



Ayuntamiento de Móstoles

PLAN ESPECIAL PARA EL CAMBIO DE USO EN LOCALES A VIVIENDA

AYUNTAMIENTO DE MÓSTOLES

**DOCUMENTO APROBACIÓN DEFINITIVA
U.005.PLA-URB/2024/1
10 FEBRERO 2026**



Ayuntamiento de Móstoles

Una firma manuscrita en tinta azul, que parece leer "Pedro Díaz", escrita sobre una línea horizontal que se prolonga hacia la derecha.

PLAN ESPECIAL PARA EL CAMBIO DE USO EN LOCALES A VIVIENDA

MEMORIA



ÍNDICE

1. AGENTES.....	6
2. MARCO LEGAL DE REFERENCIA.....	6
3. ÁMBITO	6
4. OBJETO	7
5. ANTECEDENTES	8
6. DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA	10
7. JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA.....	10
8. NATURALEZA Y CONVENIENCIA DEL PLAN ESPECIAL.....	13
9. ALCANCE DEL PLAN ESPECIAL	15
10. VIABILIDAD ECONÓMICA	16
11. JUSTIFICACIÓN DE CAMBIOS EN LAS DETERMINACIONES DEL PLAN ESPECIAL.....	19
12. TEXTO REFUNDIDO. DETERMINACIONES DEL PLAN ESPECIAL.....	34
13. ANEXOS	43
ANEXO 1. INFORMACIÓN PLAN GENERAL DE MÓSTOLES	44
ANEXO 2. PLANOS	49
ANEXO 3. DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO.....	53
1. Agentes.....	54
2. Objetivos de la planificación	54
3. Alcance y contenido del Plan Especial propuesto. Alternativas razonables, técnica y ambientalmente viables.....	54
4. Alternativas de uso contempladas.....	55
5. Conclusión del análisis de alternativas.....	56
6. Desarrollo previsible del Plan Especial.....	56
7. Caracterización de la situación del medio ambiente antes del desarrollo del Plan en el ámbito territorial.....	58
8. Distribución General de Usos.....	64
9. Medio Socioeconómico Y Cultural.....	65
10. Zonas Ambientalmente Protegidas (Zap).....	65
11. Patrimonio Histórico.....	65
12. Biodiversidad Y Espacios Naturales Protegidos.....	66
13. Potenciales Impactos ambientales, tomando en consideración el cambio climático	67
14. Incidencias previsible sobre los planes sectoriales y territoriales concurrentes	69



Ayuntamiento de Móstoles

15.	Motivación de la aplicación del procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada.....	70
16.	Resumen de los motivos de la selección de las alternativas contempladas.....	71
17.	Medidas previstas para prevenir, reducir y corregir efectos negativos relevantes en el medio ambiente.....	73
18.	Seguimiento ambiental del Plan.....	77
19.	Conclusión.....	79
ANEXO 4. RESUMEN EJECUTIVO.....		81
1.	Agentes.....	82
2.	Finalidad del resumen ejecutivo.....	82
3.	Marco legal de referencia.....	82
4.	Ámbito.....	82
5.	Objeto.....	83
6.	Antecedentes.....	84
7.	Descripción de la propuesta.....	86
8.	Justificación de la propuesta.....	86
9.	Viabilidad económica.....	89
10.	Justificación de cambios en las determinaciones del Plan Especial.....	92
11.	Texto refundido. Determinaciones del Plan Especial.....	107
ANEXO 5. IMPACTO DE GÉNERO.....		116
1.	Justificación.....	117
2.	Marco normativo.....	117
3.	Metodología de evaluación.....	118
4.	Impacto de género.....	118
5.	Impacto en infancia, adolescencia y familia.....	119
6.	Impacto en accesibilidad.....	119
7.	Conclusión.....	120
ANEXO 6. MEMORIA JUSTIFICATIVA DEL CUMPLIMIENTO DE LA TRAMITACIÓN/NORMATIVA AMBIENTAL Y SECTORIAL.....		121
1.	Justificación del cumplimiento del procedimiento ambiental.....	123
2.	Justificación del cumplimiento de informes y materias sectoriales.....	126
3.	Justificación del cumplimiento de la participación ciudadana.....	131



Ayuntamiento de Móstoles

4. Conclusión 222



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 que tengan limitado el número de viviendas.



Ayuntamiento de Móstoles

- 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.º3.

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, en los que se limite 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 estén vinculados a vivienda, garajes que tengan que ver con la dotación mínima, así como locales de Comunidad, y también se amplía a los situados en planta piso.



Ayuntamiento de Móstoles

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.

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 N° 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

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 estén vinculados a vivienda, garajes que 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),



Ayuntamiento de Móstoles

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.



Ayuntamiento de Móstoles

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.



Fig 2. Avenida dos de mayo

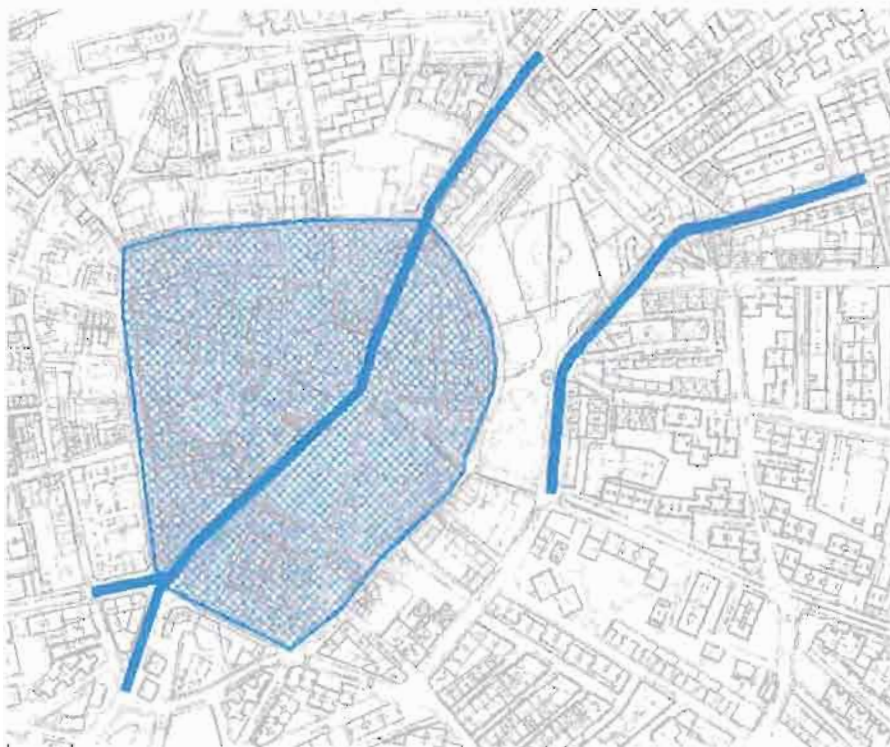


Fig 3. Calles de especial Interés comercial: Área20 e itinerario comercial estructurante dentro de ZU-R1



8. NATURALEZA Y CONVENIENCIA DEL PLAN ESPECIAL

8.1 Plan General de Ordenación Urbana de Móstoles.

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:

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

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



Ayuntamiento de Móstoles

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.

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)



Ayuntamiento de Móstoles

- 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.

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.



Ayuntamiento de Móstoles

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.

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.



Ayuntamiento de Móstoles

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

		NUU PGOU Móstoles	Plan Especial	Justificación
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 permitirían 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 estén vinculados a vivienda, garajes que tengan que ver con la dotación mínima, así como locales de Comunidad.	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..
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 en los que se limite 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 en los que se limite el número de viviendas permitido, por lo que si no se localiza limitación del número máximo de viviendas si estaría permitido. Tampoco en los Ámbitos de Ordenación Singular (AOS) por estar pendientes de desarrollo conforme el PGOU	Ámbito objeto de este Plan Especial, compatible con la figura de planeamiento adecuada para su tramitación.
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.	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. Si estará permitida la transformación a vivienda en planta piso; y también en planta baja en los casos en los que la finca
M	1º ámbito	Sin restricciones especiales en calles comerciales		



Ayuntamiento de Móstoles

		<p>presente fachada a otras calles (laterales o paralelas a las de Interés comercial), plaza o patio Interior, siempre y cuando se respete un fondo mínimo en el interior de los locales de 5 m, desde la fachada de la calle de especial Interés comercial con uso, carácter y destino exclusivamente terciario.</p> <p>El acceso a la nueva vivienda no se realizará desde la calle de especial Interés comercial estando clausurado dicho acceso a efectos residenciales. Así mismo, en ningún caso se permitirá la apertura de huecos transitables, accesos, hojas abatibles u otros elementos propios del uso residencial en la fachada recayente a la calle protegida, debiendo mantenerse en dicha fachada la composición, imagen y carácter propios del uso comercial.</p>	<p>espacio público como espacio de relación y comunicación.</p>
<p>A</p> <p>Nº Limites en la superficie objeto de transforma ción</p>	<p>Segregación. Sin límite de superficies</p>	<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 construida mayor a 250 m2</p> <p>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.</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</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>



Ayuntamiento de Móstoles

A	Nº	Agrupación	o registrales que lo certifiquen	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 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. Se permite el acceso a la vivienda desde zonas comunes existentes previamente en el inmueble. No podrán crearse zonas ni accesos comunes nuevos.	Con esto de evitan promociones de viviendas en planta baja y el cumplimiento de la Ley de Propiedad Horizontal
A	Nº Condicionant es previos de los locales a transformar	No existían. Medidas explícitas a adoptar sobre usos preexistentes.	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. Será 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	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

John...

			<p>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 como por vía estructural.</p>	
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	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 	Para garantizar iluminación, ventilación y demás de salubridad y habitabilidad se limita la transformación de los locales a unas dimensiones



Ayuntamiento de Móstoles

	metros correspondiente a piezas habitables.	(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.	mínimas
		<ul style="list-style-type: none">• 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 recalgan en la misma, teniendo en cuenta que para un dormitorio doble el 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).• 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 tranqueo que se realice desde la fachada para generar un vestíbulo o acceso cubierto a la vivienda.	



Ayuntamiento de Móstoles

[Handwritten signature]

<p>A</p> <p>Nº</p> <p>Vivienda mínima</p>	<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 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>
<p>A</p> <p>Nº</p> <p>Vivienda diáfana</p>		<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>	<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.</p>
<p>A</p> <p>M</p> <p>Nº</p> <p>Vivienda Superficies mínimas</p>	<p>NNUU. Tomo 2. VIII.8.2.1.1.</p>	<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 	<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

Gaspar...

		<p>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.</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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. - Pasillos: Se cumplirá lo establecido en el Documento Básico DB-S1 y DB SUA del CTE - En viviendas accesibles será lo indicado en CTE DB SUA. 	
<p>A M</p>	<p>Nº Vivienda Altura libre mínima</p>	<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 (baños, aseos, vestidores, trasteros), se admitirá de 2,20 m en estos</p>	<p>Con objeto de flexibilizar las condiciones de transformación de los locales garantizando la habitabilidad.</p>



Ayuntamiento de Móstoles

A M	Nº Vivienda Huecos Iluminación	NNUU. Tomo 2. VIII.8.2.1.1.	cambios de uso.	
A M	Nº Vivienda Tendedero	NNUU. Tomo 2. VIII.8.2.1.1.	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. Cada vivienda podrá disponer de un tendedero independiente, con superficie mínima de 2 m ² , 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 compruebe la viabilidad de lo ejecutado deberá tener instalada la secadora doméstica (secadora por condensación o con bomba de calor).	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 y cuando el proyectista, bajo su responsabilidad y previa conformidad del promotor, adopte soluciones alternativas distintas a las soluciones técnicas basadas en DB-HS3
M	Nº Vivienda Ventilación	NNUU. Tomo 2. Título V. Artículo V.12 VIII.8.2.1.1.	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	Se plantean otras opciones para sustituir la obligatoriedad del tendedero. 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



Ayuntamiento de Móstoles

		<p>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>	<p>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.</p>
C	2ª condiciones de la vivienda	<p>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 (Anexo 1. Definición de términos empleados de la NINUU. Tomo 2) y tener tal consideración en el proyecto de obra del edificio.</p>	<p>Conforme al PGOU Tomo 2 de las Normas Urbanísticas. Título III y Anexo (figuras)</p>
M	2ª Chimenea shunt	<p>El local deberá contar con chimeneas o SHUNT en sección y número necesario para la ventilación de cocinas, baños, calderas, etc., (Artículo IV.1. Luz y ventilación y Artículo V.6. Evacuación de humos, de las NINUU. Tomo2).</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>



Ayuntamiento de Móstoles

Salvador

			<p>La altura mínima de las rejillas sobre la acera o vía pública en 2,30 m</p>	
<p>M</p>	<p>13º Gases Combustión</p>	<p>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 estancas reguladas por el Artículo V.6 y las salidas existentes al amparo de la normativa anterior.</p>	<p>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.</p> <p>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</p>	<p>Se añaden cualquier producto o gas, no sólo humo procedente de la combustión.</p>
<p>A</p>	<p>chimenea</p>	<p>Quedan prohibidas las salidas (chimeneas) de ventilación a vía pública. NNUU</p>	<p>Se prohíben por fachada la ventilación por conducto procedente de extractores de cocina (combustión y eléctricas).</p> <p>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..</p>	<p>Se da la opción de incorporar soluciones técnicas que den cumplimiento a las determinaciones de este Plan Especial y CTE</p>
<p>C</p>	<p>2º Patio Cumplimiento normas</p>	<p>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.</p>	<p>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.</p>	
<p>X</p>	<p>2º Servicios</p>	<p>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</p>	<p>Se elimina</p>	



Ayuntamiento de Móstoles

	comunes	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.			No será exigible la dotación de aparcamientos, 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 requerida en otros usos (comercial, recreativo, etc.)
X	2 ^o 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		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		El acceso a la nueva vivienda se realizará desde la vía pública o desde zonas comunes ya existentes 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	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



Ayuntamiento de Mostoles

		Municipal de Urbanismo.	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 Municipal de Urbanismo.
M	2º Se valorará especialmente la adaptación de estas viviendas a minusvalías en su grado máximo, por su accesibilidad.	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.	No se establece rango o criterios de ponderación y valor en los documentos del PGOU
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.	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	De manera que sea acorde con la legislación urbanística actual, que permite una gestión municipal más eficaz, contemplando la redacción las siguientes consideraciones.



Ayuntamiento de Móstoles

			<p>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>	
M	4º	Una vez finalizada la obra deberá tramitarse la licencia de primera ocupación, instando la oportuna solicitud y aportando la documentación exigible (artículo 5.5.5 de las NNUU).	Una vez finalizada la obra deberá presentarse la declaración responsable de primera ocupación, acompañada del correspondiente certificado final de obra y demás documentación preceptiva.	<p>Conforme a la LSCM</p> <p>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.</p>
A	Nº Condición es estéticas	No regulado en este artículo	La fachada de la vivienda resultante deberá adecuarse e incorporar 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



Ayuntamiento de Móstoles

		<p>obras de reforma (en caso de actuaciones que no requieran de proyecto de obras según la LOE), es la que se detalla a continuación</p> <ul style="list-style-type: none">- 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	
--	--	--	--

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

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 texto refundido.



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 en los que se limite 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 también en planta baja en los casos en los que la finca presente fachada a otras calles (laterales o paralelas a las de interés comercial), plaza o patio interior; siempre y cuando se respete un fondo mínimo en el interior de los locales de 5 m, desde la fachada de la calle de especial interés comercial con uso, carácter y destino exclusivamente terciario.
- El acceso a la nueva vivienda no se realizará desde la calle de especial interés comercial estando clausurado dicho acceso a efectos residenciales. Así mismo, en ningún caso se permitirá la apertura de huecos transitables, accesos, hojas abatibles u otros elementos propios del uso residencial en la fachada recayente a la calle protegida, debiendo mantenerse en dicha fachada la composición, imagen y carácter propios del uso comercial.



Ayuntamiento de Móstoles

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.
- Será 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.

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 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.



Ayuntamiento de Móstoles

- 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).

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.



Ayuntamiento de Móstoles

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

- 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

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).



Ayuntamiento de Móstoles

- 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 del 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.

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



Ayuntamiento de Móstoles

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.
- 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.

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.

22º Informes sectoriales

Son de aplicación las consideraciones y observaciones incluidas en los informes sectoriales que forman parte del *Anexo 6. Memoria justificativa del cumplimiento de la tramitación/normativa ambiental y sectorial del presente documento.*



Ayuntamiento de Móstoles

13. ANEXOS

Anexo 1. Información PGOU

Anexo 2. Planos

Anexo 3. Documento Ambiental Estratégico

Anexo 4. Resumen ejecutivo

Anexo 5. Impacto de género

Anexo 6. Memoria justificativa del cumplimiento de la tramitación/normativa ambiental y sectorial.

En Móstoles, 14 de enero de 2026

**JAVIER
TIEMBLO
PALACIOS -**

Firmado digitalmente
por JAVIER TIEMBLO
PALACIOS -

Javier Tiemblo Palacios

Director General del Suelo y Patrimonio



Ayuntamiento de Móstoles

ANEXO 1. INFORMACIÓN PLAN GENERAL DE MÓSTOLES

PLAN ESPECIAL PARA EL CAMBIO DE USO EN LOCALES A VIVIENDA

AYUNTAMIENTO DE MÓSTOLES

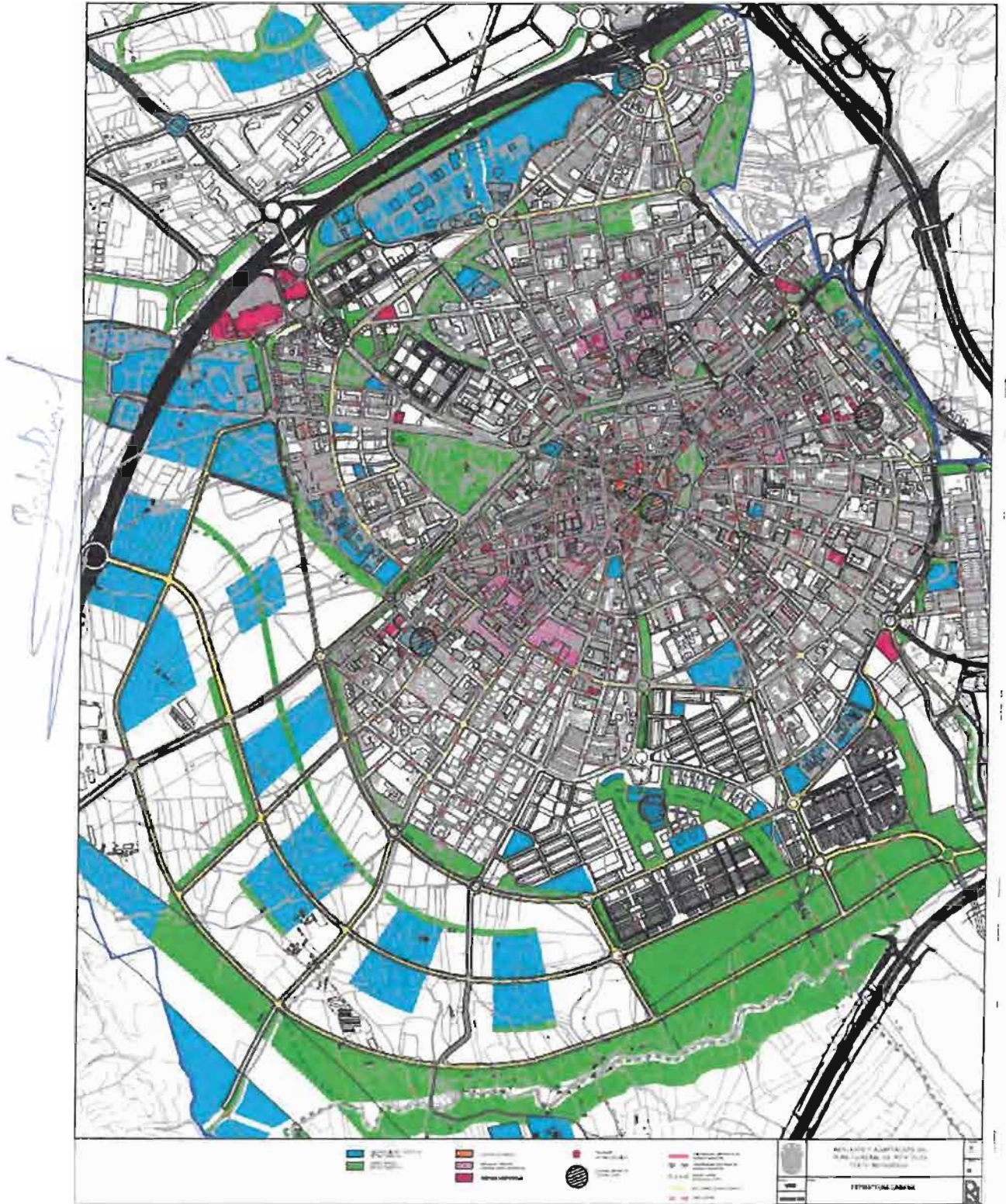


Fig 1. Plano Nº 5. Estructura Urbana. Revisión y adaptación del Plan General de Móstoles



Ayuntamiento de Móstoles

Administración

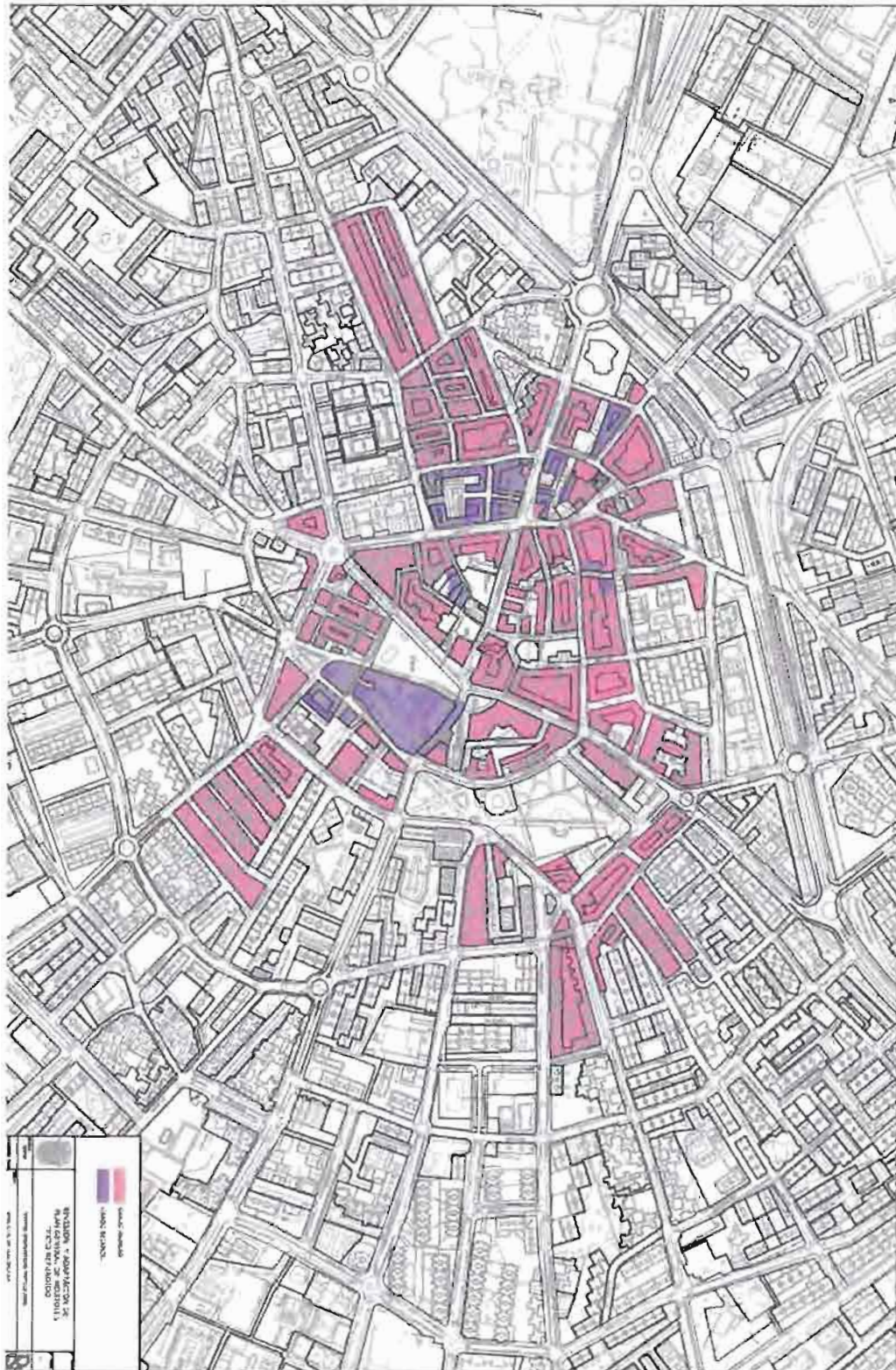
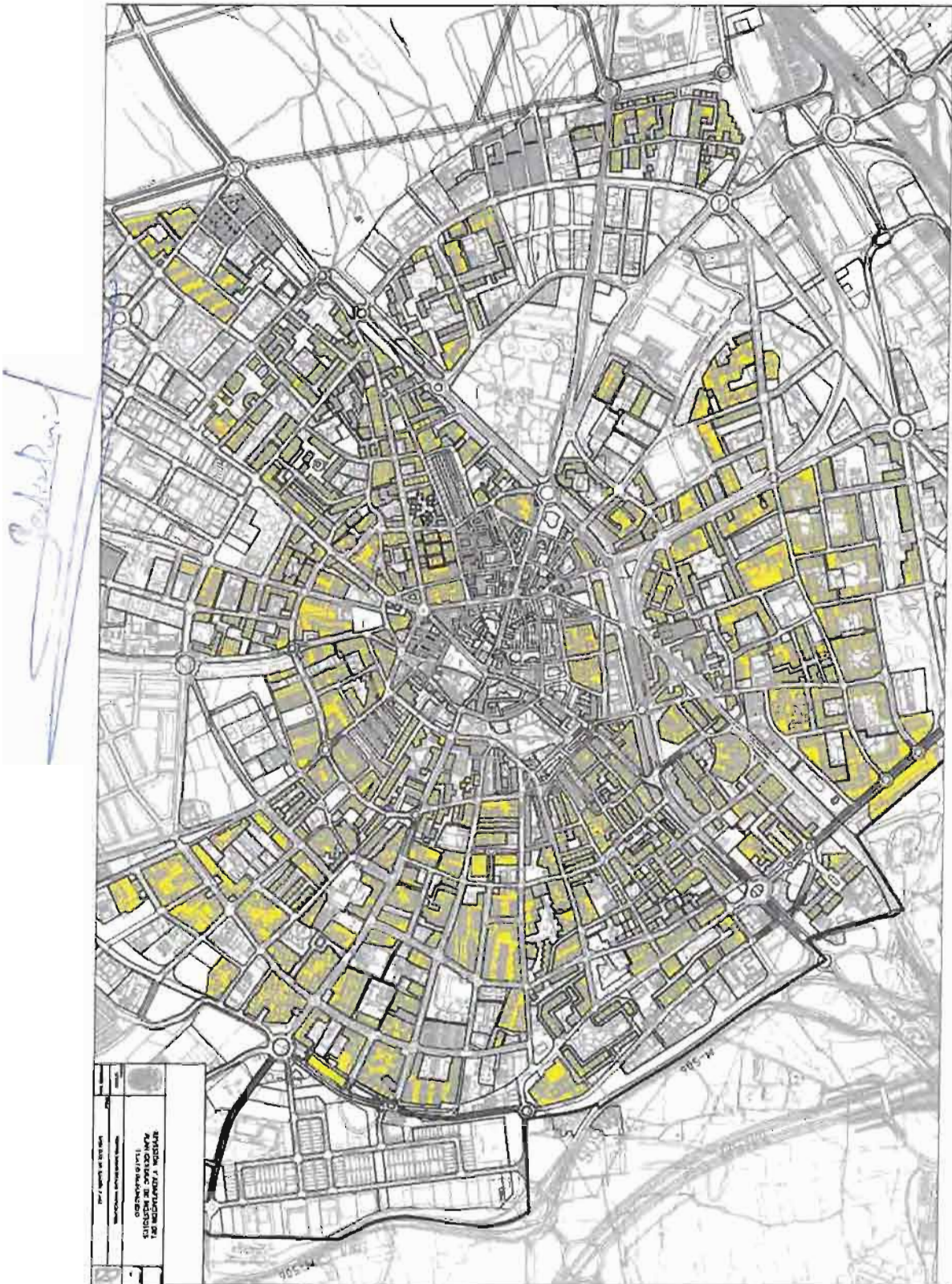


Fig. 2. Plano Zona de Ordenanza ZU-R1 Plan General de Ordenación Urbana de Móstoles



Ayuntamiento de Móstoles



3. Plano Zona de Ordenanza ZU-R2 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





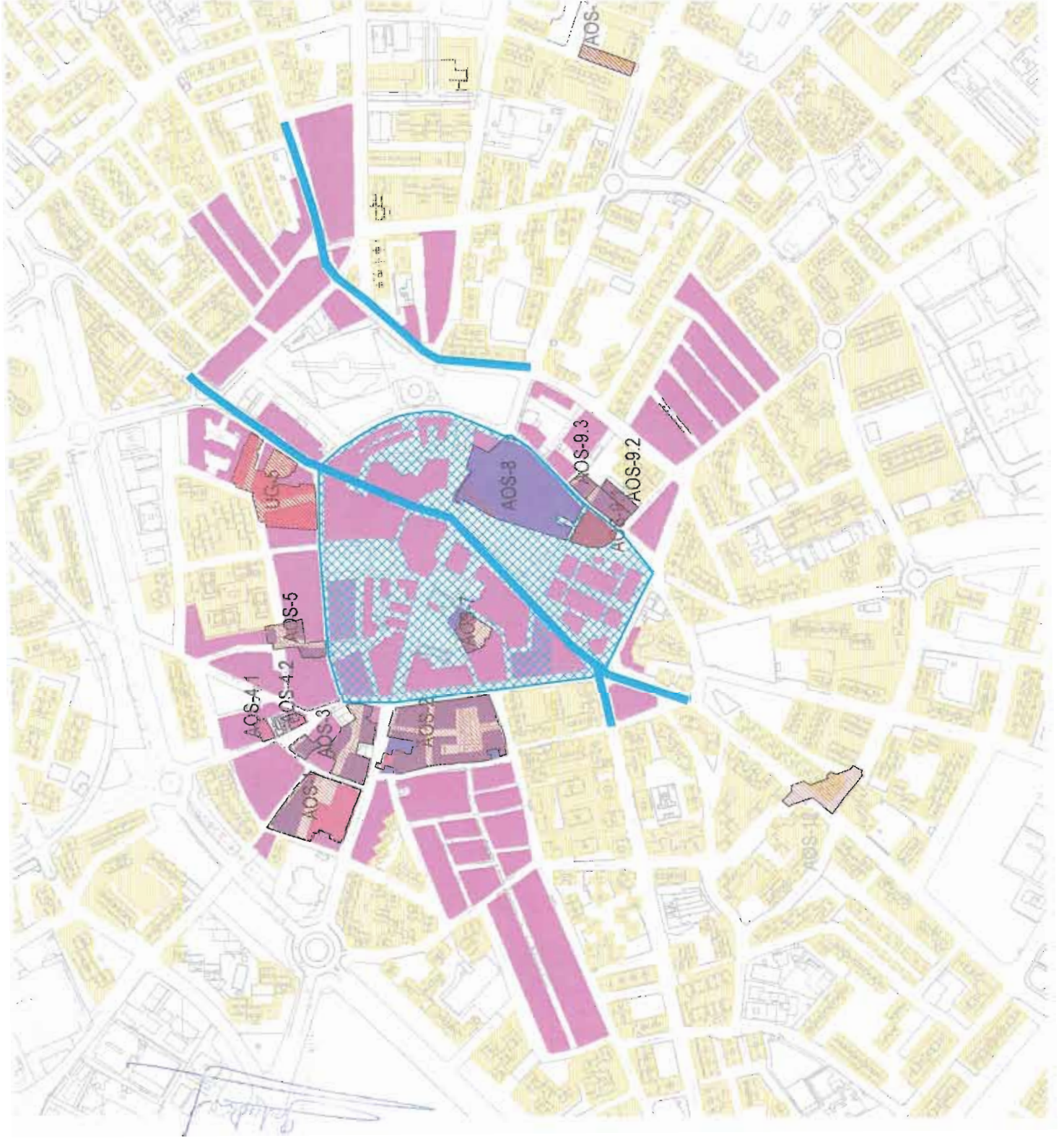
LOCALIDADES EN PROTECCIÓN DEL CASCO HISTÓRICO
 LOCALIDADES EN PROTECCIÓN MULTIVARIADA DE FORMAS
 ORGANIZACIONALES DEL ESPACIO URBANO
 ÁREA ZP
 LÍMITE MUNICIPAL

- 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 Ordenanza ZU-R1 (Residencial Casco antiguo) y ZU-R2 (Residencial Multifamiliar en casco consolidado) y no estar sometidos 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 permitidas. Tampoco en los Ámbitos de Ordenación Singular (AOS) por estar pendientes de desarrollo conforme al PGC01.
- En las calles de especial interés comercial contempladas 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.



