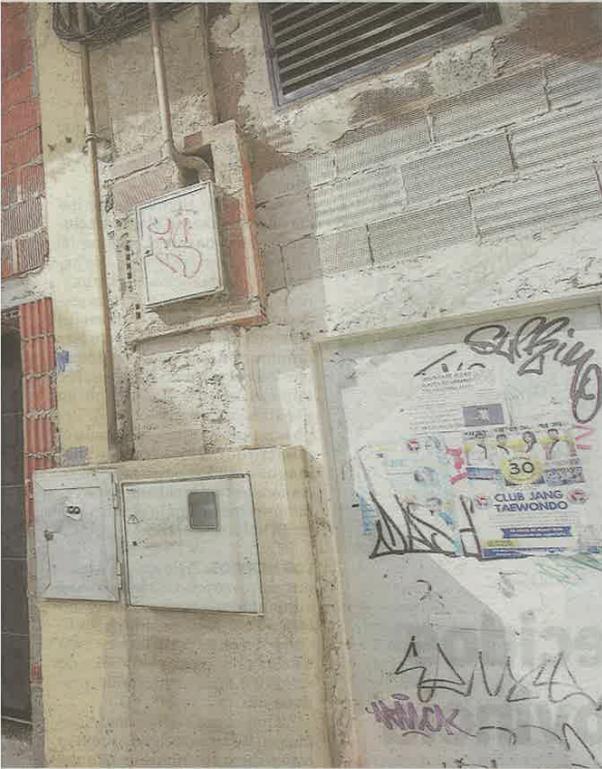
Sobre las peticiones que realizan a los arquitectos en este sentido, explicó que hay empresarios que directamente demandan ese cambio a alojamiento turístico, pero por una cuestión empresarial y de rentabilidad económica.

al día
**La Cabalgata abrió
 10 días de la Feria
 más especial**



La Concha y yo nos plantamos en el Altozano para ver la Cabalgata de apertura de la Feria de este año y logramos con demasiada facilidad coger un buen sitio. Dicen nuestro nietos que ellos prefieren ya ir cuando esté abierta la Puerta de Hierros y perderse en las carpas, que este año son menos, pero no-

sotros seguimos fieles a la tradición y, como todos los años, nos vimos todas las carrozas. El momento más especial fue cuando pasó nuestra patrona, la Virgen de Los Llanos. A la Concha se le saltaron las lágrimas y yo también me emocioné un poco, pero nos enteramos que hay un vídeo en la fachada de la Catedral y allí estaremos, sin falta. / MOCHILERO



La mayoría de las comunidades de propietarios no incluyen en sus estatutos el cambio de uso

El presidente del Colegio de Administradores de Fincas recuerda que cuando se trata de alojamientos turísticos es obligatorio obtener autorización

N.G.M. / ALBACETE

Cuando el espacio que se quiere convertir en residencia se ubica en un bloque de viviendas, que es lo que ocurre la mayoría de las veces en la capital albacetense, las comunidades de vecinos podrían tener algo que decir.

El presidente del Colegio de Administradores de Fincas de Albacete y Cuenca, Antonio Fuentes, explicó que todo depende de lo que digan los estatutos de las comunidades de vecinos. «Si los estatutos lo prohíben, entonces se requiere de una reunión, una junta, en la cual, por unanimidad, se acepte o no se acepte», reseñó, destacando que, en el caso de que los estatutos no lo prohíban, se trataría de «un tema más administrativo con el Ayuntamiento a la hora de conseguir la licencia».

Fuentes declaró que se pueden dar otras circunstancias en las que las comunidades de vecinos se tienen que manifestar, como puede ser cuando afecte a algunos elementos comunes o al cambio de las cuotas de participación. En estos casos, requiere «unanimidad» para poder llevar a cabo el proyecto de transformación del local en vivienda.

DECLARACIONES

ANTONIO FUENTES
 PDTE. COLEGIO
 ADMINISTRADORES DE FINCAS

«En la Universidad y El Ensanche muchos locales ya son viviendas»

Normalmente, a los locales comerciales se les permite que la fachada la pongan a su gusto, siempre y cuando no afecte a la estructura del edificio o a las normas administrativas, pero se pueden dar problemas si hay que sacar alguna salida de humos o hacer un enganche a un elemento común de salida de aguas, por ejemplo. En ese caso, manifestó Fuentes, se pide a la comunidad «un acuerdo de tres quintos de propietarios y cuotas de participación».

El presidente del Colegio de Administradores de Fincas de Albacete y Cuenca dijo que en la capital, en la mayoría de los casos, los estatutos de las comunidades no contemplan este hecho, pero si no se afectan elementos comu-

nes ni la estructura del edificio ni las cuotas, simplemente con manifestarlo al presidente de la comunidad a través de un escrito por parte del propietario «sería suficiente».

Por lo tanto, si no hay prohibición explícita, no se necesita el permiso de la comunidad, pero sí se requerirá si la obra implica la alteración de elementos comunes.

ZONAS. Sobre todo, en la zona de la Universidad y en El Ensanche se pueden ver locales ya convertidos en viviendas, declaró Fuentes, subrayando que la demanda de alquiler en la ciudad ha hecho que los propietarios hayan optado por este tipo de actuaciones pensando, principalmente, en el arrendamiento para estudiantes.

Asimismo, añadió que hay una segunda parte, cuando los locales no se convierten en viviendas como tal, sino que se apuesta por alojamientos turísticos. Al respecto, Fuentes recordó que es obligatorio, desde el pasado mes de abril, obtener la autorización previa y expresa de la comunidad, requiriendo un acuerdo de las tres quintas partes de propietarios y cuotas.

que existen en otros lugares, sería necesario «un local de en torno a 5,30 metros de altura libre, porque harían falta 2,5 metros para la cocina y 2,5 para el dormitorio, más el espesor que tuviera el forjado

intermedio y, claro, no hay locales de esa altura».

En definitiva, el PGOU de Albacete «es garantista en cuanto a las condiciones de salubridad y de habitabilidad».

¡ÚLTIMAS PLAZAS!

MÁSTERES OFICIALES

2025/26

Artes y Humanidades
 Ciencias
 Ciencias de la Salud
 Ciencias Sociales y Jurídicas
 Ingeniería y Arquitectura

Universidad de
UCLM Castilla-La Mancha

este es
 tu sitio



UCLM
 www.uclm.es