

**P 2025/4**

**ASUNTO:** PLAN ESPECIAL BOSQUE URBANO LA MARINA  
**TITULAR:** AYUNTAMIENTO DE SAN SEBASTIAN DE LOS REYES

**ELENA LOPEZ AZPIAZU, JEFE DE SERVICIO TECNICO DE URBANISMO DE ESTE AYUNTAMIENTO DE SAN SEBASTIÁN DE LOS REYES,**

**INFORMA:**

El presente informe tiene por objeto analizar la documentación presentada relativa al Plan Especial para la creación de la infraestructura verde denominada “Bosque Urbano La Marina”, con el fin de valorar su adecuación urbanística y su compatibilidad con el planeamiento vigente, así como informar sobre la procedencia de su aprobación inicial.

Con fecha 12/03/2026 con número de anotación : 2026/10836, R.G.E. se presenta en el Registro municipal documentación relativa al Plan Especial “Bosque Urbano La Marina” en el ámbito de La Marina.

El instrumento se tramita como Plan Especial de Ordenación, de conformidad con lo previsto en la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid.

**OBJETO Y FINALIDAD 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 LSCM.

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.

La transformación del ámbito de La Marina está directamente vinculada en la AU a dos de los OBJETIVOS ESTRATÉGICOS:

- Ordenar el territorio y hacer un uso racional del suelo, conservarlo y protegerlo.
- Evitar la dispersión urbana y revitalizar la ciudad existente.

La AU contiene dos PROYECTOS ESTRATÉGICOS que contemplan la recuperación de los suelos de La Marina como parque para la ciudadanía.

**4. Infraestructura Verde – Actuaciones en Zonas Urbanas**

Propone la creación de nuevos espacios verdes y la adaptación de los parques y jardines existentes en el municipio hacia un diseño sostenible, inclusivo, recreativo, atractivo y de lucha frente al cambio climático.

**5. Proyecto La Marina**

Propone el desarrollo de un Plan Especial para rehabilitar y recuperar espacios públicos degradados y posibilitar un uso y disfrute de los mismos por la ciudadanía. Pretende

facilitar la ejecución integral del territorio como un gran Parque Público en el que se integran diversos Equipamientos Públicos.

Sus objetivos son:

- Transformar la parcela en un parque representativo y activo.
- Establecer “La Marina” como nexo de unión y/o partida hacia la infraestructura verde.
- Integrar el parque y sus actividades con el tejido urbano.
- Consolidar y mejorar los equipamientos actuales ligados a usos culturales y de fiestas.
- Instalaciones deportivas, culturales y de ocio al aire libre.
- Equipamiento cultural que posibilite eventos de media y alta ocupación.
- Construir un nuevo recinto ferial polivalente, moderno y funcional.
- Aparcamiento subterráneo.

El PAI La Marina articula una intervención integral —social, económica, medioambiental, tecnológica y patrimonial— con el fin de regenerar el tejido urbano, rehabilitar espacios públicos y mejorar la conexión del Centro con el resto de la ciudad.

Establece un programa de implementación con estos objetivos específicos:

- Convertir una parcela degradada en un Bosque Urbano que revitalice el Centro.
- Crear un punto de encuentro con usos sociales, culturales y recreativos.
- Modernizar el Recinto Ferial para dinamizar la economía y la cultura.
- Dotar al área de instalaciones deportivas y zonas de juego.
- Mejorar la conexión del Bosque Urbano con el Centro a través de la Fachada de Reyes Católicos.

La actuación se enmarca en las estrategias municipales de regeneración de espacios públicos, movilidad sostenible, eficiencia energética e incorporación de zonas verdes de valor ecológico y social.