Móstoles
AYUNTAMIENTO MUNICIPAL DE URBANISMO

1 ÁMBITO APLICACIÓN - PLANO GENERAL



- LEGENDA**
- **Áreas de aplicación:** en color amarillo
 - **Calles:** en color rosa
 - **Senderos peatonales:** en color azul
 - **Verduras:** en color morado
- LEYENDA**
- **Áreas de aplicación:** en color amarillo
 - **Calles:** en color rosa
 - **Senderos peatonales:** en color azul
 - **Verduras:** en color morado
- NOTAS**
- Las áreas de aplicación se definen en función de las características urbanísticas, históricas y culturales de las zonas de aplicación.
 - El estudio se ha realizado en función de las características urbanísticas, históricas y culturales de las zonas de aplicación.
 - El estudio se ha realizado en función de las características urbanísticas, históricas y culturales de las zonas de aplicación.
 - El estudio se ha realizado en función de las características urbanísticas, históricas y culturales de las zonas de aplicación.



3 AMBITO APLICACION EN CASCO ANTIGUO



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.



Ayuntamiento de Móstoles

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.



Ayuntamiento de Móstoles

- 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 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.



Ayuntamiento de Móstoles

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:



Ayuntamiento de Móstoles

- **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 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):

Período	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

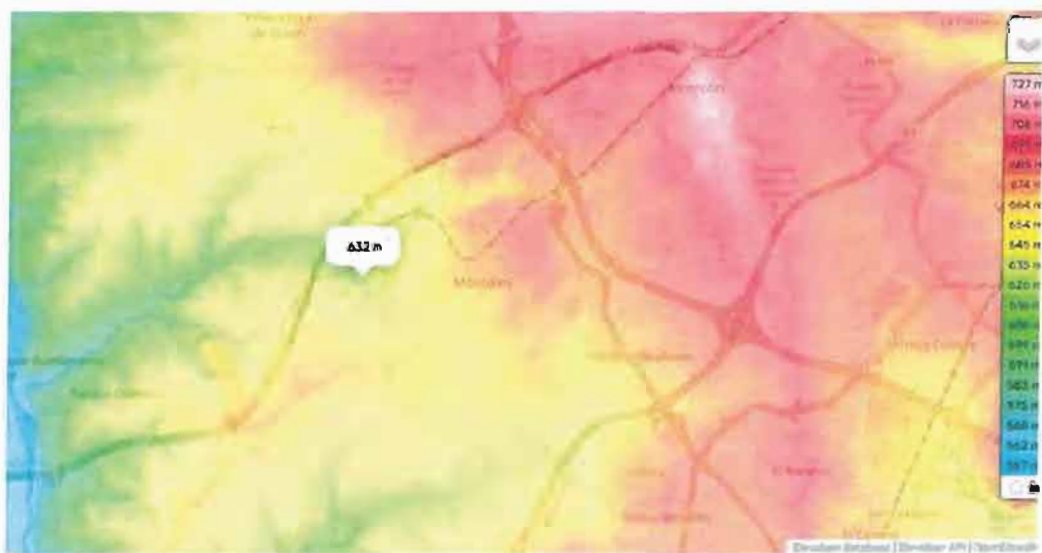
Estos valores representan el objetivo a alcanzar en el rediseño acústico para adaptarse a un entorno predominantemente residencial.

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 recalificación, 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 recalificación 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:



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 períodos 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 escurrido 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



Ayuntamiento de Móstoles

mantener la funcionalidad ecológica y la calidad de vida en los márgenes del casco urbano.

9. Medio Socioeconómico Y Cultural.

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.

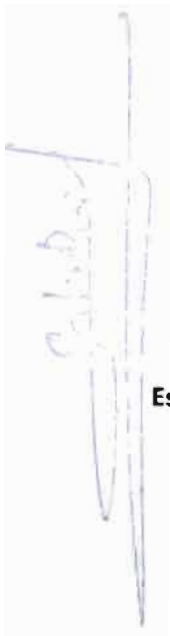
Móstoles cuenta con un rico patrimonio histórico que refleja su evolución desde tiempos antiguos hasta la actualidad. Su importancia en la historia de España, especialmente en la Guerra de Independencia, ha dejado una huella significativa en su identidad cultural.



Ayuntamiento de Móstoles

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 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 (*Aegypius monachus*) y cernícalo vulgar (*Falco tinnunculus*), además de especies urbanas como el gorrión común (*Passer domesticus*).
- **Anfibios y reptiles:** Destacan el sapillo moteado (*Pelodytes punctatus*) y el galápago europeo (*Emys orbicularis*), ambos con protección especial debido a la presión urbanística.
- **Mamíferos pequeños:** En zonas menos urbanizadas pueden encontrarse erizos europeos (*Erinaceus europaeus*) y zorros (*Vulpes vulpes*), 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 (Quecosúber)**, típicos del bosque mediterráneo.
- **Pinares de pino piñonero (Pinus pinea)**, 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,



Ayuntamiento de Móstoles

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.



Ayuntamiento de Móstoles

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 períodos 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.



Ayuntamiento de Móstoles

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



Ayuntamiento de Móstoles

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 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.



Ayuntamiento de Móstoles

- 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	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.



Ayuntamiento de Móstoles

- **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 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.



Ayuntamiento de Móstoles

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 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



Ayuntamiento de Móstoles

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 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.



Ayuntamiento de Móstoles

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.

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.



Ayuntamiento de Móstoles

- 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.

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.



Ayuntamiento de Móstoles

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.

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



Ayuntamiento de Móstoles

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 que tengan limitado el número de viviendas.
- 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, en los que se limite 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.

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.



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




Ayuntamiento de Móstoles

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.



Ayuntamiento de Móstoles

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.



Fig 2. Avenida dos de mayo

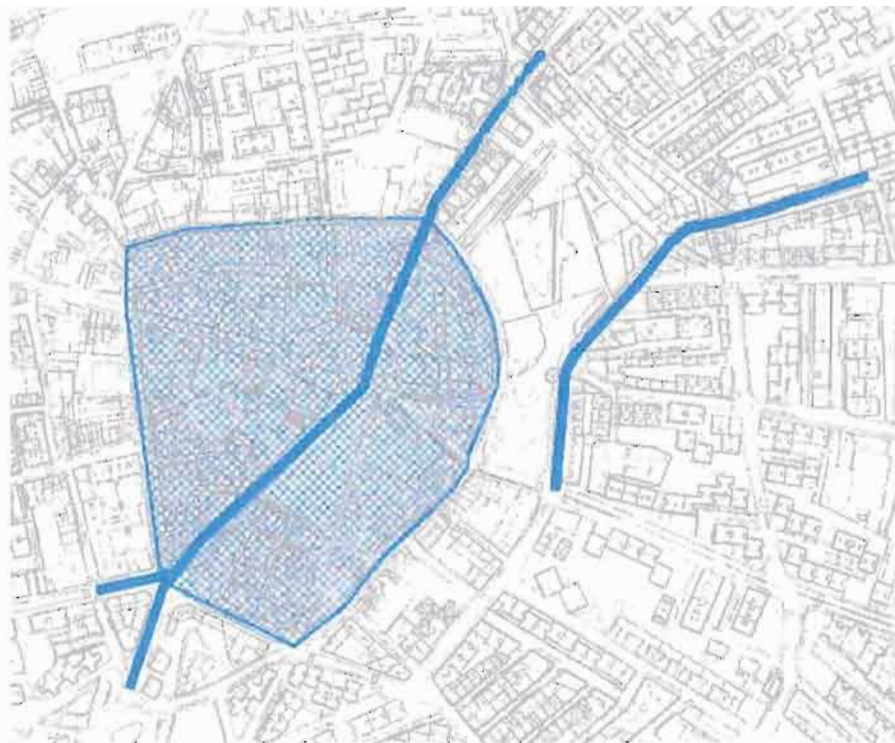


Fig 3. Calles de especial interés comercial: Área20 e itinerario comercial estructurante dentro de ZU-R1



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).



Ayuntamiento de Móstoles

- 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

	Tema	NNUU PGOU Móstoles	Plan Especial	Justificación
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 permitirán 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 estén vinculados a vivienda, garajes que tengan que ver con la dotación mínima, así como locales de Comunidad.	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..
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 en los que se limite 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 en los que se limite el número de viviendas permitido, por lo que si no se localiza limitación del número máximo de viviendas si estaría permitido. Tampoco en los Ámbitos de Ordenación Singular (AOS) por estar pendientes de desarrollo conforme el PGOU	Ámbito objeto de este Plan Especial, compatible con la figura de planeamiento adecuada para su tramitación.
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.	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. Si estará permitida la transformación a vivienda en planta piso; y también en planta baja en los casos en los que la finca
M	1º ámbito	Sin restricciones especiales en calles comerciales		



Ayuntamiento de Móstoles

Galindo

			<p>presente fachada a otras calles (laterales o paralelas a las de interés comercial), plaza o patio interior; siempre y cuando se respete un fondo mínimo en el interior de los locales de 5 m, desde la fachada de la calle de especial interés comercial con uso, carácter y destino exclusivamente terciario.</p> <p>El acceso a la nueva vivienda no se realizará desde la calle de especial interés comercial estando clausurado dicho acceso a efectos residenciales. Así mismo, en ningún caso se permitirá la apertura de huecos transitables, accesos, hojas abatibles u otros elementos propios del uso residencial en la fachada recayente a la calle protegida, debiendo mantenerse en dicha fachada la composición, imagen y carácter propios del uso comercial.</p> <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 permiténdose 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</p>	<p>espacio público como espacio de relación y comunicación.</p>
<p>A</p> <p>Nº</p> <p>Límites en la superficie objeto de transformación</p>	<p>Segregación. Sin límite de superficies</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>	



Ayuntamiento de Mostoles

[Handwritten signature]

			o registrales que lo certifiquen.	
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 previamente en el Inmueble. No podrán crearse zonas ni accesos comunes nuevos.	Con esto de evitan promociones de viviendas en planta baja y el cumplimiento de la Ley de Propiedad Horizontal
A	Nº	No existían. Medidas explícitas a adoptar sobre usos preexistentes.	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	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

			<p>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 como por vía estructural.</p>	
X	2º tramitación	<p>Se tramitará en primer lugar la solicitud de cambio de uso acompañada de anteproyecto con las siguientes condiciones:</p>	<p>Se tramitará la Declaración Responsable de cambio de uso con las siguientes condiciones</p>	<p>Se modifica el proceso de tramitación conforme al artículo 155 de la LSCM</p>
M	2º Cumplimiento normas	<p>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).</p>	<p>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..</p>	<p>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.</p>
M	Luz y ventilación directas	<p>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).</p>	<p>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).</p>	
M A	Fachada VIII.8.2.1.1. 2	<p>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.</p>	<p>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:</p> <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 	<p>Para garantizar iluminación, ventilación y demás de salubridad y habitabilidad se limita la transformación de los locales a unas dimensiones</p>



Ayuntamiento de Móstoles

A	Nº	No se establece	mínimas	Se establece la vivienda mínima dentro del ámbito del
		Vivienda mínima es aquella que cuenta con estancia-comedor, cocina, dormitorio y baño o aseo con lavabo retrete y ducha, y cuya	<p>y cuando la vivienda disponga como mínimo dos fachadas correspondientes a piezas habitables.</p> <ul style="list-style-type: none">• 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 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).• 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.	Se establece la vivienda mínima dentro del ámbito del



Ayuntamiento de Móstoles

Vivienda mínima		superficie útil sea igual o superior a cuarenta metros cuadrados útiles (40 m ²), no incluyendo en el cómputo las terrazas, balcones, balconadas, miradores, tendedores, ni computarán los espacios con altura libre de piso inferior a doscientos veinte (220) centímetros.	Plan Especial con objeto de garantizar la habitabilidad y las condiciones de vivienda independientemente de la conformación espacial resultante
A Nº Vivienda diáfana		Cumpliendo la superficie mínima indicada, serán admisibles viviendas diáfnas 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 m ² .	Se da la posibilidad de plantear "estudios" o "viviendas diáfnas" 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	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

Galán

		<p>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.</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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. - 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. 	
<p>A</p> <p>Nº</p> <p>Vivienda</p> <p>M</p> <p>Altura libre mínima</p>	<p>NNUU. Tomo 2. VIII.8.2.1.1.</p>	<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 descueques 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>
<p>A</p> <p>Nº</p>	<p>NNUU. Tomo 2. VIII.8.2.1.1.</p>	<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</p>	<p>Al ser intervención de reforma en edificio existente se podrá</p>



Ayuntamiento de Móstoles

M	Vivienda Huecos Iluminación		superficies útiles de las piezas habitables que recaigan en dicho hueco o huecos de fachada.	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 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	NNUJ. Tomo 2. VIII.8.2.1.1.	Cada vivienda podrá disponer de un tendedero independiente, con superficie mínima de 2 m ² , 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 compruebe la viabilidad de lo ejecutado deberá tener instalada la secadora doméstica (secadora por condensación o con bomba de calor).	Se plantean otras opciones para sustituir la obligatoriedad del tendedero.
M	Nº Vivienda Ventilación	NNUJ. Tomo 2. Título V. Artículo V.12 VIII.8.2.1.1.	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	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



Ayuntamiento de Móstoles

		las condiciones exigidas en el CTE.	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.
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 (Anexo 1. Definición de términos empleados de la NNUU. Tomo 2) y tener tal consideración en el proyecto de obra del edificio.	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 IV.1. Luz y ventilación y Artículo V.6. Evacuación de humos, de las NNUU. Tomo2). 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	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. 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.



Ayuntamiento de Móstoles

<p>M</p>	<p>13º Gases Combustión</p>	<p>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 estancas reguladas por el Artículo V.6 y las salidas existentes al amparo de la normativa anterior.</p>	<p>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.</p> <p>Se prohíbe la salida libre de los productos o gases de combustión por fachadas, patios comunes, balcones y ventananas, 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</p>	<p>Se añaden cualquier producto o gas , no sólo humo procedente de la combustión..</p>
<p>A</p>	<p>chimenea</p>	<p>Quedan prohibidas las salidas (chimeneas) de ventilación a vía pública. NNUU</p>	<p>Se prohíben por fachada la ventilación por conducto procedente de extractores de cocina (combustión y eléctricas).</p> <p>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..</p>	<p>Se da la opción de incorporar soluciones técnicas que den cumplimiento a las determinaciones de este Plan Especial y CTE</p>
<p>C</p>	<p>2º Patio Cumplimiento normas</p>	<p>En caso de ventilar algunas de sus dependencias a patio éste deberá cumplir las dimensiones mínimas establecidas en el artículo IV.3 Dimensiones de los patios interiores, de las NNUU. Tomo2.</p>	<p>En caso de ventilar algunas de sus dependencias a patio éste deberá cumplir las dimensiones mínimas establecidas en el artículo IV.3 Dimensiones de los patios interiores, de las NNUU. Tomo2</p>	
<p>X</p>	<p>2º Servicios comunes</p>	<p>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</p>	<p>Se elimina</p>	



Ayuntamiento de Móstoles

Federico

	nueva promoción en cuantía suficiente para dar cumplimiento a lo dispuesto en las NNUU.		
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 requerida en otros usos (comercial, recreativo, etc.)
A	Nº Accesos Zonas comunes	Sin prohibición explícita de creación de zonas comunes	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	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.	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



Ayuntamiento de Móstoles

				<p>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 Municipal de Urbanismo.</p>
M	2º	<p>Se valorará especialmente la adaptación de estas viviendas a minusvalías en su grado máximo, por su accesibilidad.</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 deberá cumplir con las prescripciones normativas vigentes.</p>	<p>No se establece rango o criterios de ponderación y valor en los documentos del PGOU M</p>
M	3º Tramitación	<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>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</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

			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.	
M	4º	Una vez finalizada la obra deberá tramitarse la licencia de primera ocupación, instando la oportuna solicitud y aportando la documentación exigible (artículo 5.5.5 de las NNUU).	Una vez finalizada la obra deberá presentarse la declaración responsable de primera ocupación, acompañada del correspondiente certificado final de obra y demás documentación preceptiva.	Conforme a la LSCM Artículo 155. Actos sometidos a declaración responsable .c) La 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 Condición es estéticas	No regulado en este artículo	La fachada de la vivienda resultante deberá adecuarse e incorporar 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	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	



Ayuntamiento de Móstoles

Documentación técnica	<p><i>la Edificación.</i></p> <p>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.</p> <ul style="list-style-type: none">- 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	
-----------------------	---	--

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.



Ayuntamiento de Móstoles

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 en los que se limite 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 también en planta baja en los casos en los que la finca presente fachada a otras calles (laterales o paralelas a las de Interés comercial), plaza o patio interior; siempre y cuando se respete un fondo mínimo en el interior de los locales de 5 m, desde la fachada de la calle de especial interés comercial con uso, carácter y destino exclusivamente terciario.
- El acceso a la nueva vivienda no se realizará desde la calle de especial interés comercial estando clausurado dicho acceso a efectos residenciales. Así mismo, en ningún caso se permitirá la apertura de huecos transitables, accesos, hojas abatibles u otros elementos propios del uso residencial en la fachada recayente a la calle protegida, debiendo mantenerse en dicha fachada la composición, imagen y carácter propios del uso 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.



Ayuntamiento de Móstoles

- Será 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 (Anexo 1. Definición de términos empleados de la NNUU. Tomo 2) 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
- 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.



Ayuntamiento de Móstoles

- 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.

6ª 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, tendedores, 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.

7ª 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).

8ª 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:



Ayuntamiento de Móstoles

- 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**.
- 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 IV.3 de las NNUU. Tomo 2.

13º Renovación de aire climatización



Ayuntamiento de Móstoles

- 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 Artículo IV.3 Dimensiones de los patios interiores, de las NNUU. Tomo2.

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 IV.1. Luz y ventilación y Artículo V.6. Evacuación de humos, de las NNUU. Tomo2).
- 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.



Ayuntamiento de Móstoles

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.

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.



Ayuntamiento de Móstoles

- 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.

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.

22º Informes sectoriales

Son de aplicación las consideraciones y observaciones incluidas en los informes sectoriales que forman parte del *Anexo 6. Memoria justificativa del cumplimiento de la tramitación/normativa ambiental y sectorial del presente documento.*



Ayuntamiento de Móstoles

ANEXO 5. IMPACTO DE GÉNERO
PLAN ESPECIAL PARA EL CAMBIO DE USO EN LOCALES A VIVIENDA

AYUNTAMIENTO DE MÓSTOLES



Ayuntamiento de Móstoles

ANEXO MEMORIA DE ANÁLISIS DE IMPACTO NORMATIVO PLAN ESPECIAL CAMBIO DE USO DE VIVIENDAS EN LOCALES: GENERO, INFANCIA, ADOLESCENCIA Y FAMILIA Y ACCESIBILIDAD

1. Justificación

El artículo 3.2 del Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana -RDLeg. 7/2015, de 30 de octubre-, conforme al que las políticas públicas relativas a la regulación, ordenación, ocupación, transformación y uso del suelo, *"en virtud del principio de desarrollo sostenible... deben propiciar el uso racional de los recursos naturales armonizando los requerimientos de la economía, el empleo, la cohesión social, la igualdad de trato y de oportunidades, la salud y la seguridad de las personas y la protección del medio ambiente"*. Más concretamente, dicho principio encuentra su plasmación en el artículo 31.1 de la Ley Orgánica 3/2007, de 22 de marzo, para la igualdad efectiva de mujeres y hombres responde al principio de igualdad de trato entre hombres y mujeres, , conforme al que *"las Administraciones públicas tendrán en cuenta en el diseño de la ciudad, en las políticas urbanas, en la definición y ejecución del planeamiento urbanístico, la perspectiva de género, utilizando para ello, especialmente, mecanismos e instrumentos que fomenten y favorezcan la participación ciudadana y la transparencia"*.

Para alcanzar la igualdad efectiva de mujeres y hombres que debe informar el desarrollo urbano *"las Administraciones públicas lo integrarán, de forma activa, en la adopción y ejecución de sus disposiciones normativas, en la definición y presupuestación de políticas públicas en todos los ámbitos y en el desarrollo del conjunto de todas sus actividades"*, como señala el Tribunal Supremo en su sentencia de 10 de diciembre de 2018 (recurso 3781/2017), se *"exige una ordenación adecuada y dirigida, entre otros fines, a lograr la igualdad efectiva entre hombres y mujeres"*.

En este aspecto, el impacto del Plan Especial es positivo por cuanto se incrementa el número de viviendas que facilitan el acceso a personas de la tercera edad y personas dependientes o discapacitadas, consiguiendo un modelo de ciudad abierta e igualitaria, de acuerdo con un diseño inclusivo y de bienestar del conjunto de las personas que habitan y conviven en su ámbito de aplicación.

2. Marco normativo

Igualdad de género: Ley Orgánica 3/2007, de 22 de marzo, para la igualdad efectiva de mujeres y hombres; Ley 30/2003, de 13 de octubre, sobre incorporación del impacto de género en disposiciones normativas.

Infancia, adolescencia y familia: Ley Orgánica 1/1996, de 15 de enero, de Protección Jurídica del Menor; Ley 4/2003, de 22 de marzo, de Derechos, Garantías y Protección Integral de la Infancia y la Adolescencia de la Comunidad de Madrid; Ley 40/2003, de 18 de noviembre, de Protección de las Familias Numerosas.



Ayuntamiento de Móstoles

Accesibilidad: Real Decreto Legislativo 1/2013, de 29 de noviembre, Texto Refundido de la Ley General de derechos de las personas con discapacidad y de su inclusión social; Ley 8/1993, de 22 de junio, de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas; Código Técnico de la Edificación (CTE DB-SUA).

Principios generales: Artículo 3.2 del RDL 7/2015, de 30 de octubre, Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

3. Metodología de evaluación

Revisión normativa aplicable al ámbito del Plan Especial.

Análisis del contexto urbano: servicios, equipamientos, infraestructuras y comercio de proximidad.

Identificación de colectivos afectados: mujeres, familias, infancia, personas mayores y personas con discapacidad.

Valoración de impactos: positivos, neutros o negativos, con justificación.

4. Impacto de género

El Plan Especial **no altera la ordenación urbanística** prevista en el PGOU (el cambio de uso ya viene previsto en el Plan General), sino que facilita el acceso a vivienda en ámbitos urbanos consolidados. Las nuevas viviendas se ubican en un ámbito de suelo urbano que cuenta con todos los servicios urbanísticos, infraestructuras y equipamientos, así como comercio de proximidad. El Plan posibilita la construcción de viviendas en este ámbito y responde a los principios de proximidad y cercanía en cuanto a los servicios e Infraestructuras, por lo que se considera que tendrá un impacto positivo en las personas que residan en dicho ámbito y, por tanto, también en la mujer.

La perspectiva de género en el planeamiento urbanístico, si bien se asocia al género, se centra más bien en el usuario, en reconocer su diversidad y entender sus necesidades, para procurarle un entorno más eficiente y adecuado. Además, se dirige a todos los ciudadanos, desde la infancia a la vejez, y recupera el uso del sentido colectivo del espacio público, con la finalidad de obtener mayor seguridad para los usuarios, configurándose el urbanismo como un mecanismo de generación de oportunidad para todos.

Se favorece la **conciliación y proximidad a servicios** (educativos, sanitarios, comerciales), reduciendo desplazamientos y mejorando la calidad de vida, especialmente de mujeres con responsabilidades de cuidado.

Datos locales: en Móstoles, según estadísticas municipales recientes, un **15% de hogares son monoparentales**, mayoritariamente encabezados por mujeres. La creación de nuevas viviendas asequibles contribuye a atender esta demanda.



Ayuntamiento de Móstoles

Se refuerza la perspectiva de género en el planeamiento como **mecanismo de igualdad y cohesión social**.

5. Impacto en infancia, adolescencia y familia

Desde el punto de vista del Impacto en materia de infancia, adolescencia y familia, cabe entender que tendrá un impacto positivo. La tipología de vivienda se ajusta a los modelos actuales de la familia por lo que tiene un claro efecto positivo en relación con la familia. El cambio de uso de los locales, sobre todo los que se encuentran vacíos, permitirá que los vecinos y familias que tengan necesidades habitacionales acceder a estas viviendas.

El ámbito urbanizado tiene plena capacidad para dar respuesta a las necesidades familiares que pudieran plantearse.

El ámbito cuenta con **equipamientos escolares y sanitarios** suficientes para atender a la población infantil y adolescente.

El cambio de uso de locales vacíos a vivienda permite dar respuesta a la **demanda habitacional de familias jóvenes y familias numerosas**, en línea con la Ley 40/2003.

Se garantiza un entorno urbano con **zonas verdes y espacios libres** adecuados para la infancia y adolescencia.

Impacto positivo en la **estabilidad residencial de familias con menos recursos**, favoreciendo la permanencia en su barrio.

6. Impacto en accesibilidad

La Comunidad Autónoma de Madrid, el artículo 34.4 del Real Decreto Legislativo 1/2013, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley General de derechos de las personas con discapacidad y de su inclusión social dispone que "los ayuntamientos deberán prever planes municipales de actuación, al objeto de adaptar las vías públicas, parques y jardines, a las normas aprobadas con carácter general, viniendo obligados a destinar un porcentaje de su presupuesto a dichos fines".

Asimismo, en materia de accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas el apartado primero de la disposición adicional décima dispone que "los planes generales de ordenación urbana, las normas subsidiarias y demás instrumentos de planeamiento y ejecución que los desarrollan, así como los proyectos de urbanización y de obras ordinarias, garantizarán la accesibilidad, y no serán aprobados si no se observan las determinaciones y los criterios varios establecidos en la presente Ley y en los reglamentos correspondientes".

Aunque el Plan Especial no modifica la accesibilidad del espacio público, se establece el compromiso de que las **nuevas viviendas resultantes cumplirán con el CTE DB-SUA** y la normativa autonómica de accesibilidad. El hecho es que el alcance del Plan Especial, circunscrito a un concreto artículo de sus Normas Urbanísticas (apartado 1º del artículo VIII.8.2.1.3), determina



Ayuntamiento de Móstoles

que no tenga efectos sobre la accesibilidad a las vías, espacios públicos y aparcamientos, así como respecto al mobiliario urbano, la pavimentación, los itinerarios y su señalización; y también respecto a la supresión de barreras arquitectónicas.

Se garantiza la **supresión de barreras arquitectónicas** en el ámbito privado (edificios y viviendas), complementando las obligaciones del PGOU en el espacio público.

