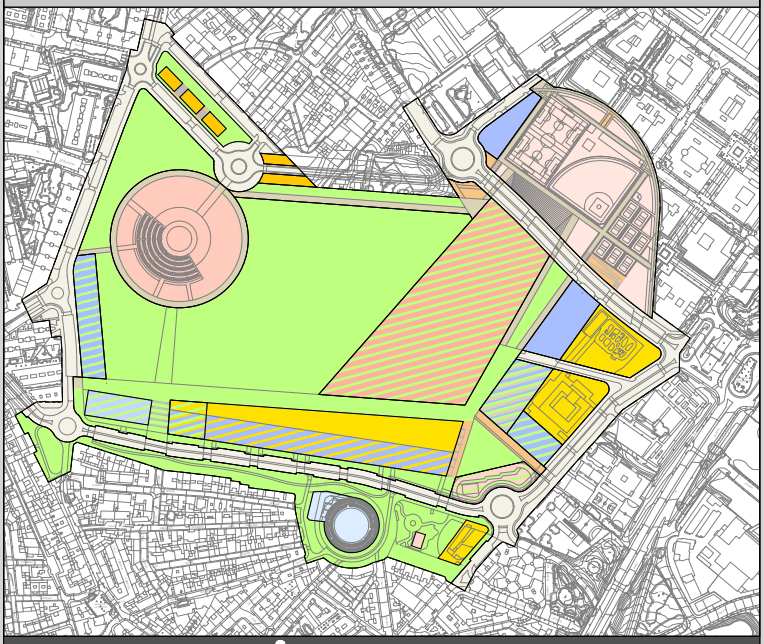
RESUMEN EJECUTIVO

PLAN ESPECIAL

PARQUE DOTACIONAL LA MARINA

junio 2022

D O C U M E N T O P A R A A P R O B A C I Ó N I N I C I A L



AYUNTAMIENTO DE
San Sebastián de los Reyes

EMPRESA MUNICIPAL DE SUELO Y VIVIENDA EMSV

E D I C I Ó N C O R R E G I D A 1 1 J U L I O 2 0 2 2

PLAN ESPECIAL

PARQUE DOTACIONAL LA MARINA

SAN SEBASTIÁN DE LOS REYES

0 RESUMEN EJECUTIVO

Índice

1	RESUMEN EJECUTIVO, ALCANCE	2
2	ÁMBITO AFECTADO Y SITUACIÓN	3
2.1	RESUMEN DE CARACTERÍSTICAS DE LA ORDENACIÓN	3
3	SUSPENSIÓN DEL OTORGAMIENTO DE LICENCIAS	12
4	DURACIÓN DE LA SUSPENSIÓN DE LICENCIAS	13
5	PLANOS (formato A4)	13

PLAN ESPECIAL

PARQUE DOTACIONAL LA MARINA

SAN SEBASTIÁN DE LOS REYES

0 RESUMEN EJECUTIVO

1 RESUMEN EJECUTIVO, ALCANCE

El Real Decreto Legislativo 7/2015, por el que se aprueba el TR de la Ley Del Suelo Y Rehabilitación Urbana (LSRU 7/2015) señala, en su artículo 25.3, la exigencia de introducir -en la documentación de los instrumentos de ordenación urbanística y en sus alteraciones- un RESUMEN EJECUTIVO:

- *En los procedimientos de aprobación o de alteración de instrumentos de ordenación urbanística la documentación expuesta al público deberá incluir un Resumen Ejecutivo expresivo de los siguientes extremos:*
    - *Delimitación de los ámbitos en los que la ordenación proyectada altera la vigente, con un plano de situación, y el alcance de dicha alteración.*
    - *Los ámbitos en los que se suspenden la ordenación o los procedimientos de ejecución o de intervención urbanística, y la duración de dicha suspensión.*

La ley 3/2007 de la Comunidad de Madrid, De Medidas Urgentes De Modernización Del Gobierno y La Administración, introdujo un nuevo artículo 56 bis de la ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid, en el que también se exige incluir un Resumen Ejecutivo -con el mismo contenido- en todos los instrumentos urbanísticos.

El alcance de la prescripción es doble:

- En primer lugar, requiere la identificación, en un plano, del ámbito de la intervención ordenadora y su localización en el municipio; será necesario, además, expresar el alcance de la intervención, para su fácil conocimiento por los ciudadanos.
- En segundo lugar, requiere la identificación, en otro plano, de los ámbitos en los que -como consecuencia de la modificación de la ordenación- queda suspendida la concesión de licencias y procedimientos de ejecución. Se señala la necesidad de determinar el plazo durante el que se mantendrá esa suspensión.

La prescripción alcanza plenamente al Plan Especial de Parque Dotacional La Marina, promovido por el Ayuntamiento de San Sebastián de los Reyes.

2 ÁMBITO AFECTADO Y SITUACIÓN

La situación del ámbito es la que se señala en el plano *Información 1 ÁMBITO: SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO* que se aneja a este Resumen.

Dice, al respecto, el Plan Especial:

- *El ámbito está situado en el centro del casco urbano de San Sebastián de los Reyes, en la Comunidad de Madrid.*

El ámbito afectado es el señalado por el plano *Ordenación 1.1 DELIMITACIÓN* del Plan Especial que se aneja a este Resumen.

