



CAMBIO DE USO DE LOCAL A VIVIENDA Y OBRAS ASOCIADAS A ELLO

El procedimiento es doble y consecutivo:

- 1.- SOLICITUD DE LICENCIA DE CAMBIO DE USO
- 2.- SOLICITUD DE LICENCIA DE OBRA MAYOR. ADECUACION DE LOCAL PARA VIVIENDA

Pueden solicitarse de forma simultánea pero el segundo procedimiento se culminará una vez completado el primero.

En caso, además, de que se pretenda segregar o dividir el local original en partes independientes, de forma previa a la autorización de las obras de acondicionamiento del local, debe **solicitar también la autorización para la segregación o división del local**, para lo que se requiere la siguiente documentación:

- **La previa autorización de la comunidad de propietarios** en los términos previstos en el artículo 10.3 b de la Ley de Propiedad Horizontal, o copia de los estatutos de la comunidad de propietarios en los que se autorice expresamente la división de locales.

La vigente Ley 49/1960, de 21 de julio (actualización de 21/032026), sobre propiedad horizontal establece en su artículo diez lo siguiente:

[...]

3. Requerirán autorización administrativa, en todo caso:

[...]

b) Cuando así se haya solicitado, y de acuerdo con el régimen establecido en la legislación de ordenación territorial y urbanística, previa aprobación por la mayoría de propietarios que en cada caso proceda de acuerdo con esta Ley, la división material de los pisos o locales y sus anejos, para formar otros más reducidos e independientes, el aumento de su superficie por agregación de otros colindantes del mismo edificio o su disminución por segregación de alguna parte, la construcción de nuevas plantas y cualquier otra alteración de la estructura o fábrica del edificio, incluyendo el cerramiento de las terrazas y la modificación de la envolvente para mejorar la eficiencia energética, o de las cosas comunes.

[...]

- **Documento técnico compuesto por memoria y planos** que describa el estado actual del local y la división propuesta con los inmuebles resultantes, con indicación de las superficies resultantes y porcentaje o cuota de participación de cada uno de ellos..
- **Nota simple actualizada** (antigüedad inferior a tres meses) del registro de la Propiedad relativa al inmueble que se pretende dividir. El solicitante de la división del local debe coincidir con el titular registral del inmueble, o deberá aportar autorización expresa de este.
- **Autoliquidación de tasas** de autorización de segregación de local.

La autorización administrativa a dividir el local, en su caso, no implicará la concesión de eventuales licencias de cambio de uso, de obra para la adecuación interior o de actividad. Dichas licencias deberán solicitarse de manera independiente a la autorización para dividir el local.



1.- SOLICITUD DE LICENCIA DE CAMBIO DE USO

A. PROCEDIMIENTO, CONDICIONES Y DOCUMENTACION

PROCEDIMIENTO

- Solicitud de **LICENCIA DE CAMBIO DE USO**

CONDICIONES A CUMPLIR

- La Zona de ordenación en la que se encuentra la parcela tiene permitido el uso Residencial vivienda y, en caso de ser un inmueble con protección, cuenta con autorización previa del organismo competente en materia de Protección Histórico-Artística.
- La Parcela en la que se encuentra el inmueble no tiene asignado por planeamiento un límite máximo de número de viviendas, o éste no se ha agotado.
- El inmueble en el que se encuentra el local dispone de unos Estatutos de la Comunidad de Propietarios en los que no conste impedimento para el cambio de uso de locales y/o cuenta con la autorización de la Comunidad de Propietarios para ello.
- El local cumple con las condiciones recogidas en el artº 4.4.3 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Valdemoro y cuenta con plaza de aparcamiento adscrita a la vivienda:¹
https://sede.valdemoro.es/documents/10180/57383/CAP_4_art_4_4.pdf/f58c30cd-7b3d-4df3-bea6-a6f812666179

¹ Justificación de dotación de aparcamiento, según lo establecido en el artículo 4.4.3.8 del Plan general de Valdemoro. (En virtud de lo preceptuado en el art. 38.6 c) y d) de la Ley 9/2001 de 17 de Julio del Suelo de la Comunidad de Madrid)

En este sentido, las actuaciones que no impliquen intensificación del uso o cambio de uso de un local a una vivienda se entienden que no se altera la dotación de las plazas que le corresponden al edificio en su estado previo y posterior a la edificación.

