

www.ingenieriadelaedificacion.com
Tasas de Licencias municipales

Desde Ingeniería de la Edificación ponemos a tu disposición una recopilación de las tasas de Licencias Municipales de los principales municipios de la Comunidad de Madrid.

Visita nuestra web www.ingenieriadelaedificacion.com para consultar nuestros servicios y como podemos ayudarte en la obtención de la licencia de tu negocio.

Info@ingenieriadelaedificacion.com

Tel: 91 630 15 77

Fax: 91 630 38 23



AYUNTAMIENTO DE PARLA
(Comunidad de Madrid)

***PLAN ESPECIAL DE ACTUACIÓN COMERCIAL,
QUE REGULE LOS CAMBIOS DE USO DE LOCAL
COMERCIAL A VIVIENDA Ó RESIDENCIAL EN
EL TÉRMINO MUNICIPAL DE PARLA
(MADRID).***



Indice.

1. OBJETO	pag. 3.
2. ANTECEDENTES	pag. 5.
3. ANÁLISIS PORMENORIZADO DE LOS CAMBIOS DE USO DE LOCAL A VIVIENDA.....	pag. 7.
4. CRITERIOS QUE SE PLATEAN EN ESTE PLAN ESPECIAL A LOS EFECTOS DE CUMPLIR CON LOS ESTANDARES DE OBLIGADA CESIÓN EN LA LEY DEL SUELO.....	pag. 9.
5. ESTANDARES DE OBLIGADA CESIÓN EN LA ACTUAL LEY DEL SUELO DE LA COMUNIDAD DE MADRID.....	pag. 11.
6. ÁREAS MUNICIPALES QUE SON OBJETO DE ESTE PLAN ESPECIAL.....	pag. 13.
7. NORMAS DE APLICACIÓN DEL USO RESIDENCIAL DEL VIGENTE PLAN GENERAL DE PARLA.....	pag. 16.
8. CRITERIOS SOBRE LA MONETARIZACIÓN DE LAS RESERVAS CORRESPONDIENTES A ZONAS VERDES, EQUIPAMIENTOS Y PLAZAS DE APARCAMIENTO CON ARREGLO A LA LEY DEL SUELO DE LA CAM A FAVOR DEL AYUNTAMIENTO.....	pag. 19.
9. SINTESIS DE LA MEMORIA.....	pag. 22.
10. ANEXO : PLANOS.....	pag. 24.



AYUNTAMIENTO DE PARLA
(Comunidad de Madrid)

1 . O B J E T O .



A. MEMORIA.

1.OBJETO.

El objeto de este Plan Especial se deriva del fenómeno reciente que se está planteando por el número de peticiones para el cambio de uso de Comercial ó Industrial a Vivienda.

El motivo de estas peticiones, siguiendo los criterios expuestos por el equipo redactor del Plan General de Ordenación Urbana, actualmente en revisión, obedece a las siguientes causas:

1.a La Presión del mercado inmobiliario, hacía el desarrollo y generación de usos residenciales comparativamente más económicos que aprovechan suelos con usos consolidados y generalmente obsoletos ó en decadencia, lo que reduce su precio, unos pueden ser usos industriales con valor de posición en la ciudad, y otros de usos comerciales ó dotacionales privados.

1.b El acercamiento de los jóvenes a posiciones económicas accesibles, dentro de criterios actuales que plantean la rehabilitación de locales de zonas donde el comercio de barrio ha fracasado, produciendo espacios degradados y como consecuencia de ello los precios de los mismos han caído a cotas accesibles para estos colectivos.

1.c Por otro lado y amparados en la imposibilidad de dar salida al mercado de inmuebles que no ofrecen rentabilidad comercial en el momento actual, ha provocado que promotores de edificios que destinaron, bien por normativa, ó bien por interés, al uso comercial, las plantas bajas ó de acceso a las vías públicas, se afanan en modificar el uso, acogándose a la necesidad de vivienda con reducido programa habitacional.

