

III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

AYUNTAMIENTO DE

63

SAN SEBASTIÁN DE LOS REYES

URBANISMO

La Comisión Técnica de Seguimiento del Plan General de Ordenación Urbana, en sesión ordinaria celebrada el día 15 de diciembre del 2025, adoptó por unanimidad los siguientes acuerdos que aclaran y precisan lo establecido en el PGOU y otra normativa urbanística vigente:

N.º 1/2025 INTERPRETACIÓN DEL ART. 152.d) DE LA LEY DEL SUELO DE LA COMUNIDAD DE MADRID

El artículo 152.d) de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid (LSCM) establece que estarán sujetos a licencia urbanística municipal:

“Los actos de parcelación, segregación y división de terrenos, en cualquier clase de suelo, salvo cuando formen parte de un proyecto de reparcelación debidamente aprobado.”

Se ha detectado en la práctica administrativa una interpretación de este precepto, consistente en aplicar la expresión “de terrenos” no solo a la “división”, sino también a los conceptos de parcelación y segregación, con la consecuencia de considerar que ciertas segregaciones sobre edificios o elementos privativos quedarían fuera del régimen de licencia urbanística, sometiéndose únicamente a Declaración Responsable.

No obstante, esta lectura resulta contraria a la técnica normativa, a la jurisprudencia del Tribunal Supremo y a la doctrina administrativa, que ponen el acento en el efecto del acto sobre la propiedad o sobre la estructura del suelo, y no en la denominación literal de la operación, como criterio determinante para el sometimiento a licencia. En este sentido, la normativa básica estatal y autonómica permite una interpretación más amplia, que considere como sujetos a licencia urbanística todos los actos que impliquen la constitución de nuevas unidades susceptibles de aprovechamiento urbanístico o registral, más allá de la denominación de “terreno”.

El marco normativo que respalda esta interpretación se encuentra tanto en la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid como en la legislación básica estatal y en la doctrina administrativa.

En primer lugar, el artículo 143 de la Ley 9/2001 define los actos de parcelación como aquellos que tienen por finalidad la constitución de nuevas parcelas o unidades de aprovechamiento urbanístico independientes derivadas de la división o segregación de fincas o parcelas existentes, estableciendo expresamente que estos actos requieren la correspondiente licencia urbanística y que su realización sin la misma será nula y carecerá de efectos urbanísticos. Este precepto confirma que la parcelación se define por su efecto, es decir, por la creación de nuevas unidades susceptibles de aprovechamiento urbanístico, y no por el soporte físico sobre el que se realiza.

Por su parte, el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana (Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre) establece en su artículo 26 que la finca constituye una unidad de suelo o de

edificación atribuida a un propietario o varios en proindiviso, pudiendo situarse en la rasante, en el vuelo o en el subsuelo, y que cuando puede abrir folio registral tiene la condición de finca registral. La parcela, por su parte, es la unidad de suelo con aprovechamiento urbanístico o con uso urbanístico independiente. La parcelación, según esta norma, comprende toda operación de división o segregación de fincas, parcelas o terrenos que dé lugar a nuevas unidades con aprovechamiento o uso independiente. Esta definición evidencia que los conceptos de finca y parcela no se limitan al suelo físico, sino que abarcan edificaciones, locales, vuelo o subsuelo, y que la parcelación incluye cualquier acto que genere nuevas unidades con efectos urbanísticos o registrales.

El artículo 28 del TRLSRU refuerza esta interpretación al exigir que ninguna segregación o división de fincas pueda inscribirse en el Registro de la Propiedad sin la correspondiente licencia urbanística o declaración de innecesariedad. La finalidad es garantizar que cualquier modificación relevante de las unidades de aprovechamiento urbanístico se ajuste a la ordenación urbana, independientemente de la denominación formal utilizada.