No obstante, en el caso de que un local se pretenda dividir en dos o más partes independientes, debe justificarse la dotación de aparcamiento conforme a lo establecido en el citado artículo del Plan General de Valdemoro, de manera que la compensación debe realizarse con una plaza de aparcamiento próxima (según Art 36.6.d.2 de la Ley 9/2001), siempre que no pertenezca a la dotación mínima obligatoria del edificio en que se sitúa o ser sustituido por una cuantificación económica realizar al Ayuntamiento de Valdemoro con objeto de crear una red de aparcamientos municipales para residentes, según art 4.4.3.8 del PGV"

DOCUMENTACION A PRESENTAR

- Instancia normalizada
- Justificante de abono de tasas
- Copia del Título del Propiedad (Escritura Pública o Contrato de Compra-venta)..
- Copia del Acta de la Junta de Propietarios en el que no figure impedimento al cambio de uso o autorización de la Comunidad de Propietarios a dicho cambio
- Referencia catastral²
- Justificante de dotación de aparcamiento

² Sólo pueden cambiarse los usos de inmuebles con referencia catastral. Si el cambio de uso sólo afecta a una porción de un inmueble, éste tiene que tener su propia referencia catastral y, por lo tanto, ha de someterse previamente a división horizontal.



A. ENLACES A DOCUMENTOS

- INSTANCIA NORMALIZADA

https://sede.valdemoro.es/documents/10180/0/instancia_general-autorell.pdf/c56b036d-7898-466b-a672-635d8f0861a8

- AUTOLIQUIDACION TASAS

https://sede.valdemoro.es/autoliquidaciones/expedicion_documentos

Este enlace no está actualizado conforme a la ORDENANZA FISCAL DE TASA POR PRESTACIÓN DE SERVICIOS URBANÍSTICOS , aprobada el 29 de mayo de 2025 y publicada su aprobación definitiva en el BOCM 187 de 7 de agosto de 2025 y en vigor desde el día siguiente a su publicación.

Por ello y mientras se procede a la actualización de la AUTOLIQUIDACIÓN TELEMÁTICA, se informa que según el apartado SEPTIMO de la publicación de BOCM:

Séptimo.—Se modifica el apartado j del artículo 5 relativo a la cuota tributaria quedando redactado en los siguientes términos:

j) Primera utilización u ocupación de los edificios e instalaciones y cambios de uso:

j.1) Primera ocupación y utilización de los edificios e instalaciones.

La cuota tributaria que aplicar será del 0,50 % del valor correspondiente al presupuesto final de obra (el cual se deberá aportar junto con la solicitud).

j.2) Tramitación de cambios de uso residenciales (local a vivienda).

La cuota tributaria que aplicar será del 1,00 % del coste real y efectivo de las obras aumentada en 26,15 euros por cada metro cuadrado construido.

j.3) Tramitación de resto de cambios de uso.

La cuota tributaria que aplicar será de 247,30 euros por unidad tributaria.

Que se realizará provisionalmente como **LIQUIDACIÓN COMPLEMENTARIA** previa a la aprobación de la **AUTORIZACIÓN administrativa del cambio de uso.**

- PAGO ON LINE

<https://sede.valdemoro.es/pasarela-de-pago>

B. REGISTRO DE DOCUMENTACION

La documentación anterior puede registrarla de forma presencial o telemática.

- PRESENCIAL:

Documentación (un ejemplar en papel y/o copia en pdf).

Para el registro es necesario cita previa en el siguiente enlace:

https://sede.valdemoro.es/citaPrevial_valdemoro/cita?codDepartamento=11

o en cualquiera de las oficinas de registro o sistemas contemplado en la LPAC

- TELEMÁTICA

Documentación en formato digital (pdf) en uno o varios registros.

<https://rec.redsara.es/registro/action/are/acceso.do>

2.- SOLICITUD DE LICENCIA DE OBRA. ADECUACION DE LOCAL PARA VIVIENDA

PROCEDIMIENTO

- Solicitud de **LICENCIA DE OBRA. ADECUACION DE LOCAL PARA VIVIENDA**

CONDICIONES A CUMPLIR

- Autorización favorable para cambio de uso concedida en Junta de



Gobierno Local y división de local (si procede).

- Informe técnico y jurídico favorable a la documentación técnica presentada.