1.d No olvidamos la tendencia, en cierto sentido romántica, pero en otro sentido debido a su interés económico, de convertir determinados locales, en la primera vivienda para muchos jóvenes y que pretenden adaptar los usos industriales en habitacionales, resultando consecuentemente determinados modos de vida que se están produciendo en la sociedad actual, donde las tipologías clásicas se ven alteradas por nuevos programas sofisticados de habitabilidad.



AYUNTAMIENTO DE PARLA
(Comunidad de Madrid)

2 . A N T E C E D E N T E S .



2. ANTECEDENTES.

Por solicitud expresa del Concejal del Área de Planificación Urbanística, Desarrollo Industrial y Desarrollo Local, se redacta el Presente Plan Especial, a su vez tendremos en cuenta las recomendaciones y criterio propuestos desde el Plan General de Ordenación Urbana, actualmente en revisión.

Existen, a su vez un gran número de solicitudes, que el último año se han recibido en este Ayuntamiento, pretendiendo la modificación del uso comercial hacia residencial.

La localización de usos en la ciudad, (según los criterios antes expuestos por el equipo redactor del Plan General de Ordenación Urbana de Parla) y el establecimiento de las normativas que lo regulan, responde siempre a una visión global de las necesidades y oportunidades de la Ciudad al completo.

Por otro lado el crecimiento indiscriminado del uso residencial en áreas centrales de la Ciudad, no preparadas para ello, deberán de llevar asociadas las correspondientes reservas de zonas verdes, equipamientos y aparcamientos en coherencia con la ley del Suelo de la Comunidad de Madrid y lo que está previsto para las áreas de nuevo desarrollo ó para los desarrollos en “ suelos urbanos no consolidados “.

La dificultad de aplicar los estándares de planeamiento recogidos en la ley, sobre suelos urbanos consolidados, y lo que supone de dificultad adicional para aplicarlo a estas pequeñas modificaciones de uso al convertirse en suelo urbano no consolidado, no deberá suponer la reducción de los citados estándares por habitante de Zonas Verdes, Equipamientos y Aparcamientos, para ello se plantea en esta Plan Especial unos criterios que permitan al Municipio de Parla dotar de los citados estándares, mediante la monetarización de los metros cuadrados correspondientes, para que este vele por su obtención en otra área de la ciudad; siempre que el cambio de uso no permita de hecho tal dotación en la citada área.

De la documentación presentada en este Ayuntamiento se deduce por un lado que se trata de cambios de uso de locales pequeños a una vivienda que cumpla con las condiciones de “MINIMA”, según las Normas de Uso del Plan General de Ordenación Urbana. de Parla actualmente en vigor, y por otro la transformación de locales más grandes en varios apartamentos ó viviendas de las citadas condiciones mínimas.



AYUNTAMIENTO DE PARLA
(Comunidad de Madrid)

3. ANÁLISIS PORMENORIZADO DE S LO CAMBIOS DE USO DE LOCAL A VIVIENDA.



3. ANALISIS PORMENORIZADO DE LOS CAMBIOS DE USO DE LOCAL A VIVIENDA.

Consideramos que es preciso aclarar los siguientes aspectos.

3.a. CAMBIOS DE USO DE UN LOCAL A UNA SOLA VIVIENDA.

Cuando esto se produzca de forma que los metros cuadrados del local hayan cedido en su momento, y según el planeamiento que lo ordenó, los estándares antes mencionados, consideramos que estarán exentos de su cesión.

Para ello se tendrá en consideración la Ordenanza Municipal que le compete, y que se encuentra en las zonas, que posteriormente indicaremos, que se admita el citado cambio de uso.

3.b. CAMBIOS DE USO DE UN LOCAL EN VARIAS VIVIENDAS.

Cuando el local en cuestión se segregue en más de una vivienda, los estándares globales de cesiones municipales que se estipularon en el Plan General de Ordenación Urbana, no se cumplen al aumentar la unidad de Vivienda / Ha.

A su vez analizaremos la dotación de plazas de aparcamiento que le sean de obligado cumplimiento, todo ello en función de la Ordenanza Municipal que le compete y en el supuesto de que se encuentre situado en una zona que permita el cambio de uso.



