

# PLAN ESPECIAL DE LA MARINA SAN SEBASTIÁN DE LOS REYES (MADRID)



## RESUMEN EJECUTIVO

Febrero 2026

## ÍNDICE

<b>I</b>	<b>RESUMEN EJECUTIVO</b> .....	<b>3</b>
1	INTRODUCCIÓN.....	3
2	OBJETO Y JUSTIFICACIÓN DE LA REDACCIÓN DEL PLAN ESPECIAL .....	3
3	DELIMITACIÓN Y DESCRIPCIÓN DEL ÁMBITO .....	4
4	DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO VIGENTE .....	4
5	OBJETIVOS.....	5
6	CONTENIDO DE LAS DETERMINACIONES DEL PLAN ESPECIAL.....	7
6.1	Descripción de la ordenación pormenorizada.....	7
6.2	Descripción de los parámetros urbanísticos.....	10
6.3	Propuesta paisajística .....	11
6.3.1	Elementos de la infraestructura verde .....	<b>¡Error! Marcador no definido.</b>

## ÍNDICE DE ILUSTRACIONES

Fig. 1 Detalle Plano PI-00 Contexto territorial.....	¡Error! Marcador no definido.
Fig. 2 Vista aérea del ámbito del PE .....	4
Fig. 3 Detalle Plano PI-03 Estructura de la propiedad .....	¡Error! Marcador no definido.
Fig. 4 Imagen del PGOUSS 01. Plano de Elementos de la Estructura Orgánica del Territorio .....	5
Fig. 5 Detalle del Plano PI-07. Zonas de Ordenación .....	¡Error! Marcador no definido.
Fig. 6 Detalle del Plano de Ordenación del Plan Parcial Sector EE de 1986.....	¡Error! Marcador no definido.
Fig. 7 Imagen extraída del PMUS correspondiente a la reforma de la calle Real .....	¡Error! Marcador no definido.
Fig. 8 Imagen extraída del PMUS con propuesta de remodelación de la Avda. de los Reyes Católicos	¡Error! Marcador no definido.
Fig. 9 Imagen extraída del PMUS con los itinerarios verdes propuestos.....	¡Error! Marcador no definido.
Fig. 11 Plano de propuesta de corredores verdes para el Plan de Infraestructura Verde de San Sebastián de los Reyes (Fuente: Ayuntamiento de San Sebastián de los Reyes) .....	¡Error! Marcador no definido.
Fig. 10 Superposición de vías pecuarias con delimitación del ámbito.....	¡Error! Marcador no definido.
Fig. 11 Afecciones aéreas .....	¡Error! Marcador no definido.
Fig. 12 Topografía e hipsometría (elaboración propia) .....	¡Error! Marcador no definido.
Fig. 13. Hidrología y litología del ámbito de estudio. (Elaboración propia con la cartografía ambiental en formato <i>shape</i> de la Comunidad de Madrid). .....	¡Error! Marcador no definido.
Fig. 14. Series de vegetación del ámbito de estudio. (Elaboración propia con la cartografía ambiental en formato <i>shape</i> de la Comunidad de Madrid). .....	¡Error! Marcador no definido.
Fig. 15. Vegetación del ámbito de estudio. (Elaboración propia con la cartografía ambiental en formato <i>shape</i> de la Comunidad de Madrid).....	¡Error! Marcador no definido.
Fig. 16. Foto aérea del ámbito de estudio de 1999. (Visor cartográfico de la Comunidad de Madrid). ¡Error!	Marcador no definido.
Fig. 17. Fotos representativas de la vegetación actual del parque urbano de La Marina. ....	¡Error! Marcador no definido.
Fig. 18. Fotos representativas de la vegetación actual del Recinto Ferial de La Marina. ....	¡Error! Marcador no definido.
Fig. 19. Foto aérea del ámbito de estudio de 1980. (Visor cartográfico Comunidad de Madrid).....	¡Error! Marcador no definido.
Fig. 20. Fotos representativas de la vegetación actual del Recinto de la Armada.....	¡Error! Marcador no definido.
Fig. 21. Fotos representativas de la vegetación actual de la zona terciaria, calle Fuerteventura y calle Real	¡Error! Marcador no definido.
Fig. 22. Fotos representativas de la vegetación actual de la zona de aparcamiento junto a la Av. Reyes Católicos. ....	¡Error! Marcador no definido.
Fig. 23. Especies faunísticas representativas de los distintos ecosistemas presentes en el municipio de San Sebastián de los Reyes y hábitats regionales de proximidad, que pueden ser habitantes potenciales del Parque La Marina o establecer relaciones ecosistémicas con las especies presentes. ....	¡Error! Marcador no definido.
Fig. 24 Vista área .....	¡Error! Marcador no definido.
Fig. 25 Ortofoto 1950 .....	¡Error! Marcador no definido.
Fig. 26 Ortofoto 2000 .....	¡Error! Marcador no definido.
Fig. 27 Ortofoto actual .....	¡Error! Marcador no definido.
Fig. 28 Detalle del Plano PI 05 – Edificación actual .....	¡Error! Marcador no definido.
Fig. 29 Esquema de carreteras del municipio de San Sebastián de los Reyes .....	¡Error! Marcador no definido.
Fig. 30 Detalle del Plano PI 04.4 – Estado actual del suelo. Red viaria.....	¡Error! Marcador no definido.
Fig. 31 Detalle del Plano PI 04.4 – Estado actual del suelo. Transporte público .....	¡Error! Marcador no definido.
Fig. 32 Identificación de unidades de paisaje urbano .....	¡Error! Marcador no definido.
Fig. 33 Detalle del Plano PI 05 – Edificación actual. Usos y actividades existentes .....	¡Error! Marcador no definido.
Fig. 34 Puntos de acceso y recorridos peatonales.....	¡Error! Marcador no definido.
Fig. 35 Detalle del Plano PI 04.2 – Edificación actual del suelo. Usos dotacionales .....	¡Error! Marcador no definido.
Fig. 36 Detalle del Plano PI 04.3 – Edificación actual del suelo. Zonas verdes .....	¡Error! Marcador no definido.
Fig. 37. Zonas de Especial Protección para las Aves (ZEPA) situadas cerca del ámbito del Plan Especial La Marina.....	¡Error! Marcador no definido.

