



**ORDENANZA PARA LA IMPLANTACION DE USO RESIDENCIAL EN LOCALES SITUADOS EN EL TERMINO MUNICIPAL DE PARLA-MADRID, QUE RESUME LAS CONSIDERACIONES URBANÍSTICAS DEL PLAN ESPECIAL.**

**1-OBJETO Y AMBITO DE APLICACIÓN.** La presente ordenanza tiene como objeto establecer las condiciones particulares que se deben observar para la transformación en viviendas, de los locales destinados a usos terciarios situados en edificios ya construidos de vivienda colectiva, que dispongan de las siguientes condiciones:

b.1.-Que los locales se encuentren situados en planta baja de edificios construidos con uso predominantemente residencial en categoría de vivienda colectiva.

b.2.-Que los locales se encuentren situados dentro del área delimitada por las fachadas del edificio de viviendas.

b.3.-Que se encuentre incluido en el ámbito reflejado en la documentación gráfica. Para constatar que el presente documento corresponde al aprobado INICIALMENTE por J.G. Local de fecha

19 FEB 2010

**2.- LICENCIAS Y EJECUCION DE LAS OBRAS.**

05 MAR 2010

**-Licencias.** La transformación de locales en viviendas exigirá la tramitación de las siguientes licencias urbanísticas:

EL SECRETARIO GENERAL,

1.-Licencia de cambio de uso.

2.-Licencia de obra menor de acondicionamiento.

3.-Licencia de primera ocupación.

11 MAY 2010

**1.-Licencia de cambio de uso.**-A los efectos de la solicitud de la licencia de cambio de uso, deberán aportar la siguiente documentación:

EL SECRETARIO GENERAL,

1.-1-Plano de planta del estado actual del local.

1.-2-Plano de planta de la distribución de la vivienda resultante.

1.-3-Copia de la escritura de propiedad del local histórica de la división horizontal del edificio. Y en caso de no ser el propietario, autorización escrita y fotocopia del documento nacional de identidad del propietario.

1.-4.-Criterios sobre la monetarización de las reservas correspondientes a zonas verdes, equipamientos y plazas de aparcamiento, con arreglo a la Ley del Suelo 6/1998 de 13 de abril a favor del Ayuntamiento.:

Como consecuencia de lo anterior, se plantean los siguientes criterios:



a).- CASO EN QUE EL LOCAL POSEA UNA SUPERFICIE DE MAYOR Ó MENOR DE 100 M2 ( Caso genérico de todas las Ordenanzas de la Normativa Urbanística ).

Si se pretende cambiar el uso a UNA SOLA VIVIENDA, no será preciso ceder los estándares, ni dotarle de una plaza de aparcamiento.

b).- CASO EN QUE EL LOCAL POSEA UNA SUPERFICIE MAYOR O MENOR DE 100 M2.

Si se pretende cambiar el uso a MÁS DE UNA VIVIENDA, se estará obligado a ceder los estándares en función del nº de viviendas, que exceda de la unidad.

Debiendo dotar ó suscribir una plaza de aparcamiento por cada vivienda que exceda de la unidad.

1.5.- Determinaciones sobre las redes públicas.

a) Para la Red General de zonas verdes y espacios libres, 20 metros cuadrados de suelo por cada 100 m2 **construidos.**

b) Para las Redes Generales de Equipamientos Sociales y Servicios, 30 metros de suelo por cada 100 m2 **construidos.**

c) Por cada 100 m2 edificables ó fracción de cualquier uso, deberá preverse, como mínimo, una plaza y media de aparcamiento, siempre en el interior de la parcela privada. La dotación mínima de plaza de aparcamiento deberá mantenerse aunque se modifique el uso.

En nuestro caso no es necesario la cesión del aprovechamiento lucrativo al no existir una modificación de la superficie edificable. Consideramos que el Ayuntamiento previó en su día de la correspondiente 1/2 plaza de aparcamiento, no siendo obligada la cesión de esta.

Según el artículo 25. Criterios Generales de Valoraciones “ El suelo se valorará conforme a su clasificación urbanística y situación”.

Según este criterio nos ceñiremos única y exclusivamente al valor del suelo urbano.

La Ley nos remite a las ponencias de valores catastrales, **actual** con el mercado inmobiliario, en la actualidad, ha sufrido un incremento vertiginoso. Por ello aplicaremos un sistema de valoración por comparación, con el fin de obtener el valor de mercado, ya que las ponencias se encuentran obsoletas.

Partimos de la consideración de que el suelo de las zonas verdes y de las zonas dotacionales está íntimamente ligado con el valor de repercusión del suelo para edificación residencial.

Atestando que el presente documento corresponde al aprobado inicialmente en el Pleno Municipal de fecha 10 de Mayo de 2010.

Parla, a 05 MAR 2010

Fuente: Pleno Municipal.

Atestando que el presente documento corresponde al aprobado inicialmente en el Pleno Municipal de fecha 11 de Mayo de 2010.

Parla, a 14 MAY 2010

Fuente: Pleno Municipal.



**AYUNTAMIENTO DE PARLA**  
(Comunidad de Madrid)

En valoraciones anteriormente expresadas se aclara de que existe un arco que varía entre los precios de las edificaciones anteriores a los años 70-80, y la edificación actual que va desde 830,77 €/m<sup>2</sup> a los 1.200 €/m<sup>2</sup> de repercusión; considerando este el que se encuentre en el mercado libre.

