



CAFMadrid
Colegio Profesional Administradores Fincas



Administrador
Fincas
Colegiado

El CAFMadrid presenta alegaciones a la modificación del Plan General de Ordenación Urbana del Ayuntamiento de Madrid

Los Administradores de Fincas consideran que el nuevo PGOUM no preserva el uso residencial y la convivencia en las comunidades de propietarios

- ✓ *Las viviendas de uso turístico, las “cocinas fantasma” o dark kitchen, el cambio uso de locales a viviendas, y el cohousing y coliving son los principales temas sobre los que el Colegio Profesional de Administradores de Fincas de Madrid (CAFMadrid) ha presentado sus alegaciones al Ayuntamiento de Madrid*

Madrid, 22 de noviembre de 2021

El Colegio de Administradores de Fincas de Madrid (CAFMadrid) ha presentado al Ayuntamiento de Madrid sus propuestas de modificación del Plan General de Ordenación Urbana, en las que manifiesta la problemática que suponen algunos de los puntos para las comunidades de propietarios.

Las viviendas de uso turístico, las “cocinas fantasma” o dark kitchen, el cambio de uso de locales a viviendas, y el cohousing y coliving son los principales temas sobre los que ha presentado alegaciones ante el Ayuntamiento de Madrid por considerar que se privilegia el uso terciario frente al uso residencial afectando a la convivencia que debe existir en las comunidades de propietarios.

Entre otros puntos cuestionados, el CAFMadrid solicita que se concrete si se incluyen o no a las **viviendas de uso turístico (VUT)** en el Plan General de Ordenación Urbana. 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 Consistorio plantea en el Plan General eliminar este requisito cuando las VUT se sitúen únicamente en planta baja y primera.

Respecto al uso de las **dark kitchen**, el CAFMadrid considera “escasa” la regulación, ya que no recoge aspectos tan relevantes y a tener en cuenta si se instalan en una comunidad de propietarios como: el aumento de tráfico en la zona donde se encuentre este inmueble, 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. “Nuestra recomendación es que este tipo de cocinas deberían situarse únicamente en edificios de uso no residencial o naves situadas en polígonos industriales”, indica la **presidenta del CAFMadrid, Isabel Bajo**.

Respecto a la propuesta sobre la **transformación de local en vivienda**, el CAFMadrid ha observado una ampliación de 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. “Hay que tener en cuenta que este tipo de viviendas se están implantando en antiguos locales que, por causas determinadas, como encontrarse en zonas poco comerciales, van a quedarse “muertas” si no se convierten en inmuebles para uso residencial”, explica Bajo. “Y esto puede suponer la habilitación de viviendas sin licencia municipal o permisos necesarios u ocupaciones con actividades no declaradas, siendo el origen de problemas de gestión y de convivencia”, añade.

En lo que se refiere al **coliving y cohousing**, nuevos conceptos de vivienda colaborativa, desde CAFMadrid advierten que estos inmuebles, normalmente de grandes dimensiones en los que residen personas compartiendo incluso el derecho de uso, puede generar problemas de convivencia en las comunidades de propietarios. Esta institución apunta sobre todo a una problemática relacionada con las instalaciones del inmueble debido a las adaptaciones de estas viviendas, al uso de los elementos comunitarios (portal, ascensores...), a la inseguridad en el inmueble debido al trasiego de personas desconocidas dentro del inmueble con rotaciones temporales y, finalmente, a la coexistencia entre el coliving y otros tipos de hospedaje, con sus respectivas regulaciones y requisitos de implantación diferentes.

“Dado que Plan General de Ordenación Urbana afecta fundamentalmente a las características que deben tener los edificios de nueva construcción, nuestras alegaciones u observaciones sobre las propuestas planteadas por el Ayuntamiento de Madrid tienen como base los cambios o transformaciones que puedan producirse en el edificio durante su vida útil”, concluye la presidenta del CAFMadrid, Isabel Bajo.

Sobre CAFMadrid:

CAFMadrid es una corporación de derecho público cuya finalidad es la agrupación de los Administradores de Fincas para asuntos referentes a su profesión y la ordenación y disciplina de la actividad. CAFMadrid vela también por los derechos de los consumidores y usuarios de viviendas. Asesora presencial y telefónicamente a sus colegiados en 9 áreas de actividad, imparte formación permanente con más de 50 cursos/año on/off, interviene en los procesos de reformas legales y sirve de nexo de unión con la administraciones local y autonómica en esta materia. Además, garantiza y sanciona la calidad del servicio que prestan sus colegiados cuya actividad está cubierta con 3 pólizas de caución, defensa jurídica y responsabilidad civil. Es el colegio

más grande de España dentro de su área de actividad. Cuenta con un total de 3.500 colegiados que administran más de 200.000 comunidades de propietarios en el conjunto de la CAM. Según una reciente sentencia del Tribunal Supremo, la denominación Administrador de Fincas queda reservada a los profesionales colegiados. www.cafmadrid.es | www.ciudadycomunidad.cafmadrid.es

Para más información:

SARACHO&TEAM Comunicación y Marketing

Isabel Saracho | Mov. 625435804

M^a José Murillo | Mov. 625435853

Email. comunicacion@saracho-team.com

GABINETE DE COMUNICACION CAFMadrid

Juanjo Bueno | Mov. 686 075492 | Tlf. 915 919 678

Email. gabinete.prensa@cafmadrid.es

RRSS:

www.youtube.cafmadrid

www.linkedin.com/company/cafmadrid

www.facebook.com/CAFMadrid1/

@CAFMadrid