

III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

AYUNTAMIENTO DE

74

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 junio del 2025, adoptó por unanimidad los siguientes acuerdos que aclaran y precisan lo establecido en el PGOU vigente:

1.º Acuerdo de interpretación PGOU art. 7.9.4.2.2 sobre dotación de aseos en centros comerciales.

Se realiza la siguiente instrucción para la determinación de la dotación de aseos exigibles a locales ubicados en centros comerciales siguiendo el siguiente criterio:

- Locales comerciales:
 - De 0 a 500 m² de superficie construida del local, no será exigible aseos.
 - De 501 hasta 800 m² de superficie construida de local será exigible 1 aseo más 1 aseo accesible.
 - De 801 hasta 1500 m² de superficie construida de local serán exigibles 2 aseos más 1 aseo accesible.
 - Para superficies mayores a 1500 m² serán exigibles 4 aseos más 1 aseo accesible.
- Locales de Hostelería y Restauración:
 - Hasta 100 m² de superficie construida de local será exigible 1 aseo accesible mixto.
 - De 101 a 300 m² de superficie construida de local será exigible 1 aseo más 1 aseo accesible.
 - De 301 a 600 m² de superficie construida de local serán exigibles 2 aseos más 1 aseo accesible.
 - Para superficies mayores a 600 m² será exigibles 4 aseos más 1 aseo accesible.

En locales pequeños de hostelería, cuya superficie de uso público no exceda de 100 m² y cuya ocupación de público no exceda de 50 personas, se podrán considerar suficiente los aseos accesibles ubicados en las zonas comunes del centro comercial, siempre que el recorrido desde el local considerado hasta ellos sea moderado, menor de 50 metros y estén debidamente señalizados”.

2.º Interpretación de las condiciones particulares de aplicación para usos permitidos en espacios bajo cubierta. Artículos 7.3.9 y 7.3.13.

En la Zona de Ordenación, ZO-2 Casco antiguo y Ensanche, ZO-3 Área exterior del ensanche urbano, ZO-22 Praderón, o cualquier otro ámbito en donde se permita el aprovechamiento bajo cubierta sobre el número máximo de plantas, esta deberá cumplir la definición del artículo 7.3.9 del Plan General de Ordenación Urbana de San Sebastián de los Reyes.

El artículo 7.8.2.3 señala que “los tejados a aguas no tendrán antepecho, deberán nacer del forjado de la última planta, sin elementos verticales de recrecido, cuando no alberguen los usos permitidos en cubierta”. Con lo que se deduce que, cuando alberguen los usos permitidos en cubierta, artículo 7.3.13, espacios vivideros bajo cubierta, podrán tener antepecho y nacer del forjado de última planta. Este antepecho como máximo será de 125 cm, que es lo que se establece en el artículo 7.3.13.1 como peto de protección en cubiertas transitables y siempre que no se supere nunca la altura de edificación fijada en cada ficha de la zona de ordenación”.

3.º Interpretación PGOU art.7.5.2.12.1 instalación de ventilación campanas extractoras de cocinas.

Ante la demanda existente, y con el fin de favorecer el cambio de uso de local a vivienda, se considera que se ha de aplicar el siguiente criterio:

1. La campana de extracción de las cocinas con salida de humos a cubierta en los edificios existentes si no existiera la salida de humos a cubierta, podrá ser sustituida por campana de extracción con filtro de carbón activado.

- Para ello el proyectista, bajo su responsabilidad y previa conformidad del promotor, cuando adopte soluciones alternativas distintas a las soluciones técnicas para

basadas en DB HS 3, apartados 3.1.1.3 y 3.2.5.2 deberá justificar documentalmente que la solución proyectada cumple las exigencias básicas del CTE en esta materia, porque sus prestaciones son, al menos, equivalentes a los que se obtendrían por la aplicación de las prescripciones referidas del citado DB HS 3; por lo que se deberán definir los diferentes procesos con su adecuado diseño y dimensionamiento con indicación de las acciones, en el orden y proporciones correctas para lograr su máxima eficacia y durabilidad.

- Para los productos y equipos que se presenten como solución alternativa a los procedimientos y soluciones técnicas prescritas en el Documento Básico analizado se estará a lo dispuesto en el art. 5.2 del CTE, parte I.

Este criterio será de aplicación únicamente en las transformaciones de una pieza de 1 local a 1 vivienda, no así en los casos de grandes locales que se pretendan dividir para la localización de varias viviendas, ni tampoco en locales provenientes de una segregación previa”.

4.º Definición de construcciones ligeras y desmontables/elementos móviles no permanentes.

De acuerdo con el diccionario de la Real Academia de la Lengua Española se define como desmontable: que se puede desmontar, separar las piezas de que se compone algo. Como sinónimo encontramos: desarmable, portátil, transportable. Siendo el adjetivo armable dicho de cualquier objeto adquirido en piezas separadas, que puede ser armado o montado.

En consonancia con lo anterior expuesto, se adopta lo siguiente:

1. Se considerarán construcciones ligeras y desmontables aquellas que sean fácilmente montables y desmontables por uno mismo, sin necesidad de intervención de oficios especializados y sin métodos agresivos (soldaduras y/o cortes) en el proceso. Estas construcciones, de carácter auxiliar, tendrán una superficie construida máxima de 6 m² para responder inequívocamente a su fin.

2. Así mismo se considerarán como elementos constructivos ligeros y desmontables las “pérgolas” que se definirán de la siguiente forma:

- Elementos ornamentales aislados y diáfanos que estarán constituidos por estructura ligera mediante piezas lineales carentes de cualquier tipo de cerramiento lateral y sin cubrición, pudiendo servir de soporte exclusivamente a toldos textiles y plantas trepadoras.
- Se entenderá por estructura ligera la que se puede montar y desmontar fácilmente, utilizando materiales ligeros y uniones atornilladas o de otro tipo que permitan una fácil desinstalación sin causar daños al terreno o al entorno. Se utilizarán materiales ligeros, como acero galvanizado, aluminio o madera, para reducir el peso total de la estructura y facilitar su transporte y manipulación”.

San Sebastián de los Reyes, a 11 de julio 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.

(03/15.091/25)

