



**ACUERDO DEL CONSEJO DE GOBIERNO, DE 17 DE MARZO DE 2021, POR EL QUE SE EMITE EL INFORME DE IMPACTO TERRITORIAL DEL AVANCE DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LOS MOLINOS.**

Con fecha de 18 de febrero de 2019, el Ayuntamiento de Los Molinos presentó la solicitud para la emisión del correspondiente Informe de Impacto Territorial del Avance de Plan General de Ordenación Urbana.

El artículo 56 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, establece que el procedimiento de aprobación de los avances de instrumentos de planeamiento general estará sujeto, entre otros trámites, a la emisión por el Consejo de Gobierno de un Informe de Impacto Territorial de carácter preceptivo y vinculante, a propuesta del Consejero competente en materia de ordenación del territorio.

El Informe de Impacto Territorial analiza la incidencia del Avance sobre el municipio afectado y los municipios colindantes, sobre las dotaciones y equipamientos, las infraestructuras y servicios, las redes generales y supramunicipales de transporte, y cualesquiera otros aspectos que afecten directa o indirectamente a la estrategia territorial de la Comunidad de Madrid.

Con fecha de 15 de octubre de 2020, la Dirección General de Sostenibilidad y Cambio Climático emitió el correspondiente documento de alcance del estudio ambiental estratégico, de acuerdo con el artículo 19 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, que se corresponde con el informe previo de análisis ambiental, de acuerdo con lo establecido en el artículo 56.3 de la Ley 9/2001, de 17 de julio.

La propuesta de informe de impacto territorial ha sido elaborada por la Dirección General de Urbanismo, el 19 de febrero de 2021, conforme a lo dispuesto en el artículo 14.2.b) del Decreto 278/2019, de 29 de octubre, del Consejo de Gobierno, por el que se establece la estructura orgánica de la Consejería de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio y Sostenibilidad.

En la citada propuesta de informe se concluye que, examinada la documentación remitida por el Ayuntamiento de Los Molinos, así como las determinaciones recogidas en el informe previo de análisis ambiental y en los informes sectoriales que lo acompañan, y una vez recogidos los criterios mencionados en la propuesta, se entiende que resulta conforme con lo previsto en el artículo 56 de la Ley 9/2001, de 17 de julio.

En su virtud, a propuesta de la Consejera de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio y Sostenibilidad, el Consejo de Gobierno, previa deliberación, en su reunión del día 17 de marzo de 2021,

**ACUERDA**

**PRIMERO.-** Emitir el Informe de Impacto Territorial, cuyo texto se inserta a continuación, para su incorporación al documento de Avance del Plan General de Ordenación Urbana de Los Molinos, de conformidad con el artículo 56 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

COPIA ELECTRÓNICA AUTÉNTICA DEL DOCUMENTO

Fecha de Emisión: 2021.04.09 13:08

Emitida y firmada por: DE LA HOZ VÁZQUEZ ISABEL

La autenticidad de este documento se puede comprobar en [www.madrid.org/csv](http://www.madrid.org/csv) mediante el siguiente código seguro de verificación: 427590795650158220904



**SEGUNDO.-** Dar traslado al Ayuntamiento de Los Molinos del presente Acuerdo, a los efectos de lo señalado en el apartado 4 "in fine" del artículo 56 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

**TERCERO.-** El documento del Avance del Plan General de Ordenación Urbana de Los Molinos deberá adaptarse a las consideraciones señaladas en el Informe de Impacto Territorial, de acuerdo con el artículo 56 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

Madrid, a 17 de marzo de 2021.

**LA CONSEJERA DE MEDIO AMBIENTE,  
ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y  
SOSTENIBILIDAD,**

**LA PRESIDENTA  
DE LA COMUNIDAD DE MADRID,**



Paloma Martín Martín



Isabel Díaz Ayuso

COMUNIDAD DE MADRID  
CONSEJO DE GOBIERNO  
Reunión de 17 MAR 2021  
APROBADO  
EL SECRETARIO GENERAL  
DEL CONSEJO DE GOBIERNO

Fabio Pascua Mateo



# INFORME DE IMPACTO TERRITORIAL AVANCE DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LOS MOLINOS



## ÍNDICE

- Ficha resumen .....	2
- Legislación aplicable .....	3
- Antecedentes .....	5
- Informe .....	6
0.-Encuadre Territorial y Estructura Urbana .....	6
0.1.- Espacios Protegidos y Afecciones Ambientales .....	9
0.2.- Evolución histórica de la estructura urbana .....	19
1.-Planeamiento vigente .....	22
1.1.- Capacidad actual del planeamiento vigente .....	27
2.-Propuesta del Avance .....	28
2.1.- Contenido del documento de Avance sobre el que se realiza el presente informe .....	28
2.2.- Objetivos generales y particulares del Avance del PGOU ....	29
2.3.- Alternativas Propuestas .....	32
2.4.- Clasificación y categorías de suelo.....	37
2.4.1.- Suelo Urbano. ....	38
2.4.2.- Suelo Urbanizable .....	41
2.4.3.- Suelo No Urbanizable de Protección .....	41
2.4.4.- Sistema de Redes .....	43
3.-Documento de Alcance del Estudio Ambiental Estratégico-Informe Previo de Análisis Ambiental .....	47
4.-Análisis del territorio, evolución y capacidad de acogida .....	59
4.1.- Datos demográficos .....	59
4.2.- Evolución del Parque Inmobiliario .....	60
4.3.- Comparativa del crecimiento de la población y la vivienda ...	61
5.-Elementos fundamentales de Impacto Territorial del Avance del PGOU.....	63
5.1.- Datos demográficos, necesidades y demanda de viviendas .	64
CONCLUSIÓN .....	69



## FICHA RESUMEN PROPUESTA DE INFORME DE IMPACTO TERRITORIAL DEL AVANCE DEL PGOU DE LOS MOLINOS

### ■ Planeamiento vigente y propuesta:

- El planeamiento vigente en Los Molinos es el Plan General de 1969, aprobado por la Comisión de Planeamiento y Coordinación del Área Metropolitana de Madrid en sesión celebrada el 29 de enero y publicado en el BOE el 29 de marzo de 1969, y las Normas Complementarias y Subsidiarias de 1991, relativas a los polígonos P1, P2, P5, P7, P9 y P10, aprobadas por el Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid el 21 de febrero y publicadas por Orden de 22 de febrero de 1991, en el BOCM número 60, de 12 de marzo de 1991.
- La Alternativa elegida clasifica como Suelo Urbano Consolidado, los suelos que el planeamiento vigente clasifica como urbanos, corrige los problemas de inseguridad jurídica que presenta el planeamiento vigente adscribiendo cada elemento que necesita protección a la clase de Suelo No Urbanizable de Protección, propone la reclasificación de dos ámbitos en SUNC (Unidad de Ejecución UE1 y Ámbito de Actuación AA3) y dos sectores en Suelo Urbanizable Sectorizado (SUS), el Plan Parcial 1 de carácter residencial y el Plan Parcial 2, para uso industrial.
- El Avance, en conjunto, propone 5 sectores de SUNC (1 UE y 4 AA) con una capacidad de 326 viviendas, y 2 sectores de SUS (1 residencial y otro para actividad económica) con capacidad para 40 viviendas.

### ■ Evolución de la población y la vivienda, capacidad residual y necesidades:

- Analizando el incremento de población producido desde el inicio de la serie en 1985 y hasta el último dato disponible de 2019, se observa que el crecimiento medio anual ha sido de aproximadamente 66 hab/año. No obstante, si se analiza la serie en tres periodos distintos de crecimiento, se observa que entre 1985 y 2003 se han generado crecimientos anuales medios de unos 93 hab/año; entre 2003 y 2012, los crecimientos medios anuales son de unos 85 hab/año; y entre 2012 y 2019, la disminución ha sido de aproximadamente 28 hab/año. Estos datos nos dan un incremento medio ponderado para el periodo 1985 - 2019 de aproximadamente 50 hab/año.
- Los datos analizados permiten observar como tanto la población como la vivienda han crecido progresivamente desde 2003, aunque la población lo ha hecho en mayores porcentajes interanuales. Así, mientras la vivienda ha crecido desde 2003 un 8% aproximadamente, la población lo ha hecho en un 15% durante este mismo periodo, lo que sustenta la idea de que buena parte del crecimiento poblacional de Los Molinos en los últimos 16 años se ha realizado, principalmente, por la sustitución de viviendas secundarias por principales.
- Según la hipótesis más optimista, la población empadronada de Los Molinos estaría en el entorno de los 4.815 habitantes en 2027, lo que supone un incremento de 470 habitantes desde 2017. Esto significaría que tomando como ratio los 2,68 hab/viv que se señala en la Memoria de Información del Avance, serían necesarias unas 175 viviendas para absorber dicho crecimiento poblacional. Por otro lado, si tenemos en cuenta que el porcentaje actual de vivienda secundaria en el municipio se puede cifrar en el entorno del 35%, a las previsiones más optimistas de 175 nuevas viviendas para absorber el incremento de población empadronada, habría que sumar otras 61 viviendas (el 35% de las 175 nuevas viviendas necesarias) para la población estacional del municipio, lo que supondría la necesidad de 236 nuevas viviendas para absorber la totalidad de la población empadronada y estacional.
- El documento de Avance no ha incluido un análisis que determine la capacidad residual de viviendas vacantes existentes en la actualidad, por lo que se ha realizado un análisis visual de la ortofotografía del verano de 2019 y su comparación con el parcelario urbano. De este análisis se ha determinado, de forma muy aproximada, que Los Molinos dispone de una capacidad residual vacante en los Suelos Urbanos y Suelos Aptos para Urbanizar de las Normas Complementarias y Subsidiarias de 1991 de unas 53 viviendas, a las que habría que añadir las 78 parcelas de la Modificación Puntual nº 1 "El Balcón de la Peñota", lo que supondría 131 viviendas. Por lo tanto, la capacidad total del Avance estaría en el entorno de las 497 viviendas, 366 viviendas de los sectores de SUNC y SUS propuestos por el Avance y las 131 viviendas existentes.
- Según estos datos y teniendo en cuenta que la propuesta más optimista cifra unas necesidades en el entorno de las 236 nuevas viviendas (175 viviendas para absorber el crecimiento poblacional y 61 que suponen el 35% de éstas) y que, a su vez, esta cifra es superior a las necesidades para absorber el incremento de población hasta 2027 de la proyección más optimista del Avance, la propuesta que hace el Avance del PGOU de Los Molinos se encuentra algo sobredimensionada.

### ■ Resumen de conclusiones:

- Teniendo en cuenta los aspectos reseñados anteriormente, se considera **necesario que se elabore un estudio exhaustivo de la capacidad residual vacante en el actual Suelo Urbano y Urbanizable y tenerlo en cuenta para poder determinar más adecuadamente las necesidades de nuevas viviendas y, por lo tanto, la clasificación de ámbitos y sectores de Suelo Urbano No Consolidado o Suelo Urbanizable Sectorizado.**
- En base a los datos presentados por el Avance, al análisis de las necesidades de vivienda y a los condicionantes ambientales que se señalan en el Informe Previo de Análisis Ambiental, **y en tanto en cuanto no se examine exhaustivamente la capacidad vacante actualmente del Suelo Urbano y Urbanizable, deberá justificarse la clasificación total o parcial de los diferentes sectores de Suelo Urbano No Consolidado y Suelo Urbanizable Programados propuestos.**



**Nº Expediente RGE:** 10/043485.9/19  
**Fecha de Entrada:** 18/02/2019

**ASUNTO:**

Propuesta de Informe de Impacto Territorial del Avance del Plan General de Ordenación Urbana de Los Molinos.

**REMITENTE:**

Ayuntamiento de Los Molinos

**TRAMITACIÓN:**

- |   |            |
|---|------------|
| • Información Pública Avance  | 11/02/2019 |
| • Solicitud de Informe de Impacto Territorial   | 18/02/2019 |
| • Remisión a la Dirección General de Medio Ambiente y Sostenibilidad                                    | 25/02/2019 |
| • Emisión Documento de Alcance del Estudio Ambiental Estratégico (Informe Previo de Análisis Ambiental) | 15/10/2020 |

**LEGISLACIÓN APLICABLE:**

De acuerdo con lo previsto en el art. 56 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, modificado por la Ley 3/2007, de 26 de julio, de Medidas Urgentes de Modernización del Gobierno y la Administración de la Comunidad de Madrid, el Informe de Impacto Territorial "analizará la incidencia del Avance sobre el municipio afectado y los municipios colindantes, sobre las dotaciones y equipamientos, las infraestructuras y servicios, las redes generales y supramunicipales de transporte y cualesquiera otro aspectos que afecten directa o indirectamente a la estrategia territorial de la Comunidad de Madrid".

Para la determinación de la clasificación del suelo se estará a lo establecido en los arts. 13, 14, 15 y 16 de la Ley 9/2001.

En cuanto al contenido específico y documentación de un Plan General, se estará a lo dispuesto en los artículos 42 y 43 de la Ley 9/2001. Las determinaciones mínimas contenidas en un Avance han de corresponder a las "determinaciones estructurantes de la ordenación urbanística" definidas en los arts. 35, 36, 37, 38 y 39 y siguientes de la misma Ley, ya que son las que "definen el modelo de ocupación, utilización y preservación del suelo objeto del planeamiento general, así como los elementos fundamentales de la estructura urbana y territorial y de su desarrollo futuro", tal y como se definen en los arts. 36, 37, 38, 39 y 40.

Los expedientes de planeamiento general también deben contener en la memoria que exigen los artículos 43 y 44 de la Ley 9/2001, de 17 de julio del Suelo de la Comunidad de Madrid, un análisis específico del impacto que la nueva ordenación prevista en el planeamiento que se pretende aprobar puede provocar en la igualdad de género, entendida esta, como la igualdad de oportunidades entre hombres y mujeres; la identidad y expresión de género, de forma que quede garantizada la no discriminación por razón de orientación e identidad sexual, y que la nueva ordenación fomente la igualdad y no discriminación a las personas LGTBI; el impacto de la normativa en la infancia, la adolescencia y la familia; y la justificación de que la nueva ordenación y la normativa que acompaña al Plan garantiza la accesibilidad, y cumple con los criterios establecidos en la Ley 8/1993, de 22 de junio, de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas.

COPIA ELECTRÓNICA AUTÉNTICA DEL DOCUMENTO

Fecha de Emisión: 2021.04.09 13:08

Emitida y firmada por: DE LA HOZ VÁZQUEZ ISABEL

La autenticidad de este documento se puede comprobar en [www.madrid.org/csv](http://www.madrid.org/csv) mediante el siguiente código seguro de verificación: **1277599795650158220904**



El Plan General, por otra parte, ha de asegurar “en el medio urbano la suficiencia y funcionalidad de los espacios, equipamientos, infraestructuras y servicios públicos y sociales en relación con las edificabilidades y usos restantes... que permita un desarrollo armónico efectivo de las dimensiones de la vida humana relativa a la residencia, el trabajo, la educación, la cultura, la sanidad, el bienestar social, el ocio y el deporte” (artículo 3 de la Ley 9/2001), sobre todo relacionado con el propio entorno comarcal, lo cual requiere de unas determinaciones estructurantes a nivel numérico y gráfico adecuados que lo justifiquen.

Para las redes públicas, se tendrá en cuenta lo dispuesto en el artículo 36 de la citada Ley, que determina “las redes de infraestructuras, equipamientos y servicios públicos que se relacionan entre sí con la finalidad de dar un servicio integral”, procediendo a determinar los distintos sistemas y los estándares dimensionales mínimos exigibles y que han de detallarse en el planeamiento con carácter estructurante. Así mismo y de acuerdo con la modificación introducida por la Ley 9/2010, de 23 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y Racionalización del Sector Público, en su artículo 12 que suprime el apartado 3 del artículo 91 de la Ley 9/2001 del Suelo, no existe ya una determinación dimensional para los suelos de redes supramunicipales.

El documento de Avance, por otra parte, debe incluir, tal y como se señala en el artículo 22.4 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, “un informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se ponderará, en particular, el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos”.

En cuanto al documento de alcance del estudio ambiental estratégico, se formula con base en la documentación presentada y en los informes técnicos pertinentes, siendo de aplicación la Ley 4/2014, de 22 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas y la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental. El documento de alcance del estudio ambiental estratégico tendrá la consideración de informe previo de análisis ambiental, conforme a lo señalado en el artículo 56 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

Para la redacción de este informe se ha tenido en cuenta la documentación presentada en esta Consejería con fecha 18/02/2019 y número de registro de entrada 10/043485.9/19, que debe contener la documentación sometida a información pública y que ha de exponer un resumen ejecutivo expresivo, en primer lugar, de la delimitación de los ámbitos en los que la ordenación proyectada altera la vigente, con un plano de situación, y alcance de dicha alteración. Dicha documentación se ha de corresponder con la que exige “la presente Ley para la aprobación inicial de cada clase de instrumento urbanístico (art.10 de la Ley 3/2007)”. Junto con esta documentación, se ha tenido en cuenta la información y documentación reproducida en el sistema de información urbanística de la Consejería GDUR - Gestión Documental de Urbanismo.

## ANTECEDENTES:

Por Providencia de Alcaldía, de 5 de febrero de 2019, se acordó “someter a exposición pública el avance del PGOU, al objeto de que en un plazo de cuarenta y cinco días hábiles ....., se puedan formular sugerencias y, en su caso, otras alternativas por cualquier persona”. La publicación de la Providencia se realiza en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid número 35, del lunes 11 de febrero de 2019, con lo que se inicia el trámite de información pública establecido en el artículo 21 de Ley 21/2013, de 9 de diciembre de evaluación ambiental.

Con fecha 18 de febrero de 2019 y número de registro de entrada 10/043485.9/19, el Excmo. Ayuntamiento de Los Molinos, solicita la emisión simultánea del Informe de Impacto Territorial y Documento de Alcance del Estudio Ambiental Estratégico/Informe Previo de Análisis Ambiental, del Avance del Plan General, a la entonces Dirección General de Urbanismo y Suelo (actualmente Dirección General de Urbanismo), de conformidad con lo establecido en el artículo 56 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid (Ley 9/2001, de 17 de julio) y la Ley 21/2013 de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental.

Fecha de Emisión: 2021.04.09 13:08

Emitida y firmada por: DE LA HOZ VÁZQUEZ ISABEL

La autenticidad de este documento se puede comprobar en [www.madrid.org/csv](http://www.madrid.org/csv) mediante el siguiente código seguro de verificación: 1277599795650158220904



Tras analizar el expediente, se comprueba que la documentación aportada no incluye análisis sobre los impactos que la propuesta del Avance puede provocar sobre igualdad de género, adolescencia y familia, así como la justificación de que el Avance cumple los criterios establecidos por la Ley 8/1993, de 22 de junio, de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas. Igualmente, se comprueba que el documento de Avance presentado no incorpora apartados en los que se señale cómo el Plan se adapta al Cambio Climático, tal y como se establece en el Plan Nacional de Adaptación al Cambio Climático (PNACC) que señala la integración de estos aspectos, entre otra normativa, en los procesos de evaluación ambiental.

Con fecha 22 de febrero de 2019 y número de registro 10/052305.9/19, la Dirección General de Urbanismo y Suelo remite al Excmo. Ayuntamiento de Los Molinos, solicitud de información adicional anteriormente reseñada y, dado que no se ha formalizado el plazo de información pública, aportar las sugerencias recibidas tras la finalización del periodo de información pública.

Por otra parte, se constata que la documentación aportada cumple con los requisitos señalados en el punto 2 del artículo 56 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid, así como con el artículo 18 de Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental en cuanto a su evaluación ambiental estratégica y los artículos 22.4 y 24 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, en relación con la inclusión de una memoria o informe de sostenibilidad económica.

Con número de registro de salida 10/052316.9/19 y fecha 25 de febrero de 2019, la Dirección General de Urbanismo y Suelo, como órgano sustantivo, remite a la Dirección General de Medio Ambiente y Sostenibilidad el documento de avance y documento inicial estratégico del Plan General de Ordenación Urbana de Los Molinos para el inicio de la Evaluación Ambiental Estratégica, tal y como se indica en el artículo 18 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.

Con número de registro 10/020090.1/19 y fecha de 11 de marzo de 2019, el Área de Análisis Ambiental de Planes y Programas de la Dirección General de Medio Ambiente y Sostenibilidad, comunica a la Dirección General de Urbanismo y Suelo que examinada la documentación remitida, se considera que cumple los requisitos mínimos exigidos en el artículo 18 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental a los efectos del inicio del procedimiento ambiental, de modo que con fecha 25 de febrero de 2019 se inicia la evaluación ambiental estratégica del Avance del Plan General de Ordenación Urbana de Los Molinos.

Con número de registro de entrada por ORVE REGAGE19e00002966649 y fecha de 1 de julio de 2019, el Ayuntamiento de Los Molinos remite a la Dirección General de Urbanismo las sugerencias recibidas tras la finalización del periodo de información pública, así como la documentación adicional solicitada con fecha 22 de febrero de 2019 y número de registro 10/052305.9/19.

Con fecha 11 de junio de 2020 y número de registro 10/213992.9/20, la Dirección General de Urbanismo recibe alegación de particular al Avance del PGOU de Los Molinos, por ser propietario de finca afectada por la calificación de un suelo dotacional deportivo para realizar por expropiación un campo de fútbol. Solicita la anulación del Avance al no haber sido notificado personalmente sobre el mismo.

Con número de referencia 10/345281.9/20 y fecha 19 de agosto de 2020 se recibe oficio municipal por el que se remite copia de las sugerencias reclamadas por la Dirección General de Sostenibilidad y Cambio Climático con fecha 7 de agosto de 2020 en relación a una serie de alegaciones o sugerencias presentadas en el periodo de información pública que por error no se incluyeron en los envíos de julio de 2019.

La Dirección General de Sostenibilidad y Cambio Climático, con fecha de 15 de octubre de 2020 y número de registro 10/420129.9/20, emite el correspondiente Documento de Alcance del Informe Ambiental Estratégico/Informe Previo de Análisis Ambiental, de acuerdo con el artículo 19 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental y según lo establecido en el artículo 56 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

Fecha de Emisión: 2021.04.09 13:08

Emitida y firmada por: DE LA HOZ VÁZQUEZ ISABEL

La autenticidad de este documento se puede comprobar en [www.madrid.org/csv](http://www.madrid.org/csv) mediante el siguiente código seguro de verificación: 1277599795650158220904



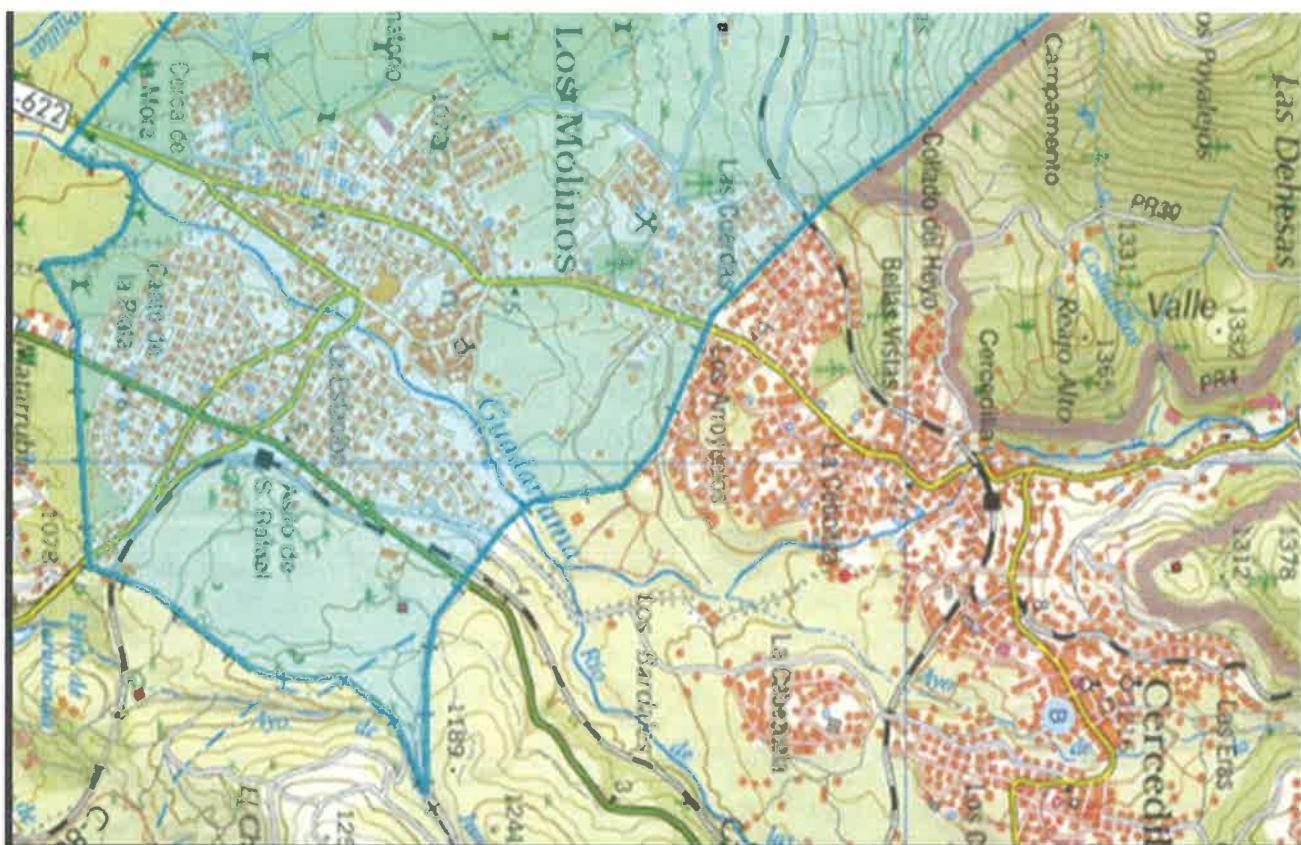


**INFORME:****0.- Encuadre Territorial y Estructura Urbana.**

El municipio de Los Molinos se localiza en la vertiente Sur de Sierra de Guadarrama, concretamente en las laderas de La Peñota y en el valle del río Guadarrama, en la zona noroccidental de la Comunidad de Madrid. La distancia con respecto a la ciudad de Madrid es de unos 56 km aproximadamente y su término municipal linda con los de Cercedilla por el noreste, Collado Mediano por el este, Guadarrama por el sur y oeste y con la Comunidad de Castilla y León por el norte.

Con una extensión de aproximadamente 20 Km<sup>2</sup>, Los Molinos presenta una altitud media de 1.045 metros y su término municipal se estructura a partir de las laderas que descienden en dirección sur y noroeste desde La Peñota (con 1.945 metros es la mayor cota del municipio) y los cerros del Mostajo y Matalafuente hasta la vía del ferrocarril, con desniveles que en algún punto superan los 800 metros. A partir de ésta vía, localizada aproximadamente a unos 1.100 metros de altitud, la topografía es más llana creando navas, que constituyen formaciones típicas de la Sierra y que se asocian a zonas de bajas pendientes en las que el agua se acumula sin drenar, de modo que suelen estar encharcadas o con un nivel freático a muy poca profundidad y con un sustrato arenoso-arcilloso que, en ocasiones y por acumulación de materia orgánica, crean turberas.





Término municipal de Los Molinos sobre base topográfica 1:50.000 y sobre ortofotografía de 2019  
 Fte. Elaboración propia a partir de los datos del Visor Planea. IDEM Infraestructura de Datos Espaciales de la Comunidad de Madrid

COPIA ELECTRÓNICA AUTÉNTICA DEL DOCUMENTO

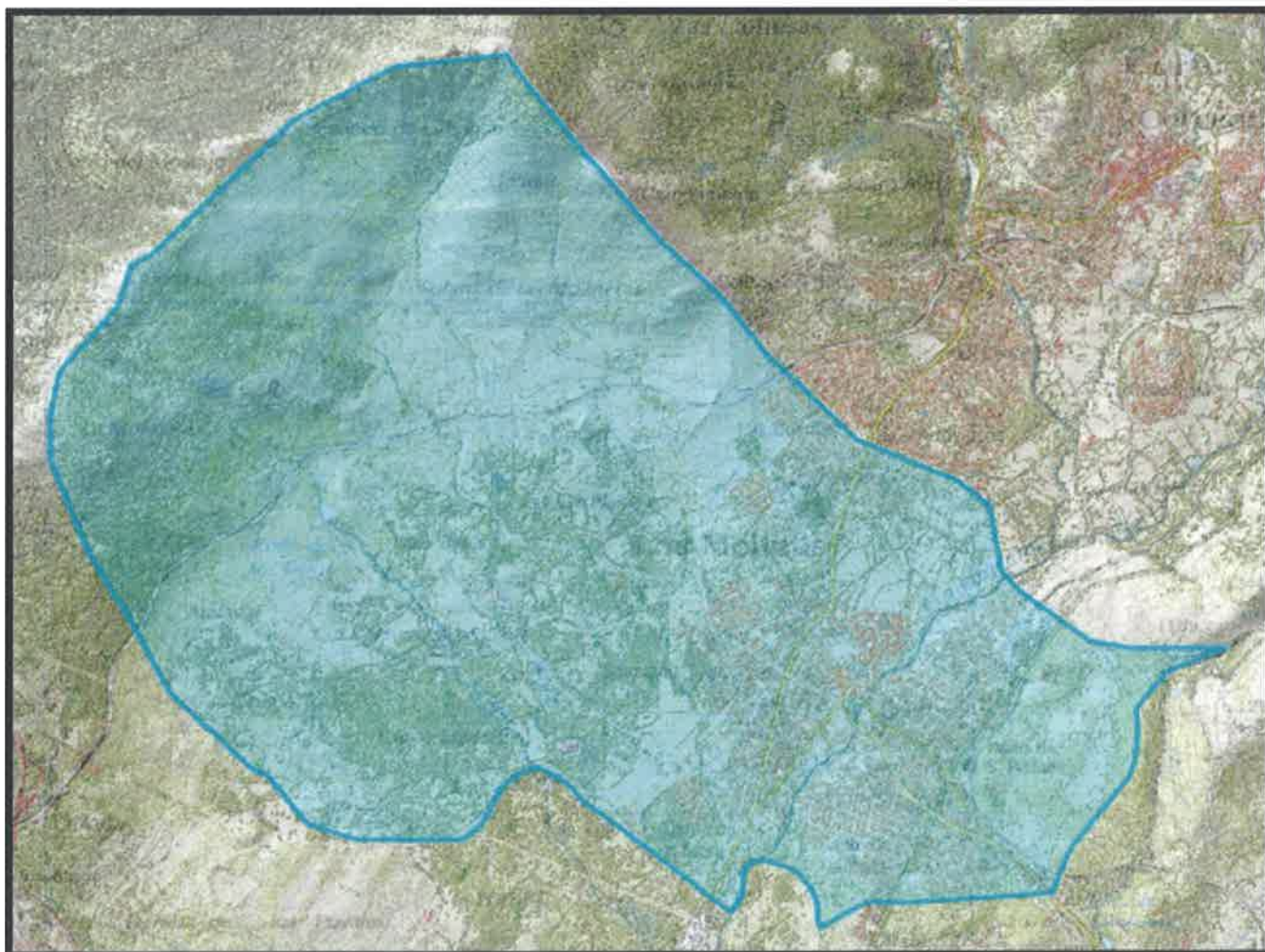
Fecha de Emisión: 2021.04.09 13:08

Emitida y firmada por: DE LA HOZ VÁZQUEZ ISABEL

La autenticidad de este documento se puede comprobar en [www.madrid.org/csv](http://www.madrid.org/csv) mediante el siguiente código seguro de verificación: 1277599795650158220904



El paisaje del término municipal, por lo tanto, queda determinado por dicha estructura topográfica, de modo que el manejo tradicional de los usos del suelo (con aprovechamiento ganadero y forestal) está en relación con la distinta altitud que se registra en el término municipal. Así, en las zonas más bajas el paisaje se identifica por una estructura en *bocage*, caracterizada por la alternancia de parcelas agrícolas o de pasto separadas por muros de piedra o setos vivos, que conviven con importantes manchas de robles, fresnos y encinas. Por el contrario, las zonas más elevadas cuentan con pastos de montaña y áreas de brezal y matorral, mientras que las áreas con topografía más quebrada y en las que no aparece la roca desnuda, se asientan grandes parcelas forestales de Pino silvestre.



Término municipal de Los Molinos con MDT (PNOA-liDAR) y base topográfica 1:50.000

Fte. Elaboración propia partir de los datos del Visor Planea. IDEM Infraestructura de Datos Espaciales de la Comunidad de Madrid

En la imagen anterior puede observarse la estructura topográfica del término municipal, con todo el sector más elevado de la zona noroccidental y la parte más llana de en la que se sitúa el núcleo de Los Molinos y las navas y las zonas de parcelas rústicas con pastos y vegetación natural. Así mismo, puede verse el cauce del río Guadarrama atravesando toda la zona urbana, con el núcleo histórico a la izquierda del río y los barrios de La Estación y Canto de la Plata a la derecha.

Su situación, por tanto, y la importancia de la riqueza natural en la que se ubica el municipio, supone que la totalidad del término municipal se integre dentro del PORN de la Sierra de Guadarrama y sea Reserva de la Biosfera (Cuencas altas de los ríos Manzanares, Lozoya y Guadarrama) declarada por la UNESCO, y parte de su término municipal forma parte de la Zona Periférica de Protección del Parque Nacional de la Sierra de Guadarrama.

#### 0.1.- Espacios Protegidos y Afecciones Ambientales.

COPIA ELECTRÓNICA AUTÉNTICA DEL DOCUMENTO

Fecha de Emisión: 2021.04.09 13:08

Emitida y firmada por: DE LA HOZ VÁZQUEZ ISABEL

La autenticidad de este documento se puede comprobar en [www.madrid.org/csv](http://www.madrid.org/csv) mediante el siguiente código seguro de verificación: **1277599795650158220904**



El conjunto de características geológicas, geomorfológicas y naturales, hace que Los Molinos presente unos valores ambientales y paisajísticos muy importantes, quedando afectado su término municipal por diferentes espacios protegidos y afecciones ambientales.

➤ **Plan de Ordenación de los Recursos Naturales de la Sierra de Guadarrama en el ámbito territorial de la Comunidad de Madrid.**

La totalidad del término municipal de Los Molinos (a excepción de una zona situada al sur y delimitada por las carreteras M-621 y M-622) se incluye en el PORN de la Sierra de Guadarrama, aprobado por Decreto 96/2009, de 18 de noviembre, del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid. En concreto, Los Molinos queda incluido en las siguientes zonas:

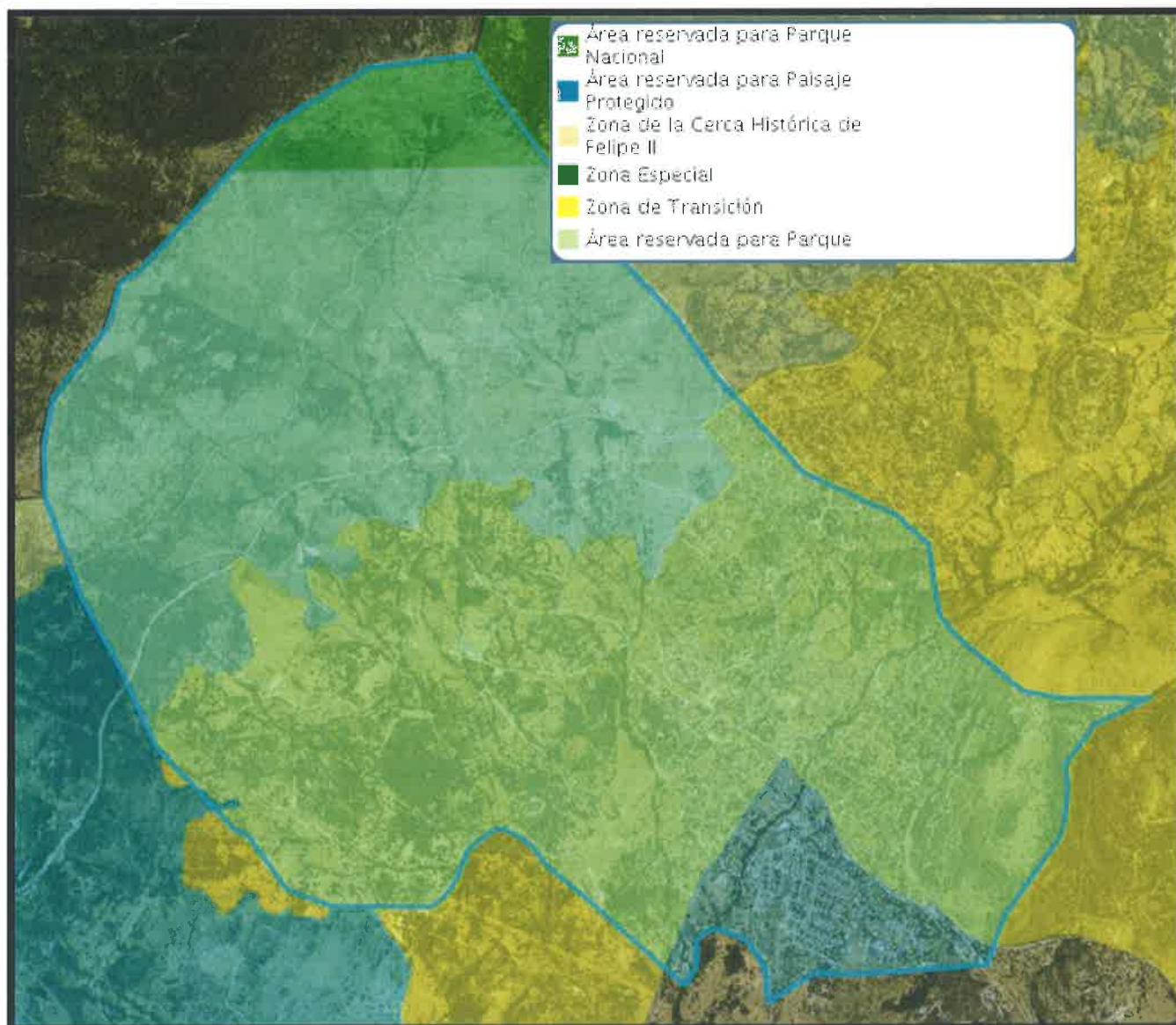
- Área Reservada para Parque Nacional.

En el Punto VIII de la Síntesis Normativa del ANEXO DEL PORN de la Sierra de Guadarrama en el ámbito de la Comunidad de Madrid, se determina la existencia de un Área prevista para ser declarada Parque Nacional que incluye *“una Zona de Reserva y una Zona de Máxima Protección, que comprende aquellos territorios que por su extensión y el interés general de la Nación que representan sus recursos naturales son susceptibles de integrar un Parque Nacional de acuerdo con la Ley 5/2007, de 3 de abril, de la Red de Parques Nacionales.”* Esta zona se define de forma más concreta en la Parte II, punto 5.1.1. del PORN como Área reservada para Parque Nacional:

*“El territorio configurado por las llamadas Zonas de Reserva y de Máxima Protección resulta representativo de los pastizales y matorrales de la alta montaña ibérica silícea interior, así como de los pinares de pino silvestre y de las formaciones de galería existentes en este mismo ámbito. Constituye una representación privilegiada de los sistemas ligados a la alta montaña mediterránea y a las formaciones rupícolas y zonas húmedas continentales que figuran en el Anexo de la Ley 5/2007, de 3 de abril, de la Red de Parques Nacionales, buena parte de ellos hasta ahora sin representación en la Red española de Parques Nacionales. De tal modo que la declaración como tal Parque Nacional del territorio propuesto cumple el requisito de ser “de interés general de la Nación”, como exige el artículo 3 de la nueva Ley 5/2007, de 3 de abril, de la Red de Parques Nacionales .....*

*Con carácter general para todo el ámbito ordenado, los citados usos y aprovechamientos tradicionales han contribuido de manera decisiva a la configuración actual del paisaje y son plenamente compatibles con la conservación de los valores naturales y paisajísticos del espacio protegido allí donde la normativa en vigor no los excluye expresamente. Por ello, el presente PORN, que tiene carácter determinante en relación con la zonificación del territorio y con la asignación de usos a las zonas definidas, estima imprescindible su mantenimiento en los términos y zonas expresados en el propio documento”.*





**PORN de la Sierra de Guadarrama sobre el término municipal de Los Molinos**

Fte. Elaboración propia partir de los datos del Visor Medio Ambiente. IDEM Infraestructura de Datos Espaciales de la Comunidad de Madrid

En el caso de las afecciones al término municipal de Los Molinos, esta Área Reservada para Parque Nacional ocupa el extremo más septentrional del término municipal, incluyendo el Pico de La Peñota y su ladera sur hasta la cota de 1.930 metros aproximadamente. Se incluye en la zonificación de Zonas de Reserva y Zona de Máxima Protección.

- Para las Zonas de Reserva, el suelo será en todos los casos No Urbanizable de Protección, no pudiéndose ubicar en él nuevas construcciones para usos agrícolas, ganaderos y forestales o de cualquier otro tipo, ni procederse a la rehabilitación, reparación o reforma de las instalaciones preexistentes, salvo para fines relacionados con la investigación.
- Para las Zona de Máxima Protección, el suelo será en todos los casos No Urbanizable de Protección, no pudiéndose ubicar en él nuevas construcciones para usos agrícolas, ganaderos y forestales o de cualquier otro tipo, aunque sí procederse a la rehabilitación, reparación o reforma de las preexistentes consolidadas, sin incremento constructivo de ninguna clase, siempre que no se produzca modificación del uso o destino previos.

Fecha de Emisión: 2021.04.09 13:08

Emitida y firmada por: DE LA HOZ VÁZQUEZ ISABEL

La autenticidad de este documento se puede comprobar en [www.madrid.org/csv](http://www.madrid.org/csv) mediante el siguiente código seguro de verificación: **1277599795650158220904**



Solo serán legalizables los usos actuales que se ajusten a la legalidad sectorial vigente y sean compatibles con los fines de protección que se persiguen. Para ello necesitarán someterse a calificación urbanística, requiriendo informe final vinculante del organismo ambiental competente, previa consulta al organismo gestor del ámbito de ordenación del PORN. En cualquier caso, la tendencia será a promover la desaparición de las instalaciones no legalizadas que, en todo caso, deberán garantizar el cumplimiento de las medidas ambientales apropiadas en materia de residuos, tratamiento de aguas residuales, etc.

- Área Reservada para Parque.

En el Punto IX de la Síntesis Normativa del ANEXO DEL PORN de la Sierra de Guadarrama en el ámbito de la Comunidad de Madrid, se determina la existencia de un Área Reservada por tener valores ambientales destacados que incluye una zona “con destacados valores ambientales por lo que puede formar parte de un futuro espacio protegido con la figura de Parque”. Esta zona se define de forma más concreta en la Parte II, punto 5.1.2.1. del PORN como Área reservada para Parque:

*“Esta porción de la envoltura externa del área reservada para Parque Nacional incluirá toda la Zona Periférica de Protección situada al este y al sur del futuro Parque Nacional, incorporando territorios del valle de Lozoya y del área situada entre La Cabrera y Miraflores de la Sierra y, a partir de aquí, hacia el oeste, una banda de superficies integradas hasta la fecha en el Parque Regional de la Cuenca Alta del Manzanares, que reabsorberá, a las que se agregan diversos terrenos situados más al oeste, en Cercedilla, Los Molinos y Guadarrama, así como una pequeña zona del término municipal del Soto del Real no protegida hasta la fecha. Dicha Zona Periférica de Protección englobará, en esta parte del ámbito de ordenación del PORN, las áreas zonificadas como Zonas de Conservación y Mantenimiento de Usos Tradicionales y como Zonas de Aprovechamiento Ordenado de los Recursos Naturales, estableciéndose así una primera zonificación de los territorios situados en esta área reservada para Parque”*

En el caso de las afecciones al término municipal de Los Molinos, esta Área Reservada para Parque ocupa toda la mitad más septentrional del término municipal, coincidiendo con las laderas que caen desde el norte y oeste hasta, aproximadamente, la cota 1.200 metros, y se incluye en la zonificación de Zona de Conservación y Mantenimiento de los Usos Tradicionales y en la Zona de Aprovechamiento Ordenado de los Recursos Naturales.

- Para la Zona de Conservación y Mantenimiento de los Usos Tradicionales, el suelo será en todos los casos No Urbanizable de Protección, no pudiéndose ubicar en él nuevas construcciones para usos que no sean agrícolas, ganaderos o forestales, aunque sí podrá procederse a la rehabilitación, reparación o reforma de las construcciones preexistentes consolidadas, “sin incremento constructivo de ninguna clase y excepcionalmente a la modificación del uso o destino previos en los casos de rehabilitación de determinados edificios de interés en las condiciones descritas en el punto 6.d), apartado 4.4.7, del presente PORN y de acuerdo a la normativa sectorial vigente, siempre que sean compatibles con los fines de protección que se persiguen”.
- Para la Zona de Aprovechamiento Ordenado de los Recursos Naturales, el suelo será en todos los casos Suelo No Urbanizable de Protección, salvo las Áreas de Planeamiento Urbanístico que incluyen los terrenos incluidos en las Zonas de Aprovechamiento Ordenado de los Recursos Naturales situados en el entorno inmediato de los núcleos urbanos actuales de los municipios de Rascafría, Alameda, Pinilla y Lozoya del Valle.

Se podrán ubicar nuevas construcciones e instalaciones para usos agrícolas, ganaderos, cinegéticos y forestales o análogos, que podrán ser autorizados con el accesorio de vivienda, de acuerdo con lo establecido en el punto 6 del apartado 4.4.7 del PORN así como a la rehabilitación, reparación o reforma de las edificaciones



*preexistentes consolidadas y, más concretamente, a la de determinados edificios de interés también para modificación del uso o destino previos, en los casos y condiciones generales descritos en el punto 6.d) del citado apartado ... toda actuación en Suelo No Urbanizable deberá cumplir las condiciones generales que recoge el citado apartado 4.4.7, así como la normativa sectorial vigente.”*

- Zona de Transición.

Ocupa la mitad meridional del término municipal de Los Molinos e incorpora buena parte de las zonas urbanas y más llanas del municipio, excluyendo el triángulo situado al sur de las carreteras M-621 y M-622, de modo que queda incluida en la segunda porción que señala el punto 5.1.3. de la Síntesis Normativa del ANEXO DEL PORN: *“se extiende desde el pueblo de Guadarrama hasta las proximidades de Manzanares el Real. Incluye los núcleos urbanos de Los Molinos, Cercedilla, Navacerrada, Becerril, Mataelpino y El Boalo, así como amplias zonas con ocupación residencial más o menos dispersa, que alternan con fresnedas adhesionadas y elementos todavía aceptablemente conservados del medio rural serrano”.*

Estas zonas incluyen áreas en las que perduran elementos del paisaje rural tradicional que deben conservarse como patrimonio de la región. No obstante, estos valores ambientales contrastan con otras zonas más alteradas y humanizadas. De esta forma, el PORN determina que *“aunque no exista adecuación del territorio a figuras específicas de protección, se procurará preservar sus calidades y sus valores paisajísticos. El presente PORN ha delimitado y caracterizado estas áreas con el ánimo de constituirse en una directriz de planeamiento que garantice su preservación, evitando un urbanismo desordenado, masivo o perturbador del difícil equilibrio actual”.*

Para la conseguir dichos objetivos, el PORN, en cuanto a los aspectos relacionados con el planeamiento, señala los siguientes aspectos:

- *“Se primará en las Zonas de Transición el mantenimiento de los usos y aprovechamientos tradicionales del territorio, en especial el de aquéllos que han contribuido en mayor medida a su configuración paisajística.*
- *La capacidad de urbanización en estas áreas habrá de considerarse limitada, evitándose colmataciones, demandas indirectas o presiones sobre las zonas de mayor valor ambiental, forestal o paisajístico.*
- *Los desarrollos urbanísticos deberán ser de naturaleza extensiva y baja densidad, ubicándose en aquellos suelos que, en virtud de las disposiciones de este PORN y del Planeamiento vigente, no estén clasificados como Suelo No Urbanizable de Protección y siempre que sean susceptibles de ser urbanizados al cumplir las restantes determinaciones del presente Plan de Ordenación.*
- *Serán de aplicación a estas zonas las determinaciones que incluye el punto 1 del apartado 4.3 de la normativa general del presente PORN y, muy especialmente, las comprendidas en los párrafos a) y b) del citado punto 1, sobre la necesaria contigüidad de los nuevos desarrollos a núcleos preexistentes y sobre sus condiciones estéticas y paisajísticas, respectivamente.*
- *Los desarrollos residenciales de los nuevos planeamientos que se ubiquen en las Zonas de Transición no podrán incluir edificios de más de dos alturas y bajo cubierta, salvo en los suelos clasificados como urbanos a la entrada en vigor de este PORN, en los que serán de aplicación las disposiciones urbanísticas vigentes.*
- *El organismo ambiental competente podrá limitar la superficie ocupada por futuros desarrollos urbanísticos en las Zonas de Transición. Así mismo, el organismo competente en materia de ordenación del territorio, tendrá en cuenta las directrices del PORN para la aprobación de los instrumentos de ordenación del territorio que les vayan a ser de aplicación.*

Entidad firmada por: DELAHOZ VÁZQUEZ ISABEL

La autenticidad de este documento se puede comprobar en [www.madrid.org/csv](http://www.madrid.org/csv) mediante el siguiente código seguro de verificación: 1277599795650158220904



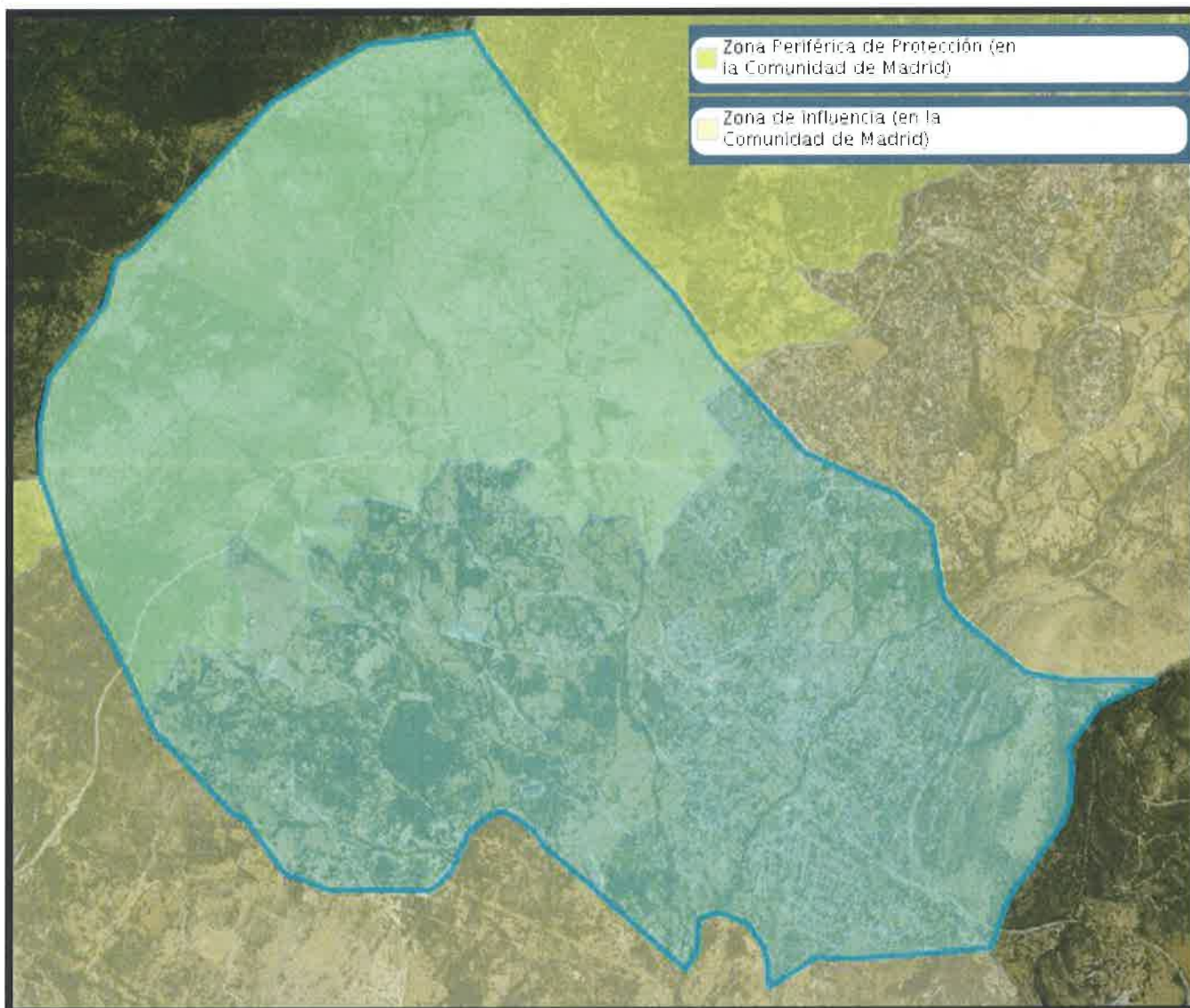
- *En el suelo que en cada municipio de los incluidos en las Zonas de Transición se clasifique como No Urbanizable de Protección podrán localizarse nuevas construcciones e instalaciones para usos agrícolas, ganaderos, cinegéticos, y forestales o análogos, que podrán ser autorizados con el accesorio de vivienda, de acuerdo con lo establecido en el punto 6 del apartado 4.4.7 del presente PORN, así como las infraestructuras necesarias para el desarrollo de las actividades correspondientes. Podrá asimismo procederse a la rehabilitación, reparación o reforma de las edificaciones preexistentes consolidadas. Más concretamente, se fomentará la rehabilitación de los edificios de interés que se mencionan en el punto 6.d) del citado apartado, aun con destino a usos diferentes de los previos, en los casos y condiciones generales descritos en dicho punto. Con carácter excepcional, para las mismas finalidades que se recogen en el referido punto 6.d), se admitirá también la nueva construcción de instalaciones, en las condiciones establecidas en dicho punto. Toda actuación en Suelo No Urbanizable deberá cumplir las condiciones generales que recoge el citado apartado 4.4.7”.*

➤ **Parque Nacional de la Sierra de Guadarrama y de la Zona Periférica de Protección del Parque Nacional.**

El Área Reservada para Parque Nacional y el Área Reservada para Parque del PORN de la Sierra de Guadarrama en el ámbito territorial de la Comunidad de Madrid, se integran dentro de la **Zona Periférica de Protección del Parque Nacional de la Sierra de Guadarrama**, tal y como se establece en el artículo 4 de la Ley 7/2013, de 25 de junio, de declaración del Parque Nacional de la Sierra de Guadarrama, y cuyos límites se describen en el anexo III y V de la Ley. Por otro lado, todo el término municipal de Los Molinos se integra dentro del **Área de influencia socioeconómica del Parque Nacional** como se señala en el artículo 5 y se relacionan en el anexo IV de la Ley 7/2013.







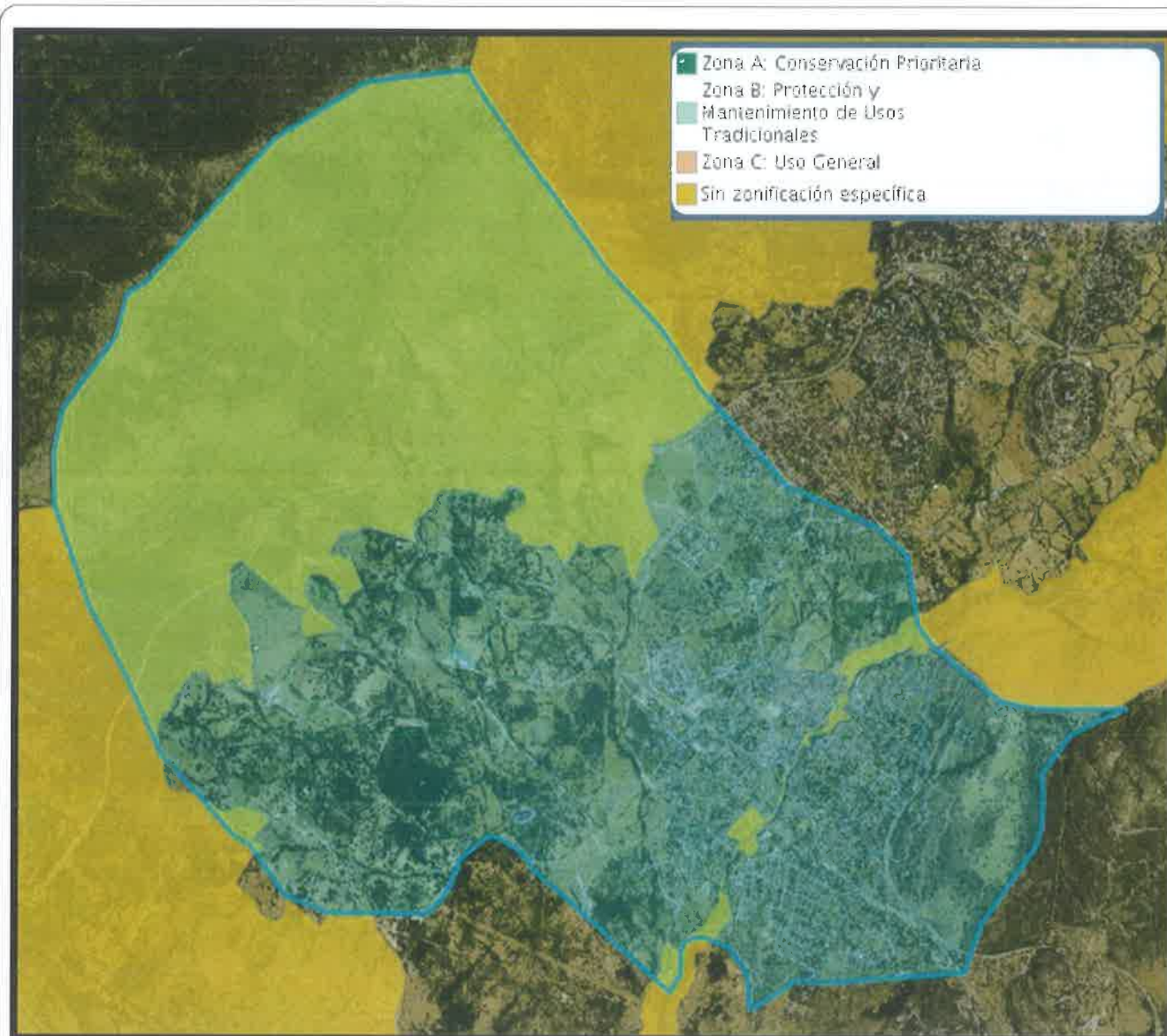
***Zona Periférica de Protección y Zona de Influencia Socioeconómica del Parque Nacional de la Sierra de Guadarrama en el término municipal de Los Molinos***

*Fte. Elaboración propia partir de los datos del Visor Medio Ambiente. IDEM Infraestructura de Datos Espaciales de la Comunidad de Madrid*

➤ **Zona de Especial Conservación el Lugar de Importancia Comunitaria “Cuenca del río Guadarrama”.**

En aplicación de la Directiva 92/43/CEE, de 21 de mayo de 1992, relativa a la conservación de los hábitats naturales y de la fauna y flora silvestre (Directiva Hábitat), el Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid, de 15 de enero de 1998 (revisado mediante Acuerdo de 2 de septiembre de 1999), propuso la designación del Lugar de Importancia Comunitaria (LIC) ES3110005, denominado “Cuenca del río Guadarrama”, que quedó incluido en la lista inicial de LIC que aprobó la Comisión Europea.





**Zona de Especial Conservación del Lugar de Importancia Comunitaria ES3110005  
"Cuenca del río Guadarrama" en el término municipal de Los Molinos**

*Fte. Elaboración propia partir de los datos del Visor Medio Ambiente. IDEM Infraestructura de Datos Espaciales de la Comunidad de Madrid*

Posteriormente y por DECRETO 105/2014, de 3 de septiembre, del Consejo de Gobierno, se declara Zona Especial de Conservación el Lugar de Importancia Comunitaria "Cuenca del río Guadarrama" y se aprueba su Plan de Gestión.

La Zona de Especial Conservación (ZEC) se declara para el Lugar de Importancia Comunitaria (LIC) ES3110005 "Cuenca del río Guadarrama" y los límites de ambos son coincidentes. Dichos límites, por otra parte, coinciden exactamente con los límites del Parque Regional del Curso Medio del río Guadarrama y su entorno.

El Acuerdo de Consejo de Gobierno de 15 de enero, en el que se propone la designación del LIC ES3110005, se hace incorporando diversos espacios protegidos. Entre ellos, la **Zona Periférica de Protección del Parque Nacional de la Sierra de Guadarrama**, a excepción de un pequeño ámbito que se sitúa entre la vía del ferrocarril y las calles Molineras y de la Encina.

De este modo y con respecto al término municipal de Los Molinos, la ZEC del LIC ES3110005 "Cuenca del río Guadarrama", incluye la Zona Periférica de Protección del Parque Nacional (a excepción del ámbito antes descrito) y el cauce del río Guadarrama que discurre por el municipio, incluyendo parte de su vega situada al norte de la calle Linares y una zona localizada entre las calles Molino de la Cruz y Matadero y la vega situada al sur de la Travesía del Molino de la Cruz.

Emitida y firmada por: DE LA HOZ VÁZQUEZ ISABEL

La autenticidad de este documento se puede comprobar en [www.madrid.org/csv](http://www.madrid.org/csv) mediante el siguiente código seguro de verificación: **1277599795650158220904**



En todos estos ámbitos no existe una ordenación “ya que se consideran espacios previamente ordenados/zonificados o en el que se ha considerado que no es necesario establecer una zonificación específica.”

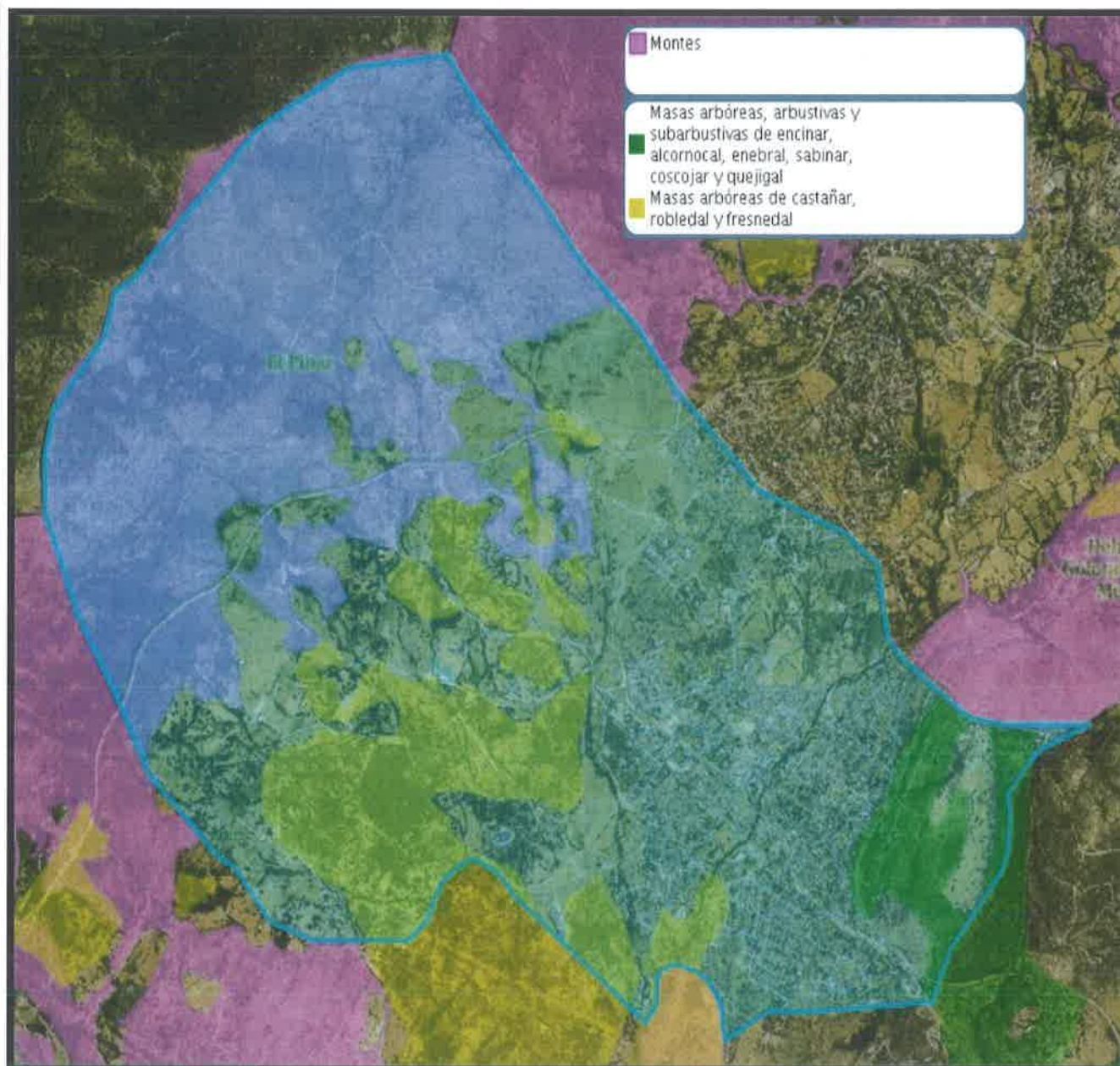
➤ **Montes de Utilidad Pública y Preservados.**

La Ley 16/1995, de 4 de mayo, Forestal y de Protección de la Naturaleza de la Comunidad de Madrid, comprende el marco jurídico para los terrenos forestales de la Comunidad de Madrid, de modo que los montes pueden estar sujetos a régimen especial o general, siendo los de régimen general los de Utilidad Pública, Protectores, Protegidos y Preservados, mientras que el resto se consideran sometidos al régimen general.

El término municipal de Los Molinos cuenta con un Monte de Utilidad Pública, el número 40 que se corresponde con el denominado “El Pinar”. Con una superficie de 854 hectáreas, la superficie pública es de 686 hectáreas, se corresponde con un pinar de *Pinus sylvestris* natural y procedente de repoblación con piornal, y se incorporó al Catálogo en 1862.

En cuanto a los Montes Preservados, en el término municipal de Los Molinos se incluyen masas arbóreas de roble y fresno localizadas en el centro y la parte más meridional del municipio. Por el contrario, las formaciones arbustivas de encinar, enebro y coscojar, se sitúan principalmente al este del término municipal.





### **Montes de Utilidad Pública y Montes Preservados sobre el término municipal de Los Molinos**

Fte. Elaboración propia partir de los datos del Visor Medio Ambiente. IDEM Infraestructura de Datos Espaciales de la Comunidad de Madrid

#### ➤ **Vías Pecuarias.**

Una buena parte del paisaje en el que se inserta el término municipal de Los Molinos es, tal y como se ha hecho referencia, un mosaico de zonas forestales y terrenos de pasto que han asentado y aún asientan, una importante carga ganadera, de modo que el mantenimiento de la red de Vías Pecuarias es de vital importancia para el municipio. La Ley estatal de 3/1995, de 23 de marzo, de vías pecuarias, y el desarrollo en el ámbito de sus competencias por parte de la Comunidad de Madrid, mediante la Ley 8/1998, de 15 de junio, de vías pecuarias de la Comunidad de Madrid, determina los terrenos afectados por dicha Red.

El documento de Evaluación Ambiental Estratégica del Avance del PGOU de Los Molinos, señala que el término municipal de Los Molinos se encuentra atravesado por seis vías pecuarias y un descansadero.

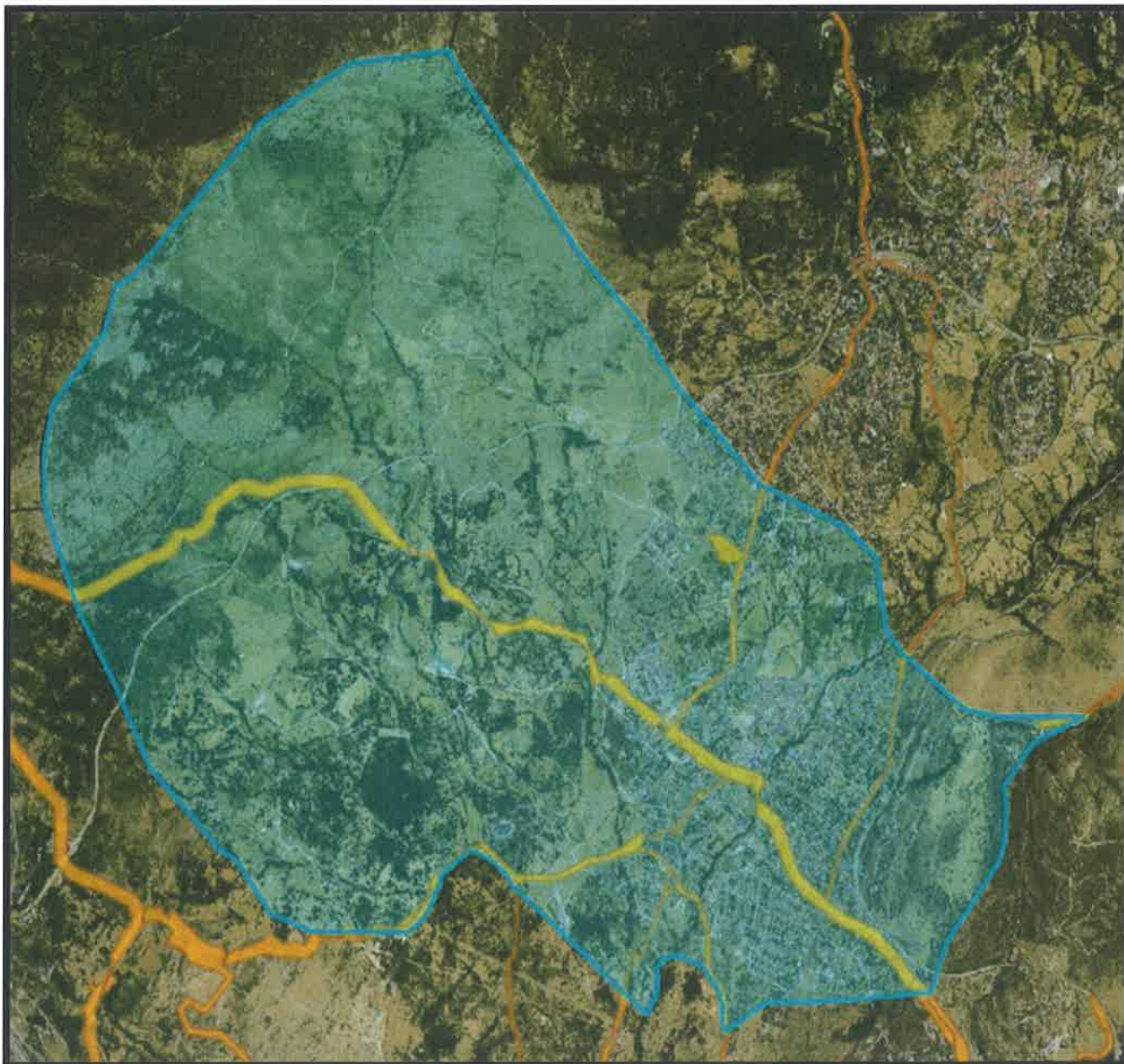
COPIA ELECTRÓNICA AUTÉNTICA DEL DOCUMENTO

Fecha de Emisión: 2021.04.09 13:08

Emitida y firmada por: DE LA HOZ VÁZQUEZ ISABEL

La autenticidad de este documento se puede comprobar en [www.madrid.org/csv](http://www.madrid.org/csv) mediante el siguiente código seguro de verificación: 1277599795650158220904





**Vías Pecuarias y Descansadero del término municipal de Los Molinos**

Fte. Elaboración propia partir de los datos del Visor Medio Ambiente. IDEM Infraestructura de Datos Espaciales de la Comunidad de Madrid

- **Cañada Real de las Merinas:** comienza en el límite con Collado Mediano entrando en el municipio de Los Molinos con dirección SE-SO, atravesando el casco urbano y girando hacia el Oeste posteriormente, para entrar en el municipio de Guadarrama. Esta vía pecuaria se encuentra afectada por el cruce de dos infraestructuras lineales, la carretera M-614 y la carretera M-622. Asimismo, parte de su trazado se encuentra ocupado por la carretera M-621. Tiene una longitud de 7,5 Km dentro del término municipal.
- **Cordel del Toril:** su trazado comienza en el centro del pueblo, desde la Cañada Real, para discurrir en sentido SO hasta llegar al límite con el término municipal de Guadarrama. A partir de este punto discurre paralelo a dicho límite, para salir finalmente de Los Molinos y entrar en el citado municipio. Esta vía pecuaria tiene una longitud de 3 km y una anchura legal de 37,5 m.
- **Colada de Fuenfría:** su trazado comienza en la Cañada Real en la zona central del municipio con dirección Norte para entrar en el término municipal de Cercedilla. Parte de su trazado se

COPIA ELECTRÓNICA AUTÉNTICA DEL DOCUMENTO

Fecha de Emisión: 2021.04.09 13:08

Emitida y firmada por: DE LA HOZ VÁZQUEZ ISABEL

La autenticidad de este documento se puede comprobar en [www.madrid.org/csv](http://www.madrid.org/csv) mediante el siguiente código seguro de verificación: **1277599795650158220904**



encuentra ocupado por la carretera M-622. Su longitud dentro del término municipal de Los Molinos es, aproximadamente, de 1,7 Km, presentando una anchura legal de 10 metros.

- **Colada de los Navarros:** tiene una longitud de 800 metros y una anchura legal de 10 metros.
- **Colada de Mataasnos.** Tiene una longitud de 1500 metros y una anchura legal de 10 metros.
- **Vereda del Canto de la Pata.** Tiene una longitud de 1200 metros y una anchura legal de 20 metros.
- **Descansadero.** Se localiza anexo a la Colada de Fuenfría.

Todas las vías pecuarias que atraviesan el término municipal totalizan una superficie de 66,23 Has.

## 0.2.- Evolución histórica de la estructura urbana.

El casco histórico de Los Molinos tiene un claro origen ganadero, con un núcleo de población estable datado en los siglos XIV o XV. En esta zona discurre la Cañada Real de las Merinas, que unía la Cañada Soriana Occidental con la Real Segoviana y que entraba en la vertiente sur de la Sierra de Guadarrama por el llamado Pasadero de las Merinas (donde hoy se localiza el Monumento Natural de interés nacional Peña del Arcipreste de Hita) para pasar por el actual núcleo de Los Molinos dirección Collado Mediano. Junto a dicha vía pecuaria, existía un descansadero (en lo que hoy es el colegio público Divino Maestro) utilizado para el descanso antes de proseguir camino hacia Collado Mediano, de modo que éste pudo ser el origen del núcleo de población de Los Molinos.

El primitivo núcleo se localizaba en la margen derecha del río y su origen ganadero ha condicionado su morfología, definido por manzanas de pequeño tamaño y forma irregular debido a la existencia de las primitivas chozas y corrales para el ganado a los que, posteriormente, se unieron viviendas al trasladar los pastores a sus familias. De este modo, el casco antiguo de Los Molinos queda configurado por las clásicas manzanas de asentamientos ganaderos, con formas irregulares que se crean por agregación y que incluyen en ellas, tanto la vivienda como otros elementos específicamente agropecuarios, como son los corrales, patios, etc. Este parcelario, genera un viario sin alineaciones claras, con numerosos retranqueos, ensanchamientos y callejones, y los edificios se encuentran constituidos por una, dos o tres alturas, aislados o agrupados, y suelen estar precedidas por un jardín que delimita la manzana.

La adscripción del municipio al Real de Manzanares, suponía que la jurisdicción la ejercía un Gobernador nombrado por el Duque del Infantado, que ejercía funciones ejecutivas y judiciales. Este hecho obligaba a los habitantes dependientes del Señorío a trasladarse a Colmenar, lugar de residencia del citado Gobernador.

Estas razones hicieron que, por Disposición Real, se invitara a los núcleos de viviendas a "*formar villazgo propio si se encontraban a más de tres leguas de distancia (16,5 Km.) del núcleo principal*", ya que no era posible acudir en auxilio de la justicia por la distancia y por las condiciones climatológicas nada favorables en invierno. En el año de 1667 se concedía a Los Molinos el título de Villa, que firmaba la Reina Doña María Ana de Austria, como regente de los reinos de su hijo, el Infante-Rey Carlos II, último de la dinastía de los Austrias.

Aunque el casco histórico tiene una extensión reducida, las diferentes extensiones y ensanches son de gran tamaño, debido a que Los Molinos (al igual que otros núcleos próximos, como Cercedilla o Guadarrama) ha sido desde finales del siglo XIX e inicios del XX, núcleo de segundas residencias para población de la ciudad de Madrid. De este modo, ya en los años 1920-1930, se desarrollaron colonias que acogían personas con rentas medias-altas, o altas de la ciudad de Madrid.

Esta situación marca de forma definitiva, la estructura urbanística del municipio, con extensiones residenciales unifamiliares sobre grandes propiedades rústicas divididas en parcelas de 1.000 m<sup>2</sup> o mayores. Además, algunas de estas grandes propiedades de diversas instituciones, han quedado incrustadas en el interior de los ensanches y que a día de hoy, se encuentran abandonadas.

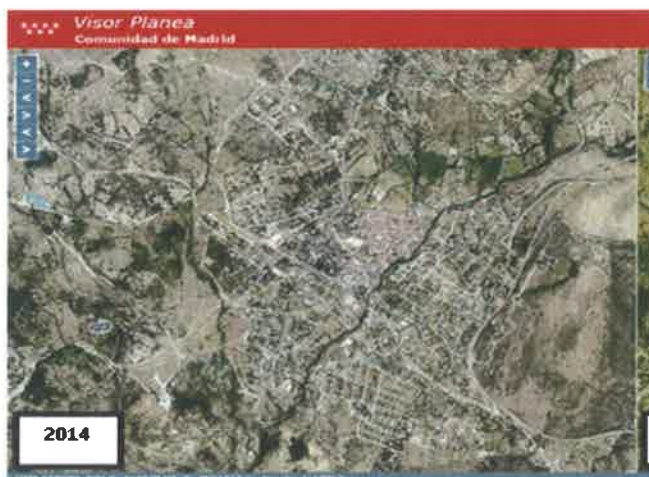
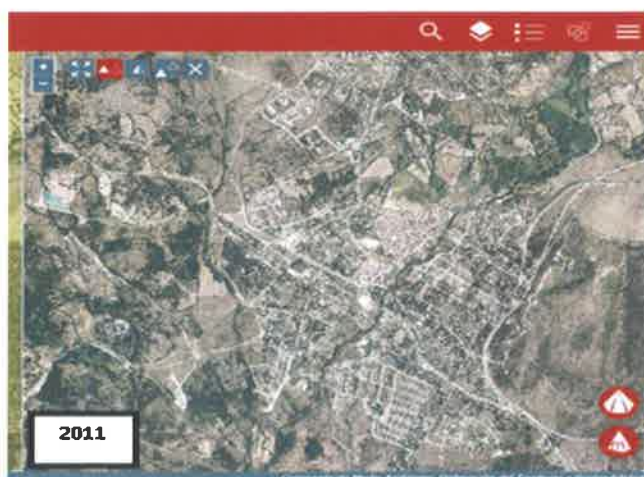
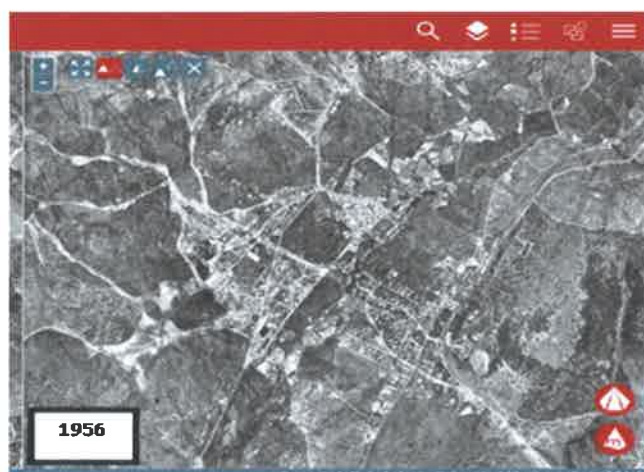


Es a finales del siglo XIX y principios del XX, tal y como se ha señalado, cuando Los Molinos se inicia como lugar de veraneo de los habitantes de la ciudad de Madrid. En este momento, se instalan una serie de villas unifamiliares que ocupan terrenos agrarios de gran tamaño para, posteriormente, iniciarse el desarrollo de las primeras colonias de segunda residencia, como puede ser la colonia de Matalaguna o de La Estación que entre 1900 y 1936 agrupará 140 casas, o la iniciativa municipal que se desarrolló en 1907 con la subasta de los montes de Mohecillo y Matarongiles (al suroeste del casco histórico) a un constructor para la edificación de sendas colonias de veraneo.

La ubicación de Los Molinos, también propició la localización en su término municipal de diversas casas de reposo e instituciones de beneficencia, de manera que a principios del siglo XX ya existía el Asilo de San Rafael, al que se uniría la residencia Los Olmos (en la actualidad abandonada), el Sanatorio de La Marina (dedicado inicialmente a hospital de tuberculosos), el Hogar Sacerdotal, el Colegio de Deficientes y el Asilo de las Hermanitas de los Pobres, situado a unos tres kilómetros del casco.

Sin embargo, es a finales de los años cincuenta del pasado siglo, cuando comienza la urbanización masiva del suelo en Los Molinos, con el desarrollo de las urbanizaciones de Peñatolva (de iniciativa municipal), El Linar y Los Almendros, son algunas de las parcelaciones que se realizan entre 1950 y 1960. Posteriormente, en la década de los años 60 (el Plan General es de 1969) se continuó con el proceso de desarrollo, iniciándose una profunda renovación del casco antiguo.

Las dos últimas décadas del siglo pasado, continuaron por la senda del desarrollo urbano de segunda residencia, acometiéndose diversas obras de equipamientos y dotaciones que dieran respuesta a los incrementos de población de esos años.



### Comparativa histórica de las fotografías aéreas y ortofotografías del núcleo urbano de Los Molinos

Fte. Elaboración propia partir de los datos del Visor Plana, IDEM Infraestructura de Datos Espaciales de la Comunidad de Madrid

Fecha de Emisión: 2021.04.09 13:08

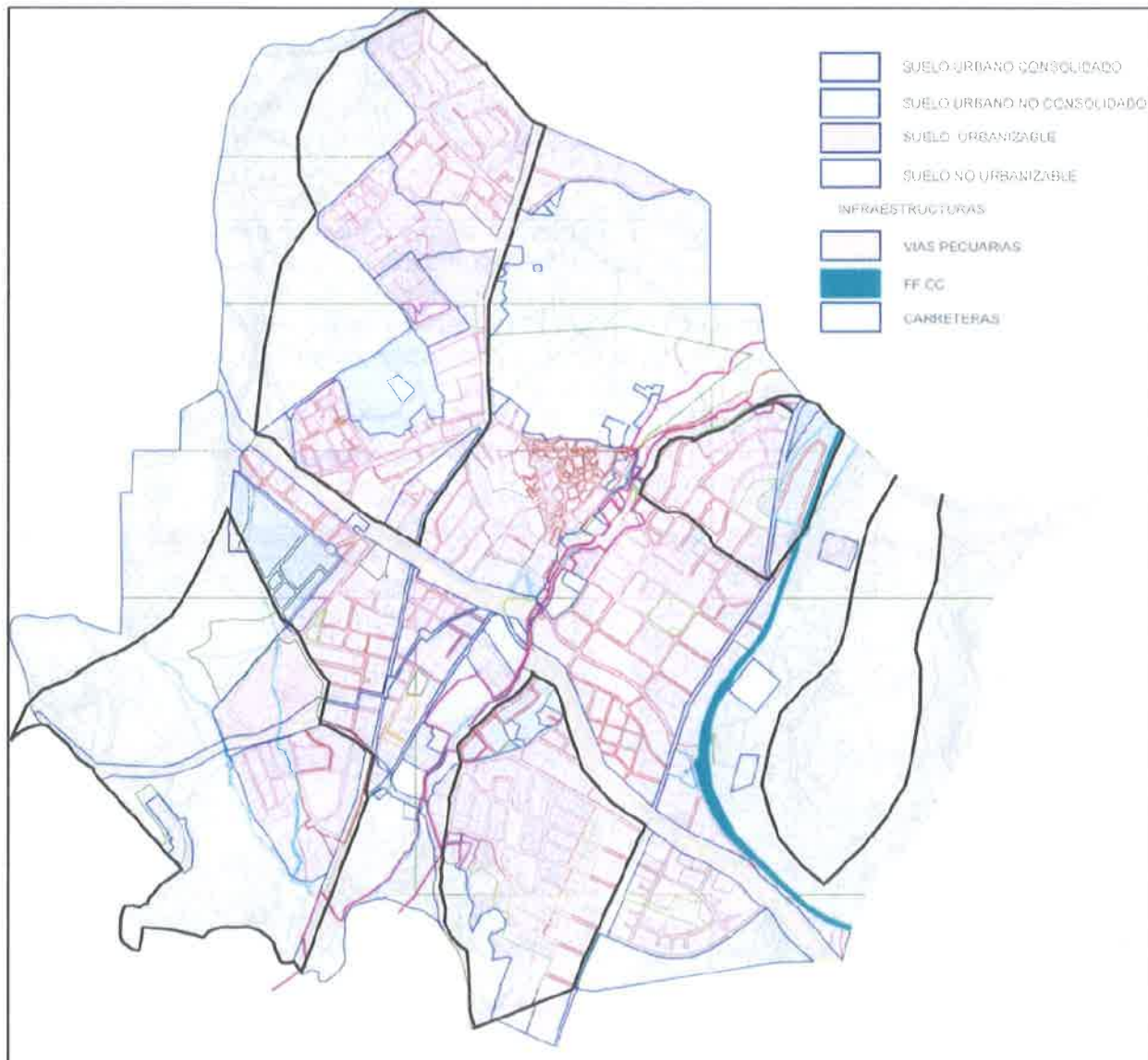
Emitida y firmada por: DE LA HOZ VÁZQUEZ ISABEL

La autenticidad de este documento se puede comprobar en [www.madrid.org/csv](http://www.madrid.org/csv) mediante el siguiente código seguro de verificación: 1277599795650158220904



### 1.- Planeamiento vigente.

El planeamiento vigente en Los Molinos es el Plan General de 1969, aprobado por la Comisión de Planeamiento y Coordinación del Área Metropolitana de Madrid en sesión celebrada el 29 de enero y publicado en el BOE el 29 de marzo de 1969, y las Normas Complementarias y Subsidiarias de 1991, relativas a los polígonos P1, P2, P5, P7, P9 y P10, aprobadas por el Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid el 21 de febrero y publicadas por Orden de 22 de febrero de 1991, en el BOCM número 60, de 12 de marzo de 1991.



**Zonas del municipio de Los Molinos afectadas por las Normas Subsidiarias de 1991 (áreas delimitadas por las líneas negras) y el resto por el PG de 1969**

Fte. Memoria de Información del Avance del PGOU de Los Molinos

El Plan General de Los Molinos de 1969 y redactado al amparo de la Ley del Suelo de 1956, planteaba un modelo desarrollista y desmesurado de crecimiento (se triplicaba el suelo urbano existente), mientras que las Normas Complementarias y Subsidiarias de 1991, limitaban el desarrollo urbano a las zonas construidas o en construcción, protegiendo el entorno del río Guadarrama y el piedemonte serrano (como la zona conocida como La Peñota), pero no llegaron a publicarse de forma íntegra en el BOCM, por lo que tras denuncia de un particular, fueron anuladas.

En base a esta circunstancia, la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio redactó unas Normas Subsidiarias Transitorias en función de las propuestas del vigente PG de 1969 que, a su vez, fueron recurridas por Ecologistas en Acción en 2006.

Emitida y firmada por: DE LA HOZ VÁZQUEZ ISABEL

La autenticidad de este documento se puede comprobar en [www.madrid.org/csv](http://www.madrid.org/csv) mediante el siguiente código seguro de verificación: 1277599795650158220904





En 2008 el TSJM anuló la Orden por la que se declaraba vigente el PG de 1969 y se iniciaba la tramitación de las nuevas Normas Subsidiarias Transitorias, sentencia ratificada por el Tribunal Supremo en 2012. El 10 de abril de 2013 la Comunidad de Madrid, cumpliendo dichas sentencias del Tribunal Superior de Justicia de Madrid (TSJM), de 6 de junio de 2008, y del Tribunal Supremo, de 11 de mayo de 2012, publicaba en el Boletín Oficial de la Comunidad las Normas Complementarias y Subsidiarias de Planeamiento de 1991.

El ámbito territorial de las citadas Normas Complementarias y Subsidiarias fue el delimitado por el Acuerdo del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid, en los Polígonos nº 1, supermanzanas A, B, C, D y E, nº2, supermanzanas A y B, nº 5, supermanzanas A, B, C y D, nº 7, supermanzanas A y B, nº 9 supermanzanas A y B, y nº 10, supermanzanas A, B y C.

Cómo se ha hecho referencia, las Normas Complementarias y Subsidiarias establecieron condiciones de ordenación y dimensionamiento para las zonas con actuaciones urbanísticas, mientras que para las áreas en las que no se había desarrollado ninguna actividad urbanizadora, se planteó la exclusión de cualquier desarrollo clasificando el suelo como no urbanizable.

La entrada en vigor de dichas Normas, provocó que determinadas zonas con planeamientos anteriores que estaban clasificadas como suelos urbanos o urbanizables, pasasen a tener clasificación de suelo no urbanizable común, lo que ha supuesto que determinados desarrollos urbanísticos se encuentren en la actualidad en situación de fuera de ordenación.

Por tanto, la Sentencia nº 1.092 del TSJM, de 06/06/2008, y Sentencia del TS de 11/05/2012, que anula la Orden de 29/11/2005 por la que se suspendía el Plan General de 1969, supone que el planeamiento general vigente en el municipio de Los Molinos es el Plan General de 1969 (parcialmente) y las Normas Complementarias y Subsidiarias de los Polígonos P1, P2, P5, P7, P9 y P10 del año 1991.

Desde la aprobación del PG de 1969 se han desarrollado varias modificaciones y planes parciales atendiendo a la Ley del Suelo de 1956, como son los de Los Hornillos, el Polígono 2 Supermanzana A, Polígono 1 Manzana A Matamaillo, Los Borregones, Polígono 10 Supermanzana A, B y C El Chaparral.

Así mismo se ha producido una modificación de las Normas Complementarias y Subsidiarias que afecta al entorno denominado como el Balcón de la Peñota. En este ámbito, parte de los terrenos han quedado en situación de fuera de ordenación a la entrada en vigor de las Normas Complementarias y Subsidiarias de 1991, en concreto los de la Urbanización "El Balcón de la Peñota", que consta de 176 parcelas para viviendas unifamiliares adosadas, 98 edificadas y 78 no edificadas y que fueron urbanizados en base al PG de 1969 y al Plan Parcial "Matamaillo" (Supermanzana A del polígono 1).

La modificación puntual parte de los terrenos originales del Plan Parcial y consiste en modificar la clasificación de dichos suelos de la actual Suelo No Urbanizable Común a Suelo Urbano Consolidado. Sin embargo, se reajusta el límite del Plan Parcial original ya que se retiran los suelos del Plan Parcial que estaban clasificados como Suelo No Urbanizable Especialmente Protegido por las Normas Complementarias y Subsidiarias de 1991 y regulados como Zona Periférica de Protección del Parque Nacional de la Sierra de Guadarrama y vía Pecuaria. Además, se ha incorporado la Ordenanza nº 3 de Elementos Protegidos para proteger los restos arqueológicos de la Guerra Civil que se encuentran dentro del Parque Infantil.



INCIDENCIA	DOCUMENTO	SECTOR O POLIGONO	F. ACU.	F. BOE	F. BOCM
ORIGINARIO	PLAN GENERAL LEY 56	PLAN GENERAL	29/01/1969	29/01/1969	29/03/1969
ORIGINARIO	PLAN PARCIAL	*LOS HORNILLOS P 3 PARC 22 Y 23 Y P 15 PARC 1	26/02/1969		21/06/1969
ORIGINARIO	PLAN PARCIAL	*P 2 SUPERMANZA	22/07/1970		30/08/1970
ORIGINARIO	PLAN PARCIAL	LOS LLANOS DE CARACTER AGROPECUARIO	22/12/1970		
ORIGINARIO	PLAN PARCIAL	CERCA DE LA MORA ALTA	23/06/1976		
ORIGINARIO	PLAN PARCIAL	MANZA POLG 1 MATAMAILLO	04/02/1981		03/04/1981
ORIGINARIO	PLAN PARCIAL	LOS BORREGONES	04/02/1981		03/04/1981
MODIF TRAMITAC ORDINARIA	PLAN GENERAL LEY 56	PARC MAJALTOBARES EN SUPERMANZ B DEL P 3 ZONA 4 GRAD 3	04/05/1983		27/05/1983
MODIF TRAMITAC ORDINARIA	PLAN GENERAL LEY 56	MANZ ENTRE CC 600 Y FFCC DE LA SUPERMANZA DEL P 6	16/02/1984	24/04/1984	16/03/1984
MODIF TRAMITAC ORDINARIA	PLAN GENERAL LEY 56	P 1 SUPERMANZANA E	27/07/1989	01/09/1989	20/12/1989
OTROS TIPOS DE INCIDENCIA	PLAN GENERAL LEY 56	FIJACION DE PLAZOS	18/07/1990		
ORIGINARIO	PLAN PARCIAL	P 10 SUPERMANZA B C EL CHAPARRAL	21/01/1991		25/01/1991
ORIGINARIO	NORMAS COMPL Y SUBS	P 1 P 2 P 5 P 7 P 9 P 10	21/02/1991		12/03/1991
MODIF TRAMITAC ORDINARIA	PLAN GENERAL LEY 56	P 7 SUPERMANZANAS A Y B MATARRUBIA II	26/01/1995		15/02/1995
ORIGINARIO	PLAN PARCIAL	S 3 MATARRUBIA II	07/03/1995		11/04/1995
MODIF TRAMITAC ORDINARIA	PLAN GENERAL LEY 56	PARAJE MAJALASTABLAS	12/08/1997		02/10/1997
CUMPLIMIENTO DE CONDICIONES	PLAN GENERAL LEY 56	PARAJE MAJALASTABLAS	03/02/1998		04/03/1998
MODIF TRAMITAC ORDINARIA	PLAN GENERAL LEY 56	FINCA LA CERCA	27/08/1998		24/09/1998
ORIGINARIO	NORMAS TRANSIT DE ORDENACION	## (ANULADO SENTENCIA Nº 1376 TSJM 09/12/2009) (SENTE TSJM 156/2008 QUE ANULA LOS ACUEROD REUR 90896)	13/12/2007		21/12/2007
ORIGINARIO	NORMAS COMPL Y SUBS	* P 1, 2, 5, 7, 9 Y 10	03/04/2013		10/04/2013
MODIF CORRECC ERRORES MAT	NORMAS COMPL Y SUBS	P 1, 2, 5, 7, 9 Y 10	10/04/2014		07/05/2014
MODIF TRAMITAC ORDINARIA	NORMAS COMPL Y SUBS	MODIF 1 EL BALCON DE LA PEÑOTA	23/12/2019		16/01/2020

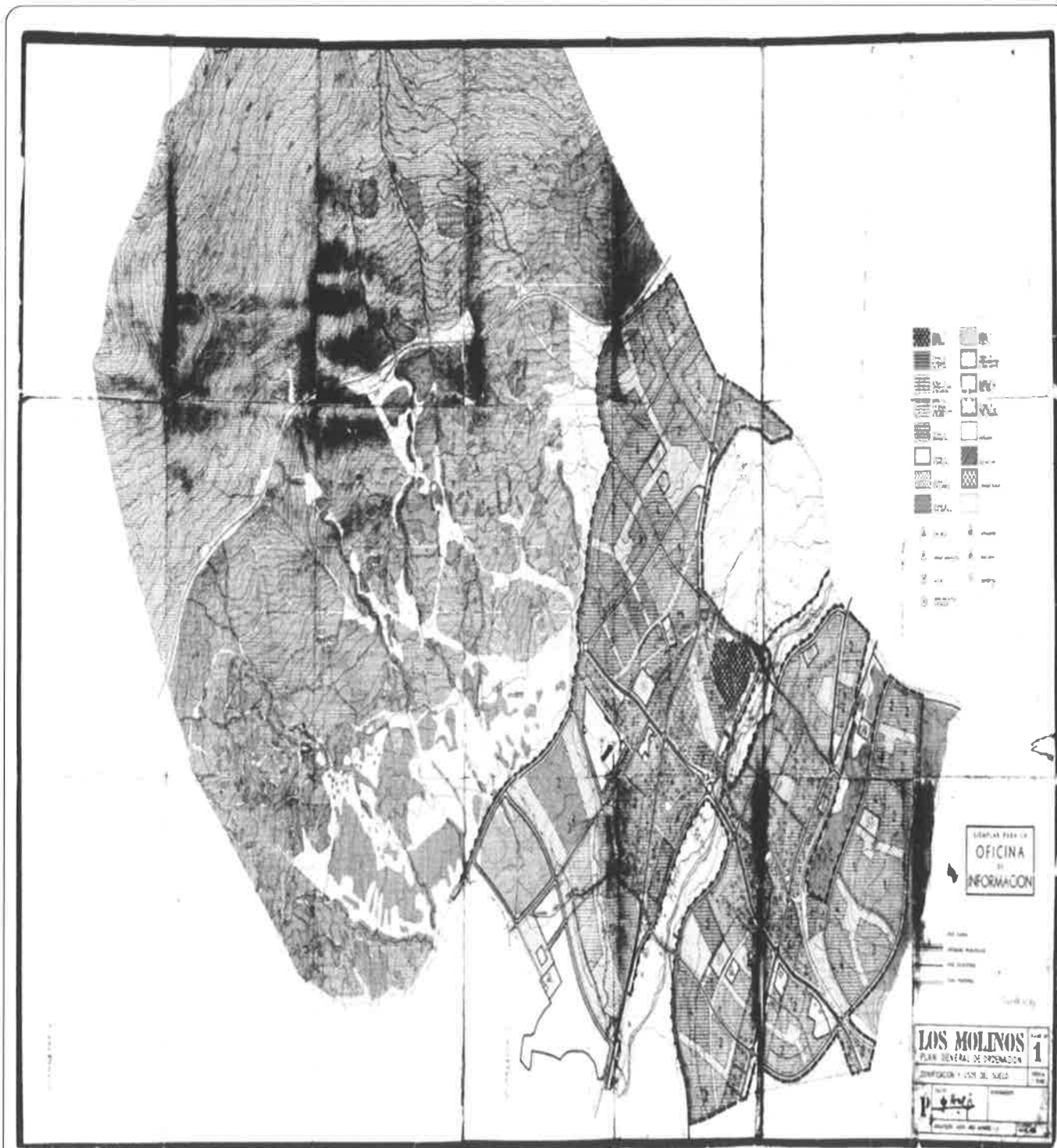
**Modificaciones y planeamiento parcial aprobados definitivamente que desarrollan el PG de 1969 y las Normas Complementarias y Subsidiarias de 1991**

Fte. Elaboración propia a partir de los datos de GDUR - Gestión Documental de Urbanismo

En el cuadro anterior pueden verse las modificaciones del Plan General de 1969 y de las Normas Complementarias y Subsidiarias de 1991, así como los Planes Parciales que se han desarrollado al amparo del PG de 1969 y atendiendo a la Ley del Suelo de 1956.

Por otro lado, en estos momentos y con aprobación provisional se encuentra la "Modificación Puntual no sustancial nº 2 de la calle Matadero y de la calle Oca" que afecta a parte de los terrenos que han quedado en situación de fuera de ordenación con la entrada en vigor de las Normas Subsidiarias de 1991, y que se corresponden con los localizados en la calle Matadero del número 43 al 53 y número 2 de la calle Oca, y formados por siete parcelas edificadas con viviendas unifamiliares (todas ellas ocupadas y en uso). El objetivo es el cambio de clasificación de los terrenos, pasándolos de suelo no urbanizable común a suelo urbano consolidado. Asimismo, se pretende dotar a dichos suelos de una ordenanza acorde con la ordenanza aplicada cuando fueron edificados en base al Plan General de 1969.





**Clasificación del suelo y polígonos y supermanzanas de desarrollo del término municipal de Los Molinos**  
 Fte. Plan General del término municipal de Los Molinos 1969

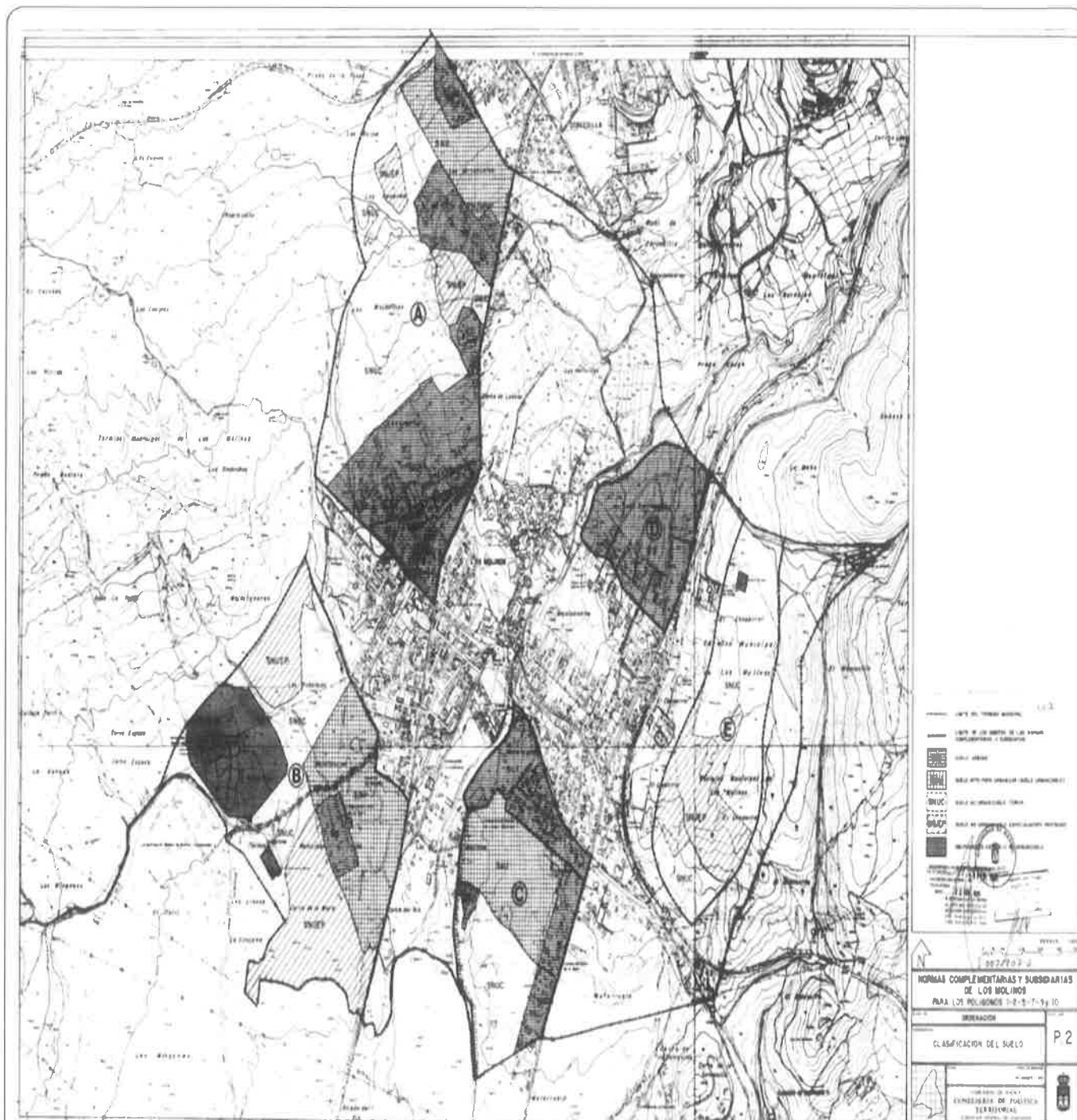
COPIA ELECTRÓNICA AUTÉNTICA DEL DOCUMENTO

Fecha de Emisión: 2021.04.09 13:08

Emitida y firmada por: DE LA HOZ VÁZQUEZ ISABEL

La autenticidad de este documento se puede comprobar en [www.madrid.org/csv](http://www.madrid.org/csv) mediante el siguiente código seguro de verificación: **1277599795650158220904**





Clasificación del suelo del término municipal de Los Molinos  
Fte. Normas Complementarias y Subsidiarias de 1991, relativas a los polígonos P1, P2, P5, P7, P9 y P10

### 1.1.- Capacidad actual del planeamiento vigente.

El Plan General de 1969 planteaba una propuesta que suponía triplicar el suelo urbano existente a través del desarrollo de grandes unidades de vivienda unifamiliar dentro de lo que denominó como supermanzanas, ocupando toda la superficie del municipio a excepción de las zonas más próximas al río Guadarrama y las laderas de la parte más occidental del término municipal.

El incremento de suelo urbano, suponía pasar de 157,2 hectáreas (casco tradicional y colonias) hasta 501,2 hectáreas a través de tres nuevas unidades: Las Heras, Matarrubia y la Dehesilla. El Plan General preveía el desarrollo de 2.859 viviendas, aunque desde la vigencia del PG de 1969, son pocos los ámbitos que han desarrollado planes con aprobación definitiva, tal y como se ha señalado anteriormente.

COPIA ELECTRÓNICA AUTÉNTICA DEL DOCUMENTO

Fecha de Emisión: 2021.04.09 13:08

Emitida y firmada por: DE LA HOZ VÁZQUEZ ISABEL

La autenticidad de este documento se puede comprobar en [www.madrid.org/csv](http://www.madrid.org/csv) mediante el siguiente código seguro de verificación: **1277599795650158220904**



Zonas como Matamaillo, Los Arroyuelos o Los Borregones, se han desarrollado en los últimos años y, de hecho, en la Memoria de las Normas Complementarias y Subsidiarias de 1991 se indicaba que *“Pocas son las actuaciones importantes renovadoras de la fisonomía urbana que ha venido caracterizando a Los Molinos. Algunas promociones residenciales en tipologías de bloque abierto (Urb. Los Almendros, y alguna más), y otras que se encuentren en ejecución en la actualidad con tipologías residenciales en pequeña parcela, son el exponente de la ejecución de un planeamiento urbanístico que no considera la estructuración originaria y el carácter del núcleo”*.

Debido a las peculiaridades del desarrollo urbanístico de Los Molinos, con la suspensión del 100% de los desarrollos en supermanzanas previstas (con capacidad de 2.859 viviendas) y el escaso desarrollo de las áreas delimitadas por las Normas Complementarias y Subsidiarias de 1991 debido a los problemas legales, resulta complicado determinar el grado de desarrollo del planeamiento vigente.

El documento de Avance **no ha incluido un análisis detallado del nivel de consolidación de los diferentes supermanzanas y resto de suelos urbanos y aptos para urbanizar para, en su caso, determinar la capacidad residual de viviendas vacantes existentes en la actualidad**. El único dato claramente disponible es la existencia de 78 parcelas de la Modificación Puntual nº 1 *“El Balcón de la Peñota”*.

Debido a esta carencia, para este informe se ha realizado un análisis visual de la ortofotografía del verano de 2019 para determinar, de forma aproximada, el número de parcelas residenciales unifamiliares vacantes existentes a dicha fecha. Debido a los problemas prácticos en cuanto al planeamiento vigente, se ha elaborado un examen restrictivo de la situación, revisando únicamente las zonas plenamente consolidadas del Suelo Urbano y del Suelo Apto para Urbanizar delimitados por las Normas Subsidiarias y Complementarias de 1991, ya que los vacíos de Suelo Urbano del PG de 1961 son muy difíciles de cuantificar.

De este análisis se ha determinado de forma muy aproximada, que Los Molinos dispone de una capacidad residual vacante en los Suelos Urbanos y Suelo Aptos para Urbanizar de las Normas Complementarias y Subsidiarias de 1991 de unas 53 viviendas, a las que habría que añadir las 78 parcelas de la Modificación Puntual nº 1 *“El Balcón de la Peñota”*, lo que supondría 131 viviendas. Evidentemente, a este número habría que sumar las parcelas disponibles en el Suelo Urbano del PG de 1969 que seguía clasificado como tal por las Normas Subsidiarias y Complementarias, y que se corresponde con la parte central de la trama urbana.

## 2.- Propuesta del Avance.

El Avance del PGOU de Los Molinos señala, entre otros aspectos, como justificación, conveniencia y oportunidad para su redacción que *“podría entenderse oportuno este momento, para priorizar los aspectos de Conservación del medio natural, adaptación a la legislación vigente, así como, en particular, no planteando desarrollos que conlleven un aumento apreciable de los techos poblacionales, que señala el modelo urbanístico actual”*.

En este sentido y entre otras consideraciones, en la Memoria de Ordenación del PGOU se señala, en relación con la necesidad de redactar un nuevo planeamiento:

- *“El Plan General, que pronto perdió la relación con la realidad del municipio y de su contexto comarcal, adolece no sólo de su descoordinación con la nueva situación legal, sino que la aplicación de sus determinaciones formales entra en conflicto con la propia esencia del núcleo de Los Molinos, ya que planteaba tipologías edificatorias que eran totalmente ajenas a las propias del núcleo, y no sólo del casco antiguo sino también de las colonias residenciales del segundo tercio del siglo.*
- *Por otra parte, no establecía medidas concretas de protección de los valores inherentes al medio urbano, al físico, y en especial al cauce del río Guadarrama, que en determinados puntos se ha visto ocupado, y ello con posterioridad a la aprobación del Plan General.*

Fecha de Emisión: 2021.04.09 13:08

Emitida y firmada por: DE LA HOZ VÁZQUEZ ISABEL

La autenticidad de este documento se puede comprobar en [www.madrid.org/csv](http://www.madrid.org/csv) mediante el siguiente código seguro de verificación: **1277599795650158220904**



- *El Plan General vigente adoptó un criterio de disposición de densidades residenciales que se traducen tipologías edificatorias, con mayores densidades en la periferia que en las áreas centrales, pudiendo producir efectos de descentralización respecto el casco antiguo y generación de varios núcleos, en detrimento del papel de servicios que debe soportar el casco citado para evitar su degradación.*
- *.. El Plan General vigente ... plantea la consolidación de un casco antiguo sin la previsión de su necesario ensanche que acoja a la actividad de negocio y terciaria suficiente para equilibrar el servicio a las grandes extensiones residenciales propuestas”.*

## 2.1.- Contenido del documento de Avance sobre el que se realiza el presente informe.

Para la elaboración de la presente Propuesta de Informe de Impacto Territorial se ha tenido en cuenta la documentación aportada en el Avance del PGOU de Los Molinos. Por lo tanto, es sobre dicha documentación sobre la que se emite este informe.

El Avance consta de la siguiente documentación:

### ➤ BLOQUE 1: DOCUMENTACIÓN INFORMATIVA

- VOLUMEN 1. MEMORIA DE INFORMACIÓN
- VOLUMEN 2. PLANOS DE INFORMACIÓN
  - I-2.1 Encuadre Territorial (1/50.000)
  - I-2.2 Planeamiento Vigente. Plano Clasificación (1/10.000)
  - I-2.3 Redes Públicas Existentes (1/10.000)
    - I-2.3.1 Redes Públicas Existentes (1/5.000)
    - I-2.3.2 Redes Públicas Existentes (1/5.000)

### ➤ BLOQUE 2: EVALUACIÓN AMBIENTAL

- VOLUMEN 1. EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA ORDINARIA

### ➤ BLOQUE 3: DOCUMENTACIÓN NORMATIVA

- VOLUMEN 1. MEMORIA DE ORDENACIÓN
- VOLUMEN 2. MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD Y VIABILIDAD ECONÓMICA
- VOLUMEN 3. NORMATIVA URBANÍSTICA
- VOLUMEN 4. FICHAS DE ORDENACIÓN Y GESTIÓN
- VOLUMEN 5. CATÁLOGO DE BIENES PROTEGIDOS
- VOLUMEN 6. INVENTARIO DE INSTALACIONES EN SUELO NO URBANIZABLE
- VOLUMEN 7. PLANOS DE ORDENACIÓN
  - III-7.1 Clasificación del Suelo (1/10.000)
    - III-7.1.1 Clasificación del Suelo (1/6.000)
    - III-7.1.2 Clasificación del Suelo (1/6.000)
    - III-7.1.3 Clasificación del Suelo (1/6.000)
    - III-7.1.4 Clasificación del Suelo (1/6.000)
    - III-7.1.5 Clasificación del Suelo (1/6.000)
  - III-7.2 Calificación del Suelo (1/6.000)
    - III-7.2.1 Calificación del Suelo (1/3.000)
    - III-7.2.2 Calificación del Suelo (1/3.000)
    - III-7.2.3 Calificación del Suelo (1/3.000)



- III-7.2.4 Calificación del Suelo (1/3.000)
  - III-7.2.5 Calificación del Suelo (1/3.000)
  - III-7.3 Estructura urbana (1/10.000)
- VOLUMEN 8. PLANOS DE INFRAESTRUCTURAS
- III-8.1 Esquema de la Red de Abastecimiento (1/10.000)
  - III-8.1.1 Esquema de la Red de Abastecimiento (1/5.000)
  - III-8.1.2 Esquema de la Red de Abastecimiento (1/5.000)
  - III-8.2 Esquema Red de Saneamiento (1/10.000)
  - III-8.2.1 Esquema Red de Saneamiento (1/5.000)
  - III-8.2.2 Esquema Red de Saneamiento (1/5.000)
  - III-8.3 Esquema Red Eléctrica (1/10.000)
  - III-8.4 Esquema Red de Gas (1/10.000)

## 2.2.- Objetivos generales y particulares del Avance del PGOU.

El documento de Avance señala unas líneas básicas que representan el modelo de ordenación propuesto para el nuevo PGOU y que afectan a aspectos ambientales y territoriales, socioeconómicos y urbanísticos, e instrumentales y normativos. Dichos objetivos y criterios de ordenación general, aparecen reflejados en la Memoria de Ordenación del Avance.

### A) OBJETIVOS GENERALES:

- *“El uso racional del recurso natural del suelo de acuerdo con las necesidades colectivas, públicas y privadas, presentes y futuras previsibles, y en el marco de la ordenación del territorio.*
- *La configuración y organización espaciales de la vida individual y social de modo que proporcione a ésta, en condiciones de desarrollo sostenible, el medio ambiente urbano y rural más adecuado para su desenvolvimiento conforme al orden de derechos, intereses, valores y bienes jurídicos reconocidos y protegidos por la Constitución.*
- *El aseguramiento, en el medio urbano, de la suficiencia y funcionalidad de los espacios, equipamientos, infraestructuras y servicios públicos y sociales en relación con (la LS 9/2001 dice “con las edificabilidades y los usos restantes”) la población y densidades previstas; una distribución territorial razonable de los usos y actividades, que permita un desarrollo armónico efectivo de las dimensiones de la vida humana relativas a la residencia, el trabajo, la educación, la cultura, la sanidad, el bienestar social, el ocio y el deporte y evite en todo caso las concentraciones que repercutan negativamente en la funcionalidad de los espacios, equipamientos, infraestructuras y servicios públicos y la fluida movilidad y comunicación.*
- *La organización en suelo no urbanizable de protección de los usos, las edificaciones, las construcciones y las instalaciones que, excediendo de su utilización y explotación conforme a su naturaleza, sean autorizables en dicho suelo, de modo que contribuya en mayor medida a la preservación de su carácter rural.*
- *La preservación de las características de los espacios naturales protegidos y del suelo excluido del proceso de urbanización.*
- *La protección, rehabilitación y mejora del medio ambiente urbano y rural, así como del patrimonio histórico artístico, cultural y arquitectónico.*
- *Impedir la especulación con el suelo.*
- *Asegurar siempre la adecuada participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística de las Administraciones Públicas.*
- *La orientación de las actuaciones públicas y privadas en orden a hacer efectivo el derecho de todos a una vivienda digna y adecuada, especialmente mediante la calificación de suelo para*

COPIA ELECTRÓNICA AUTÉNTICA DEL DOCUMENTO

Entidad firmada por: DE LA HOZ VAZQUEZ ISABEL

La autenticidad de este documento se puede comprobar en [www.madrid.org/csv](http://www.madrid.org/csv)

mediante el siguiente código seguro de verificación: **1277599795650158220904**

viviendas sujetas a algún régimen de protección pública y la constitución de patrimonios públicos de suelo”.

## B) OBJETIVOS ESPECÍFICOS:

- *“Mantener y mejorar la calidad de vida en el término municipal, preservando el medio ambiente como máximo recurso de sostenibilidad.*
- *Recuperación de las Señas de Identidad "materiales" de Los Molinos, como componente afectivo, amable, superador de la dicotomía pueblo/colonias y favorecedor de la integración mutua de sus habitantes actuales y futuros.*
- *Mediante la puesta en valor del pueblo, recuperando su memoria histórica con un tratamiento adecuado de su traza urbana y la recuperación de sus hitos más significativos.*
- *Integración del río Guadarrama y sus antiguos molinos -aunque hoy sean prácticamente inexistentes- en el continuo urbano, como espacio de ocio natural, con los mismos criterios de recuperación cultural antedichos.*
- *Logro de una inteligibilidad urbana plena. Para lo que es necesaria una síntesis estructural clara y potenciada desde el Plan General, acompañada de un tratamiento diferenciado de la escena urbana, según función y sentido de cada espacio o canal dentro de la trama urbana.*
- *Potenciación del núcleo urbano tradicional -el pueblo- como centro de actividades terciarias de nivel municipal, tanto culturales como administrativas o de cualquier otra índole, incluso las comerciales. Con la excepción del desarrollo del EDAPI en el Sur del municipio.*

*En coherencia con todo lo anterior se realizará una ordenación detallada no homogeneizante en el suelo urbano central, de suerte que su contenido actual se mantenga e incluso pueda enriquecerse con nuevos elementos significativos. Simplicidad máxima de la gestión del Plan General, dentro de los límites legales existentes.*

- *Supeditar el crecimiento poblacional a satisfacer las necesidades de creación de nuevos servicios y equipamientos públicos de los residentes. Dotar al municipio de un Espacio para el Desarrollo Artesanal y la Pequeña Industria que facilite la implantación de estas actividades alejadas del núcleo urbano.*
- *Recuperar el edificio del Sanatorio de Marina como edificio emblemático de la localidad acompañado de una importante creación de empleo.*
- *Completar la trama urbana con operaciones de desarrollo residencial en suelo urbano no consolidado.*
- *Incorporar al mercado inmobiliario vivienda protegida que permita el acceso a una primera vivienda a los jóvenes de la localidad.*
- *Proteger los valores arquitectónicos, histórico-artísticos y de ambiente urbano definiendo ordenanzas de edificación tanto para el casco como para el resto de las zonas, adecuadas a las tipologías, edificabilidades y ocupaciones de parcelas tradicionales, evitando aprovechamientos que incentiven la destrucción y sustitución del caserío tradicional.*
  - o *Redactar un catálogo de bienes a proteger que propicie el mantenimiento y la rehabilitación de los edificios, los tramos urbanos de interés ambiental y otros hitos de interés.*
- *Obtener suelos para la ubicación de nuevos equipamientos e infraestructuras, favoreciendo la consecución de suelos públicos no dispersos que permitan la integración en las diversas áreas urbanas del territorio municipal.*





- Consolidación del tejido urbano.
- Reducción de las parcelas para la adaptación a tipologías de vivienda de 90 m<sup>2</sup>.
- Ordenanzas con nomenclatura y usos actualizados, con unificación de criterios.
- Eliminación de bolsas desocupadas en el tejido urbano y consolidación de un sistema de gestión a través de la delimitación de unidades de ejecución con repartos de cargas y beneficios.
- Aprovechamiento y adecuación de las infraestructuras.
- Localización de un ámbito dentro del suelo no urbanizable de protección, para el desarrollo de una nueva zona deportiva, adscrita a la Red Pública de nivel general de Equipamientos (campo de fútbol), artículo 29.4 de la LSCM 9/2001, gestionada mediante una actuación pública”.

### 2.3.- Alternativas Propuestas.

Las diferentes alternativas de ordenación que propone el Avance del PGOU de Los Molinos se han planteado teniendo en cuenta “los diferentes condicionantes que presenta el municipio, entre los que destacan los factores físicos, culturales, la previsión demográfica, mantenimiento previsible del crecimiento de población, habilitación de suelo para uso residencial, además de los criterios generales sobre conservación del patrimonio natural y cultural citados en el inventario ambiental”.

#### 2.3.1.- Alternativas Propuestas.

El Avance del PGOU de Los Molinos toma como punto de partida, el Plan General de 1969, aprobado por la Comisión de Planeamiento y Coordinación del Área Metropolitana de Madrid en sesión celebrada el 29 de enero y publicado en el BOE el 29 de marzo de 1969, y las Normas Complementarias y Subsidiarias de 1991, relativas a los polígonos P1, P2, P5, P7, P9 y P10, aprobadas por el Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid el 21 de febrero y publicadas por Orden de 22 de febrero de 1991, en el BOCM número 60, de 12 de marzo de 1991.

#### ➤ Alternativa 0.

Esta alternativa supondría mantener unos instrumentos de planeamiento no adaptados al marco legal vigente (Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo, de la Comunidad de Madrid), así como unos documentos que no incorporan las nuevas afecciones normativas derivadas de la declaración del Parque Nacional de la Sierra del Guadarrama y de la Zona Periférica de Protección del Parque Nacional, lo que implica que parte del suelo previsto por el planeamiento vigente ha quedado afectado por distintas restricciones. Al PG de 1969 y las Normas Complementarias y Subsidiarias de 1991, se añadirían las modificaciones puntuales aprobadas, “así como los diferentes pronunciamientos de la jurisdicción contencioso-administrativa al respecto. Cabe señalar que se han adaptado las determinaciones al límite de término municipal de la cartografía oficial de la Comunidad de Madrid”.