A esta regulación estatal y autonómica debe añadirse el contenido del artículo 7.2 del Plan General de Ordenación Urbana, que define la parcela como “la porción de suelo que constituye unidad física y predial”. Esta definición, lejos de apoyar una interpretación restrictiva del artículo 152.d) LSCM, confirma que lo determinante es la existencia de una unidad predial diferenciada, entendida como soporte de un aprovechamiento o de un derecho real autónomo, y no la materialidad del suelo en sentido estrictamente topográfico.

El PGOU emplea la expresión “unidad predial” para subrayar que la parcela es la base física y jurídica de un derecho de propiedad independiente, susceptible de edificabilidad o de aprovechamiento, pudiendo situarse tanto en suelo natural como en suelo integrado en edificación existente. De este modo, el propio planeamiento municipal se alinea con la normativa estatal (art. 26 TRLSRU) al identificar la finca o parcela con una unidad susceptible de aprovechamiento urbanístico y con potencial registral, con independencia de si su ubicación se encuentra en la rasante, en el vuelo o en el subsuelo.

Por tanto, la referencia del PGOU a la parcela como “unidad física y predial” refuerza la idea de que las operaciones que crean nuevas unidades prediales —aunque se formen dentro de edificaciones— constituyen actos de parcelación y segregación a todos los efectos urbanísticos y, en consecuencia, quedan sometidas a licencia conforme al artículo 152.d) de la LSCM y a los artículos 143 y 151 de la misma norma autonómica.

Dicho lo anterior, se aprueba la siguiente instrucción para la aclaración de la expresión “de terrenos” del artículo 152.d) de la Ley de Suelo de la Comunidad de Madrid califica únicamente al concepto de división, y no restringe el alcance de los conceptos de parcelación y segregación. Tanto la parcelación como la segregación, aun cuando recaigan sobre edificaciones, locales, elementos privativos, vuelo o subsuelo, deben considerarse sujetos a licencia urbanística municipal. Esto se fundamenta en los artículos 143 y 152.d) de la LSCM, en los artículos 26 y 28 del TRLSRU, en la jurisprudencia del Tribunal Supremo y en la doctrina administrativa citadas.

Por consiguiente, quedan incluidas en el régimen de licencia todas las actuaciones que impliquen modificación física o jurídica de fincas, parcelas o unidades de aprovechamiento urbanístico, con independencia de la denominación formal utilizada o de la existencia de inscripción registral.

Únicamente quedan exceptuados los actos que formen parte de un proyecto de reparcelación aprobado, conforme al artículo 152.d) LSCM.

Esta interpretación asegura la adecuada protección del interés urbanístico, garantizando que todos los actos que puedan generar nuevas unidades susceptibles de aprovechamiento estén sujetos al control municipal, y evita interpretaciones que podrían socavar la coherencia normativa y la eficacia del régimen de licencias urbanísticas.

N.º 2/2025 INTERPRETACIÓN Y ADECUACIÓN DE LAS DIMENSIONES DE PISCINAS EN VIVIENDAS COLECTIVAS Y RESIDENCIAL PÚBLICO

El PGOU vigente de 2001, incluye el artículo 7.5.1.8 Infraestructuras de abastecimiento de agua potable, en el que se establece:

“Las piscinas privadas tendrán una capacidad de acumulación no superior a 100 m³; se exceptúan las localizadas en complejos deportivos y recreativos.”

Esta limitación tenía su fundamento en la normativa vigente en ese momento, el Decreto 80/1998, de 14 de mayo, por el que se regulaban las condiciones higiénico-sanitarias de piscinas de uso colectivo, donde se indicaba en su Art.22 “Los vasos deberán vaciarse totalmente, como mínimo una vez en la temporada y siempre que las circunstancias lo aconsejen”, obligando a la renovación del total del agua anualmente, lo que ocasionaba un gasto de recursos hídricos considerable que se acotó en el PGOU mediante este artículo.