DOCUMENTACION A PRESENTAR

- Instancia normalizada
- Justificante de abono de tasas
- Proyecto técnico edificatorio con justificación de cumplimiento de CTE relativo al uso vivienda. Si se presenta Proyecto Básico, se aportará certificado de colegiación del técnico redactor y no se podrá iniciar las obras hasta la presentación del Proyecto de Ejecución visado y la/s hoja/s de encargo de Dirección Facultativa visada/s.³
- Otros Anexos (Certificado de viabilidad geométrica, declaración de conformidad urbanística, solicitud de cartel de obras)
- Referencia catastral

C. ENLACES A DOCUMENTOS

- INSTANCIA NORMALIZADA OBRA MAYOR
<https://sede.valdemoro.es/documents/10180/59910/LicenciaObra.pdf/357592ce-746e-4eda-af62-14ae27230bdd>
- INSTANCIA GENERAL. SOLICITUD DE CARTEL DE OBRAS
https://sede.valdemoro.es/documents/10180/0/instancia_general-autorell.pdf/c56b036d-7898-466b-a672-635d8f0861a8
- AUTOLIQUIDACION TASAS
https://sede.valdemoro.es/autoliquidaciones/autoliquidaciones_lom
- PAGO ON LINE
<https://sede.valdemoro.es/pasarela-de-pago>

D. REGISTRO DE DOCUMENTACION

La documentación anterior puede registrarla de forma presencial o telemática.

- PRESENCIAL:

Concejalía de Urbanismo

Dirección: Pza de la Constitución, 1. Valdemoro

Horario 9:00 a 14:00

Documentación: Un (1) ejemplar en papel y copia en formato pdf.

o en cualquiera de las oficinas de registro o sistemas contemplado en la LPAC

- TELEMATICA

Enlace: <https://rec.redsara.es/registro/action/are/acceso.do>

Documentación: Un (1) ejemplar en formato pdf en uno o varios registros.

³ Respecto a la justificación del cumplimiento CTE, el artículo 5.1, apartado 3 de la parte I del vigente CTE, establece que para justificar el cumplimiento de las exigencias básicas del CTE, además de por las soluciones establecidas en los DBs, el técnico redactor podrá optar por adoptar "Soluciones alternativas,



Ayuntamiento de Valdemoro

Servicios Técnicos Municipales

GUIAS PRACTICAS

entendidas como aquellas que se aparten total o parcialmente de los DB. El proyectista o el director de obra pueden, bajo su responsabilidad y previa conformidad del promotor, adoptar soluciones alternativas, siempre que justifiquen documentalmente que el edificio proyectado cumple las exigencias básicas del CTE porque sus prestaciones son, al menos, equivalentes a los (las) que se obtendrían por la aplicación de los DB.”

En el caso de adoptar *soluciones alternativas* se requerirá:

- *La justificación documental por parte del proyectista o director de obra de que las prestaciones del edificio son equivalentes a las que se obtendrían aplicando los DB.*
- *La previa conformidad del promotor*

En el caso concreto del cumplimiento del DB HS3 relativo a la ventilación de cocinas, hay que justificar el cumplimiento de las siguientes prestaciones:

- *En la zona de cocción de las cocinas debe disponerse un sistema que permita extraer los contaminantes que se producen durante su uso, de forma independiente a la ventilación general de los locales habitables. Esta condición se considera satisfecha si se dispone de un sistema en la zona de cocción que permita extraer un caudal mínimo de 50 l/s.*
- *En los locales habitables de las viviendas debe aportarse un caudal de aire exterior suficiente para conseguir que en cada local la concentración media anual de CO₂ sea menor que 900 ppm y que el acumulado anual de CO₂ que exceda 1.600 ppm sea menor que 500.000 ppm·h, en ambos casos con las condiciones de diseño del apéndice C. Además, el caudal de aire exterior aportado debe ser suficiente para eliminar los contaminantes no directamente relacionados con la presencia humana (cocinas). Esta condición se considera satisfecha con el establecimiento de un caudal mínimo de 1,5 l/s por local habitable en los periodos de no ocupación.*

En el caso de adoptar soluciones alternativas para la zona de cocción, como campanas de filtros de carbono activado, la documentación incluirá una ficha técnica así como el compromiso de su instalación.:
