

Datos físicos y geográficos del municipio de San Sebastián de los Reyes



Los 179 Municipios de la Comunidad de Madrid

Índice

1.- Situación y marco geográfico del municipio

2.- Medio físico. Ecosistemas

- 2.1.- Hidrología superficial y subterránea
- 2.2.- Vegetación
- 2.3.- Fauna

3.- Espacios Protegidos

4.- Usos del suelo

- 4.1.- Planeamiento e infraestructuras
- 4.2.- PERI del Casco antiguo de San Sebastián de los Reyes

1.- Situación y marco geográfico del municipio

Localización: El núcleo urbano de **San Sebastián de los Reyes** está situado a 17 kilómetros al norte del centro de la capital del Estado, Madrid, en los márgenes de la autovía nacional A-1, que cruza el municipio de norte a sur.

Sus coordenadas geográficas son 0º, 3', 40'' de longitud y 40º, 32'50'' de latitud.

Altitud: La altitud media del municipio es de 675 metros. El Punto más bajo del municipio es la ribera de Río Jarama con 580 metros a la altura de su confluencia con Alcobendas, al sur, y el más alto el Cerro del Toro, situado al sur de la urbanización de Ciudadcampo, con 722 metros sobre el nivel del mar. No obstante, en varios puntos del municipio se alcanzan niveles similares al Cerro del Toro. Por ejemplo en el barrio de La Zaporra y en la parte alta de la Dehesa Boyal.

Clima: La climatología del municipio de San Sebastián de los Reyes es de tipo Mediterráneo Templado, que se caracteriza por un régimen térmico templado y cálido, con unos inviernos cortos pero fríos y veranos calurosos. La duración media del periodo frío es de 5 meses (desde noviembre a marzo). Su régimen de humedad es Mediterráneo Seco, con seis meses húmedos (Abril-Mayo, Octubre- Enero) y seis meses secos (Junio- Septiembre y Febrero-Marzo).

Los datos obtenidos en la estación de Madrid-Barajas muestran que el mes de Julio es el más cálido en el municipio, con una media de 24,5º C y una temperatura media de las máximas de 33 ºC. A su vez, Enero constituye el mes más frío con una temperatura media de 5,4 º C y una temperatura media de las mínimas de 0,3º C.

En la tabla siguiente elaborada para el diagnóstico de la Agenda 21 local se recogen otros datos mensuales y anuales de la climatología local como son horas de sol, número de días despejados, etc.

Tabla 1.2.- Indicadores de climatología de San Sebastián de los Reyes

| MES | T | TM | Tm | R | H | DR | DN | DT | DF | DH | DD | I |
|-----|------|------|------|-----|----|----|----|----|----|----|----|-------|
| ENE | 5,4 | 10,6 | 0,3 | 33 | 75 | 6 | 1 | 0 | 5 | 16 | 9 | 140 |
| FEB | 7,2 | 12,9 | 1,5 | 34 | 68 | 5 | 1 | 0 | 2 | 11 | 6 | 164 |
| MAR | 9,8 | 16,3 | 3,2 | 23 | 59 | 4 | 0 | 1 | 1 | 6 | 7 | 221 |
| ABR | 11,7 | 18,0 | 5,4 | 39 | 58 | 6 | 0 | 1 | 0 | 1 | 5 | 219 |
| MAY | 15,6 | 22,3 | 8,8 | 47 | 56 | 7 | 0 | 3 | 0 | 0 | 4 | 256 |
| JUN | 20,7 | 28,2 | 13,0 | 26 | 47 | 4 | 0 | 4 | 0 | 0 | 8 | 299 |
| JUL | 24,5 | 33,0 | 16,1 | 11 | 40 | 2 | 0 | 3 | 0 | 0 | 16 | 344 |
| AGO | 24,2 | 32,4 | 16,0 | 12 | 41 | 2 | 0 | 2 | 0 | 0 | 14 | 328 |
| SEP | 20,2 | 27,6 | 12,7 | 24 | 51 | 3 | 0 | 2 | 1 | 0 | 8 | 252 |
| OCT | 14,4 | 20,6 | 8,3 | 39 | 64 | 6 | 0 | 1 | 1 | 0 | 6 | 198 |
| V | 9,2 | 14,7 | 3,8 | 48 | 73 | 6 | 0 | 0 | 3 | 6 | 7 | 155 |
| DIC | 6,4 | 11,0 | 1,8 | 48 | 77 | 7 | 1 | 0 | 6 | 12 | 6 | 115 |
| AÑO | 14,1 | 20,6 | 7,6 | 386 | 59 | 58 | 3 | 17 | 19 | 54 | 94 | 2.658 |

Tabla climatología: Datos termopluviométricos de la estación de Madrid-Barajas. **T-** Temperatura media mensual/anual (°C). **TM-** Media mensual/anual de las temperaturas máximas diarias (°C). **Tm-** Media mensual/anual de las temperaturas mínimas diarias (°C). **R.-** Precipitación mensual/anual media (mm). **H-** Humedad relativa media (%). **DR-** Número medio mensual/anual de días de precipitación superior o igual a 1 mm. **DN-** Número medio mensual/anual de días de nieve. **DT-** Número medio mensual/anual de días de tormenta. **DF-** Número medio mensual/anual de días de niebla. **DH-** Número medio mensual/anual de días de helada. **DD-** Número medio mensual/anual de días despejados. **I-** Número medio mensual/anual de horas de sol. Fuente: Instituto Nacional de Meteorología

Entorno comarcal: El núcleo urbano, en el margen izquierdo de la autovía A-1, está separado del de Alcobendas, al sur, por una calle, la avenida de España, que hace de frontera entre los dos municipios. Los dos núcleos forman uno único de más de 160.000 habitantes.

Aparte del núcleo urbano, que concentra más de las tres cuartas partes de la población municipal, existen otras zonas residenciales, casi todas ellas formadas por urbanizaciones de viviendas unifamiliares situadas al norte del núcleo urbano y en el mismo margen izquierdo de la autovía. Las actividades económicas del municipio - fundamentalmente industria y servicios- se encuentran próximas a las zonas residenciales del sur.

A nivel comarcal, San Sebastián de los Reyes forma parte del Norte Metropolitano de Madrid junto con otros municipios limítrofes: al sur con Alcobendas; al Este con

Madrid capital y Alcobendas; al Norte con San Agustín de Guadalix y Colmenar Viejo; y al Oeste con Paracuellos del Jarama, Algete y Cobeña.

Tabla.1.- Municipios limítrofes con San Sebastián de los Reyes

| Municipio | Población en 2011 | Superficie/ Km2. | Densidad de Pobl. Hab/Km2 |
|---------------------------|--------------------------|-------------------------|----------------------------------|
| S. S de los Reyes | 79.825 Hab. | 59,26 | 1.347 |
| Alcobendas | 109.705 | 45,27 | 2.423 |
| Madrid Capital | 3.265.038 | 604,98 | 5.397 |
| Colmenar Viejo | 45.468 | 182,98 | 248 |
| Tres Cantos | 41.065 | 37,96 | 1.082 |
| S.Agustín Guadalix | 12.445 | 38,27 | 325 |
| Algete | 20.701 | 37,95 | 545 |
| Paracuellos Jarama | 18.482 | 43,81 | 422 |
| Cobeña | 6.560 | 20,81 | 315 |

Fuente: Padrón Municipal 2011. INE

2.-Medio Físico. Ecosistemas

2.1- Hidrología superficial y subterránea

Hidrología superficial.- Según el diagnóstico hecho sobre el municipio para la Agenda21, en el año 2007: "San Sebastián de los Reyes pertenece como principal a la Cuenca del Tajo, y a la Cuenca del Jarama como secundaria. En el norte del término municipal se une el río Guadalix al Jarama, que recorre durante unos once kilómetros el término municipal, de norte a sur. El río Jarama desde su nacimiento discurre por cuatro tramos bien diferenciados, encontrándose en San Sebastián de los Reyes en su tramo medio, donde la vegetación arbórea y arbustiva está bien conservada, constituyendo el cauce del río un hábitat especial, generalmente encharcado y sometido a la erosión de las aguas corrientes.

De los arroyos que vierten al río Jarama, los más importantes son: el de **Viñuelas**, con curso continuo y gran variedad de vegetación ribereña en sus orillas, y el de **Quiñones**, de curso estacional y formado a su vez por los de Valconejero y la Dehesa. En la parte sur, el **Arroyo de la Vega** hace frontera natural con el municipio de Alcobendas.

Aguas subterráneas. San Sebastián de los Reyes se sitúa sobre la unidad hidrogeológica 05 (UH-05), su extensión rebasa los 2.600 km². Está formado por niveles de arenas y arenas arcillosas englobados en una matriz limo-arcillosa; su espesor puede variar de varios cientos de metros hasta los 3.000 metros.

A escala regional este acuífero se recarga en zonas de interfluvios por infiltración directa de aguas de lluvia, y se descarga por las zonas más bajas o valles que lo atraviesan, casi siempre ocupados por materiales permeables más recientes (cuaternario).

La calidad del agua es buena, si bien presenta variaciones tanto en superficie como en profundidad; de noroeste a suroeste se produce un incremento de sales disueltas. También cambia la calidad de las aguas desde las zonas de recarga a las de descarga, debido al mayor tiempo de circulación. Son aguas de dureza media, se clasifican como bicarbonatadas cálcicas o sódicas.

Este acuífero por su baja permeabilidad puede presentarse menos vulnerable a la contaminación, fundamentalmente debido a que el espesor de la zona no saturada puede en algunas zonas llegar a los 30-40 m., lo que puede ocasionar una autodepuración de ciertos contaminantes. Es importante tener en cuenta la elevada lentitud de las aguas circulantes, que puede hacer que la contaminación tarde en detectarse 20-30 años.

A lo largo del río Jarama, y englobado bajo la denominación "99", según la Confederación Hidrográfica del Tajo, destacan acuíferos cuaternarios formados por los depósitos aluviales de gravas, arenas y limos, su espesor rara vez tiene más de 10 metros aunque en algún tramo del Jarama pueden llegar a 40 m. Son acuíferos conectados con cursos de agua permanentes en los que descargan sus recursos; están situados en zonas de descarga de los acuíferos terciarios y por ello, reciben una recarga desde el fondo que, a su vez, transmiten al río.

Presentan un nivel freático alto, añadiéndose a la recarga natural la infiltración de aguas de riego. Tradicionalmente estos recursos han abastecido las numerosas explotaciones agropecuarias situadas en las riberas de los ríos; sobre todo las huertas de aguas abajo de Madrid capital y en las vegas del Jarama donde coexisten con redes de acequias. Su calidad es muy variable, dependiendo de los materiales infrayacentes a los depósitos aluviales y de la calidad del agua del río. Estos acuíferos son especialmente sensibles a la contaminación".

2.2.- Vegetación

Siguiendo con la transcripción del diagnóstico de la Agenda 21: "El término municipal de San Sebastián de los Reyes se caracteriza por la diversidad de ambientes y factores geográficos que determinan su riqueza vegetal. Según la clasificación de Rivas Martínez, San Sebastián de los Reyes se encuentra en el piso bioclimático

mesomediterráneo. A esta localización le corresponde el dominio climático con una vegetación potencial de encinar carpetano que, en ausencia de la intervención del hombre, es la formación dominante al oeste y norte de la Comunidad de Madrid, a altitudes inferiores a 1.000 metros. El sotobosque formado por los pies jóvenes de la propia encina y por un cortejo de arbustos entre los que destaca el enebro, el torvisco y el majuelo.

También como vegetación potencial en aquellas zonas con abundante humedad edáfica, próximas a cauces y vaguadas se encontrarían las asociaciones climáticas de saucedas, fresnedas y olmedas, en orden decreciente al aproximarse al cauce.

Actualmente en San Sebastián de los Reyes se pueden distinguir tres unidades de vegetación y usos del suelo:

1)- Bosques constituidos por encinas mezcladas con arbustos y matorrales, enebro, chaparros, jara, retama y tomillo, y en menor medida, pino negral y piñonero.

2)- Vegetación de ribera, en ella las especies vegetales se ordenan en torno al cauce, saucedas, choperas, olmos y fresnos están acompañados de formaciones arbustivas y palustres.

- Entre ambos se extienden los cultivos de secano de tipo cerealista, trigo, cebada, avena y centeno y pequeñas áreas de regadío.

3) -Bosques constituidos por encinas mezcladas con arbustos y matorrales. Dentro de esta unidad nos encontramos con dos zonas muy representativas:



Vista aérea de la Dehesa Boyal de Sanse

- **La Dehesa Boyal**, con una extensión de 232 hectáreas es un encinar adehesado calificado dentro del Parque Regional de la Cuenca Alta de Manzanares como zona de reserva natural educativa. Posee una masa boscosa relativamente bien conservada de alto valor ecológico, formado por encinas de pequeño porte, chaparros y otra vegetación arbustiva característica de este medio y que se asienta fundamentalmente en monte bajo.

-El Monte de Pesadilla, incluido también en el Parque Regional, y al igual que La Dehesa, es un típico representante del encinar mediterráneo, se extiende a lo largo de más de 350 hectáreas entre las urbanizaciones de Ciudadcampo y Fuente del Fresno. Con gran variedad en cuanto a las formaciones vegetales se refiere, se pueden encontrar desde grandes encinas centenarias a amplias masas de chaparros, jarales que cubren grandes áreas con otras especies arbustivas y especies arbóreas como quejigos y enebros. Dentro de esta unidad es frecuente la presencia de alguna vegetación de ribera en el fondo de las vaguadas.

De igual forma, en algunas zonas del municipio se pueden observar pequeñas manchas de repoblaciones de pinos como las existentes en las proximidades a las cabeceras de pista del aeropuerto o la situada en las proximidades a la salida 19 de la A-1.

-Cultivos y eriales. Hasta mediados del siglo XX la actividad económica de San Sebastián de los Reyes estaba basada casi únicamente en la agricultura, principalmente de secano, con el cultivo de cereales de grano como trigo, cebada, centeno y avena, complementados con cultivos leñosos como el viñedo.

La superficie destinada a la producción agrícola ha ido disminuyendo progresivamente con el proceso de desarrollo industrial, reduciéndose actualmente la extensión de tierra productiva a menos de mil hectáreas dedicadas a la obtención de trigo, cebada y avena. En cuanto a los cultivos leñosos unas pocas hectáreas se dedican a la uva, tanto de mesa como para vino.

Una pequeña parte del área dedicada a la producción agrícola se destina a cultivos de regadío como el fresón, la alfalfa o el girasol; también existen algunas hectáreas de árboles frutales como guindos, perales, melocotoneros o membrillos. Las zonas cultivadas, las de barbecho, y los eriales en zonas no productivas constituyen un ecosistema en el que se desarrolla una actividad biológica propia.

En las proximidades de la Dehesa Boyal se encuentran los **eriales de Valdelamasa**, con una cubierta vegetal herbácea, pobre y discontinua, y algunos retamares y pies sueltos de carrascas.

Vegetación de ribera. En ella las especies vegetales se ordenan en torno al cauce, saucedas, choperas, olmos y fresnos están acompañados de formaciones arbustivas y palustres.

La principal vegetación de ribera está asociada al curso de los ríos Jarama y Guadalix. Las especies dominantes en la vegetación de ribera dentro del término son las de porte arbóreo tales como sauces. También están presentes chopos y olmos y fresnos como el existente en Huelga Chica. De forma puntual es fácil encontrarse con higueras. Con respecto a las especies de porte arbustivo mencionar la presencia de sauces, majuelo, zarza, rosas silvestres retama loca, endrino, saúco, tamarix, etc. Además de una gran variedad de especies de porte herbáceo.

En los tramos secundarios predomina fundamentalmente la vegetación arbustiva. Hay que destacar la restauración efectuada en los arroyos de Quiñones y Valconejero con la plantación de especies tanto de porte arbóreo como arbustivo con sauce blanco, fresno, aliso, almez, chopo blanco, chopo negro, retama negra, taray, morera y majuelos.

2.3.- Fauna

Las comunidades faunísticas están muy estrechamente relacionadas con las características de los biotopos, y en particular de las comunidades vegetales.

Por tanto en el municipio de San Sebastián de los Reyes se puede encontrar la fauna asociada al bosque mediterráneo (encinar y matorral), bosque de ribera y a los campos de cultivo.

En general, la vegetación de ribera mantiene un buen grado de conservación en el municipio. A lo largo del cauce del Jarama y de los distintos arroyos las comunidades de vertebrados e invertebrados se encuentran bien representadas.

-Encinar Monte bajo. Respecto a los anfibios, las especies presentes en este biotopo dentro del municipio son la rana común (*Rana perezi*), el sapo común, el sapo corredor, el sapo partero ibérico y el sapo de espuelas.

En cuanto a los reptiles, la culebra bastarda, la culebra de escalera, la culebra viperina. Entre las lagartijas destacan la lagartija cenicienta, la lagartija colilarga, la lagartija colirroja, la lagartija ibérica, el lagarto ocelado y la salamanguera común.

Entre las aves ligadas a este tipo de medio destacan el ratonero común y el alcaudón real. Entre las rapaces nocturnas la lechuza común (*Tyto alba*), el mochuelo, el autillo y el cárabo común. Los pájaros carpinteros están representados con el pito real y el pico picapinos. Pero las aves más llamativas de los encinares son aquellos de mediano y pequeño tamaño. Algunas aves son residentes habituales como el carbonero común, el herrerillo común y herrerillo capuchino. También con frecuencia aparecen pequeñas

aves como el verdicillo y especies generalistas como las palomas Bravía y torcaz, la urraca, la corneja negra, la grajilla (*Corvus monedula*) y el estornino pinto. De igual forma es fácilmente visible la especie cinegética perdiz roja.

La cobertura vegetal da protección, posiblemente a algunos de los **mamíferos** más esquivos de estos parajes como son el zorro rojo ibérico (*Vulpes vulpes*), la comadreja y el jabalí. Más abundantes son sin duda algunos de los pequeños mamíferos que constituyen parte de la dieta de los depredadores, el lirón careto, el topillo mediterráneo, el topo ibérico, el ratón de campo, la rata negra y la musaraña común. Entre los mamíferos voladores destacar la presencia del murciélago enano y el murciélago ratonero grande. Como especies cinegéticas destacan el conejo y la liebre.

Sotos y riberas. En general, la vegetación de ribera mantiene un buen grado de conservación en el municipio. A lo largo del cauce del Jarama y de los diferentes arroyos las comunidades de vertebrados se encuentran bien representados. La disposición lineal de los ríos y arroyo permite una conexión de la fauna con los distintos biotopos, por lo que confiere a este hábitat una gran importancia como corredor biológico.

Respecto a los **anfibios**, las posibles especies presentes en este biotopo dentro del municipio son la rana común (*Rana perezi*), el sapillo pintojo ibérico, sapo común, el sapo corredor, el sapo partero ibérico, y el sapo de espuelas. En cuanto a los reptiles, la culebra viperina, culebra de escalera, culebra de collar. Dentro de los galápagos mencionar el galápagos leproso. También es fácil observar, el lagarto ocelado y la lagartija ibérica.

Entre las **aves** ligadas a este tipo de medio destaca la polla de agua, habitual entre la espesura de los herbazales y ramajes, junto a éstas es fácil encontrar la presencia de algunas anátidas como el ánade real y junto a ellos rebuscando en busca de pequeñas presas la garza real, garcilla bueyera y la cigüeñela común. En los bordes de los ríos, en las zonas pobladas de carrizo, juncos y otras plantas con aguas tranquilas y profundas es posible observar a la focha común, el zampullín chico y a la espera de presas el martín pescador (*Alcedo atthis*). Además, entre los arbustos ligados al cauce de los ríos se pueden observar especies de mediano y pequeño porte que encuentran protección entre los ramajes como el carricero común, en los recodos de los ríos, en bancos de cantos rodados y en graveras, se puede encontrar al chorlito chico.

Junto a los taludes de los ríos y arroyos es fácil observar bandadas de abejaruco común. Otras especies ligadas a los cauces y riberas y habituales son el herrerillo

común, tórtola europea, estornino negro, mirlo común, verdecillo, jilguero, golondrina común y el avión zapador.

Por último, dentro de la vegetación de ribera, entre los mamíferos se pueden observar la rata de agua, ratón de campo y Rata parda. Además de la presencia de otros oportunistas como los mustélidos con la presencia de Turón y Nutria. También en estos terrenos frescos y blandos es posible encontrar el Topo ibérico (*Talpa occidentalis*) y el topillo mediterráneo, además de la pequeña Musaraña común y del erizo ibérico. También es fácil observar encamados al conejo común bajo los arbustos.

Cultivos y eriales. Los campos de cultivo con cierta vegetación leñosa son ideales para numerosas especies de aves depredadoras que los utilizan como cazaderos. El Cernícalo vulgar (*Falco tinnunculus*) se cierne sobre la campiña, para lanzarse en picado cuando localiza a la presa. Aparecen con frecuencia pequeñas aves como el Jilguero, Triguero y Gorrión común, así como la Cojugada común.

Dos especies cinegéticas son relativamente abundantes, la Codorniz común, asidua a los terrenos herbosos abiertos durante la época reproductora y la liebre ibérica.

3.- Espacios Protegidos

-Parque Regional de la Cuenca Alta del Manzanares: Un 16% de la superficie del municipio pertenece al Parque Regional de la Cuenca Alta de Manzanares, esto supone un 2,04% de la superficie total del Parque Regional.

Concretamente existen tres zonas bien diferenciadas que pertenecen al Parque; son la Dehesa Boyal, el Coto Pesadilla y Valdelamasa. Cada una de estas zonas está catalogada con una figura de protección; las dos primeras como zonas de reserva natural y la tercera como zona de parque comarcal agropecuario:

- Las zonas de reserva natural presentan intereses relevantes de carácter natural y científico, por la presencia de manifestaciones vegetales, faunísticas, geomorfológicos, hidrogeológicas y paisajísticas objetos de consideración, incluyendo ecosistemas escasamente modificados. El uso dominante de este ecosistema es la conservación del ámbito y el mantenimiento del equilibrio natural de la zona. Incluye varias zonas del municipio:

-Coto de la Pesadilla : Catalogada como zona de Reserva Natural Integral (A1). Su uso dominante es la protección adecuada de los valores en orden al estudio e investigación científica de los mismos.

-Dehesa Boyal : De propiedad municipal, está catalogada como Zona de Reserva Natural Educativa (A2). Su uso dominante es zona de valor testimonial y pedagógico, por lo que es una zona en la que se permite la presencia de visitantes para el desarrollo de actividades educativas y culturales.

La zona de Parque Comarcal Agropecuario, es una zona que poseyendo un valor ecológico de nivel alto o medio, no se incluyen en esta categoría ecosistemas suficientemente conservados, presentando en cambio áreas de alto o medio valor productivo e incluyendo ecosistemas parcialmente modificados por usos tradicionales del territorio. En estas zonas se permitirán y en su caso fomentarán los usos y actividades de carácter productivo tradicional que permitan la potencialidad de los recursos naturales, usos conservadores y generadores de suelo, las actividades educativas y culturales, así como las de esparcimiento que no requieran instalaciones ni perjudiquen el suelo o la calidad de las aguas. En esta categoría se incluye:

-Finca Valdelamasa : Catalogada como Zona del Parque Comarcal Agropecuario Productor (B2). Su uso dominante corresponde a una zona de alta capacidad de producción en la que se permiten las actividades productivas agropecuarias, incluidos los usos transformadores y, en particular, la ganadería extensiva. De igual forma se permite la introducción de nuevas explotaciones ganaderas y las actividades agrícolas.

4.- Usos del suelo

La vegetación, el paisaje y la actividad humana a lo largo de sucesivas generaciones han ido configurando unos usos determinados de los 59,26 Km² de superficie que tiene el municipio de San Sebastián de los Reyes.

4.1.- Planeamiento e infraestructuras

Según la terminología y los datos utilizados en el Avance del Plan General de Ordenación Urbana, aprobado inicialmente en Diciembre de 2010, el municipio de San Sebastián de los Reyes cuenta con 15,8 Km² de Suelo Urbano, que supone el 26,72% del total. Como Suelo Urbanizable están calificados 16,19 Km² -el 27,34%- , y el resto, 27,21 km². , figuran como No Urbanizable, que supone el 45,93% del total. En la siguiente tabla, recogida de la documentación del referido Avance, se detallan las distintas subdivisiones de cada uno de los suelos.

SUPERFICIES PGOU SAN SEBASTIAN DE LOS REYES - AVANCE

| CLASE DE SUELO | | SUPERFICIE | % |
|----------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|--------------------------------|--------|
| SUELO URBANO | SUELO URBANO CONSOLIDADO | 14.774.885m ² | 26,72 |
| | SUELO URBANO NO CONSOLIDADO | 1.046.398m ² | |
| | TOTAL SUELO URBANO | 15.821.283m² | |
| SUELO URBANIZABLE | SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO | 5.799.606m ² | 27,34 |
| | SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO | 10.389.689m ² | |
| | TOTAL SUELO URBANIZABLE | 16.189.295m² | |
| SUELO NO URBANIZABLE | SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCION | 8.022.203m² | 45,94 |
| | SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCION ESPECIAL | | |
| | VIAS PECUARIAS | 1.948.998m ² | |
| | DOMINIO PUBLICO HIDRAULICO - L.I.C. | 2.778.707m ² | |
| | PARQUE REGIONAL CUENCA ALTA DEL MANZANARES | 8.403.294m ² | |
| | TOTAL | 13.130.999m² | |
| | SUELO NO URBANIZABLE PRESERVADO | | |
| | INFRAESTRUCTURA AEROPORTUARIA | 1.379.514m ² | |
| | SUELO ADSCRITO A MINISTERIO DE DEFENSA | 813.004m ² | |
| | RESERVA RED DE INFRAESTRUCTURA VIARIA SUPRAMUN. OTROS | 396.070m ² | |
| TOTAL | 6.053.112m² | | |
| TOTAL SUELO NO URBANIZABLE | | 27.206.314m² | |
| SUPERFICIE TOTAL TERMINO MUNICIPAL SAN SEBASTIAN DE LOS REYES | | 59.216.892m² | 100,00 |

El Avance de PGOU se ha redactado a iniciativa municipal para incluir en el vigente de 2002, entre otras propuestas urbanísticas, una reserva de espacios necesarios para infraestructuras viarias supramunicipales no contempladas entonces.