- Fig. 38. Lugares de Importancia Comunitaria (LIC) situados en los alrededores del ámbito del Plan Especial La Marina. .... **¡Error! Marcador no definido.**
- Fig. 39. Hábitats del entorno del Plan Especial La Marina. (Elaboración propia con la cartografía ambiental en formato *shape* de la Comunidad de Madrid). .... **¡Error! Marcador no definido.**
- Fig. 40. Ecosistemas del entorno del Plan Especial La Marina. (Elaboración propia con la cartografía ambiental en formato *shape* de la Comunidad de Madrid). .... **¡Error! Marcador no definido.**
- Fig. 41. Unidades paisajísticas del entorno del Plan Especial La Marina. (Elaboración propia con la cartografía ambiental en formato *shape* de la Comunidad de Madrid). .... **¡Error! Marcador no definido.**
- Fig. 42. Ubicación del ámbito del Plan Especial La Marina respecto de los corredores ecológicos de la Comunidad de Madrid. (Elaboración propia). .... **¡Error! Marcador no definido.**
- Fig. 43. Infraestructura Verde Urbana en el entorno del Plan Especial La Marina. (Elaboración propia). **¡Error! Marcador no definido.**
- Fig. 44. Relación de la Infraestructura Verde Urbana del entorno del Plan Especial La Marina con los ecosistemas identificados en los alrededores. (Elaboración propia con la cartografía ambiental en formato *shape* de la Comunidad de Madrid). .... **¡Error! Marcador no definido.**
- Fig. 45. Vías Pecuarias del entorno del Plan Especial La Marina. (Elaboración propia con el apoyo del Servicio WMS de la Comunidad de Madrid). .... **¡Error! Marcador no definido.**
- Fig. 46. Fotografías representativas del ámbito del PE. .... **¡Error! Marcador no definido.**
- Fig. 47. Áreas húmedas identificadas en el ámbito de intervención, en relación con el análisis de escorrentías realizado. ... **¡Error! Marcador no definido.**
- Fig. 48. Estado actual de las láminas de agua del Parque Urbano de La Marina. .... **¡Error! Marcador no definido.**
- Fig. 49. Fotografías que demuestran el uso del recinto de la Armada por parte de la ciudadanía. ... **¡Error! Marcador no definido.**
- Fig. 50. Conclusiones del diagnóstico. .... **¡Error! Marcador no definido.**

# I RESUMEN EJECUTIVO

Conforme señala el artículo 56 bis en la Sección 1ª, del Capítulo V del Título II de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid (en adelante LSCM), se incluye en la documentación que se someta a información pública el siguiente Resumen Ejecutivo, como compendio y resumen de la actuación de ordenación urbanística que se propone.

## 1 INTRODUCCIÓN

El presente **Plan Especial** de mejora de la red pública local de infraestructuras, equipamientos y servicios contiene una propuesta completa de ordenación de los usos previstos, así como los parámetros urbanísticos y condiciones normativas necesarios para desarrollar un **Parque Público** con tipología de **Bosque Urbano**, garantizando la prestación de servicios de utilidad pública de interés general y el cumplimiento de los objetivos y previsiones fijadas para el ámbito por el Plan General de San Sebastián de los Reyes, así como el cumplimiento de los objetivos y previsiones establecidas en el **Plan de Actuación Integrado "Bosque Urbano La Marina: La revitalización del Centro"**.

## 2 OBJETO Y JUSTIFICACIÓN DE LA REDACCIÓN DEL PLAN ESPECIAL

El objeto principal del Plan Especial es la definición de los elementos integrantes de las redes públicas de infraestructuras, equipamientos y servicios, y las construcciones necesarias para la prestación de servicios de utilidad pública o de interés general, en el ámbito de La Marina, en su totalidad de titularidad pública municipal, así como las completas determinaciones de su ordenación urbanística incluidas su uso, edificabilidad y condiciones de construcción conforme a lo previsto en el art. 50 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid (LSCM).

La categoría de todo el suelo del ámbito es **urbano consolidado**, conforme a lo establecido en el art. 14.1.a de la LSCM. El ámbito lo conforman cuatro parcelas, todas ellas de titularidad municipal.

El documento establece la ordenación de los usos previstos para el ámbito buscando particularizar los objetivos recogidos en el **Plan de Actuación Integrado (PAI) "Bosque Urbano La Marina: La revitalización del Centro"** en el marco de la **Agenda Urbana (AU)** de San Sebastián de los Reyes.

El documento estratégico establece la necesidad de impulsar un Plan Especial para la rehabilitación y recuperación de espacios públicos degradados y posibilitar un uso y disfrute de los mismos por la ciudadanía. Este Plan facilita la ejecución integral del territorio como un gran Parque Urbanos en el que se integran diversos Equipamientos Públicos y se establece una red viaria que garantiza el cosido del territorio.

El Plan Especial también se ajusta a los objetivos del Plan General de San Sebastián de los Reyes aprobado definitivamente en 2001 (PGOUSS 01), establecidos en las Fichas de Zonas de Ordenación 13 "ESTACIÓN TRANSCEPTORA DE LA ARMADA" y 14 "PARQUE DE LA MARINA", además de incorporar la apertura de un nuevo vial de conexión que atraviesa el ámbito indicado de forma propositiva en el Plano de Elementos de la Estructura Orgánica del Territorio.

Por tanto, en este documento se concretan la delimitación de la zona calificada para cada uso y las determinaciones urbanísticas necesarias para el desarrollo efectivo de un parque urbano.

### 3 DELIMITACIÓN Y DESCRIPCIÓN DEL ÁMBITO

El ámbito de actuación se localiza en el centro del casco urbano de San Sebastián de los Reyes, en la Comunidad de Madrid.

Los límites del ámbito se ajustan a las parcelas catastrales que comprenden el parque urbanizado de La Marina, el actual Recinto Ferial, el conjunto de equipamientos con frente a la Calle Real, los espacios libres adyacentes al Parque Empresarial La Marina y los terrenos que ocupaba la **Estación Transceptora de la Armada**. Asimismo, se incorporan los suelos de titularidad pública destinados a la prolongación de la calle Cantabria y la conexión viaria con la calle Fuerteventura.

La superficie total del ámbito, medida sobre la cartografía base municipal, es de **299.319,2 m<sup>2</sup>**.



Fig. 1 Vista aérea del ámbito del PE

### 4 DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO VIGENTE

El ámbito de La Marina se encuentra clasificado en su totalidad como Suelo Urbano Consolidado. La mayor parte del ámbito está **calificada como Sistema General**, ya sea como Equipamiento (parcela de la Estación Transceptora de La Armada) o Espacio Libre (Parque de La Marina).

Los suelos correspondientes al **Sector EE**, ámbito de actividades económicas ya consolidado, están calificados en su totalidad como **Industrial Terciario** por su uso global.

El PGOUSS 01 recoge, en su Plano de Elementos de la Estructura Orgánica del Territorio, una propuesta no vinculante de apertura de un vial que atraviesa el ámbito de La Marina. Este vial

articula una **conexión directa entre la Avenida de Cataluña y el Paseo de Europa** para la mejora de la accesibilidad a la trama urbana consolidada al norte del ámbito y una mejora de la relación entre barrios.



Fig. 2 Imagen del PGOUSS 01. Plano de Elementos de la Estructura Orgánica del Territorio

## 5 OBJETIVOS

A partir del diagnóstico realizado, y tomando como punto de partida los objetivos definidos por la AU y el PAI, se plantea la ordenación del ámbito con el objetivo de mejorar las condiciones del entorno y dar respuesta a las carencias y problemáticas detectadas. En este contexto, se definen los siguientes objetivos generales como base para el desarrollo de la propuesta de avance de ordenación o Máster Plan:

### ▪ **Objetivos medioambientales:**

- Completar la red de infraestructura verde urbana para mejorar la conectividad ecológica
- Maximizar los servicios ecosistémicos mediante el desarrollo del Bosque Urbano
- Emplear especies y formaciones vegetales coherentes con las características del territorio
- Integrar la vegetación como parte constitutiva del paisaje urbano
- Regenerar los valores ambientales mediante procesos de sucesión ecológica
- Fomentar la creación de espacios refugio para la biodiversidad
- Minimizar las necesidades de mantenimiento a medio y largo plazo

### ▪ **Objetivos sociales:**

- Mejorar la red de movilidad sostenible y activa
- Incorporar nuevos equipamientos y espacios deportivos, culturales y de ocio al aire libre
- Modernizar y revitalizar las instalaciones vinculadas al recinto ferial
- Recuperar y poner en valor la memoria histórica del ámbito

- Integrar programas de educación ambiental
- Favorecer la dinamización y revitalización económica del entorno
- **Objetivos urbanísticos:**
  - Transformar y regenerar un área estratégica de oportunidad.
  - Crear un tejido conectivo que articule los ámbitos colindantes mediante espacios públicos de calidad y eliminación de barreras físicas
  - Mejorar la accesibilidad global del ámbito
  - Integrar el trazado de las vías pecuarias en la ordenación propuesta
  - Establecer de manera completa las determinaciones estructurantes y la ordenación pormenorizada del ámbito acorde con los nuevos usos previstos

En base a los objetivos generales, se sintetizan los objetivos específicos de la ordenación pormenorizada:

1. **Transformar la parcela de la Estación Transceptora de la Armada en un parque urbano, calificándola** como espacio libre, conforme a la Ordenanza 13 del PG, e incorporándola a la red de zonas verdes. Se busca convertir un espacio degradado en un Bosque Urbano que contribuya a la revitalización del Centro.
2. **Ordenar de forma cohesionada los suelos del ámbito de La Marina para configurar una infraestructura verde y nodo social.** Se definirán nuevas calificaciones en función de los usos a implantar, promoviendo una funcionalidad sinérgica que consolide el parque como espacio representativo, activo y con capacidad para acoger actividades sociales, culturales y recreativas.
3. **Integrar el ámbito y los usos propuestos con el tejido urbano consolidado**, resolviendo un vacío urbano y generando un paisaje de calidad que mejore las condiciones de vida y dé respuesta a las necesidades de los barrios colindantes.
4. **Mejorar la conexión del ámbito con la trama urbana existente**, eliminando las barreras físicas y topográficas heredadas, resultado de los usos históricos del ámbito. Se facilitará la accesibilidad desde los frentes urbanos principales, reforzando la relación del parque con el Centro a través de la fachada de Reyes Católicos, y con la zona industrial/residencial de Praderón (borde norte) adaptándose en lo posible a la topografía existente y resolviendo las barreras físicas existentes.
5. **Mejorar la accesibilidad y la movilidad**, completando de forma selectiva la red viaria mediante la prolongación de la Avda. de Cataluña y la calle de Cantabria, integrando su trazado con la estructura ecológica y de actividades humanas del parque. Se garantizará la accesibilidad rodada y el adecuado dimensionamiento del aparcamiento, así como la implantación de una red de movilidad activa (sendas ciclables y caminos peatonales), reservando el acceso interior para mantenimiento y actividades temporales.
6. **Contribuir a la conectividad ecológica del municipio**, configurando un nodo clave en la red ecológica, capaz de funcionar como eslabón y refugio de paso de especies entre distintos hábitats de interés, y potenciando los espacios circundantes como Corredores

Ecológicos. A escala territorial será el nexo que funcione como ecotono entre hábitats de alto valor ecológico.

7. **Reforzar los usos dotacionales y las actividades existentes**, incrementando el suelo destinado a equipamientos. Se modernizará el recinto ferial como espacio polivalente, se reorganizarán y mejorarán las instalaciones deportivas y se incorporarán nuevos usos culturales y recreativos al aire libre o integrados en los nuevos equipamientos.
8. **Integrar y regularizar la afección de las vías pecuarias**, adaptando la ordenación para compatibilizar la utilización de la Vereda del Monte y la Colada del Abrevadero del Arroyo Viñuelas con su clasificación como Suelo No urbanizable de Protección. Se reconocerá y pondrá en valor su trazado favoreciendo su función como elemento cultural, ecológico y estructurante del espacio.

## 6 CONTENIDO DE LAS DETERMINACIONES DEL PLAN ESPECIAL

### 6.1 Descripción de la ordenación pormenorizada

Se proponen una serie de acciones que configuran la ordenación propuesta.

#### 1. Recuperación del trazado de las vías pecuarias

Se reorganiza la configuración del recinto ferial para habilitar un nuevo acceso al parque y mejorar su conexión exterior.

Se establece una red de caminos peatonales en el interior del ámbito, entre los que destaca la **Vereda del Monte**, conformada como **eje principal y vertebrador del Parque y paseo arbolado**.

La **Colada del Abrevadero del Arroyo Viñuelas** se integra en las nuevas zonas verdes, lo que implica ajustar la parcela del Centro de Educación Vial sin afectar a la edificación existente, pero reordenando sus circuitos exteriores.

#### 2. Transformación del Recinto Ferial

Se actúa sobre el recinto existente para mejorar su imagen paisajística y funcionamiento, manteniendo su carácter y usos actuales.

Se prevé la modernización de instalaciones y servicios, y se regula el uso de la plataforma como aparcamiento cuando no esté en funcionamiento como espacio de eventos, ordenando circulaciones y capacidad.

#### 3. Compleción del frente de la Avenida de los Reyes Católicos

Se propone la ubicación en este frente de un aparcamiento subterráneo, parcialmente enrasado con la vía pública para favorecer accesos y evacuación.

Su cubierta se configura como **Paseo de la Feria**, plataforma de transición entre la ciudad y el Parque, y conectada con el Recinto Ferial, adecuada para acoger actividades temporales, incluyendo la instalación de casetas durante las Fiestas de San Sebastián de los Reyes.

Se elimina así la actual barrera física y se mejora la relación visual y funcional con el Centro urbano.

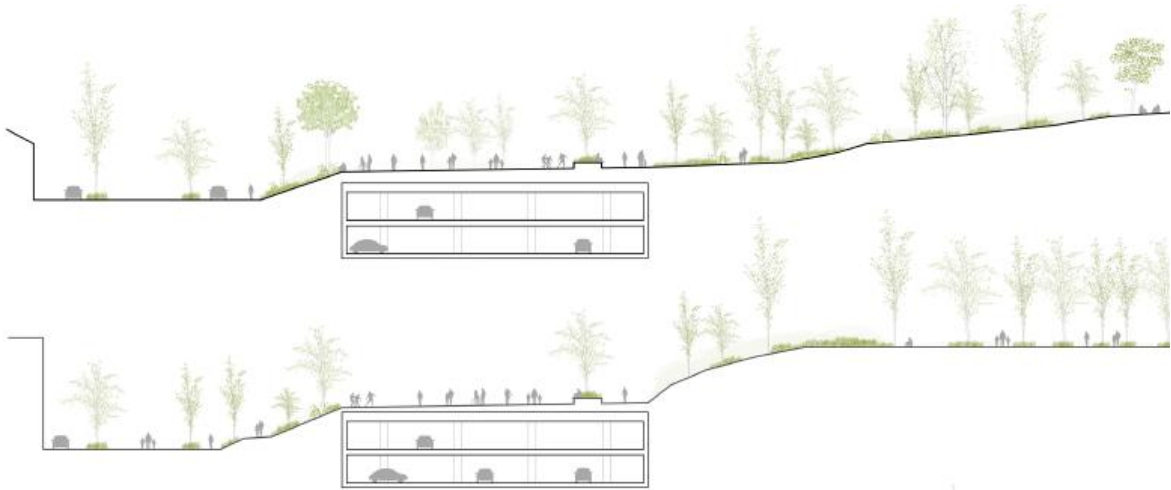


Fig. 3 Sección indicativa del aparcamiento subterráneo y el Paseo de la Feria

#### 4. Red de vías peatonales

Se propone una estructura de paseos que mejore la permeabilidad del parque. Los principales son los siguientes:

- **Paseo de la Vereda del Monte:** con una sección de 36m, su trazado integra la vía pecuaria y conecta el Recinto Ferial con la calle Real.
- **Paseo de Formentera:** conecta el Recinto Ferial y el Paseo de la Vereda del Monte con la calle Formentera y el aparcamiento propuesto al norte del ámbito. Delimita el encuentro entre parque urbano y parque forestal.
- **Paseo de Teide:** vía peatonal y de servicio asociada a la franja de equipamientos que dan frente a la Calle Real, conectando con el Paseo de la Feria en el acceso principal, en la confluencia entre la Avda. Reyes Católicos y la calle Real.
- **Colada del Abrevadero al Arroyo de Viñuelas:** con una sección de 10m, su trazado es coincidente con la vía pecuaria y conecta la Vereda del Norte con la zona terciaria situada al noreste del ámbito.

#### 5. Red de vías de tráfico rodado

De acuerdo con las conclusiones iniciales del estudio previo de movilidad, se realizan las siguientes propuestas:

- **Prolongación de la Avda. de Cataluña:** trazado curvo para favorecer su adaptación a la topografía existente y calmar del tráfico.
- **Prolongación de calle de Cantabria:** se plantea con el objetivo de completar la trama urbana en el borde norte del ámbito, enlazando con la prolongación de la Avda. de Cataluña en el interior del Parque.

#### 6. Aparcamiento en superficie

Se definen tres espacios destinados a aparcamiento en superficie:

- **Avda. de Navarrondán:** se mantiene la configuración actual del aparcamiento existente, proponiendo actuaciones de mejora de urbanización, pero sin ampliar su ocupación para no afectar al arbolado y a las zonas ajardinadas del parque existente.
- **Calle de Cantabria:** aparcamiento vinculado al auditorio, aula ambiental y Recinto Ferial, apto para usos temporales asociados a eventos. Mejora de la dotación para los barrios al norte del ámbito. Se ubica sobre la zona con menos vegetación del parque actual y el descampado que actualmente se utiliza como aparcamiento temporal. Para minimizar el impacto sobre el estado actual del parque, se propone la integración el arbolado de alineación existente en el diseño del aparcamiento en superficie.
- **Calle Real:** aparcamiento localizado junto al nuevo equipamiento, frente a los centros escolares, de servicio fundamentalmente a estos, evitando saturaciones puntuales en horas de entrada y salida y facilitando la entrega y recogida de los niños.

