

III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

AYUNTAMIENTO DE

72

SAN SEBASTIÁN DE LOS REYES

URBANISMO

La Comisión Técnica de Seguimiento del Plan General de Ordenación Urbana, en sesión ordinaria celebrada el día 10 de marzo del 2025, adoptó por unanimidad los siguientes acuerdos que aclaran y precisan lo establecido en el PGOU vigente:

1.º Aclaraciones y precisiones respecto a las excepciones en el cómputo de superficies recogidas en el artículo 7.3.3. Superficie edificable, en los puntos siguientes:

- D. Terrazas y galerías abiertas, cuando se produzcan íntegramente tras la alineación y su fondo sea superior a 2 m, sólo computarán al 50 %. Las terrazas inferiores a 2 metros al asimilarse a la misma configuración de un porche también computarán al 50 % según lo establecido en el punto L de este mismo artículo.
- E. Tendederos, hasta un máximo de 3 m² por vivienda; hasta 5 m² si la vivienda tiene instalación de aire acondicionado. La instalación de aerotermia tendrá la misma consideración a estos efectos que la de aire acondicionado.
- J. El 5 % de la superficie útil de los espacios cuyas necesidades energéticas para calefacción estén satisfechas plenamente mediante energía solar (ya sean usos de vivienda, industriales, terciarios o dotacionales) o, si no fuera plenamente, en la proporción correspondiente. Se exceptúa de este computo la proporción que fuera de obligado cumplimiento por la normativa aplicable.
Si desapareciesen las instalaciones que han propiciado el aumento de superficie conllevaría el pago a valor de repercusión del polígono catastral de ese aumento de superficie edificable.
- K. El 5 % de la superficie útil de los espacios cuyas necesidades eléctricas estuvieran resueltas plenamente mediante cogeneración a partir de gas natural, y el 10 % si fuera a partir de fuentes energéticas alternativas, no fósiles, como biomasa, paneles fotovoltaicos, etc. (ya sean usos de vivienda, industriales, terciarios o dotacionales) o, si no fuera plenamente, en la proporción correspondiente. Se exceptúa de este computo la proporción que fuera de obligado cumplimiento por la normativa aplicable. Si desapareciesen las instalaciones que han propiciado el aumento de superficie conllevaría el pago a valor de repercusión del polígono catastral de ese aumento de superficie edificable.
- L. Computarán al 50 % los siguientes elementos: soportales, carpas, elementos móviles no permanentes y porches. En el caso de los porches deberán estar abiertos por al menos 2 de sus lados.
Las pérgolas, entendiéndose como tal los elementos compuestos por estructura ligera y cubrición superior móvil textil no computarán, no podrán estar cerradas lateralmente en ningún caso.
Todos los elementos enumerados en el punto L computarán a efectos de ocupación en la misma proporción, salvo que alberguen usos en las plantas superiores, en cuyo caso computarán al 100 %.

2.º Se realizan las siguientes, aclaraciones y precisiones acerca de las piezas habitables permitidas bajo rasante:

El artículo 7.9.3. Condiciones particulares del uso global vivienda, en su primer párrafo especifica lo siguiente:

“No se permitirán viviendas en sótanos ni semisótanos.

Se permitirán piezas habitables bajo rasante en viviendas unifamiliares hasta un 20 % de la superficie útil total cuando cumplan las condiciones de iluminación, ventilación y accesibilidad exigibles”.

El cómputo del 20 % de la superficie útil se entiende referida a la superficie útil materializada sobre rasante.

3.º Se realizan las siguientes aclaraciones y precisiones acerca de los elementos que pueden localizarse dentro de las zonas de retranqueo.

Artículo 7.4.2.3. *Retranqueo.*

“Distancia mínima a la que puede situarse la edificación respecto de la alineación o de los linderos. Se medirá perpendicularmente al lindero de referencia.

Las fachadas de la edificación no podrán retranquearse de la alineación exterior excepto cuando así lo autorice la normativa zonal”.

