

# Vivienda estudia fijar unos requisitos para convertir lonjas en pisos o 'lofts'

La decisión es «muy compleja» e incidiría en las ordenanzas municipales

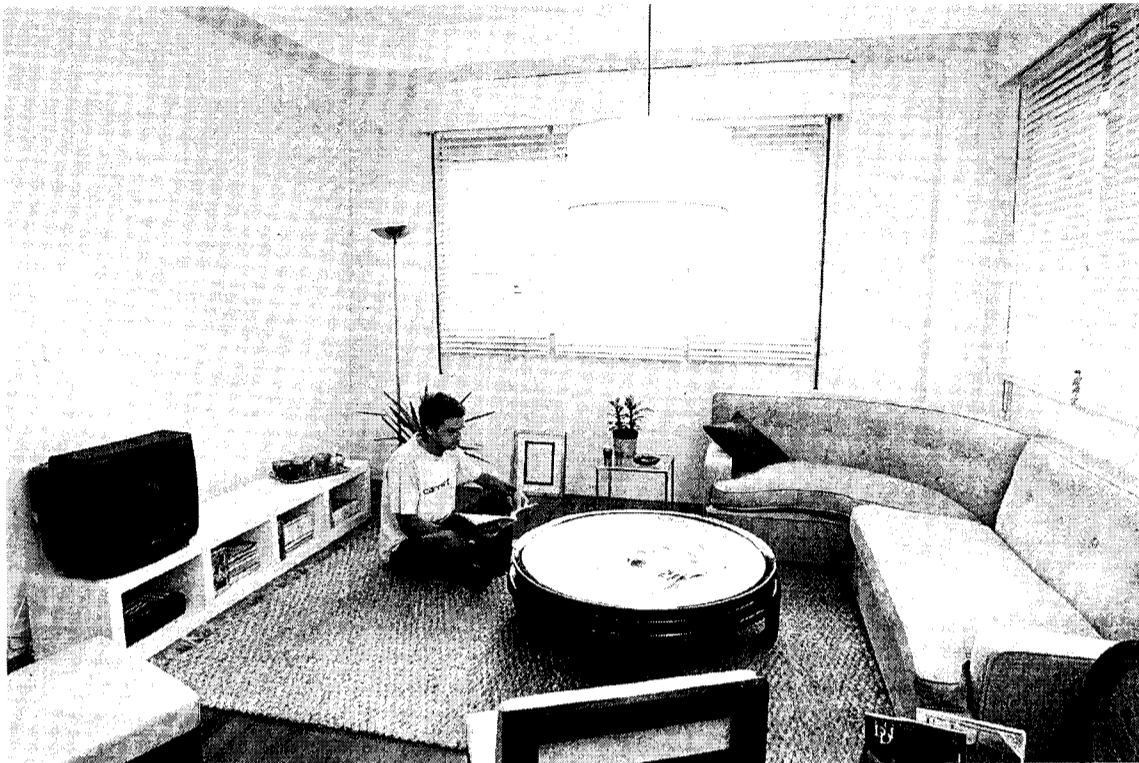
J. MUÑOZ BILBAO

El Gobierno vasco estudia la posibilidad de establecer unos principios generales para convertir las lonjas y bajos comerciales en viviendas o 'lofts', una práctica cada vez más demandada que requiere el permiso de los ayuntamientos. Aunque aún no ha tomado una decisión definitiva, el Departamento de Vivienda podría establecer unas condiciones mínimas de habitabilidad para todos los locales reformados en Euskadi, a partir de las cuales cada municipio elaboraría sus ordenanzas. Esas condiciones deberían recogerse en el proyecto de ley de Vivienda que el Ejecutivo autonómico presentará en abril próximo. «Es una cuestión muy compleja», reconocieron fuentes próximas al consejero Javier Madrazo.

Ahora mismo, el Gobierno vasco no considera habitable ningún local por debajo de 40 metros cuadrados. Cualquier proyecto para transformar una lonja o almacén en un apartamento o 'loft' tiene ese límite y necesita, además, un trámite municipal denominado 'cambio de uso'. Los permisos se conceden pocas veces en el País Vasco, en comparación con los que se otorgan en otros países europeos, debido a que los establecimientos comerciales o industriales no han sido diseñados como residencia y casi siempre presentan problemas de ventilación o carecen de ventanas.

Pero los técnicos tienen que valorar también cuestiones técnicas muy delicadas, como los cambios en las cargas compartidas por la lonja con los inquilinos del resto del edificio; o las modificaciones en sus servidumbres y sus aprovechamientos. Estos últimos no son los mismos si el destino de un inmueble es residencial o comercial. Por último, el 'cambio de uso' dependerá de cómo fue diseñado el barrio en los planes urbanísticos y de cómo ha podido evolucionar social y económicamente con el paso de los años.