## 7. Nuevos equipamientos municipales

Se califican nuevas parcelas para dotaciones públicas, completando el frente hacia la calle Real, en una de las zonas que en la actualidad presentan un mayor grado de intervención humana, y consolidando el borde con el sector empresarial norte. La delimitación de las parcelas de equipamiento reconoce la localización de los equipamientos ya en funcionamiento y define la superficie para los nuevos equipamientos, que quedan organizados entre corredores verdes (espacios libres, vía pecuaria, calles peatonales y nuevo vial).

El equipamiento previsto en Avenida de Navarrondán se ubica sobre el actual parque canino, permitiendo su integración con mínima afección al arbolado existente. Los usos actuales de dicha parcela se trasladan a otras zonas del parque propuesto para mantener la oferta actual en este extremo del ámbito.

## 8. Actividades al aire libre vinculadas al parque

Se propone aprovechar las huellas de las antiguas instalaciones militares para usos divulgativos y comunitarios relacionados con la educación ambiental, como un aula ambiental/ágora (en la huella de la antigua antena de la armada) y jardines divulgativos (en la huella de la antigua edificación).

Otras actividades (observación de aves, rocódromo, circuitos de aventura, jardines terapéuticos, áreas biosaludables) se integrarán de forma compatible con la estructura verde.

## 9. Intervenciones de carácter ambiental y paisajístico

La propuesta de paisajismo incorpora sistemas de drenaje sostenible, jardines de captación de agua y recorridos peatonales adaptados a la topografía.

Se definen a modo orientativo unidades de actuación paisajística y otras determinaciones para los elementos de la infraestructura verde con pautas para la selección de especies, el mantenimiento, la estructura ecológica y las medidas de impulso a la biodiversidad,

vinculadas a las actividades previstas al aire libre en cada una de las zonas de actuación diferenciadas.

## 6.2 Descripción de los parámetros urbanísticos

Se delimitan parcelas específicas para los distintos usos previstos en el ámbito, organizando la ordenación conforme al régimen de usos del PG. No obstante, se establecen **normativas específicas** adaptadas a los objetivos y requerimientos del Plan Especial (PE).

PARCELAS LA MARINA				
TIPO	PARCELA	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )	CALIFICACIÓN	TIPO DE RED
DOTACIONAL. EQUIPAMIENTOS	EQ.01	5.093,79	Equipamiento	Red General
	EQ.02	22.841,98	Equipamiento	Red General
	EQ.03	5.186,21	Equipamiento	Red Local
	EQ.04	6.539,38	Equipamiento	Red General
	EQ.05	6.085,40	Equipamiento	Red General
	EQ.06	3.437,67	Equipamiento	Red General
	AU.01	19.113,45	Auditorio	Red General
DOTACIONAL. GARAJE	GS.01	7.318,31	Garaje aparcamiento en superficie	Red General
	GS.02	1.215,10	Garaje aparcamiento en superficie	Red General
	GS.03	1.923,96	Garaje aparcamiento en superficie	Red General
DOTACIONAL. ESPACIO LIBRE	EL-PU.01	28.343,38	Parque urbano	Red General
	EL-PU.02	933,59	Parque urbano	Red Local
	EL-PU.03	3.976,13	Parque urbano	Red Local
	EL-PU.04	1.444,09	Parque urbano	Red Local
	EL-PU.05	874,07	Parque urbano	Red General
	EL-PF.01	46.790,13	Parque forestal	Red General
	EL-PF.02	39.328,35	Parque forestal	Red General
	EL-PU-G.06	20.415,29	Parque urbano. Garaje aparcamiento	Red General
	EL-RF.01	27.430,34	Recinto ferial	Red General
	EL-VPR.01	7.481,13	Vía pecuaria reserva	Red General
	EL-VPR.02	1.201,66	Vía pecuaria reserva	Red Local
EL-VPR.03	959,39	Vía pecuaria reserva	Red General	
DOTACIONAL. RED VIARIA	RVP.01	2.901,98	Red viaria peatonal	Red General
	RVP.02	3.937,50	Red viaria peatonal	Red Local
	RVP.03	1.881,60	Red viaria peatonal	Red General
	RVP.04	2.625,29	Red viaria peatonal	Red General
	RV.01	14.970,89	Red viaria	Red Local
REDES SUPRAMUNICIPALES	VP.01	14.223,65	Vía pecuaria	Red Supramunicipal
	VP.02	357,16	Vía pecuaria	Red Supramunicipal
	VP.03	488,41	Vía pecuaria	Red Supramunicipal