En definitiva, como quiera que el cambio de uso ya está previsto en el Planeamiento rector, se va propiciar un incremento del parque de viviendas aumentando la oferta y colaborando en la solución de la problemática existente de falta de viviendas en el municipio, en especial para jóvenes, más asequibles para personas con menos recursos y para personas con problemas de movilidad que quieran permanecer en sus barrios o próximos a los mismos.

Impacto positivo para personas mayores, dependientes y con movilidad reducida.

7. Conclusión

El Plan Especial de Cambio de Uso de Locales a Vivienda:

- **Contribuye a la igualdad efectiva** entre mujeres y hombres, atendiendo a la diversidad de usuarios.
- **Favorece la protección de la infancia, adolescencia y familia**, garantizando acceso a vivienda en entornos consolidados con servicios adecuados.
- **Refuerza la accesibilidad y la inclusión social**, asegurando el cumplimiento de la normativa vigente en materia de supresión de barreras arquitectónicas.

En definitiva, el Plan Especial **no genera impactos negativos** en los ámbitos analizados y se alinea con los objetivos de cohesión social, igualdad y sostenibilidad urbana de la Comunidad de Madrid.

No se aprecia impacto negativo en materia de identidad y expresión de género; infancia, adolescencia y familia; y accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas.



Ayuntamiento de Móstoles

**ANEXO 6. MEMORIA JUSTIFICATIVA DEL CUMPLIMIENTO DE LA TRAMITACIÓN/NORMATIVA
AMBIENTAL Y SECTORIAL**

PLAN ESPECIAL PARA EL CAMBIO DE USO EN LOCALES A VIVIENDA

AYUNTAMIENTO DE MÓSTOLES



Ayuntamiento de Móstoles

MEMORIA JUSTIFICATIVA DEL CUMPLIMIENTO DE LA TRAMITACIÓN/NORMATIVA AMBIENTAL Y SECTORIAL

El presente Anexo tiene por objeto justificar el cumplimiento de la normativa aplicable y de los trámites urbanísticos, ambientales y sectoriales exigidos para la aprobación definitiva del **Plan Especial para el Cambio de Uso en Locales a Vivienda**, promovido por el Ayuntamiento de Móstoles, así como dejar constancia expresa de la integración de los informes emitidos durante su tramitación.

Tramitación urbanística del Plan Especial:

El Plan Especial ha sido tramitado conforme a lo dispuesto en la **Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid**, y demás normativa urbanística de aplicación, siguiendo el procedimiento legalmente establecido para los Instrumentos de planeamiento de desarrollo.

En particular, el procedimiento ha comprendido las siguientes fases:

- Redacción del borrador del Plan Especial y de la documentación técnica y normativa correspondiente.
- Aprobación inicial del Plan Especial por el órgano municipal competente.
- Sometimiento del documento a **información pública**, mediante anuncio publicado en el Boletín Oficial correspondiente, durante el plazo legalmente establecido.
- Recepción y análisis de las **alegaciones formuladas**, procediéndose a su contestación motivada e incorporación, en su caso, de las modificaciones derivadas de dicho trámite.
- Solicitud y recepción de **informes sectoriales y municipales**, en el ámbito de las competencias de las distintas Administraciones y servicios afectados.
- Incorporación al documento del Plan Especial de las determinaciones resultantes del proceso de alegaciones y de los informes emitidos.

Como resultado de este proceso, el documento que se somete a aprobación definitiva incorpora las modificaciones necesarias para garantizar su coherencia normativa, su viabilidad jurídica y su adecuación al interés público.

Informes sectoriales y municipales

Durante la tramitación del Plan Especial se han solicitado y recibido los informes sectoriales y municipales preceptivos, conforme a la normativa aplicable.

Los informes emitidos tienen carácter **favorable, favorable con observaciones**, o bien **no presentan objeciones sustantivas** al contenido del Plan Especial, sin que ninguno de ellos haya puesto de manifiesto la imposibilidad de su aprobación.

Las observaciones formuladas, cuando han tenido incidencia normativa o documental, han sido incorporadas al texto del Plan Especial, quedando reflejadas en la memoria, en la normativa y en



Ayuntamiento de Móstoles

el texto refundido resultante, manteniéndose en todo caso la coherencia con la ordenación estructurante del planeamiento general vigente.

1. Justificación del cumplimiento del procedimiento ambiental

El Plan Especial para el Cambio de Uso en Locales a Vivienda se ha sometido al procedimiento de **Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada**, conforme a:

- Artículos 6.2 y 29 a 32 de la **Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental**.
- Disposición Transitoria Primera de la **Ley 4/2014, de 22 de diciembre**, de Medidas Fiscales y Administrativas de la Comunidad de Madrid.
- Artículo 10 de la **Ley 11/2022**, de Medidas Urgentes para el Impulso de la Actividad Económica y la Modernización de la Administración de la Comunidad de Madrid.

El Ayuntamiento de Móstoles remitió la solicitud de Inicio el **24 de septiembre de 2025**, iniciándose formalmente el procedimiento en esa misma fecha.

El expediente incluye:

- Documento Ambiental Estratégico (DAE).
- Memoria del Plan Especial.
- Planos y documentación complementaria.
- Informes sectoriales y municipales.
- Certificado del trámite de información pública.
- Informe Ambiental Estratégico emitido por la Comunidad de Madrid.



Ayuntamiento de Móstoles

INFORME AMBIENTAL ESTRATÉGICO (RESOLUCIÓN).

Órgano: Dirección General de Transición Energética y Economía Circular

Fecha: 12 de enero de 2026 **CSV:** 1000106824547341421398

Resultado: No se aprecian efectos significativos sobre el medio ambiente.

Conclusión: No procede someter el Plan Especial a Evaluación Ambiental Estratégica Ordinaria.

Contenido esencial de la resolución:

El Informe Ambiental Estratégico concluye que:

- El ámbito del Plan Especial es **suelo urbano consolidado y edificado**, sin afecciones a espacios protegidos, Red Natura 2000, hábitats naturales ni montes preservados.
- El Plan **no genera riesgos ambientales significativos**, ni incrementos de edificabilidad, ni expansión urbana.
- La propuesta **favorece la reutilización de locales sin uso**, reduciendo la presión sobre el territorio y mejorando la eficiencia ambiental del tejido urbano existente.
- Las alegaciones recibidas son de carácter estrictamente urbanístico y no afectan a la evaluación ambiental.
- No existen otras Administraciones afectadas que deban ser consultadas.

Por tanto, no se aprecia la necesidad de someter el Plan Especial a Evaluación Ambiental Estratégica Ordinaria.

Condiciones ambientales establecidas:

El Informe Ambiental Estratégico incorpora las siguientes condiciones:

a) Cumplimiento del Decreto 170/1998 (saneamiento)

No se prevé incremento significativo de caudales. Si en el desarrollo del Plan se detectaran variaciones, deberá solicitarse informe del **Canal de Isabel II**.

b) Cumplimiento de la Ley 37/2003 del Ruido y RD 1367/2007

El Ayuntamiento deberá velar por:

- Aislamiento acústico adecuado en los cambios de uso.
- Cumplimiento de los objetivos de calidad acústica.
- Adopción de medidas preventivas o correctoras cuando proceda.



Ayuntamiento de Móstoles

c) Vigilancia ambiental (art. 51 Ley 21/2013)

El Ayuntamiento realizará seguimiento de los efectos ambientales derivados de la aplicación del Plan Especial, conforme a las previsiones del DAE.

Vigencia de la resolución

La resolución perderá vigencia si el Plan no se aprueba definitivamente en el plazo de **cinco años** desde su publicación en el BOCM.

El citado Informe Ambiental Estratégico se incorpora íntegramente al expediente administrativo del Plan Especial, produciendo los efectos previstos en los artículos 31 y concordantes de la Ley 21/2013.



Dirección General de Transición Energética y Economía Circular
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE, AGRICULTURA E INTERIOR

Doc: 26/001073.0/26
Exp: 26-UB2-00140.2/2025
SIA: 25/140

AYUNTAMIENTO DE MOSTOLES
PLAZA DE ESPAÑA 1
28934 - Móstoles (Madrid)

ASUNTO: COMUNICACIÓN DE LA RESOLUCIÓN

En relación con su escrito de fecha 24 de septiembre de 2025 y número de registro 10/787363.9/25 por el que viene a interesar informe en relación con el expediente denominado Plan Especial para el cambio de uso en locales a vivienda en el término municipal de Móstoles, adjunto se remite Informe Ambiental en cumplimiento de la legislación vigente.



Lo que se comunica a los efectos oportunos

Madrid, 13 de enero de 2026

**EL JEFE DE ÁREA DE ANÁLISIS AMBIENTAL
DE PLANES Y PROGRAMAS**

Firmado digitalmente por: LARA ZABÍA PILAR
Fecha: 2026.01.13 14:55

Fdo.: Pilar Lara Zabía

Área de Análisis Ambiental de Planes y Programas
Calle Alcalá Nº 16, 3ª planta
28014 MADRID
TEL. +34 91 438 23 36
Analisambiental@madrid.org



Excmo. Ayuntamiento de Móstoles

26-UB2-00140.2/2025
SIA 25/140

En contestación a su oficio con referencia de entrada en el Registro General de la Consejería de Medio Ambiente, Agricultura e Interior con el número 10/787363.9/25, del pasado día 24 de septiembre de 2025, por el que viene a interesar informe en relación con el **Plan Especial para el cambio de uso en locales a vivienda, del Plan General Ordenación Urbana del municipio de Móstoles** y a la vista de la propuesta técnica, esta Dirección General de Transición Energética y Economía Circular formula el siguiente Informe Ambiental Estratégico:

1. ANTECEDENTES

1.1 Antecedentes administrativos

Con fecha 24 de septiembre de 2025 y referenciado con el número 10/787363.9/25, tuvo entrada en el Registro General de la Consejería de Medio Ambiente, Agricultura e Interior, solicitud de inicio de Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada, procedente del Ayuntamiento de Móstoles, en relación con el Plan Especial para el cambio de uso en locales a vivienda.

Examinada la documentación remitida se considera que cumple los requisitos mínimos exigidos en la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental a los efectos del inicio del procedimiento ambiental. Por tanto, con fecha 24 de septiembre de 2025 se inicia la evaluación ambiental estratégica.

1.2 Información pública y consultas

De acuerdo con la documentación recibida, el Plan Especial se aprobó inicialmente por Acuerdo nº 27716 de 22 de agosto de 2025 de la Junta de Gobierno Local, publicado en el BOCM número 217 de 11 de septiembre de 2025 para su exposición pública durante 1 mes.

En fecha 29 de diciembre de 2025, se recibe oficio de la Concejalía de Urbanismo, Vivienda, Patrimonio y Mantenimiento de la Ciudad del Ayuntamiento de Móstoles adjuntando certificado del periodo exposición pública por el que se acredita que se han recibido 6 alegaciones durante tal periodo. Cabe reseñar que se trata de alegaciones de carácter estrictamente urbanístico.

No han sido detectadas otras personas interesadas distintas a las que se han manifestado mediante la presentación de alegaciones durante el periodo de información pública. Por otra parte, examinada la documentación obrante en el expediente y el contenido urbanístico de las alegaciones presentadas, teniendo en cuenta el alcance de la propuesta, centrado en posibilitar el aumento de la oferta de viviendas en locales en desuso en suelo urbano consolidado, y el contenido de la propuesta recibida se estima que, al margen del propio Ayuntamiento en su condición de promotor del plan, no existe otra administración pública afectada por el alcance del presente plan y por tanto no es necesario efectuar consulta alguna.

2. CONTENIDO Y ALCANCE DEL PLAN ESPECIAL

2.1 Contenido

Consta de un documento único con la siguiente estructura:

- Agentes
- Marco legal de referencia



La autenticidad de este documento se puede comprobar en <https://sosiologia.comunidadmadrid.es/> mediante el siguiente código seguro de verificación: 1000106824547341421398

- Ámbito
- Objeto
- Antecedentes
- Descripción de la propuesta
- Justificación de la propuesta
- Naturaleza y conveniencia del plan especial
- Alcance del plan especial
- Viabilidad económica
- Justificación de cambios en las determinaciones del plan especial.
- Texto refundido.
- Determinaciones del plan especial
- Anexo 1. información Plan General de Móstoles
- Anexo 2. planos
- Anexo 3. documento ambiental estratégico

2.2 Justificación de la propuesta

De acuerdo con la Memoria del Plan Especial, en los últimos años la estructura comercial ha experimentado grandes cambios en los municipios de la Zona Sur Metropolitana, aumentando el número de medianos y grandes centros comerciales. 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 de Móstoles se contemplaron los criterios para considerar admisible el cambio de uso del local comercial en planta baja a vivienda (apartado 1º del artículo VI/1.8.2.1.3.). 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, argumenta el Plan Especial, deteriorando la imagen urbana de la ciudad. La Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid 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 si resultan congruentes 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, se aduce en el Plan Especial.

Por tal motivo, son necesarias mejoras con la pretensión lograr viviendas más asequibles económicamente para personas con menos recursos, sin afectar a los requisitos básicos de seguridad y habitabilidad, la disposición en el mercado de viviendas solicitadas por personas mayores, con problemas de movilidad y que quieren permanecer en sus barrios o próximos a los mismos, el incremento del parque de viviendas y el aprovechamiento del suelo urbano, pues actualmente existen numerosos locales en espacios edificados sin utilidad alguna y la mejora de 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.

Con el Plan Especial se busca impulsar que los locales en edificios residenciales sin actividad económica se conviertan en viviendas de alquiler o venta.



2.3 Descripción del ámbito. Objeto y características del área ordenada por el Plan Especial

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, se argumenta en el Plan Especial, se establecen 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.

El 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 N°3 del Plan Especial. Esta restricción no afecta a los locales situados en estas mismas calles, pero sí 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 Plan Especial
- 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

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.

2.4 Resumen del contenido normativo del Plan Especial

El Plan Especial modifica y amplía los criterios y determinaciones del apartado 8.2,1.3 del Artículo VI/1.8 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.

2.5 Documento ambiental estratégico

Se plantean en el documento ambiental estratégico dos posibles alternativas para cumplir los objetivos urbanísticos definidos, además de la Alternativa 0 o de no actuación:

- **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 laafección que generaría en todo el Plan General en vigor, así como a todas las ordenanzas afectadas, se argumenta en el documento ambiental estratégico.
- **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 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 indole técnico y espacial ya no son de aplicación objetiva en los tiempos que estamos, favoreciendo la utilización de estos locales sin uso y adaptados a las nuevas tecnologías y normas de carácter general que se adaptan plenamente a la normativa ambiental actual.

El análisis realizado en el documento ambiental estratégico concluye en señalar que el desarrollo del Plan Especial supone una mejora de las condiciones de acceso a viviendas asequibles para una parte de la población. También destaca que determinadas actividades comerciales e industriales compatibles con la ordenanza de aplicación actualmente, generan más contaminación en la calidad del aire, contaminación acústica que el uso de vivienda.

Por ello, el documento ambiental estratégico considera que es compatible la modificación propuesta con la caracterización medio ambiental actual, con efectos potenciales poco significativos. En el contexto general del municipio, también se argumenta, se puede esperar una mejora de condiciones en determinadas situaciones.



Además, el documento ambiental estratégico propone una serie de medidas para prevenir, reducir y corregir los potenciales efectos negativos en el medio ambiente.

3. INFORME AMBIENTAL ESTRATÉGICO

De acuerdo con los criterios del Anexo V de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental:

Debido a que no se observan riesgos para la salud humana y el medio ambiente, ni valores o vulnerabilidad del terreno objeto del planeamiento urbanístico pues se trata de suelo urbano consolidado y edificado, ni afecta a ningún espacio natural protegido de la Comunidad de Madrid, ni a ninguno de los espacios propuestos para su inclusión en la Red Ecológica Europea Natura 2000 (ZEPA o LIC), hábitat naturales o Montes de Régimen especial (Utilidad Pública o Preservado), y considerando el hecho de que la propuesta aprovecha la ciudad ya existente reduciendo la expansión urbana ya que potencia que locales sin uso se destinen a vivienda en zonas ya residenciales, con una serie de restricciones, esta Dirección General no aprecia que el Plan Especial, pueda suponer efectos significativos sobre el medio ambiente en los términos establecidos en el presente informe ambiental estratégico, sin perjuicio de los informes de los órganos y entidades públicas previstos legalmente como preceptivos o que, por razón de la posible afección de los intereses públicos por ellos gestionados, deban considerarse necesarios conforme al artículo 57 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

3.1/Consideraciones a tener en cuenta para el desarrollo del Plan Especial

De manera general se estará a las medidas para prevenir, reducir y corregir los potenciales efectos negativos en el medio ambiente establecidas en el documento ambiental estratégico, con los siguientes condicionantes:

3.1.1 Cumplimiento del Decreto 170/1998, de 1 de octubre, sobre gestión de las infraestructuras de saneamiento de aguas residuales de la Comunidad de Madrid

En la documentación objeto de informe se indica que *"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"*.

Bajo tal supuesto, no es preciso contar con el informe previsto en el artículo 7 del Decreto 170/1998, de 1 de octubre, sobre gestión de las infraestructuras de saneamiento de aguas residuales de la Comunidad de Madrid. No obstante, en el caso de que, en el desarrollo de las previsiones del Plan Especial, se observen cambios en los caudales a introducir en la red de saneamiento deberá contarse con el informe del Canal de Isabel II en su condición de ente gestor de las infraestructuras hidráulicas.

3.1.2 Cumplimiento de la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del ruido y los Reales Decretos que la desarrollan

Como se indica en el documento ambiental estratégico, los estudios propios de la Gerencia Municipal de Urbanismo de Móstoles, junto con la información detallada en el "Mapa Estratégico de Ruido Móstoles" evidencian que en áreas centrales y residenciales de casco urbano los niveles actuales se encuadran en rangos moderados, pero que requieren especial atención en tramos con mayor densidad de tráfico o concentración de actividades.



Por ello, de acuerdo con el mismo documento, se deberán adoptar 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.

En cualquier caso, el Ayuntamiento de Móstoles, en el ejercicio de sus competencias, deberá velar por que se adopten todas las medidas adecuadas de prevención de la contaminación acústica, no se supere ningún valor límite aplicable y, en todo caso, se apliquen medidas preventivas o correctoras específicas dirigidas a que mejore la calidad acústica y, en particular, a que no se incumplan los objetivos de calidad acústica establecidos en el Real Decreto 1367/2007 que desarrolla la Ley 37/2003, del Ruido.

3.1.3 Vigilancia ambiental

Según el artículo 51 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, el órgano sustantivo deberá realizar un seguimiento de los efectos en el medio ambiente de la aplicación o ejecución del Plan Especial. En tal seguimiento, el Ayuntamiento de Móstoles valorará los efectos ambientales que se observen del desarrollo de Plan Especial de acuerdo con las previsiones del documento ambiental estratégico a fin de comprobar que se cumplen tales previsiones o, caso de ser necesario, deben plantearse medidas correctoras.

3.2 Respeto a las condiciones incluidas en este informe

El informe se redacta sin perjuicio de la viabilidad urbanística de la propuesta de ordenación que se apruebe y únicamente considera aspectos ambientales según la Ley 21/2013 de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.

El Ayuntamiento de Móstoles verificará el cumplimiento de las condiciones establecidas en este informe y de aquellas otras que, en su caso, sea necesario adoptar para garantizar el cumplimiento de la Ley 21/2013.

En aplicación del artículo 31.4 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, la presente resolución perderá su vigencia y cesará en la producción de los efectos que le son propios si, una vez publicado en el «Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid» no se hubiera procedido a la aprobación del plan en el plazo máximo de cinco años desde su publicación. En tales casos, se deberá iniciar nuevamente el procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada del plan.

Según lo señalado en el artículo 31.5 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, el informe ambiental estratégico no será objeto de recurso alguno, sin perjuicio de los que, en su caso, procedan en vía judicial frente a la disposición de carácter general que hubiese aprobado el plan, o bien, sin perjuicio de los que procedan en vía administrativa frente al acto, en su caso, de aprobación del plan.

Lo que se comunica para su conocimiento y efectos oportunos conforme a lo previsto en la legislación ambiental vigente.

Madrid, a fecha de firma

La Directora General de Transición Energética
y Economía Circular

Firmado digitalmente por: APARICIO MAEZTU CRISTINA
Fecha: 2026.01.12.14.15

Fdo.: Cristina Aparicio Maeztu




I. COMUNIDAD DE MADRID

D) Anuncios

Consejería de Medio Ambiente, Agricultura e Interior

- 40 *RESOLUCIÓN de 16 de enero de 2026, de la Directora General de Transición Energética y Economía Circular de la Consejería de Medio Ambiente, Agricultura e Interior, por la que se acuerda hacer público el Informe Ambiental Estratégico del Plan Especial para el cambio de uso en locales a vivienda, del Plan General Ordenación Urbana del municipio de Móstoles, promovido por el Ayuntamiento de Móstoles. (Expediente: 26-UB2-00140.2/2025, SIA 25/140).*



De conformidad con lo dispuesto en el artículo 31.3 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental, se acuerda hacer público el Informe Ambiental Estratégico del Plan Especial para el cambio de uso en locales a vivienda, del Plan General Ordenación Urbana del municipio de Móstoles, promovido por el Ayuntamiento de Móstoles. El texto del citado Informe podrá consultarse en el portal institucional en la ruta https://gestion.comunidad.madrid/rlma_web.

Madrid, a 16 de enero de 2026.—La Directora General de Transición Energética y Economía Circular, P. D. F. (Resolución de 8 de julio de 2023), el Subdirector General de Estrategia y Calidad del Aire, Mariano Oliveros Herrero.

(03/768/26)





Ayuntamiento de Móstoles

2. Justificación del cumplimiento de informes y materias sectoriales

En cumplimiento de lo dispuesto en la legislación urbanística y sectorial aplicable, se han recabado los informes preceptivos de las Administraciones y órganos competentes. A continuación, se detallan los informes recibidos y su Integración en el Plan Especial.

2.1. Informe de Telecomunicaciones (Ministerio para la Transformación Digital y de la Función Pública)

Fecha: 09/10/2025

Expediente: URB00436/25

Resultado: Sin observaciones.

El informe, emitido conforme al artículo 50.2 de la Ley 11/2022, General de Telecomunicaciones, declara:

- No se detectan afecciones ni incompatibilidades entre el Plan Especial y la normativa sectorial de telecomunicaciones.
- No se formulan observaciones particulares.
- Se recuerdan consideraciones generales sobre despliegue de redes públicas de comunicaciones electrónicas, que **no afectan al contenido del Plan**, al no introducir restricciones ni limitaciones en materia de telecomunicaciones.

Integración en el Plan Especial: El Plan respeta plenamente el derecho de ocupación del dominio público y privado para redes electrónicas, no establece restricciones tecnológicas ni limita el despliegue de infraestructuras de comunicaciones electrónicas.



INFORME PREVISTO EN EL ARTÍCULO 50.2 DE LA LEY 11/2022, DE 28 DE JUNIO, GENERAL DE TELECOMUNICACIONES, EN RELACIÓN CON EL PLAN ESPECIAL PARA EL CAMBIO DE USO EN LOCALES A VIVIENDA, MÓSTOLES (MADRID).

Con fecha 24/09/2025, se ha recibido la documentación suministrada por el AYUNTAMIENTO DE MÓSTOLES, de fecha 24/09/2025 y número de registro de salida 202500050326195, mediante la que solicita la emisión por parte de esta Secretaría General del informe preceptivo en materia de comunicaciones electrónicas, en relación con el PLAN ESPECIAL PARA EL CAMBIO DE USO EN LOCALES A VIVIENDA, MÓSTOLES (MADRID).

En atención a lo solicitado, esta Secretaría General, y de conformidad con lo dispuesto en el artículo 50.2 de la Ley 11/2022, de 28 de junio, General de Telecomunicaciones, emite el siguiente informe.

1) OBSERVACIONES DE CARÁCTER PARTICULAR

No se han detectado observaciones referentes a las faltas de alineamiento respecto a la legislación vigente en el instrumento de planificación urbanística sometido a informe de esta Secretaría General.

2) CONSIDERACIONES DE CARÁCTER GENERAL.

De conformidad con los principios de colaboración y cooperación a los que se refiere el artículo 50.1 de la Ley 11/2022, de 28 de junio, General de Telecomunicaciones, y a fin de promover la adecuación de los instrumentos de planificación territorial o urbanística que afecten al despliegue de las redes públicas de comunicaciones electrónicas a la normativa sectorial de telecomunicaciones, se recogen, a continuación, a título informativo, las principales consideraciones de carácter general contenidas en dicha normativa:

a) Marco Legislativo y competencias en materia de Telecomunicaciones

Las telecomunicaciones son competencia exclusiva de la Administración General del Estado, y en concreto de este Ministerio, tal y como establece la Constitución en su artículo 149.1.21ª y la Ley 11/2022, General de Telecomunicaciones.

Además, y a efectos del artículo 50.2 de la Ley 11/2022, hay que indicar que actualmente la legislación vigente en materia de telecomunicaciones es la que sigue:

- La Ley General de Telecomunicaciones actualmente en vigor es la Ley 11/2022, de 28 de junio.
- Normativa específica vigente sobre acceso a los servicios de telecomunicación en el interior de los edificios está constituida por el Real Decreto-Ley 1/1998, de 27 de febrero sobre infraestructuras comunes en los edificios para el acceso a los servicios de telecomunicación, su Reglamento, aprobado mediante Real Decreto 346/2011, de 11 de marzo, y la Orden ITC/1644/2011, de 10 de junio.





- El Real Decreto 1066/2001, de 28 de septiembre, por el que se aprobó el reglamento que establece las condiciones de protección del dominio público radioeléctrico, restricciones a las emisiones radioeléctricas y medidas de protección sanitaria frente a emisiones radioeléctricas, el cual ha sido modificado por el Real Decreto 123/2017, de 24 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento sobre el uso del dominio público radioeléctrico, y la Orden CTE/23/2002, de 11 de enero, por la que se establecen condiciones para la presentación de determinados estudios y certificaciones por operadores de servicios de telecomunicaciones.
- El Real Decreto 330/2016, de 9 de septiembre, relativo a medidas para reducir el coste del despliegue de las redes de comunicaciones electrónicas de alta velocidad.

b) Derecho de los operadores a la ocupación del dominio público o de la propiedad privada y normativa aplicable.

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 44 de la Ley 11/2022, de 28 de junio, General de Telecomunicaciones, los operadores tendrán derecho a la ocupación de la propiedad privada cuando resulte estrictamente necesario para la instalación, despliegue y explotación de la red en la medida prevista en el proyecto técnico presentado y siempre que no existan otras alternativas técnica o económicamente viables, ya sea a través de su expropiación forzosa o mediante la declaración de servidumbre forzosa de paso para la instalación, despliegue y explotación de infraestructura de redes públicas de comunicaciones electrónicas. En ambos casos tendrán la condición de beneficiarios en los expedientes que se tramiten, conforme a lo dispuesto en la legislación sobre expropiación forzosa. Los operadores asumirán los costes a los que hubiera lugar por esta ocupación.

La ocupación de la propiedad privada se llevará a cabo tras la instrucción y resolución por este Ministerio, del oportuno procedimiento, en que deberán cumplirse todos los trámites y respetarse todas las garantías establecidas a favor de los titulares afectados en la legislación de expropiación forzosa.

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 45 de la Ley 11/2022, de 28 de junio, General de Telecomunicaciones, los operadores tendrán derecho a la ocupación del dominio público, en la medida en que ello sea necesario para el establecimiento de la red pública de comunicaciones electrónicas de que se trate. Los titulares del dominio público garantizarán el acceso de todos los operadores a dicho dominio en condiciones neutrales, objetivas, transparentes, equitativas y no discriminatorias, sin que en ningún caso pueda establecerse derecho preferente o exclusivo alguno de acceso u ocupación de dicho dominio público en beneficio de un operador determinado o de una red concreta de comunicaciones electrónicas. En particular, la ocupación o el derecho de uso de dominio público para la instalación o explotación de una red no podrá ser otorgado o asignado mediante procedimientos de licitación.

Se podrán celebrar acuerdos o convenios entre los operadores y los titulares o gestores del dominio público para facilitar el despliegue simultáneo de otros servicios, que deberán ser gratuitos para las Administraciones y los ciudadanos, vinculados a la mejora del medio ambiente, de la salud pública, de la seguridad pública y de la protección civil ante catástrofes naturales o para mejorar o facilitar la vertebración y cohesión territorial y urbana o contribuir a la sostenibilidad de la logística urbana.





La propuesta de acuerdo o convenio para la ocupación del dominio público deberá incluir un plan de despliegue e instalación con el contenido previsto en el artículo 49.9 de esta ley. Transcurrido el plazo máximo de tres meses desde su presentación, el acuerdo o convenio se entenderá aprobado si no hubiera pronunciamiento expreso en contra justificado adecuadamente.

Así pues, en primer lugar y de acuerdo con lo establecido en el artículo 49.3 de la mencionada Ley, la normativa elaborada por cualquier Administración Pública que afecte a la instalación o explotación de las redes públicas de comunicaciones electrónicas y los instrumentos de planificación territorial o urbanística deberá, en todo caso, contemplar la necesidad de instalar y explotar redes públicas de comunicaciones electrónicas y recursos asociados y reconocer el derecho de ocupación del dominio público o la propiedad privada para la instalación, despliegue o explotación de dichas redes y recursos asociados.

