

REFORMAS / ACTUALIDAD

¿Cómo se puede dividir una vivienda grande en dos más pequeñas?

LA SEGREGACIÓN DE LAS CASAS IMPLICA ASPECTOS ARQUITECTÓNICOS Y LEGALES

LUCAS PÉREZ

La idea de familia numerosa de décadas atrás obligaba a la construcción de viviendas espaciales. La tendencia ha cambiado, siendo menos pródiga en descendientes, por lo que las casas son cada vez más reducidas. Eso, unido al poco suelo edificable existente en el centro de las ciudades, hace que los antiguos edificios, más amplios, puedan ser utilizados para ser reformados y divididos en distintas dependencias.

Así, un propietario con una vivienda en el centro de una gran ciudad se encuentra ante la oportunidad de la segregación, conservando un espacio amplio para vivir sin desplazarse de su zona y obteniendo otro que pueda utilizar para alquilar o vender y rentabilizar así los costes de la obra y obtener, incluso, un beneficio por ello.

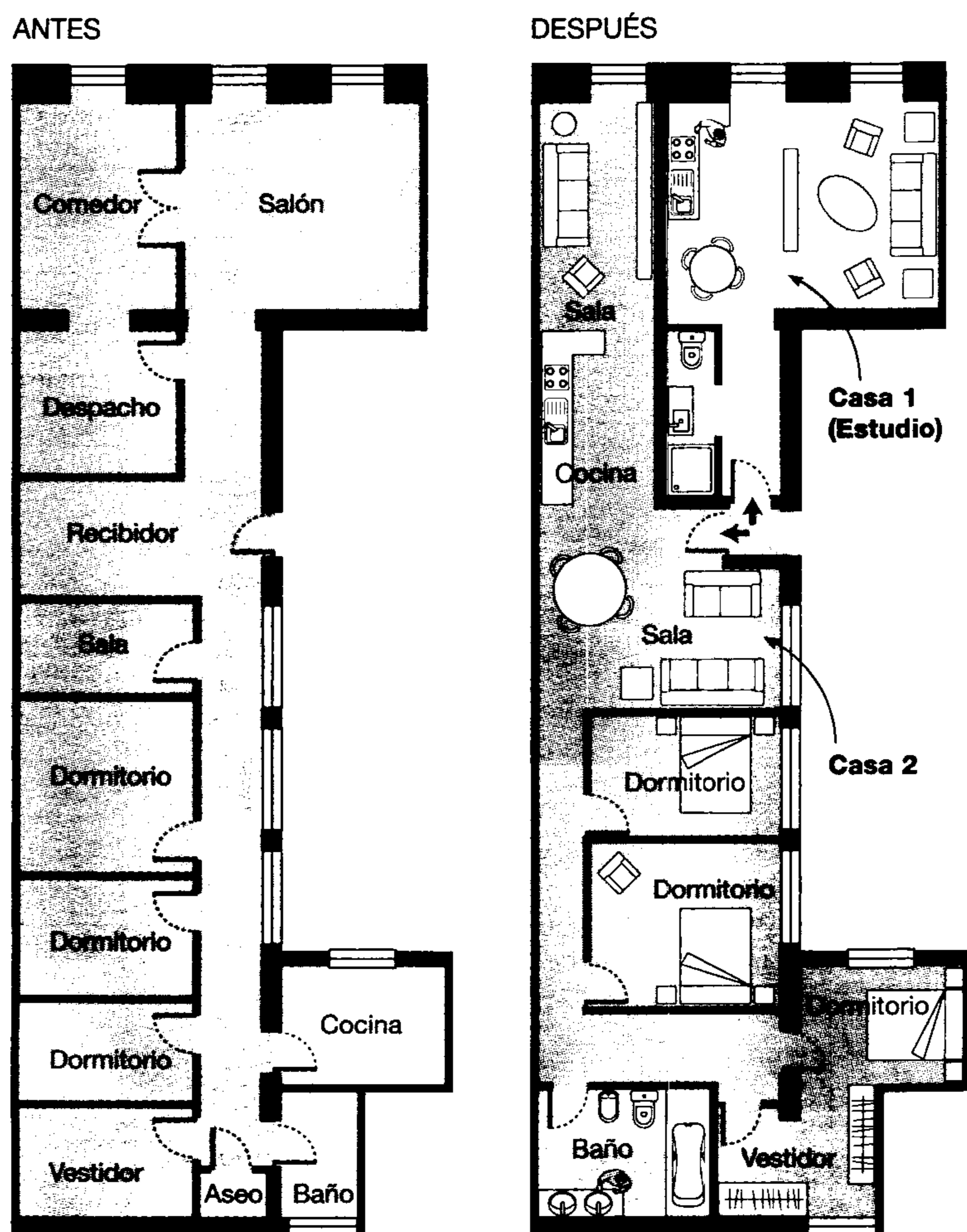
El ejemplo que vamos a analizar describe la segregación de una vivienda de 140 metros cuadrados en pleno centro de Madrid, que se ha dividido en dos viviendas, una amplia de 95 y un estudio con apenas 45.