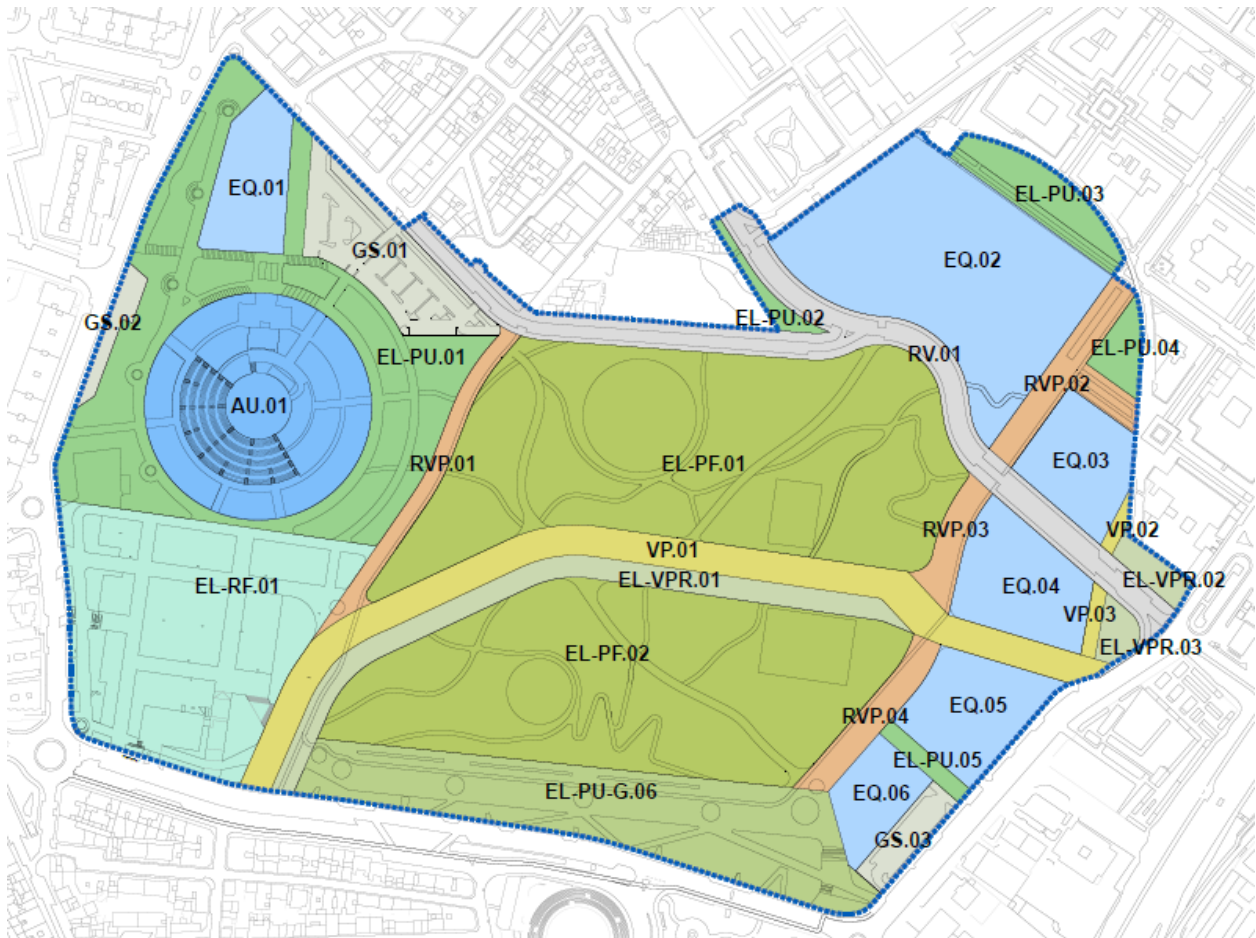


Fig. 4 Detalle del Plano PO 02.1 – Calificación del suelo.

### 6.3 Propuesta paisajística

La **ubicación estratégica** La Marina ofrece una gran potencialidad para la mejora y fomento de la biodiversidad local a través de una gestión adecuada de los elementos del paisaje que resulten esenciales para la migración, la distribución geográfica y el intercambio genético de las especies silvestres. Es un espacio emergente donde se pondrán los mecanismos para que la biodiversidad sea emergente.

- Conciliación del diseño de las plantaciones con el paisaje natural y las peculiaridades del contexto biogeográfico del municipio.
- Aplicar las características naturales que le corresponde al ámbito, que se sitúa en el piso bioclimático **Mesomediterráneo superior** y, por tanto, le corresponde la serie de vegetación 24ab, según la clasificación de Rivas-Martínez, cuya etapa madura es un **encinar silicícola** con su cortejo florístico asociado como enebros (*Juniperus oxycedri*), madreSelva (*Lonicera etrusca*) y peonias (*Paeonia broteroi*).
- La propuesta de plantaciones para La Marina se basa en los conceptos de **SUCESIÓN ECOLÓGICA** y **REGENERACIÓN**. Estos procesos requerirían de un tiempo excesivamente prolongado para darse de forma natural. Por eso, las acciones planteadas van destinadas a acelerar la dinámica ecológica, con el objetivo de proporcionar las condiciones propicias para que los procesos ecológicos sean el soporte de la regeneración del ámbito.