El análisis del municipio permite identificar las condiciones del actual esquema de ocupación del territorio compuesto por dos tipos de elementos: las líneas estructurantes (el río Jarama y sus afluentes, numerosas vías de circulación y pecuarias, y la cornisa de Fuente el Fresno) y las siguientes áreas con vocación definida:

La primera, ubicada al este de la A-1, tiene una capacidad de desarrollo urbanístico limitada debido, en primer lugar, a la existencia de espacios protegidos o preservados por su valor medioambiental (Vega del Jarama), así como por el desarrollo de importantes infraestructuras como son el tramo norte de la M-50, el paso por el sur de la futura R-2, y por la huella sonora del aeropuerto.

En el oeste del municipio se concentra la franja urbana; se trata de una ocupación lineal de tipo alveolar, con tejidos dispersos, separada por espacios vacantes y relacionados sólo por la A-1. Esta área se encuentra dividida a su vez en tres grandes

zonas. La primera zona se ubica al norte, con predominio de viviendas unifamiliares así como equipamientos y espacios verdes. En el centro del territorio municipal se ubica la zona de actividades económicas con usos productivos terciarios e industriales (Polígono Industrial Norte, Polígono Industrial Sur, Moscatelares y La Hoya) y al sur, el casco del municipio totalmente consolidado con predominio de viviendas plurifamiliares.

Dentro del municipio de San Sebastián de los Reyes se cuenta con dos planes para marcar las pautas del crecimiento futuro del municipio:

Plan estratégico y de ordenación urbana. El Plan Regional de Estrategia Territorial de la Comunidad de Madrid (P.R.T.E.1999) y el Protocolo Urbanístico, firmado en junio de 1996 entre la Comunidad de Madrid y el Ayuntamiento de San Sebastián de los Reyes, constituyen el marco de referencia del actual Plan General de Ordenación Urbana de San Sebastián de los Reyes (PGOU) aprobado definitivamente, con modificaciones, por la Resolución de 22 de febrero de 2002, de la Secretaría General Técnica de la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transporte.

El modelo de ordenación territorial propuesto por el PGOU parte de la ordenación interterritorial heredada y de la intención de mejorar las condiciones existentes a partir de la consecución de los siguientes objetivos generales y sectoriales:

- Diseñar un modelo territorial inspirado en los principios del desarrollo sostenible.
- Promover la cohesión territorial interna y externa.
- Configurar un conjunto de espacios variados, funcionales y espacialmente integrados a través de la creación de espacios protegidos, espacios de transición ambiental y paisajísticos y la ocupación de espacios intersticiales.
- Mejorar la accesibilidad entre las partes del territorio.
- Asegurar la dotación de suelo suficiente para satisfacer las necesidades de viviendas locales y metropolitanas con el menor consumo de suelo posible.
- Promocionar suelo para actividades innovadoras de alcance regional;

Asegurar la dotación suficiente de equipamiento social, mejorando la calidad de vida y la cohesión social.

Según la realidad consolidada del territorio y los objetivos planteados, el PGOU clasifica el suelo del término municipal en **Urbano, No Urbanizable, Urbanizable, Urbano y Dotacional**, acorde a las siguientes definiciones:

Suelo No Urbanizable, aquel que el PGOU considera necesario preservar por su valor agrícola, forestal, ganadera o por sus riquezas naturales, así como por considerarlos inadecuados para un desarrollo urbano. Asimismo, clasifica como Suelo No Urbanizable Protegido el resultante de los documentos y estrategias territoriales elaborados por la Comunidad de Madrid o la legislación sectorial, en razón de sus valores paisajísticos, históricos, arqueológicos, científicos, ambientales o culturales, de riesgos naturales o para la protección del dominio público.

Suelo Urbanizable, comprende las áreas que por desarrollo y ejecución del plan pueden ser ocupadas por la urbanización y la edificación, de acuerdo con la programación cronológica establecida.

Suelo Urbano, comprende las áreas de suelo ya transformado por contar, como mínimo con acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica o por estar consolidados por la edificación en la forma y con las características que establezca el Plan.

