

17 ENRIQUE LAFUENTE

Debido a los cambios sociales que se vienen produciendo en nuestras ciudades, se observa un paulatino cierre de locales comerciales y oficinas, con las consiguientes inconvenientes que supone ese abandono de locales en nuestras ciudades y falta de alternativa para sus propietarios.

Por otra parte existe una falta de vivienda para el alquiler o de precios más asequibles que estos inmuebles podrían suplir, generando sinergias para varios sectores de actividad.

Con respecto al obligatorio cambio de uso de locales comerciales y especialmente oficinas en primera planta, vemos que en el actual proyecto de decreto se consideran las viviendas de nueva creación en edificio existente, afectadas por las condiciones que se describen en el anexo 2, para conseguir la cédula de habitabilidad, de igual forma que si fuera un edificio de nueva construcción. Por lo tanto se exige la extracción de las cocinas a cubierta, entre otras condiciones.

En la práctica esta es el requisito más restrictivo que impide el cambio de uso, ya que en el caso normal de no tener el inmueble esa conexión a la chimenea en cubierta, se requiere la unanimidad de todos los vecinos del inmueble para conseguir la autorización para instalar normalmente por el patio este equipamiento, algo muy difícil de conseguir en comunidades grandes, dándose incluso situaciones de intentar un beneficio personal por alguno de los vecinos a la hora de dar su permiso.

La existencia de campanas de carbono que no requieren salida de humos al exterior, dio lugar a una consulta en el año 2010 al área de urbanismo de la comunidad de Madrid, que en base a una interpretación de las normas del código técnico, permitiría el uso de este tipo de tecnología. Adjunto texto de la resolución mencionada:

https://www.madrid.es/UnidadesDescentralizadas/UDCUrbanismo/Consultas%20Urbanisticas/2010/Ficheros/Estaticos/cu_26_10.pdf

Más recientemente, se han puesto en el mercado campanas de tecnología de plasma que aportan todavía más ventajas y mayor efectividad, sobre todo en lo referente a eficiencia energética, motivo por lo cual se están utilizando en el norte de Europa como una medida para evitar el frío que entra por los conductos de extracción y así conseguir la certificación "passive house".

Adjunto enlace de una descripción comercial de uno de estos extractores:

<https://www.freca.es/blog/plasma-freca/>

Por lo arriba expuesto sugiero dos modificaciones al proyecto sobre la regulación de las condiciones mínimas de habitabilidad:

1. Que se considere el cambio de uso de una oficina o local comercial en edificio existente a vivienda afectado únicamente por las condiciones básicas recogidas en el anexo 1 del decreto.
2. De no ser considerado la primera sugerencia, que se permita al menos a estas oficinas y locales dentro de un edificio existente que quieran cambiar el uso a vivienda y que no tengan conductos de extracción a cubierta, instalar en la cocina campanas extractoras de carbono o de plasma, que hagan innecesaria esta instalación.