- Para favorecer la creación de este bosque urbano, se usarán especies que forman parte de las distintas **etapas de la sucesión ecológica del encinar**. De esta manera, las acciones propuestas trabajan a favor de la sucesión ecológica que se implantaría en la zona sin necesidad de intervenir, pero en mucho más tiempo y con unas restricciones de su uso público inasumibles en un contexto climático como el actual.
- Se propone la creación de zonas de refugio de biodiversidad en espacios en los que se ha identificado la acumulación de escorrentía en los que se pretende además favorecer la infiltración de las aguas pluviales en el terreno. Por ello, en estos espacios se propondrán especies que resistan condiciones de humedad diversa, teniendo en cuenta la disposición espacial con respecto a la distancia a los cauces, de la vegetación azonal que compone los **ecosistemas de ribera** en las latitudes correspondientes al ámbito de actuación.
- Se conservarán las **plantaciones existentes** que tengan interés ecosistémico y se integrarán en el diseño paisajístico.



Fig. 5. Detalle del Plano PO.12 – Imagen de la ordenación.

Los **elementos de la infraestructura verde** son las unidades funcionales de la red estratégicamente planificada de espacios naturales y seminaturales y otros elementos ambientales diseñados y gestionados para ofrecer una amplia gama de contribuciones de la naturaleza a las personas y procesos ecosistémicos. Se definen tres categorías:

### 1. Unidades de Actuación Paisajística.

Definen de forma orientativa las características particulares de las plantaciones, selección de especies, densidades, que deberán concretarse en el desarrollo del Plan Especial, según su grado de vinculación.

### 2. Red Viaria y de Caminos.

La red de caminos y sendas forestales que dará soporte a la movilidad sostenible garantizando la continuidad peatonal y ciclista dentro del ámbito y la conectividad ecológica. Se definen las condiciones recomendadas para el arbolado de alineación y los otros estratos generales que conformarán la estructura ecológica de estos corredores.

### 3. Nodos de uso público.

Son lugares acondicionados para potenciar la función socio-recreativa, educativa, cultural y deportiva de La Marina, que incluyen medidas de adecuación para contribuir a la infraestructura verde. Señalan los lugares preferentes para materializar otros servicios específicos como son áreas recreativas o deportivas integradas en zonas ajardinadas, construcciones de mantenimiento, miradores o puestos de observación, instalaciones educativas o divulgativas, con urbanización y acondicionamiento diferenciado.

## 7 EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO

Dado que nos encontramos ante una actuación aislada (no integrada) para la ejecución de obras públicas ordinarias de urbanización edificación y puesta en servicios de infraestructuras, equipamientos y servicios públicos ordenados a través de un PE, se ejecutará a través del o de los correspondiente/s Proyecto/s ordinarios de obras , de conformidad con lo establecido en el artículo 79.3 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid (en adelante LSCM), así como de los Proyectos de Edificación de equipamientos y edificios auxiliares, así como cualquier otro proyecto específico necesario para ejecutar las previsiones establecidas.

La urbanización de los espacios libres y red viaria deberá ejecutarse en base a un único Proyecto ordinario de obras, que podrá ejecutarse por fases. Cada fase preverá su conexión con las restantes y definirá las determinaciones necesarias para asegurar el adecuado enlace con las fases posteriores. En cualquier caso, las fases contemplarán la totalidad del ámbito del Plan Especial, sin que este pueda fraccionarse en proyectos independientes, aunque sí en fases constructivas conforme a lo anteriormente señalado.

La finalización de las obras correspondientes a una fase conferirá a los terrenos en ella incluidos la condición de solar a efectos de la concesión de licencias, sin perjuicio de la ejecución simultánea prevista en legislación aplicable.

La ejecución de las obras de urbanización de los espacios libres (parque urbano y parque forestal) llevará aparejada, en todo caso, la autorización de las edificaciones dotacionales o instalaciones auxiliares, sin necesidad de trámites complementarios adicionales.

La totalidad de los suelos incluidos en el ámbito del PE son de titularidad municipal, por lo que no se requiere Sistema de Actuación al no encontrarnos ante una actuación integrada, sino aislada.

La Administración actuante, en este caso el Ayuntamiento de San Sebastián de los Reyes, es la responsable de la ejecución de las actuaciones urbanísticas correspondientes al PE, ostentando las facultades que al efecto le confiere el artículo 17 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid.

En Madrid, febrero de 2026



Fdo. Enrique Bardají Álvarez  
Arquitecto