## DOCUMENTACIÓN APORTADA

La documentación presentada para la tramitación del Plan Especial incluye:

- Bloque I. Documentación Informativa
  - Memoria de información
  - Análisis y diagnóstico
  - Plano de información
  - Bloque I. Anexos:
    - Anexo I: Documentación de planeamiento vigente
    - Anexo II. Documentación de propiedad
    - Anexo III. Reportaje fotográfico
- Bloque II. Documentación de la propuesta de ordenación
  - Memoria justificativa de la ordenación adoptada
  - Memoria de viabilidad y sostenibilidad de la propuesta
- Bloque III. Documentación normativa
  - Normativa urbanística
  - Planos de ordenación
  - Bloque III. Anexos:
    - Anexo normativo 1: Indicaciones particulares de sostenibilidad
    - Anexo normativo 2: Fichas de elementos de infraestructura verde

- Anexo normativo 3: Fichas de zonas de ordenación específicas
- Bloque IV. Documentación ambiental
  - Evaluación ambiental estratégica
    - DAE
    - Estudio de movilidad
    - Estudio de contaminación acústica
    - Estudio de contaminación del suelo. Investigación preliminar
    - Estudio de justificación del Decreto 170
    - Estudio de economía circular
  - Bloque IV Anexos:
    - Plan ecológico
    - Informe de arbolado

Analizada la documentación aportada, se considera que, con carácter general, reúne los contenidos necesarios para su tramitación.

### **AMBITO DE ACTUACIÓN Y SITUACIÓN URBANÍSTICA**

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

El ámbito se encuentra delimitado por:

- Norte: avenida Cataluña, calle Cantabria, área sur del barrio del Praderón (Unidad de Gestión 5 del PGOUSS 01, exterior al ámbito) y calle Fuerteventura
- Sur: avenida de los Reyes Católicos
- Este: calle Real y paseo perimetral del Parque Empresarial La Marina (en el Sector industrial EE)
- Oeste: avenida de Navarrodán

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

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.

### **ANÁLISIS URBANÍSTICO**

#### **1. Justificación de la actuación**

El Plan de Actuación Integrado (PAI) “Bosque Urbano La Marina: La revitalización del Centro” 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 Urbano en el que se integran diversos equipamientos públicos y se establece una red viaria que garantiza el cosido del territorio.

#### **2. Compatibilidad con el planeamiento general**

La ordenación propuesta en el Plan Especial resulta compatible con las determinaciones del planeamiento vigente y las diferentes zonas de ordenación contenidas en el ámbito.

### 3. Ordenación propuesta

El Plan Especial delimita parcelas específicas para los distintos usos previstos en el ámbito, organizando la ordenación conforme al régimen de usos del PG y estableciendo las siguientes normativas específicas:

- Uso dotacional. Equipamiento
- Uso dotacional. Equipamiento. Auditorio
- Uso dotacional. Garaje-aparcamiento en superficie
- Uso dotacional. Espacio libre. Parque urbano
- Uso dotacional. Espacio libre. Parque forestal
- Uso dotacional. Espacio libre. Parque urbano / Garaje aparcamiento
- Uso dotacional. Espacio libre. Recinto ferial
- Uso dotacional. Espacio libre. Vía Pecuaria Reserva
- Uso dotacional. Red viaria peatonal
- Uso dotacional. Red viaria
  - Uso Vía Pecuaria

### INFORMES / AFECCIONES SECTORIALES

Durante la tramitación del Plan Especial deberán solicitarse los informes sectoriales preceptivos a las administraciones y organismos competentes que puedan verse afectados por la actuación, entre otras, las siguientes:

- Vías Pecuarias
- Medio Ambiente
- Servidumbres aeronáuticas
- Confederación Hidrográfica del Tajo
- Metro de Madrid
- Canal de Isabel II
- Otros organismos que resulten afectados por la actuación
- ADIF

### CONCLUSIÓN

A la vista de la documentación presentada y del análisis efectuado, se considera que el Plan Especial “La Marina” resulta compatible con el planeamiento general vigente y contribuye a la mejora del sistema de espacios libres y la infraestructura verde del municipio.

Por todo lo anterior, se informa FAVORABLEMENTE a los efectos de la aprobación inicial del Plan Especial, sin perjuicio de la incorporación al expediente de los informes sectoriales preceptivos y de la resolución de las alegaciones que pudieran presentarse durante el periodo de información pública.

Lo que comunico a Vd. para su conocimiento y efectos.