El Decreto 99/2024, de 30 de octubre, del Consejo de Gobierno, por el que se establecen los criterios técnicos e higiénico-sanitarios de las piscinas y parques acuáticos de la Comunidad de Madrid (Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid de 31-10-2024), basándose en la normativa básica del Estado, introduce nuevos conceptos, garantizando a la persona usuaria una mejor calidad del aire, del agua y de las instalaciones.

A través de esta nueva norma queda derogado el Decreto 80/1998, y se elimina la obligación de renovar anualmente el agua de los vasos, en aras de la economía del agua.

“Artículo 12, Decreto 99/2024: Conservación del agua de la piscina durante los períodos sin actividad

1. El agua del vaso podrá ser conservada durante el periodo de cierre de la instalación, siempre que se realice un tratamiento que garantice los criterios de calidad del agua, establecidos por la normativa vigente, en el momento de la apertura”.

Por este cambio en la normativa autonómica, se propone una modificación de las capacidades de acumulación de agua para las piscinas vinculadas al uso de vivienda colectiva y al uso residencial público.

Dicho lo anterior, se aprueba la siguiente instrucción para la aclaración relativa a capacidad de acumulación en las piscinas vinculadas al uso de vivienda colectiva y al uso residencial público donde se permitirá superar los 100 m³, con las siguientes condiciones:

- Hasta 10 viviendas/10 habitaciones 100 m² de lámina de agua.
- Hasta 25 viviendas/25 habitaciones 150 m² de lámina de agua.
- De 25 viviendas/25 habitaciones en adelante una capacidad máxima de 200 m² de lámina de agua.

N.º 3/2025 RÉGIMEN DE CONTROL URBANÍSTICO APLICABLE A LA CONSTRUCCIÓN DE PISCINAS: LICENCIA URBANÍSTICA O DECLARACIÓN RESPONSABLE

En la práctica administrativa municipal se han planteado dudas respecto al régimen jurídico aplicable a la ejecución de piscinas en parcelas privadas y en espacios de uso comunitario, en particular sobre si dichas actuaciones pueden legitimarse mediante **declaración responsable** o si, por el contrario, deben someterse al régimen de **licencia urbanística previa**.

Estas dudas se han suscitado especialmente en relación con piscinas de uso privado, de dimensiones reducidas o vinculadas a viviendas unifamiliares, respecto de las cuales algunos operadores consideran que podrían asimilarse a obras de escasa entidad. Sin embargo, la construcción de una piscina implica, en todo caso, la realización de **excavaciones en el terreno**, la ejecución de **obra civil permanente** y la instalación de sistemas técnicos fijos destinados a la depuración, recirculación y evacuación de aguas, con incidencia directa tanto en la ordenación urbanística como en las condiciones de salubridad.

Asimismo, la ejecución de piscinas se encuentra relacionada con el cumplimiento de la **normativa sanitaria autonómica**, así como con las condiciones de saneamiento y vertido de aguas, aspectos que requieren una verificación previa de su adecuación a la normativa sectorial y urbanística.

Ante esta situación, se considera necesario que la Comisión de Interpretación del PGOU fije un criterio interpretativo uniforme, que aporte seguridad jurídica y homogeneidad en la actuación municipal.

La determinación del régimen de control urbanístico aplicable a la construcción de piscinas debe realizarse a partir de la naturaleza de la actuación desde el punto de vista urbanístico, atendiendo no a su denominación o uso privado, sino a los efectos materiales y jurídicos que produce sobre el suelo y sobre la parcela.

La piscina constituye, desde una perspectiva urbanística, una construcción permanente que altera de forma estable el terreno natural. Su ejecución exige necesariamente la realización de excavaciones y movimientos de tierras, la construcción de un vaso mediante obra civil, la impermeabilización del mismo y la instalación de elementos fijos de depuración, impulsión y evacuación de aguas. Estas actuaciones suponen una modificación sustancial del estado físico del suelo y una ocupación permanente de la parcela, con efectos que se prolongan en el tiempo y que inciden directamente en la ordenación urbanística.

La Ley 9/2001, de Suelo de la Comunidad de Madrid, en su artículo 152 a) somete a licencia urbanística municipal los actos de edificación, construcción y uso del suelo, subsuelo y vuelo, así como aquellos que impliquen movimientos de tierras, excavaciones o alteraciones del perfil natural del terreno. La construcción de una piscina encaja plenamente en este supuesto, al no tratarse de una actuación reversible ni accesoria, sino de una obra de nueva planta con vocación de permanencia, aunque esté vinculada a un uso privado o doméstico.

Por el contrario, la figura de la declaración responsable se configura legalmente como un instrumento de control posterior, reservado a actuaciones de escasa entidad técnica y urbanística, que no alteran la configuración del terreno, no afectan a elementos estructurales ni presentan una incidencia relevante sobre la ordenación del suelo. Este régimen no resulta compatible con actuaciones que

requieren un control previo por razones de seguridad, salubridad, estabilidad del terreno o cumplimiento de parámetros urbanísticos básicos, como ocurre en el caso de las piscinas.

A esta dimensión estrictamente urbanística se añade un elemento relevante: la incidencia sanitaria y ambiental inherente a la construcción y uso de piscinas. Las piscinas, incluso cuando son de uso privado, requieren sistemas adecuados de depuración y tratamiento del agua, generan aguas de lavado y vaciado que deben evacuarse conforme a la normativa de saneamiento, y pueden afectar a la salubridad si no se ejecutan conforme a las prescripciones técnicas y sanitarias aplicables. La necesidad de verificar previamente estos aspectos refuerza la exigencia de un control administrativo previo mediante licencia, incompatible con un régimen basado en la mera declaración del interesado.

Asimismo, desde la óptica del planeamiento urbanístico, la piscina incide en parámetros esenciales de la ordenación pormenorizada, tales como la ocupación de parcela, la superficie libre, los retranqueos a linderos, la ubicación en espacios libres privados o comunitarios y, en su caso, las condiciones específicas establecidas por la ordenanza aplicable. La comprobación de estos extremos exige un examen técnico previo de compatibilidad con el PGOU, que solo puede garantizarse mediante la tramitación de una licencia urbanística.

Debe diferenciarse, no obstante, el supuesto de las piscinas desmontables o prefabricadas que no requieren excavación ni ejecución de obra civil, que se apoyan sobre el terreno natural o pavimentado y cuya instalación es claramente temporal y reversible. En estos casos, siempre que no se realicen movimientos de tierras, no se ejecuten obras permanentes, no se alteren las condiciones urbanísticas de la parcela y se respeten las condiciones de seguridad y salubridad, la actuación podría, en su caso, encuadrarse en el régimen de declaración responsable, sin perjuicio de las limitaciones que establezca el planeamiento o la normativa sectorial aplicable.

A la vista de lo expuesto, procede fijar el siguiente criterio interpretativo:

La construcción de piscinas, tanto de uso privado como comunitario, que implique excavación del terreno, movimiento de tierras, ejecución de obra civil permanente o instalación fija de sistemas de depuración y evacuación de aguas, debe someterse al régimen de licencia urbanística municipal previa, conforme a lo dispuesto en la Ley 9/2001, de Suelo de la Comunidad de Madrid, al tratarse de un acto de edificación y uso del suelo con incidencia directa en la ordenación urbanística y en las condiciones de salubridad.

No resulta procedente su tramitación mediante declaración responsable, por ser incompatible con la naturaleza de la actuación, con la necesidad de control previo y con la verificación de las condiciones urbanísticas y sanitarias exigibles.

Únicamente podrán considerarse susceptibles de tramitación mediante declaración responsable aquellas piscinas desmontables o prefabricadas que no requieran excavación ni obra civil, cuya instalación sea temporal y reversible, y siempre que no contravengan las determinaciones del planeamiento ni la normativa sectorial aplicable, sin perjuicio de que el Ayuntamiento pueda exigir licencia cuando concurren circunstancias que así lo aconsejen.