4. CRITERIOS QUE SE PLANTEAN EN ESTE PLAN ESPECIAL A LOS EFECTOS DE CUMPLIR CON LOS ESTANDARES DE OBLIGADA CESIÓN EN LA LEY DEL SUELO.



4. CRITERIOS QUE SE PLANTEAN EN ESTE PLAN ESPECIAL A LOS EFECTOS DE CUMPLIR CON LOS ESTÁNDARES DE OBLIGADA CESIÓN EN LA LEY DEL SUELO.

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

4.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.

4.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.



AYUNTAMIENTO DE PARLA
(Comunidad de Madrid)

**5. ESTANDARES DE OBLIGADA CESIÓN EN LA
ACTUAL LEY DEL SUELO DE LA
COMUNIDAD DE MADRID.**



5. ESTANDARES DE OBLIGADA CESIÓN EN LA ACTUAL LEY DEL SUELO DE LA COMUNIDAD DE MADRID.

En este punto hacemos la consideración de que nos sometemos en todo a la vigencia de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid, en el sentido de que estos estándares pueden ser objeto de modificación por las futuras Leyes de Suelo que se aprueben posteriormente a este Plan Especial.

Partimos aquí de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid, Ley 9/2001, de 17 de julio.

Los estándares de calidad urbana a favor del Ayuntamiento, se definen en el Artículo 18.b. DERECHOS Y DEBERES DE LA PROPIEDAD EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO y aclarando aún más:

Determinaciones sobre las redes públicas.

- 5.a) Para la Red General de zonas verdes y espacios libres, 20 metros cuadrados de suelo por cada 100 m² construidos.
- 5.b) Para las Redes Generales de Equipamientos Sociales y Servicios, 30 metros de suelo por cada 100 m² construidos.
- 5.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 plazas 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.



AYUNTAMIENTO DE PARLA
(Comunidad de Madrid)

6. ÁREAS MUNICIPALES QUE SON OBJETO DE ESTE PLAN ESPECIAL.



6. ÁREAS MUNICIPALES QUE SON OBJETO DE ESTE PLAN ESPECIAL.

Según se define en el plano adjunto, existen determinadas áreas, en las que, siguiendo los criterios del Equipo Redactor del Plan General de Ordenación Urbana actualmente en revisión son susceptibles de poderse cambiar ó no del uso comercial a vivienda y que son:

6.a En las calles estructurales y de carácter comercial, se especifica que no se permitirá el cambio de uso comercial a vivienda.
Entre ellas citamos las más importantes.

NO se permitirá el cambio de **us** comercial exclusivo hacia residencial en calles estructurantes y de carácter comercial, entre ellas:

- Vía de Ronda
- Calle Real
- Calle Pinto, Carretera Parla - Pinto
- Calle Valladolid
- Calle Juan XXIII entre Calle Pinto y Calle Valladolid
- Calle Leganés
- Calle Aranjuez
- Avenida Juan Carlos I
- Calle Real
- Calle San Antón
- Fernando III El Santo
- La calle Pablo Casals
- Calle Reina Victoria
- Alfonso X El Sabio.

INTEGRACIÓN DEL USO COMERCIAL EN LA MORFOLOGÍA URBANA DE PARLA:

El cambio de uso se trata de la siguiente manera en otras zonas :
(determinación según Áreas Homogéneas definidas en la Información Urbanística del Avance del Plan General de Ordenación Urbana de Parla, Marzo 2005).

6.b Casco Antiguo:

El Casco Antiguo forma la parte más céntrica de Parla. Está en parte en declive en lo que concierne al uso residencial como también en varios casos a locales comerciales tradicionales de los cuales su supervivencia no está garantizada. Con el Nuevo Plan General de Parla está previsto su rehabilitación y mejora estructural y el fenómeno de su función de centralizad. Por esta razón **NO** se permite el cambio de usos en esta zona.



6.c Limites Casco:

Se ha definido como límite del Casco , el área Nuevo Centro que es de reciente construcción, en parte sin acabar. La zona permite una mezcla de terciario y residencial. Para locales comerciales de tan reciente construcción **NO** se permite un cambio de usos.