Señala el Plan, en cuanto al ámbito:

- *Se encuentra delimitado por una sucesión de viarios públicos que se incluyen en él: avenida Reyes Católicos, calle Real, paseo perimetral límite del Parque Empresarial LA MARINA (en el industrial Sector EE), calle Fuerteventura, avenida Cataluña, área Sur del barrio del Praderón (Unidad de Gestión 5 del PGOU'01, exterior al ámbito), calle Cantabria y avenida Navarrondán; en todos estos espacios viarios, el límite de ordenación se sitúa las alineaciones a vía pública de las edificaciones que rodean el ámbito, pues carece de sentido funcional ordenar sólo hasta el eje viario.*
  Abarca una superficie de 37,27 hectáreas.
  Se trata -mayoritariamente- de un conjunto de elementos integrantes de redes públicas generales que se sitúan sobre suelos de cesión obligatoria y gratuita que los Promotores de suelos lucrativos hicieron en su día y que pasaron a integrarse dentro de las reservas para redes públicas municipales.
  No fue cedido, sino adquirido onerosamente al Ministerio de Defensa, por el Ayuntamiento, el rectángulo de 12Ha que ocupaba la que fue ESTACIÓN TRANSCEPTORA DE LA ARMADA durante medio siglo, hasta el año 2008.
  Tampoco fueron cedidos -y se mantienen como propiedad privada- los terrenos y la edificación de la PLAZA DE TOROS que, conforme indica el PGOU'01, se incluyen en el ámbito de ordenación del Plan Especial.

Sobre estos terrenos, el Plan General de Ordenación Urbana (PGOU'2001) del municipio prescribe la formulación de un Plan Especial, para su ordenación.

2.1 RESUMEN DE CARACTERÍSTICAS DE LA ORDENACIÓN

En síntesis, la ordenación del Plan Especial pretende la ejecución integral del territorio como un gran Parque Público -37.2 Ha- en el que se integran diversos Equipamientos Públicos, unos son ya existentes -Ambulatorio, Policía Municipal y Protección Civil, Educación Vial, Auditorio, Campo de futbol, Garaje para Residentes en Reyes Católicos-; otros son nuevos -20.000m²edificables en Reyes Católicos; 8000m² en Cantabria; 2.000m² en el Auditorio- en total, 30000m², aproximadamente-; y otro es un uso privado, de espectáculo, ya existente -Plaza de Toros-.

La Memoria del Plan hace una explicación de las distintas Ordenanzas y ZONAS DE ORDENACIÓN del Plan indicando los objetivos, criterios y características de cada una de ellas:

A MULTIEQUIPAMIENTO

Regula las condiciones urbanísticas mínimas de uso y edificación que deben cumplir las construcciones y edificaciones de una unidad básica de gran dimensión (A1) con uso pormenorizado característico EQUIPAMIENTO Y GARAJES. Su uso pormenorizado alternativo es ESPACIO LIBRE.

El objetivo es dotar al municipio de equipamientos de carácter supramunicipal que refuercen los existentes en el ámbito del Plan Especial y en las proximidades; se trata de posibilitar el proyecto y ejecución de equipamientos a nivel metropolitano que permitan la programación de actividades que atraigan tanto a la población local como al foráneo o turista. Se sugiere, al menos, un espacio multiusos que posibilite la realización de eventos de media/alta ocupación con un gran espacio escénico, aulas y espacio expositivo. Lugar igualmente apropiado para la ubicación de un mercado municipal (uso equipamiento: servicio público: servicios alimentarios: mercado).

Se ubica a lo largo de la acera norte de la Av Reyes Católicos.

La constitución de todo el frente de Equipamiento de Reyes Católicos como una única unidad básica –larga, de crujía variable- responde al deseo municipal de poder elegir la dimensión del solar -cortando por donde se quiera, sin necesitar ningún procedimiento urbanístico ni parcelación o segregación de solar- para el equipamiento -de cualquier forma y dimensión- que en ese momento se tenga intención de ejecutar.

Es un enclave articulador de todos los usos del Plan Especial. Su gran tamaño induce a establecer una baja densidad (1m²/m² aproximadamente) que se concreta en 20.000 m², permite la ocupación del 50% de su área de movimiento.

La altura máxima se mide en el interior del parque (2 alturas, 8 metros) que, debido a las diferencias de nivel, puede llegar a alcanzar -dependiendo de la ubicación- hasta 4 alturas y 16 metros referidos a Reyes Católicos.

El uso Aparcamiento intenta ser muy versátil, puede ser de residentes (posible concesión), de rotación -de pago o no- asociado al intercambiador de transporte público, ambulatorio, Plaza de Toros, etc.

Las plazas de estos aparcamientos no sustituyen a la dotación mínima de plazas de aparcamiento anejas a cada uso, dotación que deberá estar resuelta en cada una de las edificaciones, dentro del "área de movimiento" señalada, en planta sótano, semisótano o baja, y cuantía según regulación por usos.

Los dibujos incluidos en los planos se constituyen como posibles esquemas, sólo son fijos los puntos de acceso desde la vía pública; será el proyecto el que defina finalmente la ubicación definitiva de las plazas con dimensiones acordes a los vehículos que vayan a utilizarlas.

Deberá preverse estacionamiento específico para vehículos de personas con discapacidad, de servicio público, movilidad eléctrica y VMP.

Mientras no se edifiquen los usos pormenorizados característicos, se aplicará el uso alternativo ESPACIO LIBRE.

B EQUIPAMIENTO ASISTENCIAL VIS/VP

Comprende 5 unidades básicas (B1, B2, B3, B4 y B5). Su uso pormenorizado característico es EQUIPAMIENTO: Asistencial Vivienda Pública o Vivienda de Integración Social (VP o VIS); el uso alternativo es ESPACIO LIBRE. El uso EQUIPAMIENTO está condicionado a su ubicación en planta baja. El uso característico podrá estar en cualquiera de las alturas.

Configura una zona de mayor densidad que el resto del ámbito del Plan Especial, constituyendo así un borde al norte que sirve de transición con el actual barrio del Praderón. La edificabilidad de cada unidad básica es 3m²/m², en el cuadro de unidades básicas se indica también la edificabilidad en m² de cada una de ellas. El número máximo de unidades de EQUIPAMIENTO Asistencial (VP o VIS) se determina en cada una de las unidades básicas mediante la limitación de la media de la superficie construida en 60m².

La ocupación máxima es del 100% y las alineaciones son obligatorias.

Cumplirá las determinaciones de uso global vivienda 7.9.3 del PGOU'01.

En V3 la altura máxima se mide en el interior del parque (3 alturas, 9 metros), que debido a las diferencias de nivel pueden llegar a alcanzar, dependiendo de la ubicación, casi 5 alturas referidas a la calle Cantabria, de forma que las diferencias de altura de las edificaciones entre ambas calles y la adaptación a la pendiente del vial más alto permiten una integración total en la topografía del lugar.

En V2 se establece la tolerancia (para permitir la permeabilidad total entre jardines) de poder edificar las 3 platas (9m) dejando bajo ellas una planta libre permanente en la que sólo se edifiquen el acceso a garaje subterráneo y el portal a las 3 plantas de vivienda: en tal caso, son planta 1 vacía, las alturas son 4 plantas y 12m.

C AUDITORIO

Regula una unidad básica (C1) de uso pormenorizado característico EQUIPAMIENTO Cultural-Social y Recreativo (Auditorio); su uso alternativo es ESPACIO LIBRE.

Se trata de una superficie circular actualmente ocupada parcialmente por graderío con forma de sector circular adaptado al terreno que se complementa con un espacio rectangular delimitado como escenario. La construcción existente (sin edificación) está dotada de las instalaciones básicas que le dan la funcionalidad de Auditorio. Su geometría, ubicación y uso imponen una geometría circular que determina el ámbito de la Zona de Ordenación C.

Su objetivo es ampliar el uso existente, dotándolo de instalaciones fijas: baños, vestuarios, camerinos, escenario fijo con instalaciones, espacio de carga y descarga, etc, cualquier tipo de edificación que complemente lo existente manteniendo su uso.

Su carácter de hito permite autorizar la ocupación del 100% de su área de movimiento -con altura acorde con su función emblemática- con cubierta ligera integrada en el conjunto del Parque Dotacional (no computa edificabilidad).

Su edificabilidad para construcción cerrada, del mismo uso que el actual, es 2500m², valor cercano al 0.1m²/m².

El área de movimiento de la edificación es un círculo menor que el ámbito de la unidad básica, de modo que se reserva un espacio perimetral que permite ser rodeado en su totalidad y, a su vez establecer el/los accesos por cualquier punto del perímetro que permita la topografía del proyecto del Espacio Libre que lo rodea.

La posición de la edificación complementaria será determinada por el proyecto. Mientras no se desarrolle dicho proyecto, se podrá llevar a cabo el uso alternativo: ESPACIO LIBRE.

D EQUIPAMIENTO DEPORTIVO

Regula las condiciones de uso y edificación de una única unidad básica de uso pormenorizado característico EQUIPAMIENTO Deportivo. Su uso pormenorizado alternativo es ESPACIO LIBRE.

El uso Restauración-Bar está limitado a una superficie máxima de 200m².

En general se plantea para dotación deportiva de libre acceso y/o para agrupaciones deportivas. Se trata de la ubicación idónea para equipamientos de deportes de equipo (fútbol, fútbol 7, béisbol, softball, vóleibol, frontón, pelota a mano, deportes de playa o actividades deportivas individuales que conlleven instalaciones abiertas tipo pumptrack (para bicis y patines), bikepark, skatepark, patinaje, etc.

El programa definitivo queda condicionado al estudio de la propuesta municipal de un proyecto integral, en consonancia y continuidad física/conceptual con aquel proyecto que desarrolle la gran zona con uso pormenorizado característico ESPACIO LIBRE.

La edificabilidad es 751m², provenientes de la edificabilidad no consumida de la ZONA 21-EE. Su área de movimiento es la señalada en el plano 4 ORDENACIÓN.

En cuanto a las condiciones de diseño, arbolado, amueblamiento, etc se estará a lo dispuesto en el punto 7.5.1.4 SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES (PGOU'01).

Los espacios de terreno no ocupados por instalaciones deportivas se arbolarán o ajardinarán. Podrán habilitarse espacios cubiertos no cerrados de dimensiones apropiadas para la práctica de deportes de campo o pistas. No consumirán edificabilidad las construcciones cuya estructura y cerramientos estén construidos por elementos diáfanos que no interrumpan el libre acceso, permitiéndose que en algún caso estuvieran acristalados con el fin de optimizar su funcionalidad. Mientras no se desarrolle dicho proyecto, se podrá llevar a cabo el uso alternativo: ESPACIO LIBRE.

E *ESPACIO LIBRE*

Regula 3 unidades básicas de uso pormenorizado característico ESPACIO LIBRE (E1, E2 y E3). Esta Zona de Ordenación está constituida por las áreas de espacios abiertos, libres, públicos dedicados al paseo y estancia de personas; incluye viario peatonal interior, creando una imagen paisajística mediante la incorporación de vegetación y mobiliario que permita su uso y disfrute.

Tiene por objetivo transformar la antigua zona militar en un parque representativo y activo, que integre las actividades que en él se desarrollen dentro del tejido urbano mediante el establecimiento de una red interior de caminos peatonales, bicicletas, patinetes o similares que sirva de unión de las infraestructuras verdes y de punto de partida hacia los espacios verdes y/o protegidos de la ciudad; incluirá juegos infantiles, toboganes en ladera, tirolinas, ocio al aire libre, zona de expresión artística libre (muralismo), expresión artística rápida. Admite edificaciones tipo quioscos de música, aviarios, puestos de periódicos y revistas, de helados, barquillos, castañas, peladillas, pipas y regalices de toda índole, teatrito de guiñoles, bibliotecajardín, casetas de alquiler de triciclos, cometas y veleros de regatilla, garitas de guarda y jardinero… y un bonito bar con terraza al solysombra para horchatas y daiquiris escarchados.

