

# GRUPO TASVALOR S.A.

## TASACIONES Y VALORACIONES

### CERTIFICADO DE TASACIÓN



Este documento se ha obtenido directamente del original que contenía la firma auténtica y, para evitar el acceso a datos personales protegidos, se ha ocultado el código que permitiría comprobar el original

Nº 274688/21 N/Ref.: 274688/GT-5253-1/21/21

JUAN ANDRES LOPEZ MORENO

Arquitecto Técnico, como profesional en libre ejercicio, con competencia para la realización de la tasación del terreno, que es objeto de este certificado, conforme al Real Decreto 685/1.982 del 17 de Marzo, modificado por el Real Decreto 1289/1991 de 2 de Agosto, y como síntesis del informe de tasación que ha realizado para GRUPO TASVALOR S.A., según Orden ECO/805/2003, del 27 de Marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras, publicada en el B.O.E. del 9 de Abril de 2003, modificada por la Orden EHA/3011/2007, de 4 de octubre, (BOE núm. 249 de 17 de Octubre de 2007), y por la Orden EHA/564/2008, de 28 de febrero, (BOE núm 56 de 5 de Marzo de 2008)..

#### CERTIFICA QUE:

La finca: Solar de uso residencial con situación en Calle ARIES, Nº 1105 . PARLA , Madrid.

Con los datos registrales:

Registro de la Propiedad de: PARLA nº 2.

Finca 13758: Tomo 773, Libro 271, Folio 156, Finca 0000013758, Inscripción 1ª,

Idufir: 28126000307218

Referencia catastral 51266/05/VK3552N/0001BH,

DENOMINACIÓN	REFERENCIA CATASTRAL
Residencial Pareado	
Suelo 13758	5126605/VK3552N/0001/BH

DENOMINACIÓN	REFERENCIA CATASTRAL
Finca 13758	5126605/VK3552N/0001/BH

Solicitante: CONSORCIO URBANISTICO "PARLA ESTE" (S/Ref:GT-5253-1/21)

Entidad solicitante: PERSONA JURIDICA (CONSORCIO URBANISTICO "PARLA ESTE") (SUC. 0589)

Finalidad: Determinar su valor de mercado.

Superficie Adoptada: 412,5 m<sup>2</sup>

Estado de ocupación: Vacío.

Titular registral: CONSORCIO URBANISTICO PARLA ESTE, NIF:Q7850068C, 100% de propiedad.

Métodos de valoración: Residual Dinámico.

Residual dinámico:

134.598,60 €

Valor de tasación: 134.598,60 € (obtenido por el método residual dinámico)

El valor de tasación asciende a la cantidad total de CIENTO TREINTA Y CUATRO MIL QUINIENTOS NOVENTA Y OCHO EUROS CON SESENTA CÉNTIMOS (134.598,60 €)

Del valor de tasación habrá que deducir, en su caso, cuantas cargas puedan recaer sobre la finca, cuya comprobación no sea exigible por la Orden ECO/805/2003, modificada por la Orden EHA/3011/2007 y por la Orden EHA/564/2008.

CERTIFICADO DE TASACIÓN



Nº 274688/21 N/Ref.: 274688/GT-5253-1/21/21

- Condicionantes:

No proceden

- Advertencias Generales:

[[DUE7][A1]] Se ADVIERTE que no se ha dispuesto de Cédula Urbanística. No obstante, se han realizado consultas verbales con los servicios técnicos y/o jurídicos municipales, quienes han verificado la documentación urbanística adjunta en la presente tasación.

[[DIF1][A1]] Discrepancia entre la realidad física del inmueble y su descripción registral o catastral. Se ADVIERTE que la dirección registral es Parcela de terreno A-11a.5, del Proyecto de Reparcelación del ámbito del Sector del PAU 4-BIS "Residencial Este" de Parla, en la actualidad calle Aries 1105, sin que existan dudas en su identificación.

- Observaciones:

De conformidad con la Ley Orgánica 15/1999, de 13 de Diciembre, de Protección de Datos de Carácter Personal, el Real Decreto 1720/2007, de 21 de Diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de desarrollo de la citada Ley, así como el Reglamento (UE) 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo de 27 de abril de 2016, GRUPO TASVALOR, S.A. se compromete al cumplimiento de su obligación de secreto de los datos de carácter personal y a su deber de guardarlos, y adoptará todas las medidas informáticas necesarias para evitar su alteración, pérdida, tratamiento o acceso no autorizado. La finalidad de la recogida y tratamiento de los datos es la prestación del servicio de tasación, valoración y gestiones que del mismo se pudieran derivar, en cumplimiento de las obligaciones legales. El propietario de los datos puede ejercitar sus derechos de acceso, rectificación, supresión, oposición, limitación del tratamiento y portabilidad, según establece la citada Ley y Reglamento, mediante el envío de una petición remitida al responsable del tratamiento: GRUPO TASVALOR, S.A. | C.I.F.: A-80639990 | Dirección: Calle Manuel Tovar, 16 - 28034 Madrid | Teléfono: +34 91 728 33 20 o por correo electrónico dpo@grupotasvalor.es.

Los datos proporcionados se conservarán hasta la finalización del servicio prestado, incluyendo el periodo necesario de conservación establecido por requisitos normativos o reguladores, o hasta que el interesado ejerza su derecho de cancelación. Los datos no se cederán a terceros, salvo en los casos en los que la Ley así lo establezca y para cumplir con los correspondientes requisitos establecidos por Organismos Supervisores, Administraciones Públicas o Terceros que realicen funciones necesarias para la correcta prestación del servicio reguladas a través de contratos. No se realizarán transferencias internacionales de datos.

# GRUPO TASVALOR S.A.

## TASACIONES Y VALORACIONES

### CERTIFICADO DE TASACIÓN



Nº 274688/21 N/Ref.: 274688/GT-5253-1/21/21

Y para que surta los efectos oportunos, firmo el presente certificado en Madrid a 14 de Enero de 2022.

TASADOR



Fdo.: JUAN ANDRES LOPEZ MORENO, Arquitecto Técnico

GRUPO TASVALOR S.A.

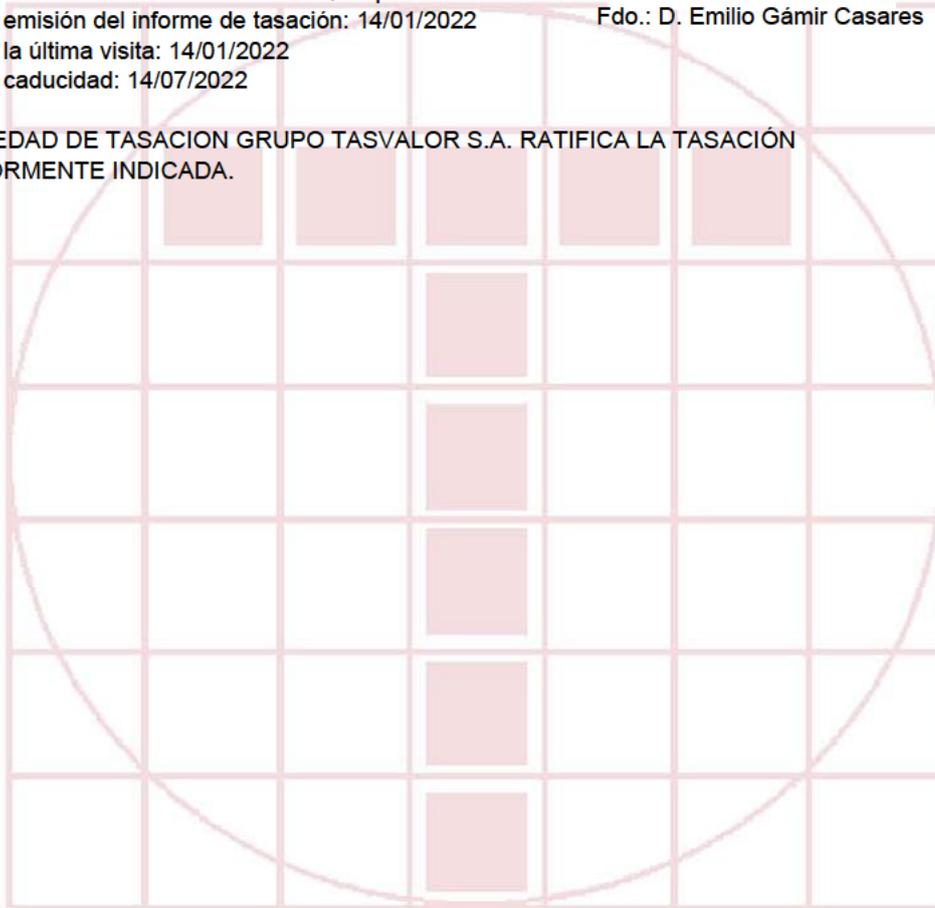
Fecha de emisión del informe de tasación: 14/01/2022

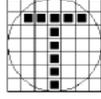
Fdo.: D. Emilio Gámir Casares

Fecha de la última visita: 14/01/2022

Fecha de caducidad: 14/07/2022

LA SOCIEDAD DE TASACION GRUPO TASVALOR S.A. RATIFICA LA TASACIÓN ANTERIORMENTE INDICADA.





**TASACIÓN DE SOLAR DE USO RESIDENCIAL  
SITUADO EN CALLE ARIES, Nº 1105. PARLA. MADRID.**



TASACIÓN DE SOLAR DE USO RESIDENCIAL SITUADO EN CALLE ARIES, Nº  
1105. PARLA. MADRID.

(Según Orden ECO/805/2003 de 27 de Marzo de 2003 sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras (BOE num. 85 de 9 de Abril de 2003) modificada por la Orden EHA/3011/2007, de 4 de octubre, (BOE núm. 249 de 17 de Octubre de 2007), y por la Orden EHA/564/2008, de 28 de febrero, (BOE núm 56 de 5 de Marzo de 2008).

A

**SOLICITANTE DE LA TASACIÓN Y FINALIDAD**

Solicitante: CONSORCIO URBANISTICO "PARLA ESTE" (S/Ref:GT-5253-1/21)

Entidad Solicitante: PERSONA JURIDICA (CONSORCIO URBANISTICO "PARLA ESTE") (SUC. 0589)

Finalidad: Determinar su valor de mercado

La tasación se ha realizado según la Orden ECO/805/2003, de 27 de Marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras (BOE núm. 85 de 9 de Abril de 2003), modificada por la Orden EHA/3011/2007, de 4 de octubre, (BOE núm. 249 de 17 de Octubre de 2007), y por la Orden EHA/564/2008, de 28 de febrero, (BOE núm 56 de 5 de Marzo de 2008).

B

**IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN**

Municipio: PARLA

Provincia: MADRID

Dirección: Calle ARIES

Nº: 1105

FINCA 13758

Dirección registral:

PARCELA DE TERRENO A-11a.5 del Proyecto de Parcelación del ámbito del Sector del PAU4-BIS "RESIDENCIAL ESTE" de Parla, de forma rectangular conteniendo su perímetro una superficie de cuatrocientos doce metros cincuenta decímetros cuadrados. LINDEROS: NORDESTE, calle 2, en línea de 16,50 m.; NOROESTE, parcela A-11a.4, en línea de 25 m.; SURESTE, parcela A-11a.6, en línea de 25 m.; SUROESTE, parcela A-11a.15, en línea de 16,50 m.

Dirección catastral:

Calle Aries 1105 (A)

Dirección actual: Coincide con la catastral, sin que haya dudas acerca de su identificación.