Además, las normas que al respecto se dicten por las correspondientes Administraciones deberán cumplir, al menos, los siguientes requisitos:

- Ser publicadas en un diario oficial del ámbito correspondiente a la Administración competente, así como en la página web de dicha Administración Pública y, en todo caso, ser accesibles por medios electrónicos.
- Prever un procedimiento rápido, sencillo, eficiente y no discriminatorio de resolución de las solicitudes de ocupación, que no podrá exceder de cuatro meses contados a partir de la presentación de la solicitud. No obstante, lo anterior, la obtención de permisos, autorizaciones o licencias relativos a las obras civiles necesarias para desplegar elementos de las redes públicas de comunicaciones electrónicas de alta o muy alta capacidad, las Administraciones públicas concederán o denegarán los mismos dentro de los tres meses siguientes a la fecha de recepción de la solicitud completa. Excepcionalmente, y mediante resolución motivada comunicada al solicitante tras expirar el plazo inicial, este plazo podrá extenderse un mes más, no pudiendo superar el total de cuatro meses desde la fecha de recepción de la solicitud completa. La Administración Pública competente podrá fijar unos plazos de resolución inferiores.
- Garantizar la transparencia de los procedimientos y que las normas aplicables fomenten una competencia leal y efectiva entre los operadores.
- Garantizar el respeto de los límites impuestos a la intervención administrativa en esta Ley en protección de los derechos de los operadores. En particular, la exigencia de documentación que los operadores deban aportar deberá ser motivada, tener una justificación objetiva, ser proporcionada al fin perseguido y limitarse a lo estrictamente necesario y al principio de reducción de cargas administrativas.

c) Ubicación compartida y uso compartido de la propiedad pública o privada.

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 46.1 de la Ley 11/2022, de 28 de junio, General de Telecomunicaciones, los operadores de comunicaciones electrónicas podrán celebrar de manera voluntaria acuerdos entre sí para determinar las condiciones para la ubicación o el uso compartido de sus Infraestructuras, con plena sujeción a la normativa de defensa de la competencia.

Pág. 3

Nº de Expediente: URB00436/25

C/ POETA JOAN MARAGALL, 41. PL.8
28071 Madrid
Correo electrónico: teleco.urbanismo@digital.gob.es
ÁREA DE ADMINISTRACIONES PÚBLICAS



Las Administraciones públicas fomentarán la celebración de acuerdos voluntarios entre operadores para la ubicación compartida y el uso compartido de elementos de red y recursos asociados, así como la utilización compartida del dominio público o la propiedad privada, en particular con vistas al despliegue de elementos de las redes de comunicaciones electrónicas de alta y muy alta capacidad.

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 46.2 de dicha Ley también podrá imponerse de manera obligatoria la ubicación compartida de elementos de red y recursos asociados y la utilización compartida del dominio público o la propiedad privada, a los operadores que tengan derecho a la ocupación de la propiedad pública o privada.

Cuando una Administración pública competente considere que por razones de medio ambiente, salud pública, seguridad pública u ordenación urbana y territorial se justifica la imposición de la utilización compartida del dominio público o la propiedad privada, podrá instar de manera motivada a este Ministerio el inicio del oportuno procedimiento. En estos casos, antes de imponer la utilización compartida del dominio público o la propiedad privada, el citado departamento ministerial abrirá un trámite para que la Administración pública competente que ha instado el procedimiento pueda efectuar alegaciones durante un plazo de 15 días hábiles.

En cualquier caso, estas medidas deberán ser objetivas, transparentes, no discriminatorias y proporcionadas y, cuando proceda, se aplicarán de forma coordinada con las Administraciones competentes correspondientes y con la Comisión Nacional de los Mercados y la Competencia.

d) Las redes públicas de comunicaciones electrónicas como determinación estructurante y equipamiento de carácter básico en los instrumentos urbanísticos

El artículo 49.2 de la Ley 11/2022, de 28 de junio, General de Telecomunicaciones, establece que las redes públicas de comunicaciones electrónicas y recursos asociados coadyuvan a la consecución de un fin de interés general, constituyen equipamiento de carácter básico y su previsión en los instrumentos de planificación urbanística tiene el carácter de determinaciones estructurantes. Su instalación y despliegue constituyen obras de interés general.

Por tanto, es necesario que los instrumentos de planificación u ordenación urbanística elaborados por las diferentes Administraciones Públicas los consideren de esa manera y los incluyan en sus instrumentos dándoles el mismo trato que al resto de infraestructuras básicas como agua potable, saneamientos y energías (electricidad, alumbrado público y/o gas).

La ausencia, falta de tratamiento, o no equiparación de las redes públicas de comunicaciones electrónicas con el resto de los servicios básicos en los instrumentos de planificación urbanística podría dificultar la implantación de dichas redes.





e) Normativa elaborada por las administraciones públicas que afecte al despliegue de las redes públicas de comunicaciones electrónicas.

El artículo 49.3 de la Ley 11/2022, de 28 de junio, General de Telecomunicaciones, establece que la normativa elaborada por las Administraciones públicas que afecte a la instalación o explotación de las redes públicas de comunicaciones electrónicas y los instrumentos de planificación territorial o urbanística deberán, en todo caso, contemplar la necesidad de instalar y explotar redes públicas de comunicaciones electrónicas y recursos asociados y reconocer el derecho de ocupación del dominio público o la propiedad privada para la instalación, despliegue o explotación de dichas redes y recursos asociados de conformidad con lo dispuesto en este título.

Asimismo, en su artículo 49.4, dicha Ley establece que la normativa elaborada por las administraciones públicas que afecte al despliegue de las redes públicas de comunicaciones electrónicas y los instrumentos de planificación territorial o urbanística deberán recoger las disposiciones necesarias para:

- Impulsar o facilitar la instalación o explotación de infraestructuras de redes de comunicaciones electrónicas en su ámbito territorial.
- Para garantizar la libre competencia en la instalación o explotación de redes y recursos asociados y en la prestación de servicios de comunicaciones electrónicas.
- Para garantizar la disponibilidad de una oferta suficiente de lugares y espacios físicos en los que los operadores decidan ubicar sus infraestructuras.

En consecuencia, dicha normativa o instrumentos de planificación:

- No podrán establecer restricciones absolutas o desproporcionadas al derecho de ocupación del dominio público y privado de los operadores
- Ni imponer soluciones tecnológicas concretas,
- Ni imponer itinerarios o ubicaciones concretas en los que instalar infraestructuras de red de comunicaciones electrónicas.

Cuando una condición pudiera implicar la imposibilidad de llevar a cabo la ocupación del dominio público o la propiedad privada, el establecimiento de dicha condición deberá estar plenamente justificado por razones de medio ambiente, seguridad pública u ordenación urbana y territorial e ir acompañado de las alternativas necesarias para garantizar el derecho de ocupación de los operadores y su ejercicio en igualdad de condiciones.

Las administraciones públicas deben contribuir a garantizar y hacer real una oferta suficiente de lugares y espacios físicos en los que los operadores decidan ubicar sus infraestructuras identificando dichos lugares y espacios físicos en los que poder cumplir el doble objetivo de que los operadores puedan ubicar sus infraestructuras de redes de comunicaciones electrónicas como que se obtenga un despliegue de las redes ordenado desde el punto de vista territorial.

En cualquier caso y de acuerdo con lo establecido en el artículo 49.5 de la citada Ley General de Telecomunicaciones, la normativa elaborada por las administraciones públicas

Pág. 5

Nº de Expediente: URB00436/25

C/ POETA JOAN MARAGALL, 41, Pta. 8
28071 Madrid
Correo electrónico: teleco.urbanismo@digital.gob.es
ÁREA DE ADMINISTRACIONES PÚBLICAS



en el ejercicio de sus competencias que afecte al despliegue de las redes públicas de comunicaciones electrónicas y los instrumentos de planificación territorial o urbanística deberán cumplir con lo dispuesto en la normativa sectorial de telecomunicaciones. En particular, deberán respetar los parámetros y requerimientos técnicos esenciales necesarios para garantizar el funcionamiento de las distintas redes y servicios de comunicaciones electrónicas, establecidos en la disposición adicional decimotercera de la Ley General de Telecomunicaciones y en las normas reglamentarias aprobadas en materia de telecomunicaciones, y los límites en los niveles de emisión radioeléctrica tolerable fijados por el Estado en el Real Decreto 1066/2001, de 28 de septiembre, por el que se aprobó el reglamento que establece las condiciones de protección del dominio público radioeléctrico, restricciones a las emisiones radioeléctricas y medidas de protección sanitaria frente a emisiones radioeléctricas, el cual ha sido modificado por el Real Decreto 123/2017, de 24 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento sobre el uso del dominio público radioeléctrico.

f) Obligación de la obtención de licencia municipal para la instalación, puesta en servicio o funcionamiento de infraestructuras de telecomunicación.

El artículo 49.9¹ de la Ley 11/2022, de 28 de junio, General de Telecomunicaciones, establece distintos regímenes de autorización por parte de las Administraciones Públicas competentes:

- 1) Para la instalación o explotación de las estaciones o infraestructuras radioeléctricas y recursos asociados en dominio privado no podrá exigirse la obtención de licencia o autorización previa de obras, instalaciones, de funcionamiento o de actividad, de carácter medioambiental ni otras de clase similar o análogas, excepto en edificaciones del patrimonio histórico-artístico con la categoría de bien de interés cultural declarada por las autoridades competentes o cuando ocupen una superficie superior a 300 metros cuadrados, computándose a tal efecto toda la superficie incluida dentro del vallado de la estación o instalación o, tratándose de instalaciones de nueva construcción, tengan impacto en espacios naturales protegidos.
- 2) Para la instalación o explotación de redes públicas de comunicaciones electrónicas fijas o de estaciones o infraestructuras radioeléctricas y sus recursos asociados en dominio privado distintas de las señaladas en el párrafo anterior, no podrá exigirse la obtención de licencia o autorización previa de obras, instalaciones, de funcionamiento o de actividad, o de carácter medioambiental, ni otras licencias o aprobaciones de clase similar o análogas que sujeten a previa autorización dicha instalación, en el caso de que el operador haya presentado voluntariamente a la Administración Pública competente para el otorgamiento de la licencia o autorización un plan de despliegue o instalación de red de comunicaciones electrónicas, en el que se contemplen dichas infraestructuras o estaciones, y siempre que el citado plan haya sido aprobado por dicha administración.
- 3) Para la instalación y despliegue de redes públicas de comunicaciones electrónicas y sus recursos asociados que deban realizarse en dominio público, las Administraciones

¹ Se puede acceder a información adicional acerca de la correcta interpretación del artículo 49 de la LGTEL en el siguiente enlace: [NOTA INFORMATIVA SOBRE EL RÉGIMEN DE INTERVENCIÓN ADMINISTRATIVA SOBRE DESPLIEGUES DE REDES EN DOMINIO PÚBLICO Y PRIVADO](#)





públicas podrán establecer, cada una en el ámbito exclusivo de sus competencias y para todos o algunos de los casos, que la tramitación se realice mediante declaración responsable o comunicación previa.

Asimismo, hay que señalar que la eliminación de licencias incluye todos los procedimientos de control ambiental que obligan a los interesados a obtener una autorización (con la denominación que en cada Comunidad Autónoma se le dé: licencia ambiental, licencia de actividad clasificada, informe de impacto ambiental, informe de evaluación ambiental, etc.).

Las licencias o autorizaciones previas que, de acuerdo con los párrafos anteriores, no puedan ser exigidas, serán sustituidas por declaraciones responsables, de conformidad con lo establecido en el artículo 69 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, relativas al cumplimiento de las previsiones legales establecidas en la normativa vigente. En todo caso, el declarante deberá estar en posesión del justificante de pago del tributo correspondiente cuando sea preceptivo.

Siempre que resulte posible, se recomienda que cuando deban realizarse diversas actuaciones relacionadas con una infraestructura de red o una estación radioeléctrica, exista la posibilidad de tramitar conjuntamente las declaraciones responsables que resulten de aplicación.

En lo que se refiere concretamente a las licencias de obras, adicionalmente a lo señalado en párrafos anteriores, deberá tenerse en cuenta lo establecido en la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación. A este respecto, las obras de instalación de infraestructuras de red o estaciones radioeléctricas en edificaciones de dominio privado no requerirán la obtención de licencia de obras o edificación ni otras autorizaciones, si bien, en todo caso el promotor de las mismas habrá de presentar ante la autoridad competente en materia de obras de edificación una declaración responsable donde conste que las obras se llevarán a cabo según un proyecto o una memoria técnica suscritos por técnico competente, según corresponda, justificativa del cumplimiento de los requisitos aplicables del Código Técnico de la Edificación. Una vez ejecutadas y finalizadas las obras de instalación de las infraestructuras de las redes de comunicaciones electrónicas, el promotor deberá presentar ante la autoridad competente una comunicación de la finalización de las obras y de que las mismas se han llevado a cabo según el proyecto técnico o memoria técnica.

Respecto a la instalación o explotación de los puntos de acceso inalámbrico para pequeñas áreas y sus recursos asociados, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 49.10, no se requerirá ningún tipo de concesión, autorización o licencia nueva o modificación de la existente o declaración responsable o comunicación previa a las Administraciones públicas competentes por razones de ordenación del territorio o urbanismo, salvo en los supuestos de edificios o lugares de valor arquitectónico, histórico o natural que estén protegidos de acuerdo con la legislación nacional o, en su caso, por motivos de seguridad pública o seguridad nacional. Por otra parte, La instalación de los puntos de acceso inalámbrico para pequeñas áreas y sus recursos asociados no está sujeta a la exigencia de tributos por ninguna Administración Pública, excepto la tasa general de operadores y sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 52.

Por último, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 49.11, en el caso de que sobre una infraestructura de red pública de comunicaciones electrónicas, fija o móvil, incluidas las



estaciones radioeléctricas de comunicaciones electrónicas y sus recursos asociados, ya esté ubicada en dominio público o privado, se realicen actuaciones de innovación tecnológica o adaptación técnica que supongan la incorporación de nuevo equipamiento o la realización de emisiones radioeléctricas en nuevas bandas de frecuencias o con otras tecnologías, sin cambiar la ubicación de los elementos de soporte ni variar los elementos de obra civil y mástil, no se requerirá ningún tipo de concesión, autorización o licencia nueva o modificación de la existente o declaración responsable o comunicación previa a las Administraciones públicas competentes por razones de ordenación del territorio, urbanismo, dominio público hidráulico, de carreteras o medioambientales, siempre y cuando no suponga un riesgo estructural para la infraestructura sobre la que se asienta la red.

g) Características de las infraestructuras que conforman las redes públicas de comunicaciones electrónicas en los instrumentos de planificación urbanística.

La planificación urbanística implica la previsión de todas las infraestructuras necesarias para la prestación de los servicios necesarios en los núcleos de población y, por tanto, también de las absolutamente imprescindibles infraestructuras de telecomunicaciones que facilitan el acceso de los ciudadanos a las nuevas tecnologías y a la sociedad de la información.

Las diversas legislaciones urbanísticas de las Comunidades Autónomas han ido introduciendo la necesidad de establecer, como uno de los elementos integrantes de los planes de desarrollo territoriales, las grandes redes de telecomunicaciones; asimismo, los planes de ordenación municipal deben facilitar el desarrollo de las infraestructuras necesarias para el despliegue de las redes de comunicaciones electrónicas que permiten el acceso de los ciudadanos, a los diferentes servicios proporcionados por estas.

Las infraestructuras de redes públicas de comunicaciones electrónicas que se contemplen en los instrumentos de planificación urbanística deberán garantizar la no discriminación entre los operadores y el mantenimiento de condiciones de competencia efectiva en el sector, para lo cual, tendrán que preverse las necesidades de los diferentes operadores que puedan estar interesados en establecer sus redes y ofrecer sus servicios en el ámbito territorial de que se trate.

Las características de las Infraestructuras que conforman las redes públicas de comunicaciones electrónicas se ajustarán a lo dispuesto en la Ley 11/2022, de 28 de junio, General de Telecomunicaciones, en las normas reglamentarias aprobadas en materia de telecomunicaciones, y a los límites en los niveles de emisión radioeléctrica tolerable fijados por el Estado mediante Real Decreto 1066/2001, de 28 de septiembre, por el que se aprueba el reglamento que establece las condiciones de protección del dominio público radioeléctrico, restricciones a las emisiones radioeléctricas y medidas de protección sanitaria frente a emisiones radioeléctricas, el cual ha sido modificado por el Real Decreto 123/2017, de 24 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento sobre el uso del dominio público radioeléctrico.

En particular, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 49.5 de la Ley General de Telecomunicaciones, deberán respetar los parámetros y requerimientos técnicos esenciales necesarios para garantizar el funcionamiento de las distintas redes y servicios de





comunicaciones electrónicas, a los que se refiere la disposición adicional decimotercera de la citada Ley.

Hasta la aprobación del Real Decreto al que se refiere dicha disposición adicional decimotercera, pueden usarse como referencia las 7 normas UNE aprobadas por el Comité Técnico de Normalización 133 (Telecomunicaciones) de la Asociación Española de Normalización (UNE), que pueden obtenerse en la sede de la Asociación: c/ Génova, nº6 – 28004 Madrid o en su página web: <http://www.une.org>

Las referencias y contenido de dichas normas son:

- UNE 133100-1:2021 Infraestructuras para redes de telecomunicaciones.

Parte 1. Canalizaciones subterráneas.

Esta norma técnica define las características generales de los sistemas de construcción de canalizaciones subterráneas para la instalación de redes de telecomunicaciones, contemplando las precauciones, condiciones constructivas y modos de instalación de dichos sistemas, así como los materiales y comprobaciones de obra ejecutada precisos.

- UNE 133100-2 2021 Infraestructuras para redes de telecomunicaciones.

Parte 2: Arquetas y cámaras de registro.

Esta norma técnica define las características generales de las arquetas y cámaras de registro de las canalizaciones subterráneas para la instalación de redes de telecomunicaciones, estableciendo los tipos y denominación de dichas arquetas y cámaras de registro en función de las clases dimensionales y resistentes que se fijan, y las características mínimas de los materiales constitutivos, componentes y accesorios necesarios, así como los procesos constructivos correspondientes.

- UNE 133100-3:2021 Infraestructuras para redes de telecomunicaciones.

Parte 3: Tramos interurbanos.

Esta norma técnica define las características generales de la obra civil de los tramos interurbanos para tendidos subterráneos de redes de telecomunicaciones, contemplando los modos de instalación, así como sus accesorios, procesos constructivos, comprobaciones de obra ejecutada y directrices de proyecto para la realización de obras singulares que salven accidentes del terreno o vías de comunicación existentes. La norma es aplicable a los tramos de los tendidos subterráneos de redes de telecomunicaciones que transcurren, en la mayor parte de su trazado, entre poblaciones o por zonas escasamente pobladas.

- UNE 133100-4:2021 Infraestructuras para redes de telecomunicaciones.

Parte 4: Líneas aéreas.

Esta norma técnica define las características generales de las líneas de postes para tendidos aéreos de redes de telecomunicaciones, estableciendo los elementos constitutivos de las líneas, tipificando las acciones mecánicas de carácter meteorológico y el proceso de cálculo resistente para los postes, su consolidación y la elección del cable soporte, e



INFORME DE FIDELIDAD, no sustruye al documento original | CSV : GEN-b9d7-58b8-fb3b-2ed6-7133-00c9-8c43-6717 | Fecha: 09/10/2025 13:18 | URL de validación: https://pf.redsara.es/pf/valida



MINISTERIO PARA LA TRANSFORMACIÓN DIGITAL Y DE LA FUNCIÓN PÚBLICA

SECRETARÍA DE ESTADO DE TELECOMUNICACIONES E INFRAESTRUCTURAS DIGITALES
SECRETARÍA GENERAL DE TELECOMUNICACIONES, INFRAESTRUCTURAS DIGITALES Y SEGURIDAD DIGITAL

indicando las precauciones y directrices de los procesos constructivos correspondientes. La norma es aplicable a los tendidos aéreos de redes de telecomunicaciones sobre postes de madera, de hormigón o de políéster reforzado con fibra de vidrio (PRFV).

- UNE 133100-5:2021 Infraestructuras para redes de telecomunicaciones.

Parte 5: Instalación en fachada.

Esta norma técnica define las características generales de las instalaciones de redes de telecomunicaciones por las fachadas, estableciendo las condiciones y elementos constitutivos de los modos de instalación contemplados: fijación directa de los cables, protección canalizada de los mismos, tendidos verticales mediante cable soporte y tendidos de acometidas por anillas, así como de los cruces aéreos y de las precauciones y procesos constructivos correspondientes.

- UNE 133100-6:2024 Infraestructuras para redes de telecomunicaciones.

Parte 6: Criterios de diseño de infraestructuras de telecomunicación multioperador para nuevas urbanizaciones y reurbanizaciones.

Esta norma tiene por objeto dar respuesta a la necesidad sectorial de unos criterios que permitan diseñar las infraestructuras de telecomunicaciones en urbanizaciones, estableciendo: topologías adecuadas para las canalizaciones y las condiciones de acceso a las redes de distintos operadores; criterios de dimensionamiento para las canalizaciones, arquetas y espacios necesarios para albergar redes de telecomunicación, de acuerdo con la disponibilidad de espacios para este fin y en coordinación con el resto de servicios; y características de recintos de telecomunicaciones, armarios o registros, portadores, equipos, cableados compartidos y recursos asociados.

- UNE 133100-7:2024 Infraestructuras para redes de telecomunicaciones.

Parte 7 Sistemas para la instalación de puntos de acceso inalámbricos para pequeñas áreas en mobiliario urbano público existente en el exterior.

Esta norma tiene por objeto definir las condiciones generales para la instalación de puntos de acceso inalámbricos para pequeñas áreas, conocidos por las siglas en inglés SAWAP (Small Area Wireless Access Point) en mobiliario público urbano existente y exterior. Estos puntos de acceso tienen como principal objetivo permitir la densificación de las redes de comunicaciones electrónicas de operadores o de servicios municipales para dotarlas de mayor capacidad. Por eso, su diseño está concebido para la colocación en un entorno urbano sobre elementos existentes del mobiliario público urbano como pueden ser los báculos y columnas de alumbrado exterior o de señalización, marquesinas de autobús, semáforos, señalética y cualquier otro elemento de mobiliario público susceptible de alojar este tipo de equipamiento.



INFORME DE FIRMA, no sustituye al documento original | C.S.V. : GEN-b9d7-58b8-fb3b-2ad6-7133-00c9-8c43-6717 | Puede verificar la integridad de este documento en la siguiente dirección: https://pf.redsara.es/pf/valida



MINISTERIO
PARA LA TRANSFORMACIÓN DIGITAL
Y DE LA FUNCIÓN PÚBLICA

SECRETARÍA DE ESTADO
DE TELECOMUNICACIONES E INFRAESTRUCTURAS
DIGITALES

SECRETARÍA GENERAL DE TELECOMUNICACIONES,
INFRAESTRUCTURAS DIGITALES Y SEGURIDAD
DIGITAL

h) Infraestructuras de telecomunicaciones en los edificios.

El artículo 55 de la Ley 11/2022, de 28 de junio, General de Telecomunicaciones, constituye la normativa general sobre infraestructuras comunes y redes de comunicaciones electrónicas en los edificios.

La normativa específica sobre acceso a los servicios de telecomunicación en el interior de los edificios está constituida por el Real Decreto-Ley 1/1998, de 27 de febrero sobre infraestructuras comunes en los edificios para el acceso a los servicios de telecomunicación (en redacción dada por la disposición adicional sexta de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la edificación), por el Real Decreto 346/2011, de 11 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento regulador de las infraestructuras comunes de telecomunicaciones para el acceso a los servicios de telecomunicación en el interior de las edificaciones y por la Orden ITC/1644/2011, de 10 de junio, por la que se desarrolla dicho Reglamento.

De acuerdo con lo establecido en esta normativa, no se puede conceder autorización para la construcción o rehabilitación integral de ningún edificio de los incluidos en su ámbito de aplicación, si al correspondiente proyecto arquitectónico no se acompaña el que prevé la instalación de una infraestructura común de telecomunicación propia. La ejecución de esta infraestructura se garantiza mediante la obligación de presentar el correspondiente certificado de fin de obra y/o boletín de la instalación, acompañados del preceptivo protocolo de pruebas de la instalación y todo acompañado del correspondiente justificante de haberlo presentado en la sede electrónica del Ministerio, requisito sin el cual no se puede conceder la correspondiente licencia de primera ocupación. Asimismo, en la citada normativa se incluyen las disposiciones relativas a la instalación de esta infraestructura en edificios ya construidos.

Asimismo, conviene reseñar el Real Decreto 244/2010, de 5 de marzo, y la Orden ITC/1142/2010, de 29 de abril, que establecen los requisitos que han de cumplir las empresas instaladoras de telecomunicación habilitadas para realizar estas instalaciones, y cualesquiera otras instalaciones de telecomunicación.

Publicación de la normativa dictada por cualquier Administración Pública que afecte al despliegue de redes públicas de comunicaciones electrónicas.

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 49.6 de Ley 11/2022, de 28 de junio, General de Telecomunicaciones, las normas que se dicten por las correspondientes administraciones deberán ser publicadas en un diario oficial del ámbito correspondiente a la administración competente, así como en la página web de dicha administración pública y, en todo caso, ser accesibles por medios electrónicos.

i) Adaptación de normativa y los instrumentos de planificación territorial o urbanística elaborados por las administraciones públicas competentes que afectan al despliegue de las redes públicas de comunicaciones electrónicas.

La disposición transitoria novena de la Ley 9/2014, de 9 de mayo, General de Telecomunicaciones, declarada vigente por la disposición derogatoria única de la Ley 11/2022, de 28 de junio, General de Telecomunicaciones, establece que la normativa y los instrumentos de planificación territorial o urbanística elaborados por las administraciones

Pág. 11

Nº de Expediente: URB00435/25

C/ POETA JOAN MARAGALL, 41. Pta.8
28671 Madrid
Correo electrónico: teleco.urbanismo@digital.gob.es
ÁREA DE ADMINISTRACIONES PÚBLICAS

CSV : GEN-b9d7-58b8-fb3b-2ad6-7133-00c9-8c43-6717

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN : https://pf.redsara.es/pf/valida

FIRMANTE(1) : MARIA ELENA GALINDO AYUSO | FECHA : 09/10/2025 13:18





públicas competentes que afecten al despliegue de las redes públicas de comunicaciones electrónicas deberán adaptarse a lo establecido en los artículos 34 y 35 de la citada Ley 9/2014 en el plazo máximo de un año desde su entrada en vigor.

Se advierte, al respecto, que dicho plazo venció en el año 2015 y que, por tanto, cualquier normativa o instrumento de planificación territorial o urbanística adoptado por esa administración que no esté adaptado a las disposiciones de la Ley General de Telecomunicaciones (artículos 49 y 50 de la vigente Ley 11/2022), no resulta de aplicación, tal y como se establece en la sentencia del Tribunal Supremo 883/2017 del 22 de mayo de 2017.

j) Medidas para reducir el coste del despliegue de las redes de comunicaciones electrónicas de alta velocidad.

Los artículos 52, 53 y 54 de la Ley 11/2022, de 28 de junio, General de Telecomunicaciones, y el Real Decreto 330/2016, de 9 de septiembre, relativo a medidas para reducir el coste del despliegue de las redes de comunicaciones electrónicas de alta velocidad, introducen medidas para reducir los costes de los trabajos de obra civil relacionados con el despliegue de redes de comunicaciones electrónicas, mediante:

- El establecimiento de derechos de acceso a infraestructuras físicas existentes susceptibles de alojar redes de comunicaciones electrónicas de alta velocidad.
- La coordinación de obras civiles y acceso a la información sobre infraestructuras existentes y obras civiles previstas para facilitar el despliegue de redes de comunicaciones electrónicas.
- La publicación de información sobre procedimientos para la concesión de permisos o licencias relacionados con las obras civiles necesarias para desplegar elementos de las redes de comunicaciones.

Estas medidas van dirigidas a favorecer el despliegue de redes de comunicaciones electrónicas y poder ofrecer a los usuarios servicios más innovadores, de mayor calidad y cobertura, a precios competitivos y con mejores condiciones, facilitando a los operadores la instalación y explotación de las mismas.

En el caso particular de Ayuntamientos u otras Administraciones Públicas que, en el ámbito de sus competencias, sean responsables de la concesión de licencias u otros permisos para el despliegue de redes de comunicaciones electrónicas de alta velocidad, deberán publicar en una página web toda la información pertinente relativa a la mencionada concesión de permisos o licencias relacionados con el despliegue de elementos de redes de comunicaciones electrónicas. Además, deben comunicar la dirección concreta de dicha página web al Punto de Información Único de esta Secretaría de Estado, a través del siguiente enlace:

<https://sedediadigital.gob.es/es-es/procedimientosselectronicos/Paginas/detalle-procedimientos.aspx?IdProcedimiento=71>

Las medidas se entenderán sin perjuicio de las obligaciones que puedan imponerse en virtud de lo dispuesto en el artículo 18 de la Ley 11/2022, de 28 de junio, General de





Telecomunicaciones, a operadores con peso significativo en mercados de referencia y en el artículo 46 de dicha ley en relación con la ubicación y el uso compartido de la propiedad pública y privada.

3) CONCLUSIONES.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 50.2 de la Ley 11/2022, de 28 de junio, General de Telecomunicaciones, se emite informe favorable en relación con la adecuación del PLAN ESPECIAL PARA EL CAMBIO DE USO EN LOCALES A VIVIENDA, MÓSTOLES (MADRID) a la normativa sectorial de telecomunicaciones.

Por último, se señala que la disposición transitoria novena de la Ley 9/2014, de 9 de mayo, General de Telecomunicaciones, declarada vigente por la disposición derogatoria única de la Ley 11/2022, de 28 de junio, General de Telecomunicaciones, establece que la normativa y los instrumentos de planificación territorial o urbanística elaborados por las administraciones públicas competentes que afecten al despliegue de las redes públicas de comunicaciones electrónicas deberán adaptarse a lo establecido en los artículos 34 y 35 de la citada Ley 9/2014 en el plazo máximo de un año desde su entrada en vigor. Dado que dicho plazo venció en el año 2015, se advierte que cualquier disposición que afecte al despliegue de las citadas redes contenida en la normativa o en instrumentos de planificación territorial o urbanística que no hubieran sido adaptados a los citados artículos 34 y 35 de la Ley 9/2014 (artículos 49 y 50 de la vigente Ley 11/2022), no resulta de aplicación, tal y como se establece en la sentencia del Tribunal Supremo 883/2017, de 22 de mayo de 2017. Por tanto, deberá procederse a la adaptación a la Ley 11/2022, de 28 de mayo, General de Telecomunicaciones de cualquier normativa o instrumento urbanístico de su competencia que se encuentre en tal situación.