A pesar de ello, esos permisos, y los de dividir pisos grandes en varios apartamentos, se solicitan cada vez más, de modo que los ayuntamientos -los guipuzcoanos fueron pioneros- están aprobando ordenanzas sobre este



NUEVO HOGAR. Un joven descansa en su casa en Getxo, antes con licencia de lonja. / PEDRO URRESTI

asunto o estudian hacerlo pronto. En el primer caso figuran las corporaciones guipuzcoanas de Mondragón o Bergara; y las vizcainas de Getxo, Barakaldo, Leioa y Plentzia. Las capitales vascas, en las que la demanda de conversión de lonjas es mayor, todavía carecen de regulación, aun-

que los ayuntamientos de Bilbao y Vitoria contemplan la posibilidad de implantarla.

## «Darle unas vueltas»

La asociación de municipios vascos (Eudel) todavía no tiene una postura oficial sobre los 'lofts', si bien su punto de vista puede pesar

en las negociaciones sobre el proyecto de Ley de Vivienda. Los socialistas, que han pactado con el consejero Madrazo la futura Ley del Suelo, no rechazan el aprovechamiento de las lonjas, pero coinciden con él en que «la cuestión necesita darle unas vueltas para resolverla bien».

## Una guía muestra cómo hacer las casas más ecológicas y eficientes

El Gobierno vasco dará un certificado de sostenibilidad de todos los edificios

F. GÓNGORA VITORIA

La sostenibilidad es aún un concepto técnico muy valorado entre los ecologistas, pero desconocido entre el gran público. Tres departamentos del Gobierno vasco se han unido para elaborar una guía que intenta introducir en el sector de la construcción ideas como el ahorro energético,

el confort, el reciclaje o la inercia térmica, y rebajar su impacto ambiental.

¿Por qué? Según datos del Gobierno vasco, el consumo de energía de los edificios, tanto del ámbito residencial, como del sector terciario, genera al año 3,6 millones de toneladas de CO<sub>2</sub>, lo que supone el 17% de las emisiones de este gas de efecto inver-

nadero de la comunidad autónoma. La construcción de casas produce casi 2,1 millones de toneladas de residuos de construcción y demolición, de los que sólo se recicla el 28%.

Las cifras del impacto pueden ser tremendas si se considera que en los próximos diez años se construirán entre 100.000 y 125.000 nuevos pisos, que ocuparán 50 millones de metros cuadrados. Si en esas viviendas se consigue aplicar maderas adecuadas para cada uso, utilizar esmaltes libres de metales pesados, instalar calde-

### EL SECTOR

- **La construcción:** Es el 8% del PIB y del empleo de Euskadi.
- **Impacto:** Los edificios causan el 17% de las emisiones de CO<sub>2</sub> en el País Vasco y la construcción recicla sólo un 28% de sus residuos.
- **Vida:** Los europeos pasamos el 90% del tiempo en algún edificio.
- **18.000** hogares vascos tienen certificado de eficiencia energética.

ras de elevada eficiencia energética o aprovechar las aguas de lluvia, «estaremos luchando contra el cambio climático y seremos solidarios con las futuras generaciones», señaló el titular de Vivienda, Javier Madrazo.

### «Una revolución»

La 'Guía de la Edificación Sostenible para la Vivienda' que ayer presentó Madrazo junto a las consejeras Esther Larrañaga, de Medio Ambiente, y Ana Aguirre, de Industria, aporta 80 recomendaciones de buenas prácticas para todos los agentes de la edificación que implica un cambio en el modo de diseñar, construir, mantener, renovar o demoler casas. «Me atrevo a decir que será una revolución en el sector», advirtió Larrañaga.

En la guía se propone un método de cálculo que permite puntuar el grado de sostenibilidad del edificio. Los propietarios de estas viviendas, según Madrazo, podrán ver reducidas sus facturas energéticas entre un 30 y 50 por ciento, «sin encarecimiento del precio de los pisos».

**NAVEGA EN TGV**  
**HASTA PARIS\***  
\*Desde Hendaya

desde sólo  
**25€**  
en  
**TGV.COM**

**Getxo**

Tokiko Gobernu Batzarrak, 2006. urteko otsailaren 14ko bilkura arruntean, 113 zenbakipean, erabaki zuen hasiera batean onestea BULCAMIRO S.L. enpresak "Fadura III" - 35.1 Burutzapenerako xehetasun azterlana. Erabaki hau eta bere espedientea jendaurrean erakutsiko dira 15 egunez. Hirigintzako Administrazio Arloan azter daiteke, Santa Klara eraikinean, Foruen kaleko 6.ean, alegazioak egiteko.

La Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria celebrada el día 14 de Febrero de 2006, adoptó, bajo el nº 113, acordó aprobar inicialmente el Estudio de Detalle presentado por la mercantil BULCAMIRO S.L. para la Unidad de Ejecución 35.1-"Fadura III". Este acuerdo, junto con su expediente, se somete a información pública, por término de 15 días, pudiéndose examinar el mismo en el Área Administrativa de Urbanismo, edificio Santa Clara sito en la c/ Fueros, 6, a efectos de alegaciones.