

¿En peligro el uso residencial de los edificios? según Juanjo Bueno

- diciembre 30, 2021
 - , 7:14 am
 - , [Sin categoría](#)



idealista.com

Juanjo Bueno

El nuevo Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, sometido a información pública, ha abierto el debate sobre la preservación del uso residencial y la convivencia en las comunidades de propietarios. Son varios

los frentes abiertos: desde los pisos turísticos, pasando por las denominadas dark kitchen o cocinas fantasma hasta el cambio de uso de locales a viviendas.

Una de las entidades que ha presentado alegaciones a este PGOUM es el Colegio Profesional de Administradores de Fincas de Madrid (CAFMadrid), en las que manifiesta la problemática que estas nuevas realidades inmobiliarias puede suponer para las comunidades de propietarios, en donde residen el 80% de la población. Observaciones sobre las propuestas planteadas por el Ayuntamiento de Madrid que tienen como base los cambios o transformaciones que puedan producirse en el edificio durante su vida útil.

Entre otros puntos cuestionados, **el CAFMadrid solicita que se concrete si se incluyen o no a las viviendas de uso turístico (VUT) en este Plan.** Y es que, a diferencia de lo que ocurre ahora en el Plan de Hospedaje, en el que para que una vivienda sea destinada a uso turístico en los anillos 1 y 2 de Madrid es requisito indispensable que exista un acceso independiente en el edificio, el Ayuntamiento de Madrid plantea en el PGOUM eliminar este requisito cuando las VUT se sitúen únicamente en planta baja y primera.

Todos conocemos los problemas que en ocasiones se plantean en un edificio residencial cuando conviven pisos turísticos y residencias de uso habitual: trasiego de personas, inseguridad, mantenimiento de elementos comunes (portal, ascensores...), etc.

También **este Colegio considera si no contradictoria, sí escasa la regulación en torno a las dark kitchen contenida en el PGOUM.** Hay una justificación: la nueva norma no recoge aspectos tan relevantes y a tener en cuenta cuando estas cocinas fantasma se instalan en una comunidad de

propietarios. A saber: el aumento de tráfico en la zona donde se encuentre este edificio, la ocupación de las aceras y las vías públicas por personal de transporte (fundamentalmente riders), el aumento de los ruidos generados por la instalación sin ningún tipo de limitación horaria y los usos de los edificios próximos o colindantes como colegios o residencias de mayores.

Desde el CAFMadrid, los expertos aconsejan que este tipo de cocinas se sitúen únicamente en edificios de uso no residencial o naves situadas en polígonos industriales.

Tampoco los administradores de fincas son ajenos a la propuesta sobre la transformación de los locales en viviendas, en los que, paradójicamente, se ha observado una ampliación de las restricciones, como es la exigencia de una mayor superficie mínima de vivienda o que el nivel del solado de la totalidad del inmueble esté por encima del nivel de suelo de la calle. Se obvia, por tanto, que este tipo de viviendas se encuentren principalmente en antiguos locales de zonas donde hay poca o nula actividad comercial, por lo que cuantas más trabas se pongan a su cambio de uso más “muertos” quedarán esos barrios.

Como consecuencia, la mayor proliferación de pisos vacíos en planta baja puede dar lugar a ocupaciones con actividades no declaradas, siendo el origen de muchos problemas de convivencia y de gestión del edificio.