**N.º 4/5/2025 REGULACIÓN DE LA DOTACIÓN MÍNIMA DE PLAZAS DE APARCAMIENTO
ANEJAS A CADA USO ART. 7.9.5.4.9**

El PGOU indica en su art. 7.9.5.4.9.3 la obligatoriedad de dos plazas de aparcamiento por cada 100 m² construidos para los usos de oficinas, comercio y restauración.

En la redacción del artículo, no se especifica la unidad mínima de cálculo (no dice si se debe aplicar por módulos exactos de 100 m² o de forma proporcional), esto ocurre así mismo para los usos industrial, residencial público y resto de equipamientos.

La falta de precisión permite aplicar el principio de proporcionalidad en el cómputo, especialmente cuando:

- Los locales/oficinas actuales suelen tener superficies muy inferiores a 100 m².
- Aplicar 2 plazas mínimas a locales pequeños generaría una exigencia urbanística excesiva e inaplicable.

Dicho lo anterior, se aprueba la siguiente instrucción:

1. Interpretación del artículo 7.9.5.4.9.3 del PGOU

Aunque el artículo establece “dos plazas de aparcamiento por cada 100 m² construidos”, no fija una unidad mínima de aplicación ni prohíbe el cálculo proporcional por fracciones.

Para garantizar la coherencia y proporcionalidad en oficinas de pequeña superficie —actualmente muy habituales y en general inferiores a 100 m²— se adopta la equivalencia proporcional:

$$2 \text{ plazas} / 100 \text{ m}^2 = 1 \text{ plaza} / 50 \text{ m}^2.$$

Por tanto, se propone aplicar 1 plaza por cada 50 m² o fracción en locales menores de 100 m², evitando una carga urbanística excesiva y adaptando la exigencia a la realidad edificatoria vigente.

2. Interpretación del artículo 7.9.5.4.9.2 del PGOU

El artículo establece una dotación de “una plaza de aparcamiento por cada 100 m² construidos” para el uso industrial.

La norma no determina una unidad mínima de cómputo, ni excluye expresamente la utilización de fracciones. Para evitar situaciones desproporcionadas —como que naves de menos de 100 m² no estén obligadas a disponer de ninguna plaza— se aplica el principio general de proporcionalidad urbanística.

En consecuencia, la equivalencia 1 plaza / 100 m² se interpreta como:

1 plaza por cada 100 m² o fracción.

Esta interpretación mantiene la razón exigida por la norma y garantiza una aplicación coherente, homogénea y ajustada a la realidad edificatoria del municipio.

N.º 5/2025 INTERPRETACIÓN DEL APARTADO 7.9.5.4.10 DEL PGOU

El apartado **7.9.5.4.10** del Plan General de Ordenación Urbana establece que, en los supuestos en los que una memoria técnica aneja al proyecto **justifique la imposibilidad física o económica** de ejecutar en el interior de la propiedad la dotación obligatoria de aparcamiento, el promotor deberá **“adquirir los derechos de aparcamiento”** para la totalidad de las plazas no resueltas en la edificación, dentro del área inmediata que determine el Ayuntamiento, y sobre plazas excedentes respecto de la dotación necesaria para el uso característico de la parcela en la que se sitúen.

El precepto no concreta el **contenido jurídico** de la expresión “adquirir los derechos de aparcamiento”, lo que ha generado dudas interpretativas sobre si la exigencia implica la **propiedad**,

un **derecho real**, un **arrendamiento**, o si se admiten fórmulas alternativas de uso temporal. Tales dudas se han manifestado en la tramitación de licencias en las que, ante la imposibilidad de cumplir la dotación en el interior de la parcela, los promotores han propuesto como solución **contratos de arrendamiento de plazas** en edificios próximos.