Código Postal: 28983

**Datos registrales del terreno :**

Registro de la Propiedad nº 2 de PARLA



Descripción	Finca	Tomo	Libro	Sección	Folio	Inscripción	Idufir
Finca 13758	0000013758	773	271	1	156	1ª	28126000307218

**Identificación catastral del terreno :**

Identificación	Referencia Catastral
Finca 13758	5126605/VK3552N/0001/BH

C

## COMPROBACIONES Y DOCUMENTACIÓN

- Comprobaciones realizadas:

Correspondencia con finca registral  
Exist.derecho aprovechamiento urbanist  
Comprobación Planeamiento Urbanístico  
Servidumbres visibles  
Estado de ocupación, uso y explotación  
Estado de conservación aparente  
Correspondencia con finca catastral  
No procedimiento de expropiación  
No Plan o Proyecto de expropiación  
No Resolución Admini que implique exprop  
No incoado exped. que implique expropiac  
No han vencido plazos Urbanización/Edif.  
No existe proced. incumplimiento deberes  
Identificación física inspección ocular  
Comprobación de superficies

- Relación de documentos utilizados:

1. Documentación gráfica:

- Plano de situación y emplazamiento.
- Plano urbanístico
- Fotografías

2. Documentación no gráfica:

- Nota Simple Registral de fecha 14.01.2022
- Fotocopia de normativa urbanística aplicable a la parcela.
- Fichas de Consulta Descriptiva y Gráfica de datos catastrales, de fecha 04.01.2022



D

## LOCALIDAD Y ENTORNO

### Localidad :

Tipo de núcleo: Autónomo

Ocupación laboral y nivel de renta: Múltiple

Población (según censo 2018):

- Población de derecho: 128.256 habitantes.

Evolución y densidad de la población: Estable

### Entorno :

Tipo: Urbano.

Nivel de renta: Medio.

Rasgos de homogeneidad arquitectónica: El entorno es homogéneo, predominan los edificios de viviendas plurifamiliares en bloque abierto, de 4 plantas de altura, aunque también podemos encontrar a poca distancia viviendas unifamiliares adosadas o pareadas.

Usos dominantes: Residencial y comercial (en plantas bajas).

Infraestructura (grado de renovación experimentado recientemente):

- Pavimentación: Buena.
- Alcantarillado: Bueno.
- Alumbrado público: Bueno.
- Abastecimiento de agua: Bueno.
- Suministro eléctrico: Bueno.
- Gas: Bueno.
- Servicio telefónico: Bueno.
- Zonas ajardinadas: Buenas.

Equipamientos y servicios:

- Comercial: Existe.
- Escolar: Existe.
- Lúdico: Existe.
- Deportivo: Existe.
- Religioso: Existe.
- Asistencia médica: Existe.
- Aparcamiento: Existe.
- Bancos: Existen.
- Restaurantes: Existen.

Comunicaciones:

- Aeropuerto: Bueno. Aeropuerto Internacional de Madrid-Barajas, a una distancia aproximada de 40Km. por carreteras.
- Ferrocarril: Buena, tren de cercanías C-4 (Trenes con destino Parla-Atocha-Colmenar Viejo-Alcobendas y San Sebastián de los Reyes). Estación más cercana: Parla, a una distancia aproximada de 800 metros.
- Carreteras de la localidad: Autovía Nacional A-4 (Andalucía), Autovía de Toledo A-42, carreteras comarcales M-408, que conecta con Pinto, y M-410 que conecta con R-5 en Arroyomolinos y



con A-4 en Valdemoro, y la autopista de peaje R-4 que conecta con la autopistas de circunvalación M-50.

- Autobús: Sí. Líneas urbanas e interurbanas con conexión a Madrid y municipios próximos.
- Tranvía de Parla: Servicio de línea circular de tranvía que conecta con la estación de tren de Cercanías del municipio.
- Taxi: Sí.

Nivel de desarrollo edificatorio: Terminado.

Grado de consolidación: Construido más del 75%.

Antigüedad característica: De 10 a 35 años aproximadamente.

Evolución de los últimos años: Lenta.

E

## DESCRIPCIÓN Y SUPERFICIE DEL TERRENO

DESCRIPCIÓN	MEDICIÓN (m <sup>2</sup> )	REGISTRAL (m <sup>2</sup> )	CATASTRAL (m <sup>2</sup> )	PROYECTO (m <sup>2</sup> )	ADOPTADA (m <sup>2</sup> )
Finca 13758	412,5	412,5	412	---	412,5

### Infraestructuras exteriores :

Infraestructuras: Obras de Urbanización realizadas y recepcionadas

F

## DESCRIPCIÓN URBANÍSTICA

### Planeamiento urbanístico :

Planeamiento vigente: Plan General de Ordenación Urbana de Parla, Revisión de 1997.

Aprobación 31.07.1997. BOCM 24.10.1997

Planeamiento de desarrollo: Plan Parcial del Ámbito 4-Bis "Residencial Este"

Aprobación 28.12.2005

Aprobación Modificación: 21.09.2010

Calificación urbanística: Condiciones de Ordenación de la parcela:

Ordenanza de Zona 1 Unifamiliar categoría "a"

Tipología de la edificación: Unifamiliar pareada.

Uso característico: Residencial unifamiliar

Edificabilidad máxima: A cada vivienda corresponderán 150 m<sup>2</sup> de edificabilidad computable sin que esta cifra pueda variar en función de la superficie de la parcela en que se ubique. No serán computables hasta 35 m<sup>2</sup> de superficie construida bajo cubierta con altura libre superior a 1.50 m.

Condiciones de parcelación:

En unidades de zona 1 a, cada parcela resultante cumplirá la siguientes condiciones mínimas:

- a) Si su contenido fuese una vivienda: superficie, 200 m<sup>2</sup>; frente, 8.0 m.

Altura máx.: 2 plantas / 6,50 m altura de cornisa.



### **Gestión urbanística :**

Planeamiento de desarrollo: Plan Parcial del Ámbito 4-Bis "Residencial Este"  
Aprobación 28.12.2005  
Aprobación Modificación: 21.09.2010  
Sistema de actuación: Proyecto de parcelación.  
Proyecto de ejecución.

G

## RÉGIMEN DE PROTECCIÓN, TENENCIA Y OCUPACIÓN

### **Tenencia y limitaciones :**

Propietario (Pleno Dominio) :	DOCUMENTO DE IDENTIFICACIÓN: Q7850068C Propietario: CONSORCIO URBANISTICO PARLA ESTE % Propiedad: 100,00
Ocupado:	No
Destino previsto:	Desconocido

H

## NIVELES A EFECTOS DE TASACIÓN

Nivel I

I

## ANÁLISIS DE MERCADO

### - Oferta:

- Inmuebles terminado en venta: Media.
- Inmuebles en construcción: Baja.

### - Demanda:

- Intensidad de la demanda: Baja.
- Características y nivel de renta: Medio

### - Precios actuales de venta al contado o de alquiler:

- Más frecuentes: Viviendas en venta 1.500,00- €/m<sup>2</sup>
- Intervalos de variación: Muy variables, dependiendo de su situación, antigüedad, tamaño y nivel de acabados e instalaciones.

### - Expectativas:

- Oferta-Demanda: La oferta supera la demanda.
- Revalorización: No se estima.



- Expectativas:

- Observaciones del Análisis de mercado:

La pandemia de escala mundial provocada por el Covid-19 es una situación excepcional que puede producir incertidumbre sobre el valor de los activos inmobiliarios. La estimación de valor que recoge el presente informe, se basa en el principio de probabilidad, por el cual antevarios escenarios razonables o posibles de elección, se estima el más probable. No obstante, se pueden observar fluctuaciones en los precios, que son inherentes a la incertidumbre ligada a las valoraciones.

J

## DATOS Y CÁLCULO DE LOS VALORES TÉCNICOS

MÉTODO A EMPLEAR

:

Residual Dinámico.

### **Promoción inmobiliaria más probable :**

La promoción más probable es la construcción de dos viviendas pareadas, de superficie con la edificabilidad máxima permitida. Según documentación registral la edificabilidad es de 300 m<sup>2</sup>. Según la ordenanza no serán computables hasta 35 m<sup>2</sup> en planta bajo cubierta por vivienda. Así pues la superficie construida de la promoción será de 370 m<sup>2</sup>. Se plantea la construcción de dos viviendas unifamiliares pareadas de 185 m<sup>2</sup> cada una.

REFERENCIA	DIRECCIÓN	C.P.	O/T	m <sup>2</sup>	V.VENTA	COEF.	TIPOLOGÍA
7290122000063	Avenida LEGUARIO, Nº 42, PARLA Año Construcción: 2008. Parcela: 180 m <sup>2</sup> Fuente: Portal de Internet	28981	O	237	1.594,94	0,950	1.515,19
7290122000064	Calle PABLO NERUDA, Nº 28, PARLA Año Construcción: 2003. Parcela: 300 m <sup>2</sup> Fuente: Portal de Internet	28981	O	270	1.314,81	1,150	1.512,03
7290122000065	Calle ARIES, Nº 53, PARLA Año Construcción: 2008. Parcela: 225 m <sup>2</sup> Fuente: Portal de Internet	28983	O	290	1.258,62	1,200	1.510,34
7290122000066	Calle LUCIO MUÑOZ, Nº 20, PARLA Año Construcción: 2002. Parcela: 309 m <sup>2</sup> Fuente: Portal de Internet	28982	O	331	1.504,53	1,010	1.519,58
7290122000067	Calle MARIO VARGAS LLOSA, Nº 28, PARLA Año Construcción: 2004. Parcela: 289 m <sup>2</sup> Fuente: Portal de Internet	28981	O	242	1.632,23	0,930	1.517,97
7290122000068	Calle MARIO VARGAS LLOSA, Nº 27, PARLA	28981	O	204	1.789,22	0,850	1.520,84



REFERENCIA	DIRECCIÓN	C.P.	O/T	m <sup>2</sup>	V.VENTA	COEF.	TIPOLOGÍA
	Año Construcción: 2004. Parcela: 294 m <sup>2</sup> Fuente: Portal de Internet						

O: Oferta. T: Transacción

Como consecuencia de la investigación realizada y en base a las características del inmueble objeto de tasación se considera que su valor de mercado homogeneizado se sitúa alrededor de: 1.515,99 para el uso Residencial

#### Usos y edificabilidad :

USO CONSIDERADO	APROV.URBAN. (m <sup>2</sup> )	EDIFICABILI. (m <sup>2</sup> )	CONST.S/PLAN. (m <sup>2</sup> )	UNIDADES
Residencial Pareado				
Suelo 13758	---	370,00	---	2

#### Flujos de caja previsible durante la promoción :

#### Finca 13815 :

GASTOS	TOTAL ASIGNADO (€)	TOTAL CAPITALIZADO (€)	
Costes construcción	259.000,00	200.107,17	
Formalización suelo	6.076,21	5.857,84	
Formalización obra nueva	6.092,88	5.066,76	
Formalización D.H.	6.663,21	4.958,82	
Formalización final de obra	298,11	221,86	
Honorarios técnicos	12.432,00	11.985,21	
Honorarios Dirección de Obra	4.532,50	3.501,88	
Licencias y Tasas	10.360,00	8.615,25	
Seguros e inspecciones	10.360,00	8.615,25	
Administración	22.436,65	19.072,75	
Comercialización	22.436,65	16.824,92	
INGRESOS			
RPiso	560.916,30	419.426,58	

#### Residual Dinámico :

GRUPO	FIN PROMOCIÓN	TASA	INGR.CAPITALIZ.	GAST.CAPITALIZ.	V.RESIDUAL
FINCA 13815	31/12/2025	7,66	419.426,58	284.827,71	134.598,60



K

## VALORES DE TASACIÓN

FINCA	USO CONSIDERADO	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )	V. UNITARIO (€/m <sup>2</sup> )	V. TOTAL (€)
13758	Finca 13758	412,50	326,30	134.598,60
TOTAL				134.598,60

**VALOR DE TASACIÓN TOTAL**

**134.598,60 €**

El valor de tasación asciende a la cantidad total de CIENTO TREINTA Y CUATROMIL QUINIENTOS NOVENTA Y OCHO EUROS CON SESENTA CÉNTIMOS (134.598,60 €).