6.d Primeras Extensiones:

El barrio Santo Tomás tiene una especialización comercial, hostelera y de ocio (especialmente nocturno), por lo que no parece recomendable admitir cambios de usos hacia residenciales de locales comerciales en planta baja. Así pues **NO** se permite el cambio de uso.

6.e En las calles de los Pintores y en la calle Morcillo, se puede admitir el cambio de usos por su especialización residencial siempre cuando se cumplan las condiciones mínimas de vivienda.
Así pues **SI** se permite el cambio de uso.

6.f En la colonia las Flores, no parece recomendable permitir el cambio de usos ya que en esta zona los actuales locales comerciales constituyen la infraestructura comercial de primera necesidad.
Así pues **NO** se permite el cambio de uso.

6.g Desarrollos de los años 70 y 80.

Parece razonable el cambio de usos en aquellos locales que se localizan en las plantas bajas de edificios de viviendas y cuando se cumplan todas las exigencias mínimas de iluminación natural y acceso.
Así pues **SI** se permite el cambio de uso.

6.h En los Nuevos Desarrollos, no parece recomendable se permita el cambio de uso, pues los locales previstos debieran satisfacer la demanda de primera necesidad de los habitantes de esta zona, aunque sí debiera estudiarse en el planeamiento de desarrollo las necesidades comerciales u la flexibilización del uso comercial/ residencial en planta baja en calles secundarias.
Así pues en estos nuevos desarrollos **NO** se permite el cambio de uso.

Estos nuevos desarrollos son:

- Los Leguarios Norte y Sur.
- Urbanización La Ermita Residencial.
- Urbanización Las Lagunas.
- U.E. en desarrollo.
- Urbanización La Fuente.
- PAUS y P.P. aprobados anteriormente a la fecha de este Plan Especial.



AYUNTAMIENTO DE PARLA
(Comunidad de Madrid)

7. NORMAS DE APLICACIÓN DE LO US RESIDENCIAL DEL VIGENTE PLAN GENERAL DE PARLA.



7. NORMAS DE APLICACIÓN DEL USO RESIDENCIAL DEL VIGENTE PLAN GENERAL DE PARLA.

Estas Normas, sugeridas por el equipo redactor se podrán aplicar una vez que el Plan General, actualmente en revisión, entre en vigor.

En este Plan Especial se constata que la normativa a cumplir es la que está actualmente en vigor en el P.G.O.U. de Parla. Norma de Uso y Edificación.

Respecto a las Normas Generales del Uso Residencial se sugiere se añadan a las que recoge el vigente Plan General las siguientes, que es voluntad del Equipo Redactor del Nuevo Plan General pasen a formar parte de éste.

Nosotros las recogemos a modo de comentario.

Normas de Higiene:

- Las condiciones de uso residencial definidos en el vigente Plan General serán siempre de aplicación en el caso de una solicitud de cambios de uso de comercial a residencial.
- No se admitirán Apartamentos. (Entendemos que el Plan General habla de vivienda mínima y creemos que a él nos debemos de referir).
- No se permiten segundas luces en ningún caso, entendiéndose éstas como la iluminación y ventilación de un espacio a través de otro de los que componen las estancias de la vivienda.
- Las viviendas deben de ocupar una fachada con una longitud superior a tres metros en la que existía al menos un hueco de una pieza habitable. Dicha pieza tendrá una superficie a 12m², en ella será posible inscribir un círculo de diámetro igual ó mayor de 270 cm tangente al parámetro en el que se sitúa el hueco de luz y ventilación. (El Plan General habla de 3 m. de diámetro a inscribir en la instancia principal, aplicaremos esta medida a ser más restrictiva).
- El hueco debe de recaer sobre
 - o Vía pública o espacio libre público.
 - o En topología edificatoria de manzana cerrada o entre medianeras además.
 - La superficie del espacio será superior o igual a doscientos metros cuadrados.
 - En el patio podrá inscribirse un círculo de doce metros de diámetro, libre de edificaciones, tangente al eje de hueco de la pieza considerada.