Como es el caso del **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.

4) EFFECTOS DEL PRESENTE INFORME.

El presente informe se emite únicamente a los efectos de lo previsto en los artículos 49 y 50 de la Ley 11/2022, de 28 de junio, General de Telecomunicaciones.

El Secretario General de Telecomunicaciones, Infraestructuras Digitales y Seguridad Digital (María Elena Galindo Ayuso, Subdirectora General de Operadores de Telecomunicaciones e Infraestructuras Digitales, según artículo 7.2.b) del Real Decreto 210/2024, de 27 de febrero (BOE 28/02/2024)). Firmado electrónicamente.





Ayuntamiento de Móstoles

2.3. Informe de Accesibilidad (DB-SUA9 y Ley 8/1993)

Fecha: 10/11/2025

Órgano: Concejalía de Urbanismo, Arquitecto Municipal

Resultado: *Favorable sin condicionantes.*

El informe establece:

- El Plan Especial no genera afecciones urbanas directas en materia de accesibilidad.
- Las futuras viviendas resultantes del cambio de uso deberán cumplir **DB-SUA9** del CTE y la **Ley 8/1993** de la Comunidad de Madrid.
- No se requieren modificaciones en el Plan Especial.

Integración: El Plan Especial mantiene la referencia expresa al cumplimiento de la normativa de accesibilidad en el epígrafe "Viviendas accesibles".



Ayuntamiento de Móstoles

PLAN ESPECIAL DE CAMBIO DE USO EN LOCALES A VIVIENDA INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

Promotor: Ayuntamiento de Móstoles. Gerencia Municipal de Urbanismo
Expte EXPTE. U.005.PLA-URB/2024-1

1. INTRODUCCIÓN RELATIVA A LA ACCESIBILIDAD EN EL PLANEAMIENTO

La Ley de la Comunidad de Madrid 8/1993, de 22 de junio, de Promoción de la accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas, en su artículo 37 dispone que

“El cumplimiento de los preceptos de la presente Ley será exigible para la aprobación de los instrumentos de planeamiento y de su ejecución, así como para la concesión de las preceptivas licencias y autorizaciones municipales.”

Posteriormente, en el punto 1 de la disposición adicional décima, establece que:

“Los planes generales de ordenación urbana, las normas subsidiarias y demás instrumentos de planeamiento y ejecución que los desarrollan, así como los proyectos de urbanización y de obras ordinarias, garantizarán la accesibilidad, y no serán aprobados si no se observan las determinaciones y los criterios varios establecidos en la presente Ley y en los reglamentos correspondientes”.

Por todo lo anterior, en el presente caso, está claro que todos los instrumentos de planeamiento, deberán contener un análisis y valoración sobre el cumplimiento de los criterios establecidos en la referida Ley, y posteriormente, durante su tramitación, deberá ser emitido un informe que examine el cumplimiento si se cumple con lo exigido en dicha Ley.

Corresponde emitir el informe a los Servicios Técnicos Municipales, de conformidad con el artículo 40 de dicha norma que exige a los Ayuntamientos, competentes para aprobar instrumentos de planeamiento, comprobar la adecuación de sus determinaciones a la presente normativa.

Según dispone la Ley de la Comunidad de Madrid 8/1993, de 22 de junio, de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas, en el punto 1 de su disposición adicional décima:

[...] “Los planes generales de ordenación urbana, las normas subsidiarias y demás instrumentos de planeamiento y ejecución que los desarrollan, así como los proyectos de urbanización y de obras ordinarias, garantizarán la accesibilidad, y no serán aprobados si no se observan las determinaciones y los criterios varios establecidos en la presente Ley y en los reglamentos correspondientes.” [...]



Ayuntamiento de Móstoles

En base a esto y a pesar de que se lleva aplicando esta ley desde su entrada en vigor, la Circular de la Dirección General de Urbanismo ahora entiende que:

[...] "Conforme a la regulación existente, no ha lugar a dudas de que el planeamiento general y el desarrollo, debe contener un análisis y valoración sobre el cumplimiento de la Ley citada, y debe existir un informe que determine que se cumple la Ley. En este caso, el informe será emitido por el propio Ayuntamiento al referirse de forma concreta la disposición a los Ayuntamientos y no a otra Administración, siendo además la potestad de planeamiento de los Ayuntamientos." [...]

2. OBJETO DE ESTE INFORME

Este informe se emite en virtud establecido en el art 37 de la Ley 8/1993, de 22 de junio, de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas

"El cumplimiento de los preceptos de la presente Ley será exigible para la aprobación de los instrumentos de planeamiento y de su ejecución, así como para la concesión de las preceptivas licencias y autorizaciones municipales."

Así mismo, en el punto 1 de la disposición adicional décima de dicha Ley 8/1993, "Los planes generales de ordenación urbana, las normas subsidiarias y demás instrumentos de planeamiento y ejecución que los desarrollan, así como los proyectos de urbanización y de obras ordinarias. garantizarán la accesibilidad, y no serán aprobados si no se observan las determinaciones y los criterios varios establecidos en la presente Ley y en los reglamentos correspondientes"

3. ANTECEDENTES

3.1. LEGALES

3.1.1. Estado

- Real Decreto 173/2010 por el que se modifica el Código Técnico de la Edificación, aprobado por el Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, en materia de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad.



Ayuntamiento de Móstoles

3.1.2. Comunidad Autónoma de Madrid

- Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid
- Ley 8/1993, de 22 de junio, de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas
- Decreto 13/2007, de 15 de marzo, del Consejo de Gobierno, por el que se aprueba el Reglamento Técnico de Desarrollo en Materia de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas.

3.2. URBANÍSTICOS

- Plan General municipal, aprobado definitivamente por acuerdo del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid de 15 de enero de 2009

4. FINALIDAD DEL PLAN ESPECIAL

Según se recoge en la Memoria del Plan Especial, el objetivo del mismo 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.

5. DESCRIPCIÓN DEL ÁMBITO

Como queda dicho, el Plan Especial tiene como ámbito los edificios residenciales regulados por las Ordenanzas 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.

6. EVALUACIÓN DE LA ACCESIBILIDAD

El Plan Especial no prevé condiciones específicas de accesibilidad. Tan solo se refiere a que las futuras viviendas deberán cumplir la normativa de aplicación en esta materia en el epígrafe "*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

Lo cierto es que toda vivienda o local está afectada por las condiciones de accesibilidad derivadas del DB-SUA9 en cuanto hay un cambio de uso, como es el caso que nos ocupa.

7. CONCLUSIÓN

De lo anteriormente expuesto, cabe señalar que en el Plan Especial de cambio de uso en locales a vivienda se limita a la flexibilización de usos en el ámbito antecitado, por lo que, en sí mismo, no tiene repercusión sobre el entorno urbano.

Por otra parte, las condiciones concretas sobre adecuación a requisitos de accesibilidad deberán ser tomadas en cuenta como exigibles en todo cambio de uso de local a vivienda, tal cual establece el Código Técnico de la Edificación, en su DB-SUA9

Móstoles, a 10 de noviembre de 2025

Alberto Fernández-Pacheco Pascual, Arquitecto
Concejalía de Urbanismo, Vivienda, Patrimonio
y Mantenimiento de la ciudad



Ayuntamiento de Móstoles


2.4. Informe de Sostenibilidad Económica

Fecha: 10/11/2025

Órgano: Concejalía de Urbanismo, Arquitecto Municipal

Resultado: *Favorable.*

El informe concluye:

- 
- El Plan Especial no genera nuevas cargas urbanísticas.
 - No incrementa edificabilidad ni densidad.
 - No afecta al Patrimonio Municipal del Suelo.
 - No implica cesiones de aprovechamiento ni variaciones en dotaciones.
 - Es económicamente viable y no altera el equilibrio de cargas y beneficios.

Integración: El Plan Especial incorpora la Memoria de Sostenibilidad Económica conforme al artículo 22 del TRLSRU.



Ayuntamiento de Mostoles

PLAN ESPECIAL DE CAMBIO DE USO EN LOCALES A VIVIENDA INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

Promotor: Ayuntamiento de Mostoles. Gerencia Municipal de Urbanismo
Expte: EXPTE. U.005.PLA-URB/2024-1

1. OBJETIVO DEL INFORME

Desde la Gerencia Municipal de Urbanismo se solicita informe a los efectos de lo establecido en el art. 22 del Real Decreto Legislativo 7/2016 por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana

Artículo 22. Evaluación y seguimiento de la sostenibilidad del desarrollo urbano, y garantía de la viabilidad técnica y económica de las actuaciones sobre el medio urbano

4. La documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de transformación urbanística deberá incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se ponderará, en particular, el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.

5. 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, y contendrá, al menos, los siguientes elementos:

a) Un estudio comparado de los parámetros urbanísticos existentes y, en su caso, de los propuestos, con identificación de las determinaciones urbanísticas básicas referidas a edificabilidad, usos y tipologías edificatorias y redes públicas que habría que modificar. La memoria analizará, en concreto, las modificaciones sobre incremento de edificabilidad o densidad, o introducción de nuevos usos, así como la posible utilización del suelo, suelo y subsuelo de forma diferenciada, para lograr un mayor acercamiento al equilibrio económico, a la rentabilidad de la operación y a la no superación de los límites del deber legal de conservación.

b) Las determinaciones económicas básicas relativas a los valores de repercusión de cada uso urbanístico propuesto, estimación del importe de la inversión, incluyendo, tanto las ayudas públicas, directas e indirectas, como las indemnizaciones correspondientes, así como la identificación del sujeto o sujetos responsables del deber de costear las redes públicas.

c) El análisis de la inversión que pueda atraer la actuación y la justificación de que la misma es capaz de generar ingresos suficientes para financiar la mayor parte del coste de la transformación física propuesta, garantizando el menor impacto posible en el patrimonio personal de los particulares, medido, en cualquier caso, dentro de los límites del deber legal de conservación.



Ayuntamiento de Móstoles

El análisis referido en el párrafo anterior hará constar, en su caso, la posible participación de empresas de rehabilitación o prestadoras de servicios energéticos, de abastecimiento de agua, o de telecomunicaciones, cuando asuman el compromiso de integrarse en la gestión, mediante la financiación de parte de la misma, o de la red de infraestructuras que les compete, así como la financiación de la operación por medio de ahorros amortizables en el tiempo.

d) El horizonte temporal que, en su caso, sea preciso para garantizar la amortización de las inversiones y la financiación de la operación.

e) La evaluación de la capacidad pública necesaria para asegurar la financiación y el mantenimiento de las redes públicas que deban ser financiadas por la Administración, así como su impacto en las correspondientes Haciendas Públicas."

2. FINALIDAD DEL PLAN ESPECIAL

Según se recoge en la Memoria del Plan Especial, el objetivo del mismo 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.

3. DESCRIPCIÓN DEL ÁMBITO

Como queda dicho, el Plan Especial tiene como ámbito los edificios residenciales regulados por las Ordenanzas 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.

4. AFECCIONES AL PATRIMONIO MUNICIPAL

No se modifica el aprovechamiento asignado al ámbito, por lo que no se genera cesión alguna de aprovechamiento lucrativo al Ayuntamiento.

Tampoco se prevé variación en la cesión de espacios libres o dotacionales.

Por tanto, no hay afección alguna, ni en incremento ni en cesión o pérdida, al Patrimonio municipal

5. CONCLUSIÓN

De lo anteriormente expuesto, cabe señalar que en el Plan Especial que nos ocupa se limita a la flexibilización de usos en el ámbito de las ordenanzas ZU-R1 y ZU-R2, nunca en promociones ejecutadas al amparo del Plan General de 1985 y posteriores, ni en calles comerciales de especial interés




Ayuntamiento de Móstoles

definidas en el Plan Especial, y que no se produce cesión de suelo lucrativo ni existen propiedades municipales a las que se asigne aprovechamiento urbanístico.

Por otra parte, del desarrollo del Plan Especial no se derivan cesiones de aprovechamiento que supongan incremento o reducción patrimonial al Ayuntamiento de Móstoles

Móstoles, a 10 de noviembre de 2025



Alberto Fernández-Pacheco Pascual, Arquitecto
Concejala de Urbanismo, Vivienda, Patrimonio
y Mantenimiento de la ciudad



INFORME SOBRE LA MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA DEL PLAN ESPECIAL PLAN ESPECIAL DE CAMBIO DE USO EN LOCALES A VIVIENDA.

EXPEDIENTE. U.005.PLA-URB/2024/1

El Plan Especial de cambio de uso en locales a vivienda. Móstoles. Madrid presentado para su tramitación está redactado por los Servicios Técnicos de la Concejalía de Urbanismo, Patrimonio, Vivienda y Mantenimiento del Ayuntamiento de Móstoles.

El ámbito de aplicación del Plan Especial son 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 RI y ZU-R2; y que no afecten a la totalidad del edificio.

Promotor: AYUNTAMIENTO DE MÓSTOLES

Se informa sobre la Sostenibilidad Económica incluida en el punto 10 del mencionado Plan Espacial, en el que se concluye que:

"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 ...

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".

El plan especial al que hace referencia este expediente señala que no requiere urbanización de ningún tipo y que esta actuación no supone cambios en los ingresos o gastos municipales, por lo que, en concreto tampoco sobre los gastos de mantenimiento del Ayuntamiento de Móstoles.

CONCLUSIÓN

Se concluye que el objeto de este plan especial que es, no tendría impacto o éste no sería relevante en el coste de mantenimiento para el Ayuntamiento de Móstoles.

Lo que se informa a los efectos oportunos.

Móstoles, 21 de octubre de 2025



Ayuntamiento de Móstoles

3. Justificación del cumplimiento de la participación ciudadana

El Plan Especial ha sido sometido al **trámite de información pública durante un mes**, garantizándose la participación ciudadana conforme a los principios de publicidad, transparencia y acceso a la información establecidos en la normativa urbanística y ambiental, conforme a:

- Artículos 57 y 60 de la **Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid**.
- Artículos 18 y 19 de la **Ley 21/2013 de Evaluación Ambiental**.

Durante dicho trámite:

- Se recibieron **6 alegaciones** de particulares y entidades y **2 Informes** internos de técnicos de la GMU.
- Las alegaciones presentadas fueron analizadas y contestadas de forma motivada, incorporándose al documento, aquellas modificaciones, que se consideraron procedentes (corrección de erratas y aclaraciones para la interpretación), sin que se hayan introducido cambios sustanciales o determinaciones con efectos ambientales significativos no evaluados.

La participación ciudadana se ha desarrollado conforme a la normativa aplicable y se ha garantizado la transparencia y trazabilidad del procedimiento.





Ayuntamiento de Móstoles

PLAN ESPECIAL CAMBIO DE USO EN LOCALES

CONTESTACIÓN A ALEGACIÓN Nº 1

Nº de Registro: 58663

Fecha 13/10/2025

Resumen del objeto de la alegación:

El alegante manifiesta que el Plan Especial impediría el cambio de uso de locales situados en **planta primera**, solicitando que se tenga en cuenta un **informe técnico municipal previo** que concluya la viabilidad del cambio de uso de una oficina a vivienda en un local situado en planta primera del inmueble sito en Paseo de Goya nº 2, de Móstoles.

Entiende que dicho informe debería mantenerse vigente tras la aprobación definitiva del Plan Especial.

Contestación:

El **Plan Especial para el Cambio de Uso de Locales a Vivienda** tiene por objeto **modificar y completar** los criterios establecidos en el **Plan General de Ordenación Urbana de Móstoles**, en particular los contenidos en el artículo **VIII.8.2.1.3 de las Normas Urbanísticas Generales**, relativos a la admisibilidad del cambio de uso de local a vivienda.

A diferencia del planeamiento vigente con carácter previo, el Plan Especial **amplía expresamente su ámbito de aplicación**, incorporando no solo los locales situados en planta baja, sino también los **locales situados en planta piso**, así como aquellos que, aun no teniendo uso comercial, se encuentren implantados en edificios cuyo uso principal sea el residencial de tipología multifamiliar, dentro de las zonas de ordenanza ZU-R1 y ZU-R2.

Por tanto, el Plan Especial **no prohíbe con carácter general** el cambio de uso en planta primera, sino que **regula de manera específica y homogénea** las condiciones en las que dicho cambio puede producirse, estableciendo limitaciones objetivas vinculadas, entre otras cuestiones, al ámbito de aplicación, al número máximo de viviendas permitido, a las condiciones de habitabilidad y a las determinaciones del planeamiento general.

En relación con el informe técnico municipal al que hace referencia la alegación, emitido en el marco del expediente **U.053_TRIS.O/2025/69**, debe señalarse que dicho informe fue emitido **con anterioridad a la aprobación Inicial del Plan Especial**, y se limitaba a interpretar la normativa entonces vigente, sin que supusiera en ningún caso un acto administrativo habilitante ni generara derechos adquiridos.

El propio informe remite expresamente a la normativa urbanística aplicable y a la tramitación del correspondiente expediente de cambio de uso, no constanding, además, la apertura de ningún procedimiento mediante la presentación de Declaración Responsable u otro título habilitante que hubiera dado lugar a la autorización efectiva del cambio de uso pretendido.



Ayuntamiento de Móstoles

En consecuencia, el contenido del citado informe **no resulta vinculante** frente a la ordenación urbanística establecida por el Plan Especial, el cual tiene carácter normativo y resulta de aplicación general desde su entrada en vigor, sin que pueda quedar condicionado por interpretaciones previas realizadas bajo un marco normativo distinto.

Conclusión

Por todo lo expuesto, **NO PROCEDE ESTIMAR la alegación**, al basarse en una interpretación errónea del alcance y efectos del Plan Especial y pretender la prevalencia de un informe técnico previo frente a una norma urbanística aprobada conforme al procedimiento legalmente establecido.

Móstoles, a 8 de enero de 2026

CONCEJALIA DE URBANISMO, VIVIENDA, PATRIMONIO
Y MANTENIMIENTO DE LA CIUDAD

Javier Tiemblo Palacios

EL DIRECTOR GENERAL DEL SUELO Y PATRIMONIO

Carlos Díaz-Guijarro Hayes
arquitecto

c/ República Checa 23 2º Dch Madrid 28032
cdghaves@gmail.com tel 626573842

ALEGACIÓN A PLAN ESPECIAL PARA CAMBIO DE USO EN LOCALES A VIVIENDA AYUNTAMIENTO DE MÓSTOLES.

Por el presente, yo; Carlos Díaz-Guijarro Hayes, con NIF _____, domiciliado en Madrid, c/ de la República Checa nº 23 2º Dch. y arquitecto colegiado en el C.O.A.M. Con nº 8407 y en representación de la comercial EXPLOTACIÓN DE ALQUILERES INMOBILIARIOS S.L., propietaria de las oficinas situadas en el nº 2 del Paseo de Goya en Móstoles, Madrid,, con Ref Catastrales 6845705VK2664N0020DF y 6845705VK2664N0021DF presento la siguiente alegación, solicitando que sea tenida en cuenta en la redacción definitiva del Plan Especial para Cambio de Uso en Locales a Vivienda del Ayuntamiento de Móstoles (Madrid).

Expongo :

Con fecha 11 de abril de 2025, EXPLOTACIÓN DE ALQUILERES INMOBILIARIOS S.L. presentó en el Ayuntamiento de Móstoles, una solicitud de informe vinculante sobre la posibilidad del cambio de uso de terciario oficinas a residencial vivienda de las oficinas, de su propiedad, situadas en la primera planta del edificio situado en el nº 2 del Paseo de Goya en Móstoles.

El informe, con nº de exp. U.053_TRIS.O/2025/69 y fecha de 10/06/2025, que se adjunta, basándose en el artículo VIII 8.21.3, Criterios para considerar admisible el cambio de uso de local a vivienda, establece la viabilidad de dicho cambio, al estar en la Zona Urbanística ZU-R2, con uso predominante el residencial multifamiliar, no estar situado en planta baja y no estar limitado el nº de viviendas.

En el Plan Especial para Cambio de Uso en Locales a Vivienda del Ayuntamiento de Móstoles, actualmente en periodo de alegaciones, se amplía la prohibición de cambio de uso a vivienda también a las plantas primeras, aunque excluye de la prohibición si no existe limitación de viviendas en la promoción. Este es el caso en el que se encuentra el edificio en cuestión, por lo que entendemos que lo establecido en el informe, seguirá teniendo validez, tras la aprobación definitiva del Plan Especial para Cambio de Uso en Locales a Vivienda del Ayuntamiento de Móstoles.

En cualquier caso, solicitamos que de la prohibición del cambio de uso, sean excluidos aquellos locales, que cuentan en la actualidad con informe favorable por parte de los Servicios Técnicos del Ayto.

Madrid a 11 de octubre de 2025

fdo. Carlos Díaz-Guijarro Hayes

"(...)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.". A la luz de las anteriores condiciones se indica que para la promoción objeto de la presente consulta no se localiza, ni en el expediente de obra mayor (220/1991), ni en la ordenanza 1 "Móstoles histórico" del PGOUM-85 indicación sobre un número máximo de viviendas para el edificio sito en Paseo de Goya nº 2. Por tanto considero VIABLE URBANISTICAMENTE el cambio de uso de oficinas a viviendas en planta primera. No existiría número máximo de viviendas para dicha promoción, aunque el número de viviendas sí estaría limitado por el cumplimiento de los artículos mencionados en el punto cuarto (dependencias mínimas, m² mínimos, fachada mínima, shunt de ventilación, justificación de dotación de plazas de aparcamiento vinculadas/adscritas...).

CUARTO.- Los artículos de más aplicación a los cambios de uso dentro de nuestras normas urbanísticas generales son Art.-VIII 8.2.1.1., Art.-VIII 8.2.1.3, Art.- V.16, Art.-IV.3(PATIOS), Art.- V.6 y Art.- V.8.8. Al igual que cualquier otra vivienda nueva debe de cumplir el CTE (ventilación, protección contra incendios, eficiencia...). En las líneas anteriores se vuelve a mencionar el artículo VIII 8.2.1.3 aunque este sea para cambios de uso en planta baja porque como ya se indico en el párrafo anterior dentro del mencionado artículo se observa: "(...)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."

QUINTO.- Se aclaran los expedientes a tramitar para las actuaciones descritas y la documentación necesaria:

- o DR previa de obras en oficinas (ejemplos: DR de obras en oficinas para shunt por fachada revestido (LCV s/acabado de fachada), DR de obras en oficinas para segregación (división)...))
- o Para el cambio de uso de oficina a vivienda en cada oficina por separado deberán solicitarse:
 - o Oficina 1
 - 1º DR Cambio de uso de oficina a vivienda (no incluye obras).
 - 2º DR Obras de adecuación de local a vivienda.
 - 3º DR 1º ocupación como vivienda.
 - o Oficina 2
 - 1º DR Cambio de uso de oficina a vivienda (no incluye obras).
 - 2º DR Obras de adecuación de local a vivienda.
 - 3º DR 1º ocupación como vivienda.

Y así consecutivamente según el número de oficinas.

Con respecto a la documentación a aportar en cada expediente se incluye un listado no excluyente de la documentación necesaria.

- DR Obras de segregación (división) de oficinas y/o ejecución de shunts u otras obras necesarias.
 - o Solicitud normalizada de obras
 - o Autoliquidación de tasas por obras.
 - o Autoliquidación de ICIO.
 - o Proyecto técnico.
 - o Dirección facultativa.
 - o Fianza de gestión de residuos conforme al RD 105/2008 y al art 9.2 de la orden 2726/2009 de la Comunidad de Madrid.
 - o Otros documentos según expediente.

- **Cambio de uso de oficina a vivienda:**
 - Solicitud normalizada de cambios de uso.
 - Autoliquidación de tasa por cambio de uso.
 - Documentación técnica mínima Anteproyecto donde se justifique el PGOUM en especial los artículos (Art.-VIII 8.2.1.1., Art.-VIII 8.2.1.3, Art.- V.16, Art.-IV.3, Art.- V.6 y Art.- V.8.8.)
 - Compromiso notarial.
 - Justificación plazas de aparcamiento.
 - Acuerdo favorable de la comunidad de propietarios al cambio de uso.
 - Otros documentos según expediente.

- **Obras de adecuación de oficina a vivienda**
 - Solicitud normalizada de obras de adecuación de oficina a vivienda.
 - Autoliquidación de tasas por obras.
 - Autoliquidación de ICIO.
 - Proyecto técnico de Arquitecto o Arquitecto Técnico Visado y dirección facultativa de Arquitecto o Arquitecto Técnico (según lo indicado en el art.-VIII 8.2.1.3).
 - Hoja de estadística (Ministerio de Fomento).
 - Certificado de conformidad con la ordenación urbanística.
 - Certificado de Viabilidad geométrica.
 - Fianza de gestión de residuos conforme al RD 105/2008 y al art 9.2 de la orden 2726/2009 de la Comunidad de Madrid.
 - Otros documentos según expediente.

- **1º ocupación como vivienda**
 - Solicitud normalizada de 1º ocupación.
 - Autoliquidación de tasas por 1º ocupación.
 - Libro del edificio.
 - Certificado final de obra de Arquitecto o Arquitecto Técnico visado.
 - Certificados y boletines de las instalaciones (electricidad, calefacción, ACS, climatización, gas...)
 - Modelo 900D de Hacienda.
 - Compromiso de mantenimiento de la campana de filtros por parte del titular.
 - Otros documentos según expediente

CONCLUSIÓN.- Según lo expuesto en los cinco puntos anteriores se considera resuelta la consulta planteada en la presente información urbanística desde un punto de vista técnico. (...)"

Para realizar cualquier tipo de consulta puede dirigirse a los Servicios Técnicos de esta Gerencia Municipal de Urbanismo en horario de atención al público (Martes y Jueves de 11:00 a 14:00 horas).

Móstoles, 2 de junio de 2025

Gerente
María Elena Marroig Ibarra
(firmado digitalmente)

Jefa de Sección de Gestión
Administrativa y Tramitación
Elena Gamboa Blázquez
(firmado digitalmente)

EXPLOTACIONES ALQUILERÉS INMOBILIARIOS, S.L.
A/A. ISAAC FERNÁNDEZ MORENO





Ayuntamiento de Móstoles

PLAN ESPECIAL CAMBIO DE USO EN LOCALES

CONTESTACIÓN A ALEGACIÓN Nº 2

Nº de Registro: 58824

Fecha: 14/10/2025

Resumen del objeto de la alegación

La alegación solicita que el Plan Especial contemple expresamente el supuesto de **locales comerciales que dispongan de acceso directo desde más de una vía pública**, siendo una de ellas una **calle de especial interés comercial** y la otra una vía que no se encuentre sujeta a dicha protección.

Se propone permitir el cambio de uso de local a vivienda en estos casos, siempre que se garantice que el **acceso a la vivienda se realice exclusivamente por la vía no protegida**, clausurando el acceso desde la calle de especial interés comercial.

En la alegación se propone una nueva redacción: *"En los casos que un local comercial disponga de acceso directo desde más de una vía pública, siendo una de ellas una calle de especial interés comercial y la otra no sujeta a dicha protección, se podrá autorizar el cambio de uso a residencial, siempre que se acredite que el acceso a la nueva vivienda no se realizará desde la calle de especial interés comercial y se clausure dicho acceso a efectos residenciales"*

Contestación:

El Plan Especial para el Cambio de Uso de Locales a Vivienda tiene entre sus objetivos fundamentales **compatibilizar la generación de nueva vivienda con la protección y mantenimiento del tejido comercial** en aquellas calles que el planeamiento general identifica como estructurantes o de especial interés comercial.

La restricción del cambio de uso de locales situados en planta baja con acceso directo desde dichas vías protegidas responde, por tanto, a una finalidad legítima de interés general, orientada a preservar la actividad comercial y el carácter urbano de estos ámbitos.

No obstante, analizada la alegación presentada, se considera que el supuesto planteado (locales con **doble frente y accesos diferenciados a dos vías públicas**, una protegida y otra no) constituye una **casuística singular** que puede resolverse sin menoscabo del objetivo del Plan Especial, siempre que se adopten **medidas efectivas que garanticen la no afección al frente comercial protegido**.

En este sentido, resulta viable admitir el cambio de uso a residencial **únicamente cuando el acceso a la vivienda se realice de forma exclusiva por la vía no protegida**, debiendo quedar clausurado, inutilizado o limitado a efectos no residenciales cualquier acceso desde la calle de



Ayuntamiento de Mostoles

especial interés comercial, de manera que se mantenga la lectura urbana y funcional propia del uso comercial en dicha fachada.

El en artículo **1º Ámbito de aplicación** se determina en el último epígrafe:

- *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.*

Es decir, en el caso de locales en planta baja que den a dos calles, una de ellas de especial interés comercial y otras no, estaría en la casuística de estas localizaciones en las que, si se permite la transformación, pero respetando un fondo mínimo de 5 m con uso terciario en la fachada de la calle de especial interés comercial. No obstante, como aclaración para este tipo de ubicaciones se precisará en el propio artículo como nota aclaratoria.

Aclaración propuesta del Plan Especial

Se incorpora la siguiente redacción al artículo correspondiente del Plan Especial:

Redacción con aclaraciones:

1º Ámbito de aplicación (epígrafe cuarto)

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

El acceso a la nueva vivienda no se realizará desde la calle de especial interés comercial estando clausurado dicho acceso a efectos residenciales. Así mismo, en ningún caso se permitirá la apertura de huecos transitables, accesos, hojas abatibles u otros elementos propios del uso residencial en la fachada recayente a la calle protegida, debiendo mantenerse en dicha fachada la composición, imagen y carácter propios del uso comercial.



Ayuntamiento de Móstoles

Conclusión

Por todo lo expuesto, **SE ESTIMA PARCIALMENTE LA ALEGACIÓN**, incorporando al Plan Especial la redacción anterior, al considerarse compatible con los objetivos del planeamiento y adecuada para resolver la casuística planteada sin menoscabo de la protección del comercio en las calles de especial interés.