Del valor de tasación habrá que deducir, en su caso, cuantas cargas puedan recaer sobre la finca, cuya comprobación no sea exigible por la Orden ECO/805/2003, modificada por la Orden EHA/3011/2007 y por la Orden EHA/564/2008.

L

## CONDICIONANTES Y ADVERTENCIAS

Condicionantes :

No proceden

Advertencias generales :

[[DUE7][A1]] Se ADVIERTE que no se ha dispuesto de Cédula Urbanística. No obstante, se han realizado consultas verbales con los servicios técnicos y/o jurídicos municipales, quienes han verificado la documentación urbanística adjunta en la presente tasación.

[[DIF1][A1]] Discrepancia entre la realidad física del inmueble y su descripción registral o catastral. Se ADVIERTE que la dirección registral es Parcela de terreno A-11a.5, del Proyecto de Reparcelación del ámbito del Sector del PAU 4-BIS "Residencial Este" de Parla, en la actualidad calle Aries 1105, sin que existan dudas en su identificación.

M

## OBSERVACIONES

De conformidad con la Ley Orgánica 15/1999, de 13 de Diciembre, de Protección de Datos de Carácter Personal, el Real Decreto 1720/2007, de 21 de Diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de desarrollo de la citada Ley, así como el Reglamento (UE) 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo de 27 de abril de 2016, GRUPO TASVALOR, S.A. se compromete al cumplimiento de su obligación de secreto de los datos de carácter personal y a su deber de guardarlos, y adoptará todas las medidas informáticas necesarias para evitar su alteración, pérdida, tratamiento o acceso no autorizado. La finalidad de la recogida y tratamiento de los datos es la prestación del servicio de tasación, valoración y gestiones que del mismo se pudieran derivar, en cumplimiento de las obligaciones legales. El propietario de los datos puede ejercitar sus derechos de acceso, rectificación, supresión, oposición, limitación del tratamiento y portabilidad, según establece la citada Ley y Reglamento, mediante el envío de una petición



remitida al responsable del tratamiento: GRUPO TASVALOR, S.A. | C.I.F.: A-80639990 | Dirección: Calle Manuel Tovar, 16 - 28034 Madrid | Teléfono: +34 91 728 33 20 o por correo electrónico dpo@grupotasvalor.es.

Los datos proporcionados se conservarán hasta la finalización del servicio prestado, incluyendo el periodo necesario de conservación establecido por requisitos normativos o reguladores, o hasta que el interesado ejerza su derecho de cancelación. Los datos no se cederán a terceros, salvo en los casos en los que la Ley así lo establezca y para cumplir con los correspondientes requisitos establecidos por Organismos Supervisores, Administraciones Públicas o Terceros que realicen funciones necesarias para la correcta prestación del servicio reguladas a través de contratos. No se realizarán transferencias internacionales de datos.

N

## FECHA DE EMISIÓN, CADUCIDAD Y FIRMAS

Tasador

MADRID, 14 de Enero de 2022

Fdo.: JUAN ANDRES LOPEZ MORENO, Arquitecto Técnico  
Técnico que visitó la finca: , Juan Andrés López Moreno  
Arquitecto Técnico  
Fecha de la última visita: 14/01/2022  
Fecha límite de validez: 14/07/2022

GRUPO TASVALOR S.A.  
Fdo.: D. Emilio Gámir Casares

O

## DOCUMENTACION ANEXA AL INFORME

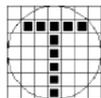
### 1. Documentación gráfica:

- Plano de situación y emplazamiento.
- Plano urbanístico
- Fotografías

### 2. Documentación no gráfica:

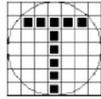
- Nota Simple Registral de fecha 14.01.2022
- Fotocopia de normativa urbanística aplicable a la parcela.
- Fichas de Consulta Descriptiva y Gráfica de datos catastrales, de fecha 04.01.2022

### DOCUMENTACIÓN



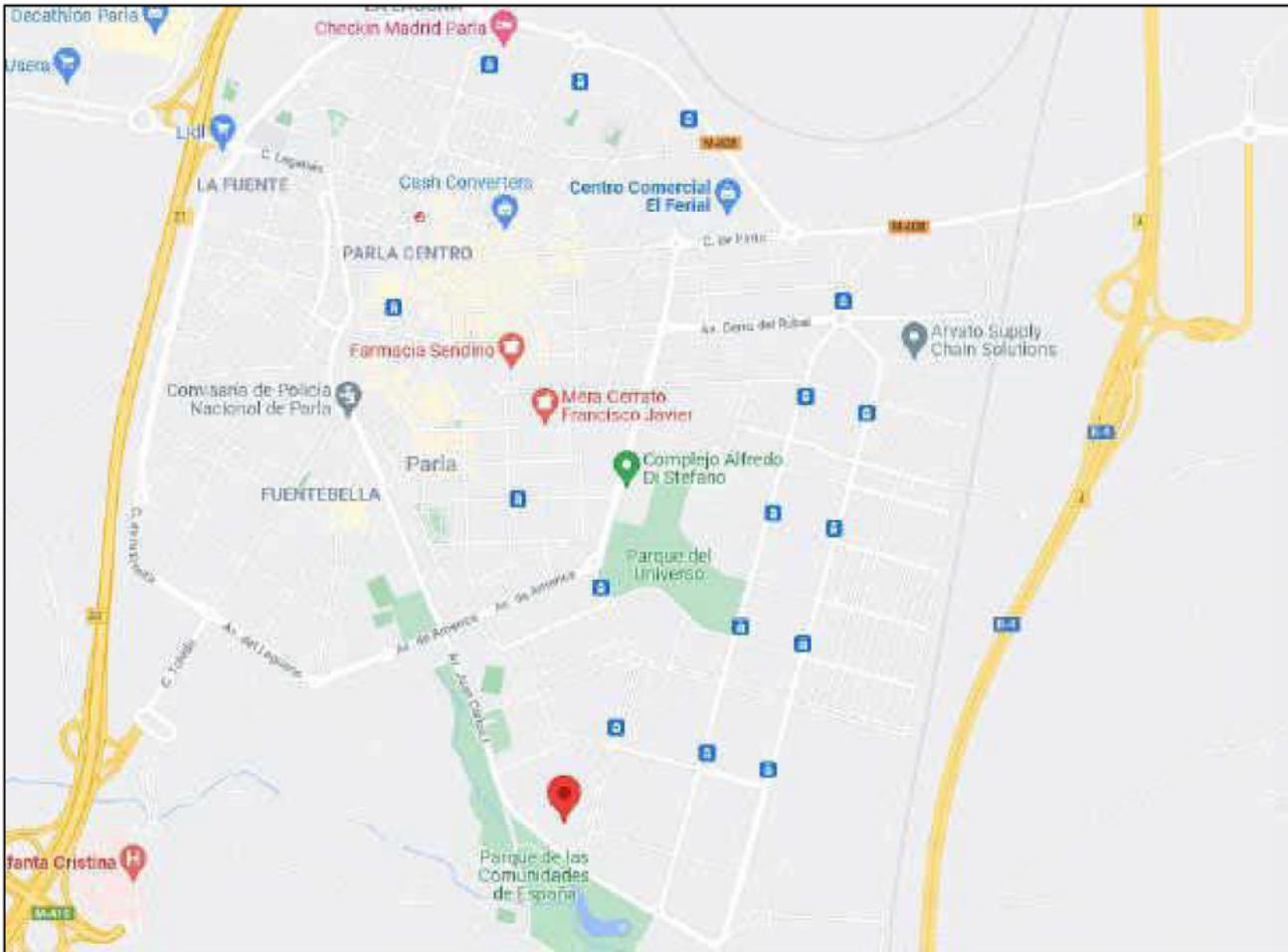
Calle ARIES, N 1105 de Parla (Madrid)

DOCUMENTACIÓN



Calle ARIES, N 1105 de Parla (Madrid)

DOCUMENTACIÓN



Calle ARIES, N 1105 de Parla (Madrid)

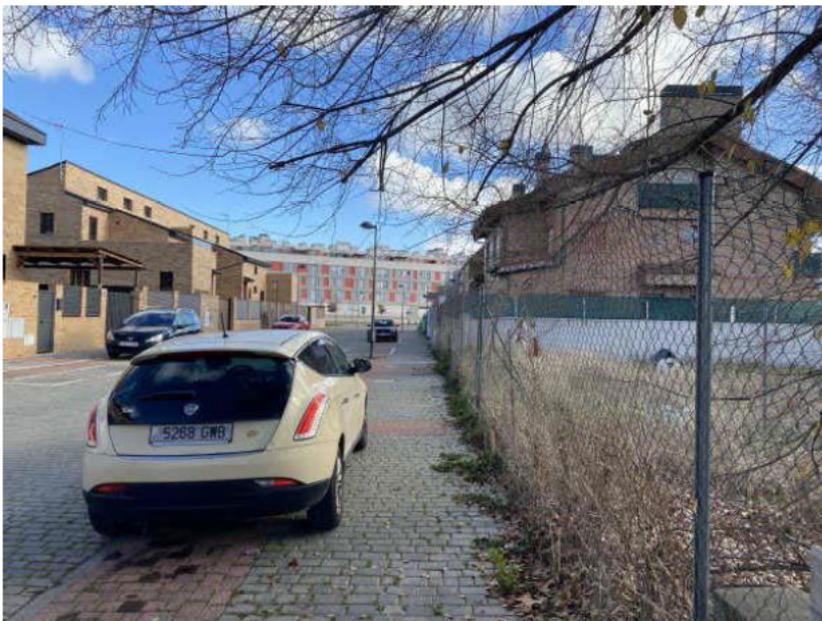
DOCUMENTACIÓN



FOTOGRAFÍA



Placa de calle



Entorno

Calle ARIES, N 1105 de Parla (Madrid)

DOCUMENTACIÓN



FOTOGRAFÍA



Entorno



Parcela

Calle ARIES, N 1105 de Parla (Madrid)

DOCUMENTACIÓN



FOTOGRAFICA



Parcela



Parcela

Calle ARIES, N 1105 de Parla (Madrid)

DOCUMENTACIÓN



INFORMACIÓN REGISTRAL

Información Registral expedida por:

**TERESA LUISA PALMEIRO PEREIRO**

Registrador de la Propiedad de REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE PARLA-2

CALLE PLANETA VENUS 4, LOCAL 3  
28983 - PARLA (MADRID)  
Teléfono: (91)6980712  
Fax: 916985006

Correo electrónico: parla2@registrodelapropiedad.org

correspondiente a la solicitud formulada por:

**GRUPO TASVALOR SA**

con DNI/CIF: A80639990

**INTERÉS LEGÍTIMO ALEGADO:**

Investigación jurídica sobre el objeto, su titularidad o limitaciones.

