

### III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

#### AYUNTAMIENTO DE

61

#### MÓSTOLES

##### URBANISMO

El Excmo. Ayuntamiento de Móstoles, en su sesión de Pleno de fecha 26 de febrero de 2026, adoptó, en relación con la “propuesta de resolución sobre aprobación definitiva del Plan Especial de mejora de la ordenación pormenorizada en uso residencial y criterios para el cambio de uso de local a vivienda. U.005.PLA-URB/2024/1”, el Acuerdo 15/35 en los siguientes términos:

“Primero. Estimar las alegaciones presentadas en los términos indicados en la presente propuesta de resolución.

Segundo. Aprobar definitivamente el documento 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.

Tercero. Publicar esta aprobación definitiva en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID en los términos previstos en el artículo 66 de la L. S. C. M. y notificar el Acuerdo a los interesados”.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de Bases de Régimen Local se publica el articulado del Plan Especial:

#### « 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.
- 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 m<sup>2</sup>
- Se limita el cambio de uso a los locales con superficie construida hasta 250 m<sup>2</sup> como máximo. Los locales de hasta 250 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>) 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 m<sup>2</sup>.

### 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 m<sup>2</sup>.
- Dormitorio doble: Su forma permitirá la inscripción de un círculo de 260 cm de diámetro y una superficie útil mínima de 10 m<sup>2</sup>
- 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 m<sup>2</sup>. En el supuesto que haya un segundo baño la superficie útil mínima será de 2 m<sup>2</sup>.
- Cocinas: Superficie mínima 6 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>**, 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 m<sup>2</sup>, que podrá situarse en el interior de la misma, en la azotea si se permiten, o en las galerías o terrazas interiores.

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

### 10º Alturas libres

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

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

### 11º Fachadas

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

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

Lo que se publica para general conocimiento, en cumplimiento del artículo 66.1 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, significando que ha sido remitido un ejemplar del Plan Especial al Registro Administrativo de la Consejería competente en materia de ordenación urbanística y que el transcrito acuerdo pone fin a la vía administrativa, pudiendo interponer contra el mismo recurso contencioso-administrativo ante la Sala correspondiente del Tribunal Superior de Justicia de Madrid en el plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a la publicación del presente anuncio en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, Reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, sin perjuicio de que se pueda utilizar cualquier otro recurso que se estime oportuno para la defensa de sus derechos.

Móstoles, a 12 de marzo de 2026.—El concejal de Urbanismo, Vivienda, Patrimonio y Mantenimiento de la Ciudad, Sergio María Soler Hernández.

(03/4.082/26)