Así finalmente, consideramos que la valoración de suelo de zona verde y suelo de zonas dotacionales, es de 830,77 €/m<sup>2</sup> en edificios construidos antes de los años 90 y de 1.015,38 €/m<sup>2</sup> (media entre el mayor y el menor) entre los años 1990 y el 2000 y de 1.200 €/m<sup>2</sup> entre los años 2000 y 2005, a estos precios se le aplicará un coeficiente de reducción en función del estado de la edificación colindante, quedando un cuadro final:

EDIFICACIÓN RESIDENCIAL	VALOR DE SUELO Z-V Y Z-D
Años anteriores a 1.990	830,77 €/ m <sup>2</sup>
Entre 1990 y 2000	1.015,38 m <sup>2</sup>
Entre 2.000 y 2.005	1.200 €/ m <sup>2</sup>

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento corresponde al aprobado INICIALMENTE por J.G. Local de fecha 19 FEB 2010

COEFICIENTES DE REDUCCIÓN		
Parla, a 05 MAR 2010		
Construcción de Calidad	Baja	0,15
Construcción de Calidad	Media	0,30
Construcción de Calidad	Alta	0,40

El resultado de multiplicar la valoración deducida del Suelo Zona Verde ó del Suelo Dotacional por el Coeficiente de Reducción relativo a la calidad de la construcción del edificio, nos daría el valor final a monetarizar.

En relación a los criterios que se refieren a la Dotación de una plaza de aparcamiento y siguiendo los criterios del Plan Especial de Aparcamientos Disuasorios aprobado en pleno de 12-07-2005, planteamos las siguientes valoraciones, en el caso de no poderse dotar de las citadas plazas.

En informes recientes, este técnico, ha llegado a unas valoraciones de la repercusión de suelo de los m<sup>2</sup> de las distintas plantas de aparcamiento que se regulen en lo siguiente:

- a) Valor Básico 1<sup>er</sup> Sótano 127,00 €/ m<sup>2</sup> 127,00 €/m<sup>2</sup>
- b) Valor 2º Sótano 70% / 127,00 €/m<sup>2</sup> 88,90 €/m<sup>2</sup>
- c) Valor Sótano 3º 40% / 127,00 €/m<sup>2</sup> 50,80 €/m<sup>2</sup>



Entendemos que el valor más cercano a lo existente en el mercado se encuentra entre 127,00 €/m<sup>2</sup> y 88,90 €/m<sup>2</sup>.

Si efectuamos la media resulta:

$$\frac{127 + 88,90}{2} = 107,99 \text{ €/m}^2.$$

Resumiendo, en el caso de que no se pueda adscribir a la vivienda que resulta del cambio de uso, una plaza de aparcamiento, el valor de esta plaza que tendrá que suscribir el Ayuntamiento, ante la imposibilidad de poder aportarla los particulares, resultará de la siguiente valoración.

$$25 \text{ m}^2 \text{ ( Unidad media de superficie de aparcamiento ) } \times 107,99 \text{ €/ m}^2 = 2.699,75 \text{ € / Unidad de Aparcamiento.}$$

Resultando que este sería el valor a monetarizar en el caso antes mencionado.

Como norma general básica, todos los cambios de uso deberán cumplir las Normas de Uso y Edificación del Plan General de Ordenación Urbana de Parla en vigor, así como la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid.

En nuestro caso son 3 ud. de vivienda que cumplen las Normativas del P.G.O

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento corresponde al aprobado INICIALMENTE por J.G. Local de fecha 19 FEB 2010

Parla, a

05 MAR 2010

EL SECRETARIO GENERAL

**2.-Licencia de Obra Menor de Acondicionamiento.** A los efectos de la solicitud de licencia, las obras de acondicionamiento de los locales se tramitarán como licencia de obra menor y contendrán, al menos la documentación que sigue:

2.1.-Proyecto de ejecución firmado por técnico competente y visado por el colegio profesional correspondiente. En los documentos del proyecto se deberá justificar toda la Normativa de Aplicación de Obligado Cumplimiento, en especial, la normativa de protección contra incendios NBE-CPI-96 y Decreto 31/2003, "Reglamento de Prevención de Incendios de la Comunidad de Madrid" y las normas sobre aislamiento térmico y acústico NBE-CT-79 y NBE-CA-88, así como el Decreto 138/1998 de 23 de julio que modifica las especificaciones técnicas de la Ley 8/1993 de 22 de junio de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas. El proyecto deberá incorporar un plano de fachada del estado del estado reformado del conjunto del edificio.

2.2.-Hoja de encargo de la dirección facultativa de la obra, visada por el colegio profesional correspondiente.



2.3.-Reportaje fotográfico del estado actual del local.

2.4.-En caso de afectar las obras a zonas comunes del edificio, copia del acta de la junta de la comunidad de propietarios en que se aprueben dichas obras.

**3.-Licencia de Primera Ocupación.**-Con anterioridad a la ocupación de la nueva vivienda, se deberá solicitar licencia de primera ocupación. La solicitud deberá ir acompañada de la siguiente documentación:

3.1.-Certificado final de obras firmado por la dirección facultativa de la misma y visado por el colegio profesional correspondiente.

3.2.-Resumen de liquidación del presupuesto de ejecución material de la obra, firmado por la dirección facultativa de la misma y visado por el colegio profesional correspondiente .

3.3.-Alta en el I.B.I., Modelo 902.

3.4.-Copia de la inscripción como uso de vivienda en el Registro de la Propiedad.

3.5.-Reportaje fotográfico del estado resultante de la actuación y en particular de la fachada del conjunto del edificio.

Parla a de junio de 2.006

EL ARQUITECTO MUNICIPAL

*[Firma manuscrita]*  
FIDO.: Alfonso Sánchez Caro.

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento corresponde al aprobado INICIALMENTE por J.G. Local de fecha

Parla, a

19 FEB 2010  
05 MAR 2010  
EL SECRETARIO GENERAL

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento corresponde al aprobado definitivamente por el Pleno de fecha

Parla, a

14 MAR 2010  
EL SECRETARIO GENERAL