IDENTIFICADOR DE LA SOLICITUD: **M59PQ72**

*(Citar este identificador para cualquier cuestión relacionada con esta nota simple)*  
Su referencia: **274688**



| WWW.REGISTRADORES.ORG |

Pág. 1 de 4

Calle ARIES, N 1105 de Parla (Madrid)

DOCUMENTACIÓN



INFORMACIÓN REGISTRAL

NOTA SIMPLE INFORMATIVA

Para información de consumidores se hace constar que la manifestación de los libros por esta Nota Simple Informativa se hace con los efectos que expresa el art.332 del Reglamento Hipotecario, y que sólo la Certificación acredita, en perjuicio de tercero, la libertad o gravamen de los bienes inmuebles, según dispone el art.225 de la Ley Hipotecaria.

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE PARLA-2  
Fecha de Emisión: CATORCE DE ENERO DEL AÑO DOS MIL VEINTIDÓS  
GRUPO TASVALOR SA

DESCRIPCION	DE	LA	FINCA
FINCA DE PARLA 2 N°: 13758 C.R.U.:28126000307218			

URBANA: PARCELA DE TERRENO A-11a.5 del Proyecto de Parcelación del ámbito del Sector del PAU 4- BIS "RESIDENCIAL ESTE" de Parla, de forma rectangular conteniendo su perímetro una superficie de cuatrocientos doce metros cincuenta decímetros cuadrados. LINDEROS: NORDESTE, calle 2, en línea de 16,50 m.; NOROESTE, parcela A-11a.4, en línea de 25 m.; SURESTE, parcela A-11a.6, en línea de 25 m.; SUROESTE, parcela A-11a.15, en línea de 16,50 m. CONDICIONES DE ORDENACION: ORDENANZA: 1a. UNIFAMILIAR. TIPOLOGIA DE LA EDIFICACION: Unifamiliar. USO CARACTERISTICO: Residencial. EDIFICABILIDAD MAXIMA: 300 m2. NUMERO MAXIMO DE VIVIENDAS: 2. CONDICIONES BASICAS DE EDIFICACION: SEPARACION MINIMA: Alineación: 3,00 m. A LINDEROS: Fondo: 7,50 m.; Lateral: 2,00 m. -salvo medianería-. ALTURAS MAXIMAS: Número de plantas: 2 -baja+1-. Altura de cornisa: 6,50 m. Altura total de coronación: 10,00 m. OCUPACION MAXIMA: Sobre rasante: 50%. PARCELA POR VIVIENDA: Superficie mínima: 200 m2. Frente mínimo: 8

TITULARIDADES

NOMBRE TITULAR	N.I.F.	TOMO	LIBRO	FOLIO
ALTA				
CONSORCIO URBANISTICO PARLA ESTE	Q7850068C	773	271	156
1 100,000000% (TOTALIDAD) del pleno dominio por titulo de segregacion.				

CARGAS

NO hay cargas registradas

DOCUMENTOS	PENDIENTES	DE	DESPACHO
NO hay documentos pendientes de despacho			

OBSERVACIONES



C.S.V.: 228126287B05CFE4

|WWW.REGISTRADORES.ORG|

Pág. 2 de 4

Calle ARIES, N 1105 de Parla (Madrid)

DOCUMENTACIÓN



INFORMACIÓN REGISTRAL

Conforme a lo establecido en los artículos 9 y 10 de la Ley Hipotecaria, en redacción dada por la Ley 13/2015, se advierte que la posible constancia registral de la referencia catastral no implica la extensión de los efectos del principio de legitimación a la descripción física y ubicación de la finca, ni, por tanto, declaración registral en cuya virtud deba presumirse que la descripción física de la finca registral se corresponde con la delimitación geográfica de la parcela cuya referencia se ha inscrito, efectos éstos que sólo pueden resultar de la incorporación de la representación gráfica georreferenciada, previa tramitación de los procedimientos previstos en el artículo 199 o 201 de la Ley Hipotecaria.

**AVISO:** Los datos consignados en la presente nota se refieren al día de CATORCE DE ENERO DEL AÑO DOS MIL VEINTIDÓS, antes de la apertura del diario.

1. A los efectos de lo previsto en el art. 31 de la Ley Orgánica 10/1998, de 17 de diciembre, se hace constar que: la equivalencia de Euros de las cantidades expresadas en unidad de cuenta Pesetas a que se refiere la precedente información, resulta de dividir tales cantidades por el tipo oficial de conversión, que es de 166,386 pesetas.
2. Esta información registral tiene valor puramente indicativo, careciendo de garantía, pues la libertad o gravamen de los bienes inscritos, solo se acredita en perjuicio de tercero, por certificación del registro (Artículo 225 de la Ley Hipotecaria)
3. Esta Información no surte los efectos regulados en el art. 354-a del Reglamento Hipotecario.
4. A los efectos del Reglamento General de Protección de Datos 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de abril de 2016, relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos (en adelante, "RGPD"), queda informado:

De conformidad con lo dispuesto en la solicitud de publicidad registral, los datos personales expresados en la misma han sido y serán objeto de tratamiento e incorporados a los Libros y archivos del Registro, cuyo responsable es el Registrador, siendo el uso y fin del tratamiento los recogidos y previstos expresamente en la normativa registral, la cual sirve de base legitimadora de este tratamiento.

-Conforme al art. 6 de la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998, el titular de los datos queda informado que los mismos serán cedidos con el objeto de satisfacer el derecho del titular de la/s finca/s o derecho/s inscritos en el Registro a ser informado, a su instancia, del nombre o de la denominación y domicilio de las personas físicas o jurídicas que han recabado información respecto a su persona o bienes.-

- El periodo de conservación de los datos se determinará de acuerdo a los criterios establecidos en la legislación registral, resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado e instrucciones colegiales. En el caso de la facturación de servicios, dichos periodos de



C.S.V.: 228126287B05CFE4

|WWW.REGISTRADORES.ORG|

Pág. 3 de 4

Calle ARIES, N 1105 de Parla (Madrid)

DOCUMENTACIÓN



INFORMACIÓN REGISTRAL

conservación se determinarán de acuerdo a la normativa fiscal y tributaria aplicable en cada momento. En todo caso, el Registro podrá conservar los datos por un tiempo superior a los indicados conforme a dichos criterios normativos en aquellos supuestos en que sea necesario por la existencia de responsabilidades derivadas de la prestación servicio.-

- La información puesta a su disposición es para su uso exclusivo y tiene carácter intransferible y confidencial y únicamente podrá utilizarse para la finalidad por la que se solicitó la información. Queda prohibida la transmisión o cesión de la información por el usuario a cualquier otra persona, incluso de manera gratuita.-

- De conformidad con la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998 queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia.-

Este documento incorpora un sello electrónico para garantizar su origen e integridad creado por el REGISTRO PROPIEDAD DE PARLA 2 a día catorce de Enero del año dos mil veintidós.

Mediante el siguiente código seguro de verificación o CSV (\*) se puede verificar la autenticidad e integridad de su traslado a soporte papel en la dirección del servicio Web de Verificación.



(\*) C.S.V.: 228126287B05CFE4

Servicio Web de Verificación: <https://www.registradores.org/csv>



C.S.V.: 228126287B05CFE4

|WWW.REGISTRADORES.ORG|

Pág. 4 de 4

Calle ARIES, N 1105 de Parla (Madrid)

DOCUMENTACIÓN



- Privativa: aquella cuya propiedad y uso corresponde tan solo a una vivienda, local o establecimiento.

TÍTULO SEGUNDO ORDENANZAS DE ZONA

ORDENANZA DE ZONA 1: UNIFAMILIAR

**Artículo 23 Ámbito**

1 El ámbito en que puede aplicarse esta modalidad es el formado por el conjunto de las unidades de zona señaladas con el numeral 1 en el Plano de Ordenación Pormenorizada.

**Artículo 24 Modalidades**

- 1 Se establecen dos modalidades:
- U, Unifamiliar
  - C, Colectiva en entorno unifamiliar

**SECCIÓN 1. NORMATIVA APLICABLE A LA MODALIDAD U, "UNIFAMILIAR"**

**Artículo 25 Tipología y categorías**

- 1 Retranqueada a frentes y fondo de parcela, en modalidades de edificación agrupada.
- 2 Se establecen dos categorías:
- 1 a: para parcelas de mayor frente y superficie, susceptibles de recibir edificación unifamiliar pareada.
  - 1 h: para parcelas de menor frente y superficie, más acordes con tipología unifamiliar en hilera o adosadas.

**Artículo 26 Edificabilidad y número de viviendas**

- 1 El número máximo de viviendas de cada unidad de zona será el expresado para cada una de ellas en los listados del anexo normativo del Plan Parcial.
- 2 A cada vivienda corresponderán 150 m<sup>2</sup> de edificabilidad computable, sin que esta cifra pueda variar en función de la superficie de la parcela en que se ubique.
- 3 No serán computables hasta 35 m<sup>2</sup> de superficie construida bajo cubierta con altura libre superior a 1,50 m; pero sí computarán: la escalera de acceso al espacio bajo cubierta y cuanta superficie bajo cubierta excediese de los mencionados 35 m<sup>2</sup>, y tuviese una altura libre igual o superior a 1,50 m.

**Artículo 27 Condiciones de parcelación**

- Las unidades de zona podrán subdividirse en parcelas menores con las condiciones expresadas en puntos siguientes.
- 1 El ámbito del primer proyecto de parcelación, que tras la aprobación del Plan Parcial afecte a una unidad de zona adscrita a esta ordenanza, deberá incluirla en su totalidad. La parcelación ulterior de cualquier parcela cuya capacidad fuese de dos o más viviendas deberá abarcar a la totalidad de la parcela origen y sujetarse a lo expuesto en el epígrafe 1 precedente.

- 21 -

Calle ARIES, N 1105 de Parla (Madrid)

DOCUMENTACIÓN



- 3 El número de viviendas y la edificabilidad total del conjunto de fincas resultantes no podrán exceder los de la finca origen que se parcela.
- 4 En unidades de zona 1 a, cada parcela resultante cumplirá la siguientes condiciones mínimas:
- a) Si su contenido fuese una vivienda: superficie, 200 m<sup>2</sup>; frente, 8.0 m.
  - b) Si su contenido fuese N viviendas, siendo N un entero igual o mayor de 2: superficie, N x 200 m<sup>2</sup>; frente, N x 8.0 m.
- 5 En unidades de zona 1 h, cada parcela resultante cumplirá las siguientes condiciones mínimas:
- a) Si su contenido fuese una vivienda: superficie, 160 m<sup>2</sup>; frente, 7.0 m.
  - b) Si su contenido fuese N viviendas, siendo N un número igual o mayor de 2: superficie, N x 160 m<sup>2</sup>; frente, N x 7.0 m.

**Artículo 28 Condiciones de posición**

1. En parcelas de esquina de forma rectangular, y a efectos de interpretación de retranqueos, se considerará como lindero de frente el lindero exterior a viario público de menor dimensión. En parcelas de forma irregular se aplicará análogo criterio, adecuándolo a las características específicas de la parcela.

2. La proyección de la edificación sobre y/o bajo rasante deberá cumplir las siguientes condiciones:

a) Retranqueos o separación mínima respecto de linderos:

- Frente: 3 m. (excepto garaje aparcamiento en planta baja con un frente máximo de tres metros cuyo retranqueo podrá ser 0 metros)
- Fondo 7.5 m.
- Otros linderos laterales: 2 m. salvo que la edificación ocupe posición medianera.

b) Ocupación máxima: 50% de la superficie del solar.