El análisis de la topografía de estas Zonas de Ordenación se recoge en el plano correspondiente con un doble código de colores: en color rojo, aquellas que resultan determinantes e imprescindibles para definir la accesibilidad y funcionalidad de todo el Parque Dotacional, en verde aquellas que se plantean como sugerencias; en cualquiera de los dos casos el análisis supone la intención de llevar a cabo un movimiento de tierras moderado y la reconstrucción puntual de superficies casi planas que permitan la ubicación de vasos de agua de pequeña profundidad, buenos para regatas y naumaquias.

Debido a la accidentada topografía, se determina la posición de algunos caminos entendidos como estructurantes, de los que se indica la posición en planta y rasantes, son aquellos que resultan imprescindibles para la funcionalidad del Espacio Libre y/o para definir las zonas de

ordenación; el caso particular del que define los límites con el futuro desarrollo al norte del ámbito, aun siendo igualmente un Espacio Libre, se le define e incluye en ordenanza específica K.
Con el fin de conservar lo más posible el arbolado existente, se mantendrán, siempre que se pueda, sin alteraciones sustanciales, las rasantes originales de las áreas destinadas a este fin, las intervenciones tenderán a evitar la degradación de los espacios ajardinados existentes.
Los materiales que utilizar se adecuarán al aspecto y características del paisaje, su elección tendrá en cuenta la escala del espacio en que se sitúa, preferiblemente piedras naturales, áridos vistos, piezas cerámicas hechas a mano.
Se sugiere la singularización de cruces de caminos o puntos de encuentro mediante diferentes cromatismos, materiales, texturas, mobiliario, arbolado, etc
En cuanto a las condiciones de diseño, arbolado, amueblamiento, etc se estará a lo dispuesto en el punto 7.5.1.4 SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES (PGOU 2001).
En los caminos peatonales interiores se aconseja la plantación, a ambos lados, de árboles de alineación, a ritmos homogéneos que ayuden a marcar direcciones; entre ellos se situarán masas arbóreas según proyecto, que podrán acompañarse de equipos de calistenia (ejercicios para el desarrollo de agilidad y fuerza física), parque de mayores y cualquier otra instalación que promocione el deporte al aire libre e incentive la socialización y las alternativas al ocio urbano saludable que aporte beneficios físicos y psíquicos.
Se permite un total de 953m² de edificabilidad dispuestos en edificaciones de 200m² como máximo, para los usos pormenorizados condicionados que figuran en la ficha (cantón de jardinería, restauración, pequeñas instalaciones, etc), que se situarán dispersas y conformando un entramado de puntos de referencia. Pueden formar parte de este conjunto de artilugios las 3 garitas militares existentes actualmente.
La unidad básica E1 está atravesada por la VEREDA DEL MONTE; la E2 por el CORDEL DE MATAPIÑONERA AL ARROYO DE LA VEGA; en los planos se refleja la afección según el trazado dibujado en el SIG de la Comunidad de Madrid; la superficie grafiada se encuentra afectada por las determinaciones del Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid (D 7/2021), muy especialmente en lo relativo a materiales, texturas, señalización y velocidad máxima de circulación.

F *ESPACIO LIBRE y RECINTO FERIAL*

Regula la unidad básica F1 de uso pormenorizado característico ESPACIO LIBRE Recinto Ferial, Mercadillo, etc. Su objetivo es reubicar el RECINTO FERIAL mediante el desplazamiento del actual espacio usado como tal -en el que se compatibiliza el uso mercadillo y aparcamiento- por un ámbito perfectamente equipado con todos las infraestructuras y servicios urbanos, y especialmente alejado de la zona de viviendas, preservando del ruido a los vecinos más afectados por el lógico ruido generado por esta actividad; en cualquier caso se pretende dar también cabida al mercadillo y su integración en el conjunto del ámbito del ESPACIO LIBRE.
Está pensado para compatibilizar con otras ferias o actividades de esparcimiento colectivo que necesiten de gran espacio al aire libre: cine de verano, feria de la cerveza, coches antiguos, exhibiciones, exposiciones de gran formato (escultura, fotografía, arte urbano) teatro de calle, malabares, funambulistas, etc.
Sólo se permite construcciones o montajes no permanentes que no computan edificabilidad. El proyecto determinará la superficie a utilizar como recinto ferial/mercadillo; el espacio no incluido

como tal se regulará por la ordenanza E. Se autoriza cualquier infraestructura subterránea necesaria para llevar a cabo los usos permitidos.

No se permiten espacios arbolados, ni juegos de niños, ni mobiliario urbano o cualquier elemento que sea incompatible con el uso de Feria o Mercadillo. Sí se permite la dotación de mástiles, para crear sombra artificial que albergue actividades diversas, y los CT subterráneos que fueran necesarios para los usos que el proyecto determine

La unidad básica F1 está atravesada por la VEREDA DEL MONTE; en los planos se refleja la afectación según el trazado dibujado en el Sistema de Información Geográfica de la Comunidad de Madrid; la superficie grafiada se encuentra afectada por las determinaciones del Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid (D 7/2021), muy especialmente en lo relativo a materiales, texturas y señalización.

G ESPACIO LIBRE y APARCAMIENTO SUBTERRÁNEO

Regula las condiciones de uso de la unidad básica G1, con uso pormenorizado característico ESPACIO LIBRE/GARAJE Aparcamiento Subterráneo Existente. Se trata de un espacio rectangular con un aparcamiento subterráneo existente, utilizado por residentes de la zona en régimen de concesión; en su cubierta el uso pormenorizado característico es ESPACIO LIBRE.

La regulación es mínima, no admite edificabilidad ninguna; se mantiene únicamente la compatibilidad de usos a diferente nivel.