- La distancia desde el eje del hueco de dicha pieza, al lindero opuesto será superior o igual a la mitad de la altura de coronación del cuerpo de edificación en que se sitúa la misma, cuando el espacio se configure entre cuerpos de edificación situados en la misma parcela, la distancia entre el hueco considerado y el cuerpo de edificación al que está enfrentado, será superior a la altura de coronación de este último.

- Programa de Vivienda
 - A diferencia con lo que fijan las Normas de Uso Residencial del Plan Vigente de Parla, la superficie mínima de viviendas será de 45 m² construidos no incluyéndose en el cómputo de la misma las terrazas, balcones, balconadas, miradores, tendederos, ni espacios con altura libre de piso inferior a 220 cm.
(Entendemos que es de aplicación en este asunto la superficie mínima vigente de 30 m²).

- Accesos Comunes a las Viviendas
 - La vivienda tiene que resolver su accesibilidad por el mismo portal de acceso que el resto del edificio.
(Entendemos que este punto es una sugerencia, ante la imposibilidad de que lo cumplan todos los cambios de uso).
 - El ancho mínimo del recorrido del pasillo de acceso es de 100 cm.

- Topología de la Vivienda
 - La (s) vivienda (s) resultantes de la reforma se adaptarán en el caso de una división del local en planta baja y primera a la topología de las viviendas existentes en el edificio. No se pueden realizar divisiones de las cuales resulten espacios más reducidos y diferentes que los permitidos por la ordenanza que rige el tamaño de vivienda mínima y condiciones de las viviendas en las otras plantas del edificio.

Anexo Normas de Uso de Edificación del Plan General de Parla.



8. CRITERIOS SOBRE LA MONETARIZACIÓN DE LAS RESERVAS CORRESPONDIENTES A ZONAS VERDES, EQUIPAMIENTOS Y PLAZAS DE APARCAMIENTO CON ARREGLO A LA LEY DEL SUELO DE LA CAM A FAVOR DEL AYUNTAMIENTO.



8. CRITERIOS SOBRE LA MONETARIZACIÓN DE LAS RESERVAS CORRESPONDIENTES A ZONAS VERDES, EQUIPAMIENTOS Y PLAZAS DE APARCAMIENTO CON ARREGLO A LA LEY DEL SUELO DE LA COMUNIDAD DE MADRID, TITULO III VALORACIONES DE LA LEY 6/1998 DE 13 DE ABRIL, A FAVOR DEL AYUNTAMIENTO.

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, ahora bien 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.

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 €/m² a los 1.200 €/m² 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 €/m² en edificios construidos antes de los años 90 y de 1.015,38 €/m² (media entre el mayor y el menor) entre los años 1990 y el 2000 y de 1.200 €/m² 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 ²
Entre 1990 y 2000	1.015,38 m ²
Entre 2.000 y 2.005	1.200 € / m ²



COEFICIENTES DE REDUCCIÓN		
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, 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 m² de las distintas plantas de aparcamiento que se regulen en lo siguiente:

a) Valor Básico 1 ^{er} Sótano	127,00 € / m ²	127,00 €/m ²
b) Valor 2 ^o Sótano	70% / 127,00 €/m ²	88,90 €/m ²
c) Valor Sótano 3 ^o	40% / 127,00 €/m ²	50,80 €/m ²

Entendemos que el valor más cercano a lo existente en el mercado se encuentra entre 127,00 €/m² y 88,90 €/m².

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.



AYUNTAMIENTO DE PARLA
(Comunidad de Madrid)

9. SINTESIS DE LA MEMORIA.



9. SINTESIS DE LA MEMORIA.

El objetivo sustancial de este Plan Especial es regular el cambio de uso de locales comerciales ó industriales, existentes en el Municipio de Parla, para su posible transformación en viviendas, para ello se han definido las zonas en que esta transformación es posible, y los parámetros urbanísticos que lo regulan.

Hasta la redacción del futuro Plan General de Ordenación Urbana de Parla, actualmente en revisión, este Plan Especial será de obligado cumplimiento.