3 La edificación solo podrá adosarse a lindero medianero, con retranqueo cero, cuando cumpla todos los siguientes requisitos:

a) La parcela colindante a que se adosa pertenece a la misma unidad de zona.

b) Se cumplen los retranqueos mínimos a linderos exteriores a viario público, y de fondo, y además se cumple al menos una de las siguientes condiciones:

- Forma parte de un mismo proyecto unitario con la edificación de la parcela colindante a que se adosa.
- No supera una distancia de 15 m. respecto del lindero exterior a viario público.
- Dispone de autorización notarial del propietario colindante.

c) La calidad de tratamiento material de los paños medianeros que hayan de quedar al descubierto,

- 22 -

Calle ARIES, N 1105 de Parla (Madrid)

DOCUMENTACIÓN



con carácter permanente o provisional, será al menos análogo al de la fachada de fondo.

**Artículo 29 Condiciones particulares de forma y volumen**

- 1 La altura máxima de la edificación será:
  - a) En número de plantas: dos (baja más una).
  - b) Altura de cornisa: 6.5 m por encima del nivel de piso terminado de planta baja sobre la que se sitúe la cornisa.
  - c) Altura total de coronación: 10 m.
- 2 Las cubiertas se inscribirán en el volumen capaz formado por planos: con inclinación de 30 grados sexagesimales; con pendientes perpendiculares a fachadas de frente y/o fondo; y con aristas origen situadas a 50 cm por encima de, y en el mismo plano que, la línea (o líneas) reales de cornisa de planta segunda. Si no hubiese segunda planta las aristas origen se situarían a 7.0 m del nivel de piso terminado de planta baja y en el mismo plano de fachada de ésta.
- 3 La inclinación de los planos de cubierta no podrá en ningún caso ni en ningún tramo ser superior a cuarenta y cinco grados sexagesimales (45°).

**Artículo 30 Condiciones de proyecto unitario y estudio de detalle**

- 1 Mediante proyecto unitario o estudio de detalle que abarque unidad o unidades de zona completas podrán variarse las condiciones de parcelación y de posición de la edificación con sujeción en todo caso a todas las siguientes condiciones:
  - a) Mantendrán el retranqueo mínimo a linderos exteriores y la tipología unifamiliar.
  - b) Podrán definir parcela o parcelas de uso comunitario y privativo siempre que:
    - Quede reflejado en proyecto de parcelación.
    - No se exceda el número de viviendas permitido en cada unidad de zona.
    - La propiedad y uso de las parcelas de uso comunitario se comparta entre todas las viviendas que integran la unidad de zona.
    - Cada parcela de uso privativo tenga una superficie mínima no inferior a 125 m<sup>2</sup>. tanto en la categoría 1a como en la 1h
  - c) Las condiciones de frente mínimo podrán alterarse siempre que queden debidamente asegurados: el acceso peatonal y de vehículos de emergencia a cada parcela privativa y/o de uso colectivo; y, el cumplimiento de los estándares obligatorios de estacionamiento de vehículos.

El estudio de detalle no podrá alterar ninguna de las otras condiciones.

**Artículo 31 Condiciones de uso**

Será obligatoria la provisión de una plaza de aparcamiento por vivienda, en el interior de la parcela que podrá situarse en planta baja, planta bajo rasante o en superficie.

Con relación ala rampa de acceso será de aplicación lo previsto en el Título VII: "servicios del automóvil y transporte" del PGOU en lo que concierne al ancho de rampa y pendiente máxima del 18%.

DOCUMENTACIÓN



suprimiéndose la obligatoriedad del espacio de espera horizontal entre rampa y acera. (s/mod. punt. al P.P. 14-10-2003).

2. Serán usos característicos, permitidos y prohibidos:

- a) Característico: residencial de vivienda unifamiliar
- b) Pormenorizados permitidos: garaje familiar, oficinas en despacho profesional doméstico; equipamiento público o privado en edificio de uso exclusivo.
- c) Prohibidos todos los demás.

**SECCIÓN 2. NORMATIVA APLICABLE A LA MODALIDAD C, "COLECTIVA EN ENTORNO UNIFAMILIAR"**

**Artículo 32 Ámbito y aplicación**

1 Esta modalidad puede aplicarse en unidades de zona señaladas con el numeral 1 en el Plano de Ordenación Pormenorizada: (ordenanzas 1h o 1a en los listados del anexo normativo del Plan Parcial) a actuaciones que cumplan lo siguiente:

- Desarrollo con proyecto unitario
- Abarcar una o mas manzanas completas o porciones rectangulares de una manzana con frentes no inferiores a 50 metros a las vías publicas perimetrales de los dos lados mayores de la manzana ( o porciones asimilables a lo rectangular en el caso de manzanas con alienaciones en arco)

2 Lo establecido en el artículo 30, no es de aplicación cuando se actúe con la modalidad de ordenación C, "colectiva en entorno unifamiliar"

**Artículo 33 Tipología**

1. Colectiva, retranqueada a frentes y de parcela y a linderos, en su caso.

**Artículo 34 Edificabilidad y número de viviendas**

1 La edificabilidad máxima de cada unidad de zona será la expresada en el listado del anexo normativo del Plan Parcial.

2 El número máximo de viviendas en cada unidad de zona será el número entero resultante multiplicar por diez dividido por seis (10/6) y redondear al entero más próximo el expresado en el listado del anexo normativo del Plan Parcial.

3 Podrá destinarse el 15% de la edificabilidad máxima a cualquiera de los usos pormenorizados permitidos, con la condición de que el aprovechamiento total resultante no exceda al asignado a la unidad de zona por el Plan Parcial.

Autenticidad verificable mediante Código Seguro Verificación 13527707617260202542 en <https://sede.ayuntamiento-parla.es>

DOCUMENTACIÓN



4 Para calcular el aprovechamiento, los m<sup>2</sup> edificados computables se multiplicarán por los siguientes factores:

- Vivienda:.....1,1
- Usos permitidos:.....1,2

5 Para calcular la edificabilidad no serán computables:

a) Por cada 150 m<sup>2</sup> de edificabilidad, hasta 35 m<sup>2</sup> de superficie construida bajo cubierta con altura libre superior a 1,50 m; si computarán: la escalera de acceso a espacio bajo cubierta y cuanta superficie bajo cubierta excediese de los mencionados 35 m<sup>2</sup> por 150 m<sup>2</sup>, y tuviese una altura libre igual o superior a 1,50 m. Todo ello según lo expresado en el art. 18.2.b del presente Texto Refundido.

b) La que corresponde a cuartos de caldera, cuartos de maquinaria, cuartos de basura, cuartos de contadores y otras instalaciones mecánicas propias del edificio; y, la de trasteros bajo cubierta hasta una superficie máxima de 6 m<sup>2</sup> por trastero y una cuantía máxima de un trastero por vivienda.

**Artículo 35 Condiciones de parcelación**

1 Las parcelas que se definan, en los ámbitos que, en función de lo expresado en el art. 32, se aplique a la modalidad C, mediante agregación o subdivisión de las existentes, deberán:

- a) Tener un frente no inferior a 50 metros y un fondo de al menos la mitad de la manzana.
- b) Tener una superficie no inferior a 200 m<sup>2</sup> por cada 150 m<sup>2</sup> de edificabilidad.

2. El límite de viviendas y la edificabilidad total de las fincas resultantes no podrán exceder lo correspondiente a la finca o fincas origen.

**Artículo 36 Condiciones de posición**

1. La proyección de la edificación sobre y/o bajo rasante deberá cumplir las siguientes condiciones:

- a) Retranqueos o separación mínima respecto de alineaciones exteriores a viario: 3 m.
- b) Retranqueo mínimo respecto de edificación en parcela colindante medianera, si la hubiera 5 m.

2. La superficie ocupada bajo rasante deberá cumplir además las siguientes condiciones:

- a) No invadir las zonas de retranqueo expresadas en el punto a) precedente, salvo en lo relativo a rampas de acceso o egreso de garajes subterráneos.
- b) Permitir arbolado de gran porte en al menos la quinta parte (el 20%) de la superficie de manzana interior al perímetro definido por las líneas de retranqueo mínimo obligatorio. Se entenderá que se cumple esa condición cuando en esa quinta parte se disponga al menos de una capa de tierra, debidamente drenada, de cómo mínimo 1,50 m de espesor, cuya cota superior no exceda la de planta baja de las edificaciones colindantes.

El acceso y egreso rodados a y desde las plazas de aparcamiento interiores solo podrá darse desde una o ambas de las siguientes situaciones:

- a) Viario colindante con los testeros, o lados menores, de las manzanas.
- b) Viario colindante con los frentes, o lados mayores, de las manzanas, siempre que en el total

- 25 -

Calle ARIES, N 1105 de Parla (Madrid)

DOCUMENTACIÓN



del frente correspondiente haya como máximo un punto de acceso y en su caso uno de egreso por cada 50 metros de frente o fracción superior a 30.

**Artículo 37 Condiciones particulares de forma y volumen**

1. La altura máxima de la edificación será:
  - a) En número de plantas: tres (baja más dos).
  - b) Altura de cornisa: 9,5 m por encima del nivel de piso terminado de planta baja sobre la que se sitúe la cornisa.
  - c) Altura total de coronación: 10 m.
2. La edificación se inscribirá en el volumen capaz delimitado por:
  - a) Planos verticales situados en las líneas de retranqueo mínimo obligatorio.
  - b) Plano/s horizontal/es situado/s a 10 metros por encima del nivel de piso terminado de planta baja.
  - c) En los frentes longitudinales de la manzana (los de mayor dimensión), planos con inclinación de 30 grados sexagesimales y pendiente perpendicular a alineación exterior con arista origen situada en el plano de fachada a 7 m por encima del nivel de piso terminado de planta baja.
- 3 La inclinación de los planos de cubierta no podrá en ningún caso ni en ningún tramo ser superior a cuarenta y cinco grados sexagesimales (45°).
- 4 La longitud máxima de la edificación será de 44 metros; a estos efectos se entenderá como longitud de un edificio la mayor de las distancias de proyecto entre cualquier línea de fachada y el punto más distante de las demás líneas de fachada.
- 5 La separación mínima entre bloques será de
  - a) Cuando una o mas fachadas enfrentadas sean principales o longitudinales: el doble de altura de cornisa del edificio más alto y en ningún caso menos de 15 metros
  - b) Si las dos fachadas son transversales: 10 metros
- 6 En el caso de que, en función de lo autorizado en el artículo 32 del presente Texto Refundido, no se actúe por manzanas completas y en que la parcela o parcelas colindantes no estuviesen acogidas a la modalidad C, Colectiva en entorno unifamiliar, se respetaran sus condiciones de privacidad por lo que no podrán abrirse huecos con vistas frontales directas a las mencionadas parcelas colindantes a menos de 10 metros del lindero.

**Artículo 38 Condiciones de uso**

Serán usos característicos, permitidos y prohibidos:

- a) Característico: residencial de vivienda multifamiliar, con viviendas de superficie construida computable no inferior a 70 m<sup>2</sup>.
- b) Pormenorizados permitidos en el interior de la unidad de zona:
  - Garaje privado; oficinas en despacho profesional doméstico; equipamiento público o privado en edificio de uso exclusivo.

- 26 -

Calle ARIES, N 1105 de Parla (Madrid)

DOCUMENTACIÓN



- Local o locales para uso comercial o terciario, con los límites fijados en el artículo 34.3, y con: fondo edificado no superior a 15 metros; situados en los frentes testeros (o menores) de la manzana; en situación de planta baja o baja y primera, o edificio de uso exclusivo; y con acceso directo e independiente desde el viario público de los mencionados testeros.

c) Prohibidos: todos los demás.

2 Será obligatoria la provisión en el interior de la parcela de al menos una plaza de aparcamiento por vivienda, y una plaza de aparcamiento por cada 100 m2 construidos de otros usos. Todas las plazas de aparcamiento previstas deberán estar en garaje comunitario bajo rasante.

3 Con independencia y además de lo anterior podrán crearse, en superficie en el interior de la manzana, plazas de aparcamiento para funciones de carga y descarga y/o emergencias a razón de como máximo una por cada 1.000 m2 construidos.

**Artículo 39 Condiciones de urbanización**

1 Las actuaciones de adecuación o complemento de urbanización que fuesen necesarias en función de lo expresado en memoria y planos de este documento correrán por cuenta de los propietarios y formarán parte integral del proyecto y la realización de las obras correspondientes.

**Artículo 40 Concreción de edificabilidad y nº de viviendas en el ámbito de la Ordenanza 1**

1 . Como concreción a lo establecido en los artículos 26 y 34 anteriores y ante la posibilidad que brinda la presente Ordenanza 1 de optar por las modalidades de la SECCIÓN 1. "NORMATIVA APLICABLE A LA MODALIDAD UNIFAMILIAR o de la SECCIÓN 2. NORMATIVA APLICABLE A LA MODALIDAD C "COLECTIVA EN ENTORNO UNIFAMILIAR", se establece, para concretar, lo indicado en la memoria de la modificación puntual al Plan Parcial, aprobada definitivamente en sesión plenaria del Ayuntamiento el día 23 de junio de 2008:

*En edificios de esta ordenanza unifamiliar, (s/Memoria descriptiva punto 1.5.3) el no cómputo de hasta 35 m2 de superficie construida bajo cubierta, será por cada 150 m2 de superficie edificable en lugar de por vivienda.*

2. A continuación se adjunta el siguiente listado , complementario al ANEXO A, ORDENANZAS: CONTENIDO Y APROVECHAMIENTO POR UNIDAD DE ZONA, del presente Texto Refundido, concretando las edificabilidades que se producirían si todas las manzanas destinasen el 15% de su edificabilidad a usos comerciales-terciarios autorizados, tal como se recoge en el punto 2.2 de la Memoria Descriptiva del documento de modificación puntual del Plan Parcial, aprobada definitivamente en sesión plenaria del Ayuntamiento el día 23 de junio de 2008.

Autenticidad verificable mediante Código Seguro Verificación 13527707617260202542 en <https://sede.ayuntamientoparla.es>

**DOCUMENTACIÓN**



MODIFICACIÓN EN UNIDADES DE ZONA CON ORDENANZA 1 (por aplicación de la SECCIÓN 2)

Ud.zona	Superficie	Nº máx. vivs.			Edificabilidad	
		unif.	Baja dens	Total	Resid.	Comerc
<u>Sin proyecto ( en la fecha de la mod. punt. del 23 de junio de 2008)</u>						
A7	10.558,66	50	83	7.500	6.273	1.125
A 14*	4.133,39	19	32	2.850	2.384	428
C 10	5.200,00	24	40	3.600	3.011	540
N 7	10.000,00	48	80	7.200	6.022	1.080
N 9	10.000,00	48	80	7.200	6.022	1.080
N 10	7.050,00	32	53	4.800	4.015	720
N 11	10.000,00	48	80	7.200	6.022	1.080
O 18	10.000,00	48	80	7.200	6.022	1.080
O 20	10.825,00	52	87	7.800	6.524	1.170
O 22	10.000,00	48	80	7.200	6.022	1.080
O 24	9.587,50	46	77	6.900	5.771	1.035
	<u>97.354,55</u>	<u>463</u>	<u>772</u>	<u>69.450</u>	<u>58.085</u>	<u>10.418</u>
<u>Con proyecto sin ejecución (en la fecha de la mod.punt. del 23 de junio de 2008)</u>						
A 3	5.875,00	28	47	4.200	3.513	630
A 4	5.875,00	28	47	4.200	3.513	630
A 6	3.400,00	16	27	2.400	2.007	360
C 6	6.072,00	36	60	5.400	4.590	810
	<u>21.202,00</u>	<u>108</u>	<u>181</u>	<u>16.200</u>	<u>13.623</u>	<u>2.430</u>
<b>TOTAL</b>	<b>112.505,00</b>	<b>571</b>	<b>953</b>	<b>85.650</b>	<b>71.708</b>	<b>12.848</b>

En estas manzanas, el número total de viviendas puede aumentar en, como máximo, 382 unidades, y podrán implantarse hasta 12.848 m2, edificables de locales, sin variación de aprovechamiento.

Autenticidad verificable mediante Código Seguro Verificación 13527707617260202542 en <https://sede.ayuntamientoparla.es>

DOCUMENTACIÓN



DILIGENCIA: Para haber constar que el presente documento corresponde al aprobado INICIALMENTE por J.G. Local de fecha 11 JUN 2010

Parla, a 15 JUN 2010

EL SECRETARIO GENERAL.



DILIGENCIA: Para haber constar que el presente documento corresponde al aprobado DEFINITIVAMENTE por el Pleno de fecha 21 SEP 2010

Parla, a 27 SEP 2010

EL SECRETARIO GENERAL.

MODIFICACIÓN PUNTUAL 4 DEL PLAN PARCIAL DEL ÁMBITO 4-BIS "RESIDENCIAL ESTE" EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE PARLA (MADRID)



Información y Contacto: T. 90201 1111 - F. 90201 1111 - E. info@tasvalor.es  
Urbanismo Ayuntamiento de Parla: T. 91 491 1111 - F. 91 491 1111 - E. info@ayuntamiento-parla.es

1

Calle ARIES, N 1105 de Parla (Madrid)

DOCUMENTACIÓN



**MODIFICACIÓN PUNTUAL 4 DEL PLAN PARCIAL DEL ÁMBITO 4-BIS  
"RESIDENCIAL ESTE" EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE PARLA (MADRID)**

**PRESENTACIÓN**

El presente documento se redacta a iniciativa del Ayuntamiento de Parla y tiene por objeto el desarrollo de un conjunto de modificaciones puntuales del Plan Parcial del ámbito 4-bis "Residencial Este", del término municipal de Parla (Madrid), definitivamente aprobado en su día con las subsiguientes modificaciones de que ha sido objeto.

El presente documento ha sido redactado por Jose Luis Barrero Peñalver, arquitecto colegiado con el nº 12.915 del COAM.

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento corresponde al aprobado INICIALMENTE  
Parla, a 2 de junio de 2010 local de fecha

Parla, a  
Jose Luis Barrero Peñalver  
Arquitecto

EL SECRETARIO GENERAL

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento corresponde al aprobado definitivamente por el Pleno en sesión de  
Parla, a

Parla, a  
EL SECRETARIO GENERAL

DOCUMENTACIÓN



MODIFICACIÓN PUNTUAL 4 DEL PLAN PARCIAL DEL ÁMBITO 4-BIS "RESIDENCIAL ESTE" EN  
EL TÉRMINO MUNICIPAL DE PARLA (MADRID)

MEMORIA JUSTIFICATIVA

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

11 JUN 2010

Parla, a

15 JUN 2010

EL SECRETARIO GENERAL,

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

21 SEP 2010

Parla, a

27 SEP 2010

EL SECRETARIO GENERAL,

DOCUMENTACIÓN



1. OBJETO

El presente documento reúne un conjunto de modificaciones puntuales del Plan Parcial del ámbito 4-bis "Residencial Este", del término municipal de Parla (Madrid); tal como fue definitivamente aprobado en su día y con las subsiguientes modificaciones de que ha sido objeto. Se tramita a iniciativa del Ayuntamiento de Parla.

El presente documento ha sido redactado por Jose Luis Barrero Peñalver, arquitecto colegiado con el nº 12.915 del COAM.

2. ANTECEDENTES

Planeamiento General y Parcial

Con fecha de 21 de diciembre de 2000 se aprobaron definitivamente los documentos de planeamiento correspondientes a Modificación de Plan General y PAU sobre suelos del término municipal de Parla que incluían un Ámbito Urbanizable no Programado, denominado "Residencial", más los suelos de los Sistemas Generales a él adscritos a efectos de gestión. Sobre dichos suelos se redactó y aprobó el correspondiente PAU y asimismo el Plan Parcial del denominado ámbito 4-bis "Residencial Este", conforme a proyecto redactado por el Consorcio Urbanístico "Parla Este".

Modificaciones del Plan Parcial

Con posterioridad se han aprobado sucesivamente las siguientes modificaciones del Plan Parcial:

- En 2003 se aprobó una modificación por la necesidad de definir suelos para localizar una subestación eléctrica que resultaba necesaria para poder soterrar líneas de transporte de electricidad en el término municipal, y realizar algunos ajustes puntuales en redes locales, congruentes con lo anterior.
- En 2004 se aprobó una modificación en base a un ajuste en la parcelación dotacional.
- En 2005 se aprobó una modificación como consecuencia del denominado "Plan Especial para residencia transitoria de jóvenes, mayores y personas con cargas familiares" en parcelas de equipamiento público.
- El 28 de diciembre de 2005 se aprobó definitivamente una modificación que tuvo por objeto: ampliar la disponibilidad de suelo para viviendas en régimen de protección pública, modificar algunas condiciones de la oferta residencial libre y redimensionar y reordenar las actividades terciarias y la localización y funcionalidad de las redes públicas deportivas y educacionales.
- El 23 de junio de 2008 se aprobó definitivamente una modificación que tuvo por objeto: mejorar la gestión de las unidades de zona dotacionales calificadas como Educativas y Equipamiento Social y actualizar y precisar sus condiciones de uso; aplicar condiciones especiales para el desarrollo de la Unidad de Zona Dotacional K2; mejorar la localización y funcionalidad de las redes públicas; y adecuar ciertas ordenanzas residenciales a las nuevas condiciones de la demanda y necesidades de vivienda.

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento corresponde al aprobado INICIALMENTE por J.G. Local de fecha 11 JUN 2010 Parla, a 11 JUN 2010

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento corresponde al aprobado definitivamente por J.G. Local de fecha 21 SEP 2010 Parla, a 21 SEP 2010

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento corresponde al aprobado definitivamente por J.G. Local de fecha 27 SEP 2010 Parla, a 27 SEP 2010

DOCUMENTACIÓN



3. ÁMBITO

El ámbito motivo de la presente modificación se corresponde con las Unidades de Zona: N-2, O-5, O-6, O-14 y O-16; todas ellas con uso característico residencial.

4. PROPÓSITO GENERAL DE LA MODIFICACIÓN

La actual coyuntura económica y financiera, en la que se han puesto en evidencia las enormes dificultades de acceso al crédito de promotores y demandantes de vivienda libre, ha dificultado a su vez la comercialización, por parte del Consorcio Urbanístico "Parla Este", de una serie de parcelas de uso residencial en régimen libre, toda vez que continúa existiendo tanto demanda de viviendas de tamaño medio sujetas a régimen de protección pública como cierta capacidad de financiación de este tipo de promociones.