Los usos permitidos se encuentran limitados a aquellos compatibles con la cubierta actual existente o con otra que se superponga, como es el uso actual -patinaje- u otros aledaños como la petanca o cualquier otro que sea apto para ser soportado por la construcción existente reforzada o no. Para la integración en el parque deberá tener sobre la cubierta existente una capa vegetal mínima de 1 metro.

H ESPACIO LIBRE y APARCAMIENTO

Regula 3 unidades básicas (H1, H2 y H3) con uso pormenorizado característico ESPACIO LIBRE y uso pormenorizado alternativo GARAJE Área de Aparcamiento.

Su desarrollo como ESPACIO LIBRE remite a la zona de ordenación E. En caso de entender necesario el uso GARAJE Aparcamiento se remitirá a la zona de ordenación J. En este caso, la unidad básica H1 como posible aparcamiento podría orientarse a los colegios situados en la calle Real, H2 a grandes eventos y aglomeraciones y H3 al uso general del Parque Dotacional de la Marina.

I INTERCAMBIADOR y ESPACIO LIBRE

Regula las condiciones de uso de 2 unidades básicas (I1, I2) con uso pormenorizado característico INFRAESTRUCTURA Intercambiador. Su uso alternativo es ESPACIO LIBRE.

Tiene por objetivo ubicar en la intersección de avenida Reyes Católicos/calle Real un nodo de transportes en el que confluyan transportes subterráneos: Metro (existente), Cercanías (previsto) y otros en superficie: dársena de autobuses (proyectada en este Plan Especial) y paradas de coches compartidos, de coches de servicio público, de bicicletas, VMP, puntos de recarga de movilidad eléctrica, etc.

No tiene edificabilidad asignada, solo se permite cubriciones de dársenas, el cerramiento existente de la salida del Metro u otro similar para el futurible Cercanías.

J APARCAMIENTO

Regula 2 unidades básicas (J1 y J2) con uso pormenorizado característico GARAJE Área de Aparcamiento.

Se constituyen como áreas en lugares abiertos, fuera de los viarios (dentro de ellos también existen plazas de aparcamiento, reguladas por la Zona se Ordenación L), destinadas al estacionamiento temporal de turismos o vehículos pesados, al aire libre y dedicados en exclusiva a este fin, orientados a dar servicio a la población en general y/o en particular. No tiene explotación comercial.

El objetivo es completar, mejorar, ampliar las plazas de estacionamiento general, especialmente dirigidas a los usuarios de todas las dotaciones del ámbito del Plan Especial o aquellas próximas. No se especifica en cada uno de ellos a qué usuarios va dirigido y, por lo tanto, pueden usarse por la población en general, si bien, el proyecto que los desarrolle puede dirigirlos a los usos más cercanos: J1, al uso deportivo y al terciario, usos que se complementan en el tiempo (entre semana sirve especialmente a las oficinas y el fin de semana a las instalaciones deportivas) y J2 dirigirlo a los visitantes del cementerio (especialmente en los días señalados de gran afluencia de visitantes), al uso deportivo y a los usuarios de la Feria/mercadillo y muy especialmente a los feriantes que podrán aparcar sus caravanas, camiones, remolques o tráileres en época de fiestas; esta circunstancia implica no plantar árboles por su incompatibilidad. También podría dedicarse como aparcamiento de caravanas para la población en general.

Esta zona de aparcamiento dedicado a feria podría expandirse hacia las cercanas unidades básicas H1 y H2, reguladas por la zona de ordenación H.

Los dibujos incluidos en los planos se constituyen como posibles esquemas, sólo son fijos los puntos de acceso desde la vía pública; será el proyecto el que defina finalmente la ubicación definitiva de las plazas con dimensiones acordes a los vehículos que vayan a utilizarlas.

Sólo se autorizarán obras de pavimentación e instalaciones de energía o alumbrado o aquellas imprescindibles para el uso. Compatible con placas fotovoltaicas a modo de cubierta.

Se recomienda el uso de pavimentos drenantes. En J1 es compatible -y recomendable- el arbolado con una densidad mínima de 1 árbol por plaza de estacionamiento. J2 no podrá llevar arbolado si su uso va dirigido a vehículos pesados.

Deberá preverse estacionamiento específico para vehículos de personas con discapacidad, de servicio público, movilidad eléctrica y VMP.

K VIARIO PEATONAL

Regula un espacio lineal de borde Norte del Plan Especial, interpuesto entre la gran área de Espacio Libre E1 y suelos exteriores al ámbito. Su uso pormenorizado característico es INFRAESTRUCTURA Viario Peatonal Accesible en Espacio Libre.

Atiende a requerimientos de infraestructuras de accesibilidad peatonal y de acceso para servicios, para cerrar circuitos de paseantes y ciclistas. Implica la definición de un camino con accesibilidad universal para paseo de peatones, ciclistas trotadores y sus rasantes -estructurantes- definidas en la serie de planos de ordenación 5 TOPOGRAFÍA; el resto de la superficie incluida en esta unidad básica se tratará como mera superficie ajardinada de conexión del gran Parque Central y con el norte de la ciudad; implica adecuación topográfica y rasantes.

Carece de edificabilidad; sólo se autoriza, a modo simbólico, la ubicación de la garita que actualmente se encuentra en ella.

L VIARIO

Se refiere a la unidad básica de viario que recoge la totalidad del viario rodado del Plan Especial. Su uso característico es INFRAESTRUCTURA Viario Rodado. La regulación se remite a la del PGOU.

No admite edificaciones; son imprescindibles dos construcciones "puente" bajo el viario V1, que permiten, además de la adaptación a la topografía original, la comunicación por debajo de ellos de los Espacios Libres con la zona deportiva.

