



Ayuntamiento de Móstoles

PLAN ESPECIAL PARA EL CAMBIO DE USO EN LOCALES A VIVIENDA

AYUNTAMIENTO DE MÓSTOLES

DOCUMENTO APROBACIÓN INICIAL
U.005.PLA - URB/2024/1
16 JULIO 2025



Ayuntamiento de Móstoles

Una firma manuscrita en tinta azul, que parece ser "J. L. G.", escrita sobre un fondo blanco.

PLAN ESPECIAL PARA EL CAMBIO DE USO EN LOCALES A VIVIENDA

MEMORIA



1. AGENTES	5
2. MARCO LEGAL DE REFERENCIA	5
3. ÁMBITO.....	5
4. OBJETO	6
5. ANTECEDENTES.....	7
6. DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA.....	8
7. JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA	9
8. NATURALEZA Y CONVENIENCIA DEL PLAN ESPECIAL.....	11
9. ALCANCE DEL PLAN ESPECIAL.....	13
10. VIABILIDAD ECONÓMICA.....	15
11. JUSTIFICACIÓN DE CAMBIOS EN LAS DETERMINACIONES DEL PLAN ESPECIAL.....	18
12. TEXTO REFUNDIDO. DETERMINACIONES DEL PLAN ESPECIAL	33
13. ANEXOS.....	41
ANEXO 1. INFORMACIÓN PLAN GENERAL DE MÓSTOLES	42
ANEXO 2. PLANOS.....	47
ANEXO 3. DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO	51
1. Agentes.....	52
2. Objetivos de la planificación.....	52
3. Alcance y contenido del Plan Especial propuesto. Alternativas razonables, técnica y ambientalmente viables	52
4. Alternativas de uso contempladas	53
5. Conclusión del análisis de alternativas	54
6. Desarrollo previsible del Plan Especial	54
7. Caracterización de la situación del medio ambiente antes del desarrollo del Plan en el ámbito territorial.	56
8. Distribución General de Usos.	62
9. Medio Socioeconómico Y Cultural.	62
10. Zonas Ambientalmente Protegidas (Zap).	63
11. Patrimonio Histórico.....	63
12. Biodiversidad Y Espacios Naturales Protegidos.	64
13. Potenciales impactos ambientales, tomando en consideración el cambio climático	65



Ayuntamiento de Móstoles

14.	Incidencias previsibles sobre los planes sectoriales y territoriales concurrentes	67
15.	Motivación de la aplicación del procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada.....	68
16.	Resumen de los motivos de la selección de las alternativas contempladas.....	69
17.	Medidas previstas para prevenir, reducir y corregir efectos negativos relevantes en el medio ambiente	71
18.	Seguimiento ambiental del Plan	75
19.	Conclusión	77
ANEXO 4. RESUMEN EJECUTIVO		79
1.	AGENTES	80
2.	FINALIDAD DEL RESUMEN EJECUTIVO	80
3.	MARCO LEGAL DE REFERENCIA	80
4.	ÁMBITO.....	80
5.	OBJETO	81
6.	ANTECEDENTES.....	82
7.	DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA.....	84
8.	JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA	84
9.	VIABILIDAD ECONÓMICA	87
10.	JUSTIFICACIÓN DE CAMBIOS EN LAS DETERMINACIONES DEL PLAN ESPECIAL.....	90
11.	TEXTO REFUNDIDO. DETERMINACIONES DEL PLAN ESPECIAL	105



Ayuntamiento de Móstoles

1. AGENTES


Promotor: Ayuntamiento de Móstoles. Gerencia Municipal de Urbanismo.

Equipo redactor: Técnicos redactores de la Gerencia Municipal de Urbanismo.

Javier Tiemblo Palacios, arquitecto urbanista colegiado 9.262 del COAM

Miguel Vacas Farres, Coordinador de Urbanismo, Vivienda y Patrimonio

2. MARCO LEGAL DE REFERENCIA

- 
- Plan General de Ordenación Urbana de Móstoles. Resolución de 27 de marzo de 2009, Acuerdo del Consejo de Gobierno, de fecha 15 de enero de 2009 sobre la revisión y adaptación del PGOU. BOCM nº 81 de 6 de abril de 2009 (en adelante PGOU)
 - Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo, de la Comunidad de Madrid (en adelante LSCM)
 - Ley 11/2022, de 21 de diciembre, Medidas Urgentes para el Impulso de la Actividad Económica y la Modernización de la Administración de la Comunidad de Madrid
 - Ley 7/2024, de 26 de diciembre, de Medidas para un desarrollo equilibrado en materia de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio.
 - Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana
 - Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación (en adelante LOE)
 - Código Técnico de la Edificación aprobado por Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo
 - Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.

3. ÁMBITO

El presente Plan Especial resulta de aplicación en los locales situados en planta baja y planta piso de edificios existentes en Suelo Urbano Consolidado cuyo uso principal sea el residencial de tipología multifamiliar, dentro de los ámbitos de las Zonas de Ordenanza ZU-R1 (Residencial Casco antiguo) y ZU-R2 (Residencial Multifamiliar en casco consolidado); y que no afecten a la totalidad del edificio, según planos anexos a este Plan Especial.

Se excluyen de este ámbito de aplicación, no admitiéndose el cambio del uso en locales para su transformación a vivienda, aquellos incluidos en alguno de los siguientes supuestos:

- Las promociones ejecutadas al amparo del Plan General de 1985
- Los edificios de viviendas sujetos a algún régimen de protección pública.
- Los locales en planta baja con frente y acceso a las calles comerciales de especial interés señaladas en el plano Nº3.



Ayuntamiento de Móstoles

Esta restricción no afecta a los locales situados en estas mismas calles, pero sin frente a las vías mencionadas o en las partes posteriores de las edificaciones o sus laterales, que sí podrán ser susceptibles de transformación a vivienda. Las condiciones particulares para los locales de estas vías se desarrollan en el punto 11 y 12 del presente documento

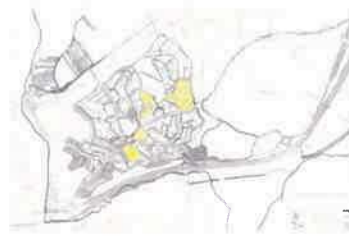
- En unidades de gestión como los Ámbitos de Ordenación Singular (AOS) o planes parciales, dado que en ellos se limita el número de viviendas permitido.
- En el caso de edificios catalogados, o que pudieran estar afectados por algún régimen de protección patrimonial, no podrá plantearse propuesta de cambio de uso en los locales y su transformación a vivienda, hasta tanto quede acreditada previamente su viabilidad y compatibilidad con la legislación en materia de patrimonio que resulte de aplicación.
- Los cambios de uso en locales situados en edificios regulados por Ordenanzas distintas a la ZU-R1 y ZU-R2.



ZU- R1



ZU-R2



ZU-R2

4. OBJETO

El objeto del Plan Especial es flexibilizar la transformación de los locales, situados en planta baja y planta piso de edificios residenciales regulados por las Ordenanzas ZU-R1 y ZU-R2, a vivienda cumpliendo los requisitos básicos de calidad exigidos en la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación.

Esta transformación que ya se admitía en el PGOU de Móstoles para locales comerciales en planta baja del ámbito de las zonas de ordenanza ZU- R1 y ZU- R2 (Título VIII, Artículo VIII 8.2.1.3 de las Normas Urbanísticas Generales, “Criterios para considerar admisible el cambio de uso de local comercial en planta baja a vivienda”), se amplía a locales con cualquier uso distinto al comercial excepto locales de trasteros que no estén vinculados a vivienda, garajes que no tengan que ver con la dotación mínima, así como locales de Comunidad, y también se amplía a los situados en planta piso.

Con el fin de evitar que estos procesos de transformación se conviertan en promociones de vivienda, el presente Plan establece determinaciones en las que se prohíbe la creación de nuevas zonas comunes, se limita el tamaño de las superficies de intervención y se regulan los accesos comunes.



Ayuntamiento de Móstoles

Así mismo este Plan Especial quiere preservar de este ámbito calles que por su función comercial son ejes dinamizadores de la vida urbana y calles donde las actividades de sus locales en planta baja conforman itinerarios vertebradores de la estructura de la ciudad.

5. ANTECEDENTES

El PGOU (Tomo 2 NNUU. Artículo VIII.8, apartado VIII. 8.2.1.3. *Criterios para considerar admisible el cambio de uso de local comercial en planta baja a vivienda*) contempla el cambio de uso en locales, restringiendo su aplicación a estas mismas zonas de ordenanza ZU-R1 y ZU- R2, y en edificios residenciales multifamiliares, al igual que la propuesta del presente Plan Especial. La regulación normativa vigente de cambio de uso en el PGOU sólo está permitida en locales con uso comercial, en planta baja y no propone ninguna restricción en los itinerarios comerciales.

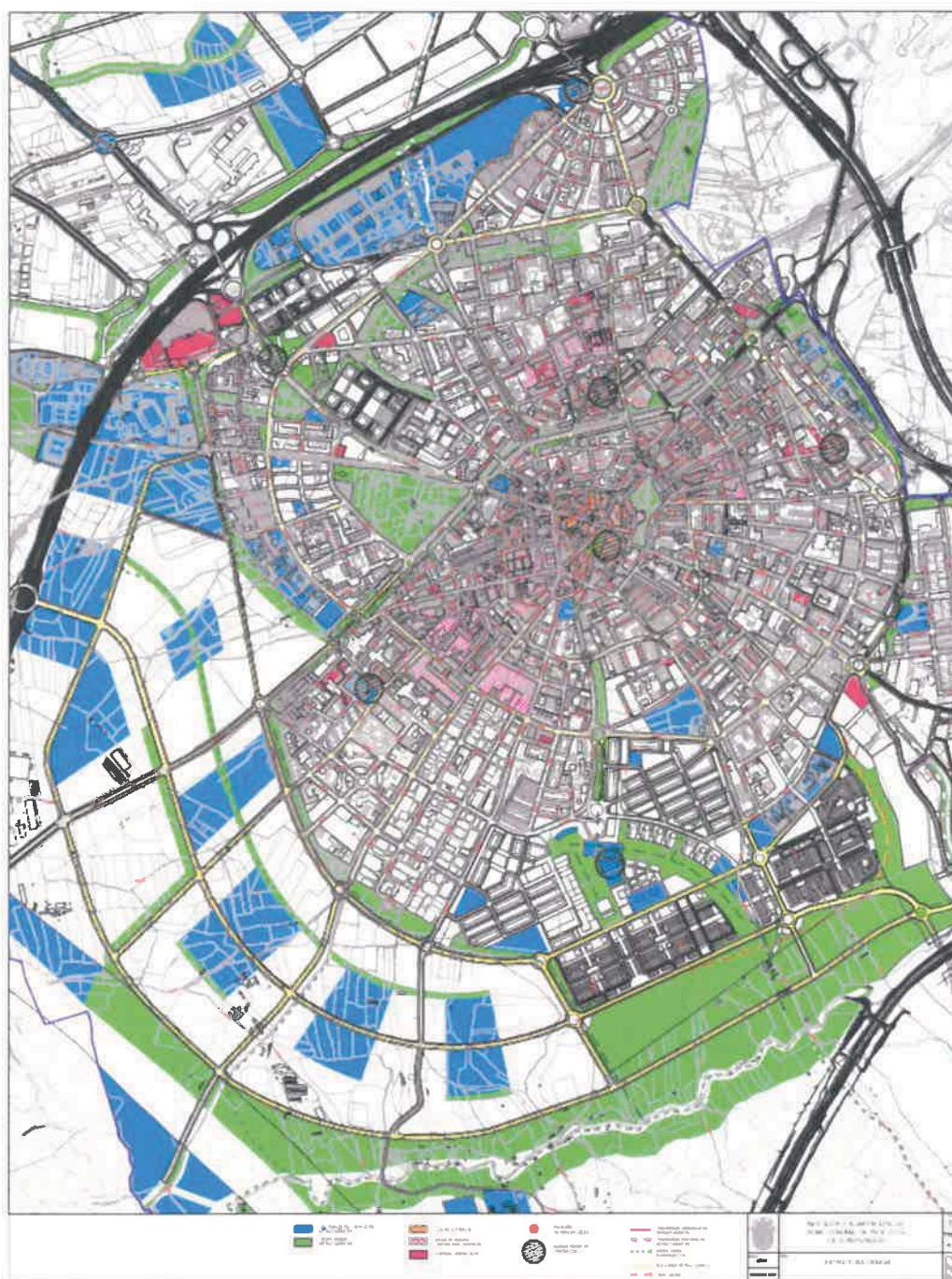


Fig 1. Plano Nº 5. Estructura Urbana. Revisión y adaptación del Plan General de Móstoles

Así mismo, el Plan General de Ordenación Urbana de Móstoles describe en el *Tomo 2 Memoria* la estructura urbana y la estructura urbana comercial. Señala en su plano número 5 *Estructura Urbana* unos itinerarios comerciales como estructurantes.

6. DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA



Ayuntamiento de Móstoles

El presente Plan Especial modifica y amplía los criterios y determinaciones del apartado 8.2.1.3 del Artículo VIII.8 de las Normas Urbanísticas Generales del PGOU (en adelante NNUU), para considerar admisible el cambio de uso en los locales existentes dentro de los edificios residenciales multifamiliares de las zonas de ordenanza ZU-R1 y ZU-R2 para su transformación a vivienda, extendiendo su aplicación a cualquier uso que pudieran tener estos locales, estén situados en planta baja o en planta piso, excepto locales de trasteros que no estén vinculados a vivienda, garajes que no tengan que ver con la dotación mínima, así como locales de Comunidad.

Para ello plantea, para este ámbito, determinaciones con las siguientes mejoras:

- En servicios e Instalaciones, contempla el avance de las nuevas tecnologías, permitiendo soluciones alternativas que mantengan la calidad y prestaciones básicas requeridas en el Código Técnico de la Edificación.
- Flexibiliza parámetros urbanísticos requeridos actualmente, adecuándolos a la tipología constructiva de gran parte de los locales situados en el casco antiguo y consolidado de Móstoles.
- Plantea un programa de vivienda que se ajusta más fácilmente a las necesidades actuales de los potenciales usuarios y considera la opción de una nueva tipología de vivienda, vivienda diáfana, con limitaciones de superficie.
- Añade condicionantes de superficie máxima de transformación y prohíbe la creación de nuevas zonas comunes en las operaciones de cambio de uso en planta baja de locales para evitar promociones de viviendas.
- Con el objeto de mantener la centralidad señalada por el PGOU, la riqueza de la dinámica y complejidad de la vida urbana, se consideran condiciones más restrictivas en los locales situados en las calles de especial interés comercial.
- En el caso de los AOS y otros ámbitos pendientes de actuaciones de planeamiento o gestión urbanística, su desarrollo deberá producirse conforme a las previsiones del PGOU, no pudiendo llevarse a cabo en los mismos, actuaciones de cambio de uso en local a vivienda, al estar limitado el número de viviendas permitido.

7. JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA


En los últimos años la estructura comercial ha experimentado grandes cambios, aumentando el número de medianos y grandes centros comerciales en los municipios de la Zona Sur Metropolitana. Ello ha provocado que numerosos locales se encuentren cerrados y sin actividad, y en especial, los situados en el casco antiguo y consolidado de Móstoles, que se encuentran fuera de los ejes comerciales principales del municipio. Por este motivo, en el PGOU se contemplaron los criterios para considerar admisible el cambio de uso del local comercial en planta baja a vivienda (apartado 1º del artículo VIII.8.2.1.3.). Con el transcurso del tiempo, se ha observado que los criterios que se establecieron en las NNUU del PGOU (aprobadas hace más de quince años), han quedado en gran parte obsoletos, impidiendo que muchos locales que llevan mucho tiempo cerrados y sin actividad, se puedan transformar en viviendas. Esto unido al gran auge de la



compra en línea, ha supuesto un gran incremento de locales vacíos y abandonados, deteriorando la imagen urbana de la ciudad.

La LSCM posibilita a través de un Plan Especial, la modificación del Plan General en lo concerniente a las condiciones y/o elementos de la ordenación pormenorizada establecidos en el mismo, siendo congruente con las determinaciones estructurantes del planeamiento general y territorial.

La estrategia de la Revisión del vigente PGOU de Móstoles respecto de los usos de las zonas consolidadas, con el paso de los años tiene deficiencias en ciertos aspectos que afectan al suelo urbano consolidado, siendo necesarias mejoras con la pretensión de alcanzar los objetivos que se resumen a continuación:

- 
- Viviendas **más asequibles económicamente** para personas con menos recursos, sin afectar a los requisitos básicos de seguridad y habitabilidad establecidos en la LOE
 - Disposición en el mercado de viviendas solicitadas por **personas mayores, con problemas de movilidad** y que quieran permanecer en sus barrios o próximos a los mismos.
 - **Incremento del parque de viviendas**, aumentando la oferta, colaborando en la solución de la problemática existente de falta de viviendas en el municipio, en especial para los jóvenes.
 - **Aprovechamiento del suelo urbano**, pues actualmente existen numerosos locales en espacios edificados sin utilidad alguna.
 - **Mejorar la imagen urbana de la ciudad**, debido a que muchos de estos locales se encuentran cerrados y sin actividad, y no disponen, por tanto, del mantenimiento adecuado, dando imagen de estar medio abandonados.

Con el presente Plan Especial se busca impulsar que los locales en edificios residenciales sin actividad económica, se conviertan en viviendas de alquiler o venta, provocando un incremento de oferta de un tipo de vivienda que, manteniendo las condiciones de calidad exigidas en la normativa general estatal y autonómica más reciente que las ordenanzas municipales del PGOU de Móstoles, sea más asequible, reuniendo unas características especiales que pueden ser una opción alternativa para los colectivos ya señalados.

Se han denominado **Calles de Especial Interés Comercial** aquellas incluidas en el Área 20, delimitada en el Plan General y Plan de Movilidad Urbana de Móstoles, así como las incluidas en los itinerarios comerciales del plano Estructura Urbana existentes en la zona de ordenanza ZU-R1.

En estas calles donde hay prioridad peatonal y donde muchas han sido objeto de operaciones de renovación y mejora (mobiliario, pavimentación y demás elementos del espacio público); aportan condiciones especiales de accesibilidad a los locales situados en ellas.

Se han querido preservar estas calles condicionando la transformación de los locales a vivienda sólo a los situados en planta piso para conservar el comercio de proximidad y la centralidad estructurante que motiva el propio Plan General.



Ayuntamiento de Móstoles



Fig 2. Avenida dos de mayo

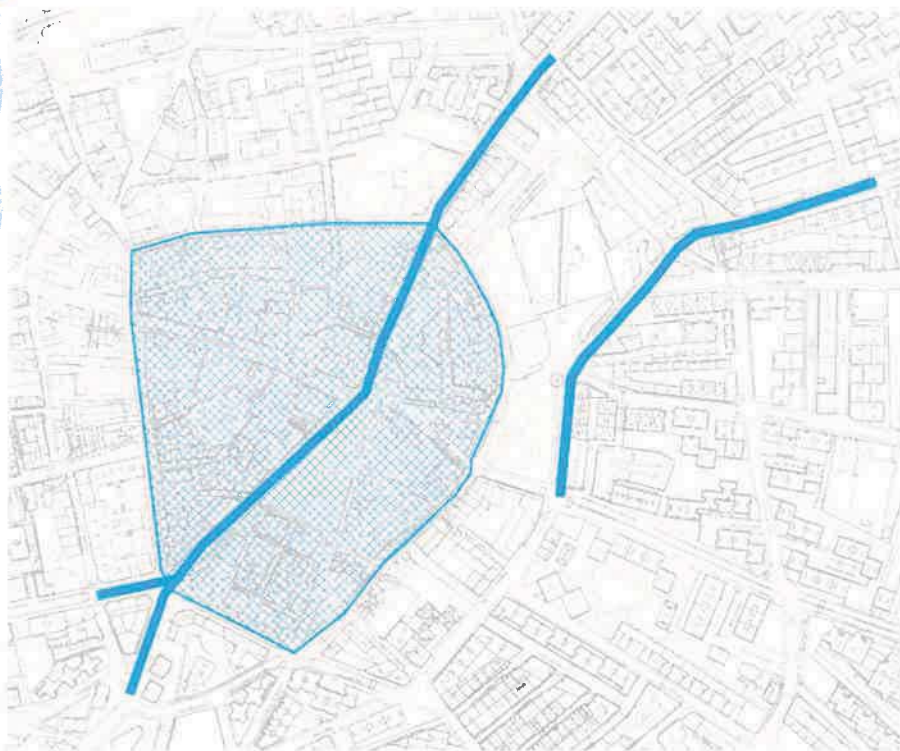


Fig 3. Calles de especial interés comercial: Área20 e itinerario comercial estructurante dentro de ZU-R1

8. NATURALEZA Y CONVENIENCIA DEL PLAN ESPECIAL

8.1 Plan General de Ordenación Urbana de Móstoles.



Ayuntamiento de Móstoles

El Plan General vigente se aprobó en el año 2009, de conformidad con las determinaciones de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo, de la Comunidad de Madrid.

Dicho PGOU establece para las Ordenanzas ZU-R1 y ZU-R2 como Uso Genérico el Residencia y Estancia, el cual deberá consumir al menos un 70% de la edificabilidad de la manzana; siendo Predominante el uso Residencial multifamiliar libre o protegida.

El PGOU diferencia entre usos compatibles en edificio exclusivo y usos compatibles compartidos. En este caso permite en planta baja y /o piso otros usos (pequeño y mediano comercio, talleres, hostelería, deportivo, docente, etc.)

El cambio del uso en los locales situados en planta baja o piso a vivienda supondría la transformación al uso genérico predominante de la zona de ordenanza.

8.2 Sobre la adecuación de la figura de planeamiento del Plan Especial. Artículo 50 de la LSCM:

La ley establece en su artículo 50 sobre las funciones de los planes especiales:

1.a) Definir, modificar, ampliar o **proteger cualquier elemento integrante de las redes públicas de infraestructuras, equipamientos y servicios**, en cualquier nivel jerárquico establecidos en el artículo 36, las infraestructuras y sus construcciones estrictamente necesarias para la prestación de servicios de utilidad pública o de interés general, con independencia de su titularidad pública o privada, o que por su legislación específica se definan como sistemas generales o lo equipare a las redes públicas de esta ley.

b) Modificar la ordenación establecida en el suelo urbano, conforme a los criterios de regeneración y reforma urbana del texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

2. Los planes especiales, en desarrollo de las funciones establecidas en el apartado 1, podrán **modificar la ordenación pormenorizada** previamente establecida por cualquier otra figura de planeamiento urbanístico, debiendo justificar expresa y suficientemente, en cualquier caso, su congruencia con la ordenación estructurante del planeamiento general y territorial.

8.3 Sobre la no procedencia de la revisión del Plan General. Artículo 67.1 y Artículo 68 de la LSCM.

8.4 Artículo 67. Disposiciones comunes a cualquier alteración de los Planes de Ordenación Urbanística.

1. *Cualquier alteración de las determinaciones de los Planes de Ordenación Urbanística deberá ser establecida por la misma clase de Plan y observando el mismo procedimiento seguido para su aprobación, sin perjuicio de aquellas alteraciones que podrán llevarse a cabo por los Planes Parciales y los Planes Especiales, conforme a los artículos 47 y 50 de esta ley.*

Artículo 68. Sobre la revisión de los Planes de Ordenación Urbanística:



Ayuntamiento de Móstoles

1. Se entenderá por revisión de un plan general, la adopción de nuevos criterios que afecten a la totalidad del suelo del término municipal.

El presente Plan Especial no supone la adopción de nuevos criterios que pudieran afectar a la totalidad del suelo del término municipal, por cuanto su ámbito de aplicación se limita al previsto en el punto 3 del presente documento.

Igualmente, no supone una alteración del planeamiento que conlleve un incremento de superficie, ya que las nuevas determinaciones afectan a edificios existentes donde no se modifica el uso genérico predominante.

Por lo expuesto, conforme a lo dispuesto en la LSCM, los Planes Especiales son instrumentos adecuados para modificar la ordenación pormenorizada previamente establecida por otra figura del planeamiento, en este caso Plan General

8.5 Sobre la no procedencia de considerar esta modificación como Actuación de Dotación.

Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana. El Artículo 7. *Actuaciones de transformación urbanística y actuaciones edificatorias* de la citada ley, describe en el apartado 2.b) las actuaciones de dotación, considerando como tales:

" Las que tengan por objeto incrementar las dotaciones públicas de un ámbito de suelo urbanizado para reajustar su proporción con la mayor edificabilidad o densidad o con los nuevos usos asignados en la ordenación urbanística a una o más parcelas del ámbito y no requieran la reforma o renovación de la urbanización de éste."

Este Plan Especial no modifica el uso global del Área Homogénea ni las determinaciones estructurantes. No supone un aumento de edificabilidad ya que la propuesta se produce sobre edificaciones existentes. Respecto de las zonas de ordenanza tampoco supone un cambio de uso ya que el genérico y predominante es el residencial y el cambio ya estaba recogido.

Este Plan Especial modifica las determinaciones pormenorizadas que regulaban el cambio del uso en los locales con el fin de flexibilizar su transformación de uso permitido al genérico, predominante, establecido por ordenanza.

Por lo expuesto, se justifica la adecuación y conveniencia del Plan Especial como figura de planeamiento para llevar a cabo la ordenación de este proceso de transformación y su regulación normativa.

9. ALCANCE DEL PLAN ESPECIAL



En cuanto a la tramitación, se estará a lo dispuesto de la Disposición Transitoria primera de la Ley 4/2014, de 22 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas que señala lo siguiente:

Apartado 2:

"En el resto de instrumentos de planeamiento sometidos a evaluación ambiental estratégica ordinaria, el documento inicial estratégico, junto con el borrador del plan, se redactarán por el promotor de manera previa a la aprobación inicial del plan. Los trámites correspondientes a los artículos 18 y 19 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, se realizarán previamente a la aprobación inicial. Quedan excluidos en todo caso del procedimiento de evaluación ambiental los Estudios de Detalle y los Planes Especiales de Suelo Urbano que, sin incrementar la edificabilidad ni el número de viviendas, se circunscriban para un caso concreto a la aplicación del régimen de usos ya admitido por el Planeamiento Superior, dado su escaso alcance, entidad y capacidad innovadora desde el punto de vista de la ordenación urbanística".

Dado que la transformación de locales a viviendas si supone un incremento del número de viviendas en las zonas en que se permite, el presente documento incluye un anexo con el documento ambiental estratégico correspondiente para someterlo al procedimiento.

La tramitación ambiental de planes y programas, incluidas sus modificaciones, en la Comunidad de Madrid, y de acuerdo con la Disposición Transitoria Primera de la Ley 4/2014, de 22 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas de la Comunidad de Madrid, que establece el régimen transitorio en materia de evaluación ambiental: *"En el ámbito de la Comunidad de Madrid, en tanto que se apruebe una nueva legislación autonómica en materia de evaluación ambiental en desarrollo de la normativa básica estatal, se aplicará la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, en los términos previstos en esta disposición, y lo dispuesto en el Título IV, los artículos 49, 50 y 72, la disposición adicional séptima y el Anexo Quinto, de la Ley 2/2002, de 19 de junio, de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid".*

La evaluación ambiental de los instrumentos de planeamiento previstos en el artículo 34 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid se tramitará conforme a lo dispuesto en la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental:

- Conforme al artículo 6. 1 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, los Planes Generales, los Planes de Sectorización y el resto de los instrumentos de planeamiento a los que sea de aplicación este artículo, se someterán a evaluación ambiental estratégica ordinaria.
- El apartado 2 del mencionado artículo 6, determina que se someterán a evaluación ambiental estratégica simplificada: las modificaciones menores de planeamiento general y de desarrollo, los planes parciales y especiales que establezcan el uso, a nivel municipal, de zonas de reducida extensión y los instrumentos de planeamiento que, estableciendo un marco para la autorización en el futuro de proyectos, no cumplan los demás requisitos mencionados en el apartado 1 del citado artículo 6 conforme a lo previsto en los artículos 29 y siguientes de la mencionada Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental



Ayuntamiento de Móstoles

Por tanto, la tramitación del presente Plan Especial debe someterse al procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada, tal y como establece el artículo. 6.2 de la *Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental*

Este Plan Especial no impide la tramitación sucesiva de cualquier otro documento de mayor alcance.

10. VIABILIDAD ECONÓMICA

La presente memoria económica tiene por objeto detallar todos los aspectos relacionados con la viabilidad, sostenibilidad y estudio económico-financiero que se analizan como parte del Plan Especial de mejora de la ordenación pormenorizada en uso residencial y criterios para el cambio de uso del local a vivienda.

El presente Plan Especial no tiene incidencia económica ya que no genera nuevas cargas urbanísticas sobre parcelas. La transformación de local a vivienda se realiza en suelo urbano consolidado, y la modificación prevista se ejecutará a través de las de las correspondientes Declaraciones Responsables presentadas por los interesados, en su caso, a Gerencia Municipal de Urbanismo. En todo caso, el Plan Especial incide en la mejora de la viabilidad económica de dichos locales que están actualmente sin uso, vacíos o con rendimiento económico bajo, afectando a su mantenimiento, seguridad y en definitiva a la imagen de la ciudad.

No obstante, justificamos en base a la legislación vigente, el análisis económico de las actuaciones que implican la implantación del Plan Especial, a través de tres documentos:

10.1 Memoria de Sostenibilidad Económica (artículo 22.4 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana).

El Plan Especial está promovido por el Ayuntamiento y el objeto del mismo es flexibilizar la transformación de locales sin uso a vivienda cumpliendo los requisitos básicos de calidad exigidos en la Ley de Ordenación de la Edificación. El ámbito de actuación es el descrito en las NNUU del Plan General, es decir, ZU-R1 y ZU-R2, y en ningún caso se otorgarán cambios de uso en promociones ejecutadas al amparo del Plan General de 1985 y posteriores, ni en calles comerciales de especial interés definidas en el Plan Especial. Por lo tanto, los locales con posibilidades de transformación en vivienda, estarán en el casco antiguo residencial y en el casco consolidado residencial multifamiliar. Son locales que por su ubicación y por el auge de la compra por internet, están actualmente vacíos sin uso o con poco rendimiento económico, teniendo un futuro incierto o inexistente.

Los cambios propuestos para poder flexibilizar el cambio de uso de un local a vivienda, implica modificar otras Normas Urbanísticas Generales.



Ayuntamiento de Móstoles

El impacto en las haciendas públicas será las que se deriven de:

1. La transformación física (obras de acondicionamiento de local a vivienda):
 - Tasa por licencias y expedientes urbanísticos de obras (DR actuaciones que precisan de proyecto técnico)
 - Tasa por licencias y expedientes urbanísticos (DR primera ocupación y funcionamiento).
 - Impuesto sobre construcciones, instalaciones y obras (3,7 % p.e.m.)
2. Las que se deriven a los propietarios establecidos en el nuevo uso de vivienda, impuestos sobre bienes inmuebles, tasa de basuras etc.