Este hecho ha motivado que el Consorcio Urbanístico "Parla Este", una vez analizados pros y contras; la disminución de ingresos y con ellos la capacidad de actuación del Consorcio, la Comunidad de Madrid y el Ayuntamiento de Parla, en esta o en futuras actuaciones; el periodo de tiempo que previsiblemente pudiera transcurrir hasta que se alcanzara una situación financiera favorable para la promoción de viviendas libres; y el refuerzo del carácter de actuación pública que justifica y preside la intervención del Consorcio, aumentando la disponibilidad de suelo para viviendas en régimen de protección pública; haya decidido solicitar al Ayuntamiento de Parla la presente modificación del Plan Parcial, consistente en el cambio de régimen de las unidades de zona que se corresponden con el ámbito motivo de la presente modificación, así como el aumento del número máximo de viviendas de tres de ellas, para adecuar el tamaño de las viviendas a la demanda existente, sin que esta disminución del tamaño de las viviendas suponga merma de la edificabilidad actual de las mencionadas Unidades de Zona.

5. CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD

Teniendo en cuenta los propósitos de las modificaciones propuestas, se considera conveniente y oportuno tramitarlas en este momento.

El Ayuntamiento, por sí y a través de su representación en el Consorcio, estima conveniente incrementar la oferta de vivienda en régimen de protección pública, modificando el régimen de protección las Unidades de Zona que se corresponden con el ámbito motivo de la presente modificación, así como incrementando el número máximo de viviendas permitido en tres de ellas.

Se considera, con razón y motivadamente, que el momento más oportuno para efectuar la presente modificación es el actual, ya que todas las Unidades de Zona incluidas en el ámbito de la presente modificación pertenecen al Consorcio, quien pretende su inmediata comercialización.

6. MARCO LEGAL Y PLANEAMIENTO DE RANGO SUPERIOR

El Plan Parcial que se modifica, así como su ordenación de mayor nivel (PAU y Modificación del Plan General de Ordenación Urbana) se redactaron y aprobaron definitivamente bajo, entre otras, las leyes: 9/1995, de Medidas de Política Territorial, Suelo y Urbanismo de la Comunidad Autónoma de Madrid; y, 20/1997, de Medidas Urgentes en Materia de Suelo y Urbanismo. Posteriormente la Disposición Derogatoria de la vigente Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid, dejó sin efecto aquella legislación; literalmente dice:

"Quedan derogada de forma expresa y por sustitución las siguientes disposiciones de la Asamblea de Madrid y del Gobierno de la Comunidad de Madrid:

DOCUMENTACIÓN



...  
b) La Ley 9/1995, de 28 de marzo, de medidas de política territorial, suelo y urbanismo, salvo los Títulos II, III y IV, que continuarán en vigor en su integridad.  
c) La Ley 20/1997, de 15 de julio, de medidas urgentes en materia de suelo y urbanismo.  
d) La Ley 3/1998, de 17 de marzo, por la que se modifica la disposición adicional cuarta de la Ley 20/1997, de 15 de julio, de medidas urgentes en materia de suelo y urbanismo..."

Sin embargo, de cara a la modificación del Plan Parcial, las determinaciones que el planeamiento de rango superior le impuso han de ser interpretadas a la luz de la vigente Ley del Suelo, y no de aquellas, tal como expresamente ordena su Disposición Transitoria Segunda:

"La regulación establecida en la presente Ley sobre determinaciones estructurantes y determinaciones pormenorizadas será de aplicación desde la entrada en vigor de las mismas a los planes y normas vigentes en dicho momento".

Conforme a esto, requerirán modificación del Plan General o PAU los cambios que afectasen a determinaciones estructurantes de esas figuras, y no la requerirán los que afectasen a sus determinaciones pormenorizadas, que podrán ser competencia del Plan Parcial, conforme indica el artículo 47.3 de la Ley del Suelo.

"El Plan Parcial podrá modificar, para su mejora, cualesquiera determinaciones de ordenación pormenorizada establecidas por el Plan General sobre el ámbito o sector. Para que tales modificaciones sean admisibles, el Plan Parcial habrá de justificar expresamente que las mismas:

- a) Tienen por objeto el incremento de la calidad ambiental de los espacios urbanos de uso colectivo o la mejora de las dotaciones públicas, sea mediante la ampliación de estas o de la capacidad de servicio y funcionalidad de las ya previstas.
- b) Sean congruentes con la ordenación estructurante del Plan General o Plan de Sectorización".

La presente modificación no se ve afectada por lo establecido en la Ley 3/2007, de 26 de julio de la Comunidad de Madrid, de medidas urgentes de modernización del Gobierno y Administración, que modifica parcialmente la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

En lo relativo a los contenidos propios y a las exigencias técnicas y sectoriales, se estará a cuanto establezca la normativa aplicable de rango comunitario, estatal, autonómico y municipal cuyo rango supere al del planeamiento urbanístico o condicione sus contenidos.

**7. MARCO ADMINISTRATIVO**

El presente documento se redacta en el marco del Consorcio Urbanístico constituido por la Comunidad de Madrid y el Ayuntamiento de Parla, con el régimen jurídico establecido en el artículo 76 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, referente a Consorcios Urbanísticos. La actuación mediante Consorcio se inscribe en el Convenio Marco firmado en 1992 entre la Comunidad de Madrid y el Ministerio de Obras Públicas y Transportes para la promoción de vivienda en la región madrileña.

El Consorcio tiene por objeto el desarrollo, gestión y promoción urbanística del suelo urbanizable no programado del ámbito 4-bis del Plan general de Ordenación Urbana de Parla. Las competencias municipales de tramitación y aprobación de cuantos documentos de planeamiento se requiriesen y estuviesen en su esfera de competencia, estuvieron subrogadas a

DOCUMENTACIÓN



la Comunidad de Madrid y fueron posteriormente recuperadas por acuerdo expreso del Ayuntamiento de Parla.

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

11 JUN 2010

Parla, a

13 JUN 2010

EL SECRETARIO GENERAL

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

21 SEP 2010

Parla, a

27 SEP 2010

EL SECRETARIO GENERAL

DOCUMENTACIÓN



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

11 JUN 2010

Parla, a

15 JUN 2010

EL SECRETARIO GENERAL,

MODIFICACIÓN PUNTUAL 4 DEL PLAN PARCIAL DEL ÁMBITO 4-BIS "RESIDENCIAL ESTE"  
EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE PARLA (MADRID)

MEMORIA INFORMATIVA

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

21 SEP 2010

Parla, a

27 SEP 2010

EL SECRETARIO GENERAL,

DOCUMENTACIÓN



8. SITUACIÓN ACTUAL DE LOS TERRENOS

Todos los suelos afectados por la presente modificación están sin edificar y, sin perjuicio de las modificaciones que hubiesen de realizarse por motivo de esta modificación, tienen completamente realizada su urbanización.

9. CONDICIONES DE PROPIEDAD DE LOS TERRENOS

La totalidad de los suelos incluidos en el ámbito de la presente modificación, que disponen de edificabilidad lucrativa, sobre cuyo contenido urbanístico se actúa, son propiedad del Consorcio.

10. PLANEAMIENTO VIGENTE. DETERMINACIONES VINCULANTES

El marco de ordenación general del Plan Parcial del ámbito 4-bis, "Residencial Este" que se modifica estaba formado por:

- Modificación de Plan general sobre suelos del Término Municipal de Parla que incluían un ámbito Urbanizable no Programado, denominado "Residencial", más los suelos de los Sistemas Generales a él adscritos a efectos de gestión (aprobación definitiva de 21 de diciembre de 2000).
- Programa de Actuación Urbanística, PAU (aprobación definitiva de 21 de diciembre de 2000)

Teniendo en cuenta lo precedente, más lo dicho por la Modificación de Plan general mediante su ficha de características del Sector y en su normativa, las únicas determinaciones de Plan General que tienen o podría entenderse que tienen carácter vinculante para las modificaciones propuestas, serían:

- Uso característico: residencial en régimen de protección pública
- Edificabilidad residencial destinada a vivienda de protección pública: 65%
- Edificabilidad total destinada a vivienda de protección pública: 60%
- Número máximo de viviendas\*
- Edificabilidad total
- Aprovechamiento total máximo tras ponderación

Todas estas determinaciones estructurantes son respetadas por la presente modificación, a excepción del número máximo de viviendas, establecido en 11.200 viviendas. Si bien, la limitación establecida por el Plan General sobre el número máximo de viviendas en el sector no figura entre los posibles condicionantes estructurantes de la vigente Ley del Suelo y, en consecuencia, debe entenderse como no estructurante. La fijación del número de viviendas era instrumental, antes de la entrada en vigor de la actual Ley del Suelo, para la aplicación de estándares de equipamientos y dotaciones ya que en la mayoría de los casos estaba referida a número de viviendas. La vigente Ley del Suelo los remite a "cada 100 m<sup>2</sup> de edificabilidad", con lo que el número de viviendas deja de ser instrumental.

De este modo, el número máximo de 11.200 viviendas establecido en el planeamiento general se vio incrementado hasta las 11.906 viviendas en la modificación del Plan Parcial aprobada definitivamente el 28 de diciembre de 2005 y hasta las 12.264 viviendas en la modificación del Plan Parcial aprobada definitivamente el 26 de junio de 2008.

Una vez aprobada la presente modificación, el número máximo de viviendas se verá incrementado en 86, alcanzando la cantidad de 12.350 viviendas.

DOCUMENTACIÓN



El cuanto a los porcentajes de edificabilidad residencial y edificabilidad total destinados a vivienda de protección pública, estos, evidentemente, aumentan tras la modificación, al pasar de una situación inicial donde las cinco Unidades de Zona que conforman el ámbito de la presente modificación están destinadas al uso residencial libre, a una nueva donde las cinco mencionadas Unidades de Zona quedan afectadas al régimen de protección pública.

La presente modificación no altera la edificabilidad de las Unidades de Zona mencionadas, ni, por lo tanto, la edificabilidad total del sector, disminuyendo el aprovechamiento total máximo ponderado en 5.834 unidades, que se corresponden con 0,10 m2 por cada m2 de edificabilidad residencial afectada por la modificación, derivada esta disminución del aprovechamiento de la aplicación de los factores de ponderación de usos pormenorizados, que el Programa de Actuación Urbanística, PAU, establece en 1,00 para edificabilidad en vivienda de protección pública, 1,10 para edificabilidad en vivienda protegida de más de 110 m2 edificadas y 1,20 para toda la demás.

...GENC... a haber constatado que el presente  
documento... al autobado INICIALMENTE  
por J.G. Local...  
Parla, a 11 JUN 2010

EL SECRETARIO GENERAL

DILIGENCIA: Para haber constatado que el presente  
documento... al aprobado definitivamente  
por el Pleno en sesión de 21 SEP 2010

Parla, a 27 SEP 2010  
EL SECRETARIO GENERAL

DOCUMENTACIÓN



MODIFICACIÓN PUNTUAL 4 DEL PLAN PARCIAL DEL ÁMBITO 4-BIS "RESIDENCIAL ESTE"  
EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE PARLA (MADRID)

MEMORIA DESCRIPTIVA

DILIGENCIA: Para haber por Parla que el presente documento se encuentra al corriente INICIALMENTE por J.G. Local de Parla. 11 JUN 2010

Parla, a 15 JUN 2010

EL SECRETARIO GENERAL,

DILIGENCIA: Para haber constar que el presente documento se encuentra al aprobado definitivamente por el Pleno Municipal de Parla. 21 SEP 2010

Parla, a 21 SEP 2010

EL SECRETARIO GENERAL,

12

Calle ARIES, N 1105 de Parla (Madrid)

DOCUMENTACIÓN



1. CRITERIOS Y OBJETIVOS

Las modificaciones planteadas persiguen fundamentalmente los siguientes propósitos, ya comentados y descritos en el punto 4 de la Memoria Justificativa, cuyo comentario se da aquí por reproducido:

La actual coyuntura económica y financiera, en la que se han puesto en evidencia las enormes dificultades de acceso al crédito de promotores y demandantes de vivienda libre, ha dificultado a su vez la comercialización, por parte del Consorcio Urbanístico "Parla Este", de una serie de parcelas de uso residencial en régimen libre, toda vez que continúa existiendo tanto demanda de viviendas de tamaño medio sujetas a régimen de protección pública como cierta capacidad de financiación de este tipo de promociones.