Móstoles, a 8 de enero de 2026

CONCEJALIA DE URBANISMO, VIVIENDA, PATRIMONIO
Y MANTENIMIENTO DE LA CIUDAD

Javier Tiemblo Palacios

EL DIRECTOR GENERAL DEL SUELO Y PATRIMONIO

ESCRITO DE ALEGACIÓN AL PLAN GENERAL DE MÓSTOLES (EXPOSICIÓN PÚBLICA)

AL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MÓSTOLES
Área de Urbanismo

D. Diego Rodiño Sorli, mayor de edad, con DNI _____, y domicilio a efectos de notificación en CL Petunias 1 Bl:I Es:6 Pl:02 Pt:A, en calidad de representante legal, comparece y, como mejor proceda en Derecho,

EXPONE:

Que, habiendo tenido conocimiento del documento de Aprobación Inicial del Plan General de Ordenación Urbana de Móstoles, actualmente en periodo de exposición pública, y en ejercicio del derecho a presentar alegaciones conforme a lo dispuesto en la legislación urbanística vigente, formula la siguiente

ALEGACIÓN

1. En el documento de planeamiento se establece la **prohibición del cambio de uso de local comercial a uso residencial en calles clasificadas como de especial Interés comercial**, cuando el acceso a dicho local se realice directamente desde dichas vías.
2. Se entiende y comparte la intención del planeamiento de preservar el carácter y la actividad comercial de ciertas zonas del municipio que resultan clave para su dinamismo económico y vida urbana de comercio de proximidad.
3. No obstante, **esta regulación podría tener efectos restrictivos injustificados en situaciones particulares**, especialmente en aquellos locales comerciales que cuentan con **acceso directo a más de una vía pública**, siendo una de ellas una calle de especial interés comercial y la otra una vía secundaria o no incluida en dicha categoría.
4. En estos casos, el cumplimiento estricto de la normativa tal y como está redactada impediría el cambio de uso incluso cuando exista la posibilidad de **reubicar el acceso exclusivamente a la calle secundaria**, asegurando así que el uso residencial no altere el frente comercial de la calle protegida.
5. Por ello, **se solicita que el Plan General contemple expresamente esta casuística**, permitiendo el **cambio de uso de local comercial a vivienda en aquellos supuestos en que el local cuente con accesos diferenciados**, siempre y cuando se garantice de forma

fehaciente que el acceso a la futura vivienda **no se realice por la calle de especial interés comercial**, quedando este cerrado o inutilizado para dicho fin.

PROPUESTA DE REDACCIÓN ALTERNATIVA / ADICIÓN NORMATIVA:

"En los casos en que un local comercial disponga de acceso directo desde más de una vía pública, siendo una de ellas clasificada como calle de especial interés comercial y la otra no sujeta a dicha protección, se podrá autorizar el cambio de uso a residencial, siempre que se acredite que el acceso a la nueva vivienda no se realizará desde la calle de especial interés comercial y se clausure dicho acceso a efectos residenciales."



Por todo lo expuesto,
SOLICITA:

Que tenga por presentado este escrito, lo admita, y en su virtud:

- Se tenga por formulada la presente alegación en tiempo y forma contra la Aprobación Inicial del Plan General de Móstoles.
- Se valore e incorpore la propuesta expuesta a la normativa urbanística en elaboración, en aras de una aplicación más flexible, razonable y proporcionada de la regulación sobre el cambio de uso de locales comerciales a viviendas.

En Móstoles, a 11 de octubre de 2025

Firmado

Firmado

M^o Ángeles González García
DNI

D. Diego Rodiño Sorli
DNI

Teléfono / email 648086761 /18407rodino@coam.es



Ayuntamiento de Móstoles

PLAN ESPECIAL CAMBIO DE USO EN LOCALES

CONTESTACIÓN A ALEGACIÓN Nº 3

Nº de Registro: 62585

Fecha 31/10/2025

Resumen del objeto de la alegación:

La alegación plantea, en síntesis, las siguientes cuestiones.

1. Solicita que el Plan Especial permita el cambio de uso de locales a vivienda en **promociones ejecutadas al amparo del PGOU de 1985** cuando no se haya agotado el número máximo de viviendas permitido por la ordenanza de aplicación.

2. Señala la existencia de **incoherencias** entre el texto refundido del Plan Especial y determinados **cuadros resumen**, en los que se recoge una frase no incorporada al articulado.

3. Solicita que dichas precisiones se integren en el texto normativo del Plan Especial.

1. Sobre la aplicación del Plan Especial a promociones ejecutadas al amparo del PGOU de 1985:

El Plan Especial establece de forma expresa una **exclusión** para las promociones ejecutadas al amparo del Plan General de 1985 en aquellos supuestos en los que exista **limitación del número máximo de viviendas**, así como en unidades de gestión, planes parciales y ámbitos de ordenación singular pendientes de desarrollo.

Dicha exclusión responde a la necesidad de **evitar incrementos indirectos de densidad residencial** en ámbitos donde el planeamiento de origen ya fijó un número máximo de viviendas como parámetro estructural, garantizando así el respeto al aprovechamiento urbanístico y a las condiciones de ordenación inicialmente previstas.

La eventual circunstancia de que en una promoción concreta no se hubiera alcanzado el número máximo de viviendas autorizado **no altera el régimen urbanístico aplicable**, ni justifica la eliminación de una determinación de carácter general incluida en el Plan Especial, cuya finalidad es establecer criterios homogéneos y objetivos para todo el municipio.

En consecuencia, **no procede estimar** la solicitud de modificación del Plan Especial en este extremo.

2. Sobre las incoherencias entre texto refundido y cuadros resumen:

Analizada la alegación, se constata que en determinados cuadros resumen del documento del Plan Especial figura una frase explicativa que **no se corresponde literalmente** con el contenido del texto refundido del articulado.



Ayuntamiento de Móstoles

una **casuística singular** que puede resolverse sin menoscabo del objetivo del Plan Especial, siempre que se adopten **medidas efectivas que garanticen la no afectación al frente comercial protegido**.

En este sentido, resulta viable admitir el cambio de uso a residencial **únicamente cuando el acceso a la vivienda se realice de forma exclusiva por la vía no protegida**, debiendo quedar clausurado, inutilizado o limitado a efectos no residenciales cualquier acceso desde la calle de especial interés comercial, de manera que se mantenga la lectura urbana y funcional propia del uso comercial en dicha fachada.

El en artículo 1º **Ámbito de aplicación** se determina en el último epígrafe:

- *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 presente 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.*

Es decir, en el caso de locales en planta baja que den a dos calles, una de ellas de especial interés comercial y otras no, estaría en la casuística de estas localizaciones en las que, si se permite la transformación, pero respetando un fondo mínimo de 5 m con uso terciario en la fachada de la calle de especial interés comercial. No obstante, como aclaración para este tipo de ubicaciones se precisará en el propio artículo como nota aclaratoria.

Aclaración propuesta del Plan Especial

Se incorpora la siguiente redacción al artículo correspondiente del Plan Especial:

Redacción con aclaraciones:

1º Ámbito de aplicación (epígrafe cuarto)

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

El acceso a la nueva vivienda no se realizará desde la calle de especial interés comercial estando clausurado dicho acceso a efectos residenciales. Así mismo, en ningún caso se permitirá la apertura de huecos transitables, accesos, hojas abatibles u otros elementos propios del uso residencial en la fachada recayente a la calle protegida, debiendo mantenerse en dicha fachada la composición, imagen y carácter propios del uso comercial.

Conclusión



Ayuntamiento de Móstoles

Por todo lo expuesto, **SE ESTIMA PARCIALMENTE LA ALEGACIÓN**, incorporando al Plan Especial la redacción anterior, al considerarse compatible con los objetivos del planeamiento y adecuada para resolver la casuística planteada sin menoscabo de la protección del comercio en las calles de especial interés.

Móstoles, a 8 de enero de 2026

CONCEJALIA DE URBANISMO, VIVIENDA, PATRIMONIO
Y MANTENIMIENTO DE LA CIUDAD

Javier Tiemblo Palacios

EL DIRECTOR GENERAL DEL SUELO Y PATRIMONIO



ALEGACIONES AL EXCELENTÍSIMO AYUNTAMIENTO DE MÓSTOLES (MADRID)

D. DAVID MUÑOZ MONTERO, mayor de edad, con DNI [redacted] con domicilio a efecto de notificaciones en la calle de la Paz nº 26, Puerta 4 de Móstoles (28931 Madrid), con teléfono de contacto 691081756 y dirección de correo electrónico foydecor@gmail.com, comparezco y como mejor proceda en derecho, **DIGO**:

Presento estas ALEGACIONES, durante el plazo de trámite de información pública, según tablón de anuncios hasta el 3/11/2025 (inclusive), del expediente municipal **PLAN ESPECIAL DE CAMBIO DE USO EN LOCALES A VIVIENDA**, promovido por el Ayuntamiento de Móstoles, expediente de referencia **U005.PLA-URB/2024/1**.

El pasado 30/10/2024 se solicitó al Ayuntamiento de Móstoles, concretamente a la Gerencia Municipal de Urbanismo de Móstoles, CONSULTA PREVIA E INFORME URBANÍSTICO PARA CAMBIO DE USO DE LOCAL de la calle Reyes Católicos nº 41, 1º H, de referencia catastral 6638605VK2663N0007ZD.

En consecuencia; en respuesta a dicha solicitud el Ayto. de Móstoles, el 23/04/2025 dio traslado (que fue recepcionado el 24/04/2025) del informe emitido con fecha 16 de abril de 2025 por la Jefe de Sección de Edificación del Departamento de Edificación e Industria del Ayto. de Móstoles, es el expediente U.053_TRIS.O/2024/161, que concluye:



ALEGACIONES

PRIMERA

3. ÁMBITO

4. OBJETO

Aumentando el objeto a los locales situados en 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), se facilita la construcción de vivienda que permita dar respuesta a la elevada demanda, dar respuesta a nuevas necesidades que han surgido en el municipio de Móstoles, además de suponer un importante incremento del número de viviendas accesibles.

Se quiere conseguir una revitalización urbana, el uso eficiente del suelo y la mejora de la calidad de vida, eso sí, **sin que el nuevo PLAN ESPECIAL DE CAMBIO DE USO EN LOCALES A VIVIENDA DE MÓSTOLES excluya de esta oportunidad a locales que previamente a la aprobación del plan SÍ tenían esta oportunidad.**

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, ni un cambio de las zonas de ordenanza ya que el uso predominante es el residencial.

En el punto 11, **JUSTIFICACIÓN DE CAMBIOS EN LAS DETERMINACIONES DEL PLAN ESPECIAL** se incorpora una tabla que identifica con una C lo que se conserva, con una M lo que se modifica, con una X lo que se elimina y con una A lo que se añade.

<p>M 1º ámbito</p>	<p>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.</p>	<p>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</p>	<p>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</p>
--------------------	---	--	---

Al incluir en **NINGÚN CASO** no se está considerando que pueden existir edificios, de promociones ejecutadas al amparo del Plan General de 1985 o posteriores, en las que el número de viviendas permitido podría no haber alcanzado su límite, siendo así posible el cambio de uso de local a vivienda. Pero con lo de en **NINGÚN CASO** se estaría imposibilitando el cambio aún en el caso de no haberse alcanzado el número máximo de viviendas

Se está dando por hecho que en cada una de esas promociones, ejecutadas al amparo del Plan General de 1985 o posteriores, el número de viviendas permitido está agotado y no es autorizable un cambio de uso, cuando podría darse alguna promoción en la que no se haya agotado dicho número máximo de viviendas.

En el caso de promociones ejecutadas al amparo del Plan General de 1985 o posteriores, se debería dejar a evaluación de expediente y emisión de informe urbanístico, para ver si el número de viviendas construidas ha alcanzado el máximo permitido o no.

Debería de eliminarse en **NINGÚN CASO** del texto.

SEGUNDA

En el TEXTO REFUNDIDO no se ha especificado lo mismo que en el cuadro resumen del punto 11 anterior, que es, "por lo que si no se localiza limitación del número máximo de viviendas si estaría permitido en planta de piso", por lo que se limita aún más las posibilidades de cambio de uso en planta de piso.

PLAN ESPECIAL	
CUADRO PUNTO 11 (pág. 19 del documento)	TEXTO REFUNDIDO (pág. 33 del documento)
<p>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 vivienda 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</p>	<p>1º Ámbito de aplicación 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</p>

Debería incluirse "por lo que si no se localiza limitación del número máximo de viviendas si estaría permitido en planta de piso" también en el texto refundido.

TERCERA

En el cuadro del ANEXO 4º RESUMEN EJECUTIVO, PLAN ESPECIAL PARA EL CAMBIO DE USO EN LOCALES A VIVIENDA, AYUNTAMIENTO DE MÓSTOLES, punto 10. JUSTIFICACIÓN DE CAMBIOS EN LAS DETERMINACIONES DEL PLAN ESPECIAL, no pone lo mismo en el cuadro del punto 11 anterior, indica lo mismo que en el texto refundido, sin el añadido de "por lo que si no se localiza limitación del número máximo de viviendas si estaría permitido en planta de piso", por lo que se limita aún más las posibilidades de cambio de uso en planta de piso.

PLAN ESPECIAL		
CUADRO PUNTO 11 (pág. 19 del documento)	TEXTO REFUNDIDO (pág. 33 del documento)	CUADRO DEL ANEXO 4º (pág. 91 del documento)
<p>En ningún caso se otorgarán cambios de uso en promociones ejecutadas al amparo del Plan General de 1985 o posteriores, en</p>	<p>1º Ámbito de aplicación En ningún caso se otorgarán cambios de uso en promociones ejecutadas al amparo del Plan General de 1985, en unidades de</p>	<p>En ningún caso se otorgarán cambios de uso en promociones ejecutadas al amparo del Plan General de 1985, en unidades de</p>

<p>unidades de gestión o planes parciales dado que en ellos se limita el número de vivienda 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</p>	<p>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.</p>	<p>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.</p>
--	--	--

Debería incluirse "**por lo que si no se localiza limitación del número máximo de viviendas si estaría permitido en planta de piso**" también en el cuadro del ANEXO 4º.

Al incluir en el texto en **ningún caso**, y por no especificarse bien en los cuadros y/o apartados correspondientes "**por lo que si no se localiza limitación del número máximo de viviendas si estaría permitido en planta de piso**", no saben lo de locales, de planta baja y planta piso, que aún encontrándose en ZU-R1 (Residencial Casco antiguo) y ZU-R2 (Residencial Multifamiliar en casco consolidado), que por pertenecer a promociones ejecutadas al amparo del Plan General de 1985, puedan tener condiciones específicas que sí les permitan su cambio de uso de local comercial a vivienda.

Sea el caso de la oficina de primera planta piso de la calle Reyes Católicos nº 41, 1º H, 28938 Móstoles (Madrid) que se encuentra en la ordenanza zonal ZU-R1 Grado 1, que se encuentra en edificio licenciado en el año 1990, posterior a 1985, y con primera ocupación del año 1992, que consta de informe viable de cambio de uso de oficina a vivienda y que por el contrario, en ningún caso se le puede otorgar cambio de uso por encontrarse en una promoción ejecutada al amparo del Plan General de 1985.

Por todo lo expuesto, suplico al Ayuntamiento que tenga por presentadas estas alegaciones, las admita y, en su virtud, acuerde lo que en Derecho proceda.

SE APORTAN LOS SIGUIENTES DOCUMENTOS

DOCUMENTO 1

Carta y solicitud de consulta previa e informe urbanístico para cambio de uso de local presentada en el Ayto. de Móstoles.

DOCUMENTO 2

Respuesta emitida al interesado por el Ayto. de Móstoles a la solicitud, con reporte de entrega, expediente U.053_TRIS.O/2024/161.

En Móstoles, a 27 de octubre de 2025.

El interesado,

Fdo.: D. David Montero Muñoz

D. David Montero Muñoz
Calle Baleares nº 10 Local
28937 Móstoles
Madrid

AYUNTAMIENTO DE MÓSTOLES
AT.: DEPARTAMENTO DE EDIFICACIÓN E INDUSTRIA
Calle Independencia nº 12
28931 Móstoles
Madrid

Estimado/a Técnico del Departamento de Edificación e Industria,

D. David Montero Muñoz, mayor de edad, con DNI [redacted] y domicilio en la calle Baleares nº 10, Local de Móstoles (28937 Madrid), se dirige a este departamento porque existiendo discrepancias entre la información registral y la información catastral de un inmueble, inmueble de la calle Reyes Católicos nº 41, 1º H, 28938 Móstoles (Madrid) con referencia catastral 6638605VK2663N0007ZD de 85 m2 que tiene asignado en el catastro uso principal residencial-vivienda, precisa se consulte e informe su situación urbanística concreta y poder obrar así en consecuencia para un cambio de uso de local comercial a vivienda.

Por todo lo anteriormente expuesto SOLICITO:

- CONSULTA PREVIA, INFORMACIÓN URBANÍSTICA Y CONFIRMACIÓN DEL USO QUE LE CONSTA AL AYTO. DE MÓSTOLES (MADRID) DEL CITADO INMUEBLE.

- PARA EL CASO DE QUE EN INFORMACIÓN URBANÍSTICA DEL AYTO. DE MÓSTOLES EL INMUEBLE RESULTE A TODOS LOS EFECTOS COMO LOCAL COMERCIAL PORQUE PARA EL MISMO SE HUBIESE OTORGADO EN ALGÚN MOMENTO LICENCIA DE ACTIVIDAD O DE FUNCIONAMIENTO PARA EL EJERCICIO DE OFICINA ADMINISTRATIVA, INFORME SOBRE LA VIABILIDAD PARA CAMBIO DE USO DE LOCAL COMERCIAL A VIVIENDA.

EL INMUEBLE SE ENCUENTRA EN ZONA CALIFICADA COMO ZU-R1-1 Y LA OBRA MAYOR DATA DEL AÑO 1.990 (POSTERIOR AL PLAN GENERAL DE 1.985), TENIÉNDOSE POR FAVOR SIEMPRE EN CUENTA POR SU PARTE QUE SI EN EL PROYECTO DE OBRA MAYOR LICENCIADO ESTE INMUEBLE APARECÍA COMO VIVIENDA, SI RESULTASE SER AHORA LOCAL COMERCIAL, EL CAMBIO DE USO DE LOCAL COMERCIAL A VIVIENDA NO SUPONDRÍA EL AUMENTO DEL NÚMERO DE VIVIENDAS DE LA OBRA MAYOR SINO LA RECUPERACIÓN DEL USO DE VIVIENDA, NO COMPUTARÍA DE NUEVO COMO VIVIENDA SI YA FUE COMPUTADA INICIALMENTE EN LA OBRA MAYOR.

Quedo a su disposición esperando que la documentación presentada junto a esta solicitud sea suficiente para que la misma se pueda gestionar y resolver a la mayor brevedad posible.

Agradecido de antemano, atentamente.

En Móstoles, a 30 de octubre de 2024.

El solicitante.

Fdo.: D. David Montero Muñoz



VICEPRESIDENCIA
PRIMERA DEL GOBIERNO
MINISTERIO
DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO
DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL
DEL Catastro

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 6638605VK2663N0007ZD

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
CL REYES CATOLICOS 41 Es:1 Pl:01 Pt:H
28938 MOSTOLES (MADRID)

Clase: URBANO
Uso principal: Residencial
Superficie construida: 92 m2
Año construcción: 1992

CONSTRUCCIÓN

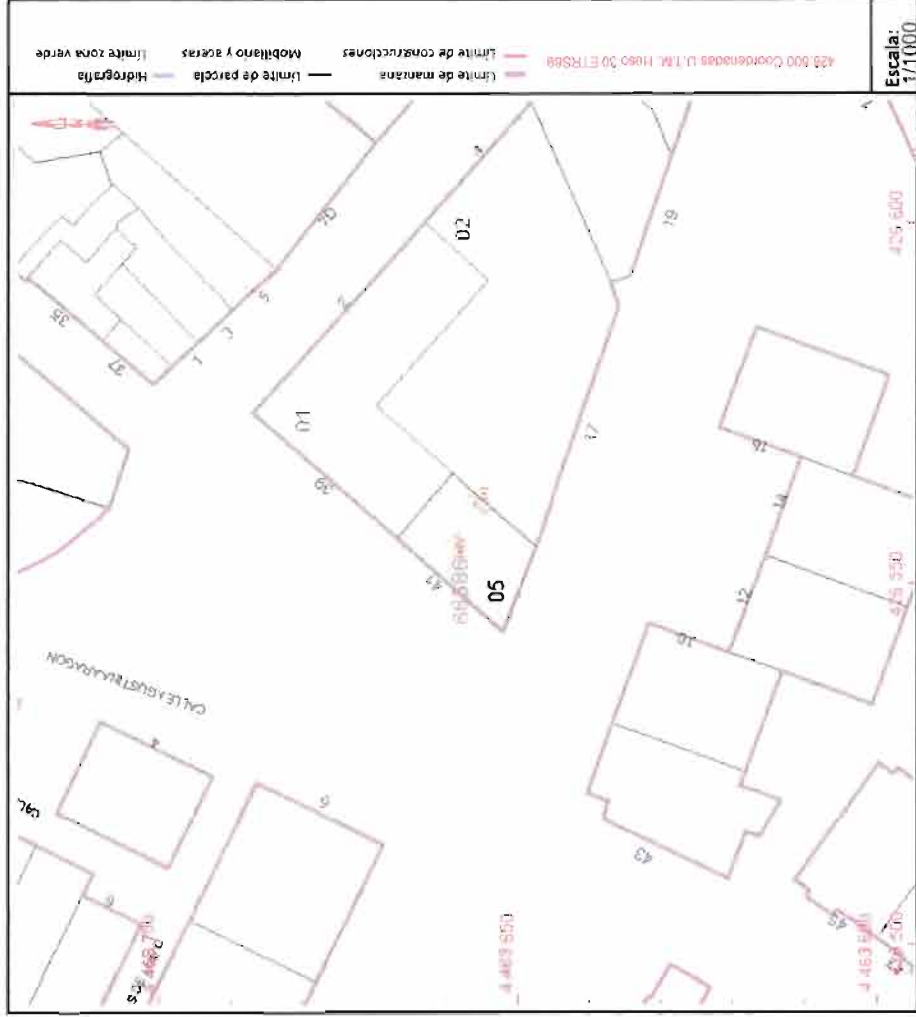
Destino: VIVIENDA
Elementos comunes:

Escalera/Planta/Puerta
1/0/1/H

Superficie m²
85
7

PARCELA

Superficie gráfica: 210 m2
Participación del inmueble: 7,547000 %
Tipo: Parcela con varios inmuebles [división horizontal]



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



AYUNTAMIENTO DE MOSTOLES

Reg. aux. Urbanismo

Registro de Salida núm 52.219

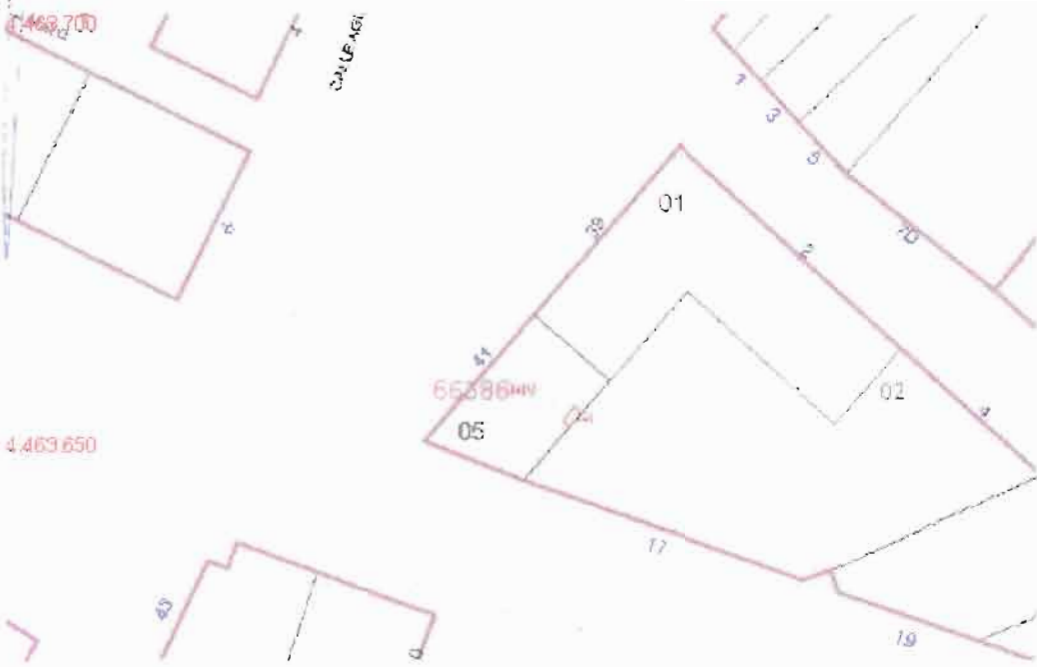
Fecha: 23-04-2025 Hora: 07:36:54

Origen: ADMINISTRACION Y TRAMI

En relación con el escrito presentado por David Montero Muñoz con fecha 31 de octubre de 2024, número de registro de entrada 55497, solicitando información sobre Viabilidad para cambio de uso de local comercial a vivienda, en la finca sita en la CL REYES CATOLICOS nº 41 1º H, de referencia catastral 6638605VK2663N0007ZD.

Por la presente le traslado el informe literal emitido con fecha 16 de abril de 2025 por la Jefe de Sección de Edificación del Departamento de Edificación e Industrias:

"(...) D. David Montero Muñoz, solicita informe urbanístico del inmueble sito en la calle Reyes Católicos nº 41, 1º H, 28938 Móstoles (Madrid) dado que según manifiesta existen discrepancias entre la información registral y la información catastral del mismo, referencia catastral 6638605VK2663N0007ZD de 85 m2 que tiene asignado en el catastro uso principal residencial-vivienda, todo ello para poder obrar así en consecuencia para un cambio de uso de local comercial a vivienda.



Dudas que se plantean a resolver en este informe:

1. **Información urbanística y confirmación del uso que le consta al Ayto. de Móstoles del citado inmueble.**

Según el plano de Alineaciones y Calificación Pormenorizada del Plan General de Ordenación Urbana vigente de Móstoles, al edificio y parcela le es de aplicación la ordenanza zonal ZU-R1 grado 1, que regula la edificación y el uso del suelo en el casco antiguo, concretamente el grado 1º está formado por las áreas de manzana cerrada renovadas en su práctica totalidad que el Plan General mantiene con su ordenación actual, con determinaciones de volumen.

Se han obtenido del Archivo Municipal lo siguiente expedientes:

- **2153/1990** de licencia para construcción de viviendas, locales comerciales, y garajes en calle Reyes Católicos con vuelta a Camino De Humanes.

En la memoria del proyecto visado el 5 de diciembre de 1990, se menciona que se trata de un edificio de viviendas, locales comerciales, oficinas y garaje, compuesto por tres núcleos de escaleras con sótano, planta baja, destinada locales comerciales, planta primera destinada a viviendas y oficinas + 2 plantas destinadas a viviendas.

- **2113/1991** sobre licencia de modificación efectuada al expediente 2153/1990 y consiste en modificación de unas plazas de garaje.

- **2161/1992** de primera ocupación del edificio, concedida por la Comisión de Gobierno Municipal el 17 de diciembre de 1992, de la planta primera siguen existiendo las oficinas.

Consta en el expediente de Primera ocupación plano de la planta 1ª visado el 05 de noviembre de 1992, en el que consta una vivienda en planta 1ª cuyas ventanas dan a la calle Juan XXIII y que coincide con la 82VJ del catastro.

Sin embargo, la 85VH de catastro coincide en este plano con Oficina.



CALLE REYES CATOLICOS, 9341, MOSTOLES (Madrid)



10 de abril de 2025 10:21

SUPERFICIES ÚTILES USOS		
TIPO	Sup. m ²	Destinación
V	297	RESIDENCIAL USO PROPIO
TOTAL	297	
SUPERFICIES DESPESAS		
Cálculo	Sup. m ²	Intensificación
UGC	17	DESPESAS COMUNES
CE	7	CE
R	9	PÚBLICO USO PROPIO
TE	82	TE
VE	25	VE
TOTAL	190	

-216 bis/1992 solicitando licencia a las modificaciones realizadas del expediente 2153/1990.

Por todo ello, consultados los antecedentes mencionados se concluye que se trata de una **Oficina**.

2. Para el caso de que en información urbanística del Ayto. de Móstoles el inmueble resulte a todos los efectos como local comercial porque para el mismo se hubiese otorgado en algún momento licencia de actividad o de funcionamiento para el ejercicio de oficina administrativa, informe sobre la viabilidad para cambio de uso de local comercial a vivienda. El inmueble se encuentra en zona calificada como ZU-R1-1 y la obra mayor data del año 1.990 (posterior al Plan General de 1.985), teniéndose por favor siempre en cuenta por su parte que si en el proyecto de obra mayor licenciado este inmueble aparecía como vivienda, si resultase ser ahora local comercial, el cambio de uso de local comercial a vivienda no supondría el aumento del número de viviendas de la obra mayor sino la recuperación del uso de vivienda, no computaría de nuevo como vivienda si ya fue computada inicialmente en la obra mayor.

No se trata de un local comercial sino de una oficina. Según el Informe obrante en el expediente 2153/1990 de fecha 8 de enero de 1991, el arquitecto municipal informa que la ordenanza de aplicación es la número 1 CASCO HISTORICO, y que se trata de la construcción de un edificio de 24 viviendas, 11 locales comerciales y cinco oficinas en planta primera planta. Para este portal, concretamente, existen dos oficinas.

En el expediente mencionado de primera ocupación aparecen también las 5 Oficinas, entre ellas, la que alude este informe.

Por tanto, sería viable el cambio de uso de oficina a vivienda siempre que se cumpla lo establecido en las Normas Urbanísticas Generales del PGOU vigente relativo a viviendas (ventilación, luz, superficie de estancias, etc.). Se solicitará en un único expediente la "reforma de la oficina H en planta 1ª para nuevo uso de vivienda". (...)"