Las tasas e impuestos descritos hacen posible el mantenimiento de las infraestructuras necesarias y prestación de servicios de mantenimiento de la ciudad (vías, limpieza, gestión de residuos etc.). Las tasas por licencia y expedientes urbanísticos serán abonadas para cubrir los "gastos" generados por la tramitación de los expedientes por parte de los técnicos municipales (GMU).

Indicar, no obstante, que el presente Plan Especial no constituye una actuación de transformación urbanística expresados en el artículo 7 (*) del TRLSRU/2015, por lo que, entendemos no resultaría preceptiva la emisión de informe de sostenibilidad económica y de impacto en las haciendas públicas.

No se prevé que la aprobación definitiva del Plan, pueda tener ningún impacto sobre la Hacienda Municipal, dado que no opera sobre parcelas privadas y no genera cargas urbanísticas que deba asumir el Ayuntamiento.

10.2.- Viabilidad Económica (artículo 22.5 TRLS y RU 2015).

En lo referente a la Memoria de Viabilidad Económica, se señala en el artículo 22.5 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, que:

"La ordenación y ejecución de las actuaciones sobre el medio urbano, sean o no de transformación urbanística, requerirá la elaboración de una memoria que asegure su viabilidad económica, en términos de rentabilidad, de adecuación a los límites del deber legal de conservación y de un adecuado equilibrio entre los beneficios y las cargas derivados de la misma, para los propietarios incluidos en su ámbito de actuación."

La viabilidad económica en términos de rentabilidad, de los propietarios que promuevan la transformación de local sin uso (vacíos) o con poco rendimiento, a uso residencial, es claro, debido precisamente, a los motivos expuestos en el apartado anterior. Al igual que la ordenación pormenorizada en uso residencial (p.e. obra nueva), que, al flexibilizar el programa de vivienda y otros parámetros constructivos, adecuándolo a las necesidades actuales de usuarios y/o promotores, hace que sea más viable económicamente su comercialización y venta.



Ayuntamiento de Móstoles

La viabilidad económica del Plan Especial se sustenta en que en su ámbito de actuación hay una gran demanda y mercado potencial, debido a que la situación actual requiere de un incremento del parque de viviendas y, además, de viviendas más asequibles económicamente sin afectar a los requisitos básicos de seguridad y habitabilidad. A esto añadimos que se pondrá en el mercado viviendas demandadas por personas mayores con problemas de movilidad y que quieran permanecer en sus barrios o próximos a los mismos.

El Plan Especial, propone una mejora del entorno urbano de la ciudad debido a que los locales vacíos o sin uso en la zona objeto del Plan, en general, están con falta de mantenimiento y en ocasiones son objeto de ocupación. Uno de los objetivos del Plan es la mejora de la imagen urbana de la ciudad. Su adecuación implica cambios de carpinterías, materiales de fachadas etc.

Para los propietarios (promotores) que impulsan la modificación del local a vivienda existe un beneficio razonable que le compensa, suficientemente, la aportación económica a realizar (proyectos, tasas e impuestos, obra etc), independientemente de que el fin último sea venta, alquiler o uso propio. Existe, por lo tanto, un equilibrio entre beneficios y cargas para los propietarios incluidos en el ámbito de aplicación.

10.3 Estudio de Viabilidad - Estudio Económico-Financiero (artículos 43 y 46 de la Ley 9/2001, de 17 de Julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid y artículos 42 y 77 del Reglamento de Planeamiento RP).

En cuanto al Estudio de Viabilidad – Estudio Económico-Financiero, conforme a los artículos 43 y 46 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid, debe señalarse que en ellos únicamente se menciona su necesidad para los Planes Generales y Planes de Sectorización. Sin embargo, en el Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, por el que se establece el Reglamento del Planeamiento Urbanístico, se define para los Planes Generales en el artículo 42 y se exige expresamente para los Planes Especiales en el artículo 77:

“1. Los Planes Especiales contendrán las determinaciones necesarias para el desarrollo del Plan Director Territorial de Coordinación, del Plan General de Ordenación o de las Normas Complementarias y Subsidiarias. En los supuestos del número 3 del artículo anterior, los Planes Especiales deberán contener las determinaciones propias de su naturaleza y finalidad, debidamente justificadas y desarrolladas.

2. Las determinaciones a que se refiere el número anterior se concretarán en los documentos siguientes:

g) Estudio económico-financiero.”

Como se ha indicado en la Memoria Económica, los locales se encuentran en general sin actividad o con poco rendimiento y se ha justificado viabilidad económica del mismo, siendo económicamente posible su aprobación e implantación.



Ayuntamiento de Móstoles

En este Plan Especial no existen actuaciones de urbanización ni obra mayor, limitándose a acondicionar un local ya existente en el caso de transformación de local a vivienda, y cumplir ordenanza pormenorizada en uso residencial en el municipio, afectando fundamentalmente, a obras a realizar en interior de viviendas, programa de vivienda y otros parámetros constructivos, adecuándolo a las necesidades actuales de usuarios y/o promotores.

En el caso concreto de transformación de uso del local a vivienda donde las actuaciones se limitan a acondicionar un local ya existente y donde no existen actuaciones de urbanización, ni tampoco obra mayor. Al igual que con se limitan a obras de acondicionamiento en interior de locales.

El coste estimado determinado de cada actuación se realizará en función de, entre otros datos, la superficie de local, de su estado actual, calidades de materiales y sistemas a utilizar, siendo mayor la carga económica en la transformación de local a vivienda y prácticamente sin incidencia en obra nueva, respecto de las modificaciones de la ordenación pormenorizada en uso residencial.

Dadas las características del Plan Especial, no se puede establecer los plazos temporales en que pueda ejecutarse el mismo.

El Plan Especial se trata de una actuación que no altera el uso característico, no incrementa superficie edificable, por lo que entendemos no tiene prácticamente significado económico alguno.

11. JUSTIFICACIÓN DE CAMBIOS EN LAS DETERMINACIONES DEL PLAN ESPECIAL

El presente Plan Especial adecua sus determinaciones a las previstas en el *apartado VIII. 8.2.1.3. Criterios para considerar admisible el cambio de uso de local comercial en planta baja a vivienda de las NNUU*. Tomo 2 del PGOU.

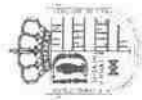
Los cambios que se plantean suponen la ampliación, mantenimiento y eliminación de alguna de las determinaciones descritas en el apartado 8.2.1.3

Para mayor comprensión de la propuesta y justificación de los cambios que conlleva se realiza un cuadro comparativo entre las determinaciones incluidas en el artículo VIII. 8.2.1.3 de las actuales NNUU y las propuestas por el Plan Especial junto con los criterios que lo justifican.

En dicha tabla se añade la siguiente leyenda para una rápida lectura sobre el control de cambios:

C conserva, **M** modifica, **X** Se elimina, **A** Se añade

Para lo no previsto en las determinaciones del presente Plan Especial, se estará a lo dispuesto en las Normas Urbanísticas del Plan General de Móstoles, Código Técnico de la Edificación, Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación y demás legislación vigente que resulte de aplicación.



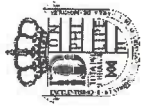
Ayuntamiento de Móstoles

	NNUU PGOU Móstoles		Plan Especial	Justificación
Tema				
M	VIII. 8.2.1.3. Criterios para considerar admisible el cambio de uso de local comercial en planta baja a vivienda.		VIII. 8.2.1.3. Criterios para considerar admisible el cambio de uso del local a vivienda	Se amplía el cambio de uso a todo tipo de locales con usos compatibles permitidos dentro del residencial multifamiliar. En este caso las zonas de ordenanza permitían en planta baja y/o piso otros usos compartidos con el predominante que siempre es el residencial.
M	Sólo planta baja Sólo uso comercial		Planta baja y planta de piso Cualquier uso excepto locales de trasteros que no estén vinculados a vivienda, garajes que no tengan que ver con la dotación mínima, así como locales de Comunidad.	
M	En ningún caso se otorgarán cambios de uso en promociones ejecutadas al amparo del Plan General de 1985, en unidades de gestión o planes parciales dado que en ellos se limita el número de viviendas permitido.		En ningún caso se otorgarán cambios de uso en promociones ejecutadas al amparo del Plan General de 1985 o posteriores, en unidades de gestión o planes parciales dado que en ellos se limita el número de viviendas permitido, por lo que si no se localiza limitación del número máximo de viviendas si estaría permitido en planta de piso. Tampoco en los Ámbitos de Ordenación Singular (AOS) por estar pendientes de desarrollo conforme el PGOU	En todos estos casos está limitado el número de viviendas permitido. Se mantiene esta restricción en unidades de gestión como los AOS o planes parciales como incentivo para su desarrollo y promoción..
C	Para autorizarse el cambio el edificio deberá estar situado en el ámbito de las Ordenanzas ZU-R1 y ZU-R2 y no estar sometida al régimen de protección oficial		Para autorizarse el cambio de uso del local a vivienda, el edificio deberá estar situado en el ámbito de las Ordenanzas ZU-R1 y ZU-R2 y no estar sometido a ningún régimen de protección pública.	Ámbito objeto de este Plan Especial, compatible con la figura de planeamiento adecuada para su tramitación.
M	Sin restricciones especiales en calles comerciales		En las calles de especial interés comercial (concretadas en el presente Plan Especial) no se permite la transformación a vivienda en aquellos locales situados en planta baja con frente de fachada a dicha calle. Sí estará permitida la transformación a vivienda en planta piso y en planta baja en los casos que la finca presentase	En las calles de especial interés comercial el objetivo es mantener la actividad en planta calle, mantener el comercio de proximidad y favorecer la dinámica de la vida urbana y



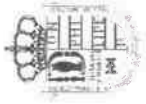
Ayuntamiento de Móstoles

		fachada a calles laterales, plaza o patio interior siempre y cuando se respete un fondo mínimo en el interior de los locales de 5 m con uso y carácter terciario desde la fachada a la calle de especial interés comercial.	espacio público como espacio de relación y comunicación.
A	Nº Limites en la superficie objeto de transformación	Se permitirá la transformación de local a vivienda, teniendo en cuenta que por cada unidad de local se permitirá el número de viviendas resultantes de la aplicación de las condiciones técnicas mínimas requeridas para cada unidad de vivienda.	Con objeto de impedir transformaciones que den lugar a infravivienda o actuaciones que sean promociones de vivienda en planta baja, se limita la superficie máxima de los locales objeto de transformación a vivienda. Se permite la segregación hasta a 250 m² siempre y cuando no creen nuevos accesos y zonas comunes
		No se autoriza la transformación de local a vivienda en locales con superficie construida mayor a 250 m²	
		Se limita el cambio de uso a los locales con superficie construida hasta 250 m² como máximo. Los locales de hasta 250 m² podrán segregarse en varias viviendas siempre y cuando las viviendas resultantes sean independientes , no permitiéndose la creación de zonas comunes entre ellas ni nuevos accesos comunes o pasillos. En el caso de locales con superficie mayor a 250 m² que procedan de agrupación de locales ya existentes con anterioridad, podrán volver a segregarse para transformarse en viviendas, pudiendo ser los locales resultantes del mismo número o inferior a los que dieron lugar a la agrupación actual, según los antecedentes administrativos o registrales que lo certifiquen.	
A	Nº	Agrupación	Para flexibilizar la opción de la transformación de locales a viviendas cumpliendo la regulación de este Plan Especial
A	Nº	Sin prohibición explícita de creación de zonas comunes	Con esto se evitan promociones de viviendas en



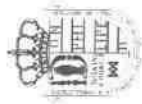
Ayuntamiento de Móstoles

		previamente en el inmueble.	planta baja y el cumplimiento de la Ley de Propiedad Horizontal
		No podrán crearse zonas ni accesos comunes nuevos.	
		No se permitirá la transformación de local a vivienda, si la misma está en contacto con transformadores, tal y como indica el Artículo V.8.8 Instalaciones de energía.	
		Sera preceptivo previa transformación a vivienda proceder a la descontaminación del suelo en aquellos locales con usos y actividades previas consideradas contaminantes conforme a la Ley 7/2022, de 8 de abril de residuos y suelos contaminados para una economía circular y Real Decreto 9/2005, de 14 de enero, por el que se establece la relación de actividades potencialmente contaminantes del suelo y los criterios y estándares para la declaración de suelos contaminados (talleres de reparación de vehículos, comercio al por mayor de chatarra y productos de desecho, etc.).	
A	Nº Condicionant es previos de los locales a transformar	No existían. Medidas explícitas a adoptar sobre usos preexistentes.	Con objeto de garantizar las condiciones de salubridad y habitabilidad de la vivienda resultante se deberán tener en cuenta las condiciones preexistentes que derivarán en la prohibición del uso residencial, la inversión en el acondicionamiento del local por parte del promotor y respeto a los derechos previamente adquiridos los usos y actividades colindantes. Este conocimiento permitirá valorar la inversión en la transformación del uso.



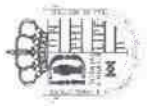
Ayuntamiento de Móstoles

			como por vía estructural.		
X	2º tramitación	Se tramitará en primer lugar la solicitud de cambio de uso acompañada de anteproyecto con las siguientes condiciones:	Se tramitará la Declaración Responsable de cambio de uso con las siguientes condiciones	Se modifica el proceso de tramitación conforme al artículo 155 de la LSCM	
M	2º Cumplimiento normas	El local deberá tener unas características (dimensiones, superficie, fachada a vía pública...) para dar cumplimiento a las condiciones de la vivienda establecidas en este artículo).	El local deberá tener unas características (dimensiones, superficie, fachada a vía pública...) para dar cumplimiento a las condiciones de la vivienda establecidas en este Plan Especial y demás normativa que sea de aplicación.	El Plan Especial modifica en su ámbito de aplicación alguna de las condiciones, que con carácter general quedan establecidas para todo el municipio en las NNUU VIII.8.2.1.1.	
M	Luz y ventilación directas	La distribución interior de las viviendas deberá ser tal que todas las piezas habitables tengan luz y ventilación directas que tomarán de la vía pública, patio de manzana, patios de parcela o espacios libres en ordenación de bloques aislados, a excepción de los cuartos de aseo o de baño, que podrán ventilarse por sistemas no directos y no tener iluminación natural (shunt o similar).	La distribución interior de las viviendas deberá ser tal que todas las piezas habitables tengan luz y ventilación directas que tomarán de la vía pública, patio de manzana, patios de parcela o espacios libres en ordenación de bloques aislados, a excepción de los cuartos de aseo o de baño, que podrán ventilarse por sistemas no directos y no tener iluminación natural (shunt o similar).		
M A	Fachada VIII.8.2.1.1. 2	2. Todas las viviendas deberán tener fachada a la vía pública, a patio central de manzana o a espacio libre, en ordenaciones de bloques aislados, con una longitud mínima de cinco metros correspondiente a piezas habitables.	Todas las viviendas deberán tener fachada a la vía pública, a patio central de manzana o a espacio libre en ordenaciones de bloques aislados. Se establecen las siguientes condiciones: <ul style="list-style-type: none">• Se permite una longitud mínima de fachada de tres metros (3m, cota libre interior) de la vivienda resultante, siempre y cuando la vivienda disponga como mínimo dos fachadas exteriores (incluido patio), y la interior cumpla condiciones de piezas habitables.• Si la vivienda resultante dispone de una sola fachada, el ancho mínimo de esta será el que corresponda en función de las piezas habitables que recaigan en la misma, teniendo en cuenta que para un dormitorio doble el	Para garantizar iluminación, ventilación y demás de salubridad y habitabilidad se limita la transformación de los locales a unas dimensiones mínimas	



Ayuntamiento de Móstoles

		<p>ancho mínimo de fachada será de 2 m (incluyendo pilares de línea de fachada), y para el estar-cocina-comedor deberá su forma permitir la inscripción de un círculo de doscientos treinta (230) cm de diámetro tangente a fachada (siempre cota libre interior).</p> <ul style="list-style-type: none">• Si existe una sola fachada y el resultado de la transformación es una vivienda diáfana o sin compartimentación, a excepción del baño, el ancho mínimo de fachada será el que corresponda, siempre que permita inscribir un círculo tangente a la misma de diámetro cuatrocientos sesenta y cinco centímetros (465) cm• En los casos que se requiera el cumplimiento de unas dimensiones mínimas adaptadas a la inscripción de un círculo tangente a fachada por el interior, se podrá incluir en el mismo los pilares de línea de fachada y los situados en paramentos anexos.• También podrá incluirse en el interior del círculo inscrito, la parte ocupada por el retranqueo que se realice desde la fachada para generar un vestíbulo o acceso cubierto a la vivienda.	
A	Nº Vivienda mínima	<p>Vienda mínima es aquella que cuenta con estancia-comedor, cocina, dormitorio y baño o aseo con lavabo retrete y ducha al que no se accederá desde la zona de cocina, y cuya superficie útil sea igual o superior a cuarenta metros cuadrados útiles (40 m²), no incluyendo en el cómputo las terrazas, balcones, balconadas, miradores, tendaderos, ni computarán los espacios con altura libre de piso inferior a doscientos veinte (220) centímetros.</p>	<p>Se establece la vivienda mínima dentro del ámbito del Plan Especial con objeto de garantizar la habitabilidad y las condiciones de vivienda independientemente de la conformación espacial resultante</p>



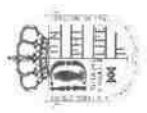
Ayuntamiento de Mostoles

A	Nº Vivienda diáfana		Cumpliendo la superficie mínima indicada, serán admisibles viviendas diáfanas sin compartimentación, a excepción del baño, siempre y cuando, las superficies útiles se ajusten al programa de vivienda mínima con un único dormitorio (doble), y un máximo de superficie útil de 70,00 m².	Se da la posibilidad de plantear "estudios" o "viviendas diáfanas" como alojamientos constituidos por una sola pieza común para salón-comedor-dormitorio y con cuarto de baño independiente cocina.
A M	Nº Vivienda Superficies mínimas	NNUU. Tomo 2. VIII.8.2.1.1.	<ul style="list-style-type: none">- Dormitorio simple: Su forma permitirá la inscripción de un círculo con diámetro mínimo de 180 cm y con una superficie mínima de 7,00 m².- Dormitorio doble: Su forma permitirá la inscripción de un círculo de 260 cm de diámetro y una superficie útil mínima de 10 m²- El ancho mínimo de fachada (incluyendo pilares de línea de fachada) que debe tener un dormitorio doble o adicional es de 2 m.- El cuarto de baño estará compuesto, al menos, por bañera o ducha, lavabo e inodoro y su superficie útil mínima será de 3 m². En el supuesto que haya un segundo baño la superficie útil mínima será de 2 m²- Cocinas: Superficie mínima 6 m², con la inscripción de un círculo de 1,60 m de diámetro, admitiéndose la unión con el salón para estos casos de cambios de uso del local a vivienda en el caso de tener más de dos dormitorios, es decir, con cualquier número de dormitorios. En dicho círculo se podrá incluir mobiliario, siempre y cuando se deje un paso mínimo o espacio de trabajo de 80 cm.- Estar-Comedor: Se admitirá en cualquier situación con una	Se modifican las condiciones de superficies en áreas y estancias en la vivienda que con carácter general establecen las NNUU VIII.8.2.1.1. para la vivienda en edificio multifamiliar con objeto de adaptarse a los usos y tipologías actuales que se permiten en el ámbito del Plan Especial.



Ayuntamiento de Móstoles

			<p>superficie útil mínima de catorce 14 m² y su forma permitirá la inscripción de un círculo de 230 cm de diámetro, tangente al paramento en el que se sitúe el hueco principal de ventilación e iluminación.</p> <ul style="list-style-type: none">- En el caso de Estar + cocina + comedor la superficie mínima es de 20 m² y su forma permitirá la inscripción de un círculo de 230 cm de diámetro, tangente al paramento en el que se sitúe el hueco principal de ventilación e iluminación.- Pasillos: Se cumplirá lo establecido en el Documento Básico DB-SI y DB SUA del CTE- En viviendas accesibles será lo indicado en CTE DB SUA.	
A	Nº	Vivienda	<p>La altura libre mínima de las piezas habitables, excepto la cocina, se admite de 2,50 m.</p>	<p>Con objeto de flexibilizar las condiciones de transformación de los locales garantizando la habitabilidad.</p>
M			<p>De forma excepcional se podrá reducir por descuelgues aislados de elementos de estructura o instalaciones hasta 2,20 m.</p> <p>La altura libre mínima de la cocina y de las piezas no habitables (baños, aseos, vestidores, trasteros), se admitirá de 2,20 m en estos cambios de uso.</p>	
A	Nº	Vivienda	<p>La superficie mínima de los huecos de iluminación en las piezas habitables será del 12% de la superficie útil de la pieza o suma de las superficies útiles de las piezas habitables que recaigan en dicho hueco o huecos de fachada.</p>	<p>Al ser intervención de reforma en edificio existente se podrá aplicar, bajo el criterio y responsabilidad del proyectista o, en su caso, del técnico que suscriba la memoria, aquellas soluciones que permitan el mayor grado posible de</p>
M				



[Firma manuscrita]

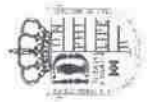
Ayuntamiento de Móstoles

				adecuación efectiva y siempre y cuando el proyectista, bajo su responsabilidad y previa conformidad del promotor, adopte soluciones alternativas distintas a las soluciones técnicas basadas en DB-HS3
A M	Nº Vivienda Tendedero	NNUU. Tomo 2. VIII.8.2.1.1.	<p>Cada vivienda podrá disponer de un tendedero independiente, con superficie mínima de 2 m², que podrá situarse en el interior de la misma, en la azotea, si se permiten, o en las galerías o terrazas interiores.</p> <p>Si no estuviera previsto tendedero en el proyecto, se exigirá la instalación necesaria para la ubicación de secadora doméstica. En la visita de inspección que compruebe la viabilidad de lo ejecutado deberá tener instalada la secadora doméstica (secadora por condensación o con bomba de calor).</p>	Se plantean otras opciones para sustituir la obligatoriedad del tendedero.
M	Nº Vivienda Ventilación	NNUU. Tomo 2. Título V. Artículo V.12 VIII.8.2.1.1.	<p>En cuanto a la ventilación de las piezas habitables y no habitables de las viviendas se realizará según lo establecido en el DB- HS del CTE o normativa que lo sustituya.</p> <p>Se permitirá la renovación de aire por fachada, incluido instalaciones de climatización cumpliendo con citada normativa.</p> <p>Se podrán adoptar soluciones alternativas distintas a las soluciones técnicas basadas en el DB-HS3 bajo la responsabilidad del proyectista y previa conformidad del promotor, del cumplimiento de las condiciones exigidas en el CTE.</p>	En el ámbito del Plan Especial, al ser intervención de reforma en edificio existente, se podrá aplicar, bajo el criterio y responsabilidad del proyectista o, en su caso, del técnico que suscriba la memoria y previa conformidad del promotor; aquellas soluciones alternativas distintas a las soluciones técnicas basadas en DB-HS3 que cumplan con las condiciones de los documentos básicos del CTE y que permitan el mayor grado posible de



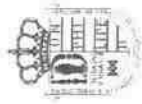
Ayuntamiento de Mostoles

				adecuación efectiva.
C	2º condiciones de la vivienda	Se prohíbe la vivienda en sótano y semisótano debiendo cumplir en todo el perímetro del local objeto de cambio de uso las condiciones de Planta Baja (artículo 1.2.24 de la NNUU) y tener tal consideración en el proyecto de obra del edificio.	Se prohíbe la vivienda en sótano y semisótano debiendo cumplir en todo el perímetro del local objeto de cambio de uso las condiciones de Planta Baja y tener tal consideración en el proyecto de obra del edificio existente.	Conforme al PGOU Tomo 2 de las Normas Urbanísticas. Título III y Anexo (figuras)
M	2º Chimenea shunt	El local deberá contar con chimeneas o SHUNT en sección y número necesario para la ventilación de cocinas, baños, calderas, etc., (artículo 1.11 de las NNUU).	<p>La vivienda podrá contar con chimeneas o SHUNT en sección y número necesario para la ventilación de cocinas, baños, calderas, etc</p> <p>Así mismo la cocina podrá no disponer de chimenea y adoptar soluciones técnicas alternativas basadas en DB-HS3 que no produzcan productos o gases de combustión, bajo responsabilidad del proyectista y previa conformidad del promotor.</p> <p>La instalación de placas y hornos eléctricos serán domésticos, prohibiéndose los industriales. Deberán disponer campana dotada de filtros.</p> <p>Sólo las cocinas que evacúen productos o gases de combustión necesitarán salida de humos independiente, además de los conductos de ventilación forzada necesarios.</p> <p>La altura mínima de las rejillas sobre la acera o vía pública en 2,30 m</p>	<p>En este punto desaparece la obligatoriedad de contar con shunt o chimenea dando lugar a otras soluciones técnicas que incorporen avances técnicos permitidos en nuevas normativas como el CTE.</p> <p>Se adaptan las instalaciones de combustión a la normativa actual, debiendo cumplir con las especificaciones legales aplicables y dotadas de los sistemas o conductos de evacuación exigibles.</p>
M	13º Gases Combustión	13. Se prohíbe lanzar los humos al exterior por fachadas y patios. Los humos habrán de llevarse por conductos apropiados hasta una cierta altura que, como máximo será de 1m. por encima del caballete de cubierta y 2 m. en azoteas practicables. Los conductos de humo no podrán alojarse en las medianeras y estarán convenientemente aislados. Se exceptúan de esta disposición las salidas de calderas estancias reguladas por el Artículo V.6 y las salidas existentes al amparo	Se prohíbe lanzar productos o gases de combustión al exterior por fachadas y patios, debiéndose llevar por conductos apropiados hasta una cierta altura que, como mínimo será de 1 m por encima del caballete de cubierta y 2 m. en azoteas practicables. Los conductos de humo no podrán alojarse en las medianeras y estarán convenientemente aislados. Se exceptúan de esta disposición las salidas de calderas estancias reguladas por el Artículo V.6 y las	Se añaden cualquier producto o gas, no sólo humo procedente de la combustión.



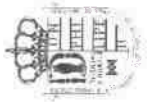
Ayuntamiento de Móstoles

		de la normativa anterior.	salidas existentes al amparo de la normativa anterior. Se prohíbe la salida libre de los productos o gases de combustión por fachadas, patios comunes, balcones y ventanas, aunque dicha salida tenga carácter provisional, salvo para calderas estancas de gas natural, que deberán integrarse compositivamente en la edificación y situarse a una altura mínima de 3,20 m. de la rasante y a una distancia de 1 m. de huecos de otras viviendas	
A	chimenea	Quedan prohibidas las salidas (chimeneas) de ventilación a vía pública. NNUU	Se prohíben por fachada la ventilación por conducto procedente de extractores de cocina (combustión y eléctricas). Se permite la ventilación por fachada de renovación de aire de las dependencias, siempre que se cumpla con los requisitos de las NNUU, indicados en este Plan Especial y CTE..	Se da la opción de incorporar soluciones técnicas que den cumplimiento a las determinaciones de este Plan Especial y CTE
C	2ª Patio Cumplimiento normas	En caso de ventilar algunas de sus dependencias a patio éste deberá cumplir las dimensiones mínimas establecidas en el artículo IV.3 de las Normas Urbanísticas Generales.	En caso de ventilar algunas de sus dependencias a patio éste deberá cumplir las dimensiones mínimas establecidas en el IV.3 de las Normas Urbanísticas Generales.	
X	2ª Servicios comunes	Los servicios comunes del edificio (cuartos de basuras, de contadores, acometidas a los servicios urbanísticos, plazas de aparcamiento si las hubiere, etc.) en que se sitúa el local deberán ser suficientes para las nuevas viviendas y en caso contrario deberán habilitarse estas dotaciones y servicios en la nueva promoción en cuantía suficiente para dar cumplimiento a lo dispuesto en las NNUU.	Se elimina	
X	2ª Aparcamiento	Deberá cumplirse la dotación de aparcamientos de la ordenanza que le afecte pudiendo adscribirse plazas situadas en un radio de 250 m., teniendo en cuenta las exigidas en la licencia de obras del edificio en que se sitúe.	Se elimina	No será exigible la dotación de aparcamiento, ya que en los Instrumentos de Ordenación anteriores al Plan General del



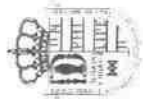
Ayuntamiento de Móstoles

				1985, la exigencia de dotación de aparcamiento en viviendas era inferior o igual a la requerida en otros usos (comercial, recreativo, etc.)
A	Nº Accesos Zonas comunes	Sin prohibición explícita de creación de zonas comunes	El acceso a la nueva vivienda se realizará desde la vía pública o desde zonas comunes ya existentes en del edificio.	Con esto se evitan promociones de viviendas en planta baja y el cumplimiento de la Ley de Propiedad Horizontal
A	Nº Accesos Zonas comunes	Sin prohibición explícita de creación de zonas comunes	En cualquier caso, no podrán crearse zonas ni nuevos accesos comunes. Si se permite la conexión y acceso de la/s vivienda/s resultantes con las zonas comunes que ya pudieran existir en el inmueble donde se ubiquen	Con esto se evitan promociones de viviendas en planta baja y el cumplimiento de la Ley de Propiedad Horizontal
M	2º Acuerdo Comunidad Propietarios	Deberá aportarse acuerdo favorable de la comunidad de propietarios del edificio así como compromiso notarial de que las nuevas viviendas se someterán a las obligaciones derivadas de la integración en la comunidad ya constituida con los ajustes de coeficientes que correspondan.	Se deberá cumplir con lo dispuesto en la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre Propiedad Horizontal y demás legislación vigente en dicha materia que pueda resultar de aplicación; dichos aspectos, al tratarse de cuestiones de orden civil, no serán objeto de comprobación a través de las correspondientes funciones de comprobación e inspección urbanística atribuidas a la Gerencia Municipal de Urbanismo.	La declaración responsable de cambio de uso, al tratarse de un título habilitante de naturaleza urbanística, no prejuzga ni limita el derecho de propiedad de terceros sobre el inmueble afectado, y por tanto no entra a valorar cuestiones de índole civil. Sin perjuicio del cumplimiento de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre Propiedad Horizontal, dichos aspectos, no serán objeto de comprobación por parte de la Gerencia Municipal de Urbanismo, con objeto de



Ayuntamiento de Móstoles

			delimitar las competencias urbanísticas que tiene atribuidas la Gerencia Municipal de Urbanismo.
M	2º	Se valorará especialmente la adaptación de estas viviendas a minusvalías en su grado máximo, por su accesibilidad.	No se establece rango o criterios de ponderación y valor en los documentos del PGOUM
M	3º Tramitación n	<p>Aprobado previamente el cambio de uso, la solicitud de licencia de obras deberá ir acompañada de proyecto de arquitecto visado y de dirección facultativa de arquitecto y aparejador. El proyecto deberá contener todos los documentos exigibles para obra nueva a la que se asimila, con especial atención a las condiciones de habitabilidad y protección contra incendios, dotación de instalaciones comunes de telecomunicación, etc. además de que la composición de la fachada respete el ritmo de huecos y materiales del edificio en que se sitúa o responda a una composición arquitectónica coherente.</p>	<p>La adaptación de estas viviendas a las condiciones de accesibilidad exigibles para atender y dar servicio a usuarios con discapacidad en su grado máximo deberán cumplir con las prescripciones normativas vigentes.</p> <p>Conforme a lo establecido en el artículo 155 de la LSCM, los cambios de uso, en tanto no tengan por objeto cambiar el uso característico del edificio, están sujetos a declaración responsable. Del mismo modo, también están sujetas a declaración responsable, las obras de reforma sobre los edificios existentes que no requieran la redacción de un proyecto de obras de conformidad con la LOE.</p> <p>En este caso (obras que no requieran la redacción de un proyecto de obras según la LOE), se deberá presentar declaración responsable que alcance tanto al cambio de uso del local a vivienda como a las obras de reforma y acondicionamiento necesarias, en su respectivo modelo normalizado, acompañada de proyecto técnico suscrito por un técnico competente, así como dirección facultativa de obra y/o de ejecución y demás documentación que se contiene en el Modelo Normalizado.</p> <p>Tras la comprobación de la documentación presentada, la Gerencia Municipal de Urbanismo emitirá la correspondiente resolución relativa a la conformidad o disconformidad de la actuación declarada, que alcanzará la viabilidad formal del cambio de uso y del proyecto relativo a las obras de acondicionamiento.</p> <p>En caso de que las obras de acondicionamiento tengan tal alcance que precise de un proyecto conforme a la normativa general de ordenación de la edificación, deberá tramitarse una licencia</p> <p>De manera que sea acorde con la legislación urbanística actual, que permite una gestión municipal más eficaz, contemplando la redacción las siguientes consideraciones.</p>



Ayuntamiento de Móstoles

		urbanística que ampare la ejecución de las mismas.	Conforme a la LSCM
M	4º	Una vez finalizada la obra deberá tramitarse la licencia de primera ocupación, instando la oportuna solicitud y aportando la documentación exigible (artículo 5.5 de las NNUU).	Artículo 155. Actos sometidos a declaración responsable urbanística. Apartado .c) La primera ocupación y funcionamiento de las edificaciones de nueva planta y de las casas prefabricadas, así como de los edificios e instalaciones en general.
A	Nº Condición es estéticas	No regulado en este artículo	En este tipo de intervenciones se contempla la probabilidad de la apertura de nuevos huecos en fachada. Es por eso que estas actuaciones deben considerar el resultado final en el conjunto de la fachada y su imagen urbana .
A	Nº Documentación técnica	No regulado en este artículo	Dependiendo el nivel de intervención la solicitud deberá contemplar lo dispuesto en la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación. La documentación técnica que deberá presentarse con la declaración responsable de cambio de uso y de las correspondientes obras de reforma (en caso de actuaciones que no requieran de proyecto de obras según la LOE), es la que se detalla a continuación: - Proyecto de ejecución, suscrito por técnico competente y visado por el colegio profesional correspondiente. - Dirección Facultativa de las obras, suscrita por técnico competente y visada por el colegio profesional correspondiente.