La interpretación del apartado 7.9.5.4.10 del PGOU debe partir del marco normativo urbanístico vigente en la Comunidad de Madrid, integrado por la Ley 9/2001, de Suelo, la legislación estatal básica contenida en el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana (TRLSRU), y la regulación de la publicidad registral del régimen urbanístico. El precepto del PGOU aborda una situación excepcional: aquellos supuestos en que una memoria técnica justifica la imposibilidad física o económica de cumplir la dotación obligatoria de aparcamientos dentro de la propia parcela. En tales casos, el planeamiento permite resolver la obligación mediante la “adquisición de derechos de aparcamiento” en el entorno inmediato. No obstante, el propio precepto no define la naturaleza jurídica de dichos “derechos”, lo que exige precisar su alcance a efectos de su correcta aplicación.

El análisis debe comenzar por el artículo 36 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid, que establece los estándares de dotación como determinaciones de obligado cumplimiento, vinculadas al uso y al funcionamiento adecuado de las edificaciones, y no como simples requisitos accesorios. Dentro de estos estándares se encuentra la reserva de plazas de aparcamiento, cuya finalidad es asegurar la suficiencia de infraestructuras asociadas a los usos urbanísticos implantados. Se trata, por tanto, de una obligación de carácter estructural y permanente: la dotación de aparcamiento se exige no sólo al tiempo de concederse la licencia, sino también para garantizar, con carácter estable, que las edificaciones mantengan a lo largo del tiempo las condiciones exigidas por el planeamiento.

La permanencia de las dotaciones se confirma a través del artículo 35.4 LSCM, que atribuye a las condiciones materiales de las edificaciones —entre ellas, los elementos de servicio y las infraestructuras del sistema local— la condición de determinaciones pormenorizadas del planeamiento. Su cumplimiento, por tanto, no puede dejarse a la libre disponibilidad del promotor ni satisfacerse mediante vínculos precarios o temporales, ya que forman parte del contenido urbanístico mínimo exigible a la parcela.

A esta regulación autonómica debe añadirse el régimen estatal aplicable a la definición de la finca, tal como aparece en los artículos 26 y siguientes del TRLSRU. El artículo 26 define la finca como una unidad jurídica susceptible de inscripción registral, situada en superficie, vuelo o subsuelo, y susceptible de soportar derechos reales que, por su naturaleza, deben poseer estabilidad. Cuando determinadas superficies o elementos se destinan a satisfacer dotaciones urbanísticas obligatorias —como ocurre con las plazas de aparcamiento necesarias para obtener licencia—, la exigencia de estabilidad jurídica adquiere aún mayor intensidad. Ello se debe a que la dotación no es una prestación ocasional, sino un requisito imprescindible para la legalidad y pervivencia del uso. En consecuencia, los derechos que la integren deben ser reales y permanentes, de modo que resulten oponibles a terceros y mantengan su eficacia con independencia de los cambios de titularidad de la edificación principal.

Desde esta perspectiva, los contratos de arrendamiento u otras figuras de naturaleza obligacional presentan una clara insuficiencia. Al tratarse de relaciones personales y de duración limitada, no garantizan la permanencia de la dotación ni aseguran que la parcela beneficiaria mantenga en el futuro el estándar urbanístico requerido. La pérdida, extinción o resolución del arrendamiento

supondría la pérdida de la dotación y, por tanto, la quiebra de la exigencia legal que constituye presupuesto imprescindible para autorizar el uso. Esta precariedad es incompatible con el contenido mínimo que deben tener las dotaciones urbanísticas obligatorias.