Elementos permitidos dentro de la zona de retranqueos en el o los linderos frontales.

- Garitas de vigilancia o portería y casetas de control, para ello deberá:
 - Justificarse su situación.
 - Tener una superficie hasta 6 m².
 - Deberán estar adosadas al cerramiento.
- Cuartos de basura y cuerpos de contadores de las instalaciones de agua, gas, electricidad, etc., hasta un máximo de 6 m², siempre que estén integrados en el diseño del vallado.
- Casetas para almacén de utillajes varios con una superficie máxima de 3 m², siempre que estén integradas en el diseño del vallado.
- Marquesinas o cubiertas para la protección de vehículos no cerradas lateralmente.
- Depósitos de combustibles u otros productos enterrados en todos sus puntos.
- Centro de transformación enterrados.
- Caseta de perros.
- Piscinas y pistas deportivas abiertas. Pistas de pádel siempre que estén soterradas y las paredes laterales no superen la altura del vallado.
- Pérgolas, entendiendo como tal los elementos compuestos por estructura ligera y cubrición superior móvil textil. No podrán estar cerradas lateralmente en ningún caso.

Elementos permitidos dentro de la zona de retranqueos con el lindero posterior o laterales.

Son elementos permitidos que pueden localizarse dentro de la zona de retranqueo en el lindero posterior y los laterales siempre que no queden mermadas las condiciones de seguridad contra incendios en la edificación y que no exijan alteraciones topográficas de más de 1 metro de desnivel. Deberá dejarse libre en cualquier caso la franja compartida con el lindero frontal.

- Piscinas en suelos de Uso Vivienda.
- Pérgola, entendiendo como tal los elementos compuestos por estructura ligera y cubrición superior móvil textil. No podrán estar cerradas lateralmente en ningún caso.

En las franjas compartidas entre los linderos frontales y laterales serán de aplicación las condiciones de uso más restrictiva.

Cualquier elemento no contemplado en el listado correspondiente no es autorizable en el mismo.

4.º Propuesta relativa a las condiciones de instalación de paneles fotovoltaicos.

Primero.—Respecto a su localización e instalación:

- a. Cubiertas inclinadas. Podrán situarse en los faldones de cubierta, con la misma inclinación de estos y sin salirse de su plano (coplanares).
- b. Cubiertas planas. De forma general, deberán colocarse en líneas de un panel, apoyando el sistema de sujeción directamente sobre la cubierta, sin elevación.
- c. Fachadas. Paralelos a las mismas con un saliente máximo de 10 cm, siempre que respondan a un proyecto conjunto aprobado por la Comunidad, armonizando con la composición de la fachada y del resto del edificio.
- d. Terreno. De forma general, deberán colocarse en líneas de un panel, apoyando el sistema de sujeción directamente sobre el terreno, sin elevación.

Segundo.—Condiciones generales.

En comunidades de propietarios las instalaciones particulares requerirán de la conformidad de la comunidad para la ejecución de las mismas.

Si se supera la altura de los elementos existentes, deberá pedirse autorización a AESA.

Tercero.—No se admitirá la creación de porches o techados fijos o nuevos volúmenes susceptibles de albergar usos o sobre elementos sin licencia o en situación de fuera de ordenación.

Cuarto.—Ante la duda se aplicará el artículo 1.8 “Normas de interpretación”, incluido en las Disposiciones Generales del vigente PGOU, que indica: “Con carácter general en cualquiera de los supuestos de duda, contradicción o imprecisión de las determinaciones, prevalecerá aquellas de la que resulte menor edificabilidad, mayores espacios públicos, mayor grado de protección y conservación del patrimonio cultural, menor impacto ambiental y paisajístico, menor contradicción de los uso y prácticas tradicionales y mayor beneficio social o colectivo, salvo prueba de la función social de la propiedad y sometimiento de esta a los intereses públicos”.

San Sebastián de los Reyes, a 21 de abril del 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.

(03/7.729/25)