Ayuntamiento de Mostoles

			- Se deberá aportar documentación gráfica suficiente (planos, fotografías, etc...), con el objeto de definir la composición de la fachada existente y justificar la resultante	
--	--	--	--	--

Para lo no previsto en las determinaciones del presente Plan Especial, se estará a lo dispuesto en las Normas Urbanísticas del Plan General de Mostoles, Código Técnico de la Edificación, Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación y demás legislación vigente que resulte de aplicación.



Ayuntamiento de Móstoles

12. TEXTO REFUNDIDO. DETERMINACIONES DEL PLAN ESPECIAL

Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo, de la Comunidad de Madrid en su artículo 67. **Disposiciones comunes a cualquier alteración de los Planes de Ordenación Urbanística**, determina que:

3. Todo proyecto de Plan de Ordenación Urbanística que altere solo parcialmente otro anterior deberá acompañar un documento de refundición que refleje tanto las nuevas determinaciones como las que queden en vigor, a fin de reemplazar completamente la antigua documentación. Toda alteración de la ordenación urbanística deberá, obligatoriamente, incluir la documentación técnica vigente y la modificada, con las oportunas diligencias y/o certificados de aprobación definitiva correspondientes. En los casos que se altere el planeamiento urbanístico por otra figura de planeamiento diferente a aquella por la que fue aprobada, deberá incorporar la modificación de aquellos documentos que sean necesarios para evitar incongruencias en el documento técnico y normativo.

En virtud de lo expuesto, se redacta a continuación el presente:

TEXTO REFUNDIDO

Para lo no previsto en el presente documento, se estará a lo dispuesto en las Normas Urbanísticas del Plan General de Móstoles, Código Técnico de la Edificación, Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación y demás legislación vigente que resulte de aplicación.

VIII. 8.2.1.3. Criterios para considerar admisible el cambio de uso en local a vivienda

Para que el cambio de uso sea viable urbanísticamente, deberán cumplirse las siguientes condiciones:

1º Ámbito de aplicación

- Locales situados en planta baja y planta piso de edificios existentes cuyo uso principal sea el residencial de tipología multifamiliar, dentro de los ámbitos de las Zonas de Ordenanza ZU-R1 (Residencial Casco antiguo) y ZU-R2 (Residencial Multifamiliar en casco consolidado) y que no estén sometidos a ningún régimen de protección pública.
- En ningún caso se otorgarán cambios de uso en promociones ejecutadas al amparo del Plan General de 1985, en unidades de gestión o planes parciales dado que en ellos se limita el número de viviendas permitido. Tampoco en los Ámbitos de Ordenación Singular (AOS) por estar pendientes de desarrollo conforme el PGOU.
- En las calles de especial interés comercial (concretadas en el presente Plan Especial) no se permite la transformación a vivienda en aquellos locales situados en planta baja con frente de fachada a dicha calle comercial.



Ayuntamiento de Móstoles

- No obstante, en las mencionadas calles de especial interés comercial, si estará permitida la transformación a vivienda en planta piso; y en planta baja en los casos en los que la finca presentase fachada a calles laterales, plaza o patio interior siempre y cuando se respete un fondo mínimo en el interior de los locales de 5 m con uso y carácter terciario desde la fachada de la calle de especial interés comercial.

2º Condicionantes sobre las preexistencias

- No se permitirá la transformación de local a vivienda, si la misma está en contacto con transformadores, tal y como indica el Artículo V.8.8 Instalaciones de energía.
- Sera preceptivo previa transformación a vivienda proceder a la descontaminación del suelo en aquellos locales con usos y actividades previas consideradas contaminantes conforme a la *Ley 7/2022, de 8 de abril de residuos y suelos contaminados para una economía circular* y *Real Decreto 9/2005, de 14 de enero, por el que se establece la relación de actividades potencialmente contaminantes del suelo y los criterios y estándares para la declaración de suelos contaminados* (talleres de reparación de vehículos, comercio al por mayor de chatarra y productos de desecho, etc.).

- Los locales que sean colindantes o tengan sobre ellos usos terciarios, recreativos, bares, cafeterías, actividades de arrastre, soportales o zonas estanciales que colindan con ellos, etc. u otros usos, como por ejemplo cuarto de instalaciones de la finca, deberán contar en su transformación a vivienda con la adopción de las medidas suficientes de aislamiento frente a la transmisión de ruidos molestos por vía aérea o por vía estructural para el cumplimiento de los límites exigidos por ley.

Los autores de proyecto y dirección de obra deberán justificar bajo responsabilidad técnica, con estudio acústico específico, tanto en la fase de proyecto como después de ejecución de obra, el cumplimiento en el interior de vivienda de los límites de ruido exigidos por legislación vigente, tanto de transmisión por vía aérea como por vía estructural.

3º Condiciones generales

El local deberá tener unas características (dimensiones, superficie, fachada a vía pública...) para dar cumplimiento a las condiciones de la vivienda establecidas en este Plan Especial y demás normativa recurrente.

4º Prohibición de viviendas en sótano y semisótano

- Se prohíbe la vivienda en sótano y semisótano debiendo cumplir en todo el perímetro del local objeto de cambio de uso las condiciones de Planta Baja y tener tal consideración en el proyecto de obra del edificio existente.



Ayuntamiento de Móstoles

5º Agrupación y segregación de locales

- Se permitirá la transformación de local a vivienda, teniendo en cuenta que por cada unidad de local se permitirá el número de viviendas resultantes de la aplicación de las condiciones técnicas mínimas requeridas para cada unidad de vivienda.
- No se autoriza la transformación de local a vivienda en locales con superficie mayor a 250 m²
- Se limita el cambio de uso a los locales con superficie construida hasta 250 m² como máximo. Los locales de hasta 250 m² podrán segregarse en varias viviendas siempre y cuando las viviendas resultantes sean **independientes**, no permitiéndose la creación de zonas comunes entre ellas ni nuevos accesos comunes o pasillos.
- En el caso de locales con superficie mayor a 250 m² que procedan de agrupación de locales ya existentes con anterioridad, podrán volver a segregarse para transformarse en viviendas, pudiendo ser los locales resultantes del mismo número o inferior a los que dieron lugar a la agrupación actual, según los antecedentes administrativos o registrales que lo certifiquen.
- Se permite la agrupación de locales de superficie inferior a 40 m² para su transformación en vivienda siempre que se cumplan las condiciones establecidas en el presente Plan Especial.

6º Condiciones de vivienda mínima

- Vivienda mínima es aquella que cuenta con estancia-comedor, cocina, dormitorio y baño o aseo con lavabo, retrete y ducha al que no se accederá desde la zona de cocina; y cuya superficie útil sea igual o superior a cuarenta metros cuadrados (40 m²) útiles, no incluyendo en el cómputo las terrazas, balcones, balconadas, miradores, tendederos, ni computarán los espacios con altura libre de piso inferior a doscientos veinte centímetros (220 cm).
- Cumpliendo la superficie mínima indicada, serán admisibles viviendas diáfanas, sin compartimentación a excepción del baño, siempre y cuando, las superficies útiles se ajusten al programa de vivienda mínima con un único dormitorio (doble), y un máximo de superficie útil de 70,00 m².

7º Condiciones piezas habitables

La distribución interior de las viviendas deberá ser tal que todas las piezas habitables tengan luz y ventilación directas que tomarán de la vía pública, patio de manzana, patios de parcela o espacios libres en ordenación de bloques aislados, a excepción de los cuartos de aseo o de baño, que podrán ventilarse por sistemas no directos y no tener iluminación natural (shunt o similar).



8º Superficies mínimas

- Dormitorio simple: Su forma permitirá la inscripción de un círculo con diámetro mínimo de 180 cm y con una superficie mínima de 7,00 m².
- Dormitorio doble: Su forma permitirá la inscripción de un círculo de 260 cm de diámetro y una superficie útil mínima de 10 m².
- El ancho mínimo de fachada (incluyendo pilares de línea de fachada) que debe tener un dormitorio doble o adicional es de 2 m.
- El cuarto de baño estará compuesto, al menos, por bañera o ducha, lavabo e inodoro y su superficie útil mínima será de 3 m². En el supuesto que haya un segundo baño la superficie útil mínima será de 2 m².
- Cocinas: Superficie mínima 6 m² de con la inscripción de un círculo de 1,60 m de diámetro, admitiéndose la unión con el salón para estos casos de cambios de uso del local a vivienda en el caso de tener más de dos dormitorios, es decir, con cualquier número de dormitorios. En dicho círculo se podrá incluir mobiliario, siempre y cuando se deje un paso mínimo o espacio de trabajo de 80 cm.
- Estar-Comedor: Se admitirá en cualquier situación con una superficie útil mínima de catorce 14 m² y su forma permitirá la inscripción de un círculo de 230 cm de diámetro, tangente al paramento en el que se sitúe el hueco principal de ventilación e iluminación.
- En el caso de Estar + cocina + comedor la superficie mínima es de 20 m² y su forma permitirá la inscripción de un círculo de 230 cm de diámetro, tangente al paramento en el que se sitúe el hueco principal de ventilación e iluminación.
- Los trasteros tendrán una superficie útil máxima de 4 m², con un límite del 10% de la superficie útil.
- Pasillos: Se cumplirá lo establecido en el Documento Básico DB-SI y DB SUA del CTE
- En viviendas accesibles será lo indicado en CTE DB SUA.

9º Tendedero

Cada vivienda podrá disponer de un tendedero independiente, con superficie mínima de 2 m², que podrá situarse en el interior de la misma, en la azotea si se permiten, o en las galerías o terrazas interiores.

Si no estuviera previsto tendedero en el proyecto, se exigirá la instalación necesaria para la ubicación de secadora doméstica. En la visita de inspección que comprueba la viabilidad de lo ejecutado deberá tener instalada la secadora doméstica (secadora por condensación o con bomba de calor).



Ayuntamiento de Móstoles


10º Alturas libres

En estos cambios de uso se establece una altura libre mínima de dos metros y medio (2,5 m) para todas las piezas habitables con la excepción de la cocina y junto con las piezas no habitables admitirán una altura libre mínima de dos metros veinte centímetros (2,20 m).

De forma excepcional se podrá reducir la altura libre por descuelgues aislados de elementos de estructura o instalaciones hasta 2,20 m.

11º Fachadas

Todas las viviendas deberán tener fachada a la vía pública, a patio central de manzana o a espacio libre en ordenaciones de bloques aislados. Se establecen las siguientes condiciones:

- 
- Se permite una longitud mínima de fachada de tres metros (3m, cota interior libre) de la vivienda resultante, siempre y cuando la vivienda disponga como mínimo **dos fachadas exteriores (incluido patio), y la interior cumpla condiciones de piezas habitables.**
 - Si la vivienda resultante dispone de **una sola fachada**, el ancho mínimo de esta será el que corresponda en función de las piezas habitables que recaigan en la misma, teniendo en cuenta que para un dormitorio doble el ancho mínimo de fachada será de dos metros (2m) incluyendo pilares de línea de fachada; y para el estar-cocina-comedor su forma deberá permitir la inscripción de un círculo de doscientos treinta centímetros (230 cm) de diámetro tangente a fachada (siempre cota libre interior).
 - Si existe una sola fachada y el resultado de la transformación es una vivienda diáfana o sin compartimentación, a excepción del baño, el ancho mínimo de fachada será el que corresponda, siempre que permita inscribir un círculo tangente a la misma de diámetro cuatrocientos sesenta y cinco centímetros (465 cm).
 - En los casos que se requiera el cumplimiento de unas dimensiones mínimas adaptadas a la inscripción de un círculo tangente a fachada por el interior, se podrá incluir en el mismo los pilares de línea de fachada y los situados en paramentos anexos.
 - También podrá incluirse en el interior del círculo inscrito, la parte ocupada por el retranqueo que se realice desde la fachada para generar un vestíbulo o acceso cubierto a la vivienda.

12º Huecos de iluminación y ventilación



Ayuntamiento de Móstoles

- La superficie mínima de los huecos de iluminación en las piezas habitables sea del 12% de la superficie útil de la pieza o suma de las superficies útiles de las piezas habitables que recaigan en dicho hueco o huecos de fachada.
- En cuanto a la ventilación de las piezas habitables y no habitables de las viviendas se realizará según lo establecido en el DB- HS del CTE o normativa que lo sustituya.
- Se permitirá la renovación de aire por fachada, incluido instalaciones de climatización cumpliendo con citada normativa.
- Se podrán adoptar soluciones alternativas distintas a las soluciones técnicas basadas en el DB-HS3 bajo la responsabilidad del proyectista y previa conformidad del promotor, del cumplimiento de las condiciones exigidas en el CTE.
- En caso de ventilar algunas de sus dependencias a patio éste deberá cumplir las dimensiones mínimas establecidas en el IV.3 de las Normas Urbanísticas Generales.

13º Renovación de aire climatización

- Se permite la ventilación por fachada de renovación de aire de las dependencias, siempre que se cumpla con los requisitos de las NNUU, los indicados en este Plan Especial y CTE.
- La ventilación de las piezas habitables y no habitables de las viviendas se realizará según lo establecido en el documento básico de salubridad del Código Técnico de la Edificación o normativa que lo sustituya. También podrá adoptarse soluciones alternativas distintas a las soluciones técnicas basadas en el DB-HS3 según lo dispuesto en CTE I.
- Se permitirá la renovación de aire por fachada, incluido instalaciones de climatización, cumpliendo toda la normativa aplicable, bajo la responsabilidad del proyectista y del promotor, cuando se adopten soluciones alternativas distintas a las soluciones técnicas basadas en el DB-HS3.
- En caso de ventilar algunas de sus dependencias a patio éste deberá cumplir las dimensiones mínimas establecidas en el IV.3 de las Normas Urbanísticas Generales.

14º Extracción gases y productos

- Se prohíbe lanzar productos o gases de combustión al exterior por fachadas y patios, debiéndose llevar por conductos apropiados hasta una cierta altura que, como mínimo será de 1 m por encima del caballete de cubierta y 2 m. en azoteas practicables. Los conductos de humo no podrán alojarse en las medianeras y estarán convenientemente aislados. Se exceptúan de esta disposición las salidas de calderas estancas reguladas por el Artículo V.6 y las salidas existentes al amparo de la normativa anterior.
- Se prohíbe la salida libre de los productos o gases de combustión por fachadas, patios comunes, balcones y ventanas, aunque dicha salida tenga carácter provisional, salvo para calderas estancas de gas natural, que deberán integrarse compositivamente en la edificación y situarse a una altura mínima de 3,20 m. de la rasante y a una distancia de 1 m. de huecos de otras viviendas



Ayuntamiento de Móstoles

15º Extracción y renovación en cocinas

- La vivienda podrá contar con chimeneas o SHUNT en sección y número necesario para la ventilación de cocinas, baños, calderas, etc.
- Así mismo, la cocina podrá no disponer de chimenea y adoptar soluciones técnicas alternativas basadas en DB-HS3 que no produzcan productos o gases de combustión, bajo responsabilidad del proyectista y previa conformidad del promotor.
- La instalación de placas y hornos eléctricos serán domésticos, prohibiéndose los industriales. Deberán disponer campana dotada de filtros.
- Sólo las cocinas que evacúen productos o gases de combustión necesitarán salida de humos independiente, además de los conductos de ventilación forzada necesarios.
- La altura mínima de las rejillas sobre la acera o vía pública en 2,30 m
- Se prohíben por fachada la ventilación por conducto procedente de extractores de cocina (combustión y eléctricas).
- Se permite la ventilación por fachada de renovación de aire de las dependencias, siempre que se cumpla con los requisitos de las NNUU, indicados en este Plan Especial y CTE.

16º Accesos y zonas comunes

- El acceso a la nueva vivienda se realizará desde la vía pública o desde zonas comunes ya existentes en el edificio.
- En cualquier caso, no podrán crearse zonas comunes nuevas ni nuevos accesos comunes.
- Sólo se permite la conexión y el acceso de las viviendas resultantes con las zonas comunes si estas existían previamente en el inmueble.
- Sin perjuicio del cumplimiento de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre Propiedad Horizontal y demás legislación vigente en dicha materia que pueda resultar de aplicación; dichos aspectos, al tratarse de cuestiones de orden civil, no serán objeto de comprobación a través de las correspondientes funciones de comprobación e inspección urbanística atribuidas a la Gerencia Municipal de Urbanismo.

17º Viviendas accesibles

La adaptación de estas viviendas a las condiciones de accesibilidad exigibles para atender y dar servicio a usuarios con discapacidad en su grado máximo deberá cumplir con las prescripciones normativas vigentes.



Ayuntamiento de Móstoles

18º Criterios compositivos y estéticos en fachada

La fachada de la vivienda resultante deberá adecuarse e incorporar los criterios compositivos del conjunto de la del edificio al que pertenece.

19º Tramitación

- Conforme a lo establecido en el artículo 155 de la LSCM, los cambios de uso, en tanto no tengan por objeto cambiar el uso característico del edificio, están sujetos a declaración responsable. Del mismo modo, también están sujetas a declaración responsable, las obras de reforma sobre los edificios existentes que no requieran la redacción de un proyecto de obras de conformidad con la LOE.
- En este caso (obras que no requieran la redacción de un proyecto de obras según la LOE), se deberá presentar declaración responsable que alcance tanto al cambio de uso del local a vivienda como a las obras de reforma y acondicionamiento necesarias, en su respectivo modelo normalizado, acompañada de proyecto técnico suscrito por un técnico competente (arquitecto o arquitecto técnico), así como dirección facultativa de obra y/o de ejecución y demás documentación que se contiene en el Modelo Normalizado.
- Tras la comprobación de la documentación presentada, la Gerencia Municipal de Urbanismo emitirá la correspondiente resolución relativa a la conformidad o disconformidad de la actuación declarada, que alcanzará la viabilidad formal del cambio de uso y del proyecto relativo a las obras de acondicionamiento.
- En caso de que las obras de acondicionamiento tengan tal alcance que precise de un proyecto conforme a la normativa general de ordenación de la edificación, deberá tramitarse una licencia urbanística que ampare la ejecución de las mismas.
- Una vez finalizada la obra deberá presentarse la declaración responsable de primera ocupación, acompañada del correspondiente certificado final de obra y demás documentación preceptiva.
- Dada la complejidad y variedad de casos que se pueden presentar, los servicios técnicos municipales valorarán las circunstancias particulares a la luz de las anteriores condiciones.

20º Documentación técnica

Dependiendo el nivel de intervención la solicitud deberá contemplar lo dispuesto en la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación.

La documentación técnica que deberá presentarse con la declaración responsable de cambio de uso y de las correspondientes obras de reforma (en caso de actuaciones que no requieran de proyecto de obras según la LOE), es la que se detalla a continuación:

- Proyecto de ejecución, suscrito por técnico competente (arquitecto o arquitecto técnico), y visado por el colegio profesional correspondiente.



Ayuntamiento de Móstoles

- Dirección Facultativa de las obras, suscrita por técnico competente (arquitecto o arquitecto técnico), y visada por el colegio profesional correspondiente.
- Se deberá aportar documentación gráfica suficiente (planos, fotografías, etc.), con el objeto de definir la composición de la fachada existente y justificar la resultante

21ª Declaración responsable de primera ocupación

- Una vez finalizada la obra deberá presentarse la declaración responsable de primera ocupación tal y como establece el artículo 155 LSCM, acompañada del correspondiente certificado final de obra y de cuanta documentación sea pertinente.

13. ANEXOS

Anexo 1. Información PGOU

Anexo 2. Planos

Anexo 3. Documento Ambiental Estratégico

Anexo 4. Resumen ejecutivo

En Móstoles, 16 de Julio de 2025



Javier Tiemblo Palacios

Director General del Suelo y Patrimonio



Ayuntamiento de Móstoles

[Firma manuscrita]

ANEXO 1. INFORMACIÓN PLAN GENERAL DE MÓSTOLES

PLAN ESPECIAL PARA EL CAMBIO DE USO EN LOCALES A VIVIENDA

AYUNTAMIENTO DE MÓSTOLES



43



Ayuntamiento de Móstoles

Fig. 2

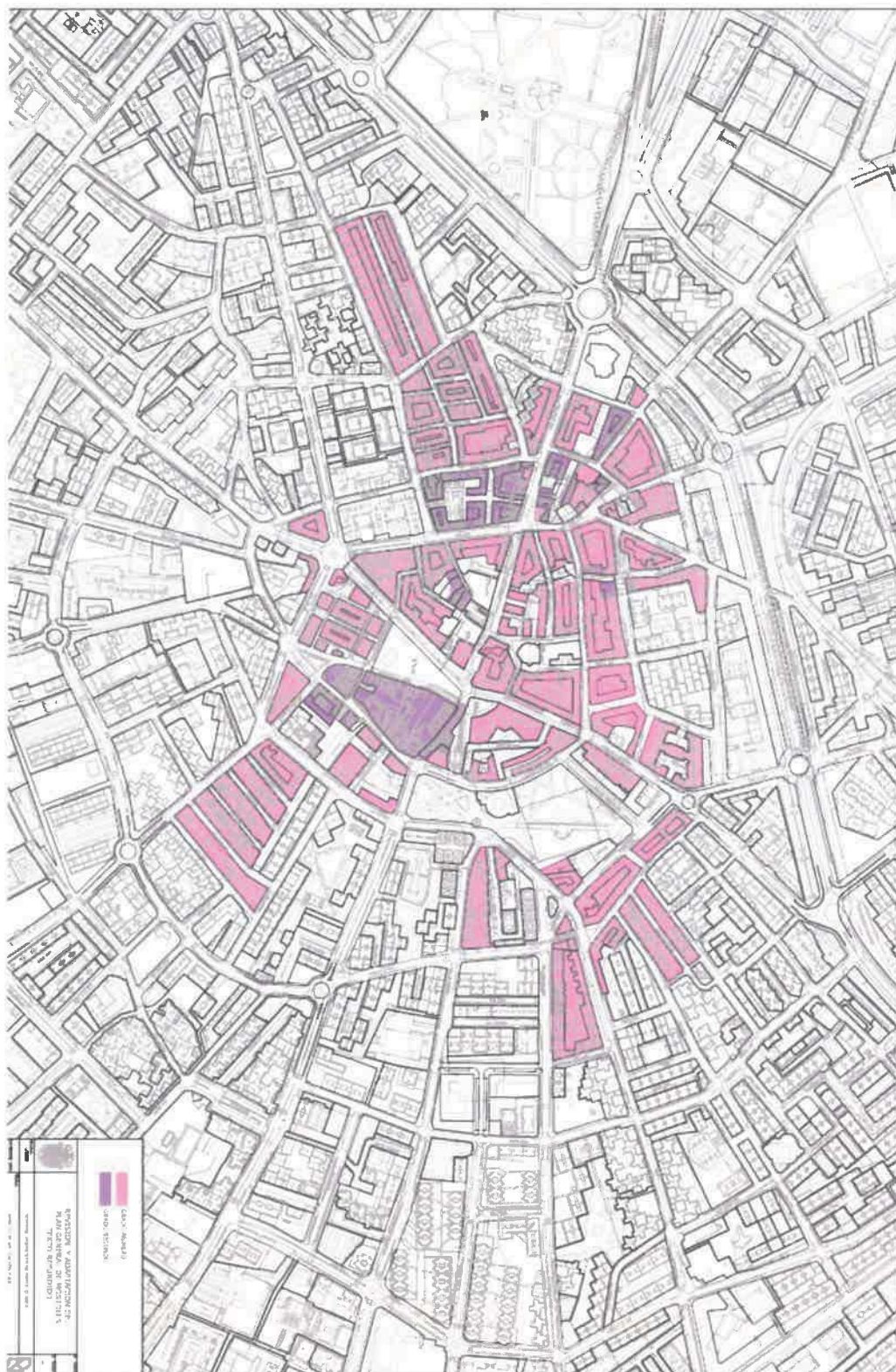


Fig. 2. Plano Zona de Ordenanza ZU-R1 Plan General de Ordenación Urbana de Móstoles



Ayuntamiento de Móstoles



Fig

. 3. Plano Zona de Ordenanza ZU-R2 Plan General de Ordenación Urbana de Móstoles



Ayuntamiento de Móstoles

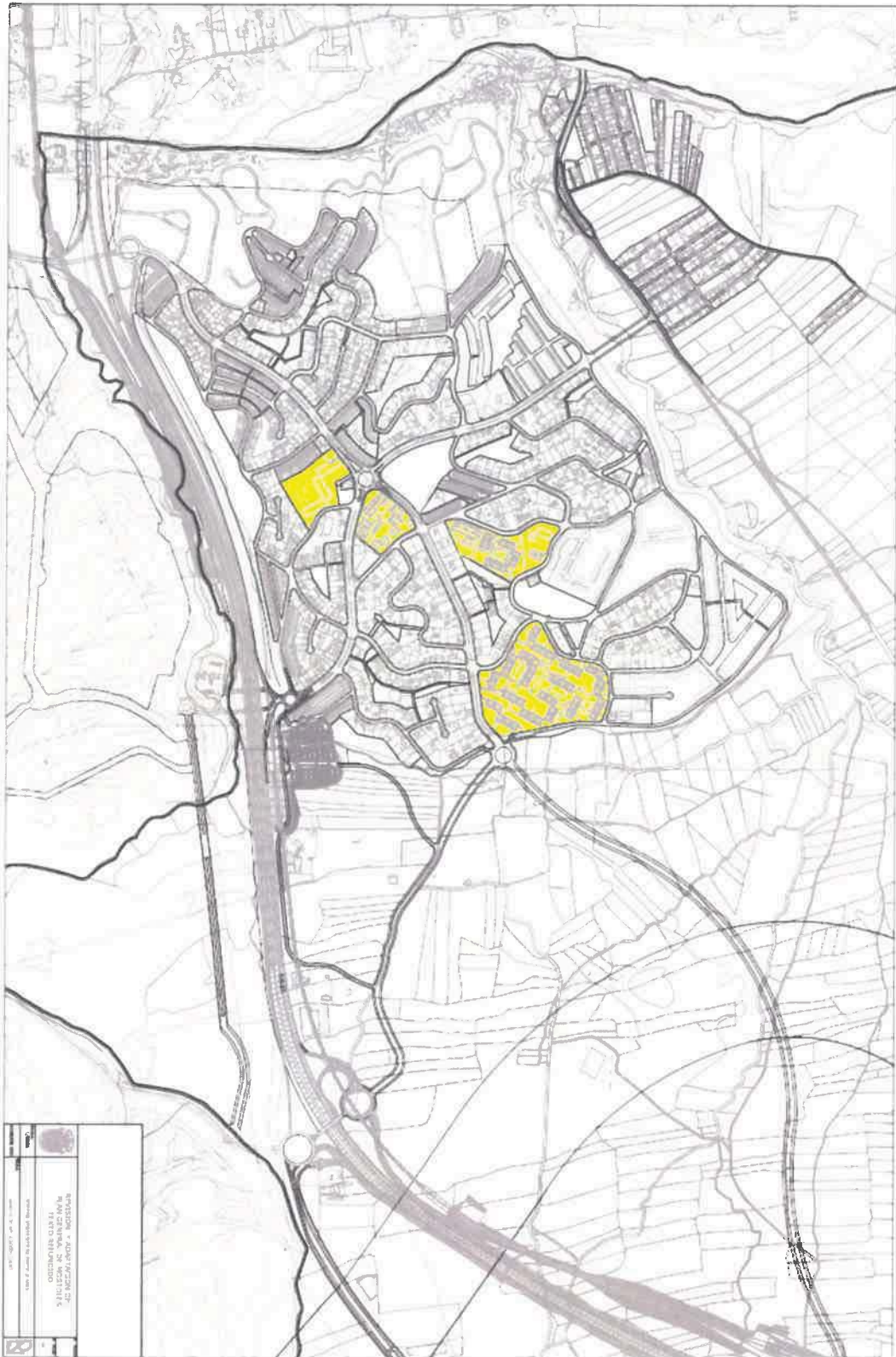


Fig.