Suelo dotacional, aquellos elementos de la ordenación urbanística que se encuentran al servicio de las necesidades de la población y que pueden ser enmarcados en cualquiera de los dos apartados siguientes:

a) Sistemas generales:

-**Sistema general de comunicaciones**, tanto urbanas como interurbanas, incluyendo las reservas de suelo necesarias para la localización de las redes viarias y ferroviarias, áreas de acceso a las mismas y todas aquellas otras vinculadas a las mismas, como estaciones de ferrocarril y autobuses, aeropuerto y otras instalaciones análogas.

-**Sistema general de espacios libres** constituido por parques urbanos públicos y áreas públicas destinadas al ocio cultural o recreativo, como parques deportivos, y otros recintos análogos, así como el dominio público terrestre.

- **Sistema general de equipamiento comunitario**, que comprende todos aquellos centros públicos al servicio de la población destinados a usos administrativos,

culturales y docentes, sanitarios, asistenciales, religiosos, cementerios, y otros servicios de interés comunitario como centros productores de energía, embalses, líneas de conducción y distribución y otras análogas

b) Dotaciones locales:

Terrenos dotacionales que no forman parte de la estructura general y orgánica del territorio y que se encuentran al servicio de Unidades de Ejecución o ámbitos territoriales equivalentes.

4.2.- PERI del Casco antiguo de San Sebastián de los Reyes

Plan Especial de Reforma Interior (PERI)

En enero de 1997 se aprobó el Plan Especial de Reforma Interior (P.E.R.I.) del casco antiguo de San Sebastián de los Reyes.

La estructura urbana de San Sebastián, tal como describe la memoria del P.E.R.I., presenta una desproporción formal y funcional entre el suelo edificable, los espacios libres de uso público y la red viaria. Además define el interés ambiental y paisajístico de la estructura urbana como prácticamente nulo, con una gran disparidad entre los espacios públicos de pequeñas dimensiones, que no tienen la capacidad suficiente para absorber sus funciones básicas, y el suelo edificable privado, sin uso, infrutilizado u ocupado por usos inadecuados, a lo que hay que sumar la falta de vegetación y arbolado en las calles, la carencia de áreas ajardinadas, la escasez y mala calidad del mobiliario urbano y la falta de tratamiento de los pavimentos. Dada la situación del casco antiguo, se establecieron objetivos de carácter sectorial, entre ellos:

Proteger la trama urbana tradicional y el patrimonio edificado que merezca ser conservado por su valor arquitectónico o ambiental, con el fin de mantener los valores históricos y culturales que aún permanecían en el área.

Mejorar el Medio Ambiente Urbano en los espacios públicos y en el interior de las manzanas.

Recuperar el carácter representativo del Área como Centro Urbano de San Sebastián de los Reyes mediante la implantación de usos, actividades y servicios de carácter comunitario.

Por lo que se refiere a la conservación y valorización del patrimonio arquitectónico de San Sebastián de los Reyes, la mayoría de los edificios pertenecientes al centro

histórico, carecen de valor arquitectónico, solamente algunos poseen un cierto valor histórico por su antigüedad mayor a 100 años que, en muchos casos, se ve prácticamente anulado por las diferentes reformas y el mal estado de conservación.

No obstante lo anterior, el P.E.R.I. clasificó los edificios en tres grados de protección:

Protección singular: edificación histórica de gran valor arquitectónico, que debe ser conservado en sus características actuales, mediante operaciones de restauración y mantenimiento, como la Iglesia de San Sebastián.

Grado 1 de protección: edificios que presentan interés arquitectónico, por lo que deben ser conservados o rehabilitados, como la Casona Rural en la Plaza de la Constitución 4, el Edificio de Viviendas Colectivas en la Calle Real 44 o la parte antigua del Ayuntamiento.

Grado 2 de protección: edificios de interés arquitectónico o tradicional que, por su pureza tipológica o por su ubicación, deben de ser conservados parcialmente o acondicionados, como los edificios de San Roque 18 y 20, Milagro 4, V. Montes 1, Mayor 7, Real 46, 48, 50 y el edificio de la Plaza de la Constitución 3.

Protección ambiental aplicable tan solo a la edificación tradicional situada en la Plaza de la Constitución y en los ambientes de 2ª categoría que enlazan con la misma, así como en la calle Higueras. En estas zonas es vigente una ordenanza ambiental pormenorizada en cuanto a materiales, texturas y acabados, con el fin de preservar el carácter tradicional de estos sectores.

Nota. Información elaborada y actualizada por el Servicio de Estudios y de la Población en marzo de 2012.