Problemas técnicos

El problema técnico más difícil de solucionar apunta al exterior, ya que según la normativa cada una de las dos viviendas resultantes debe de tener como mínimo una salida a la calle, así como una superficie mínima en torno a los 25 metros cuadrados. A veces, lo primero puede ser complicado, como en este caso, ya que la fachada apenas tiene una longitud de 14 metros.

La primera vivienda sería un apartamento/estudio que ocuparía la zona que corresponde al pasillo que lleva al salón y el propio salón. «Se realizó un pequeño distribuidor en el antiguo recibidor que es el que da acceso a las dos viviendas. Al tener que buscar un contacto con la fachada, el estudio había que ubi-

Convertir una casa grande en dos



FUENTE: Javier Cantero

TFV / EL MUNDO

carlo en un amplio salón, pero antes había que hacer hueco para integrar un pequeño aseo», afirma Javier Cantero, arquitecto de Inmogloba.

Al necesitar un espacio mínimo para el aseo, hubo que ensanchar el pasillo, por lo que se derribaron los muros que separan el comedor del salón y el despacho del pasillo y se trasladaron unos metros para estre-

char el comedor y el despacho, dejando más espacio para las distintas dependencias del apartamento.

«El aseo se ubicó en la zona del pasillo y del recibidor, lo más cercano posible a la puerta porque las bajantes se encontraban junto a la ventana que está al lado de la puerta principal», asegura Javier Cantero. De esta manera, se dio forma

al estudio, quedando una segunda vivienda mucho más grande, compuesta por el comedor, el despacho, parte del recibidor, la sala, los tres dormitorios, la cocina, el baño y el aseo.

Si una obra de este tipo puede tener notorias complicaciones en lo meramente técnico, no son menos los problemas a la hora de conseguir la licencia de obra.

Acuerdo de los vecinos

«A no ser que este tipo de acciones se refleje expresamente en los estatutos de la comunidad, lo primero que hay que lograr es un acuerdo unánime del conjunto de vecinos donde se aprueben la segregación y las nuevas cuotas resultantes de cada una de las viviendas. Después, hay que realizar un proyecto donde se describa la división de las viviendas para solicitar una licencia de obra menor posteriormente», afirma Cantero, que, no obstante, recomienda acudir previamente al oficial del Registro de la Propiedad correspondiente para exponer el caso, ya que será éste el que autorice finalmente la operación.

Pero aquí no se acaban los trámites legales, ya que una vez solicitado todo esto, habrá que acudir a la notaría, donde se debe presentar tanto la licencia de obra como el acuerdo de la comunidad. Una vez finalizada la segregación, se presentará en el Registro junto con el final de obra para su inscripción definitiva. Paralelamente, en el Ayuntamiento se ha de solicitar la licencia de primera ocupación, que será necesaria para contratar el suministro tanto de la luz como el agua y el gas.

Por otro lado, si la casa está escriturada como residencia unifamiliar, la segregación no podrá realizarse, ya que no podrá incrementarse el número de viviendas en la superficie existente.



El 15% de los españoles, en disposición de comprar otra casa

El 14,9% de los hogares españoles está en disposición de adquirir una segunda residencia, según datos del Informe de Coyuntura Inmobiliaria de la consultora Grupo i. Los residentes en la Comunidad Valenciana y Madrid son los que más opciones tienen de hacerse con un piso que no sea domicilio habitual. Las comunidades con menos posibles, por contra, son Canarias, Extremadura, Cantabria y Navarra, informa Servimedia.

Pequeñas reformas en las casas pueden ahorrar el 25% de energía

Una guía sobre eficiencia energética promovida por la organización de consumidores Cecu explica que es posible ahorrar hasta un 25% de energía realizando pequeñas intervenciones en las viviendas, al tiempo que se mantienen las condiciones de confort. Por ejemplo: sustituir las bombillas por unas de bajo consumo puede suponer un ahorro de electricidad del 10%.

El aumento de la cuota hipotecaria disparará las reunificaciones

Las dificultades de los hogares para afrontar sus créditos a consecuencia de la subida de los tipos de interés harán que crezcan las reunificaciones de deuda un 35% este año, según pronostica la Asociación de Intermediarios de Financiación. Según este organismo, además de aumentar las cancelaciones de todos los préstamos para inscribirlos en uno solo, proliferarán los cambios de entidad de crédito, informa Europa Press.

X Salón Inmobiliario de Madrid SU VIVIENDA

(Comunicador Oficial del Salón Inmobiliario de Madrid)

SU VIVIENDA, el periódico oficial del Salón Inmobiliario de Madrid, publicará los próximos 4 y 11 de Abril, dos suplementos especiales.

Reserve ya su espacio
Departamento Comercial / Tel.: 91 443 55 13
Único suplemento inmobiliario que se distribuirá en la entrada de los 6 pabellones, de manera ininterrumpida, durante los 5 días de la feria.

SI 11 08