4. Plano Zona de Ordenanza ZU-R2. Coimbra Plan General de Ordenación Urbana de Móstoles

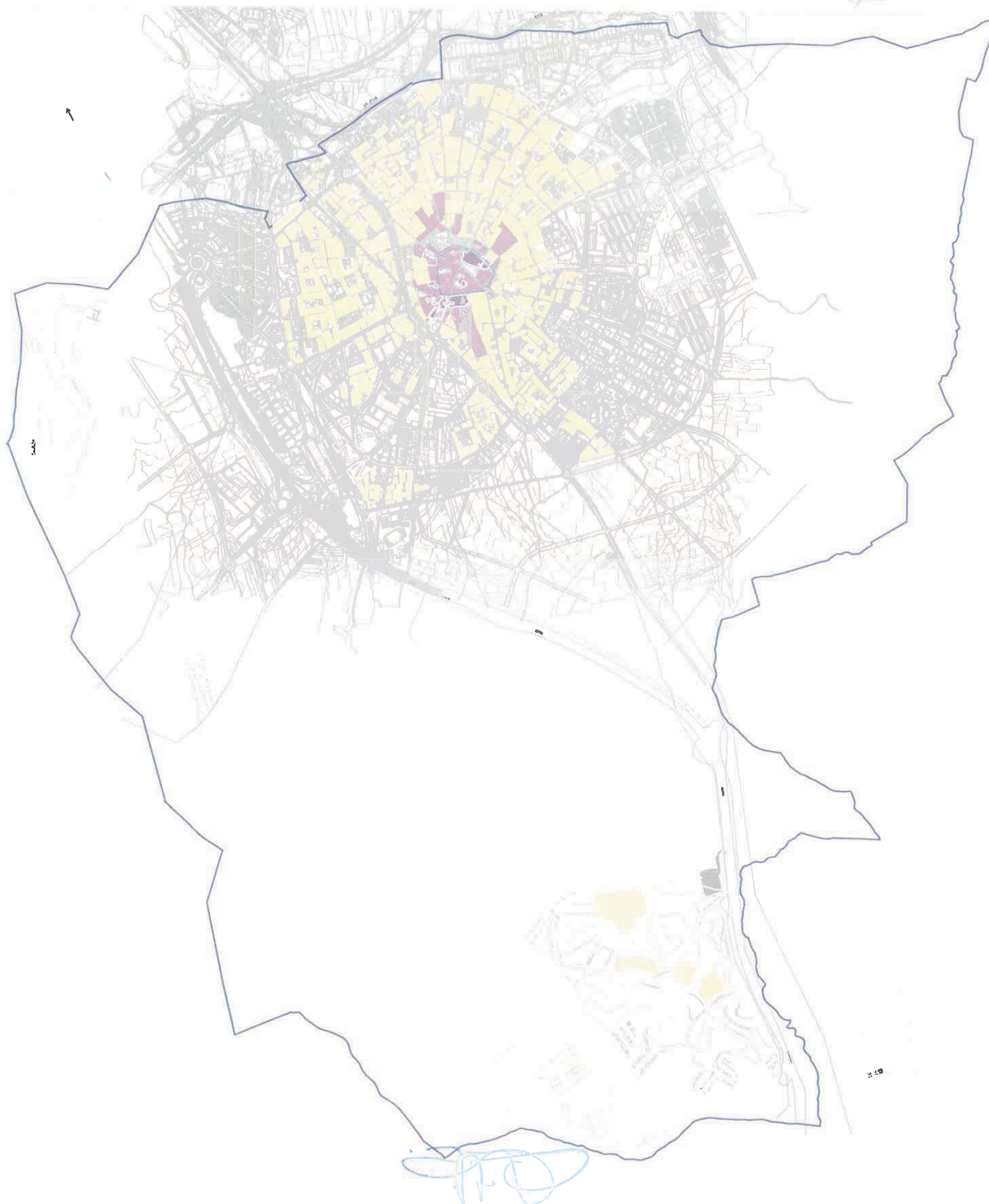


Ayuntamiento de Móstoles

ANEXO 2. PLANOS

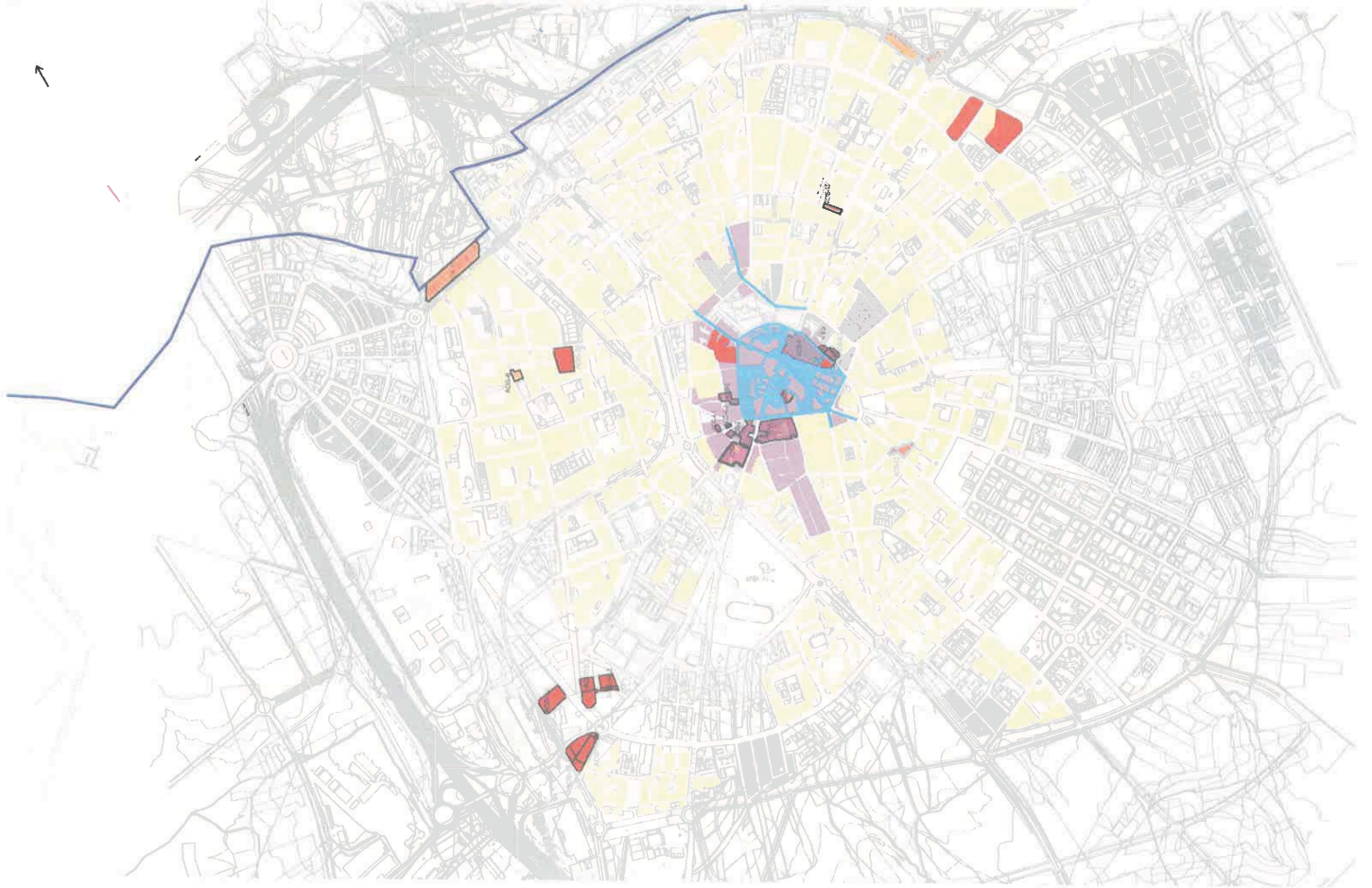
PLAN ESPECIAL PARA EL CAMBIO DE USO EN LOCALES A VIVIENDA

AYUNTAMIENTO DE MÓSTOLES



- Locales situados en planta baja y planta piso de edificios existentes cuyo uso principal sea el residencial de tipología multifamiliar, dentro de los ámbitos de las Zonas de Ordenanza 20-R1 (Residencial Casco antiguo) y 20-R2 (Residencial Multifamiliar en casco consolidado) y no estar sometida al régimen de protección oficial.
- En ningún caso se otorgarán cambios de uso en promociones ejecutadas al amparo del Plan General de 1985, en unidades de gestión o planes parciales dado que en ellos se limita el número de viviendas permitido. Tampoco en los Ámbitos de Ordenación Singular (AOS) por estar pendientes de desarrollo conforme el PGOU.
- En las calles de especial interés comercial (concretadas en el presente Plan Especial) no se permite la transformación a vivienda en aquellos locales situados en planta baja con frente de fachada a dicha calle comercial.





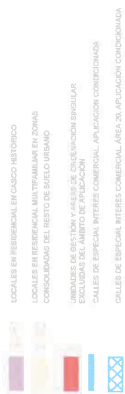
- LOCALES EN RESIDENCIAL EL CASO HISTÓRICO
- LOCALES EN RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR EN ZONAS CONSOLIDADAS DEL RESTO DE SUELO URBANO
- UNIDADES DE GESTIÓN Y ÁREAS DE ORDENACIÓN SINGULAR
- EXCLUSIÓN DEL ÁMBITO DE APLICACIÓN
- CALLES DE ESPECIAL INTERÉS COMERCIAL/ÁMBITO DE APLICACIÓN
- LÍMITE MUNICIPAL

- Locales situados en planta baja y planta piso de edificios existentes cuyo uso principal sea el residencial de tipología multifamiliar, dentro de los ámbitos de las Zonas de Ordenación ZU-R1 (Residencial Casco antiguo) y ZU-R2 (Residencial Multifamiliar en casco consolidado) y no estar sometida al régimen de protección oficial.
- En ningún caso se otorgarán cambios de uso en promociones ejecutadas al amparo del Plan General de 1985, en unidades de gestión o planes parciales dado que en ellos se limita el número de viviendas permitido. Tampoco en los Ámbitos de Ordenación Singular (AOS) por estar pendientes de desarrollo conforme el PGOU.
- En las calles de especial interés comercial (concretadas en el presente Plan Especial) no se permite la transformación a vivienda en aquellos locales situados en planta baja con frente de fachada a dicha calle comercial.



COIMBRA

14-10



* Locales situados en planta baja y planta piso de edificios existentes cuyo uso principal sea el residencial de tipología multifamiliar, dentro de los ámbitos de las Zonas de Ordenanza ZU-R1 (Residencial Casco antiguo) y ZU-R2 (Residencial Multifamiliar en casco consolidado) y no estar sometida al régimen de protección oficial.

En ningún caso se otorgarán cambios de uso en promociones ejecutadas al amparo del Plan General de 1985, en unidades de gestión o planes parciales dado que en ellos se limita el número de viviendas permitido. Tampoco en los ámbitos de Ordenación Singular (AOS) por estar pendientes de desarrollo conforme el PGOU.

En las calles de especial interés comercial (concretadas en el presente Plan Especial) no se permite la transformación a vivienda en aquellos locales situados en planta baja con frente de fachada a dicha calle comercial.





Ayuntamiento de Móstoles

ANEXO 3. DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO

PLAN ESPECIAL PARA EL CAMBIO DE USO EN LOCALES A VIVIENDA

AYUNTAMIENTO DE MÓSTOLES



1. Agentes

Promotor: Ayuntamiento de Móstoles. Gerencia Municipal de Urbanismo.

Equipo redactor: Técnicos redactores de la Gerencia Municipal de Urbanismo.

2. Objetivos de la planificación

El objeto del Plan Especial es flexibilizar la transformación de los locales, situados en planta baja y planta piso de edificios residenciales regulados por las Ordenanzas ZU-R1 y ZU-R2, a vivienda cumpliendo los requisitos básicos de calidad exigidos en la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación.

Esta transformación que ya se admitía en el PGOU de Móstoles para locales comerciales en planta baja del ámbito de las zonas de ordenanza ZU- R1 y ZU- R2 (Capítulo VIII 8.2.1.1 de las Normas Urbanísticas Generales, *"Uso pormenorizado residencial multifamiliar"*) se amplía a locales con cualquier uso distinto al comercial, y también a los situados en planta piso.

Con el fin de evitar que estos procesos de transformación se conviertan en promociones de vivienda, el presente Plan establece determinaciones en las que se prohíbe la creación de nuevas zonas comunes, se limita el tamaño de las superficies de intervención y se regula los accesos comunes.

Así mismo este Plan Especial quiere preservar de este ámbito calles que por su función comercial son ejes dinamizadores de la vida urbana y calles donde las actividades de sus locales en planta baja son ejes vertebradores de la estructura de la ciudad.

Los contenidos de este anexo siguen el índice establecido en el artículo 29 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre de Evaluación Ambiental (en adelante, LEA).

3. Alcance y contenido del Plan Especial propuesto. Alternativas razonables, técnica y ambientalmente viables

Este Plan Especial pretende que los locales con uso no residencial y sin posibilidad de tener actividad económica, se conviertan en viviendas de alquiler o venta, obteniendo un incremento de oferta de un tipo de vivienda, que además de ser más asequible, reúna unas características especiales que pueden ser muy valoradas por los colectivos ya señalados.

El alcance del mismo, por tanto, es prácticamente idéntico al contemplado actualmente en el PGOU de Móstoles, ya que se mantiene el ámbito urbano donde se permite esta transformación de locales sin uso a vivienda, solo que las condiciones establecidas para ello no permiten esta posibilidad para todos los casos que se consideran adecuados y beneficiosos para el municipio en su conjunto por la falta de adecuación de las condiciones establecidas en las Normas Urbanísticas a los modelos de vivienda actuales y los nuevos avances tecnológicos respecto a condiciones de instalaciones de bienestar.



El contenido se resume en base a las siguientes mejoras:

- Contemplar el avance de las nuevas tecnologías, permitiendo soluciones alternativas que mantengan la calidad y prestaciones básicas requeridas en el Código Técnico de la Edificación.
- Flexibilizar parámetros urbanísticos requeridos actualmente, adecuándolos a la tipología constructiva de gran parte de los locales situados en el casco antiguo y consolidado de Móstoles.
- Flexibilizar el programa de vivienda ajustándose a las necesidades actuales de los potenciales usuarios.

La intención es que los locales comerciales sin actividad económica, se conviertan en viviendas de alquiler o venta, obteniendo un incremento de oferta de un tipo de vivienda que manteniendo las condiciones de calidad exigidas en la normativa general estatal y autonómica más reciente que las ordenanzas municipales del PGOU, sea más asequible, reuniendo unas características especiales que pueden ser una opción alternativa para colectivos sociales que requieren este tipo de vivienda más asequible.

4. Alternativas de uso contempladas

Alternativa cero o de no modificación de las condiciones de cambio de uso de local a vivienda.

El concepto de esta alternativa es la no ejecución de este Plan Especial, dejando que la situación actual continúe desarrollándose, y por tanto existan numerosos locales comerciales sin uso ni interés comercial en estos momentos que por las condiciones actuales de las ordenanzas municipales no permiten su transformación a vivienda que es un uso demandado y el uso predominante en las zonas en que se permite.

Rechazada por contener vacíos legales y de adaptación a nuevas normativas supramunicipales, y no adecuarse a las necesidades actuales.

Alternativa 1: modificar las normas urbanísticas generales del plan general para recoger las condiciones de cambio de uso de local a vivienda.

Descartada por el tiempo necesario para adaptar todas las Normas Urbanísticas con parámetros actualizados derivados de las actualizaciones del CTE (Código Técnico de la edificación) y otras normas técnicas específicas que van evolucionando y permitiendo nuevas soluciones a efectos de mitigar cambios climáticos y medidas correctoras más efectivas, lo que se traduce en nuevas instalaciones y mecanismos que admiten versatilidad.

Esta actuación se considera necesaria en el tiempo, pero NO RESUELVE el problema específico y que se considera necesario para la solución del problema específico de mejorar algunos aspectos específicos de las NU para el cambio de uso específico que se mejora.



Alternativa 2: modificar el artículo VIII. 8.2.1.3. Para modificar las condiciones de cambio de uso de local a vivienda indicando las excepciones específicas para este caso dentro de las normas urbanísticas generales del plan general.

Esta opción actualiza el marco normativo concreto para el caso de cambio de locales a viviendas en los lugares donde se permite, mejora la seguridad jurídica del concepto y permite su desarrollo en el menor tiempo posible.

5. Conclusión del análisis de alternativas

La Alternativa 2 consiste en la modificación del artículo de las Normas Urbanísticas Municipales que se necesita para incentivar la instalación de viviendas en locales sin uso de las zonas donde se permite según el Plan General en vigor, en los edificios existentes que tienen este tipo de uso sin actividad.

Para que sea viable en los contenidos técnicos, se actualiza el marco normativo mediante excepciones concretas a las NU generales, y mejora la seguridad jurídica de la tramitación.

6. Desarrollo previsible del Plan Especial

El procedimiento de tramitación para la aprobación de la modificación de condiciones para el cambio de uso de local a vivienda, conlleva la tramitación conjunta del procedimiento ambiental y del urbanístico, que se establecen como procedimientos diferenciados pero complementarios.

El presente anexo contiene el Documento Ambiental Estratégico (DAE) del Plan Especial de Cambio de Uso que, junto con la Solicitud de Inicio de la Evaluación Ambiental Estratégica y el borrador del Plan Especial, componen la documentación exigida por la LEA para iniciar el proceso de tramitación de la Evaluación Ambiental Estratégica, en su modalidad simplificada.

La LEA establece en todo el territorio del Estado el procedimiento a seguir en la Evaluación Ambiental de Planes, Programas y Proyectos, acorde con la Directiva 2001/42/CE.

Tanto la tramitación como la resolución del procedimiento de evaluación ambiental estratégica corresponderán a la Consejería competente en materia de medio ambiente, a la que pertenecen la Dirección General de Urbanismo, órgano sustantivo, y la Dirección General de Transición Energética y Economía Circular, órgano ambiental, conforme a los Decretos 76/2023 y 235/2023. Las consultas previstas en el artículo 22 de la LEA corresponderán al promotor.

- Órgano promotor del Plan Especial (Ayuntamiento de Móstoles) órgano sustantivo, que constituye el órgano de la Administración pública que ostenta las competencias para adoptar o aprobar la modificación, en cumplimiento de la Disposición Transitoria Primera en su punto 2 de la Ley 4/2014 de Medidas Fiscales y Administrativas de la CAM.
- Corresponden al promotor (en este caso la administración municipal), las consultas previstas en el artículo 22 de la misma Ley.
- Corresponde a la Consejería de Medio Ambiente, Administración Local y Ordenación del Territorio de la CAM la tramitación y evaluación, y al órgano ambiental competente, (Área



Ayuntamiento de Móstoles

de Análisis Ambiental de Planes y Programas de la Consejería de Medio Ambiente, Administración Local y Ordenación del Territorio de la CAM).

El procedimiento tiene un trámite de consultas que incorpora un procedimiento de información pública en el que se atienden las alegaciones e informes de las administraciones públicas, las asociaciones de distinta naturaleza o los particulares.

La evaluación ambiental se realiza durante el periodo de redacción y tramitación de la Modificación y se completa con los informes y alegaciones resultantes antes de que sea aprobada definitivamente, siendo éste un trámite de carácter vinculante.

El procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada, según lo contenido en la Sección 2ª del Capítulo II de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental, implica las siguientes fases:

1. Solicitud de inicio de la evaluación ambiental estratégica simplificada:

El órgano promotor presenta al órgano sustantivo (en este caso coincidentes), la solicitud de inicio de la evaluación ambiental estratégica simplificada, junto con el documento ambiental estratégico y el borrador de la Modificación.

2. Consultas a las Administraciones Públicas afectadas y a las personas interesadas:

El órgano ambiental, una vez recibida la documentación inicial descrita antes, identificará a las Administraciones públicas afectadas y al público interesado, a las que remitirá dicha documentación para que remitan las sugerencias y observaciones que consideren oportunas, que deben pronunciarse en el plazo máximo de cuarenta y cinco días hábiles desde la recepción de la solicitud de informe.

3. Informe Ambiental Estratégico:

El órgano ambiental formula el informe ambiental estratégico en el plazo de cuatro meses contados desde la recepción de la solicitud de inicio y de los documentos que la deben acompañar. El órgano ambiental, teniendo en cuenta el resultado de las consultas realizadas, y de conformidad con los criterios establecidos por la Ley para determinar si un Plan debe someterse a evaluación ambiental estratégica ordinaria y que se justifican en el apartado 11.5 del presente Documento Ambiental Estratégico-, resolverá mediante la emisión del informe ambiental estratégico, que podrá determinar que:

- a) La Modificación debe someterse a una evaluación ambiental estratégica ordinaria porque puedan tener efectos significativos sobre el medio ambiente. En este caso el órgano ambiental elaborará el documento de alcance del estudio ambiental estratégico, teniendo en cuenta el resultado de las consultas realizadas.
- b) La Modificación no tiene efectos significativos sobre el medio ambiente, en los términos establecidos en el informe ambiental estratégico.



4. Publicidad de la adopción o aprobación de la Modificación.

En el plazo de quince días hábiles desde la aprobación del Plan, el órgano sustantivo remitirá para su publicación en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid.

7. Caracterización de la situación del medio ambiente antes del desarrollo del Plan en el ámbito territorial.

La evaluación ambiental, como indica la LEA, tiene como primer principio la protección y mejora del medio ambiente. Se desarrolla en este punto del Documento Ambiental Estratégico, una caracterización de la situación del medio ambiente en la zona del municipio de Móstoles donde son de aplicación los cambios de uso de local a vivienda antes del desarrollo del Plan Especial, siguiendo los aspectos ambientales recogidos en la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.

Se considera que la modificación que se plantea en este Plan Especial de modificación y mejora de las condiciones para el cambio de uso de local a vivienda que ya contemplan las NU actuales, tiene una afección poco significativa al medio ambiente.

Los aspectos específicos serían los siguientes:

Medio Físico. Clima.

Móstoles se encuentra en la periferia de la zona metropolitana de Madrid y, al igual que la capital, está influenciada por un clima mediterráneo continental (según la clasificación KöppenCsa). Esto se traduce en veranos calurosos y secos e inviernos fríos y relativamente secos, aunque con matices debidos al proceso urbano.

Temperaturas y régimen térmico:

- **Verano:** Durante la temporada estival, las temperaturas máximas pueden superar los 30 °C y llegar, en ocasiones, hasta 32–35 °C en horas pico. La elevada incidencia solar y el efecto isla de calor urbano propio de áreas densamente edificadas contribuyen a que la sensación térmica sea aún mayor.
- **Invierno:** Los inviernos son secos y muestran temperaturas medias cercanas a los 8 °C, con mínimas que pueden descender entre 0 y 4 °C en las horas nocturnas. La amplitud térmica suele ser mayor en las zonas menos urbanizadas, aunque Móstoles, al estar integrada en una gran masa urbana, experimenta en ocasiones noches algo más templadas.
- **Media anual:** Los promedios históricos y las actualizaciones recientes sitúan la temperatura media anual en torno a los 14–15 °C.

Precipitaciones y otros parámetros:

- **Precipitaciones:** La lluvia total anual se sitúa habitualmente entre 400 y 500 mm, concentrándose principalmente durante la primavera y el otoño. El verano se caracteriza



Ayuntamiento de Móstoles

por ser una estación de escasas precipitaciones, lo que refuerza el carácter seco de la época.

- **Nieve y heladas:** Los episodios de nieve son muy esporádicos en Móstoles, con un promedio de menos de 4 días al año. Por otro lado, los días con heladas pueden variar según la ubicación específica del municipio, siendo más notorios en áreas periféricas con menor densidad urbana (entre 16 y 30 días al año, aproximadamente).
- **Vientos:** Los vientos predominantes son de intensidad moderada, influidos tanto por la topografía como por el entorno urbano, lo que en general mantiene una circulación atmosférica suave a lo largo del año.

Para facilitar la comprensión, se resume la información en la siguiente tabla:

Parámetro	Valor Aproximado
Clasificación climática	Csa (Mediterráneo continental)
Temperatura media anual	14–15 °C
Temperatura máxima (verano)	30–35 °C
Temperatura media (invierno)	~8 °C
Temperatura mínima (invierno)	0–4 °C
Precipitaciones anuales	400–500 mm
Días de nieve	Menos de 4 días al año
Días con heladas	Entre 16 y 30 días según ubicación

Estos datos concuerdan con la apreciación climática propia de la zona, donde el efecto de urbanización genera además una moderación en la amplitud térmica nocturna y refuerza ciertos fenómenos como el “isla de calor”. Cabe precisar que, si bien se proporcionan promedios basados en registros históricos (por ejemplo, los datos de referencia 1981–2010) y observaciones actualizadas, las condiciones pueden variar levemente de un año a otro debido a procesos de cambio climático y condiciones meteorológicas puntuales.

Características De La Atmósfera.

Calidad del Aire y Datos de Contaminación:

Para evaluar la calidad atmosférica en Móstoles se han consultado los datos publicados en tiempo real por la Red de Vigilancia del Sistema Integral de la Calidad del Aire. A modo ilustrativo, y considerando los valores promedio basados en el informe más reciente (actualizado hasta abril de 2025), se recogieron las siguientes mediciones:



Contaminante	Valor Medio Diario Estimado	Comentarios Adicionales
Dióxido de nitrógeno (NO ₂)	30–40 µg/m ³	Con episodios puntuales en invierno por condiciones de tráfico.
Ozono troposférico (O ₃)	100–120 µg/m ³	Picos de concentración durante las horas de máxima radiación solar en verano.
Partículas PM ₁₀	~25 µg/m ³	Los valores se mantienen por debajo de los límites normativos.
Partículas PM _{2.5}	~15 µg/m ³	Se observa una buena tendencia en períodos sin estabilidad atmosférica extrema.
Dióxido de azufre (SO ₂)	<10 µg/m ³	Los niveles se mantienen consistentemente bajos.

Estos datos indican que, en términos generales, la calidad del aire en Móstoles se encuentra dentro de los márgenes establecidos por la normativa europea y española. No obstante, los episodios puntuales (en especial durante períodos invernales o en situaciones de alta movilización) hacen necesario un seguimiento continuo para permitir respuestas oportunas en materia de salud pública y planificación ambiental.

Niveles acústicos:

En Móstoles se dispone de un sistema de análisis que clasifica el municipio en distintas zonas acústicas en función del uso del suelo, la densidad de infraestructuras y la sensibilidad de los entornos residenciales. Los estudios realizados (y publicados a través de los portales oficiales del Ayuntamiento y en la memoria del Mapa Estratégico de Ruido) permiten identificar que, en los sectores destinados a uso residencial, se han establecido objetivos de calidad para salvaguardar el bienestar de los vecinos.

Para estos entornos se recomienda adecuar los niveles sonoros, de manera que la conversión de una edificación existente a uso residencial cumpla con los siguientes límites orientativos (en consonancia con la normativa vigente, en particular lo establecido en el RD 1367/2007, y con las directrices adoptadas localmente):

Periodo	Valor Límite Recomendado (dB)	Comentarios
Diurno (07:00–19:00)	≤ 55 dB	Nivel adecuado para el confort y la salud; se procura minimizar la exposición durante las horas activas.
Vespertino (19:00–23:00)	≤ 50 dB	Reducción progresiva para favorecer la tranquilidad en la transición a la noche.
Nocturno (23:00–07:00)	≤ 45 dB	Límite crucial para garantizar el descanso y la calidad del sueño de los residentes.



Ayuntamiento de Móstoles

Estos valores representan el objetivo a alcanzar en el rediseño acústico para adaptarse a un entorno predominantemente residencial.

Relieve, Topografía Y Pendientes.

Relieve y Altitud: Móstoles se ubica en la Depresión Central y presenta un relieve predominantemente llano con ligeras ondulaciones. Los datos de mapas topográficos indican que la altitud en el municipio varía desde aproximadamente 595 m en las zonas más bajas hasta cerca de 727 m en los sectores más elevados, situándose la altitud media del territorio en torno a 664 m sobre el nivel del mar. Esta variación moderada permite apreciar diferencias sutiles en el paisaje, sin presentarse grandes abruptos, lo que es característico de la configuración de la extensa llanura madrileña.

Topografía: La topografía de Móstoles se caracteriza por su planitud casi homogénea, con leves ondulaciones que aportan matices al relieve. La uniformidad del terreno se ha visto acentuada por el proceso de urbanización, que ha contribuido a suavizar las variaciones naturales. Este escenario facilita el diseño y la ejecución de infraestructuras, favoreciendo la correcta conducción de las aguas pluviales y permitiendo una planificación urbana eficiente en términos de integración de zonas verdes y movilidad.

Pendientes: En cuanto a las pendientes, la mayoría de las áreas urbanizadas de Móstoles presentan inclinaciones moderadas, generalmente inferiores al 5%. Estas pendientes suaves contribuyen a mejorar la accesibilidad y a facilitar la gestión del drenaje, además de ser un elemento favorable para proyectos de recualificación, como la transformación de usos industriales a residenciales. En algunos sectores periféricos o en áreas donde el terreno conserva rasgos de su configuración natural, se pueden encontrar inclinaciones ligeramente mayores; sin embargo, en términos generales la variación se mantiene dentro de rangos bajos que permiten una intervención urbanística sin complicaciones topográficas significativas.



Mapa topográfico de Móstoles



Ayuntamiento de Móstoles

Geología Y Geomorfología.

Geología Local: Móstoles se ubica en la parte sur-occidental de la Cuenca del Tajo, una región caracterizada por haber acumulado, a lo largo del tiempo, una sucesión de depósitos sedimentarios de diferentes edades. Según la información aportada por la hoja 581 del Mapa Geológico (escala 1:50.000) del Instituto Geológico y Minero de España (IGME), la geología del área está dominada por sedimentos terciarios y cuaternarios. Estos depósitos incluyen arenas, arcillas y, en menor cantidad, materiales calcáreos que se han ido acumulando como resultado de la erosión de los bordes del Sistema Central y otras unidades geológicas circundantes. Dichos sedimentos, en muchos casos poco consolidado, condicionan las propiedades geotécnicas del subsuelo, aspecto relevante para proyectos de recualificación urbana y obras de infraestructura.