Para realizar cualquier tipo de consulta puede dirigirse a los Servicios Técnicos de esta Gerencia Municipal de Urbanismo en horario de atención al público (Martes y Jueves de 11:00 a 14:00 horas).

Móstoles, 22 de abril de 2025

Gerente
María Elena Marroig Ibarra
(firmado digitalmente)

Jefa de Sección de Gestión
Administrativa y Tramitación
Elena Gamboa Blázquez
(firmado digitalmente)

DAVID MONTERO MUÑOZ
A/A. SARA NAVAS DELGADO



Ayuntamiento de Móstoles

PLAN ESPECIAL CAMBIO DE USO EN LOCALES

CONTESTACIÓN A ALEGACIÓN Nº 4

Nº de Registro: 62614

Fecha: 02/11/2025

Resumen del objeto de la alegación

La alegación solicita que se informe favorablemente la viabilidad del cambio de uso de un local situado en la calle Rubens nº 6, así como que el Plan Especial clarifique los criterios de admisibilidad del cambio de uso por razón de ubicación, en particular en relación con locales con fachada a calles peatonales privadas de uso público o a espacios libres de parcela, evitando la aplicación de otros artículos del PGOU no recogidos expresamente en el Plan Especial.

Contestación

El Plan Especial para el Cambio de Uso de Locales a Vivienda tiene naturaleza de **instrumento de ordenación urbanística de carácter general**, cuyo objeto es establecer **criterios homogéneos y objetivos** para la admisibilidad del cambio de uso, sin que le corresponda pronunciarse sobre la viabilidad urbanística de **supuestos concretos o individualizados**, cuya valoración debe realizarse en el marco de los correspondientes procedimientos de licencia o declaración responsable. Tiene por objeto **modificar y ampliar** los criterios del Art. VIII.8.2.1.3 del PGOU, flexibilizando la transformación de locales situados en planta baja y planta piso en edificios regulados por las ordenanzas ZU-R1 y ZU-R2.

En este sentido, el Plan Especial regula de forma detallada las condiciones relativas a dimensiones, fachadas, piezas habitables, ventilación, iluminación y demás parámetros técnicos, pero **no puede ni debe sustituir** la aplicación sistemática del planeamiento general ni eliminar la remisión supletoria a las Normas Urbanísticas del Plan General para aquellos aspectos no expresamente regulados.

La cláusula contenida en el Plan Especial según la cual "para lo no previsto en el presente documento se estará a lo dispuesto en las Normas Urbanísticas del Plan General de Móstoles" responde a un principio básico de jerarquía y coherencia normativa, resultando imprescindible para garantizar una correcta aplicación del ordenamiento urbanístico municipal.

Por otra parte, la determinación de si una fachada recayente a una calle peatonal privada de uso público o a un espacio libre de parcela puede considerarse equivalente a fachada a vía pública, así como la valoración de las condiciones concretas de entorno, distancias, afecciones colindantes o posibles desarrollos futuros, constituye una **cuestión de carácter técnico-urbanístico que debe analizarse caso por caso** en el marco del correspondiente proyecto y procedimiento administrativo, no siendo susceptible de ser resuelta de forma abstracta por el Plan Especial. Esto implica que, en aquellos aspectos no regulados de forma específica por el Plan Especial, siguen



Ayuntamiento de Móstoles

siendo de aplicación las determinaciones del PGOU, entre ellas las relativas a las condiciones de vivienda exterior e interior del Art. VIII.8.2.1.1.

Asimismo, la existencia de otros locales colindantes en el mismo edificio que hayan sido transformados a vivienda al amparo de la normativa vigente en el momento de su tramitación **no genera derechos adquiridos** ni vincula al planeamiento urbanístico aprobado con posterioridad, que resulta de aplicación general desde su entrada en vigor. Cada expediente se resuelve conforme a su documentación técnica y circunstancias particulares, sin que ello genere derecho a la aprobación de otros cambios de uso que no cumplan la normativa vigente.

Conclusión

Por todo lo expuesto, **NO PROCEDE ESTIMAR LA ALEGACIÓN**, al pretender que el Plan Especial se pronuncie sobre un supuesto concreto y limite la aplicación supletoria del planeamiento general, cuestiones ambas ajenas a la naturaleza y alcance de este instrumento de ordenación.

Móstoles, a 8 de enero de 2026

CONCEJALIA DE URBANISMO, VIVIENDA, PATRIMONIO
Y MANTENIMIENTO DE LA CIUDAD

Javier Tiemblo Palacios

EL DIRECTOR GENERAL DEL SUELO Y PATRIMONIO

0.1.5

AL AYUNTAMIENTO DE MÓSTOLES

D. José Antonio Berdugo Garvía, arquitecto colegiado nº 2.900 del COACYLE, actuando en nombre de D. Fernando Machón García, con N.I.F. _____ y con domicilio a efectos de notificaciones en calle Bocángel nº27, 7ºA, 28028, Madrid (se adjunta autorización de representación en Anexo 4)

En relación con el Plan Especial para el Cambio de Uso de Locales a Vivienda del Ayuntamiento de Móstoles (Madrid), aprobado inicialmente por acuerdo de la Junta de Gobierno Municipal en la sesión celebrada el 22 de agosto de 2025 y en periodo de Información Pública hasta el día 3 de noviembre de 2025 según información recibida en el propio ayuntamiento

EXPONE:

Se redacta la presente alegación por encargo de D. Fernando Machón García (en adelante el Promotor), siendo éste propietario de un local situado en la calle Rubens nº 6 de Móstoles, con referencia catastral 6148101VK2664N0173LO, desde julio del presente 2025. El promotor adquirió el local con la intención de llevar a cabo en él la transformación de local a vivienda, al igual que han hecho en tres de los locales colindantes (uno de ellos aún en obras), tras consultar a la comunidad de vecinos y conocer su opinión favorable a dicha transformación. Posteriormente, a principios de septiembre de 2025, el Promotor contactó conmigo para desarrollar el proyecto y realizar la tramitación administrativa.

En fecha 16 de septiembre tuve una reunión presencial en el ayuntamiento con una de las arquitectas municipales para informarme del procedimiento. La técnico me explicó el proceso y me recomendó hacer una consulta urbanística de viabilidad, previa a desarrollar el proyecto, por tratarse de una ubicación poco habitual, tal y como hicieron los promotores de los locales colindantes (a los que se informó favorablemente dicha consulta). Igualmente la técnico indicó que, cuando hubiera realizado una primera

propuesta de proyecto, solicitara una nueva cita para analizarla e indicarme cómo estructurar la consulta urbanística de viabilidad. También comentó que se estaba desarrollando una nueva normativa municipal para facilitar este tipo de transformaciones de local a vivienda, pero que no sabía cuándo se iba a aprobar, no explicando en ningún momento que se tratara de un Plan Especial y que contara ya con aprobación inicial en esa fecha.

A continuación, se preparó una propuesta de anteproyecto, solicitando una nueva cita presencial, siendo la primera disponible el 28 de octubre de 2025. En dicha cita, una nueva técnico municipal (diferente a la anterior), me informó de que el planteamiento del proyecto es correcto técnica y urbanísticamente, pero que no tiene claro que sea posible llevar a cabo la transformación debido a la ubicación del local. Se me informa de la existencia del Plan Especial y de que cuenta con aprobación inicial, y se recomienda la realización de una alegación al mismo para aclarar la situación en este caso concreto y poder trasladar la solución a otros casos similares.

El local objeto de transformación se encuentra ubicado en la planta baja de un edificio residencial de vivienda colectiva en bloque abierto, construido en el año 1985. Dicho edificio está dentro de la zona de suelo urbano consolidado ZU-R2, tal y como puede observarse en el plano 9 hoja 28 del PGOU de Móstoles. El acceso al mismo se produce a través de una calle peatonal, conectada libremente con la vía pública (sin ningún tipo de cerramiento o vallado), la cual forma parte del espacio libre de parcela correspondiente al bloque, según la técnico del ayuntamiento (en Catastro figura como vía pública exterior a la parcela, tal y como puede observarse en la ficha adjunta como Anexo 1). Sería por tanto una calle privada de uso público, peatonal, con un ancho de 3 m aproximadamente. Lindando con esta calle, en el lado opuesto al bloque de viviendas (lindero norte), existe una parcela Dotacional con ordenanza de aplicación ZUD grado 1, de equipamiento deportivo. Actualmente en dicha parcela existe una piscina en funcionamiento y el resto de la misma se encuentra ajardinada, excepto una pequeña construcción de unos 60 m² destinada a vestuarios, aseos, etc. (ver ficha catastral adjunta en Anexo 2). La separación entre la citada calle y la parcela dotacional es una valla de malla de simple torsión y cobertura vegetal, de unos 2 m de altura.



La redacción del nuevo Plan Especial tiene por objeto “...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...”. Siendo éste por tanto el espíritu de la norma en tramitación, se considera imprescindible que la mencionada flexibilidad se aplique no solo a las cuestiones técnicas que afectan a los locales (dimensiones, fachadas, alturas, instalaciones, ventilación, etc.) sino también a aquellas que, por razón de sitio, implican la interpretación por parte de los técnicos municipales. De nuestra conversación con la técnico municipal se desprende que, en su interpretación del artículo del PGOU VIII. 8.2.1.3. *Criterios para considerar admisible el cambio de uso en local a vivienda*, aplican a este caso el punto 14 del artículo VIII.8.2.1.1., relativo a las condiciones de vivienda exterior, que en ningún apartado el anterior artículo (VIII. 8.2.1.3.) dice que

sea de aplicación. En la redacción del nuevo Plan Especial aparece el siguiente tenor literal.

"Para lo no previsto en el presente documento, se estará a lo dispuesto en las Normas Urbanísticas del Plan General de Móstoles,...". Esto implica que los técnicos, en casos de duda, apliquen las condiciones de Vivienda exterior del PGOU como hasta el momento, sin que esto sea necesario (lo cual iría en contra del criterio de flexibilidad que vertebra la justificación de la redacción del nuevo Plan Especial), puesto que en casos como el que nos ocupa consideramos que los apartados del nuevo Plan Especial *7º Condiciones piezas habitables y 11º Fachadas*, definen claramente sin necesidad de aplicar otros criterios adicionales la posibilidad de transformación de un local o no, en función de su ubicación. Por tanto, se debería buscar la fórmula para que la redacción del Plan Especial permita conocer la viabilidad del cambio de uso de cualquier local sin la necesidad de recurrir a artículos externos al mismo a interpretación de los técnicos municipales

Teniendo en cuenta lo expuesto, consideramos que el local objeto de proyecto cumple los requisitos que figuran tanto en el artículo VIII. 8.2.1.3. del PGOU como en el mismo artículo del nuevo Plan Especial respecto a su ubicación ya que:

- El edificio se encuentra en la zona de ordenanza ZU-R2.
- No se encuentra en ninguna calle de especial interés comercial.
- No está en contacto con transformadores.
- No ha existido actividad alguna previa en el local.
- No es colindante con ningún local con uso terciario, recreativo, bar, cafetería, etc.
- Cuenta con más de 5 metros de fachada a calle (o espacio libre de parcela) y tiene una superficie construida de $54 \text{ m}^2 < 250 \text{ m}^2$.
- Se encuentra en la planta baja de un edificio de vivienda colectiva.
- Cumple las condiciones interiores indicadas en el Plan Especial.
- Todas sus piezas habitables tienen luz y ventilación directas de espacio libre (en ordenación de bloque aislado).
- Tiene fachada a espacio libre en ordenación de bloque aislado.

Ante la idea planteada por la técnico municipal de que en un futuro pudiera construirse una edificación en la parcela colindante con ordenanza ZUD 1, de acuerdo a la ordenanza que aplica a la misma dicho edificio podría tener una altura máxima de 1

planta y 10 m, con una edificabilidad máxima de 0,5 m²/m², teniendo que ajardinar como mínimo el 25% de la parcela y, sobre todo, teniendo que respetar un retranqueo mínimo de la mitad de la altura (5 m). Esto supone que sumando el retranqueo exigido y la actual calle (sea entendida como vía pública o como parte del espacio libre de parcela), en el peor de los casos siempre existirá una distancia de al menos 8 m entre la fachada del local y la del futuro edificio más próximo (dicha construcción es algo improbable dado que en la actualidad ya existe un equipamiento deportivo como es la piscina existente, que aporta un servicio a la comunidad, y existiendo también arbolado de gran porte en la parcela). Además, de no ser así, supondría un problema para las viviendas que ya existen en el bloque a partir de la planta primera.

Hay multitud de calles en el municipio con menor anchura como por ejemplo la calle del Pilar, la calle Núñez de Balboa, la calle Batalla del Bailén, etc., en las que es posible realizar un cambio de uso sin que nadie ponga en duda su viabilidad por razón de sitio, siendo la ubicación del local objeto de proyecto mucho mejor alineada con el espíritu del nuevo Plan Especial por no ser una zona comercial (de hecho al encontrarse fuera del tránsito normal de los peatones los usos terciarios no tiene sentido en ese punto), tener el equivalente a una zona verde justo delante (la parcela dotacional ZUD) que se encuentra en gran parte ajardinada y arbolada, con acceso directo desde la calle lo que impide la formación de promociones de vivienda, etc. Y funcionalmente, no hay duda de que tiene mejores condiciones de habitabilidad que muchos otros emplazamientos en calles estrechas con tráfico, teniendo más luz, mejores condiciones de ventilación y calidad del aire, etc.

Además, entendemos que sería un flagrante agravio comparativo la imposibilidad de llevar a cabo la transformación de este local a vivienda por razón de ubicación, cuando existen otros tres locales adyacentes del mismo edificio transformados a vivienda o en proceso de transformación como puede apreciarse en las fotografías adjuntas en el Anexo 3, con licencia concedida por parte del ayuntamiento (el último recientemente). De hecho, en el caso del local que se encuentra aún en obras, la distancia a la parcela Dotacional colindante es menor que en este caso.

Más aún, teniendo en cuenta que el nuevo Plan Especial nace por la necesidad de flexibilizar (y por tanto facilitar) este tipo de operaciones, para alcanzar los objetivos principales propuestos en el mismo en su punto 7. **JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA.**

Por todo lo manifestado

SOLICITA:

Que se informe favorablemente la viabilidad del cambio de uso de local a vivienda en el local objeto de estudio, así como que la aclaración de los criterios por razón de ubicación en la redacción del nuevo Plan Especial para facilitar la interpretación de la norma en casos similares al presentado, que pueden darse en otros puntos del municipio, sin necesidad de recurrir a artículos del PGOU no recogidos en el Plan Especial.

Se adjuntan los siguientes Anexos:

ANEXO 1. FICHA CATASTRAL DEL LOCAL

ANEXO 2. FICHA CATASTRAL DE LA PARCELA COLINDANTE DOTACIONAL DE USO DEPORTIVO ZUD

ANEXO 3. FOTOGRAFÍAS

ANEXO 4. AUTORIZACIÓN DE REPRESENTACIÓN

Boadilla del Monte, 31 de Octubre de 2025

Fdo.: José Antonio Berdugo¹Garvía

ANEXO 1. FICHA CATASTRAL DEL LOCAL





GOBIERNO DE ESPAÑA

VICEPRESIDENCIA PRIMERA DEL GOBIERNO MINISTERIO DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 6148101VK2664N0173LO

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
CL RUBENS 6 Es:D Pl:SM Pl:03
28933 MOSTOLES [MADRID]

Clase: URBANO

Uso principal: Comercial

Superficie construida: 59 m2

Año construcción: 1985

CONSTRUCCIÓN

Destino

OCIO HOSTEL.

Elementos comunes

Escalera/Planta/Puerta

D/S/M/03

Superficie m²

55

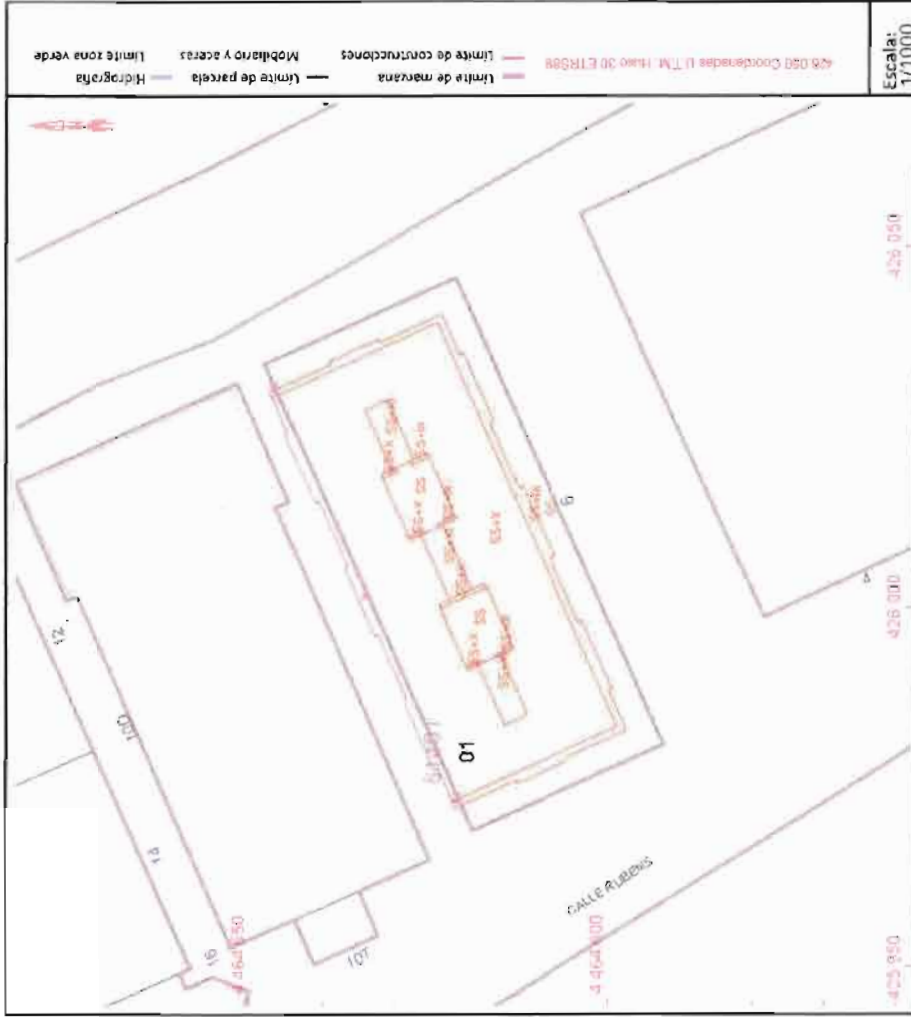
4

PARCELA

Superficie gráfica: 2.075 m2

Participación del inmueble: 0,041700 %

Tipo: Parcela con varios inmuebles [división horizontal]



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

ANEXO 2. FICHA CATASTRAL DE LA PARCELA COLINDANTE DOTACIONAL DE
USO DEPORTIVO ZUD

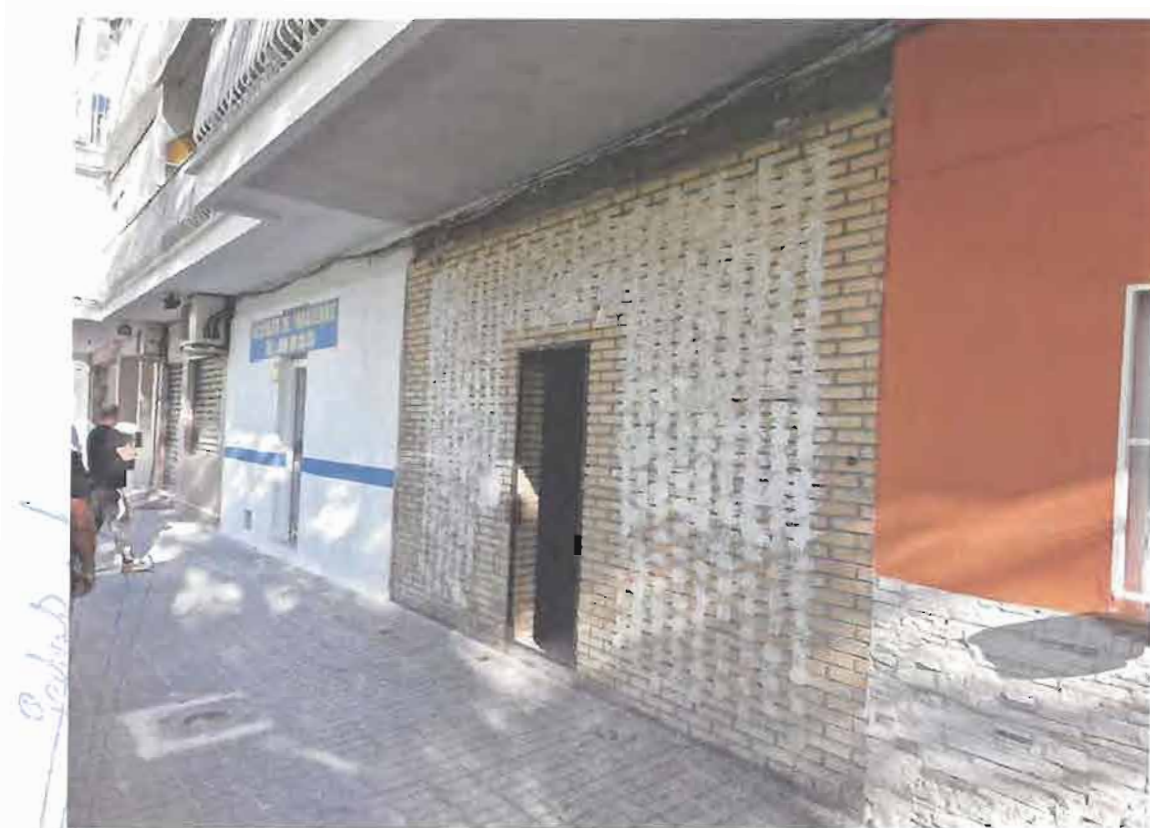




F-1: Vista desde la calle Rubens de la unión de ésta con la calle peatonal a la que da la fachada del local. Se observa la parcela de la piscina con ordenanza UZD a la izquierda de la imagen, y el edificio de viviendas donde se ubica el local a la derecha.



F-2: Vista de la fachada del local, mirando hacia la calle Rubens. Se observa que el local colindante por la derecha (fachada color naranja) está transformado a vivienda.



F-3: Vista de la fachada del local, mirando hacia la otra esquina del bloque. Se observa que el local colindante por la izquierda (fachada color blanco) está destinado a alquiler de trasteros (no hay problema de ruidos), a continuación hay un local comercial en uso y posteriormente otros dos locales transformados a vivienda (el último aún en obras). Se puede observar que las posibilidades de iluminación y ventilación son las de cualquier otra calle.



F-4 y F-5: Vista de las fachadas de los dos locales mencionados en la fotografía anterior. El primero terminado y con LPO y el segundo aún en obras, con licencia concedida.



Ayuntamiento de Móstoles

PLAN ESPECIAL CAMBIO DE USO EN LOCALES

CONTESTACIÓN A ALEGACIÓN Nº 5

Nº de Registro: 62731

Fecha 03/11/2025

Resumen del objeto de la alegación:

La alegación solicita que se autorice el cambio de uso de un local situado en Avda. Constitución, en planta primera a dos viviendas, en un edificio ejecutado al amparo del PGOU de 1985, alegando que:

- La promoción tenía autorizado un número máximo de viviendas superior al actualmente consolidado.
- La actuación no supondría superar el número máximo de viviendas permitido por la ordenanza de aplicación.
- Existen antecedentes de transformación de locales colindantes en vivienda.
- Se cumplirían las condiciones de habitabilidad establecidas en la normativa vigente.

En base a lo anterior, se solicita que el Plan Especial contemple una **excepción** para este supuesto concreto.

Contestación:

El Plan Especial para el Cambio de Uso de Locales a Vivienda tiene carácter de **instrumento de ordenación urbanística general**, y su finalidad es establecer **criterios homogéneos y objetivos** aplicables a todo el ámbito municipal, sin que resulte procedente incorporar excepciones vinculadas a **edificios, parcelas o situaciones particulares**.

En relación con las promociones ejecutadas al amparo del **Plan General de 1985**, el Plan Especial establece expresamente la **no admisibilidad del cambio de uso** cuando dichas promociones se encuentren sometidas a **limitación del número máximo de viviendas**, con independencia de que dicho número se haya o no alcanzado en la situación consolidada.

Esta determinación responde a la necesidad de **evitar incrementos indirectos de densidad residencial** en ámbitos cuya ordenación original se configuró sobre parámetros de número de viviendas como elemento estructural, **garantizando así el respeto al aprovechamiento urbanístico** y a las condiciones de ordenación establecidas en el planeamiento de origen.

La circunstancia de que en el caso concreto planteado no se hubiera alcanzado el número máximo de viviendas autorizado **no justifica la introducción de una excepción normativa**, ya que ello supondría alterar el régimen general establecido por el Plan Especial y abrir la puerta a interpretaciones discrecionales o tratamientos singulares no compatibles con el principio de igualdad en la aplicación del planeamiento.



Ayuntamiento de Móstoles

Asimismo, la existencia de transformaciones previas de locales a vivienda en el entorno o en el propio edificio, tramitadas al amparo de la normativa vigente con anterioridad a la aprobación inicial del Plan Especial, **no genera derechos adquiridos** ni vincula a la ordenación urbanística aprobada con posterioridad, que resulta de aplicación general desde su entrada en vigor.

Por último, debe señalarse que la alegación pretende que el Plan Especial se pronuncie sobre la **viabilidad urbanística de un caso concreto**, cuestión que, en su caso, corresponde analizar en el marco del correspondiente procedimiento de licencia o declaración responsable, conforme a la normativa aplicable en cada momento, y no mediante la modificación de un instrumento de planeamiento de carácter general.

El local sobre el que formula la alegación está dentro del ámbito de aplicación del Plan Especial no siendo objeto de excepción por estar en planta primera de un edificio multifamiliar, permitido en calles de interés comercial y donde no se ha colmatado el número de viviendas.

Conclusión

Por todo lo expuesto, **NO PROCEDE ESTIMAR LA ALEGACIÓN**, al referirse a un supuesto particular no integrable en el ámbito objetivo del Plan Especial y resultar incompatible con los criterios generales establecidos para las promociones ejecutadas al amparo del Plan General de 1985.

Móstoles, a 8 de enero de 2026

CONCEJALIA DE URBANISMO, VIVIENDA, PATRIMONIO
Y MANTENIMIENTO DE LA CIUDAD

Javier Tiemblo Palacios

EL DIRECTOR GENERAL DEL SUELO Y PATRIMONIO

ALEGACIONES AL PLAN ESPECIAL PARA EL CAMBIO DE USO DE LOCALES A VIVIENDA EN MÓSTOLES

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Hugo Baena Jiménez", written over a faint, light blue rectangular stamp or background.

Expediente: **U.005.PLA_URB/2024/1**

Interesado: D. Antonio Miguel Simón Hernandez , mayor de edad, con DNI

Representante: Hugo Baena Jiménez, Arquitecto (COAM nº 14676)

Correo: baena.hugo@gmail.com

1. ANTECEDENTES

El presente escrito tiene por objeto formular alegaciones al Plan Especial para el Cambio de Uso de Locales a Vivienda en Móstoles, respecto al inmueble situado en Avda. Constitución nº 2.

El edificio fue ejecutado bajo la normativa del PGOU de 1985, en la zona UG-6, donde el número máximo de viviendas autorizado es de 10, constando actualmente consolidadas únicamente 6 según los expedientes 21612/2001 y 21246/2004.

2. ARGUMENTACIÓN

El local objeto de solicitud se sitúa en planta primera, no afectando a la actividad comercial de planta baja.

Los locales colindantes en la misma planta se encuentran ya transformados en vivienda, lo que hace la actuación coherente con el uso consolidado.

La superficie permite su adecuación en dos viviendas con distribución: salón, cocina, hall, baño y tres dormitorios, cumpliendo habitabilidad y sin modificación de huecos, fachada o volumen.

3. FUNDAMENTACIÓN URBANÍSTICA

El Plan Especial establece criterios de exclusión para edificios promovidos según el PGOU 1985 para evitar incrementos sobre el número consolidado de viviendas.

Sin embargo, en este caso no se alcanzó el número máximo consolidable, por lo que la excepción resulta procedente, manteniéndose el aprovechamiento urbanístico permitido.

3.1 REFERENCIAS NORMATIVAS

- PGOU Móstoles 1985, Ordenanza Zona UG-6: Régimen de densidad residencial y número máximo de viviendas por parcela.
- Plan Especial para el Cambio de Uso de Locales a Vivienda, Ayuntamiento de Móstoles (2024): Art. 9 y 15 sobre limitaciones y excepciones.
- Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid (TRL 2015): Art. 9 y 15 sobre aprovechamiento urbanístico y proporcionalidad de restricciones.
- Decreto 111/2018 de la Comunidad de Madrid: Condiciones mínimas de vivienda, habitabilidad y superficies útiles.

4. SOLICITUD FINAL

Por todo lo anterior, se solicita la concesión de excepción para permitir el cambio de uso de local a vivienda en Avda. Constitución n° 2, autorizando la adecuación interior y división en dos viviendas, cumpliéndose normativa urbanística, habitabilidad y sin afectar al desarrollo comercial en planta baja.

En Mostoles a 3 de Noviembre de 2025

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Hugo Baena Jimenez', is written over a light blue rectangular background.

Fdo: Hugo baena jimenez

Arquitecto col 14676

3. DESCRIPCIÓN DE LO PROYECTADO

El programa propuesto por la propiedad y desarrollado en el presente proyecto es el siguiente:

Planta comercial en planta baja, la superficie se reparte entre el portal de acceso a las viviendas y la zona comercial.

Planta primera destinada a oficina, dotadas de iluminación y ventilación natural por medio de ventanas, según el PGUOM.

adob.
Plantas de viviendas, corresponden a este uso las plantas segunda y tercera, con tres viviendas por planta. Todas las piezas habitables tienen luz y ventilación directa al exterior por medio de balcones y ventanas, cumpliendo así mismo la Norma Básica de la Edificación NBE-CT-79 (CONDICIONES TERMICAS DE LOS EDIFICIOS), incluyéndose en la presente Memoria la Ficha Justificativa del Cálculo del Kg del Edificio. Las viviendas disponen en su interior de agua corriente y servicio de evacuación de aguas residuales, instalación eléctrica correspondiente al nivel B, las NTE-IBE, (BAJA TENSION), con un grado de electrificación de 5.000 W, con cuatro circuitos: alumbrado, lavadora, cocina, y otros usos.

En cuanto al dimensionado de las vías horizontales de acceso a viviendas y escalera, ventilación de las mismas, se cumplen las especificaciones de las Ordenanzas Municipales, NBE-CPI-96 (CONDICIONES DE PROTECCION CONTRA INCENDIOS), así como la NTE-ITA, (ASCENSORES) en la instalación del ascensor.

4. COMPOSICIÓN

El proyecto se desarrolla en cuatro plantas, con las siguientes características:

ALTURAS

Planta comercial: 4,00 m
Planta oficinas: 2,60 m
Planta de vivienda: 2,60 m

Altura desde la acera a la cara inferior del último forjado
Será de 13,15 m.

SUPERFICIES POR PLANTAS

	SUP. UTIL	SUP. CONSTRUIDA
P. BAJA		
Local comercial n°1	57,50 m2	62,50 m2
Local comercial n°2	190,67 m2	207,25 m2
Portal/Escalera/Cuartos	29,22 m2	31,76 m2
TOTAL	277,39 m2	301,51 m2

P. PRIMERA

Oficina n°1	43,49 m2	47,26 m2
Oficina n°2	144,23 m2	156,74 m2
Escalera	13,37 m2	14,21 m2
TOTAL	200,79 m2	218,21 m2

P. SEGUNDA Y TERCERA

Vivienda letra A	40,30 m2	46,66 m2
Vivienda letra B	63,71 m2	73,77 m2
Vivienda letra C	69,94 m2	81,16 m2
Escalera	14,36 m2	16,62 m2
TOTAL	188,31 m2	218,21 m2

TOTAL SUPERFICIE CONSTRUIDA

PLANTA BAJA	301,51 m2
PLANTA PRIMERA	218,21 m2
PLANTA SEGUNDA	218,21 m2
PLANTA TERCERA	218,21 m2
TOTAL	956,14 m2

SUPERFICIES UTILES ESTANCIAS DE VIVIENDA

PLANTA SEGUNDA Y TERCERA LETRA A

Salón + cocina...	21,08 m2
Dormitorio	12,28 m2
Distribuidor	3,15 m2
Aseo	3,79 m2

PLANTA SEGUNDA Y TERCERA LETRA B

Salón	19,14 m2
Cocina	9,80 m2
Dormitorio 1	12,81 m2
Dormitorio 2	11,25 m2
Distribuidor	7,15 m2
Aseo	3,56 m2

PLANTA SEGUNDA Y TERCERA		LETRA C
Salón	18,52	m2
Cocina	7,26	m2
Dormitorio 1	12,80	m2
Dormitorio 2	13,40	m2
Distribuidor	9,13	m2
Aseo 1	3,69	m2
Aseo 2	5,14	m2

5. MEMORIA URBANISTICA

La redacción de este Proyecto se ha hecho de acuerdo con la normativa urbanística en vigor, Plan General de Ordenación Urbana de Móstoles.

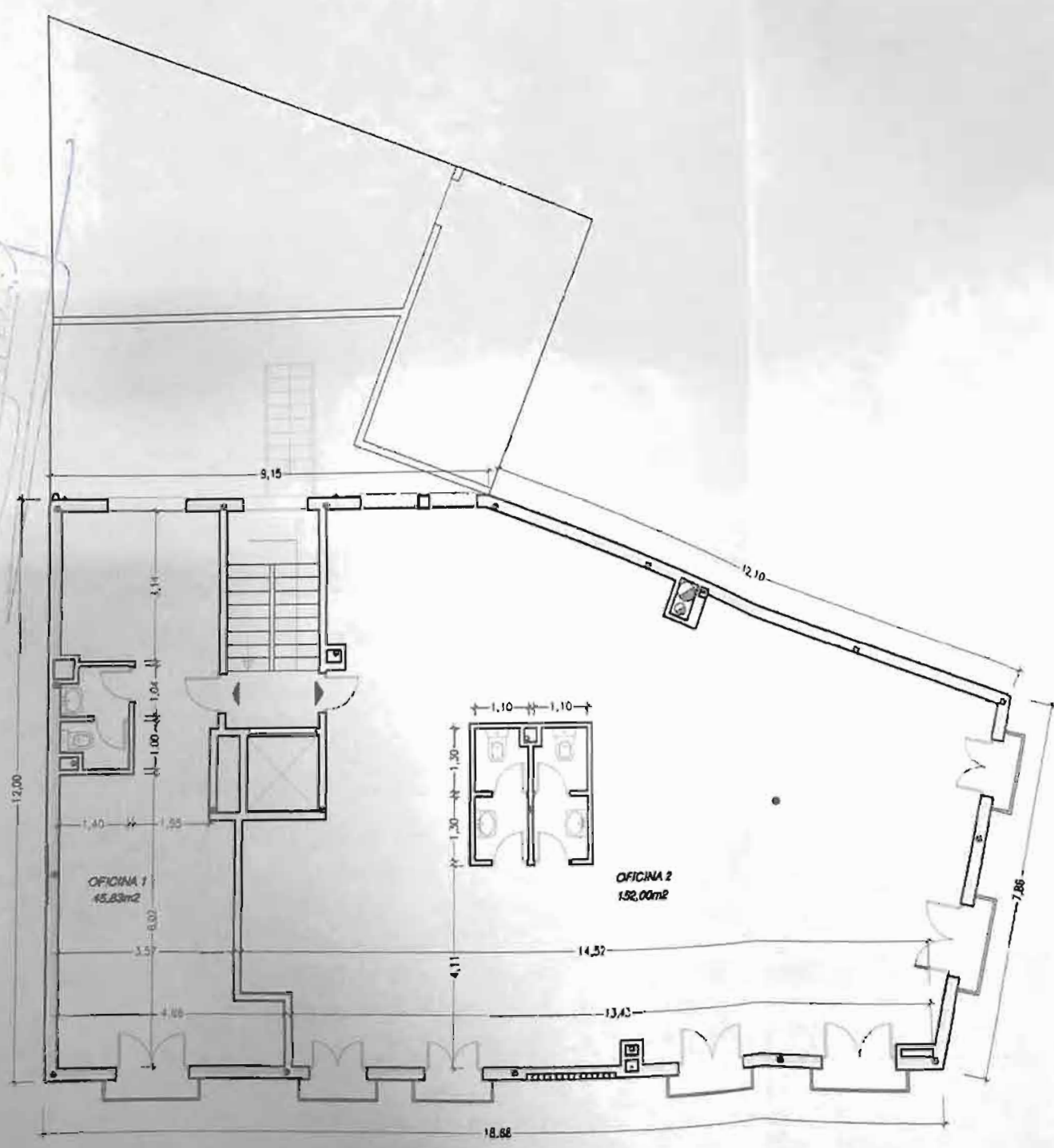
5.1 REFERENCIAS AL PLANEAMIENTO

Las condiciones de edificación del solar son las marcadas en la Finca Resultante 3ª del Proyecto de Compensación Unidad de Gestión 6ª

- Usos: vivienda multifamiliar, comercial, etc.
- Condiciones de ordenación las señaladas en la finca resultante del Proyecto de compensación Unidad de Gestión 6. (tres alturas más baja, con 12,00 m de fondo desde la línea en perpendicular de fachada de calle, planta baja con ocupación del 100% del solar).
- Condiciones de volumen: altura máxima desde la acera a la cara inferior del último forjado de 13,50 m y altura de fachada 13,90 m.
- Alineación en fachada, la determinada por la línea de fachada de los edificios colindantes.
- Edificabilidad;

Edificabilidad en planta I	301,51	m2
Edificabilidad en planta II a IV.		
218,21 x 3	654,63	m2
TOTAL M2 EDIFICABLES SOBRE RASANTE	956,14	m2

Galub



PLANTA PRIMERA

FINCA RESULTANTE 3A

SITUACION Parte del bloque 3 con fachadas a la Avda. de la Constitución, y a la Plaza de Pradillo.

PARCELA 301,51 m2

EDIFICABILIDAD EN I PLANTA (patio interior) ... 83,30 m2

EDIFICABILIDAD EN IV PLANTAS : 218,21 x 4 872,83 m2

TOTAL M2 EDIFICABLES SOBRE RASANTE 956,13 m2

Nº MAXIMO DE VIVIENDAS 10

LOCALES COMERCIALES Opcionales en planta baja.

GARAJE Bajo rasante en toda parcela.

LINDEROS : Al Norte en línea de 18,68 m. con la Avda. de la Constitución; al Este en línea de 21,90 m. con la finca 1B ; al sur en línea de 13,21 m. con la finca existente en la c/ San Antonio nº 3; al oeste en línea de 7,86 m. con Plaza de Pradillo, y en línea poligonal de 12,00 m. + 5,60 m. con la finca 3B.

EL GOBIERNO DE MADRID
DEPARTAMENTO DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN URBANÍSTICA

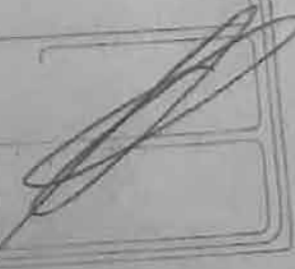
RESOLUCIÓN
PROVISIONAL
DEFINITIVA

EL DIA 26 ABR 1995

EL DIA EL DIA EL DIA

INICIAL FIRMA

La extensión ra, el Escritorio o funcionario autorizado, para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado por este Ayuntamiento con carácter:





Ayuntamiento de Móstoles

PLAN ESPECIAL CAMBIO DE USO EN LOCALES

CONTESTACIÓN A ALEGACIÓN Nº 6

Nº de Registro: 65423

Fecha 13/11/2025

Resumen del objeto de la alegación:

La alegación solicita:

1. Reducir a **3 metros** la distancia mínima exigida respecto a centros docentes o parcelas dotacionales colindantes, a efectos de permitir el cambio de uso del local a vivienda.
2. Reducir a **3 metros** la longitud mínima de fachada exigida para las viviendas resultantes del cambio de uso.
3. Eliminar la exigencia de disponer de **plaza de garaje** asociada a la vivienda resultante.

Contestación:

1. Sobre la reducción de distancias a centros docentes o parcelas dotacionales

Las condiciones relativas a la consideración de la vivienda como exterior, a la seguridad de accesos y evacuación, así como a las condiciones de iluminación y ventilación, vienen establecidas con carácter general en las **Normas Urbanísticas Generales del Plan General de Ordenación Urbana de Móstoles**, en particular en el artículo VIII.8.2.1.1, apartados 14 y 15.

El Plan Especial para el Cambio de Uso de Locales a Vivienda **no introduce modificaciones** en lo relativo a las distancias mínimas exigibles a centros docentes o a otras parcelas dotacionales, ni puede hacerlo, al tratarse de determinaciones estructurales del planeamiento general vinculadas a condiciones de seguridad, salubridad y habitabilidad.

Una distancia mínima de 3 metros respecto a una parcela colindante **no garantiza**, por sí sola, el cumplimiento de las condiciones exigidas para la consideración de la vivienda como exterior, ni asegura adecuadamente las condiciones de acceso, evacuación, iluminación y ventilación requeridas por la normativa urbanística vigente.

En consecuencia, **no procede estimar** la alegación en este extremo.

2. Sobre la reducción de la longitud mínima de fachada

El Plan Especial, precisamente, tiene como uno de sus objetivos **flexibilizar las condiciones tradicionales de fachada**, superando el criterio exclusivo de longitud mínima y vinculando la admisibilidad del cambio de uso a **condiciones reales de habitabilidad desde el interior de la vivienda**.



Ayuntamiento de Móstoles

En este sentido, el Plan Especial ya permite:

- Fachadas de 3 metros de ancho libre interior, siempre que la vivienda disponga de al menos dos fachadas correspondientes a piezas habitables, o:
- En el caso de viviendas con una única fachada y distribución diáfana (salvo el baño), una fachada que permita inscribir un círculo tangente de 4,65 metros de diámetro.

Por tanto, la reducción solicitada por el alegante **ya se encuentra contemplada** en el texto del Plan Especial en tramitación, condicionada al cumplimiento de los requisitos de habitabilidad establecidos.

No procede, en consecuencia, introducir una modificación adicional en este aspecto.

3. Sobre la exigencia de plaza de garaje

El Plan Especial para el Cambio de Uso de Locales a Vivienda **elimina expresamente la obligación de disponer de plaza de garaje** asociada a la vivienda resultante del cambio de uso, en coherencia con su finalidad de facilitar este tipo de transformaciones en tejido urbano consolidado.

Por tanto, la solicitud formulada en este punto **carece de objeto**, al encontrarse ya recogida en el contenido del Plan Especial.

Conclusión

Por todo lo expuesto:

NO SE ESTIMA la alegación en lo relativo a la reducción de distancias a centros docentes o parcelas dotacionales.

NO SE ESTIMA la alegación en cuanto a la modificación adicional de la longitud mínima de fachada, al encontrarse ya regulada en el Plan Especial.

NO PROCEDE la alegación relativa a la exigencia de plaza de garaje, al haber sido suprimida dicha obligación en el Plan Especial.

Móstoles, a 8 de enero de 2026

CONCEJALIA DE URBANISMO, VIVIENDA, PATRIMONIO
Y MANTENIMIENTO DE LA CIUDAD . .

Javier Tiemblo Palacio:

EL DIRECTOR GENERAL DEL SUELO Y PATRIMONIO

PROPUESTAS PARA AGREGAR AL NUEVO PLAN DE VIVIENDA

Excelentísimo ayuntamiento de Móstoles.

Me dirijo a ustedes para plantearles tres propuestas para incluir si procede a la nuevo plan de conversión de locales en viviendas.

1 Reducir si procede la distancia de un local a 3 metros de la valla de un colegio y 3 metros más al edificio del colegio.

2 Reducir los metros de la fachada si procede a 3 metros (tanto en Madrid capital como en muchos municipios de la comunidad, así lo reflejan)

3 No tener que poseer una plaza de garaje (en barrios viejos y no tanto no es posible disponer de ellas, no hay plazas públicas disponibles)

Me gustaría tener constancia de su consideración

Un saludo



Ayuntamiento de Móstoles

PLAN ESPECIAL CAMBIO DE USO EN LOCALES

CONTESTACIÓN A INFORME TÉCNICO Nº 1

(Informe técnico – Erratas y aclaraciones)

Cargo: Arquitecta Técnica Municipal. Departamento de Licencias y Obra Privada

Documento: Informe Técnico – Erratas y aclaraciones

Fecha: 28/10/2025

Resumen del objeto de la alegación

El informe identifica **erratas y referencias normativas incorrectas** en el texto del Plan Especial, así como solicita **aclaraciones** sobre determinados extremos, en particular:

1. Corrección de referencias a artículos inexistentes o incorrectos.
2. Aclaración del régimen aplicable a promociones ejecutadas al amparo del **PGOU de 1985**.
3. Aclaración sobre la consideración de partes del perímetro del local en **situación de semisótano**.
 - En el artículo 4 “Prohibición de viviendas en sótanos y semisótanos” donde indica artículo 1.2.24 debería indicar Anexo 1 “Definición de términos empleados”.
 - En el artículo 12 “Huecos de iluminación y ventilación” en su último punto donde indica 3.6 debería indicar IV.3.
 - En el artículo 13 “Renovación de aire climatización” en su último punto donde indica 3.6 debería indicar IV.3.
 - En el artículo 15 “Extracción y renovación en cocinas” en su primer punto donde indica 1.11 debería indicar IV.1 y V.6.
 - En el artículo 16 “Accesos y zonas comunes” en su primer punto donde indica “zonas comunes ya existentes en del edificio” debería indicar “zonas comunes ya existentes del edificio”,

Contestación

1. Corrección de erratas normativas

Se constata la existencia de referencias erróneas a artículos de las Normas Urbanísticas Generales del PGOU que **no se corresponden** con la numeración correcta o remiten a preceptos inexistentes.

En concreto:



Ayuntamiento de Mostoles

- Artículo 4: donde dice *artículo 1.2.24* → debe decir **Anexo 1. Definición de términos empleados.**

Redacción actual

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.

Redacción corregida

*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 (**Anexo 1. Definición de términos empleados** de la NNUU. Tomo 2) y tener tal consideración en el proyecto de obra del edificio.*

- Artículo **12º Huecos de iluminación y ventilación, epígrafe cinco.** Donde dice 3.6 → debe decir **IV.3.**

Redacción actual

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.

Redacción corregida

*En caso de ventilar algunas de sus dependencias a patio éste deberá cumplir las dimensiones mínimas establecidas en el Artículo **IV.3 Dimensiones de los patios interiores**, de las NNUU. Tomo2.*

- Artículo **13º:** donde dice 3.6 → debe decir **IV.3.**

Redacción actual

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.

Redacción corregida

*En caso de ventilar algunas de sus dependencias a patio éste deberá cumplir las dimensiones mínimas establecidas en el Artículo **IV.3 Dimensiones de los patios interiores**, de las NNUU. Tomo2*

- Artículo **15:** donde dice 1.11 → debe decir **IV.1 y V.6.**

Redacción actual

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).

Redacción corregida



Ayuntamiento de Móstoles

La vivienda podrá contar con chimeneas o SHUNT en sección y número necesario para la ventilación de cocinas, baños, calderas, etc., (Artículo IV.1. Luz y ventilación y Artículo V.6. Evacuación de humos, de las NNUU. Tomo2).

- Artículo 16: corrección de redacción en la expresión "zonas comunes ya existentes del edificio".

16º Accesos y zonas comunes

Redacción actual

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

Redacción corregida

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

Las correcciones de erratas tienen carácter **estrictamente formal**, sin incidencia en el contenido sustantivo del Plan Especial.

SE ESTIMAN ÍNTEGRAMENTE las correcciones propuestas de las erratas detectadas, procediéndose a su incorporación en el texto definitivo del Plan Especial.

Solicitud de Aclaración 1:

1. Aclaración sobre promociones ejecutadas al amparo del PGOU de 1985

Redacción del artículo **1º Ámbito de Aplicación**, epígrafe segundo del Plan Especial:

- *En ningún caso se otorgarán cambios de uso en promociones ejecutados 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.*

El Plan Especial establece que **no se otorgarán cambios de uso** en promociones ejecutadas al amparo del PGOU de 1985, Unidades de Gestión, Planes Parciales, Estudios de Detalle, etc.; **cuando exista limitación del número máximo de viviendas**. Se incluyen en esta limitación los Ámbitos de Ordenación Singular pendientes de desarrollo.

Respecto a las promociones ejecutadas al amparo del PGOU de 1985, aclarar que en ellas se establecía la reserva de suelo para dotaciones en función de un módulo mínimo por vivienda, conforme a lo dispuesto en el Reglamento de Planeamiento (Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana). Por tanto, dicha determinación responde a un criterio de **seguridad jurídica y control de densidad**, evitando incrementos indirectos del número de viviendas en ámbitos cuya ordenación original se configuró sobre ese parámetro.



Ayuntamiento de Móstoles

Redacción actual

*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.*

Redacción corregida

*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 **en los que se limite el número de viviendas permitido**. Tampoco en los Ámbitos de Ordenación Singular (AOS) por estar pendientes de desarrollo conforme el PGOU.*

SE ESTIMA la incorporación de una aclaración adicional en este extremo.

Solicitud Aclaración 2:

3. Aclaración sobre partes del perímetro en situación de semisótano

El Plan Especial mantiene la **prohibición expresa de viviendas en sótano y semisótano**, debiendo cumplir la vivienda resultante las condiciones propias de **planta baja** en todo su perímetro, de conformidad con las Normas Urbanísticas Generales del PGOU.

De acuerdo con el artículo III.2.7 de dichas Normas, los espacios en sótano o semisótano únicamente pueden destinarse a **usos no habitables** (trasteros, instalaciones, lavanderías, etc.), debiendo disponer de ventilación, sin que los huecos correspondientes puedan computar a efectos de iluminación o ventilación de estancias habitables.

Por tanto, no procede introducir una aclaración específica adicional en el Plan Especial, al quedar suficientemente regulada esta cuestión por la normativa general de aplicación.

NO SE ESTIMA la modificación solicitada en este punto.

Móstoles, a 8 de enero de 2026

CONCEJALIA DE URBANISMO, VIVIENDA, PATRIMONIO
Y MANTENIMIENTO DE LA CIUDAD

Javier Tiemblo Palacios

EL DIRECTOR GENERAL DEL SUELO Y PATRIMONIO

INFORME TÉCNICO

Asunto: Erratas y aclaraciones

Dentro del texto refundido del Plan Especial de cambio de uso en local a vivienda (aprobación inicial) se vuelven a repetir unas erratas que ya existían en el texto de partida del actual PGOUM y que remiten a una normativa que no se localiza o no está en vigor. Son las siguientes:

- En el artículo 4 "Prohibición de viviendas en sótanos y semisótanos" donde indica artículo 1.2.24 debería indicar Anexo 1 "Definición de términos empleados".
- En el artículo 12 "Huecos de iluminación y ventilación" en su último punto donde indica 3.6 debería indicar IV.3.
- En el artículo 13 "Renovación de aire climatización" en su último punto donde indica 3.6 debería indicar IV.3.
- En el artículo 15 "Extracción y renovación en cocinas" en su primer punto donde indica 1.11 debería indicar IV.1 y V.6.
- En el artículo 16 "Accesos y zonas comunes" en su primer punto donde indica "zonas comunes ya existentes en del edificio" debería indicar "zonas comunes ya existentes del edificio",

Por otro lado, convendría aclarar:

- En el punto 1º "Ámbito de aplicación" que en las promociones ejecutadas al amparo del PGOUM85 en las que no se limitó o no se agotó el nº de viviendas si sería posible el cambio de uso de local a vivienda.
- En el artículo 4 "Prohibición de viviendas en sótanos y semisótanos" también convendría aclarar que puede haber partes del perímetro del local que sean semisótano, puesto que estas partes nunca computaran o se consideraran como fachada (fachada mínima, ventilación, iluminación...).

Lo que se indica para que sea tomado en cuenta y a los efectos oportunos.

Fdo: La Arquitecta Técnica
(firmado digitalmente)

Mª Eugenia De Gregorio
28 de octubre de 2025



Ayuntamiento de Móstoles

PLAN ESPECIAL CAMBIO DE USO EN LOCALES

CONTESTACIÓN A INFORME TÉCNICO Nº 2

(Informe técnico – Ámbito de aplicación y uso de sótanos)

Cargo: Jefa de la Sección de Edificación

Documento: Alegaciones al Plan Especial (U005.PLA-URB/2024/1)

Fecha: 01/12/2025

Resumen del objeto de la alegación

El informe propone:

1. Ajustar la redacción del **Ámbito de aplicación** del Plan Especial, aclarando que incluye:

- Locales con acceso por planta baja.
- Locales situados en planta piso.

Se propone incluir:

ÁMBITO

El presente Plan Especial resulta de aplicación en los locales los locales con acceso por planta baja y los de planta piso de edificios existentes en Suelo Urbano Consolidada 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 anexas a este Plan Especial.

2. Introducir una precisión sobre el uso de **plantas sótano o semisótano** vinculadas a locales objeto de cambio de uso, limitándolas a piezas no habitables que no computen a efectos de superficie mínima de vivienda.

Se propone incluir el siguiente texto, en el artículo VIII. 8.2.1.3. Criterios para considerar admisible el cambio de uso en local a vivienda, 4º Prohibición de viviendas en sótano y semisótano:

“En el supuesto de que el local disponga además de la planta baja, de planta sótano, para el cambio de uso de local a vivienda, la superficie total de dicha planta sótano o semisótano, sólo podrá destinarse a piezas no habitables y no computar en la superficie mínima de la vivienda a que hace referencia el artículo de las Normas Urbanísticas Generales VIII.8.2.1.1.”

Contestación

1. Sobre la redacción del ámbito de aplicación

El Plan Especial pretende garantizar las condiciones de habitabilidad en la transformación de los locales a vivienda. En el epígrafe relativo a la ubicación de las plantas se hace referencia a la



Ayuntamiento de Móstoles

localización conforme las condiciones de vivienda y definiciones de plantas establecidas por el PGOU.

Las determinaciones sobre los accesos a las mismas quedan reflejadas en otros puntos del articulado del Plan Especial que dan cumplimiento a las condiciones de vivienda exterior del PGOU.

NO SE ESTIMA la propuesta

2. Sobre el uso de sótanos y semisótanos

El Plan Especial mantiene la **prohibición expresa de viviendas en sótano y semisótano**, debiendo cumplir la vivienda resultante las condiciones propias de **planta baja** en todo su perímetro, de conformidad con las Normas Urbanísticas Generales del PGOU.

De acuerdo con el artículo **III.2.7** de dichas Normas, los espacios en sótano o semisótano únicamente pueden destinarse a **usos no habitables** (trasteros, instalaciones, lavanderías, etc.), debiendo disponer de ventilación, sin que los huecos correspondientes puedan computar a efectos de iluminación o ventilación de estancias habitables.

Por tanto, no procede introducir una aclaración específica adicional en el Plan Especial, al quedar suficientemente regulada esta cuestión por la normativa general de aplicación.

NO SE ESTIMA la modificación solicitada en este punto.

Conclusión

NO SE ESTIMA las modificaciones propuestas por estar suficientemente aclaradas en las Normas Urbanísticas del ámbito de aplicación del Plan Especial.

Móstoles, a 8 de enero de 2026

CONCEJALIA DE URBANISMO, VIVIENDA, PATRIMONIO

Y MANTENIMIENTO DE LA CIUDAD

Javier Tiemblo Palacios

EL DIRECTOR GENERAL DEL SUELO Y PATRIMONIO

DE:	Eva Rosa Rodríguez Resino
Cargo:	Jefa de la Sección de Edificación
A	Antonia Sardón Criado
Cargo:	Jefa de la Sección de Planeamiento
Asunto:	Alegaciones al Plan Especial (U005.PLA-URB/2024/1)
Fecha:	01 de diciembre de 2025

Con fecha 11 de septiembre de 2025 se publica en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid, aprobación inicial del Plan Especial de cambio de uso en locales a vivienda, promovido por el Ayuntamiento de Móstoles, expediente de referencia **U005.PLA-URB/2024/1**.

De acuerdo a lo dispuesto en el artículo 49 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen local y teniendo en cuenta que el citado documento queda sometido a información pública y audiencia a los interesados por plazo de 30 días; dado que con fecha 5 de noviembre de 2025 se publica en un medio de comunicación como es el periódico, y habida cuenta que, por ende, el plazo termina el 5 de diciembre de 2025, **cabe solicitar, si se tiene a bien incluir, las siguientes alegaciones en relación al citado Plan Especial:**

UNO.- Teniendo en cuenta que la aplicación de este Plan Especial es para 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.

Dónde dice:

1. 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 propone incluir:

2. ÁMBITO

El presente Plan Especial resulta de aplicación en los locales los locales con acceso por planta baja y los de 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.

DOS.- Dado que se conserva el artículo anterior relacionado con los cambios de uso de local a vivienda y se sigue prohibiendo 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.

Se propone incluir el siguiente texto, en el artículo VIII. 8.2.1.3. Criterios para considerar admisible el cambio de uso en local a vivienda, 4º Prohibición de viviendas en sótano y semisótano:

"En el supuesto de que el local disponga además de la planta baja, de planta sótano, para el cambio de uso de local a vivienda, la superficie total de dicha planta sótano o semisótano, sólo podrá destinarse a piezas no habitables y no computar en la superficie mínima de la vivienda a que hace referencia el artículo de las Normas Urbanísticas Generales VIII.8.2.1.1.

Estas piezas no habitables estarán en función de lo establecido en el artículo III.2.7 de las Normas Urbanísticas Generales que dice que en sótano y semisótano no se permiten las viviendas, aunque sí servicios de las mismas, como trastero, bodega, lavandería, instalaciones... etc., debiendo en todo caso tener ventilación.

A los efectos oportunos.



La Jefe de la Sección de Edificación
Eva Rosa Rodríguez Resino
(firma digital)



Ayuntamiento de Móstoles

4. Conclusión

A la vista de lo expuesto, puede afirmarse que el **Plan Especial para el Cambio de Uso en Locales a Vivienda**:

- Ha cumplido íntegramente la tramitación ambiental y sectorial exigidos por la legislación vigente.
- Ha sido sometido correctamente al procedimiento de **Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada**.
- Cuenta con **Informe Ambiental Estratégico favorable**, que concluye la inexistencia de efectos significativos sobre el medio ambiente y la viabilidad ambiental del Plan.
- Ha integrado todos los informes sectoriales y municipales.
- Ha incorporado las modificaciones derivadas de alegaciones.
- Se encuentra **técnica y jurídicamente preparado para su aprobación definitiva**.

En consecuencia, el Plan Especial se encuentra en **condiciones de ser aprobado definitivamente**, sin perjuicio del cumplimiento de las consideraciones ambientales establecidas en el Informe Ambiental Estratégico durante su desarrollo y ejecución.

En Móstoles, 14 de enero de 2025

Javier Trémbo Palacios

Director General del Suelo y Patrimonio



AYUNTAMIENTO DE MOSTOLES
SECRETARIA GENERAL

DILIGENCIA: Para hacer constar que el documento que antecede, compuesto de 222 páginas numeradas de la 1 a la 222 y rubricado marginalmente por el Secretario que suscribe, ha sido aprobado por resolución de **Pleno Definitivamente** de fecha **26 febrero 2026**

Móstoles **26 febrero 2026**
El Secretario General

