

III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

AYUNTAMIENTO DE

42

SAN SEBASTIÁN DE LOS REYES

URBANISMO

La Comisión Técnica de Seguimiento del Plan General de Ordenación Urbana, en sesión ordinaria celebrada el día 8 de junio de 2026, adoptó por unanimidad los siguientes acuerdos que aclaran y precisan lo establecido en el PGOU y otra normativa urbanística vigente:

1.º Interpretación sobre obras autorizables en las zonas de ordenación 25 y 28

Primero.—Interpretar que la determinación contenida en la Norma Zonal 28 relativa a que:

“No podrá incrementarse la superficie construida preexistente en cada parcela” debe entenderse referida exclusivamente a la prohibición de incremento del aprovechamiento urbanístico materializado, en coherencia con el objetivo de la norma de mantenimiento de la estructura, uso y configuración de la edificación existente.

Segundo.—Considerar compatibles con dicha determinación las obras de ejecución de espacios auxiliares bajo rasante destinados a trasteros y tendederos, siempre que se ajusten a las condiciones establecidas en el artículo 7.3.3 del PGOU y no computen a efectos de edificabilidad.

Tercero.—Admitir la ejecución de cuartos de instalaciones bajo rasante con una superficie máxima de 10 m², siempre que se justifique técnicamente su necesidad mediante proyecto redactado por técnico competente y se ejecuten conjuntamente con las obras.

Cuarto.—Condicionar la admisibilidad de las actuaciones descritas al cumplimiento conjunto de los siguientes requisitos:

- Que las obras se ejecuten íntegramente bajo rasante.
- Que no se produzca incremento de edificabilidad computable ni modificación del aprovechamiento urbanístico existente.
- Que se mantengan la estructura, el uso característico y la configuración exterior de la edificación.
- Que no se generen nuevas unidades independientes de uso.
- Que se respeten el resto de determinaciones del PGOU y de la normativa sectorial aplicable.

Quinto.—Aplicar el presente criterio interpretativo a la tramitación de licencias urbanísticas en el ámbito de la Norma Zonal 28, y en aquellas normas zonales como la zona 25 donde la tipología sea vivienda unifamiliar colectiva en tanto no se produzca modificación expresa del planeamiento.

2.º Consideraciones sobre las obras compatibles en las solicitudes de segregaciones de locales sin uso

Primero.—Establecer que, con carácter general en todo el casco urbano, las licencias de segregación sin implantación simultánea de uso tendrán carácter estrictamente instrumental, limitado a la división física o jurídica del inmueble.

Segundo.—Determinar que en los supuestos de segregación sin uso:

- Únicamente se autorizarán las obras estrictamente imprescindibles para materializar la división física del inmueble.
- No se autorizarán obras de acondicionamiento interior orientadas a la implantación de usos residenciales, oficinas u otros usos independientes.
- No podrá ejecutarse modificación de fachadas, accesos o elementos exteriores del edificio, salvo actuaciones provisionales, reversibles y estrictamente necesarias para la ejecución material de la segregación.

Tercero.—Establecer que cualquier actuación que suponga preparación funcional del espacio para un uso concreto (incluyendo instalaciones, distribución interior definitiva o condiciones de habitabilidad) deberá tramitarse de forma conjunta con la correspondiente licencia urbanística y, en su caso, licencia de actividad o título habilitante equivalente.

Cuarto.—Establecer que las solicitudes de segregación serán objeto de especial control municipal cuando se detecte riesgo de transformación encubierta de usos, especialmente en ámbitos con predominio comercial.

Quinto.—Aplicar el presente criterio interpretativo en todo el casco urbano como criterio general de gestión urbanística, sin perjuicio de las determinaciones específicas que puedan establecer las distintas ordenanzas zonales del planeamiento.

San Sebastián de los Reyes, a 17 de agosto 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 3359 y 3362 de 19 de junio de 2023), Diego Domingo García Muñoz.

(03/13.561/26)