Geomorfología y Procesos Activos: Desde el punto de vista geomorfológico, Móstoles presenta un relieve mayoritariamente llano con leves ondulaciones. Esta configuración se explica por la deposición de sedimentos en una cuenca de baja pendiente, lo que ha permitido la formación de una superficie relativamente uniforme y suave. Las evidencias geomorfológicas –detectadas y representadas en mapas temáticos de procesos activos del IGME– indican que en la zona se pueden identificar vestigios de antiguos cursos fluviales y terrazas de inundación, producto de la acción de los fluviales en épocas pasadas. La tectónica en esta área ha mostrado una actividad moderada durante el Cuaternario, lo que ha favorecido la estabilidad del relieve actual y ha contribuido a la acumulación de los depósitos detríticos característicos de la región.

Edafología. Origen Sedimentario: Los suelos en Móstoles se han formado, en gran medida, a partir de la acumulación de depósitos sedimentarios derivados de la erosión de las unidades geológicas circundantes. Esto da lugar a una diversidad de perfiles edáficos, donde predomina la influencia de sedimentos del Terciario y Cuaternario, similares a los encontrados en amplias zonas del interior de la Cuenca del Tajo.

Clasificación según SoilTaxonomy: Utilizando el enfoque de la SoilTaxonomy (Sistemática SoilTaxonomy 1998) – tal como recoge el conjunto de datos de la Comunidad de Madrid – se pueden identificar:

- Entisoles e Inceptisoles: Presentes en áreas con depósitos aluviales o coluviales recientes, caracterizados por un desarrollo de horizonte limitado.
- Suelos con Desarrollo de Horizontes y Condiciones Calcáreas: En zonas con una mayor estabilidad y evolución, es posible encontrar suelos que muestran acumulaciones de carbonatos y un nivel moderado de materia orgánica, propios de entornos mediterráneos.

Características Físico-Químicas:

Los análisis edafológicos de la región indican lo siguiente:



Ayuntamiento de Móstoles

Característica	Descripción	Implicaciones para el Uso del Suelo
Textura	Variedad de componentes que pueden ir desde lo arenoso hasta lo arcilloso, con variaciones locales según la fuente sedimentaria.	Afecta la capacidad de retención de agua y la estabilidad mecánica del terreno.
Estructura y Desarrollo de Horizontes	En áreas de depósitos recientes predominan suelos poco desarrollados (Entisoles/Inceptisoles); en zonas consolidadas, se evidencian horizontes con acumulación de minerales y carbonatos.	Influyen en la elección de las técnicas de cimentación y en las medidas de mitigación para obras de infraestructura.
pH y Materia Orgánica	Generalmente, se observa una acidez moderada a ligeramente alcalina, con contenido variable de materia orgánica que responde a la metamorfosis del suelo bajo condiciones mediterráneas.	Determina la capacidad productiva del suelo y su respuesta a la compactación por la urbanización.

Hidrología.

Se aporta este apartado integrando la información disponible sobre los flujos superficiales, el comportamiento del agua en el subsuelo y las medidas de gestión adoptadas en el entorno urbano de Móstoles.

Hidrología Superficial: Móstoles se sitúa dentro de la cuenca del Tajo, en la que predominan varios cursos de agua de carácter intermitente. En el municipio se distinguen algunos arroyos y corrientes menores que responden de manera rápida a los episodios pluviales. Entre ellos destacan:

- Arroyo de El Soto: Se trata del curso de agua más representativo de la zona, que capta el escurrimiento de las áreas periurbanas y desemboca en el río Guadarrama, contribuyendo al sistema hidrológico mayor de la región.
- Arroyo de la Reguera: Este cauce también se caracteriza por su flujo intermitente, siendo notable durante los periodos de lluvias intensas, aunque de corta duración en condiciones de sequía poblacional.

La concentración de las precipitaciones —en torno a 400–500 mm anuales, con mayor incidencia durante otoño y primavera— y la elevada impermeabilización de la superficie urbana, incrementan el caudal escurridizo en episodios puntuales. Para mitigar estos efectos, Móstoles ha potenciado una red de drenaje urbano adaptada que canaliza las aguas pluviales hacia los cauces naturales y sistemas de almacenamiento temporales, contribuyendo a reducir el riesgo de inundaciones localizadas.



Hidrología Subterránea: El subsuelo de Móstoles se compone mayormente de depósitos sedimentarios de origen Terciario y Cuaternario, que ofrecen una capacidad variable de recarga de acuíferos locales. La infiltración del agua de lluvia en áreas menos intervenidas por la urbanización permite cierto aporte a los niveles freáticos. No obstante, la intensa cobertura impermeable y la expansión urbanística han reducido las zonas de recarga natural, haciendo que la gestión y la monitorización de los recursos hídricos subterráneos sean prioritarias en la planificación ambiental del municipio.

Usos Del Suelo.

El análisis de los usos del suelo en Móstoles se fundamenta en los instrumentos de planificación urbanística vigentes, principalmente el Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) y los últimos "Planos sobre Usos y Destinos del Suelo" elaborados por la Gerencia Municipal de Urbanismo. Además, se cuenta con información actualizada a través del Visor SIT de la Comunidad de Madrid, que permite verificar en tiempo real la distribución y clasificación de las parcelas en el territorio.

8. Distribución General de Usos.

Usos Urbanos:

- **Residencial:** Constituye el componente predominante, abarcando tanto barrios consolidados como áreas de nueva urbanización. La tendencia de los últimos años ha evidenciado, además, procesos de reconversión, transformando algunas zonas industriales en espacios residenciales para responder al crecimiento poblacional y a la demanda habitacional.
- **Comercial y de Servicios:** Se concentran en áreas próximas al núcleo urbano y en polígonos especialmente diseñados para dinamizar la actividad económica. Estas áreas incluyen centros comerciales y espacios para oficinas, que facilitan la prestación de servicios a los ciudadanos.
- **Industrial:** Aunque Móstoles conserva áreas destinadas a actividades industriales, el proceso de reconversión de ciertos sectores ha permitido reducir su superficie en beneficio de usos residenciales y de servicios. Las zonas industriales actualmente se ubican, en gran medida, en ámbitos periféricos para minimizar conflictos con los usos más sensibles al impacto urbano.
- **Equipamientos y Áreas Urbanísticas Especiales:** Se incluyen terrenos destinados a equipamientos municipales (educativos, sanitarios, deportivos y culturales), así como zonas de recreación y parques. Estas áreas desempeñan un papel clave en la mejora de la calidad ambiental y en la cohesión del tejido urbano.
- **Usos No Urbanizables o de Protección:** Aunque la mayor parte del territorio de Móstoles se encuentra urbanizado, existen parcelas destinadas a la preservación de espacios verdes, zonas de protección ambiental o usos agrícolas de menor escala, orientados a mantener la funcionalidad ecológica y la calidad de vida en los márgenes del casco urbano.

9. Medio Socioeconómico Y Cultural.



Ayuntamiento de Móstoles

Demografía y estructura poblacional: Móstoles es el segundo municipio en población de la Comunidad de Madrid, alcanzando cerca de 214.000 habitantes en 2024. Con una alta densidad (alrededor de 4.560 habitantes por km²), su estructura demográfica refleja una mezcla de generaciones: si bien presenta un porcentaje significativo de jóvenes, también se consolida una proporción considerable de adultos y personas mayores. Esta diversidad poblacional favorece el dinamismo social y demanda políticas de integración y acceso a equipamientos públicos que se adapten a todas las franjas etarias.

Estructura socioeconómica: Históricamente, Móstoles experimentó un rápido proceso de crecimiento urbanístico y fue reconocida por su vocación industrial. En años recientes, sin embargo, se ha observado una marcada reconversión, con zonas anteriormente destinadas a actividades industriales transformándose en áreas residenciales y de servicios. Proyectos de envergadura, como el desarrollo del consorcio urbanístico "Madrid Puerta Oeste", evidencian esta transición al crear nuevos espacios económicos que se prevé generen más de 6.000 puestos de trabajo directos, impulsando el tejido comercial y logístico de la ciudad. Estos cambios se acompañan de inversiones constantes en infraestructuras, lo cual favorece la competitividad del municipio y su integración en la dinámica del área metropolitana de Madrid.

Aspectos culturales y patrimoniales: Móstoles posee un rico patrimonio histórico y cultural que se ha forjado tanto a partir de episodios históricos emblemáticos –como su participación en la lucha del 2 de mayo– como de una tradición viva en festividades y prácticas artísticas. Las celebraciones patronales (por ejemplo, las fiestas de Nuestra Señora de los Santos) y otros eventos culturales (carnavales, exposiciones y actividades en centros culturales y bibliotecas) constituyen elementos claves para el fortalecimiento de la identidad local y para fomentar el sentido de comunidad. Además, la presencia de instituciones educativas y centros culturales, como los vinculados a la Universidad Rey Juan Carlos, refuerzan la oferta cultural y promueven iniciativas artísticas que integran a diversos colectivos.

10. Zonas Ambientalmente Protegidas (Zap).

Móstoles, como parte del entorno metropolitano de Madrid, cuenta con áreas de interés ambiental que forman parte de la red de espacios protegidos de la Comunidad de Madrid. Aunque el municipio en sí no alberga grandes reservas naturales, sí se encuentra próximo a zonas de especial protección que contribuyen a la conservación de la biodiversidad y al equilibrio ecológico de la región.

11. Patrimonio Histórico.

Móstoles cuenta con un rico patrimonio histórico que refleja su evolución desde tiempos antiguos hasta la actualidad. Su importancia en la historia de España, especialmente en la Guerra de Independencia, ha dejado una huella significativa en su identidad cultural.

Monumentos y Edificios Históricos

- **Casa de Andrés Torrejón.** Este edificio es uno de los más emblemáticos de Móstoles, ya que fue la residencia de Andrés Torrejón, alcalde de la villa en 1808 y figura clave en el



Ayuntamiento de Móstoles

levantamiento contra la ocupación francesa. Actualmente, la casa se conserva como un espacio de memoria histórica.

- **Ermita de Nuestra Señora de los Santos.** Declarada Bien de Interés Cultural en 1994, esta ermita es un referente religioso y patrimonial en Móstoles. Su construcción data del siglo XVII y alberga la imagen de la patrona de la ciudad.
- **Iglesia de Nuestra Señora de la Asunción.** Este templo, de origen medieval, ha sido testigo de la evolución arquitectónica de la ciudad. Su estructura combina elementos góticos y renacentistas, y es uno de los edificios religiosos más importantes de Móstoles.
- **Monumento del Bicentenario Ubicado en la Plaza del Sol,** este monumento conmemora los 200 años del levantamiento del 2 de mayo de 1808. Es un símbolo de la resistencia y el orgullo histórico de la ciudad.

Espacios Culturales y Museos.

- **Museo de la Ciudad de Móstoles.** Situado en la Calle Andrés Torrejón, este museo alberga exposiciones sobre la historia local, desde la prehistoria hasta la actualidad. Es un punto clave para conocer el desarrollo de la ciudad y su papel en la historia de España.
- **Centro Cultural Villa de Móstoles.** Este espacio es fundamental para la difusión del arte y la cultura en el municipio. Ofrece exposiciones, conferencias y actividades que promueven el patrimonio histórico y artístico de la ciudad.

12. Biodiversidad Y Espacios Naturales Protegidos.

Espacios Naturales Protegidos Cercanos.

Móstoles se encuentra en las proximidades de varios espacios naturales protegidos, entre los que destacan:

- **Parque Regional del Curso Medio del Río Guadarrama y su Entorno.** Este parque regional, con una extensión de aproximadamente 22.116 hectáreas, protege el ecosistema fluvial del río Guadarrama y sus alrededores. Alberga una gran diversidad de flora y fauna, incluyendo especies de interés comunitario. Su cercanía a Móstoles lo convierte en un área clave para la conservación ambiental y el disfrute de la naturaleza.
- **Red Natura 2000.** La Comunidad de Madrid cuenta con varias zonas incluidas en la Red Natura 2000, una iniciativa europea para la conservación de hábitats y especies. En el entorno de Móstoles, se encuentran áreas designadas como Zonas Especiales de Conservación (ZEC) y Zonas de Especial Protección para las Aves (ZEPA), que garantizan la protección de especies clave y sus hábitats.

Biodiversidad en Móstoles.

Móstoles, como parte del entorno metropolitano de Madrid, alberga una biodiversidad significativa, influenciada por su proximidad a espacios naturales protegidos y por la presencia de áreas verdes urbanas. La fauna y flora del municipio reflejan la transición entre ecosistemas urbanos y naturales, con especies adaptadas a la presión humana y otras que dependen de los corredores ecológicos para su conservación.



Fauna Representativa. Entre las especies más destacadas en el entorno de Móstoles se encuentran:

- **Aves rapaces y urbanas:** Se han registrado poblaciones de águila imperial ibérica (*Aquila adalberti*), buitre negro (*Aegypiusmonachus*) y cernícalo vulgar (*Falco tinnunculus*), además de especies urbanas como el gorrión común (*Passerdomesticus*).
- **Anfibios y reptiles:** Destacan el sapillo moteado (*Pelodytespunctatus*) y el galápago europeo (*Emysorbicularis*), ambos con protección especial debido a la presión urbanística.
- **Mamíferos pequeños:** En zonas menos urbanizadas pueden encontrarse erizos europeos (*Erinaceuseuropaeus*) y zorros (*Vulpesvulpes*), que aprovechan los espacios verdes y los márgenes de los cursos de agua.

Flora y Espacios Naturales. La vegetación en Móstoles está compuesta por especies adaptadas al clima mediterráneo continental. En los parques urbanos y áreas naturales cercanas predominan:

- **Encinas (Quecos Alex) y alcornoques (Quecossúber)**, típicos del bosque mediterráneo.
- **Pinares de pino piñonero (Pinuspineae)**, que forman parte de los espacios verdes urbanos.
- **Vegetación ribereña, con sauces (Salix alba) y fresnos (Fraxinus angustifolia)** en los márgenes de los arroyos.

13. Potenciales impactos ambientales, tomando en consideración el cambio climático

Si atendemos a este primer principio de protección y mejora del medio ambiente según la definición dada en su artículo 5:

“Evaluación ambiental: procedimiento administrativo instrumental respecto del de aprobación o de adopción de planes y programas, así como respecto del de autorización de proyectos o, en su caso, respecto de la actividad administrativa de control de los proyectos sometidos a declaración responsable o comunicación previa, a través del cual se analizan los posibles efectos significativos sobre el medio ambiente de los planes, programas y proyectos. La evaluación ambiental incluye tanto la evaluación ambiental estratégica como la evaluación de impacto ambiental”.

A la norma de prevención ambiental citada (LEA) cabe añadir el resto del marco legal de carácter ambiental aplicable al planeamiento, cuyo carácter es muy amplio, comprendiendo aspectos determinantes del territorio, tanto sobre el medio físico (flora y fauna, espacios protegidos, montes, aguas, suelo, paisaje, atmósfera, etc.) como el socioeconómico (urbanismo y ordenación territorial, actividades, patrimonio, energía, residuos, comunicaciones, infraestructuras, etc.).

La legislación citada se puede consultar fácilmente a través de Internet en las páginas web:

<https://eur-lex.europa.eu/homepage.html?locale=es>

<https://www.boe.es/buscar/>

<https://www.bocm.es/advanced-search>



El desarrollo de este plan supone una mejora de las condiciones de acceso a viviendas asequibles para una parte de la población, y en cuanto a medias medio ambientales, perceptivas y económicas del entorno, determinadas actividades comerciales e industriales compatibles con la ordenanza de aplicación, generan más contaminación en la calidad del aire, contaminación acústica que el uso de vivienda. Por tanto, se considera que es compatible la modificación propuesta con la caracterización medio ambiental actual y en el contexto general, se puede esperar una mejora de condiciones en determinadas situaciones.

Se considera que la modificación que se plantea en este Plan Especial de modificación y mejora de las condiciones para el cambio de uso de local a vivienda que ya contemplan las NU actuales, tiene una afección poco significativa al medio ambiente.

Los aspectos específicos serían los siguientes:

Hidrología, vegetación, fauna y calidad del suelo: impacto inapreciable o poco significativo, al tratarse de una modificación que afecta exclusivamente a edificaciones existentes sin intervenciones en terrenos o suelos de nueva construcción.

Patrimonio cultural y paisaje: impacto inapreciable, ya que los edificios ya están consolidados sin protección patrimonial y con fachadas e integración en el entorno sin apenas modificación. No habrá ampliación de la superficie construida existente, ni del número de plazas de aparcamiento.

Cambio climático, atmósfera y residuos: compatible y asumible. Se sustituirán los equipos antiguos de instalaciones comerciales u otras compatibles susceptibles de transmitir ruidos y vibraciones (climatizadores, ventiladores, bombas, compresores, etc.), por unos nuevos más modernos y eficientes de acuerdo con las condiciones establecidas en este Plan Especial de cambio de uso. Se adoptarán las medidas complementarias necesarias respecto a aislamiento acústico de paredes, suelos y techos en referencia a colindantes y emisión sonora hacia el exterior en cumplimiento de las determinaciones del cambio de uso.

No se prevé un incremento o variación significativa del caudal de agua evacuado a la red de saneamiento toda vez que no hay ampliación de la superficie existente, y el cambio de uso favorece incluso la menor ocupación de la superficie construida en la mayor parte de los casos.

No se genera ningún tipo de residuo peligroso que pueda pasar a la red de alcantarillado.

Se tienen que cumplir con las condiciones establecidas para el cambio de uso, con los niveles sonoros máximos permitidos al medio ambiente exterior establecidos por la normativa actual.

Espacios naturales protegidos: Se trata de intervenciones en edificios existentes, sin ocupación de nuevo suelo. El presente Plan Especial se considera compatible ya que no afecta a espacios naturales protegidos ni a especies de flora y fauna protegidas o amenazadas.

En resumen, la incidencia estimada sobre el medio ambiente urbano se resume en los siguientes conceptos:

General: Poco significativa.



Específica: Compatible e incluso en parte superando la situación actual; y en cualquier caso prácticamente inapreciable en hidrología, vegetación, fauna, calidad del aire y suelo, paisaje y patrimonio cultural.

14. Incidencias previsibles sobre los planes sectoriales y territoriales concurrentes

El Plan Especial de cambio de uso de local a vivienda, contiene una modificación menor, se ocupa de zonas de extensión ya contemplada en el PGM, y su aplicación no derivará en futuros proyectos que deban estar sometidos a evaluación de impacto ambiental ni afectará a espacios naturales protegidos regulados por la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad, incluyendo los espacios Red Natura 2000 (artículo 6.1 de la LEA).

La LEA define como "Impacto o efecto significativo" la alteración de carácter permanente o de larga duración de uno o varios factores mencionados en la letra a), esto es "la población, la salud humana, la flora, la fauna, la biodiversidad, la geodiversidad, la tierra, el suelo, el subsuelo, el aire, el agua, el clima, el cambio climático, el paisaje, los bienes materiales, incluido el patrimonio cultural, y la interacción entre todos los factores mencionados". La existencia de algún efecto negativo de carácter significativo puede derivar en la decisión de sometimiento del PECV a evaluación ambiental estratégica ordinaria. En este estudio se determina justificadamente la existencia o no de esa posibilidad.

A medida que el cambio climático se hace más patente, Móstoles (al igual que otras localidades del área metropolitana de Madrid) está experimentando una serie de efectos que se manifiestan en distintos ámbitos. Entre los impactos más destacados se encuentran:

1. Aumento de las temperaturas y olas de calor:

Se prevé que, siguiendo los escenarios climáticos para la Comunidad de Madrid, las temperaturas medias podrían incrementarse entre 2,0 y 3,4 °C para mediados de este siglo. Esto agrava fenómenos ya notorios, como el "efecto isla de calor" en zonas urbanizadas, lo que implica veranos más intensos, prolongados y con mayores episodios de olas de calor. Dichas condiciones repercuten en la salud pública, elevando el riesgo de estrés térmico en población vulnerable, y también ponen presión sobre el consumo energético por la demanda de refrigeración.

2. Cambios en los patrones de precipitación e incidencia de extremos hidrológicos:

La variabilidad en las precipitaciones se traduce, en ocasiones, en periodos prolongados de sequía alternados a episodios de lluvia intensa. Esto puede acarrear problemas en la gestión del agua—afectando tanto el abastecimiento como la calidad de recursos hídricos locales—y aumenta el riesgo de inundaciones repentinas en zonas urbanas, generando desafíos en términos de drenaje y planificación urbana.

3. Impacto en la salud y en el entorno urbano:

La intensificación de las altas temperaturas y el incremento en la frecuencia de eventos extremos pueden provocar un deterioro de la calidad del aire y un aumento en los índices de polución atmosférica. Esto, junto con la presión térmica, afecta la calidad de vida de los habitantes y puede



derivar en un incremento de problemas de salud relacionados con el calor, tales como golpes de calor o agravamiento de enfermedades respiratorias.

4. Consecuencias sobre la biodiversidad y los espacios verdes:

Las altas temperaturas y los cambios en el régimen pluviométrico pueden favorecer la pérdida de biodiversidad en áreas verdes urbanas, modificar la composición de especies vegetales y dificultar la adaptación de la fauna local. Estos cambios repercuten en la eficacia de espacios dedicados a la mitigación del efecto isla de calor, que son fundamentales en un entorno urbano como el de Móstoles.

5. Medidas de adaptación y planificación local:

Reconociendo estos desafíos, el Ayuntamiento de Móstoles ha puesto en marcha iniciativas para contrarrestar los efectos del cambio climático. Por ejemplo, se ha anunciado la creación de una mesa de trabajo específica y un Plan de Protección que integrará a actores sociales, económicos y expertos. Este plan está orientado a desarrollar estrategias de mitigación y adaptación, tales como la mejora de la infraestructura urbana, el fomento de más zonas verdes y la optimización de la gestión del agua y la energía, para reducir la vulnerabilidad frente a los impactos climáticos.

Estos efectos evidencian la necesidad de una respuesta coordinada, que involucre tanto a las autoridades locales como a la comunidad. Desde el diseño urbano inteligente hasta la implementación de estrategias en salud pública y gestión ambiental, la adaptación al cambio climático se revela imprescindible para preservar la calidad de vida y la resiliencia urbanística en Móstoles.

15. Motivación de la aplicación del procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada.

De acuerdo con la ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental, los nuevos planes y programas que puedan tener efectos significativos sobre el medio ambiente deberán someterse a un procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica.

En esta ley se distingue entre dos tipos de evaluación ambiental estratégica: ordinaria y simplificada. En el artículo 6 "Ámbito de aplicación de la evaluación ambiental estratégica" se indican las condiciones o requisitos para una u otra opción.

De acuerdo con el epígrafe 2 del artículo 6, que se transcribe: "Serán objeto de evaluación ambiental estratégica simplificada:

- a) Las modificaciones menores de los planes y programas mencionados en el apartado anterior.
- b) Los planes y programas mencionados en el apartado anterior que establezcan el uso, a nivel municipal, de zonas de reducida extensión.
- c) Los planes y programas que, estableciendo un marco para la autorización en el futuro de proyectos, no cumplan los demás requisitos mencionados en el apartado anterior."



El presente Plan Especial tiene por objeto mejorar las condiciones para que se produzca el cambio de uso comercial a residencial en la misma situación y ordenanza donde se permite actualmente, modificando las condiciones establecidas en las Normas Urbanísticas del Plan General en vigor que han quedado obsoletas en cuanto a la mejora de condiciones técnicas y de normativas técnicas supramunicipales para facilitar dicho cambio. De este modo, el objeto del Plan Especial encajaría en los supuestos establecidos en el artículo 6.2 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental.

No representa por tanto riesgos para la salud humana y el medio ambiente, ni valores o vulnerabilidad del terreno objeto del planeamiento urbanístico ya que no se modifica con este Plan Especial.

Este Plan Especial no presenta afecciones sobre espacios protegidos de la Red Natura 2000 en los términos previstos en la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad.

Por todo ello, se estima suficientemente justificada la conveniencia de someter este Plan Especial al procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada.

Se redacta por tanto el presente Documento Ambiental Estratégico cuyo contenido mínimo es el que se recoge en el artículo 29 de la Ley 21/2013 de Evaluación Ambiental.

16. Resumen de los motivos de la selección de las alternativas contempladas.

En el capítulo 11.2.1 del presente documento, se establecen algunas alternativas razonables y técnicamente viables para poder evaluar la incidencia de la propuesta que es objeto del presente Plan Especial de mejora de condiciones para cambio de uso de locales a viviendas. Las alternativas planteadas son:


- **Alternativa 0(situación actual, no modificar las condiciones actuales para cambiar de uso de local a vivienda):** alternativa de no actuación, manteniendo las condiciones actuales para hacer este cambio de uso.
- **Alternativa 1 (modificar las normas urbanísticas NU del Plan General PG para recoger las nuevas condiciones de cambio de uso de local a vivienda):** modificando todos los aspectos técnicos y de nuevas posibilidades para todos los demás usos en cuanto al CTE, dimensiones mínimas de espacios, instalaciones, etc. Sería viable al igual que la alternativa elegida, pero supondría un estudio complejo y largo en el tiempo en la afección que generaría en todo el Plan General en vigor, así como a todas las ordenanzas afectadas.
- **Alternativa 2(modificar sólo las condiciones específicas que afectan al cambio de uso de local a vivienda en las Normas Urbanísticas actuales):** Esta propuesta se corresponde con la del objeto del presente Plan Especial. La modificación del artículo correspondiente a esta posibilidad, facilita su ejecución para algunas situaciones que por condiciones establecidas en el Plan General de índole técnico y espacial ya no son de aplicación objetiva en los tiempos que estamos, favoreciendo la utilización de estos locales sin uso y



Ayuntamiento de Móstoles

adaptados a las nuevas tecnologías y normas de carácter general que se adaptan plenamente a la normativa ambiental actual.

Por todo lo anterior, se ha optado por la Alternativa 2 de modificación del artículo de las Normas Urbanísticas Municipales que se necesita para incentivar la instalación de viviendas en locales sin uso de las zonas donde se permite según el Plan General en vigor, para incentivar su instalación ya que muchos de ellos se encuentran cerrados y sin posibilidad de uso, además de posibilitar la adecuación de los mismos a la normativa actual en materia de seguridad contra incendios, accesibilidad, salubridad, reducción de consumos (agua y energía), eficiencia energética, reducción de emisiones atmosféricas, protección frente al ruido y desarrollo de otras medidas de sostenibilidad y mejora ambiental; actualizando el marco normativo mediante excepciones concretas a las NU generales, y mejorando la seguridad jurídica de la tramitación. Se considera la alternativa más idónea por los siguientes motivos:

- 
- La posibilidad actual de cambiar el uso de locales a viviendas se regula en el art VIII. 8.2.1.3. del Plan General en vigor desde 2009, y en promociones ejecutadas al amparo del Plan General de 1985, y en los ámbitos permitidos para ello.
 - Se pretende con la modificación de este artículo, permitir el cambio de uso en los mismos ámbitos de actuación actuales, mejorando las condiciones para incentivar su ejecución, dado que desde la aprobación del Plan General en 2009 se han producido cambios en las condiciones de habitabilidad de los edificios y en los avances técnicos para la ejecución de instalaciones y obras, de manera que estas obras de acondicionamiento permiten mejorar las condiciones de salubridad, habitabilidad, confortabilidad, seguridad y funcionalidad para estas posibles viviendas.
 - Estas mejoras para incentivar el pretendido cambio de uso, no suponen que se produzca una variación significativa de los efectos ambientales ya existentes en el municipio, los nuevos equipos y maquinaria a instalar cumplirán con lo establecido en la OPCAT y la OCAS autorizadas, y no deben generar ningún tipo de residuo peligroso que pudiera pasar a la red de alcantarillado, resultando más beneficioso para el medio ambiente urbano local que el uso comercial o industrial compatible existente en la actualidad.
 - En el conjunto de la modificación, se prevé la disminución de la afección del tráfico de vehículos automóviles derivada de la actividad comercial, con la consiguiente reducción de la contaminación y ruidos en la zona.

Como consecuencia, se prevé un impacto positivo por la implantación del uso Residencial en mayor número de locales, resultando menos perjudicial que el uso comercial o industrial compatible existente, a la vez que más beneficioso para el medio ambiente urbano local.



Factores Ambientales	ALTERNATIVA 0 (No Actuación – Uso Industrial existente)	ALTERNATIVA 1 (Plan Especial – Uso Residencial)	ALTERNATIVA 2 (Modificación Específica para Cambio de Uso a Vivienda)
Clima	NEUTRO	POSITIVO MÍNIMO	POSITIVO MÍNIMO
Calidad del aire (emisión de gases a la atmósfera)	AFECTACIÓN MÍNIMA	POSITIVO MÍNIMO	POSITIVO MÍNIMO
Calidad del aire (sólidos en suspensión: polvo)	AFECTACIÓN MÍNIMA	POSITIVO MÍNIMO	POSITIVO MÍNIMO
Aislamiento ambiental (variación niveles sonoros)	AFECTACIÓN MÍNIMA	POSITIVO MÍNIMO	POSITIVO MÍNIMO
Relieve (afectación al terreno; pérdida de recursos geológicos y geomorfológicos)	NO AFECTACIÓN	NO AFECTACIÓN	NO AFECTACIÓN
Suelos (contaminación)	AFECTACIÓN MÍNIMA	POSITIVO MÍNIMO	POSITIVO MÍNIMO
Agua superficial (afectación cauces o DPH)	NEUTRO	POSITIVO MÍNIMO	POSITIVO MÍNIMO
Calidad del agua superficial	NEUTRO	POSITIVO MÍNIMO	POSITIVO MÍNIMO
Agua subterránea (calidad del agua; afectación a superficies de recarga)	NEUTRO	POSITIVO MÍNIMO	POSITIVO MÍNIMO
Protección y fomento del arbolado urbano	AFECTACIÓN MÍNIMA	POSITIVO MÍNIMO	POSITIVO MÍNIMO
Espacios naturales protegidos	NO AFECTACIÓN	NO SIGNIFICATIVO	NO SIGNIFICATIVO
Paisaje y escena urbana	AFECTACIÓN MÍNIMA	POSITIVO MÍNIMO	POSITIVO MÍNIMO
Patrimonio histórico y cultural	NO AFECTACIÓN	POSITIVO MÍNIMO	NEUTRO
Actividad económica y servicios a la ciudadanía	AFECTACIÓN MÍNIMA	POSITIVO MÍNIMO	POSITIVO MÍNIMO
Movilidad en general (tráfico peatonal)	rodado privado y público)	AFECTACIÓN MÍNIMA	POSITIVO MÍNIMO

17. Medidas previstas para prevenir, reducir y corregir efectos negativos relevantes en el medio ambiente

Para mitigar cualquier efecto negativo, se proponen las siguientes medidas:

Paisaje y vegetación: respeto máximo a los viarios públicos afectados por las actuaciones en planta baja, especialmente a parterres, alcorques y elementos con especies vegetales que forman parte de Acerados y espacios libres de manzanas con estas alternativas de locales. Existe incluso la opción en estas actuaciones de proponer en parte fachadas verdes.

