

### III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

#### AYUNTAMIENTO DE

**86****SAN SEBASTIÁN DE LOS REYES**

## URBANISMO

La Comisión Técnica de Seguimiento del Plan General de Ordenación Urbana, en sesión ordinaria celebrada el día 9 de marzo del 2026, adoptó por unanimidad los siguientes acuerdos que aclaran y precisan lo establecido en el PGOU y otra normativa urbanística vigente:

1.º *Interpretación del art. 7.9.2.1 respecto a las condiciones de acceso de acceso de locales con cambio de uso a vivienda*

En las declaraciones responsables que impliquen un cambio de uso destinado a vivienda es necesario proveer al inmueble que ha transformado su uso de una entrada al mismo a través de las zonas comunes del edificio. De no contemplarse en los proyectos, o no argumentar que se trata de un supuesto de cumplimiento imposible (en virtud de la máxima clásica jurídica que de antiguo consagrara la imposibilidad de reclamar el cumplimiento de obligaciones imposibles ad impossibilia nemo tenetur), deberá considerarse que la actuación del interesado incumple la normativa y que, en consecuencia, carece de validez para lo pretendido.

Asimismo, en aquellos supuestos en los que se alegue la imposibilidad de disponer de acceso a través de las zonas comunes del edificio, y especialmente cuando se trate de actuaciones que afecten a varios locales como consecuencia de operaciones de segregación, división horizontal o cualquier otra modificación de las unidades existentes, deberá garantizarse, al menos, el mantenimiento de un acceso común desde el frente de fachada del local, de modo que la configuración resultante no genere accesos independientes que alteren la organización del inmueble o desvirtúen las condiciones de acceso exigibles.

De igual modo, cuando las actuaciones pretendidas en locales situados en planta baja supongan modificación de la fachada del edificio, tales como apertura o modificación de huecos, instalación de nuevos elementos, alteración de carpinterías, segregación o agrupación de locales, o cualquier otra intervención que afecte a la composición del frente de fachada, deberá aportarse junto con la solicitud de licencia o título habilitante correspondiente, un estudio de integración de fachada o memoria justificativa de integración estética.

Dicho documento deberá analizar y justificar la adecuación de la solución propuesta a la composición del edificio y a las características del frente urbano en el que se inserta, incluyendo, en su caso, documentación gráfica suficiente (fotografías del tramo de calle, alzados comparativos o esquemas compositivos) que permita valorar la correcta integración de la actuación en el conjunto de fachadas existentes y que responda inequívocamente al uso pretendido.

Este estudio tendrá por objeto facilitar la valoración por los servicios técnicos municipales de la concordancia de la actuación con la configuración del edificio, el uso y con el entorno urbano, a fin de preservar la coherencia compositiva del frente de fachada.

2.º *Aclaración sobre los usos admitidos en las zonas del PGOU de Planeamiento incorporado con respecto a las limitaciones de usos*

Dentro del PGOU de 2001 de San Sebastián de los Reyes se encuentran incluidos, como suelo urbano incorporado, varias áreas programadas por el PGOU'85 en la Corona del Casco Urbano. A estas áreas el PGOU, en sus fichas de ordenación, les atribuye unos usos determinados (característicos, alternativos y condicionados).

Los Planes Parciales mediante los que se desarrollaron estas zonas, autorizaban unos usos, básicos pormenorizados y característicos, que en la mayoría de los casos tienen una correlación directa con los establecidos en las fichas del PGOU. Así mismo, se estableció, dentro de las fichas de ordenación del PGOU, que en caso de duda interpretativa se atenderá al criterio de mayor flexibilidad de usos que propicia el PGOU.

Se ha detectado que en varios de los usos establecidos en los planes parciales, si bien el uso es claro y tiene correlación directa con lo recogido en el PGOU, se establecen limitaciones, bien por m<sup>2</sup> de superficie o en unidades habitacionales, en la implantación de de-

terminados usos, limitaciones que el PGOU no recoge, por lo que en aplicación del criterio de mayor flexibilidad mencionado anteriormente, siempre que el uso esté recogido expresamente en el PGOU, se aplicará este sin las limitaciones mencionadas en los planes de desarrollo previos.

3.º *Aclaración sobre la prevalencia de los criterios de medición establecidos en el PGOU referentes a parámetros estructurantes sobre los establecidos en Planes de Desarrollo*

Los Planes Parciales se configuran como Planes de Desarrollo en la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo, de la Comunidad de Madrid. Este tipo de plan completa o pormenoriza la regulación de un Plan General o de un Plan de Sectorización, en un ámbito espacial concreto del municipio, es decir, en un sector o área homogénea.

No es posible realizar una interpretación que, mediante el uso de un criterio de medición diferenciado, conlleve una modificación material e irregular de un Plan General o Plan de Sectorización en cuanto al entendimiento de la configuración de las determinaciones estructurantes —como la edificabilidad, aprovechamientos, entre otros (art. 35.2 Ley 9/2001, de 17 de julio)—.

Ley 9/2001, de 17 de julio, solo permite en su art. 47 que el Plan Parcial pormenore, debiendo asumir las determinaciones estructurantes del Plan General o de Sectorización. Siendo la interpretación correcta la que nunca desnaturalice el contenido reservado por la Ley 9/2001, de 17 de julio, a los instrumentos de planeamiento general. Los funcionarios públicos municipales encargados de la tramitación de licencias de obras seguirán netamente este criterio interpretativo.

4.º *Interpretación del apartado 7.9.5.4.10 del PGOU en lo relativo a lo que se considera área inmediata*

A efectos de garantizar una aplicación objetiva y homogénea de lo dispuesto en el artículo 7.9.5.4.10 del PGOU, se considera justificado interpretar el concepto de “área inmediata” como el ámbito comprendido dentro de un radio de 750 metros de distancia respecto de la parcela objeto del proyecto.

Este criterio permite compatibilizar el cumplimiento de la dotación de aparcamiento con la realidad física de los tejidos urbanos consolidados, manteniendo al mismo tiempo la funcionalidad de las plazas vinculadas al edificio.

San Sebastián de los Reyes, a 9 de marzo de 2026.—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.

(03/8.428/26)