A ello se suma la necesidad de que la vinculación de las plazas externas a la parcela principal sea publicitada registralmente, para asegurar su oponibilidad frente a terceros y su permanencia jurídica. El contenido urbanístico de la licencia debe reflejarse en el Registro de la Propiedad cuando afecte a fincas determinadas, de manera que la condición de destino de determinadas plazas de aparcamiento a la satisfacción de una dotación obligatoria debe poder inscribirse o hacerse constar mediante nota marginal conforme a lo dispuesto en el artículo 74 del Real Decreto 1093/1997, regulador de la inscripción de actos urbanísticos. Esto solo es posible cuando la dotación se satisface mediante un derecho real —propiedad, servidumbre, derecho de uso exclusivo permanente— y no cuando se apoya en derechos meramente obligacionales como el arrendamiento, que carecen de acceso registral como condición urbanística vinculada a una finca.

Todo ello permite concluir que la expresión “adquirir los derechos de aparcamiento” contenida en el apartado 7.9.5.4.10 del PGOU debe interpretarse en el sentido de que el promotor está obligado a adquirir la titularidad dominical de las plazas ubicadas fuera de su parcela o, alternativamente, a constituir a su costa si concurre derecho real de uso permanente y exclusivo adecuadamente identificado registralmente. Solo estas figuras permiten satisfacer la naturaleza estructural y permanente de la dotación de aparcamiento, garantizando su continuidad y adecuación al estándar legalmente exigido.

En consecuencia, no resultan admisibles para el cumplimiento de la dotación obligatoria soluciones basadas en contratos de arrendamiento u otras figuras temporales o personales, por ser incompatibles con la finalidad del estándar, con su carácter obligatorio y permanente, y con la exigencia de estabilidad y oponibilidad propias de las dotaciones urbanísticas exigidas por la legislación madrileña y estatal.

En atención a lo expuesto, resulta evidente que la expresión “adquirir los derechos de aparcamiento” contenida en el apartado 7.9.5.4.3 del PGOU exige que la dotación no ejecutada dentro de la parcela se garantice mediante derechos reales de carácter permanente, oponibles a terceros y susceptibles de constancia registral, que aseguren la continuidad de la dotación a lo largo del tiempo.

Por ello se propone a la comisión la adopción del siguiente acuerdo interpretativo:

Se propone que la Comisión de Interpretación del PGOU adopte el siguiente acuerdo interpretativo: “A los efectos de lo dispuesto en el apartado 7.9.5.4.10 del PGOU, debe entenderse que la obligación de “adquirir los derechos de aparcamiento” cuando no sea posible materializar las plazas exigibles en el interior de la propiedad implica la necesidad de obtener la titularidad de derechos reales de carácter permanente sobre plazas ubicadas en el área inmediata definida por el Ayuntamiento.

Dichos derechos deberán consistir en la adquisición en dominio de las plazas necesarias, o bien en la constitución de un derecho real de uso exclusivo y permanente, inscribible registralmente, debidamente vinculado a la parcela principal y destinado de forma estable a satisfacer la dotación obligatoria de aparcamiento.

No se considerarán válidas, a efectos del cumplimiento de la dotación obligatoria de aparcamiento, las figuras jurídicas de naturaleza obligacional o temporal, tales como arrendamientos, cesiones de

uso por plazo determinado u otros derechos personales, por no garantizar la permanencia, estabilidad y oponibilidad exigibles a las dotaciones urbanísticas obligatorias.

La vinculación entre la parcela principal y las plazas externas deberá quedar documentada y reflejada en el Registro de la Propiedad para asegurar su eficacia frente a terceros."

N.º 6/2025 INTERPRETACIÓN DE LA RASANTE EN EDIFICACIONES RETRANQUEADAS DE ACUERDO AL ARTÍCULO 7.2.8

El Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) establece la regulación de las condiciones de la edificación, entre ellas la determinación de la rasante como elemento esencial para definir las alturas permitidas, el número de plantas y la diferenciación entre plantas bajo y sobre rasante. No obstante, en determinados supuestos previstos por la propia normativa urbanística, la edificación no se sitúa estrictamente sobre la alineación oficial, pudiendo quedar retranqueada respecto a la vía pública.