El carácter sedimentario del subsuelo y la relativa planitud del terreno en Móstoles ofrecen condiciones favorables para la ejecución de obras de construcción y recalificación, siempre que se tengan en cuenta la variabilidad local en la resistencia de los depósitos y la posible existencia de discontinuidades geológicas. Asimismo, el conocimiento de la historia geomorfológica (reflejada



en la presencia de antiguos vestigios fluviales) puede ser útil para identificar zonas de mayor humedad o potenciales focos de acumulación de agua, aspectos que se integran en el análisis de riesgos y en el diseño de soluciones de drenaje urbano.

- **Cimentación y Estabilidad:** El conocimiento detallado del perfil edáfico es crucial para orientar las técnicas de cimentación en nuevas construcciones o en proyectos de recalificación como es el caso, minimizando riesgos asociados a asentamientos o a la inestabilidad de los suelos.
- **Gestión de Aguas y Drenaje:** La variabilidad en la textura y permeabilidad influye en la capacidad de infiltración y en la gestión pluvial. Integrar estos datos ayuda a diseñar sistemas de drenaje urbanos más eficientes, reduciendo el riesgo de inundaciones o acumulación de agua en zonas vulnerables.
- **Optimización de Áreas Verdes:** La planificación de la gestión de espacios verdes y zonas de recreo se beneficia del conocimiento edafológico, permitiendo seleccionar especies vegetales adaptadas a las condiciones locales y aplicar estrategias de manejo del suelo que favorezcan la biodiversidad urbana.
- **Consideraciones Urbanísticas:** El conocimiento detallado del relieve, la topografía y las pendientes resulta crucial en el ámbito del diseño y planificación urbanística. En Móstoles, estos datos se integran en los estudios previos a cualquier intervención, permitiendo optimizar la ejecución de proyectos y garantizar que las nuevas infraestructuras se adapten al terreno, minimizando impactos ambientales y mejorando la eficiencia en la gestión de recursos hídricos y en la calidad de vida de los ciudadanos.
- Con esta actualización se obtiene una imagen clara de las condiciones físicas de Móstoles, lo que favorece decisiones informadas en el ámbito urbanístico a la hora de llevar a cabo intervenciones o recalificaciones de uso.

Las zonas protegidas en el entorno de Móstoles están sujetas a normativas específicas que regulan su uso y conservación. Entre las principales medidas de protección se incluyen:

- **Limitaciones a la urbanización y actividades industriales** en áreas cercanas a los espacios protegidos.
- **Planes de gestión y conservación** para garantizar la sostenibilidad de los ecosistemas.
- **Programas de educación ambiental** dirigidos a la población local para fomentar la preservación de estos espacios.

Cambio climático y atmósfera: La adaptación de las NU al CTE y a las nuevas normativas relativas a energías renovables, tiende a la ejecución de edificios energéticamente eficientes, e igualmente ocurre con las actuaciones puntuales de reformas y actuaciones puntuales para la rehabilitación energética, incidiendo en el control de emisiones y horarios de obra adecuados.

Como **medidas de adaptación y planificación local**, reconociendo estos desafíos, el Ayuntamiento de Móstoles ha puesto en marcha iniciativas para contrarrestar los efectos del cambio climático. Por ejemplo, se ha anunciado la creación de una mesa de trabajo específica y un Plan de Protección que integrará a actores sociales, económicos y expertos. Este plan está orientado a desarrollar estrategias de mitigación y adaptación, tales como la mejora de la infraestructura



Ayuntamiento de Móstoles

urbana, el fomento de más zonas verdes y la optimización de la gestión del agua y la energía, para reducir la vulnerabilidad frente a los impactos climáticos.

Estos efectos evidencian la necesidad de una respuesta coordinada, que involucre tanto a las autoridades locales como a la comunidad. Desde el diseño urbano inteligente hasta la implementación de estrategias en salud pública y gestión ambiental, la adaptación al cambio climático se revela imprescindible para preservar la calidad de vida y la resiliencia urbanística en Móstoles.

Como **complementos y enfoque integral**, además de los valores de los contaminantes tradicionales, desde la plataforma de vigilancia se monitorizan otros parámetros atmosféricos (como la meteorología, la insolación y la capacidad de dispersión de contaminantes) que, junto con la información sobre niveles de ruido en áreas sensibles, permiten obtener un diagnóstico integral de la calidad ambiental. Este enfoque es crucial para diseñar estrategias de mitigación y mejora, enmarcadas en planes urbanísticos y de resiliencia climática adaptados a la realidad de Móstoles.

Los datos anteriores se actualizan de forma horaria a través de la Red de Vigilancia, cuyo despliegue y mantenimiento forma parte del esfuerzo conjunto del Ministerio para la Transición Ecológica y las Administraciones locales de la Comunidad de Madrid.

En lo referente al **ruido**, los proyectos de recalificación o cambio de uso en Móstoles deberán incorporar medidas de mitigación (como el aislamiento acústico en fachadas y ventanas, barreras naturales o técnicas, y la optimización de accesos y circulación vehicular) para reducir la inmisión de ruido a niveles compatibles con estos límites.

Para cumplir con estos objetivos en el contexto del Plan Especial, se prevé la implantación de medidas de mitigación tales como:

- **Aislamiento Acústico:** Mejora de fachadas, ventanas y cubiertas para disminuir la transmisión del ruido exterior.
- **Barreras Acústicas y Vegetación:** Uso estratégico de barreras físicas y vegetación en los espacios públicos y cercanías para reducir la inmisión sonora.

Hidrología e infraestructura: La adaptación de las NU a las nuevas normativas, inciden sobre las medidas de control del uso eficiente del agua en los usos vivideros. De igual modo, se incide sobre el uso adecuado de materiales y la restauración de servicios.

El conjunto de características hidrológicas de Móstoles (caracterizadas por flujos superficiales esporádicos y una recarga subterránea limitada) exige la implementación de estrategias de gestión adaptadas a las nuevas condiciones climáticas, marcadas por episodios convectivos intensos. En este sentido se destacan las siguientes medidas:

- **Infraestructuras Sostenibles de Drenaje (SUDS):** Se están promoviendo soluciones que favorezcan la infiltración y el almacenamiento temporal de aguas pluviales, reduciendo la



Ayuntamiento de Móstoles

presión sobre la red urbana convencional y amortiguando los caudales durante eventos de lluvia intensa.

- **Monitorización y Mantenimiento:** La coordinación entre el Ayuntamiento de Móstoles y las entidades de gestión de agua de la Comunidad de Madrid permite actualizar continuamente los datos hidrológicos y planificar intervenciones preventivas ante riesgos locales de inundación.
- **Adaptación al Cambio Climático:** La intensificación de episodios extremos de lluvia, asociados al cambio climático, ha llevado a revisar los parámetros de diseño de los sistemas de drenaje para garantizar la resiliencia de la infraestructura urbana ante futuras variaciones en el patrón pluviométrico.

En síntesis, la hidrología de Móstoles refleja la interacción entre un régimen pluviométrico moderado y una alta incidencia de superficies impermeables. La actualización constante de estos datos es esencial para orientar intervenciones urbanísticas, garantizando la sostenibilidad y seguridad del desarrollo en el área.

Estas mejoras en la caracterización hidrológica permiten que tanto los proyectos de recalificación del espacio urbano como las estrategias de gestión del riesgo se adapten de forma precisa a las condiciones actuales del territorio de Móstoles

Patrimonio cultural: Se solicitará el balizamiento y protección de actuaciones que pudieran afectar a zonas sensibles si fuera el caso.

La planificación urbanística de Móstoles ha experimentado en años recientes una transición que se traduce en:

- **Reconversión de Suelo Industrial:** Estrategias orientadas a transformar zonas industriales obsoletas en áreas residenciales o de servicios, en línea con los objetivos de sostenibilidad y regeneración urbana.
- **Incremento de Equipamientos Urbanos:** Ampliación y mejora de áreas destinadas a equipamientos públicos, lo que favorece un entorno urbano más integrado, con espacios verdes y servicios que incrementan la calidad de vida.
- **Actualización Dinámica:** La información sobre los usos del suelo se actualiza de manera periódica mediante el Visor SIT y otros sistemas de información implementados por la Comunidad de Madrid y el Ayuntamiento de Móstoles, permitiendo ajustar la planificación a las necesidades reales y emergentes del territorio.

Esta estructura actualizada refleja una ciudad en proceso de adaptación, en la que el predominio residencial se complementa con una oferta comercial diversificada y una reconversión gradual de las áreas industriales hacia usos compatibles con una planificación urbana sostenible.

En cuanto a los aspectos sociales y de cohesión comunitaria, la transformación urbanística (con la reconversión de espacios industriales y la regeneración de áreas degradadas), se ha orientado a mejorar la calidad de vida y la cohesión social en Móstoles. Las políticas municipales han apostado por la participación ciudadana, la integración de inmigrantes y la promoción de una identidad multifacética, que enriquece el capital social del municipio. La diversidad en la población, fruto de



Ayuntamiento de Móstoles

flujos migratorios tanto internos como internacionales, se traduce en una oferta variada en el ámbito gastronómico, en manifestaciones culturales y en iniciativas de participación local, creando un entorno social plural y resiliente.

El Contexto Histórico de Móstoles señala que ha estado habitado desde tiempos prehistóricos, como lo demuestran los restos arqueológicos encontrados en la zona. Durante la época romana, la ciudad formó parte del territorio de Toletum (Toledo), y en la Edad Media se consolidó como un núcleo rural. Sin embargo, su papel más destacado en la historia se dio en 1808, cuando el alcalde Andrés Torrejón firmó el famoso Bando de Independencia, llamando a la resistencia contra las tropas napoleónicas.

Esta actualización refleja la riqueza patrimonial de Móstoles y su importancia en la historia de España.

18. Seguimiento ambiental del Plan

La modificación de uso que se plantea, requiere de un sistema de seguimiento sencillo dada la poca incidencia que presenta sobre las variables de sostenibilidad, para comprobar la incidencia real que cada actuación derivada de la modificación del cambio de uso de local a vivienda de las NU puede tener sobre el cumplimiento de los objetivos y criterios ambientales señalados.

Se establece, por tanto, un sistema de seguimiento para garantizar la aplicación efectiva de las medidas y el cumplimiento de los objetivos ambientales:

Objetivo: comprobar medidas aplicadas, advertir valores críticos, detectar impactos imprevistos y evaluar evolución. Verificar la optimización del consumo hídrico, y adaptar la normativa en el futuro con base de los resultados observados y avances científicos progresivos.

Fases de seguimiento:

- Proyecto
- Construcción

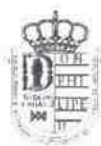
Instrumentos técnicos: Evaluación del proyecto e inspecciones municipales.

Metodología: uso de valores de referencia, análisis in situ y mediciones periódicas.

Indicadores: incluyen calidad del aire, vegetación, ruido, hidrología, integración paisajística y uso de energías renovables.

CALIDAD DEL AIRE

Se monitorizan los parámetros atmosféricos (meteorología, insolación y capacidad de dispersión de contaminantes) que, junto con la información sobre niveles de ruido en áreas sensibles, permiten obtener un diagnóstico integral de la calidad ambiental. Este enfoque es crucial para diseñar estrategias de mitigación y mejora, enmarcadas en planes urbanísticos y de resiliencia climática adaptados a la realidad de Móstoles.



Ayuntamiento de Móstoles

Los datos anteriores se actualizan de forma horaria a través de la Red de Vigilancia, cuyo despliegue y mantenimiento forma parte del esfuerzo conjunto del Ministerio para la Transición Ecológica y las Administraciones locales de la Comunidad de Madrid.

VEGETACIÓN

La actualización y el seguimiento de las clasificaciones del suelo se realizan de forma habitual a través de los instrumentos oficiales de gestión urbanística (como el Visor SIT y los Planos sobre Usos y Destinos del Suelo del Ayuntamiento de Móstoles), garantizando que la información refleje fielmente el estado del territorio y las tendencias de desarrollo.

RUIDO

Estudios y Seguimiento Acústico: Realización de mediciones específicas durante el diseño y tras la ejecución de las obras, a fin de verificar el correcto cumplimiento de los niveles recomendados dentro de los espacios interiores y en las áreas comunes.

Los estudios propios de la Gerencia Municipal de Urbanismo de Móstoles, disponibles en la sección de “Estudios Acústicos” de su portal institucional, junto con la información detallada en el “Mapa Estratégico de Ruido Móstoles” elaborado mediante el SICA 2, evidencian que en áreas centrales y residenciales los niveles actuales se encuadran en rangos moderados, pero que requieren especial atención en tramos con mayor densidad de tráfico o concentración de actividades. La actualización y monitorización constante de estos datos forma parte de la política de gestión ambiental y de calidad de vida implementada en el municipio.

Esta actualización sirve no solo para establecer los parámetros de diseño en proyectos de reconversión o nuevas intervenciones urbanísticas, sino también como herramienta para la planificación y seguimiento de la salud ambiental en Móstoles.

HIDROLOGÍA

Los indicadores se obtienen de la monitorización y seguimiento establecido en el propio municipio.

- La coordinación entre el Ayuntamiento de Móstoles y las entidades de gestión de agua de la Comunidad de Madrid permite actualizar continuamente los datos hidrológicos y planificar intervenciones preventivas ante riesgos locales de inundación.

INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA

La actualización de este apartado se sustenta en los siguientes recursos:

- Los conjuntos de datos edafológicos publicados por la Comunidad de Madrid, que incluyen la clasificación de suelos según la Soil Taxonomy 1998.
- Mapas edafológicos de España (por ejemplo, el mapa de suelos del IGN-CNIG de 2005).
- Estos recursos facilitan la elaboración de mapas temáticos y la integración de la información edafológica dentro de los planes de ordenación urbana y gestión medioambiental de Móstoles.



Ayuntamiento de Móstoles

Esta integración del apartado de geología en la caracterización ambiental de Móstoles aporta datos valiosos para la toma de decisiones en el ámbito urbanístico, garantizando que las intervenciones respeten y aprovechen las condiciones naturales del suelo.

La proximidad de Móstoles a zonas ambientalmente protegidas influye en la planificación urbana y en la gestión del territorio. Se han implementado estrategias para minimizar el impacto ambiental de la expansión urbana, incluyendo:

- **Integración de corredores ecológicos** que conectan áreas verdes urbanas con espacios naturales protegidos.
- **Fomento de infraestructuras sostenibles** que reducen la huella ecológica del municipio.
- **Planes de restauración ambiental** en zonas degradadas para mejorar la calidad del entorno.

Esta actualización refleja la importancia de las zonas protegidas en el entorno de Móstoles y su papel en la conservación del medio ambiente.

USO DE ENERGÍAS RENOVABLES

La actualización de este apartado revela a un Móstoles en constante evolución, que mezcla con éxito una rica herencia histórica y cultural con un dinamismo económico propio de una ciudad moderna. La reconversión de áreas industriales a usos residenciales y de servicios, junto a inversiones en infraestructuras y en la promoción de actividades culturales, consolida la posición de Móstoles como un municipio vibrante y estratégico dentro de la gran área metropolitana de Madrid.

19. Conclusión

Según se establece en el artículo 6.2 da Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental, este Plan Especial debe ser sometido a evaluación ambiental estratégica simplificada, cumpliéndose en el presente Documento Inicial Estratégico con los requisitos establecidos en el artículo 29 de dicha norma.

El Cambio Climático es un fenómeno generado por las actividades humanas bien conocido por todos, en el ámbito social desde hace unos años. Los modelos predictivos indican un aumento generalizado de las temperaturas y un incremento de la frecuencia de fenómenos extremos en el presente siglo, afectando especialmente a la región mediterránea en la que se sitúa España.

Las ciudades son territorios especialmente vulnerables al Cambio Climático por la gran concentración de población y su exposición al efecto Isla de Calor, que consiste en que en periodos de ola de calor la ciudad no consigue refrescarse por las noches, afectando al confort y la salud de los habitantes, e incrementando significativamente los consumos energéticos necesarios para climatizar las viviendas. En España estos periodos corresponden al verano.

Una de las maneras de afrontar esta nueva perspectiva ambiental es el mantenimiento y el incremento de espacios verdes y la conservación de vegetación adecuada en el entorno urbano, así como favorecer el uso y promoción de infraestructuras e instalaciones sostenibles.



Ayuntamiento de Móstoles

En conclusión, con la iniciativa de este Plan Especial no se generan nuevos impactos negativos sobre la salud de las personas y el medio ambiente, que contradigan los planes y líneas políticas aprobados para la lucha contra el Cambio Climático y el mantenimiento de los índices ambientales de la ciudad.



Ayuntamiento de Móstoles

ANEXO 4. RESUMEN EJECUTIVO

PLAN ESPECIAL PARA EL CAMBIO DE USO EN LOCALES A VIVIENDA

AYUNTAMIENTO DE MÓSTOLES



1. AGENTES

Promotor: Ayuntamiento de Móstoles. Gerencia Municipal de Urbanismo.

Equipo redactor: Técnicos redactores de la Gerencia Municipal de Urbanismo.

Javier Tiemblo Palacios, arquitecto urbanista colegiado 9.262 del COAM

Miguel Vacas Farres, Coordinador de Urbanismo, Vivienda y Patrimonio

2. FINALIDAD DEL RESUMEN EJECUTIVO

Su contenido tiene como finalidad facilitar al ciudadano la información fundamental del documento, sin que se vea obligado a leerse todo el contenido integrante del mismo, a veces excesivamente prolija y compleja. Debe, por consiguiente, exponer brevemente cuál es su alcance y en qué altera, si efectivamente lo hace, la ordenación vigente, siendo los planos aportados en el anexo 2 expresivos de su ámbito y situación.

3. MARCO LEGAL DE REFERENCIA

- Plan General de Ordenación Urbana de Móstoles. Resolución de 27 de marzo de 2009, Acuerdo del Consejo de Gobierno, de fecha 15 de enero de 2009 sobre la revisión y adaptación del PGOU. BOCM nº 81 de 6 de abril de 2009 (en adelante PGOU)
- Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo, de la Comunidad de Madrid (en adelante LSCM)
- Ley 11/2022, de 21 de diciembre, Medidas Urgentes para el Impulso de la Actividad Económica y la Modernización de la Administración de la Comunidad de Madrid
- Ley 7/2024, de 26 de diciembre, de Medidas para un desarrollo equilibrado en materia de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio.
- Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana
- Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación (en adelante LOE)
- Código Técnico de la Edificación aprobado por Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo
- Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.

4. ÁMBITO

El presente Plan Especial resulta de aplicación en los locales situados en planta baja y planta piso de edificios existentes en Suelo Urbano Consolidado cuyo uso principal sea el residencial de tipología multifamiliar, dentro de los ámbitos de las Zonas de Ordenanza ZU-R1 (Residencial Casco antiguo) y ZU-R2 (Residencial Multifamiliar en casco consolidado); y que no afecten a la totalidad del edificio, según planos anexos a este Plan Especial.

Se **excluyen** de este ámbito de aplicación, no admitiéndose el cambio del uso en locales para su transformación a vivienda, aquellos incluidos en alguno de los siguientes supuestos:

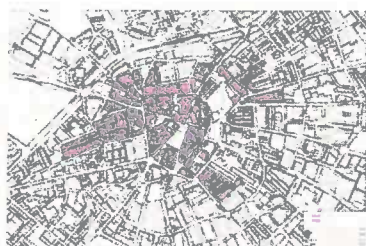


Ayuntamiento de Móstoles

- Las promociones ejecutadas al amparo del Plan General de 1985
- Los edificios de viviendas sujetos a algún régimen de protección pública.
- Los locales en planta baja con frente y acceso a las calles comerciales de especial interés señaladas en el plano N°3.

Esta restricción no afecta a los locales situados en estas mismas calles, pero sin frente a las vías mencionadas o en las partes posteriores de las edificaciones o sus laterales, que sí podrán ser susceptibles de transformación a vivienda. Las condiciones particulares para los locales de estas vías se desarrollan en el punto 11 y 12 del presente documento

- En unidades de gestión como los Ámbitos de Ordenación Singular (AOS) o planes parciales, dado que en ellos se limita el número de viviendas permitido.
- En el caso de edificios catalogados, o que pudieran estar afectados por algún régimen de protección patrimonial, no podrá plantearse propuesta de cambio de uso en los locales y su transformación a vivienda, hasta tanto quede acreditada previamente su viabilidad y compatibilidad con la legislación en materia de patrimonio que resulte de aplicación.
- Los cambios de uso en locales situados en edificios regulados por Ordenanzas distintas a la ZU-R1 y ZU-R2.



ZU- R1



ZU-R2



ZU-R2

5. OBJETO

El objeto del Plan Especial es flexibilizar la transformación de los locales, situados en planta baja y planta piso de edificios residenciales regulados por las Ordenanzas ZU-R1 y ZU-R2, a vivienda cumpliendo los requisitos básicos de calidad exigidos en la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación.

Esta transformación que ya se admitía en el PGOU de Móstoles para locales comerciales en planta baja del ámbito de las zonas de ordenanza ZU- R1 y ZU- R2 (Título VIII, Artículo VIII 8.2.1.3 de las Normas Urbanísticas Generales, "*Criterios para considerar admisible el cambio de uso de local comercial en planta baja a vivienda*"), se amplía a locales con cualquier uso distinto al comercial, y también a los situados en planta piso.

Con el fin de evitar que estos procesos de transformación se conviertan en promociones de vivienda, el presente Plan establece determinaciones en las que se prohíbe la creación de nuevas zonas comunes, se limita el tamaño de las superficies de intervención y se regulan los accesos comunes.



Ayuntamiento de Móstoles

Así mismo este Plan Especial quiere preservar de este ámbito calles que por su función comercial son ejes dinamizadores de la vida urbana y calles donde las actividades de sus locales en planta baja conforman itinerarios vertebradores de la estructura de la ciudad.

6. ANTECEDENTES

El PGOU (Tomo 2 NNUU. Artículo VIII.8, apartado VIII. 8.2.1.3. *Criterios para considerar admisible el cambio de uso de local comercial en planta baja a vivienda*) contempla el cambio de uso en locales, restringiendo su aplicación a estas mismas zonas de ordenanza ZU-R1 y ZU- R2, y en edificios residenciales multifamiliares, al igual que la propuesta del presente Plan Especial. La regulación normativa vigente de cambio de uso en el PGOU, sólo está permitida en locales con uso comercial, en planta baja y no propone ninguna restricción en los itinerarios comerciales.



Ayuntamiento de Móstoles

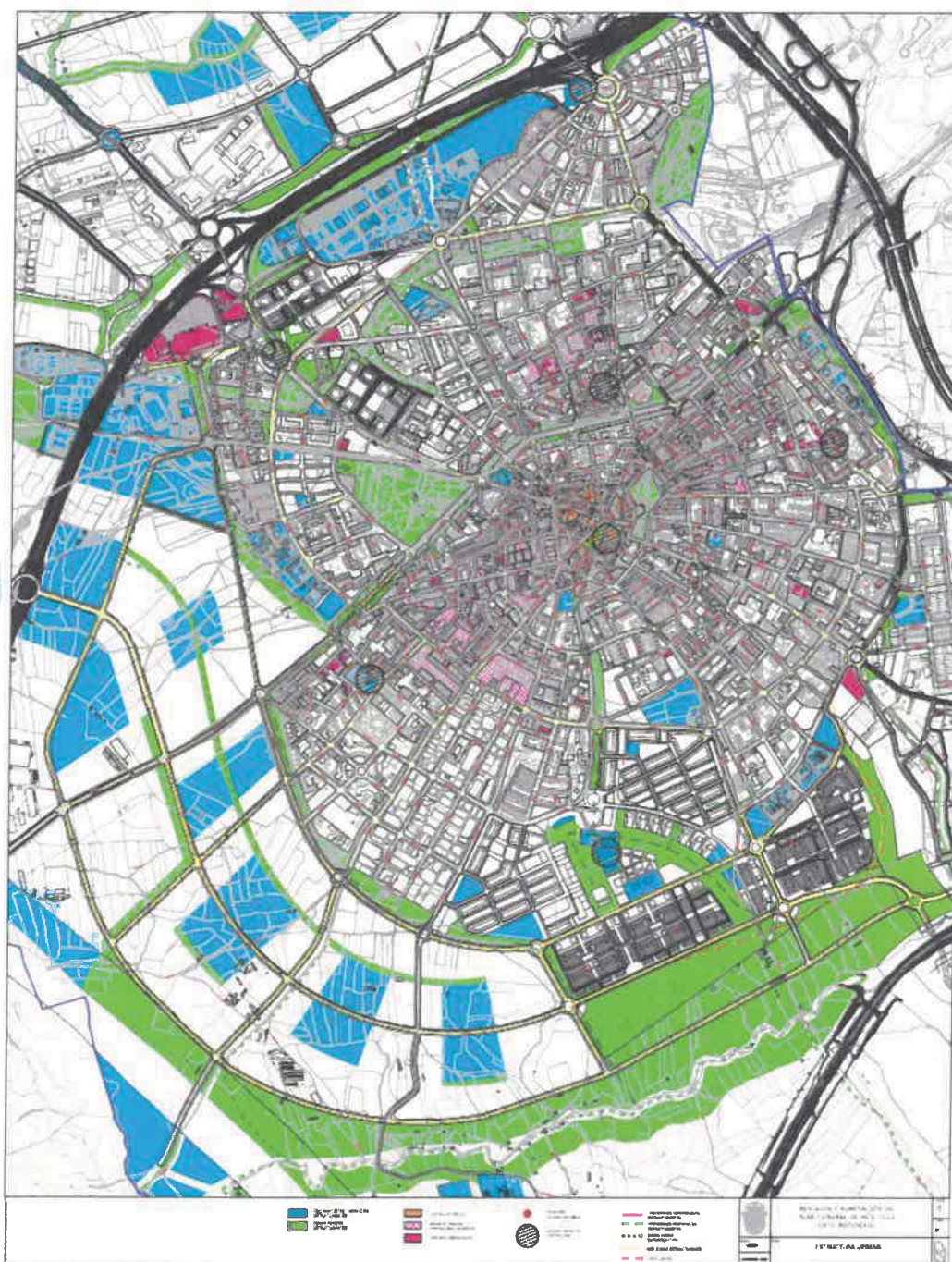


Fig 1. Plano Nº 5. Estructura Urbana. Revisión y adaptación del Plan General de Móstoles

Así mismo, el Plan General de Ordenación Urbana de Móstoles describe en el *Tomo 2 Memoria* la estructura urbana y la estructura urbana comercial. Señala en su plano número 5 *Estructura Urbana* unos itinerarios comerciales como estructurantes.



7. DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA

El presente Plan Especial modifica y amplía los criterios y determinaciones del apartado 8.2.1.3 del Artículo VIII.8 de las Normas Urbanísticas Generales del PGOU (en adelante NNUU), para considerar admisible el cambio de uso en los locales existentes dentro de los edificios residenciales multifamiliares de las zonas de ordenanza ZU-R1 y ZU-R2 para su transformación a vivienda, extendiendo su aplicación a cualquier uso que pudieran tener estos locales, estén situados en planta baja o en planta piso.

Para ello plantea, para este ámbito, determinaciones con las siguientes mejoras:

- En servicios e Instalaciones, contempla el avance de las nuevas tecnologías, permitiendo soluciones alternativas que mantengan la calidad y prestaciones básicas requeridas en el Código Técnico de la Edificación.
- Flexibiliza parámetros urbanísticos requeridos actualmente, adecuándolos a la tipología constructiva de gran parte de los locales situados en el casco antiguo y consolidado de Móstoles.
- Plantea un programa de vivienda que se ajusta más fácilmente a las necesidades actuales de los potenciales usuarios y considera la opción de una nueva tipología de vivienda, vivienda diáfana, con limitaciones de superficie.
- Añade condicionantes de superficie máxima de transformación y prohíbe la creación de nuevas zonas comunes en las operaciones de cambio de uso en planta baja de locales para evitar promociones de viviendas.
- Con el objeto de mantener la centralidad señalada por el PGOU, la riqueza de la dinámica y complejidad de la vida urbana, se consideran condiciones más restrictivas en los locales situados en las calles de especial interés comercial.
- En el caso de los AOS y otros ámbitos pendientes de actuaciones de planeamiento o gestión urbanística, su desarrollo deberá producirse conforme a las previsiones del PGOU, no pudiendo llevarse a cabo en los mismos, actuaciones de cambio de uso en local a vivienda, al estar limitado el número de viviendas permitido.

8. JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA

En los últimos años la estructura comercial ha experimentado grandes cambios, aumentando el número de medianos y grandes centros comerciales en los municipios de la Zona Sur Metropolitana. Ello ha provocado que numerosos locales se encuentren cerrados y sin actividad, y en especial, los situados en el casco antiguo y consolidado de Móstoles, que se encuentran fuera de los ejes comerciales principales del municipio. Por este motivo, en el PGOU se contemplaron los criterios para considerar admisible el cambio de uso del local comercial en planta baja a vivienda (apartado 1º del artículo VIII.8.2.1.3.). Con el transcurso del tiempo, se ha observado que los criterios que se establecieron en las NNUU del PGOU (aprobadas hace más de quince años), han quedado en gran parte obsoletos, impidiendo que muchos locales que llevan mucho tiempo cerrados y sin actividad, se puedan transformar en viviendas. Esto unido al gran auge de la




Ayuntamiento de Móstoles

compra en línea, ha supuesto un gran incremento de locales vacíos y abandonados, deteriorando la imagen urbana de la ciudad.

La LSCM posibilita a través de un Plan Especial, la modificación del Plan General en lo concerniente a las condiciones y/o elementos de la ordenación pormenorizada establecidos en el mismo, siendo congruente con las determinaciones estructurantes del planeamiento general y territorial.

La estrategia de la Revisión del vigente PGOU de Móstoles respecto de los usos de las zonas consolidadas, con el paso de los años tiene deficiencias en ciertos aspectos que afectan al suelo urbano consolidado, siendo necesarias mejoras con la pretensión de alcanzar los objetivos que se resumen a continuación:

- 
- Viviendas **más asequibles económicamente** para personas con menos recursos, sin afectar a los requisitos básicos de seguridad y habitabilidad establecidos en la LOE
 - Disposición en el mercado de viviendas solicitadas por **personas mayores, con problemas de movilidad** y que quieran permanecer en sus barrios o próximos a los mismos.
 - **Incremento del parque de viviendas**, aumentando la oferta, colaborando en la solución de la problemática existente de falta de viviendas en el municipio, en especial para los jóvenes.
 - **Aprovechamiento del suelo urbano**, pues actualmente existen numerosos locales en espacios edificados sin utilidad alguna.
 - **Mejorar la imagen urbana de la ciudad**, debido a que muchos de estos locales se encuentran cerrados y sin actividad, y no disponen, por tanto, del mantenimiento adecuado, dando imagen de estar medio abandonados.

Con el presente Plan Especial se busca impulsar que los locales en edificios residenciales sin actividad económica, se conviertan en viviendas de alquiler o venta, provocando un incremento de oferta de un tipo de vivienda que, manteniendo las condiciones de calidad exigidas en la normativa general estatal y autonómica más reciente que las ordenanzas municipales del PGOU de Móstoles, sea más asequible, reuniendo unas características especiales que pueden ser una opción alternativa para los colectivos ya señalados.

Se han denominado **Calles de Especial Interés Comercial** aquellas incluidas en el Área 20, delimitada en el Plan General y Plan de Movilidad Urbana de Móstoles, así como las incluidas en los itinerarios comerciales del plano Estructura Urbana existentes en la zona de ordenanza ZU-R1.

En estas calles donde hay prioridad peatonal y donde muchas han sido objeto de operaciones de renovación y mejora (mobiliario, pavimentación y demás elementos del espacio público); aportan condiciones especiales de accesibilidad a los locales situados en ellas.

Se han querido preservar estas calles condicionando la transformación de los locales a vivienda sólo a los situados en planta piso para conservar el comercio de proximidad y la centralidad estructurante que motiva el propio Plan General.



Ayuntamiento de Móstoles



Fig 2. Avenida dos de mayo

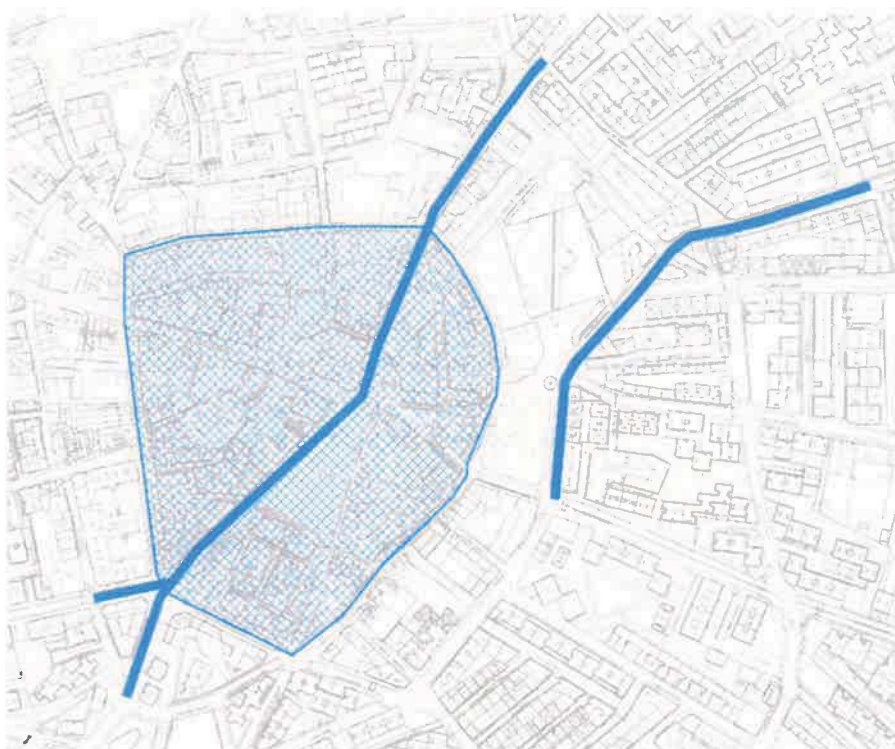


Fig 3. Calles de especial interés comercial: Área20 e itinerario comercial estructural dentro de ZU-R1



Ayuntamiento de Móstoles

9. VIABILIDAD ECONÓMICA

La presente memoria económica tiene por objeto detallar todos los aspectos relacionados con la viabilidad, sostenibilidad y estudio económico-financiero que se analizan como parte del Plan Especial de mejora de la ordenación pormenorizada en uso residencial y criterios para el cambio de uso del local a vivienda.

El presente Plan Especial no tiene incidencia económica ya que no genera nuevas cargas urbanísticas sobre parcelas. La transformación de local a vivienda se realiza en suelo urbano consolidado, y la modificación prevista se ejecutará a través de las de las correspondientes Declaraciones Responsables presentadas por los interesados, en su caso, a Gerencia Municipal de Urbanismo. En todo caso, el Plan Especial incide en la mejora de la viabilidad económica de dichos locales que están actualmente sin uso, vacíos o con rendimiento económico bajo, afectando a su mantenimiento, seguridad y en definitiva a la imagen de la ciudad.

No obstante, justificamos en base a la legislación vigente, el análisis económico de las actuaciones que implican la implantación del Plan Especial, a través de tres documentos:

9.1. Memoria de Sostenibilidad Económica (artículo 22.4 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana).

El Plan Especial está promovido por el Ayuntamiento y el objeto del mismo es flexibilizar la transformación de locales sin uso a vivienda cumpliendo los requisitos básicos de calidad exigidos en la Ley de Ordenación de la Edificación. El ámbito de actuación es el descrito en las NNUU del Plan General, es decir, ZU-R1 y ZU-R2, y en ningún caso se otorgarán cambios de uso en promociones ejecutadas al amparo del Plan General de 1985 y posteriores, ni en calles comerciales de especial interés definidas en el Plan Especial. Por lo tanto, los locales con posibilidades de transformación en vivienda, estarán en el casco antiguo residencial y en el casco consolidado residencial multifamiliar. Son locales que por su ubicación y por el auge de la compra por internet, están actualmente vacíos sin uso o con poco rendimiento económico, teniendo un futuro incierto o inexistente.

Los cambios propuestos para poder flexibilizar el cambio de uso de un local a vivienda, implica modificar otras Normas Urbanísticas Generales.

El impacto en las haciendas públicas será las que se deriven de:

1. La transformación física (obras de acondicionamiento de local a vivienda):
 - Tasa por licencias y expedientes urbanísticos de obras (DR actuaciones que precisan de proyecto técnico)
 - Tasa por licencias y expedientes urbanísticos (DR primera ocupación y funcionamiento).
 - Impuesto sobre construcciones, instalaciones y obras (3,7 % p.e.m.)



2. Las que se deriven a los propietarios establecidos en el nuevo uso de vivienda, impuestos sobre bienes inmuebles, tasa de basuras etc.

Las tasas e impuestos descritos hacen posible el mantenimiento de las infraestructuras necesarias y prestación de servicios de mantenimiento de la ciudad (vías, limpieza, gestión de residuos etc.). Las tasas por licencia y expedientes urbanísticos serán abonadas para cubrir los "gastos" generados por la tramitación de los expedientes por parte de los técnicos municipales (GMU).

Indicar, no obstante, que el presente Plan Especial no constituye una actuación de transformación urbanística expresados en el artículo 7 (*) del TRLSRU/2015, por lo que, entendemos no resultaría preceptiva la emisión de informe de sostenibilidad económica y de impacto en las haciendas públicas.

No se prevé que la aprobación definitiva del Plan, pueda tener ningún impacto sobre la Hacienda Municipal, dado que no opera sobre parcelas privadas y no genera cargas urbanísticas que deba asumir el Ayuntamiento.

9.2. Viabilidad Económica (artículo 22.5 TRLS y RU 2015).

En lo referente a la Memoria de Viabilidad Económica, se señala en el artículo 22.5 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, que:

"La ordenación y ejecución de las actuaciones sobre el medio urbano, sean o no de transformación urbanística, requerirá la elaboración de una memoria que asegure su viabilidad económica, en términos de rentabilidad, de adecuación a los límites del deber legal de conservación y de un adecuado equilibrio entre los beneficios y las cargas derivados de la misma, para los propietarios incluidos en su ámbito de actuación."

La viabilidad económica en términos de rentabilidad, de los propietarios que promuevan la transformación de local sin uso (vacíos) o con poco rendimiento, a uso residencial, es claro, debido precisamente, a los motivos expuestos en el apartado anterior. Al igual que la ordenación pormenorizada en uso residencial (p.e. obra nueva), que, al flexibilizar el programa de vivienda y otros parámetros constructivos, adecuándolo a las necesidades actuales de usuarios y/o promotores, hace que sea más viable económicamente su comercialización y venta.

La viabilidad económica del Plan Especial, se sustenta en que en su ámbito de actuación hay una gran demanda y mercado potencial, debido a que la situación actual requiere de un incremento del parque de viviendas y, además, de viviendas más asequibles económicamente sin afectar a los requisitos básicos de seguridad y habitabilidad. A esto añadimos que se pondrá en el mercado viviendas demandadas por personas mayores con problemas de movilidad y que quieran permanecer en sus barrios o próximos a los mismos.

El Plan Especial, propone una mejora del entorno urbano de la ciudad debido a que los locales vacíos o sin uso en la zona objeto del Plan, en general, están con falta de mantenimiento y en



Ayuntamiento de Móstoles

ocasiones son objeto de ocupación. Uno de los objetivos del Plan es la mejora de la imagen urbana de la ciudad. Su adecuación implica cambios de carpinterías, materiales de fachadas etc.

Para los propietarios (promotores) que impulsan la modificación del local a vivienda existe un beneficio razonable que le compensa, suficientemente, la aportación económica a realizar (proyectos, tasas e impuestos, obra etc), independientemente de que el fin último sea venta, alquiler o uso propio. Existe, por lo tanto, un equilibrio entre beneficios y cargas para los propietarios incluidos en el ámbito de aplicación.

9.3. Estudio de Viabilidad - Estudio Económico-Financiero (artículos 43 y 46 de la Ley 9/2001, de 17 de Julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid y artículos 42 y 77 del Reglamento de Planeamiento RP).

En cuanto al Estudio de Viabilidad – Estudio Económico-Financiero, conforme a los artículos 43 y 46 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid, debe señalarse que en ellos únicamente se menciona su necesidad para los Planes Generales y Planes de Sectorización. Sin embargo, en el Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, por el que se establece el Reglamento del Planeamiento Urbanístico, se define para los Planes Generales en el artículo 42 y se exige expresamente para los Planes Especiales en el artículo 77:

“1. Los Planes Especiales contendrán las determinaciones necesarias para el desarrollo del Plan Director Territorial de Coordinación, del Plan General de Ordenación o de las Normas Complementarias y Subsidiarias. En los supuestos del número 3 del artículo anterior, los Planes Especiales deberán contener las determinaciones propias de su naturaleza y finalidad, debidamente justificadas y desarrolladas.

2. Las determinaciones a que se refiere el número anterior se concretarán en los documentos siguientes:

g) Estudio económico-financiero.”

Como se ha indicado en la Memoria Económica, los locales se encuentran en general sin actividad o con poco rendimiento y se ha justificado viabilidad económica del mismo, siendo económicamente posible su aprobación e implantación.

En este Plan Especial no existen actuaciones de urbanización ni obra mayor, limitándose a acondicionar un local ya existente en el caso de transformación de local a vivienda, y cumplir ordenanza pormenorizada en uso residencial en el municipio, afectando fundamentalmente, a obras a realizar en interior de viviendas, programa de vivienda y otros parámetros constructivos, adecuándolo a las necesidades actuales de usuarios y/o promotores.

En el caso concreto de transformación de uso del local a vivienda donde las actuaciones se limitan a acondicionar un local ya existente y donde no existen actuaciones de urbanización, ni tampoco obra mayor. Al igual que con se limitan a obras de acondicionamiento en interior de locales.

El coste estimado determinado de cada actuación se realizará en función de, entre otros datos, la superficie de local, de su estado actual, calidades de materiales y sistemas a utilizar, siendo mayor



Ayuntamiento de Móstoles

la carga económica en la transformación de local a vivienda y prácticamente sin incidencia en obra nueva, respecto de las modificaciones de la ordenación pormenorizada en uso residencial.

Dadas las características del Plan Especial, no se puede establecer los plazos temporales en que pueda ejecutarse el mismo.

El Plan Especial se trata de una actuación que no altera el uso característico, no incrementa superficie edificable, por lo que entendemos no tiene prácticamente significado económico alguno.

10. JUSTIFICACIÓN DE CAMBIOS EN LAS DETERMINACIONES DEL PLAN ESPECIAL

El presente Plan Especial adecua sus determinaciones a las previstas en el *apartado VIII. 8.2.1.3. Criterios para considerar admisible el cambio de uso de local comercial en planta baja a vivienda de las NNUU*, Tomo 2 del PGOU.

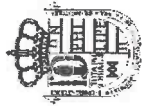
Los cambios que se plantean suponen la ampliación, mantenimiento y eliminación de alguna de las determinaciones descritas en el apartado 8.2.1.3

Para mayor comprensión de la propuesta y justificación de los cambios que conlleva se realiza un cuadro comparativo entre las determinaciones incluidas en el artículo VIII. 8.2.1.3 de las actuales NNUU y las propuestas por el Plan Especial junto con los criterios que lo justifican.

En dicha tabla se añade la siguiente leyenda para una rápida lectura sobre el control de cambios:

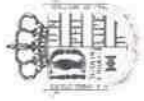
C conserva, **M** modifica, **X** Se elimina, **A** Se añade

Para lo no previsto en las determinaciones del presente Plan Especial, se estará a lo dispuesto en las Normas Urbanísticas del Plan General de Móstoles, Código Técnico de la Edificación, Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación y demás legislación vigente que resulte de aplicación.



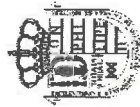
Ayuntamiento de Móstoles

			Plan Especial	Justificación
Tema	NNUU PGOU Móstoles			
M	Título artículo	VIII. 8.2.1.3. Criterios para considerar admisible el cambio de uso de local comercial en planta baja a vivienda.	VIII. 8.2.1.3. Criterios para considerar admisible el cambio de uso del local a vivienda	Se amplía el cambio de uso a todo tipo de locales con usos compatibles permitidos dentro del residencial multifamiliar. En este caso las zonas de ordenanza permitan en planta baja y/o piso otros usos compartidos con el predominante que siempre es el residencial.
M		Sólo planta baja Sólo uso comercial	Planta baja y planta de piso Cualquier uso	
M	1º ámbito	En ningún caso se otorgarán cambios de uso en promociones ejecutadas al amparo del Plan General de 1985, en unidades de gestión o planes parciales dado que en ellos se limita el número de viviendas permitido.	En ningún caso se otorgarán cambios de uso en promociones ejecutadas al amparo del Plan General de 1985, en unidades de gestión o planes parciales dado que en ellos se limita el número de viviendas permitido. Tampoco en los Ámbitos de Ordenación Singular (AOS) por estar pendientes de desarrollo conforme el PGOU	En todos estos casos está limitado el número de viviendas permitido. Se mantiene esta restricción en unidades de gestión como los AOS o planes parciales como incentivo para su desarrollo y promoción..
C	1º ámbito	Para autorizarse el cambio el edificio deberá estar situado en el ámbito de las Ordenanzas ZU-R1 y ZU-R2 y no estar sometida al régimen de protección oficial	Para autorizarse el cambio de uso del local a vivienda, el edificio deberá estar situado en el ámbito de las Ordenanzas ZU-R1 y ZU-R2 y no estar sometido a ningún régimen de protección pública.	Ámbito objeto de este Plan Especial, compatible con la figura de planeamiento adecuada para su tramitación.
M	1º ámbito	Sin restricciones especiales en calles comerciales	En las calles de especial interés comercial (concretadas en el presente Plan Especial) no se permite la transformación a vivienda en aquellos locales situados en planta baja con frente de fachada a dicha calle. Sí estará permitida la transformación a vivienda en planta piso y en planta baja en los casos que la finca presentase	En las calles de especial interés comercial el objetivo es mantener la actividad en planta calle, mantener el comercio de proximidad y favorecer la dinámica de la vida urbana y



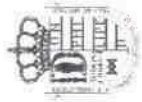
Ayuntamiento de Móstoles

		fachada a calles laterales, plaza o patio interior siempre y cuando se respete un fondo mínimo en el interior de los locales de 5 m con uso y carácter terciario desde la fachada a la calle de especial interés comercial.	espacio público como espacio de relación y comunicación.
A	Nº Límites en la superficie objeto de transformación	<p>Se permitirá la transformación de local a vivienda, teniendo en cuenta que por cada unidad de local se permitirá el número de viviendas resultantes de la aplicación de las condiciones técnicas mínimas requeridas para cada unidad de vivienda.</p> <p>No se autoriza la transformación de local a vivienda en locales con superficie mayor a 250 m2</p> <p>Se limita el cambio de uso a los locales con superficie útil hasta 250 m2 como máximo. Los locales de hasta 250 m2 podrán segregarse en varias viviendas siempre y cuando las viviendas resultantes sean independientes, no permitiéndose la creación de zonas comunes entre ellas ni nuevos accesos comunes o pasillos.</p> <p>En el caso de locales con superficie mayor a 250 m2 que procedan de agrupación de locales ya existentes con anterioridad, podrán volver a segregarse para transformarse en viviendas, pudiendo ser los locales resultantes del mismo número o inferior a los que dieron lugar a la agrupación actual, según los antecedentes administrativos o registrales que lo certifiquen.</p>	<p>Con objeto de impedir transformaciones que den lugar a infravivienda o actuaciones que sean promociones de vivienda en planta baja, se limita la superficie máxima de los locales objeto de transformación a vivienda. Se permite la segregación hasta a 250 m² siempre y cuando no creen nuevos accesos y zonas comunes</p>
A	Nº Agrupación	Se permite la agrupación de locales de superficie inferior a 40 m2 para su transformación en vivienda siempre que se cumplan las condiciones establecidas en el presente Plan Especial.	Para flexibilizar la opción de la transformación de locales a viviendas cumpliendo la regulación de este Plan Especial
A	Nº Sin prohibición explícita de creación de zonas comunes	Se permite el acceso a la vivienda desde zonas comunes existentes	Con esto se evitan promociones de viviendas en



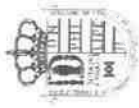
Ayuntamiento de Móstoles

		previamente en el inmueble. No podrán crearse zonas ni accesos comunes nuevos.	planta baja y el cumplimiento de la Ley de Propiedad Horizontal
A	Nº Condiciones previas de los locales a transformar	<p>No se permitirá la transformación de local a vivienda, si la misma está en contacto con transformadores, tal y como indica el Artículo V.8.8 Instalaciones de energía.</p> <p>Sera preceptivo previa transformación a vivienda proceder a la descontaminación del suelo en aquellos locales con usos y actividades previas consideradas contaminantes conforme a la Ley 7/2022, de 8 de abril de residuos y suelos contaminados para una economía circular y Real Decreto 9/2005, de 14 de enero, por el que se establece la relación de actividades potencialmente contaminantes del suelo y los criterios y estándares para la declaración de suelos contaminados (talleres de reparación de vehículos, comercio al por mayor de chatarra y productos de desecho, etc.).</p> <p>Los locales que sean colindantes o tengan sobre ellos usos terciarios, recreativos, bares, cafeterías, actividades de arrastre, etc. u otros usos, como por ejemplo cuarto de instalaciones de la finca deberán contar en su transformación a vivienda con la adopción de las medidas suficientes de aislamiento frente a la transmisión de ruidos molestos por vía aérea o por vía estructural para el cumplimiento de los límites exigidos por ley.</p> <p>Los autores de proyecto y dirección de obra deberán justificar bajo responsabilidad técnica, con estudio acústico específico, tanto en la fase de proyecto como después de ejecución de obra, el cumplimiento en el interior de vivienda de los límites de ruido exigidos por legislación vigente, tanto de transmisión por vía aérea</p>	<p>Con objeto de garantizar las condiciones de salubridad y habitabilidad de la vivienda resultante se deberán tener en cuenta las condiciones preexistentes que derivarán en la prohibición del uso residencial, la inversión en el acondicionamiento del local por parte del promotor y respeto a los derechos previamente adquiridos los usos y actividades colindantes. Este conocimiento permitirá valorar la inversión en la transformación del uso.</p>



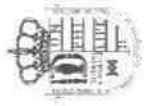
Ayuntamiento de Móstoles

			como por vía estructural.		
X	2º tramitación	Se tramitará en primer lugar la solicitud de cambio de uso acompañada de anteproyecto con las siguientes condiciones:	Se tramitará la Declaración Responsable de cambio de uso con las siguientes condiciones	Se modifica el proceso de tramitación conforme al artículo 155 de la LSCM	
M	2º cumplimiento normas	El local deberá tener unas características (dimensiones, superficie, fachada a vía pública...) para dar cumplimiento a las condiciones de la vivienda establecidas en este artículo).	El local deberá tener unas características (dimensiones, superficie, fachada a vía pública...) para dar cumplimiento a las condiciones de la vivienda establecidas en este Plan Especial, NNUU del PGOU de Móstoles y demás normativa que sea de aplicación..	El Plan Especial modifica en su ámbito de aplicación alguna de las condiciones, que con carácter general quedan establecidas para todo el municipio en las NNUU VIII.8.2.1.1.	
M	Luz y ventilación directas	La distribución interior de las viviendas deberá ser tal que todas las piezas habitables tengan luz y ventilación directas que tomarán de la vía pública, patio de manzana, patios de parcela o espacios libres en ordenación de bloques aislados, a excepción de los cuartos de aseo o de baño, que podrán ventilarse por sistemas no directos y no tener iluminación natural (shunt o similar).	La distribución interior de las viviendas deberá ser tal que todas las piezas habitables tengan luz y ventilación directas que tomarán de la vía pública, patio de manzana, patios de parcela o espacios libres en ordenación de bloques aislados, a excepción de los cuartos de aseo o de baño, que podrán ventilarse por sistemas no directos y no tener iluminación natural (shunt o similar).		
M A	Fachada VIII.8.2.1.1. 2	2. Todas las viviendas deberán tener fachada a la vía pública, a patio central de manzana o a espacio libre, en ordenaciones de bloques aislados, con una longitud mínima de cinco metros correspondiente a piezas habitables.	Todas las viviendas deberán tener fachada a la vía pública, a patio central de manzana o a espacio libre en ordenaciones de bloques aislados. Se establecen las siguientes condiciones: <ul style="list-style-type: none">• Se permite una longitud mínima de fachada de tres metros (3m, cota libre interior) de la vivienda resultante, siempre y cuando la vivienda disponga como mínimo dos fachadas correspondientes a piezas habitables.• Si la vivienda resultante dispone de una sola fachada, el ancho mínimo de esta será el que corresponda en función de las piezas habitables que recaigan en la misma, teniendo en cuenta que para un dormitorio doble el ancho mínimo de fachada será de 2 m (incluyendo pilares	Para garantizar iluminación, ventilación y demás de salubridad y habitabilidad se limita la transformación de los locales a unas dimensiones mínimas	



Ayuntamiento de Móstoles

		<p>de línea de fachada), y para el estar-cocina-comedor deberá su forma permitir la inscripción de un círculo de doscientos treinta (230) cm de diámetro tangente a fachada (siempre cota libre interior).</p> <ul style="list-style-type: none">• Si existe una sola fachada y el resultado de la transformación es una vivienda diáfana o sin compartimentación, a excepción del baño, el ancho mínimo de fachada será el que corresponda, siempre que permita inscribir un círculo tangente a la misma de diámetro cuatrocientos sesenta y cinco centímetros (465) cm• En los casos que se requiera el cumplimiento de unas dimensiones mínimas adaptadas a la inscripción de un círculo tangente a fachada por el interior, se podrá incluir en el mismo los pilares de línea de fachada y los situados en paramentos anexos.• También podrá incluirse en el interior del círculo inscrito, la parte ocupada por el retranqueo que se realice desde la fachada para generar un vestíbulo o acceso cubierto a la vivienda.	
A	Nº Vivienda mínima	<p>No se establece</p>	<p>Vivienda mínima es aquella que cuenta con estancia-comedor, cocina, dormitorio y baño o aseo con lavabo retrete y ducha, y cuya superficie útil sea igual o superior a cuarenta metros cuadrados útiles (40 m²), no incluyendo en el cómputo las terrazas, balcones, balconadas, miradores, tendaderos, ni computarán los espacios con altura libre de piso inferior a doscientos veinte (220) centímetros.</p>
			<p>Se establece la vivienda mínima dentro del ámbito del Plan Especial con objeto de garantizar la habitabilidad y las condiciones de vivienda independientemente de la conformación espacial resultante</p>



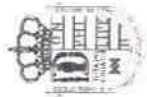
Ayuntamiento de Móstoles

A	Nº Vivienda diáfana		<p>Cumpliendo la superficie mínima indicada, serán admisibles viviendas diáfanas sin compartimentación, a excepción del baño, siempre y cuando, las superficies útiles se ajusten al programa de vivienda mínima con un único dormitorio (doble), y un máximo de superficie útil de 70,00 m².</p>	Se da la posibilidad de plantear "estudios" o "viviendas diáfanas" como alojamientos constituidos por una sola pieza común para salón-comedor-dormitorio y con cuarto de baño independiente cocina.
A M	Nº Vivienda Superficies mínimas	NNUU. Tomo 2. VIII.8.2.1.1.	<ul style="list-style-type: none">- Dormitorio simple: Su forma permitirá la inscripción de un círculo con diámetro mínimo de 180 cm y con una superficie mínima de 7,00 m².- Dormitorio doble: Su forma permitirá la inscripción de un círculo de 260 cm de diámetro y una superficie útil mínima de 10 m².- El ancho mínimo de fachada (incluyendo pilares de línea de fachada) que debe tener un dormitorio doble o adicional es de 2 m.- El cuarto de baño estará compuesto, al menos, por bañera o ducha, lavabo e inodoro y su superficie útil mínima será de 3 m². En el supuesto que haya un segundo baño la superficie útil mínima será de 2 m².- Cocinas: Superficie mínima 6 m², con la inscripción de un círculo de 1,60 m de diámetro, admitiéndose la unión con el salón para estos casos de cambios de uso del local a vivienda en el caso de tener más de dos dormitorios, es decir, con cualquier número de dormitorios. En dicho círculo se podrá incluir mobiliario, siempre y cuando se deje un paso mínimo o espacio de trabajo de 80 cm.- Estar-Comedor: Se admitirá en cualquier situación con una	<p>Se modifican las condiciones de superficies en áreas y estancias en la vivienda que con carácter general establecen las NNUU VIII.8.2.1.1. para la vivienda en edificio multifamiliar con objeto de adaptarse a los usos y tipologías actuales que se permiten en el ámbito del Plan Especial.</p>



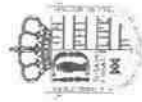
Ayuntamiento de Móstoles

			<p>superficie útil mínima de catorce 14 m² y su forma permitirá la inscripción de un círculo de 230 cm de diámetro, tangente al paramento en el que se sitúe el hueco principal de ventilación e iluminación.</p> <ul style="list-style-type: none">- En el caso de Estar + cocina + comedor la superficie mínima es de 20 m² y su forma permitirá la inscripción de un círculo de 230 cm de diámetro, tangente al paramento en el que se sitúe el hueco principal de ventilación e iluminación.- Pasillos: Se cumplirá lo establecido en el Documento Básico DB-SI y DB SUA del CTE- En viviendas accesibles será lo indicado en CTE DB SUA.	
A M	Nº Vivienda Altura libre mínima	NNUU. Tomo 2. VIII.8.2.1.1.	<p>La altura libre mínima de las piezas habitables, excepto la cocina, se admite de 2,50 m.</p> <p>De forma excepcional se podrá reducir por descuelgues aislados de elementos de estructura o instalaciones hasta 2,20 m.</p> <p>La altura libre mínima de la cocina y de las piezas no habitables se admitirá de 2,20 m en estos cambios de uso.</p>	<p>Con objeto de flexibilizar las condiciones de transformación de los locales garantizando la habitabilidad.</p>
A M	Nº Vivienda Huecos iluminación	NNUU. Tomo 2. VIII.8.2.1.1.	<p>La superficie mínima de los huecos de iluminación en las piezas habitables será del 12% de la superficie útil de la pieza o suma de las superficies útiles de las piezas habitables que recaigan en dicho hueco o huecos de fachada.</p>	<p>Al ser intervención de reforma en edificio existente se podrá aplicar, bajo el criterio y responsabilidad del proyectista o, en su caso, del técnico que suscriba la memoria, aquellas soluciones que permitan el mayor grado posible de adecuación efectiva y siempre</p>



Ayuntamiento de Móstoles

				y cuando el proyectista, bajo su responsabilidad y previa conformidad del promotor, adopte soluciones alternativas distintas a las soluciones técnicas basadas en DB-HS3
A M	Nº Vivienda Tendedero	NNUU. Tomo 2. VIII.8.2.1.1.	<p>Cada vivienda podrá disponer de un tendedero independiente, con superficie mínima de 2 m², que podrá situarse en el interior de la misma, en la azotea, si se permiten, o en las galerías o terrazas interiores.</p> <p>Si no estuviera previsto tendedero en el proyecto, se exigirá la instalación necesaria para la ubicación de secadora doméstica. En la visita de inspección que compruebe la viabilidad de lo ejecutado deberá tener instalada la secadora doméstica (secadora por condensación o con bomba de calor).</p>	Se plantean otras opciones para sustituir la obligatoriedad del tendedero.
M	Nº Vivienda Ventilación	NNUU. Tomo 2. Título V. Artículo V.12 VIII.8.2.1.1.	<p>En cuanto a la ventilación de las piezas habitables y no habitables de las viviendas se realizará según lo establecido en el DB- HS del CTE o normativa que lo sustituya.</p> <p>Se permitirá la renovación de aire por fachada, incluido instalaciones de climatización cumpliendo con citada normativa.</p> <p>Se podrán adoptar soluciones alternativas distintas a las soluciones técnicas basadas en el DB-HS3 bajo la responsabilidad del proyectista y previa conformidad del promotor, del cumplimiento de las condiciones exigidas en el CTE.</p>	En el ámbito del Plan Especial, al ser intervención de reforma en edificio existente, se podrá aplicar, bajo el criterio y responsabilidad del proyectista o, en su caso, del técnico que suscriba la memoria y previa conformidad del promotor; aquellas soluciones alternativas distintas a las soluciones técnicas basadas en DB-HS3 que cumplan con las condiciones de los documentos básicos del CTE y que permitan el mayor grado posible de adecuación efectiva.



Ayuntamiento de Móstoles

C	2º condiciones de la vivienda	Se prohíbe la vivienda en sótano y semisótano debiendo cumplir en todo el perímetro del local objeto de cambio de uso las condiciones de Planta Baja (artículo 1.2.24 de la NNUU) y tener tal consideración en el proyecto de obra del edificio.	Se prohíbe la vivienda en sótano y semisótano debiendo cumplir en todo el perímetro del local objeto de cambio de uso las condiciones de Planta Baja (artículo 1.2.24 de la NNUU) y tener tal consideración en el proyecto de obra del edificio existente.	Conforme al PGOU Tomo 2 de las Normas Urbanísticas. Título III y Anexo (figuras)
M	2º Chimenea shunt	El local deberá contar con chimeneas o SHUNT en sección y número necesario para la ventilación de cocinas, baños, calderas, etc., (artículo 1.11 de las NNUU).	<p>La vivienda podrá contar con chimeneas o SHUNT en sección y número necesario para la ventilación de cocinas, baños, calderas, etc., (artículo 1.11 de las NNUU).</p> <p>Así mismo la cocina podrá no disponer de chimenea y adoptar soluciones técnicas alternativas basadas en DB-HS3 que no produzcan productos o gases de combustión, bajo responsabilidad del proyectista y previa conformidad del promotor.</p> <p>La instalación de placas y hornos eléctricos serán domésticos, prohibiéndose los industriales. Deberán disponer campana dotada de filtros.</p> <p>Sólo las cocinas que evacúen productos o gases de combustión necesitarán salida de humos independiente, además de los conductos de ventilación forzada necesarios.</p> <p>La altura mínima de las rejillas sobre la acera o vía pública en 2,30 m</p>	<p>En este punto desaparece la obligatoriedad de contar con shunt o chimenea dando lugar a otras soluciones técnicas que incorporen avances técnicos permitidos en nuevas normativas como el CTE.</p> <p>Se adaptan las instalaciones de combustión a la normativa actual, debiendo cumplir con las especificaciones legales aplicables y dotadas de los sistemas o conductos de evacuación exigibles.</p>
M	13º Gases Combustión	13. Se prohíbe lanzar los humos al exterior por fachadas y patios. Los humos habrán de llevarse por conductos apropiados hasta una cierta altura que, como máximo será de 1m. por encima del caballete de cubierta y 2 m. en azoteas practicables. Los conductos de humo no podrán alojarse en las medianeras y estarán convenientemente aislados. Se exceptúan de esta disposición las salidas de calderas estancias reguladas por el Artículo V.6 y las salidas existentes al amparo de la normativa anterior.	Se prohíbe lanzar productos o gases de combustión al exterior por fachadas y patios, debiéndose llevar por conductos apropiados hasta una cierta altura que, como mínimo será de 1 m por encima del caballete de cubierta y 2 m. en azoteas practicables. Los conductos de humo no podrán alojarse en las medianeras y estarán convenientemente aislados. Se exceptúan de esta disposición las salidas de calderas estancias reguladas por el Artículo V.6 y las salidas existentes al amparo de la normativa anterior.	Se añaden cualquier producto o gas, no sólo humo procedente de la combustión..



Ayuntamiento de Móstoles

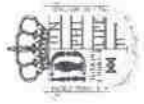


			por fachadas, patios comunes, balcones y ventanas, aunque dicha salida tenga carácter provisional, salvo para calderas estancas de gas natural, que deberán integrarse compositivamente en la edificación y situarse a una altura mínima de 3,20 m. de la rasante y a una distancia de 1 m. de huecos de otras viviendas	
A	chimenea	Quedan prohibidas las salidas (chimeneas) de ventilación a vía pública. NNUU	Se prohíben por fachada la ventilación por conducto procedente de extractores de cocina (combustión y eléctricas). Se permite la ventilación por fachada de renovación de aire de las dependencias, siempre que se cumpla con los requisitos de las NNUU, indicados en este Plan Especial y CTE..	Se da la opción de incorporar soluciones técnicas que den cumplimiento a las determinaciones de este Plan Especial y CTE
C	2º Patio Cumplimiento normas	En caso de ventilar algunas de sus dependencias a patio éste deberá cumplir las dimensiones mínimas establecidas en el artículo 3.6 de las NNUU.	En caso de ventilar algunas de sus dependencias a patio éste deberá cumplir las dimensiones mínimas establecidas en el artículo 3.6 de las NNUU.	
X	2º Servicios comunes	Los servicios comunes del edificio (cuartos de basuras, de contadores, acometidas a los servicios urbanísticos, plazas de aparcamiento si las hubiere, etc.) en que se sitúa el local deberán ser suficientes para las nuevas viviendas y en caso contrario deberán habilitarse estas dotaciones y servicios en la nueva promoción en cuantía suficiente para dar cumplimiento a lo dispuesto en las NNUU.	Se elimina	
X	2º Aparcamiento	Deberá cumplirse la dotación de aparcamientos de la ordenanza que le afecte pudiendo adscribirse plazas situadas en un radio de 250 m., teniendo en cuenta las exigidas en la licencia de obras del edificio en que se sitúe.	Se elimina	No será exigible la dotación de aparcamiento, ya que en los Instrumentos de Ordenación anteriores al Plan General del 1985, la exigencia de dotación de aparcamiento en viviendas era inferior o igual a la



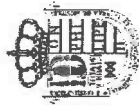
Ayuntamiento de Móstoles

				requerida en otros usos (comercial, recreativo, etc.)
A	Nº Accesos Zonas comunes	Sin prohibición explícita de creación de zonas comunes	El acceso a la nueva vivienda se realizará desde la vía pública o desde zonas comunes ya existentes en del edificio.	Con esto se evitan promociones de viviendas en planta baja y el cumplimiento de la Ley de Propiedad Horizontal
A	Nº Accesos Zonas comunes	Sin prohibición explícita de creación de zonas comunes	En cualquier caso, no podrán crearse zonas ni nuevos accesos comunes. Si se permite la conexión y acceso de la/s vivienda/s resultantes con las zonas comunes que ya pudieran existir en el inmueble donde se ubiquen	Con esto se evitan promociones de viviendas en planta baja y el cumplimiento de la Ley de Propiedad Horizontal
M	2º Acuerdo Comunidad Propietario s	Deberá aportarse acuerdo favorable de la comunidad de propietarios del edificio así como compromiso notarial de que las nuevas viviendas se someterán a las obligaciones derivadas de la integración en la comunidad ya constituida con los ajustes de coeficientes que correspondan.	Se deberá cumplir con lo dispuesto en la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre Propiedad Horizontal y demás legislación vigente en dicha materia que pueda resultar de aplicación; dichos aspectos, al tratarse de cuestiones de orden civil, no serán objeto de comprobación a través de las correspondientes funciones de comprobación e inspección urbanística atribuidas a la Gerencia Municipal de Urbanismo.	La declaración responsable de cambio de uso, al tratarse de un título habilitante de naturaleza urbanística, no prejuzga ni limita el derecho de propiedad de terceros sobre el inmueble afectado, y por tanto no entra a valorar cuestiones de índole civil. Sin perjuicio del cumplimiento de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre Propiedad Horizontal, dichos aspectos, no serán objeto de comprobación por parte de la Gerencia Municipal de Urbanismo, con objeto de delimitar las competencias urbanísticas que tiene atribuidas la Gerencia



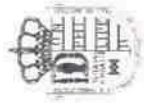
Ayuntamiento de Móstoles

M	2º	Se valorará especialmente la adaptación de estas viviendas a minusvalías en su grado máximo, por su accesibilidad.		Municipal de Urbanismo.
M	3º Tramitación	Aprobado previamente el cambio de uso, la solicitud de licencia de obras deberá ir acompañada de proyecto de arquitecto visado y de dirección facultativa de arquitecto y aparejador. El proyecto deberá contener todos los documentos exigibles para obra nueva a la que se asimila, con especial atención a las condiciones de habitabilidad y protección contra incendios, dotación de instalaciones comunes de telecomunicación, etc. además de que la composición de la fachada respete el ritmo de huecos y materiales del edificio en que se sitúa o responda a una composición arquitectónica coherente.	<p>La adaptación de estas viviendas a las condiciones de accesibilidad exigibles para atender y dar servicio a usuarios con discapacidad en su grado máximo deberá cumplir con las prescripciones normativas vigentes.</p> <p>Conforme a lo establecido en el artículo 155 de la LSCM, los cambios de uso, en tanto no tengan por objeto cambiar el uso característico del edificio, están sujetos a declaración responsable. Del mismo modo, también están sujetas a declaración responsable, las obras de reforma sobre los edificios existentes que no requieran la redacción de un proyecto de obras de conformidad con la LOE.</p> <p>En este caso (obras que no requieran la redacción de un proyecto de obras según la LOE), se deberá presentar declaración responsable que alcance tanto al cambio de uso del local a vivienda como a las obras de reforma y acondicionamiento necesarias, en su respectivo modelo normalizado, acompañada de proyecto técnico suscrito por un técnico competente, así como dirección facultativa de obra y/o de ejecución y demás documentación que se contiene en el Modelo Normalizado.</p> <p>Tras la comprobación de la documentación presentada, la Gerencia Municipal de Urbanismo emitirá la correspondiente resolución relativa a la conformidad o disconformidad de la actuación declarada, que alcanzará la viabilidad formal del cambio de uso y del proyecto relativo a las obras de acondicionamiento.</p> <p>En caso de que las obras de acondicionamiento tengan tal alcance que precise de un proyecto conforme a la normativa general de ordenación de la edificación, deberá tramitarse una licencia urbanística que ampare la ejecución de las mismas.</p>	No se establece rango o criterios de ponderación y valor en los documentos del PGOU M
M	4º	Una vez finalizada la obra deberá tramitarse la licencia de primera ocupación, instando la oportuna solicitud y aportando	Una vez finalizada la obra deberá presentarse la declaración responsable de primera ocupación, acompañada del	Conforme a la LSCM Artículo 155. Actos sometidos a



Ayuntamiento de Móstoles

		la documentación exigible (artículo 5.5.5 de las NNUU).	correspondiente certificado final de obra y demás documentación preceptiva.	declaración responsable urbanística. Apartado .c) La primera ocupación y funcionamiento de las edificaciones de nueva planta y de las casas prefabricadas, así como de los edificios e instalaciones en general.
X	5º	Dada la complejidad y variedad de casos que se pueden presentar, los servicios técnicos municipales valorarán las circunstancias particulares a la luz de las anteriores condiciones.	Se elimina	Con objeto de flexibilizar estos procesos de intervención y conforme al artículo 155 de la LSCM
A	Nº Condicion es estéticas	No regulado en este artículo	La fachada de la vivienda resultante deberá adecuarse e incorporarse los criterios compositivos del conjunto del edificio al que pertenece.	En este tipo de intervenciones se contempla la probabilidad de la apertura de nuevos huecos en fachada. Es por eso que estas actuaciones deben considerar el resultado final en el conjunto de la fachada y su imagen urbana.
A	Nº Documentación técnica	No regulado en este artículo	Dependiendo el nivel de intervención la solicitud deberá contemplar lo dispuesto en la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación. La documentación técnica que deberá presentarse con la declaración responsable de cambio de uso y de las correspondientes obras de reforma (en caso de actuaciones que no requieran de proyecto de obras según la LOE), es la que se detalla a continuación: - Proyecto de ejecución, suscrito por técnico competente y visado por el colegio profesional correspondiente. - Dirección Facultativa de las obras, suscrita por técnico competente	



Ayuntamiento de Móstoles

			y visada por el colegio profesional correspondiente. - Se deberá aportar documentación gráfica suficiente (planos, fotografías, etc...), con el objeto de definir la composición de la fachada existente y justificar la resultante	
--	--	--	--	--

Para lo no previsto en las determinaciones del presente Plan Especial, se estará a lo dispuesto en las Normas Urbanísticas del Plan General de Móstoles, Código Técnico de la Edificación, Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación y demás legislación vigente que resulte de aplicación.



Ayuntamiento de Móstoles

11. TEXTO REFUNDIDO. DETERMINACIONES DEL PLAN ESPECIAL

Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo, de la Comunidad de Madrid en su artículo 67. **Disposiciones comunes a cualquier alteración de los Planes de Ordenación Urbanística**, determina que:

3. Todo proyecto de Plan de Ordenación Urbanística que altere solo parcialmente otro anterior deberá acompañar un documento de refundición que refleje tanto las nuevas determinaciones como las que queden en vigor, a fin de reemplazar completamente la antigua documentación. Toda alteración de la ordenación urbanística deberá, obligatoriamente, incluir la documentación técnica vigente y la modificada, con las oportunas diligencias y/o certificados de aprobación definitiva correspondientes. En los casos que se altere el planeamiento urbanístico por otra figura de planeamiento diferente a aquella por la que fue aprobada, deberá incorporar la modificación de aquellos documentos que sean necesarios para evitar incongruencias en el documento técnico y normativo.

En virtud de lo expuesto, se redacta a continuación el presente:

TEXTO REFUNDIDO

Para lo no previsto en el presente documento, se estará a lo dispuesto en las Normas Urbanísticas del Plan General de Móstoles, Código Técnico de la Edificación, Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación y demás legislación vigente que resulte de aplicación.

VIII. 8.2.1.3. Criterios para considerar admisible el cambio de uso en local a vivienda

Para que el cambio de uso sea viable urbanísticamente, deberán cumplirse las siguientes condiciones:

1º Ámbito de aplicación

- Locales situados en planta baja y planta piso de edificios existentes cuyo uso principal sea el residencial de tipología multifamiliar, dentro de los ámbitos de las Zonas de Ordenanza ZU-R1 (Residencial Casco antiguo) y ZU-R2 (Residencial Multifamiliar en casco consolidado) y que no estén sometidos a ningún régimen de protección pública.
- En ningún caso se otorgarán cambios de uso en promociones ejecutadas al amparo del Plan General de 1985, en unidades de gestión o planes parciales dado que en ellos se limita el número de viviendas permitido. Tampoco en los Ámbitos de Ordenación Singular (AOS) por estar pendientes de desarrollo conforme el PGOU.
- En las calles de especial interés comercial (concretadas en el presente Plan Especial) no se permite la transformación a vivienda en aquellos locales situados en planta baja con frente de fachada a dicha calle comercial.
- No obstante, en las mencionadas calles de especial interés comercial, si estará permitida la transformación a vivienda en planta piso; y en planta baja en los casos en los que la



Ayuntamiento de Móstoles

finca presentase fachada a calles laterales, plaza o patio interior siempre y cuando se respete un fondo mínimo en el interior de los locales de 5 m con uso y carácter terciario desde la fachada de la calle de especial interés comercial.

2º Condicionantes sobre las preexistencias

- No se permitirá la transformación de local a vivienda, si la misma está en contacto con transformadores, tal y como indica el Artículo V.8.8 Instalaciones de energía.
- Sera preceptivo previa transformación a vivienda proceder a la descontaminación del suelo en aquellos locales con usos y actividades previas consideradas contaminantes conforme a la *Ley 7/2022, de 8 de abril de residuos y suelos contaminados para una economía circular* y *Real Decreto 9/2005, de 14 de enero, por el que se establece la relación de actividades potencialmente contaminantes del suelo y los criterios y estándares para la declaración de suelos contaminados* (talleres de reparación de vehículos, comercio al por mayor de chatarra y productos de desecho, etc.).
- Los locales que sean colindantes o tengan sobre ellos usos terciarios, recreativos, bares, cafeterías, actividades de arrastre, etc. u otros usos, como por ejemplo cuarto de instalaciones de la finca, deberán contar en su transformación a vivienda con la adopción de las medidas suficientes de aislamiento frente a la transmisión de ruidos molestos por vía aérea o por vía estructural para el cumplimiento de los límites exigidos por ley. Los autores de proyecto y dirección de obra deberán justificar bajo responsabilidad técnica, con estudio acústico específico, tanto en la fase de proyecto como después de ejecución de obra, el cumplimiento en el interior de vivienda de los límites de ruido exigidos por legislación vigente, tanto de transmisión por vía aérea como por vía estructural.

3º Condiciones generales

El local deberá tener unas características (dimensiones, superficie, fachada a vía pública...) para dar cumplimiento a las condiciones de la vivienda establecidas en este Plan Especial, NNUU del PGOU de Móstoles y demás normativa recurrente.

4º Prohibición de viviendas en sótano y semisótano

- Se prohíbe la vivienda en sótano y semisótano debiendo cumplir en todo el perímetro del local objeto de cambio de uso las condiciones de Planta Baja (artículo 1.2.24 de la NNUU) y tener tal consideración en el proyecto de obra del edificio existente.

5º Agrupación y segregación de locales

- Se permitirá la transformación de local a vivienda, teniendo en cuenta que por cada unidad de local se permitirá el número de viviendas resultantes de la aplicación de las condiciones técnicas mínimas requeridas para cada unidad de vivienda.
- No se autoriza la transformación de local a vivienda en locales con superficie mayor a 250 m²



Ayuntamiento de Móstoles

- Se limita el cambio de uso a los locales con superficie útil hasta 250 m² como máximo. Los locales de hasta 250 m² podrán segregarse en varias viviendas siempre y cuando las viviendas resultantes sean **independientes**, no permitiéndose la creación de zonas comunes entre ellas ni nuevos accesos comunes o pasillos.
- En el caso de locales con superficie mayor a 250 m² que procedan de agrupación de locales ya existentes con anterioridad, podrán volver a segregarse para transformarse en viviendas, pudiendo ser los locales resultantes del mismo número o inferior a los que dieron lugar a la agrupación actual, según los antecedentes administrativos o registrales que lo certifiquen.
- Se permite la agrupación de locales de superficie inferior a 40 m² para su transformación en vivienda siempre que se cumplan las condiciones establecidas en el presente Plan Especial.

6º Condiciones de vivienda mínima

- Vivienda mínima es aquella que cuenta con estancia-comedor, cocina, dormitorio y baño o aseo con lavabo, retrete y ducha; y cuya superficie útil sea igual o superior a cuarenta metros cuadrados (40 m²) útiles, no incluyendo en el cómputo las terrazas, balcones, balconadas, miradores, tendederos, ni computarán los espacios con altura libre de piso inferior a doscientos veinte centímetros (220 cm).
- Cumpliendo la superficie mínima indicada, serán admisibles viviendas diáfanas, sin compartimentación a excepción del baño, siempre y cuando, las superficies útiles se ajusten al programa de vivienda mínima con un único dormitorio (doble), y un máximo de superficie útil de 70,00 m².

7º Condiciones piezas habitables

La distribución interior de las viviendas deberá ser tal que todas las piezas habitables tengan luz y ventilación directas que tomarán de la vía pública, patio de manzana, patios de parcela o espacios libres en ordenación de bloques aislados, a excepción de los cuartos de aseo o de baño, que podrán ventilarse por sistemas no directos y no tener iluminación natural (shunt o similar).

8º Superficies mínimas

- Dormitorio simple: Su forma permitirá la inscripción de un círculo con diámetro mínimo de 180 cm y con una superficie mínima de 7,00 m².
- Dormitorio doble: Su forma permitirá la inscripción de un círculo de 260 cm de diámetro y una superficie útil mínima de 10 m².
- El ancho mínimo de fachada (incluyendo pilares de línea de fachada) que debe tener un dormitorio doble o adicional es de 2 m.
- El cuarto de baño estará compuesto, al menos, por bañera o ducha, lavabo e inodoro y su superficie útil mínima será de 3 m². En el supuesto que haya un segundo baño la superficie útil mínima será de 2 m².



Ayuntamiento de Móstoles

- Cocinas: Superficie mínima 6 m² de con la inscripción de un círculo de 1,60 m de diámetro, admitiéndose la unión con el salón para estos casos de cambios de uso del local a vivienda en el caso de tener más de dos dormitorios, es decir, con cualquier número de dormitorios. En dicho círculo se podrá incluir mobiliario, siempre y cuando se deje un paso mínimo o espacio de trabajo de 80 cm.
- Estar-Comedor: Se admitirá en cualquier situación con una superficie útil mínima de catorce 14 m² y su forma permitirá la inscripción de un círculo de 230 cm de diámetro, tangente al paramento en el que se sitúe el hueco principal de ventilación e iluminación.
- En el caso de Estar + cocina + comedor la superficie mínima es de 20 m² y su forma permitirá la inscripción de un círculo de 230 cm de diámetro, tangente al paramento en el que se sitúe el hueco principal de ventilación e iluminación.
- Los trasteros tendrán una superficie útil máxima de 4 m², con un límite del 10% de la superficie útil.
- Pasillos: Se cumplirá lo establecido en el Documento Básico DB-SI y DB SUA del CTE
- En viviendas accesibles será lo indicado en CTE DB SUA.

9º Tendedero

Cada vivienda podrá disponer de un tendedero independiente, con superficie mínima de 2 m², que podrá situarse en el interior de la misma, en la azotea si se permiten, o en las galerías o terrazas interiores.

Si no estuviera previsto tendedero en el proyecto, se exigirá la instalación necesaria para la ubicación de secadora doméstica. En la visita de inspección que comprueba la viabilidad de lo ejecutado deberá tener instalada la secadora doméstica (secadora por condensación o con bomba de calor).

10º Alturas libres

En estos cambios de uso se establece una altura libre mínima de dos metros y medio (2,5 m) para todas las piezas habitables con la excepción de la cocina y junto con las piezas no habitables admitirán una altura libre mínima de dos metros veinte centímetros (2,20 m).

De forma excepcional se podrá reducir la altura libre por descuelgues aislados de elementos de estructura o instalaciones hasta 2,20 m.

11º Fachadas

Todas las viviendas deberán tener fachada a la vía pública, a patio central de manzana o a espacio libre en ordenaciones de bloques aislados. Se establecen las siguientes condiciones:

- Se permite una longitud mínima de fachada de tres metros (3m, cota interior libre) de la vivienda resultante, siempre y cuando la vivienda disponga como mínimo **dos fachadas correspondientes a piezas habitables**.



Ayuntamiento de Móstoles

- Si la vivienda resultante dispone de **una sola fachada**, el ancho mínimo de esta será el que corresponda en función de las piezas habitables que recaigan en la misma, teniendo en cuenta que para un dormitorio doble el ancho mínimo de fachada será de dos metros (2m) incluyendo pilares de línea de fachada; y para el estar-cocina-comedor su forma deberá permitir la inscripción de un círculo de doscientos treinta centímetros (230 cm) de diámetro tangente a fachada (siempre cota libre interior).
- Si existe una sola fachada y el resultado de la transformación es una vivienda diáfana o sin compartimentación, a excepción del baño, el ancho mínimo de fachada será el que corresponda, siempre que permita inscribir un círculo tangente a la misma de diámetro cuatrocientos sesenta y cinco centímetros (465 cm).
- En los casos que se requiera el cumplimiento de unas dimensiones mínimas adaptadas a la inscripción de un círculo tangente a fachada por el interior, se podrá incluir en el mismo los pilares de línea de fachada y los situados en paramentos anexos.
- También podrá incluirse en el interior del círculo inscrito, la parte ocupada por el retranqueo que se realice desde la fachada para generar un vestíbulo o acceso cubierto a la vivienda.

12º Huecos de iluminación y ventilación

- La superficie mínima de los huecos de iluminación en las piezas habitables sea del 12% de la superficie útil de la pieza o suma de las superficies útiles de las piezas habitables que recaigan en dicho hueco o huecos de fachada.
- En cuanto a la ventilación de las piezas habitables y no habitables de las viviendas se realizará según lo establecido en el DB- HS del CTE o normativa que lo sustituya.
- Se permitirá la renovación de aire por fachada, incluido instalaciones de climatización cumpliendo con citada normativa.
- Se podrán adoptar soluciones alternativas distintas a las soluciones técnicas basadas en el DB-HS3 bajo la responsabilidad del proyectista y previa conformidad del promotor, del cumplimiento de las condiciones exigidas en el CTE.
- En caso de ventilar algunas de sus dependencias a patio éste deberá cumplir las dimensiones mínimas establecidas en el artículo 3.6 de las NNUU.

13º Renovación de aire climatización

- Se permite la ventilación por fachada de renovación de aire de las dependencias, siempre que se cumpla con los requisitos de las NNUU, los indicados en este Plan Especial y CTE.
- La ventilación de las piezas habitables y no habitables de las viviendas se realizará según lo establecido en el documento básico de salubridad del Código Técnico de la Edificación o normativa que lo sustituya. También podrá adoptarse soluciones alternativas distintas a las soluciones técnicas basadas en el DB-HS3 según lo dispuesto en CTE I.



Ayuntamiento de Móstoles

- Se permitirá la renovación de aire por fachada, incluido instalaciones de climatización, cumpliendo toda la normativa aplicable, bajo la responsabilidad del proyectista y del promotor, cuando se adopten soluciones alternativas distintas a las soluciones técnicas basadas en el DB-HS3.
- En caso de ventilar algunas de sus dependencias a patio éste deberá cumplir las dimensiones mínimas establecidas en el artículo 3.6 de las NNUU.

14º Extracción gases y productos

- Se prohíbe lanzar productos o gases de combustión al exterior por fachadas y patios, debiéndose llevar por conductos apropiados hasta una cierta altura que, como mínimo será de 1 m por encima del caballete de cubierta y 2 m. en azoteas practicables. Los conductos de humo no podrán alojarse en las medianeras y estarán convenientemente aislados. Se exceptúan de esta disposición las salidas de calderas estancas reguladas por el Artículo V.6 y las salidas existentes al amparo de la normativa anterior.
- Se prohíbe la salida libre de los productos o gases de combustión por fachadas, patios comunes, balcones y ventanas, aunque dicha salida tenga carácter provisional, salvo para calderas estancas de gas natural, que deberán integrarse compositivamente en la edificación y situarse a una altura mínima de 3,20 m. de la rasante y a una distancia de 1 m. de huecos de otras viviendas

15º Extracción y renovación en cocinas

- La vivienda podrá contar con chimeneas o SHUNT en sección y número necesario para la ventilación de cocinas, baños, calderas, etc., (artículo 1.11 de las NNUU).
- Así mismo, la cocina podrá no disponer de chimenea y adoptar soluciones técnicas alternativas basadas en DB-HS3 que no produzcan productos o gases de combustión, bajo responsabilidad del proyectista y previa conformidad del promotor.
- La instalación de placas y hornos eléctricos serán domésticos, prohibiéndose los industriales. Deberán disponer campana dotada de filtros.
- Sólo las cocinas que evacúen productos o gases de combustión necesitarán salida de humos independiente, además de los conductos de ventilación forzada necesarios.
- La altura mínima de las rejillas sobre la acera o vía pública en 2,30 m
- Se prohíben por fachada la ventilación por conducto procedente de extractores de cocina (combustión y eléctricas).
- Se permite la ventilación por fachada de renovación de aire de las dependencias, siempre que se cumpla con los requisitos de las NNUU, indicados en este Plan Especial y CTE.

16º Accesos y zonas comunes

- El acceso a la nueva vivienda se realizará desde la vía pública o desde zonas comunes ya existentes en del edificio.



Ayuntamiento de Móstoles

- En cualquier caso, no podrán crearse zonas comunes nuevas ni nuevos accesos comunes.
- Sólo se permite la conexión y el acceso de las viviendas resultantes con las zonas comunes si estas existían previamente en el inmueble.
- Sin perjuicio del cumplimiento de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre Propiedad Horizontal y demás legislación vigente en dicha materia que pueda resultar de aplicación; dichos aspectos, al tratarse de cuestiones de orden civil, no serán objeto de comprobación a través de las correspondientes funciones de comprobación e inspección urbanística atribuidas a la Gerencia Municipal de Urbanismo.

17º Viviendas accesibles

La adaptación de estas viviendas a las condiciones de accesibilidad exigibles para atender y dar servicio a usuarios con discapacidad en su grado máximo deberá cumplir con las prescripciones normativas vigentes.

18º Criterios compositivos y estéticos en fachada

La fachada de la vivienda resultante deberá adecuarse e incorporar los criterios compositivos del conjunto de la del edificio al que pertenece.

19º Tramitación

- Conforme a lo establecido en el artículo 155 de la LSCM, los cambios de uso, en tanto no tengan por objeto cambiar el uso característico del edificio, están sujetos a declaración responsable. Del mismo modo, también están sujetas a declaración responsable, las obras de reforma sobre los edificios existentes que no requieran la redacción de un proyecto de obras de conformidad con la LOE.
- En este caso (obras que no requieran la redacción de un proyecto de obras según la LOE), se deberá presentar declaración responsable que alcance tanto al cambio de uso del local a vivienda como a las obras de reforma y acondicionamiento necesarias, en su respectivo modelo normalizado, acompañada de proyecto técnico suscrito por un técnico competente, así como dirección facultativa de obra y/o de ejecución y demás documentación que se contiene en el Modelo Normalizado.
- Tras la comprobación de la documentación presentada, la Gerencia Municipal de Urbanismo emitirá la correspondiente resolución relativa a la conformidad o disconformidad de la actuación declarada, que alcanzará la viabilidad formal del cambio de uso y del proyecto relativo a las obras de acondicionamiento.
- En caso de que las obras de acondicionamiento tengan tal alcance que precise de un proyecto conforme a la normativa general de ordenación de la edificación, deberá tramitarse una licencia urbanística que ampare la ejecución de las mismas.
- Una vez finalizada la obra deberá presentarse la declaración responsable de primera ocupación, acompañada del correspondiente certificado final de obra y demás documentación preceptiva.



Ayuntamiento de Móstoles

20º Documentación técnica

Dependiendo el nivel de intervención la solicitud deberá contemplar lo dispuesto en la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación.

La documentación técnica que deberá presentarse con la declaración responsable de cambio de uso y de las correspondientes obras de reforma (en caso de actuaciones que no requieran de proyecto de obras según la LOE), es la que se detalla a continuación:

- Proyecto de ejecución, suscrito por técnico competente y visado por el colegio profesional correspondiente.
- Dirección Facultativa de las obras, suscrita por técnico competente y visada por el colegio profesional correspondiente.
- Se deberá aportar documentación gráfica suficiente (planos, fotografías, etc.), con el objeto de definir la composición de la fachada existente y justificar la resultante

21º Declaración responsable de primera ocupación

- Una vez finalizada la obra deberá presentarse la declaración responsable de primera ocupación tal y como establece el artículo 155 LSCM, acompañada del correspondiente certificado final de obra y de cuanta documentación sea pertinente.

DILIGENCIA: Para hacer constar que el documento que antecede, compuesto de 112 páginas pertenecientes a la 1 a la 112 y verificado marginalmente por la Concejala Secretaria que suscribo, ha sido aprobado INICIALMENTE por resolución de Junta de Gobierno Local de fecha 22.06.2025

Móstoles,
La Concejala - Secretaria