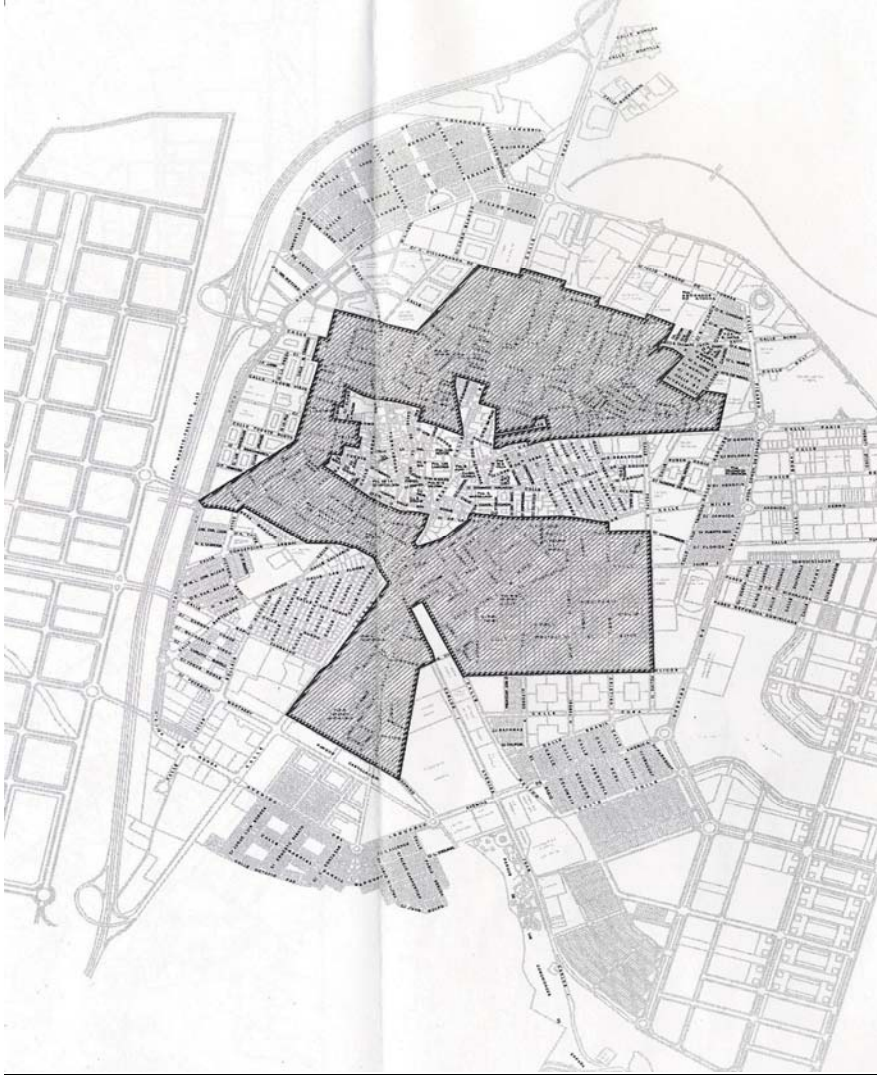
AYUNTAMIENTO DE PARLA
(Comunidad de Madrid)

10. ANEXO : PLANOS.



10. ANEXO: PLANOS.

- a) Ámbito de la Delimitación.
- b) Zonas Permitidas al Cambio de Uso de Local a Vivienda.



Todo lo cual lo firmo según mi leal saber y entender a los efectos oportunos.

Parla, a enero de 2006.

EL ARQUITECTO MUNICIPAL

Fdo.: Alfonso Sánchez Caro.



Anexo:

Ejemplo con un caso práctico.

Datos de partida:

Local de 100 m².

Según el P.G.O.U. de Parla, si la superficie construida mínima es de 30 m² construidos, se puede acondicionar el local de forma que se obtienen 3 viviendas:

$$\text{De } 34 \text{ m}^2 + 33 \text{ m}^2 + 33 \text{ m}^2 = 100 \text{ m}^2.$$

En nuestro caso son 3 ud. de vivienda que cumplen las Normativas del P.G.O.U. de Parla y se encuentran en una zona permitida para el cambio de uso y el local es de 100 m².