Este hecho ha motivado que el Consorcio Urbanístico "Parla Este", una vez analizados pros y contras; la disminución de ingresos y con ellos la capacidad de actuación del Consorcio, la Comunidad de Madrid y el Ayuntamiento de Parla, en esta o en futuras actuaciones; el periodo de tiempo que previsiblemente pudiera transcurrir hasta que se alcanzara una situación financiera favorable para la promoción de viviendas libres; y el refuerzo del carácter de actuación pública que justifica y preside la intervención del Consorcio, aumentando la disponibilidad de suelo para viviendas en régimen de protección pública; haya decidido solicitar al Ayuntamiento de Parla la presente modificación del Plan Parcial, consistente en el cambio de régimen de las unidades de zona que se corresponden con el ámbito motivo de la presente modificación, así como el aumento del número máximo de viviendas de tres de ellas, para adecuar el tamaño de las viviendas a la demanda existente, sin que esta disminución del tamaño de las viviendas suponga merma de la edificabilidad actual de las mencionadas Unidades de Zona.

2. DESCRIPCIÓN DE LAS MODIFICACIONES

Las modificaciones propuestas suponen:

- El cambio de régimen de las Unidades de Zona N-2, O-5, O-6, O-14 y O-16 que pasan de Vivienda Libre a **Vivienda de Protección Pública de Precio Limitado (VPPL)**
- El aumento del número máximo de viviendas de las Unidades de Zona N-2, O-5 y O-6, que pasan :

La Unidad de Zona **N-2**, de 102 a **124 viviendas**

La Unidad de Zona **O-5**, de 146 a **178 viviendas**

La Unidad de Zona **O-6**, de 146 a **178 viviendas**

Este aumento del número máximo de viviendas supone la disminución de la superficie edificada media por vivienda que se rebaja de los 110 m<sup>2</sup>e/viv a los 90 m<sup>2</sup>e/viv.

DILIGENCIA: Para haber constatado que el presente documento corresponde al aprobado INICIALMENTE por J.G. Local de fecha 11 JUN 2010

Parla, a 15 JUN 2010

EL SECRETARIO GENERAL,

DILIGENCIA: Para haber constatado que el presente documento corresponde al aprobado definitivamente por el Pleno en sesión de 21 SEP 2010

Parla, a 27 SEP 2010

EL SECRETARIO GENERAL,

DOCUMENTACIÓN



Cuadro de características vigente y modificado

Ud Zona	Ord	Sup	APROVECHAMIENTO								TOTAL
			CONT. LUCRATIVOS			RESIDENCIAL		OTROS USOS			
			Nº Viv	m2e Res	m2e Otros	Fa ct	Uds	Fa ct	Uds		
N-2	3.Colectiva LIBRE	7.050	102	11.220	500	1,2	13.464	1,2	600	14.064	
O-5	3.Colectiva LIBRE	10.000	146	16.060	750	1,2	19.272	1,2	900	20.172	
O-6	3.Colectiva LIBRE	10.000	146	16.060	750	1,2	19.272	1,2	900	20.172	
O-14	10.Baja LIBRE	10.000	80	7.200		1,2	8.640			8.640	
O-16	10.Baja LIBRE	10.825	86	7.800		1,2	9.360			9.360	
<b>Total vigente</b>			<b>560</b>	<b>58.340</b>	<b>2.000</b>		<b>70.008</b>		<b>2.400</b>	<b>72.408</b>	
N-2	3.Colectiva VPPL	7.050	124	11.220	500	1,1	12.342	1,2	600	12.942	
O-5	3.Colectiva VPPL	10.000	178	16.060	750	1,1	17.666	1,2	900	18.566	
O-6	3.Colectiva VPPL	10.000	178	16.060	750	1,1	17.666	1,2	900	18.566	
O-14	10.Baja VPPL	10.000	80	7.200		1,1	7.920			7.920	
O-16	10.Baja VPPL	10.825	86	7.800		1,1	8.580			8.580	
<b>Total modificado</b>			<b>646</b>	<b>58.340</b>	<b>2.000</b>		<b>64.174</b>		<b>2.400</b>	<b>66.574</b>	

3. RESULTADOS DE LA MODIFICACIÓN

Las condiciones iniciales y resultantes quedan descritas en los cuadros precedentes.

Según ellos:

- Se produce una disminución de 5.834 unidades de aprovechamiento RESIDENCIAL,
- No se produce alteración alguna de la edificabilidad residencial ni total
- Se produce una merma de 58.340 m2 de edificabilidad residencial libre
- Se produce un aumento de 58.340 m2 de edificabilidad residencial para Vivienda Protegida de Precio Limitado, VPPL
- El número de viviendas aumenta en 86 unidades

11 JUN 2010  
27 SEP 2010  
EL SECRETARIO GENERAL.

DOCUMENTACIÓN



4. CONCLUSIONES

El conjunto de modificaciones reflejadas en el presente documento es conforme a los criterios y objetivos de las instituciones integradas en el Consorcio Urbanístico "Parla Este" y coherente con los del Plan Parcial al que modifica y con el planeamiento de rango superior, cumpliendo los requisitos y condicionantes derivados de la Legislación y Normativa aplicables, urbanística u otra.

Parla, a 2 de junio de 2010

Jose Luis Barrero Penalver  
Arquitecto

*Pedro Marcos*  
Pedro Marcos

DILIGENCIADO para hacer constar que el presente documento es el aprobado INICIALMENTE por J.G. Local de Parla a 11 JUN 2010

Parla, a 15 JUN 2010

EL SECRETARIO GENERAL,

DILIGENCIADO para hacer constar que el presente documento es el aprobado definitivamente por el J.G. Local de Parla a 21 SEP 2010

Parla, a 27 SEP 2010  
EL SECRETARIO GENERAL,

### DOCUMENTACIÓN



Calle ARIES, N 1105 de Parla (Madrid)

## DOCUMENTACIÓN



SECRETARÍA DE ESTADO  
DE HACIENDA  
DIRECCIÓN GENERAL  
DEL CATASTRO

### CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 5126605VK3552N0001BH

#### DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

**Localización:**

CL ARIES 1105[A] Suelo  
26903 PARLA [MADRID]

**Clase:** URBANO

**Uso principal:** Suelo sin edif.

**Superficie construida:**

**Año construcción:**

#### PARCELA

**Superficie gráfica:** 412 m<sup>2</sup>

**Participación del inmueble:** 100,00 %

**Tipo:**



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"

Martes , 4 de Enero de 2022

Calle ARIES, N 1105 de Parla (Madrid)

ENTIDAD TASADORA: GRUPO TASVALOR  
 Fecha de referencia: 21/01/2022  
 Fecha de parámetros: 14/01/2022  
 Encargo recibido de: PERSONA JURIDICA

Identificación del SUELO - Finca 13815

Referencia catastral: 5126605VK3552N0001BH  
 Domicilio: CALLE ARIES, Nº 1105  
 Provincia: MADRID  
 Municipio: PARLA  
 Código postal: 28983

CARACTERÍSTICAS		1	2	3	4	5
CLASE	1 Tipo de suelo	1				
		Suelo urbano consolidado	Suelo urbano no consolidado	Suelo urbanizable sectorizado	Suelo urbanizable no sectorizado	Suelo no urbanizable o rústico valorado
DESARROLLO	2 Desarrollo del planeamiento	1				
		Urbanización finalizada	Proyecto de urbanización aprobado	Planeamiento de desarrollo aprobado definitivamente	Planeamiento de desarrollo aprobado inicialmente	Planeamiento de desarrollo no redactado o no aprobado
GESTIÓN	3 Sistema de gestión	1				
		Licencia	Agente urbanizador o concierto	Compensación	Cooperación	Expropiación o sin gestión
% ÁMBITO	4 Porcentaje del ámbito valorado	1				
		100%	> 80%	> 60%	> 50%	< 50%
TAMAÑO DEL PROYECTO	5 superficie parcela m²	1				
		< 10.000	< 100.000	< 500.000	< 1.000.000	> 1.000.000
	6 Aprovechamiento sobre rasante m²	1				
		< 10.000	< 50.000	< 150.000	< 250.000	> 250.000
MUNICIPIO	7 Categoría del municipio y Número de habitantes	1				
		Capitales y similares > 100.000	Capitales y similares > 50.000	> 20.000	> 10.000	< 10.000
TIPOLOGÍA	8 Producto a desarrollar		2			
		VPO o VPP de 1ª residencia	Primera residencia libre	2ª residencia, hotel, oficina, comercial	Industrial, logística, aparcamiento	Dotacional, recreativa, otros.

# FLUJOS DE CAJA

Ref: 274688/GT-5253-1/21/21 Dirección: Calle ARIES, N° 1105

pag 1

Finca 13815

<b>INGRESOS</b>	<b>Sem 1</b>	<b>Sem 2</b>	<b>Sem 3</b>	<b>Sem 4</b>	<b>Sem 5</b>	<b>Sem 6</b>	<b>Sem 7</b>	<b>Sem 8</b>
RPiso	---	---	---	---	---	16.827,49	36.459,56	507.629,25
<b>Total Ingresos</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>94.794,86</b>	<b>173.827,96</b>	<b>292.293,48</b>

Finca 13815

<b>GASTOS</b>	<b>Sem 1</b>	<b>Sem 2</b>	<b>Sem 3</b>	<b>Sem 4</b>	<b>Sem 5</b>	<b>Sem 6</b>	<b>Sem 7</b>	<b>Sem 8</b>
Costes construcción	---	---	---	---	---	86.333,33	86.333,33	86.333,34
Formalización obra nueva	---	---	---	---	6.092,88	---	---	---
Formalización D.H.	---	---	---	---	---	---	---	6.663,21
Formalización final de obra	---	---	---	---	---	---	---	298,11
Administración	2.804,58	2.804,58	2.804,58	2.804,58	2.804,58	2.804,58	2.804,58	2.804,59
Comercialización	---	---	---	---	---	1.346,20	1.794,93	19.295,52
Formalización suelo	6.076,21	---	---	---	---	---	---	---
Honorarios técnicos	12.432,00	---	---	---	---	---	---	---
Honorarios Dirección de Obra	---	---	---	---	---	1.510,83	1.510,83	1.510,84
Licencias y Tasas	---	---	---	---	10.360,00	---	---	---
Seguros e inspecciones	---	---	---	---	10.360,00	---	---	---
<b>Total Gastos</b>	<b>10.122,50</b>	<b>17.786,83</b>	<b>1.942,50</b>	<b>1.942,50</b>	<b>12.302,50</b>	<b>92.305,80</b>	<b>97.105,86</b>	<b>97.894,52</b>
<b>Flujos de caja (E-S)</b>	<b>-10.122,50</b>	<b>-17.786,83</b>	<b>-1.942,50</b>	<b>-1.942,50</b>	<b>-12.302,50</b>	<b>2.489,06</b>	<b>76.722,10</b>	<b>194.398,96</b>
<b>Total periodo capitalizado</b>	<b>-9.758,71</b>	<b>-16.521,29</b>	<b>-1.739,45</b>	<b>-1.675,92</b>	<b>-10.230,61</b>	<b>1.994,27</b>	<b>59.261,69</b>	<b>144.673,37</b>