

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

ANEXO I BLOQUE I. DOCUMENTACIÓN DE PLANEAMIENTO VIGENTE

Febrero 2026

I PLANEAMIENTO VIGENTE

1 FICHAS

clase de suelo	nombre	zona	
URBANO CONSOLIDADO	FLEMING	5	
descripción	Area homogénea de desarrollo unitario en la corona exterior del ensanche.		
objetivos	Disminución de alturas y adecuación de la tipología edificatoria cuando se produzca la sustitución de la edificación.		
uso	CARACTERÍSTICO VIVIENDA Colectiva		
	ALTERNATIVO Almacén/Taller Oficina/Comercio/Residencial Público/Restauración/Espectáculo EQUIPAMIENTO		
	CONDICIONADO		
zona acústica	AREA carácter	II levemente ruidosa	
edificación	VIVIENDAS	max	nº
	PARCELA MÍNIMA	min	m ²
	EDIFICABILIDAD neta	max	m ² /m ² 3
	SUPERFICIE EDIFICABLE	max	m ²
	ALTURA DE LA EDIFICACIÓN	max	m 12
	PLANTAS	max	nº 4
	SUPERFICIE OCUPABLE DE PARCELA	max	%
	RETRANQUEO a lindero frontal	min	m
a otros linderos	min	m	

clase de suelo	nombre	zona			
URBANO TRANSFORMACIÓN	ESTACIÓN TRANSCÉPTORA DE LA ARMADA	13			
descripción	Área dotada de instalaciones radioeléctricas de la Armada. Instalación militar complementaria. La localización y el uso imponen una servidumbre de uso y altura sobre el entorno inmediato.				
objetivos	Desafección del uso existente y transformación en área dotacional pública, uniéndose a toda el área dotacional existente.				
USO	CARACTERÍSTICO Servicio Público				
	ALTERNATIVO				
	CONDICIONADO EQUIPAMIENTO ESPACIO LIBRE				
zona acústica	AREA carácter	II levemente ruidosa			
edificación	VIVIENDAS	max	nº		
	PARCELA MÍNIMA	min	m ²		
	EDIFICABILIDAD neta	max	m ² /m ²		0,06 característico
		max	m ² /m ²		0.20 condicionado
	SUPERFICIE EDIFICABLE	max	m ²		
	ALTURA DE LA EDIFICACIÓN	max	m		6 característico
		max	m		9 condicionado
	PLANTAS	max	nº		2 característico
		max	nº		3 condicionado
SUPERFICIE OCUPABLE DE PARCELA	max	%	10		
RETRANQUEO	a lindero frontal	min	m		
	a otros linderos	min	m		

clase de suelo	nombre	zona	
URBANO TRANSFORMACIÓN	PARQUE DE LA MARINA	14	
descripción	Sistema general de espacios libres y equipamiento comunitario		
objetivos	Reorganizar un área de equipamiento, que se ha convertido en centro de la ciudad, como lugar de encuentro, de esparcimiento y de satisfacción de necesidades ciudadanas.		
USO	CARACTERÍSTICO	ESPACIO LIBRE	
	ALTERNATIVO	Espectáculo Deportivo (al aire libre)	
	CONDICIONADO	EQUIPAMIENTO	
zona acústica	AREA carácter	II levemente ruidosa	
edificación	VIVIENDAS	max	nº
	PARCELA MÍNIMA	min	m ²
	EDIFICABILIDAD neta	max	m ² /m ² 0,10
	SUPERFICIE EDIFICABLE	max	m ²
	ALTURA DE LA EDIFICACIÓN	max	m 9
	PLANTAS	max	nº 3
	SUPERFICIE OCUPABLE DE PARCELA	max	% 10
	RETRANQUEO	a lindero frontal a otros linderos	min min

clase de suelo	nombre	zona	
URBANO INCORPORADO	SECTOR EE	65	
descripción	Área programada por el PGOU'85 en la corona del Casco Urbano con uso predominante INDUSTRIAL/TERCIARIO, ordenada según Plan Parcial Sector EE, urbanizada, equidistribuida y edificada en desarrollo del Plan.		
objetivos	Mantenimiento de la ordenación.		
USO	CARACTERÍSTICO	INDUSTRIAL Oficina/Comercio	
	ALTERNATIVO	Residencial Público/Restauración DOTACIONAL	
	CONDICIONADO	Vivienda (guardería 108m ² para implantaciones > 5000 m ²)	
zona acústica	AREA carácter	III tolerablemente ruidosa	
edificación	VIVIENDAS	max	nº
	PARCELA MÍNIMA	min	m ²
	EDIFICABILIDAD neta	max	m ² /m ²
	SUPERFICIE EDIFICABLE	max	m ²
	ALTURA DE LA EDIFICACIÓN	max	m
	PLANTAS	max	nº
	SUPERFICIE OCUPABLE DE PARCELA	max	%
	RETRANQUEO	a lindero frontal a otros linderos	min min
observaciones	Regulación: Área de Planeamiento Incorporado Plan Parcial del Sector EE: Aprobación Definitiva Plan Parcial: 12/5/1988 (exp 8/86). Aprobación Definitiva 2ª Modificación Plan Parcial Sector EE: 20/7/1995 (exp7/95). Los usos de equipamiento están sujetos a su específica determinación según 7.9.2.3.1.9		

2 PLANOS DE ORDENACIÓN