Dado que la correcta determinación de la rasante condiciona aspectos sustanciales del cumplimiento urbanístico, resulta necesario formular una interpretación técnica que permita fijar un criterio homogéneo sobre la definición de la rasante a tomar en el caso de edificaciones retranqueadas.

El objetivo es garantizar la coherencia con las determinaciones del PGOU, mantener la uniformidad en la aplicación de la normativa y dotar de seguridad jurídica tanto a la administración como a los agentes intervenientes en los procesos de edificación.

Según el PGOU las fachadas de la edificación no podrán retranquearse de la alineación exterior excepto cuando así lo autorice la normativa zonal. Cuando la edificación esté obligada a situarse en la alineación exterior la rasante (art. 7.2.8) se tomará como la línea de intersección del plano vertical de fachada o de alineación y la vía o espacio público.

En las zonas donde sea obligada la conservación de la topografía del terreno, se tomará como referencia de rasante el terreno natural, artículo 7.2.8. "En el terreno natural, es la de su perfil sin haber experimentado ninguna transformación", en las zonas donde estén obligado la conservación de la topografía del terreno.

En los demás casos para referencia de la edificación se tomará como rasante, el concepto de rasante virtual siendo la definición de esta: la superficie reglada que se apoya en las dos alineaciones oficiales más largas de la parcela, o entre la alineación más larga y el lindero medianero opuesto a él, o mixta entre las dos definiciones anteriores. A su vez, la rasante de un lindero medianero será la de la recta que une las rasantes de sus extremos, en las alineaciones oficiales. En el interior de la parcela la disposición topográfica de los espacios libres será libre, pero en los límites de la parcela el terreno no podrá superar la cota de la superficie de rasante virtual, y siempre garantizará, mediante tierras o muros, la estabilidad de los terrenos colindantes (viarios, espacios libres públicos o parcelas) en las cotas de la rasante prevista en ellos por el planeamiento.

En situaciones particulares, serán los servicios técnicos municipales quienes determinarán la opción más adecuada a tomar de las dos que se plantean en el artículo 7.2.8 Rasante.

N.º 7/2025 CREACIÓN DEL REGISTRO MUNICIPAL DE APROVECHAMIENTOS URBANÍSTICOS

La Ley 11/2022, de 21 de diciembre, de Medidas Urgentes para el Impulso de la Actividad Económica y la Modernización de la Administración de la Comunidad de Madrid, modifica, entre otras, la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

Entre las modificaciones introducidas se incorpora un nuevo artículo 85 bis, que regula las transferencias de aprovechamiento urbanístico en suelo urbano consolidado.

Dicho artículo establece que los propietarios de parcelas o solares pueden transferir parte de su aprovechamiento privativo a otras parcelas o solares dentro de la misma área homogénea, ámbito de actuación o con la misma ordenanza zonal, sin necesidad de alterar el planeamiento urbanístico aplicable.

Asimismo, el artículo prevé la existencia de un registro público de transferencias de aprovechamiento, en el que se anotarán estas transferencias y se custodiará un ejemplar completo de cada transferencia autorizada por el Ayuntamiento.

Impulsar la creación del Registro Municipal de Transferencias de Aprovechamiento Urbanístico, con el objetivo de dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 85 bis de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, modificado por la Ley 11/2022.

El registro servirá para registrar y custodiar todas las transferencias de aprovechamiento urbanístico realizadas en suelo urbano consolidado dentro del término municipal, incorporando la documentación completa que acompañe a cada transferencia, incluyendo planos, mediciones y demás datos que el Ayuntamiento considere necesarios.

San Sebastián de los Reyes, a 15 de diciembre de 2025.—El concejal-delegado de Desarrollo Urbano, Contratación y Compras, Medio Ambiente y Sostenibilidad y Patrimonio (en virtud de los decretos de la alcaldesa-presidenta números 3359 y 3362 de 19 de junio de 2023), Diego Domingo García Muñoz.

(03/667/26)