La definición formal y dimensional de cada una de las calles se recoge en los planos de la colección de ordenación 1.2 ÁMBITO GEOMETRÍA y en el plano 6.2 VIARIO: SECCIONES. Se trata de dimensiones funcionales adaptadas que tienen en cuenta la topografía de los viarios existentes y de los de nuevo trazado, incluyendo el diseño en planta y perfil de los accesos a los aparcamientos proyectados. La topografía estructurante se dibuja con línea roja.

La unidad básica está afectada por el paso del CORDEL DE MATAPIÑONERA AL ARROYO DE LA VEGA y por la VEREDA DEL MONTE; en los planos se refleta la afección según el trazado dibujado en el SIG de la Comunidad de Madrid; la superficie grafiada se encuentra afectada por las determinaciones del Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid (D 7/2021), muy especialmente en lo relativo a materiales, texturas, señalización y velocidad máxima de circulación.

M *ESPACIO LIBRE*

Regula 1 unidad básica de uso pormenorizado característico ESPACIO LIBRE (M1), su uso condicionado es EQUIPAMIENTO, condicionado a la desafección de la vía pecuaria que la atraviesa, la VEREDA DEL MONTE.

Esta afección se refleja según el trazado dibujado en el SIG de la Comunidad de Madrid. En tanto se desarrolle el uso característico, la superficie grafiada se encuentra afectada por las determinaciones del Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid (D 7/2021), muy especialmente en lo relativo a materiales, texturas, señalización y velocidad máxima de circulación.

En caso de que se produzca la desafección de la mencionada Vereda del Monte, se podrá llevar a cabo 2200m² del uso condicionado EQUIPAMIENTO con las determinaciones de la zona de ordenación A.

N *PLAZA DE TOROS*

Regula las condiciones urbanísticas que debe cumplir la edificación existente o la futura de la unidad básica N1, con uso pormenorizado característico TERCIARIO Espectáculo (actualmente Plaza de Toros). Su uso pormenorizado alternativo es EQUIPAMIENTO Cultural - Social.

Esta norma zonal procede, plenamente, de la ZONA 9 PLAZA DE TOROS del Plan General, de la que hereda todas sus determinaciones y el objetivo de rehabilitación de la edificación y del entorno para su adecuación al uso. Para ello y tal como indica la ficha correspondiente del PGOU'01: puede emprenderse un estudio de las necesidades de ampliación por lo que se autoriza la construcción de nuevos tendidos, con soluciones que comprendieran el tratamiento adecuado del entorno. Este Plan Especial limita esta construcción a una corona circular de máximo 6 metros, rodeando el coso y ocupando el espacio libre público, según banda marcada a puntos sobre la unidad básica E2 que lo rodea. La limitación de 6 metros deriva de la reducida dimensión de la calle y escasa distancia hasta el frente de fachada de las viviendas. Permitiría el aumento de la altura y capacidad de la Plaza, siempre respetando la edificabilidad neta 1m²/m² otorgada por el PGOU, y la tipología de recinto circular cerrado y descubierto que crea un espacio de llegada, espera y acogida a modo de gran soportal bajo los nuevos tendidos donde los elementos verticales de apoyo no pueden rebasar los 6 metros indicados.

Este crecimiento podrá llevarse a cabo siempre que sea de iniciativa pública, tras expropiación o adquisición onerosa.

O EQUIPAMIENTO SANITARIO

Regula las condiciones urbanísticas que debe cumplir la edificación existente o la futura de la unidad básica O1, con uso pormenorizado característico EQUIPAMIENTO (actualmente Sanitario Ambulatorio). Su uso pormenorizado alternativo es ESPACIO LIBRE.

Esta norma zonal procede, esencialmente, de la ZONA 10 EQUIPAMIENTO del Plan General, con la adaptación a esta localización específica. El número de plantas, remitido en el PGOU a la zona próxima, se delimita teniendo en cuenta esta circunstancia y la edificación actualmente existente.

Como indica la correspondiente ficha de la zona 10 del PGOU entre sus objetivos se encuentra la pretensión de flexibilizar los cambios de uso dentro del equipamiento, de forma que constituyan una estructura abierta y dinámica capaz de adaptarse a los cambios de la sociedad.

La Zona de Ordenación O mantiene este objetivo, así como todas sus determinaciones: uso característico (EQUIPAMIENTO), uso alternativo (ESPACIO LIBRE) y condicionado (vivienda del empleado al servicio del uso característico) y edificabilidad neta: 2m²/m².

Teniendo en cuenta lo indicado en la ficha del PGOU'01 que entiende que las condiciones de volumen han de adaptarse a cada localización, para este caso se adopta como altura máxima: 4 planta y 16 metros. La edificabilidad es la consumida actualmente.

P EQUIPAMIENTO SERVICIO PÚBLICO

Regula las condiciones urbanísticas que debe cumplir la edificación existente o la futura de las unidades básicas P1 y P2, con uso pormenorizado característico EQUIPAMIENTO (actualmente Servicio Público Protección Ciudadana, Comisaría). Su uso alternativo es ESPACIO LIBRE.

Actualmente esta Zona de Ordenación alberga dos edificios construidos en el año 2005 según licencia única concedida en el expediente OB 802/04 PROYECTO DE EJECUCIÓN PARA DOS EDIFICIOS DE SERVICIOS MUNICIPALES DE SEGURIDAD Y TRÁFICO.

La edificabilidad consumida en este edificio procede del PP y se refleja en la licencia concedida por la JGL de 13 de junio de 2005, en la que se concede la licencia de obras para la construcción de edificios de Servicios Municipales de Seguridad y Tráfico y que autoriza una edificabilidad total de 3247,08m² de los cuales 3094,08m² son los correspondientes a la Policía Municipal, y 153m² corresponden a la edificación de Educación Vial.

