Referencia:	**2026/8544R**
Procedimiento:	**Sesión de comisión informativa y especiales**
Interesado:	
Representante:	
Urbanismo	

COMISIÓN DE OBRAS, URBANISMO Y SERVICIOS TÉCNICOS

DICTAMEN

ACTA: 1/2026

SESIÓN: 9 JUNIO 2026

3.- Adopción, si procede, de criterio interpretativo respecto a los usos autorizables sin presencia física de edificación residencial especifica.

Se conoció la propuesta presentada por el Sr. Concejal Delegado de Urbanismo, Obras y Servicios Técnicos de fecha 29/05/2026 con el objeto de dirimir el criterio de interpretación respecto a los usos autorizables sin presencia física de edificación residencial especifica.

Visto el Informe Técnico de fecha 28/05/2026 emitido por el Sr. Arquitecto Técnico Municipal se plantea establecer criterio interpretativo respecto de la posible admisibilidad urbanística, en parcelas de Suelo Urbano Consolidado y sin presencia física de una edificación residencial vinculada en el mismo solar, en particular respecto a los usos característicos y compatibles de determinadas construcciones y usos funcionalmente vinculados al uso residencial característico, concretamente:

I. Cochera de uso privado.

II. Piscina de uso privado y sus anejos indispensables.

III. Cocina Campera, Cocinilla o construcciones asimilables destinadas a ocio

familiar o estancia ocasional.

Documento firmado electrónicamente (RD 1671/2009). La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el CSV: 16340740626160577231 en https://sede.alcazardesanjuan.es

Todo ello al objeto de garantizar una interpretación sistemática y coherente de las determinaciones del vigente PGOU, así como la adecuada aplicación de la normativa urbanística y edificatoria concurrente.

Sometido el asunto a votación, se obtuvo el siguiente resultado: votos a favor, seis, correspondientes a los/as Concejales/as de los Grupos Municipales PSOE, y Verdes Equo IU; abstenciones, tres, correspondientes a los Concejales de los Grupos Municipal P.P. y Vox, por lo que por la mayoría indicada se acordó:

PRIMERO.- Dictaminar favorablemente de acuerdo con el Informe Técnico emitido en fecha 28/05/2026 la adopción del criterio interpretativo de carácter técnico admitiendo en parcelas de Suelo Urbano Consolidado y sin presencia física de una edificación residencial vinculada en el mismo solar, de determinadas construcciones y usos funcionalmente vinculados al uso residencial característico, concretamente:

I. Pueda considerarse admisible como uso compatible en Suelo Urbano, cuando sea una acción no obligada por el Planeamiento, sino voluntaria a solicitud del Promotor, la ejecución de una cochera de uso privado con vinculación funcional a una edificación residencial no necesariamente ubicada en el mismo solar, sin llegar a la categoría de aparcamiento y sin actividad comercial vinculada, y siempre que su implantación resulte justificada y necesaria, con sujeción a los condicionantes dimensionales expresados.

II. Pueda considerarse admisible como uso compatible en Suelo Urbano la ejecución de una piscina de uso privado asociada a una edificación residencial no necesariamente ubicada en el mismo solar, así como sus anejos indispensables (vestuario y cuarto de depuradora, de reducidas dimensiones), todo ello de acuerdo al concepto de "uso privado" definido en el Real Decreto 742/2013, de 27 de septiembre, por el que establecen criterio técnico sanitarios de las piscinas (aquellas destinadas únicamente a la familia e invitados del propietario, u ocupante), y siempre que su implantación resulte justificada y se mantenga la vinculación funcional con el uso residencial, no constituyendo en ningún caso un uso autónomo independiente, con sujeción a los condicionantes dimensionales expresados.

III. Ante el riesgo de implantación de edificaciones destinadas a estancia o permanencia humana sin las debidas garantías técnicas y constructivas o susceptibles de usos distintos de los estrictamente privativos, las construcciones comúnmente denominadas Cocina Campera, Cocinilla o usos asimilables deberán quedar sometidas al correspondiente control urbanístico y edificatorio propio de las edificaciones de uso residencial temporal u otros usos funcionalmente asimilables, debiendo valorarse en cada caso concreto su verdadera naturaleza y uso efectivo, así como el cumplimiento de las exigencias derivadas del PGOU, Ley de Ordenación de la Edificación, Código Técnico de la Edificación y demás normativa sectorial aplicable.

Documento firmado electrónicamente (RD 1671/2009). La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el CSV: 16340740626160577231 en https://sede.alcazardesanjuan.es

SEGUNDO.- Que se lleve a cabo por los Servicios Técnicos Municipales las actuaciones precisas para dar asiento a la interpretación adoptada para iniciar, en su caso, las innovaciones de planeamiento correspondientes.

LA PRESIDENTA DE LA COMISIÓN

Documento firmado electrónicamente en fecha 10 de junio de 2026 por ANA ISABEL ABENGOZAR CASTILLO, Concejala de Comunicación: Mancha Centro TV y Nuevas Tecnologías: Informática y Servicios Jurídicos del Excmo. Ayuntamiento de Alcázar de San Juan, por delegación de firma y competencias de la Alcaldía Presidencia de fecha 27 de marzo de 2025

Documento firmado electrónicamente (RD 1671/2009). La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el CSV: 16340740626160577231 en https://sede.alcazardesanjuan.es