Siguiendo los criterios de este Plan Especial, la propuesta se excede en 2 unidades de 33 m² (no consideramos la ud. de 34 m².)

Así pues el exceso será de 66 m². por lo que las cesiones según este Plan son:

2 ud. de Aparcamiento por 2 ud. de vivienda.

$$20 \text{ m}^2 / 66 \text{ m}^2 \text{ de zona verde} = 13,2 \text{ m}^2.$$

$$30 \text{ m}^2 / 66 \text{ m}^2 \text{ de superficie dotacional} = 19,8 \text{ m}^2.$$

$$\text{TOTAL SUPERFICIE DE CESIÓN} = 33,0 \text{ M}^2$$

Forma de Monetizar las cesiones.

$$1^\circ \quad S (Z. + V. + S. \text{ DOTACIONAL}) = 33 \text{ m}^2.$$

a) En edificio es anterior al año 1990 ----- P/m²= 830,77 €/m².

b) Construcción de calidad media -----C_{de Reducción} = 0,30 €/m².

Conclusión:

$$V_{\text{A MONETARIZAR}} = S (V + D) \times 830,77 \text{ €} / \text{m}^2 \times 0,30 = 33 \text{ m}^2 \times 830,77 \text{ €/m}^2 \times 0,30 = 8.224,62 \text{ €}.$$

El valor monetarizado de las cesiones de Z_V + S_D = 8.224,62 €.

c) Si no se puede suscribir la plaza de aparcamiento, será según el criterio del Plan Especial 2 ud. = 2.699,75 € x 2= 5.399,5 €.



Conclusión:

El valor de las cesiones obligatorias que son preciso monetarizar será:

$$V_T = V_{SV} + S_D + 2 \text{ ud. de apartamento} = 8.224,62 \text{ €} + 5.399,50 \text{ €} = \\ V_T = 13.624,12 \text{ €}.$$

NOTAS.

- Siempre se considerará que la vivienda que se exime de las cesiones sea la de mayor tamaño.
- La calidad de la construcción se definirá por el técnico que emita el informe, para ello se exigirá como documentación a presentar una foto en color reciente del inmueble al que se circunscribe.
- Al emitirse la licencia positiva de obras se deberá solicitar la 1ª Ocupación al finalizar las obras.
- Estos valores se verán incrementados anualmente a la revisión de las ordenanzas fiscales, de acuerdo con las variaciones del mercado.



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.

2.- LICENCIAS Y EJECUCION DE LAS OBRAS.

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

- 1.-Licencia de cambio de uso.
- 2.-Licencia de obra menor de acondicionamiento.
- 3.-Licencia de primera ocupación.

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

- 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 plazas 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 ½ 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, ahora bien 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.

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 €/m² a los 1.200 €/m² 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 €/m² en edificios construidos antes de los años 90 y de 1.015,38 €/m² (media entre el mayor y el menor) entre los años 1990 y el 2000 y de 1.200 €/m² 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 ²
Entre 1990 y 2000	1.015,38 m ²
Entre 2.000 y 2.005	1.200 € / m ²

COEFICIENTES DE REDUCCIÓN		
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 m² de las distintas plantas de aparcamiento que se regulen en lo siguiente:

a) Valor Básico 1 ^{er} Sótano	127,00 € / m ²	127,00 €/m ²
b) Valor 2 ^o Sótano	70% / 127,00 €/m ²	88,90 €/m ²
c) Valor Sótano 3 ^o	40% / 127,00 €/m ²	50,80 €/m ²

Entendemos que el valor más cercano a lo existente en el mercado se encuentra entre 127,00 €/m² y 88,90 €/m².

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.U.



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 y, 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

FDO.: Alfonso Sánchez Caro.



www.ingenieriadelaedificacion.com

Info@ingenieriadelaedificacion.com

Tel: 91 630 15 77 Fax: 91 630 38 23

C/ Perú 4 Local 22 Las Rozas, Madrid