Se trata de una edificación de baja densidad que permite un posible aprovechamiento del terreno libre de edificación, tanto para Educación Vial (uso actual) como para cualquier actividad ligada al aprendizaje de todo tipo de temas relacionados con la seguridad ciudadana, vial (exámenes de carné de conducir coches, motos, VMP), formación para la población general de situaciones de emergencia y evacuación para catástrofes (planes de emergencia y evacuación).

En P2 se permiten espacios multiaventura, con parque de cuerdas y tirolinas que complementen la función educativa señalada y sirvan de enlace con la zona deportiva próxima.

En P1 y P2 es posible trasladar el actual SERVICIO PÚBLICO: DEPÓSITO MUNICIPAL DE VEHÍCULOS (actualmente ocupando la huella de uno de los edificios militares demolido fuera de estas unidades básicas); dado que se encuentra en un lugar incompatible con la zona de ordenación que este Plan Especial establece para esa ubicación, se establece cualquiera de esas dos unidades

básicas como lugar apropiado para ese uso, que se controlaría desde el edificio de la policía, con la actual caseta independiente ya construida y específica para esta función.
La unidad básica P2 está atravesada por la COLADA AL ABREVADERO DEL ARROYO VIÑUELAS; en los planos se refleja la afección según el trazado dibujado en el SIG de la Comunidad de Madrid; la superficie grafiada se encuentra afectada por las determinaciones del Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid (D 7/2021), muy especialmente en lo relativo a materiales, texturas y señalización.

El plano *Ordenación 3 ZONAS DE ORDENACIÓN,* -del Plan Especial- que se aneja, refleja la situación de Zonas y Ordenanzas.

Todos los costes e inversiones son públicos, del Ayuntamiento; son -aproximadamente- 80.000.000 € de ejecución material entre urbanización y edificaciones de Equipamientos diversos; más gastos de contratación, más IVA: unos 110.000.000 € en total; más gastos de habilitación y equipación de cada uso de equipamiento, aún indefinidos excepto Equipamiento Deportivo, que ha cerrado su programa.

Es decir, la ejecución integral del Parque Dotacional trasciende, evidentemente, el marco anual de un Presupuesto Municipal, y se deberá ejecutar en fases acordes con la determinación de necesidades de equipamiento del municipio a lo largo del tiempo y conforme a los objetivos, criterios y alternativas de gobierno municipal.

3 SUSPENSIÓN DEL OTORGAMIENTO DE LICENCIAS

La Aprobación Inicial del PLAN ESPECIAL PARQUE DOTACIONAL LA MARINA determinará por sí sola la suspensión del otorgamiento de licencias y procedimientos de ejecución para aquellas Zonas del ámbito de planeamiento cuyas nuevas determinaciones supongan modificación del régimen urbanístico vigente. No obstante, podrán concederse licencias basadas en el régimen vigente, siempre que se respeten las determinaciones del nuevo Plan.

El acuerdo por el que el Plan inicialmente aprobado se somete a información pública expresará necesariamente las áreas del territorio objeto de planeamiento que quedan afectadas por la suspensión de licencias

En consecuencia, la suspensión de concesión de licencias afecta -en principio- a la totalidad del ámbito del Plan Especial conforme a la delimitación de los planos *Información 1 ÁMBITO: SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO* y *Ordenación 1.1 DELIMITACIÓN,* pero la tolerancia de la legislación permite matizar la suspensión y establecer tres grupos diferentes de Zonas De Ordenación en relación con la viabilidad de mantener parcialmente en ellas el otorgamiento de licencias:

a) Hay tres Zonas en las que la ordenación nueva es idéntica a la vigente.

N PLAZA DE TOROS
O EQUIPAMIENTO SANITARIO
P EQUIPAMIENTO SERVICIO PÚBLICO

Pueden seguir concediéndose licencias de ejecución.

b) Hay una Zona donde la ordenación nueva es compatible con la ordenación vigente, -usos, intensidades, volúmenes y condiciones- la ordenanza zonal, incluso son compatibles las nuevas rasantes de usos y viarios peatonales, pues el planeamiento vigente solo establece rasantes en el camino peatonal del borde Norte, que se mantienen.

D EQUIPAMIENTO DEPORTIVO

Pueden concederse licencias basadas en la nueva ordenación, más restrictiva.

c) En el resto de las Zonas no es compatible el nuevo planeamiento con el vigente, pues el planeamiento vigente no establece ordenación pormenorizada ni condiciones suficientes, sino que otorga edificabilidades globales a las antiguas zonas de ordenación de PGOU 13 y 14, y remite a la formulación de un Plan Especial para regular las condiciones de ejecución.

A MULTIEQUIPAMIENTO
B EQUIPAMIENTO ASISTENCIAL
C EQUIPAMIENTO AUDITORIO
E ESPACIO LIBRE
F ESPACIO LIBRE/ RECINTO FERIAL
G ESPACIO LIBRE/APARCAMIENTO SUBTERRÁNEO
H ESPACIO LIBRE/APARCAMIENTO
I ESPACIO LIBRE/INTERCAMBIADOR
J APARCAMIENTO
K VIARIO PEATONAL
L VIARIO
M ESPACIO LIBRE

En estas zonas opera la suspensión de licencias y de procedimientos de ejecución.

Los tres grupos de zonas a), b), c) se señalan en el plano *ÁREAS DE SUSPENSIÓN DE LICENCIAS.*

4 DURACIÓN DE LA SUSPENSIÓN DE LICENCIAS

La duración de la suspensión se extenderá hasta la Aprobación Definitiva del Plan Especial por el Pleno Municipal y, como máximo, será de un año desde la publicación del anuncio de aprobación en el BOCM, todo ello de conformidad con lo dispuesto en el artículo 70.4 de la ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid, y en el artículo 117.2 del Real Decreto 2159/ 1978, por el que se aprueba el Reglamento De Planeamiento de la Ley Del Suelo.

5 PLANOS (formato A4)

Información 1 ÁMBITO: SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO
Ordenación 1.1 DELIMITACIÓN del Plan Especial
Ordenación 3 ZONAS DE ORDENACIÓN
ÁREAS DE SUSPENSIÓN DE LICENCIAS

AYUNTAMIENTO DE
San Sebastián de los Reyes

EMPRESA MUNICIPAL DE SUELO Y VIVIENDA EMSV

PLAN ESPECIAL
PARQUE DOTACIONAL LA MARINA

junio 2022

DOCUMENTO PARA APROBACIÓN INICIAL

RAÚL FERNÁNDEZ FERNÁNDEZ
arquitecto

INFORMACIÓN

N

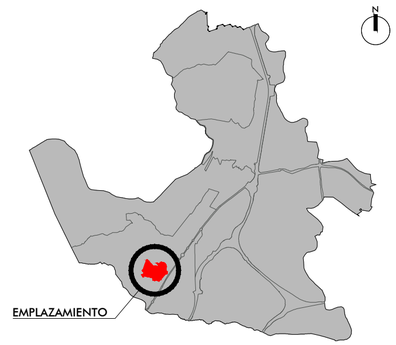
0 40 80 120 160 200 m.

E: 1/4000
original DIN-A2

ÁMBITO: SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO

1

ÁMBITO PLAN ESPECIAL



AYUNTAMIENTO DE San Sebastián de los Reyes

EMPRESA MUNICIPAL DE SUELO Y VIVIENDA EMSV

PLAN ESPECIAL
PARQUE DOTACIONAL LA MARINA

junio 2022

DOCUMENTO PARA APROBACIÓN INICIAL

RAÚL FERNÁNDEZ FERNÁNDEZ
arquitecto

ORDENACIÓN

N

0 20 40 60 80 100 m.

E: 1/2000
original DIN-A2

ÁMBITO: DELIMITACIÓN

1.1

ÁMBITO PLAN ESPECIAL		
1	X=446906.949	Y=4489671.944
2	X=446978.408	Y=4489598.026
3	X=447092.1781	Y=4489479.8784
4	X=447273.7469	Y=4489466.6316
5	X=447202.1516	Y=4489581.1815
6	X=447372.1167	Y=4489623.863
7	X=447529.5257	Y=4489447.4843
8	X=447520.4	Y=4489322.22
9	X=447554.5761	Y=4489244.7415
10	X=447482.29	Y=4489196.28
11	X=447410.37	Y=4489115.32
12	X=447347.109	Y=4489043.461
13	X=447310.35	Y=4489009.44
14	X=447255.86	Y=4488983.38
15	X=447182.06	Y=4489008.79
16	X=447100.86	Y=4489007.57
17	X=447063.1	Y=4489089.37
18	X=446982.94	Y=4489108.95
19	X=446898.44	Y=4489119.07
20	X=446786.45	Y=4489154.97
21	X=446750.0724	Y=4489103.9148
22	X=446707.85	Y=4489188.91
23	X=446768.1	Y=4489206.69
24	X=446766.06	Y=4489290.02
25	X=446729.91	Y=4489307.47
26	X=446748.25	Y=4489357.2
27	X=446791.91	Y=4489475.87
28	X=446838.3706	Y=4489598.7358
29	X=446863.1312	Y=4489653.6731
30	X=446872.5037	Y=4489694.6613

AYUNTAMIENTO DE San Sebastián de los Reyes

EMPRESA MUNICIPAL DE SUELO Y VIVIENDA EMSV

PLAN ESPECIAL

PARQUE DOTACIONAL LA MARINA

junio 2022

DOCUMENTO PARA APROBACIÓN INICIAL

RAÚL FERNÁNDEZ FERNÁNDEZ
arquitecto

ORDENACIÓN

N

0 20 40 60 80 100 m.

E: 1/2000
original DIN-A2

ZONAS DE ORDENACIÓN 3

A	EQUIPAMIENTO Y APARCAMIENTO
B	EQUIPAMIENTO: ASISTENCIAL (VIVIENDA PÚBLICA o VIS)
C	AUDITORIO
D	DEPORTIVO
E	ESPACIO LIBRE
F	RECINTO FERIAL/MERCADILLO
G	ESPACIO LIBRE/ APARCAMIENTO SUBTERRÁNEO EXISTENTE
H	ESPACIO LIBRE/ APARCAMIENTO
I	INTERCAMBIADOR DE TRANSPORTES
J	APARCAMIENTO
K	VIARIO PEATONAL ACCESIBLE EN ESPACIO LIBRE
L	VIARIO
M	ESPACIO LIBRE/ EQUIPAMIENTO
N	PLAZA DE TOROS
O	AMBULATORIO
P	POLICÍA LOCAL/ PROTECCIÓN CIVIL/ EDUCACIÓN VIAL

AYUNTAMIENTO DE
San Sebastián de los Reyes

EMPRESA MUNICIPAL DE SUELO Y VIVIENDA EMSV

PLAN ESPECIAL
PARQUE DOTACIONAL LA MARINA

junio 2022

DOCUMENTO PARA APROBACIÓN INICIAL

RAÚL FERNÁNDEZ FERNÁNDEZ
arquitecto

N

0 20 40 60 80 100 m.

E: 1/2000
original DIN-A2

RESUMEN EJECUTIVO
ÁREAS DE SUSPENSIÓN DE LICENCIAS

- ÁMBITO PLAN ESPECIAL
- a) LA ORDENACIÓN NUEVA ES IDÉNTICA A LA VIGENTE
  Pueden concederse licencias.
- b) LA ORDENACIÓN NUEVA ES COMPATIBLE CON LA VIGENTE
  Pueden concederse licencias basadas en la nueva ordenación.
- c) LA ORDENACIÓN NUEVA NO ES COMPATIBLE CON LA VIGENTE
  No pueden concederse licencias.