El Avance descarta esta alternativa, entre otros aspectos, a:

- “La clasificación del suelo no urbanizable resulta disonante respecto a la normativa sectorial de carácter ambiental de aplicación lo que puede generar inseguridad jurídica que se materialice en actuaciones urbanísticamente correctas, pero no admisibles por dicha legislación sectorial. Todo ello con el hándicap de la existencia de un Plan de Ordenación de los Recursos Naturales de aplicación a gran parte del término municipal. Además, el planeamiento vigente no tuvo en consideración la existencia de vías pecuarias por lo que en el suelo urbano existen ámbitos edificados sobre dominio público pecuario.
- La inexistencia, según esta alternativa de suelo con un uso mayoritario industrial. Esto genera 2 problemas uno de índole económica, debido a la baja capacidad de atraer



*actividades productivas al municipio y otro de índole ambiental al tener que localizar las actividades industriales en suelo no urbanizable”.*

➤ **Alternativa A.**

Esta alternativa clasifica como Suelo Urbano Consolidado, los suelos que el planeamiento vigente clasifica como urbanos, así como parte del ámbito al que se adscribe el Convenio Urbanístico firmado por el Ministerio de Defensa con fecha 20 de septiembre de 2005 (“Sanatorio de Marina”). También se incorporan a esta clase de suelo, dos pequeños ámbitos dotacionales que se encuentran en Suelo No Urbanizable en la actualidad.

Con respecto al Suelo Urbano No Consolidado, esta alternativa propone:

- *“Zonas residenciales a desarrollar al Norte del municipio, en los parajes conocidos como La Cerquilla (Ámbito de Actuación 1) y Cerca de en Medio (Ámbito de Actuación 2), con la intención de completar la trama urbana en un suelo urbano no consolidado con una tipología acorde con la edificación cercana, que tendrán los correspondientes equipamientos y usos públicos. Según el planeamiento vigente estos ámbitos tienen la consideración de suelo urbano si bien para la presente alternativa se pasa de una ordenanza unifamiliar a otra plurifamiliar.*
- *Desarrollo residencial de una pequeña zona situada al norte del casco y denominada Candales (Unidad de Ejecución 1). Se trata de una zona anexa al casco que actualmente tiene la clasificación de suelo no urbanizable. Este ámbito quedaría adscrito a una ordenanza residencial unifamiliar. Se propone la conversión en suelo urbano a fin de crear una nueva calle pública que materialice una actual servidumbre de paso.*
- *Cerrar el actual casco urbano por el Este (Ámbito de Actuación 3), junto al ZEC río Guadarrama, en diferentes ámbitos actualmente vacíos. Además de posibilitar una oferta de vivienda adecuada, se plantea permitir la construcción de un aparcamiento, necesario para el correcto acceso en vehículo al centro del municipio. Este ámbito quedaría adscrito a una ordenanza residencial plurifamiliar. Este suelo presenta una clasificación según planeamiento vigente de suelo no urbanizable, no obstante, la modificación en los límites del LIC que ha realizado la Comunidad de Madrid posibilita su transformación como Suelo urbano.*
- *Desarrollo de una zona de suelo urbano no consolidado situada al sur del río Guadarrama y al oeste de la Cañada Real de las Merinas con la intención de completar la trama urbana residencial en la zona denominada San Onofre (Ámbito de Actuación 4). Se trata de un ámbito que según el planeamiento vigente ostenta la clasificación de suelo urbano. No obstante, se bajó el grado de consolidación aconseja su adscripción al suelo urbano no consolidado. Este ámbito quedaría adscrito a una ordenanza residencial unifamiliar.*
- *La zona noroccidental del Convenio Urbanístico firmado con el Ministerio de Defensa (“Sanatorio de la Marina”).*

En cuanto al Suelo Urbanizable, no se plantean Suelos Urbanizables No Sectorizados, y se proponen dos sectores de Suelo Urbanizable Sectorizado:

- *“Se plantea ocupar dos bolsas de suelo que quedan libres entre la calle Molino de la Cruz y el borde del LIC del río Guadarrama, (Plan Parcial 1) con objeto de completar la trama urbana en esta zona. Tal y como sucede con la AA 3 este ámbito presenta una clasificación según planeamiento vigente de suelo no urbanizable, no obstante, la modificación en los límites del LIC que ha realizado la Comunidad de Madrid posibilita su transformación como Suelo urbano. Este ámbito quedaría adscrito a una ordenanza residencial unifamiliar.*
- *Se busca dotar al municipio de un suelo industrial, del cual carece actualmente, con objeto de alojar en él las actividades de industria limpia y actividades artesanales que se desarrollan en el municipio en una situación de fuera de ordenación, se localiza al sur del municipio en el paraje conocido como Matorubia 2 (Plan Parcial 2). Se trata de un sector de nueva creación*



*cuyos terrenos se encuentran adscritos según el planeamiento vigente al suelo no urbanizable”.*

Respecto al Suelo No Urbanizable de Protección, la alternativa propone las siguientes categorías:

- Suelo No Urbanizable de Protección PORN de la Sierra del Guadarrama.
- Suelo No Urbanizable de Protección de Vías Pecuarias.
- Suelo No Urbanizable de Protección de Cauces y Riberas.
- Suelo No Urbanizable de Protección Montes Preservados de Castaños, Robledal y Fresnedal.
- Suelo No Urbanizable de Protección ZEC Río Guadarrama.

Adicionalmente se ha delimitado, dentro del Suelo No Urbanizable de Protección, un ámbito adscrito al sistema general (SG) de equipamientos para la ubicación de un campo de fútbol.

#### ➤ Alternativa B.

El Avance del PGOU de Los Molinos en esta Alternativa B plantea, además de las propuestas de la Alternativa A, el desarrollo de otras dos nuevas zonas residenciales al norte y este del municipio, en las áreas conocidas como *Cerca de Lozano* y *Borregones Este*.

- Como Suelo Urbano No Consolidado, la zona *“Borregones Este”*, que en la actualidad *“está clasificado como Suelo Urbano según planeamiento vigente se sitúa entre la línea de ferrocarril y varias zonas viarias. Según esta alternativa se le otorgaría un uso residencial”*.
- Como Suelo Urbanizable Sectorizado, la zona *“Cerca de Lozano”*, que se localiza al norte del actual casco urbano y presentaría un uso residencial. *“Este ámbito se encuentra adscrito según planeamiento vigente al Suelo No Urbanizable del municipio. En este sector quedaría incluida la UE 1 de la alternativa A”*.
- Dentro de la alternativa B se plantea la restauración del edificio emblemático del municipio, el Hospital de Marina, *“para uso dotacional privado que suponga una actividad de carácter cultural y que suponga un foco de empleo y prestigio para Los Molinos mediante la delimitación de una unidad de ejecución para su desarrollo”*.

#### ➤ Valoración de Alternativas A y B.

La Alternativa A corrige los problemas de inseguridad jurídica que se han identificado en la Alternativa 0 ya que adscribe cada elemento que necesita protección, a la clase de Suelo No Urbanizable de Protección. Es de desatacar, en este punto, los Suelos Urbanos que se han delimitado de forma correcta con respecto al dominio público pecuario, de modo que se han excluido de esa clase de suelo.

Por otro lado, el cambio de ordenanza que la Alternativa A propone para los ámbitos de Suelo Urbano No Consolidado (AA1 *“La Cerquilla”* y AA2 *“Cerca de en Medio”*), pasando de unifamiliar a plurifamiliar, permite, según el Avance, *“armonizar el desarrollo de los mismos con la preservación de ciertos valores ambientales existentes al reducir el consumo de suelo”*.

El Avance, además, señala que la Alternativa A propone un crecimiento reducido, ya que solo reclasifican dos Unidades de Ejecución (UE 1 y AA3) y dos sectores de Suelo Urbanizable Sectorizado (Plan Parcial 1 de carácter residencial y el Plan Parcial 2, para uso industrial).

Este último Plan Parcial, permitiría la creación de una *“pequeña bolsa de suelo industrial en el municipio a fin de paliar los problemas detectados por la ausencia de este suelo, así como para tratar de solventar los problemas de depuración detectados al sureste del municipio”*.

En cuanto a los crecimientos residenciales de la UE 1 y el Ámbito de Actuación AA3 del Suelo Urbano No Consolidado, y del Plan Parcial 1 del Suelo Urbanizable Sectorizado, el Avance señala que *“aseguran la existencia de una bolsa de suelo residencial capaz de absorber la demanda a corto y medio plazo”*.

Entidad y firmada por: DE LA HOZ VÁZQUEZ ISABEL

La autenticidad de este documento se puede comprobar en [www.madrid.org/csv](http://www.madrid.org/csv) mediante el siguiente código seguro de verificación: 1277599795650158220904

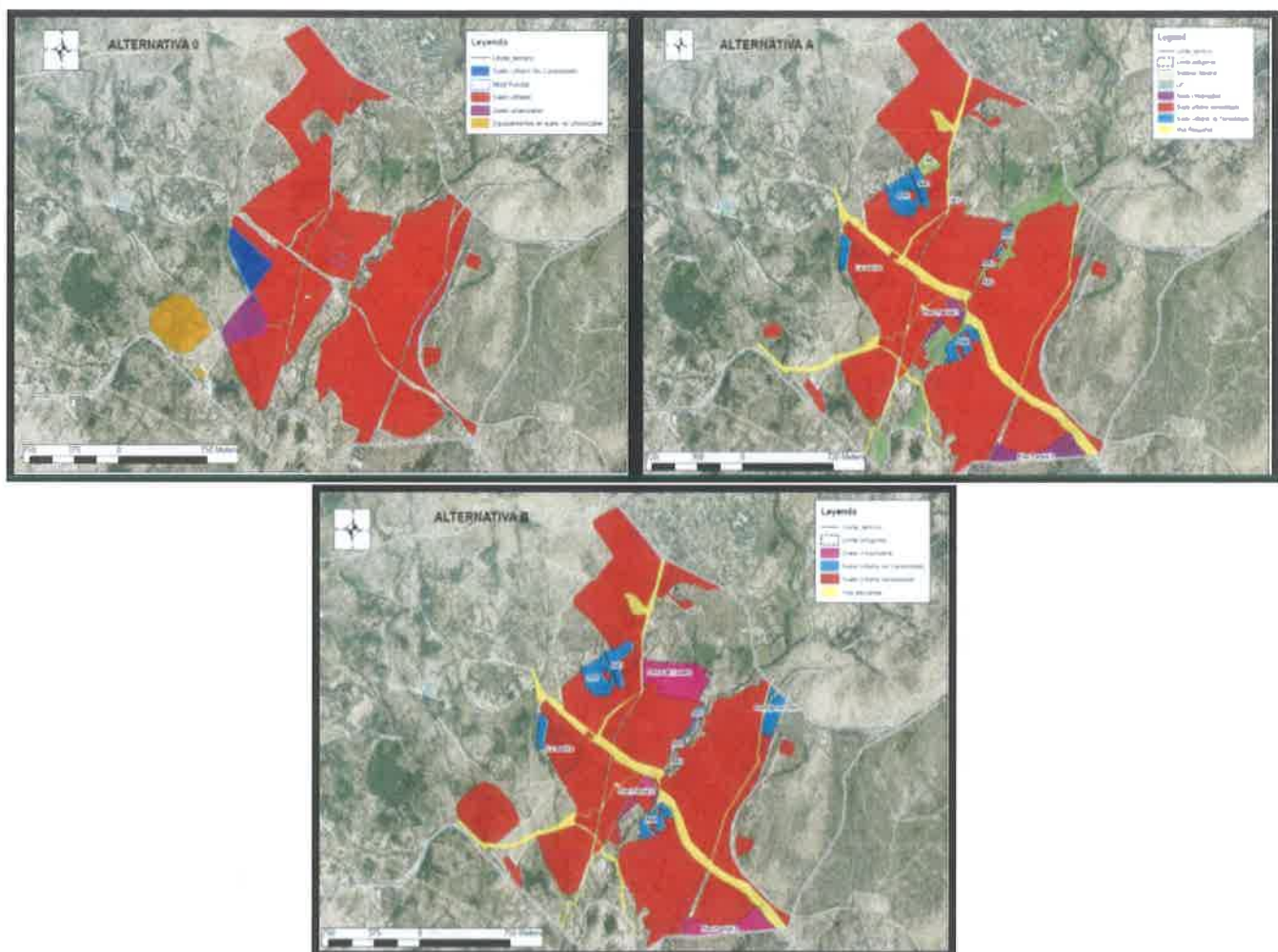


La Alternativa B, por su parte, también permite corregir los problemas de inseguridad jurídica, como la Alternativa A, con una propuesta de mayor crecimiento, ya que además de los ámbitos que recoge la Alternativa A, incluye un ámbito residencial mucho mayor en el Suelo Urbanizable Sectorizado denominado como "Cerca de Lozano", así como una nueva Unidad de Ejecución en el ámbito denominado como "Borregones Este".

La Alternativa B, por lo tanto, supondría un mayor consumo de suelo lo que incrementaría las afecciones ambientales derivadas de esa pérdida, así como el incremento de la presión sobre los recursos.

Por otro lado, la Alternativa B posibilitaría una mayor capacidad para albergar un crecimiento demográfico más elevado.

El Documento Ambiental Estratégico del Avance del PGOU de Los Molinos, considera que "la Alternativa A es la que más se ajusta y adecúa para poder fomentar el desarrollo socioeconómico del término municipal. Para el resto de factores ambientales no se aprecia que las determinaciones propuestas en la Alternativa A suponga efectos significativos en relación a la situación actual, siendo esta la alternativa finalmente elegida".



Alternativas Propuestas por el Avance  
Fte. Documento Inicial Estratégico del Avance del PGOU de Los Molinos

#### 2.4.- Clasificación y categorías del suelo.

La alternativa elegida y, por lo tanto, objeto de este informe, divide el suelo en las siguientes clases y categorías:

- **Suelo Urbano** Emitida y firmada por: DE LA HOZ VÁZQUEZ ISABEL

La autenticidad de este documento se puede comprobar en [www.madrid.org/csv](http://www.madrid.org/csv) mediante el siguiente código seguro de verificación: 1277599795650158220904



- Suelo Urbano Consolidado
- Suelo Urbano No Consolidado
- Suelo Urbanizable
  - Suelo Urbanizable Sectorizado
- Suelo No Urbanizable de Protección
  - Suelo No Urbanizable de Protección PORN de la Sierra de Guadarrama
  - Suelo No Urbanizable de Protección Parque Nacional de la Sierra de Guadarrama
  - Suelo No Urbanizable de Protección Vías Pecuarias
  - Suelo No Urbanizable de Protección LIC
  - Suelo No Urbanizable de Protección Cauces y Riberas
  - Suelo No Urbanizable de Protección Montes Preservados de Castaños, robledal y fresnedal
  - Suelo No Urbanizable de Protección Paisajística
  - Suelo No Urbanizable de Protección Pecuaria

En el cuadro siguiente puede observarse la superficie de cada clase de suelo que propone el Avance.

<b>TABLA 1.- CUADRO RESUMEN DE SUPERFICIES POR CLASE DE SUELO</b>		
<b>LOS MOLINOS</b>	<b>SUPERFICIE</b>	<b>TOTAL</b>
Suelo Urbano	286,70 Has	14,96%
Suelo No Urbanizable de Protección	1.620,21 Has	84,56%
Suelo Urbanizable	9,10 Has	0,47%
<b>Superficie Total</b>	<b>1.960,00 Has</b>	<b>100,00%</b>

**Superficie de cada clase de suelo del Avance**

*Fte. Documento de Memoria de Ordenación del Avance del PGOU de Los Molinos*

Es necesario señalar que el dato de superficie total del cuadro anterior no coincide con la suma de la superficie de las distintas clases de suelo, siendo la cifra correcta de la superficie del término municipal 1.916 hectáreas. Sin embargo, los porcentajes resultan correctos, de modo que prácticamente el 85% se corresponde con Suelo No Urbanizable de Protección, mientras que el Suelo Urbano constituye casi el 15%. Las 286,70 hectáreas de Suelo Urbano, se dividen en 271,07 hectáreas de Suelo Urbano Consolidado y 15,63 hectáreas de Suelo Urbano No Consolidado. El Suelo Urbanizable Sectorizado apenas representa en la propuesta del Avance el 0,50% de la superficie municipal, con un poco más de 9 hectáreas.

#### 2.4.1.- Suelo Urbano.

Atendiendo al apartado 1 del artículo 14 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, la delimitación del Suelo Urbano que se incluye en la alternativa elegida por el documento de Avance, se ha efectuado comprobando el límite de esta clase de suelo en el planeamiento vigente. Además, se ha incorporado a esta clase de suelo, todos aquellos que el planeamiento vigente clasifica de Urbano y se incorporan todos los ámbitos de planeamiento de desarrollo (tanto en Suelo Urbano como en el Suelo Urbanizable) que han concluido su proceso de desarrollo durante la vigencia del PG de 1967 y las Normas Complementarias y Subsidiarias de 1991.

Fecha de Emisión: 2021.04.09 13:08

Emitida y firmada por: DE LA HOZ VÁZQUEZ ISABEL

La autenticidad de este documento se puede comprobar en [www.madrid.org/csv](http://www.madrid.org/csv) mediante el siguiente código seguro de verificación: **1277599795650158220904**



- **Suelo Urbano Consolidado:** La delimitación de esta clase de suelo aparece reflejada en los Planos de Clasificación y su superficie es de casi 271,07 hectáreas, lo que representa casi el 14,14% de la superficie del municipio.

Para su delimitación, el Avance ha procedido a corregirlos de acuerdo “con el deslinde de las vías pecuarias, 8/1998 de 15 de junio y del Real Decreto 849/1986 de 11 de abril, constituyendo suelos especialmente protegidos por la mencionada legislación. También se han excluido de la delimitación de suelo urbano, los correspondientes al dominio público hidráulico añadiendo cinco metros más de franja de servidumbre en urbanizable, conforme establece la Ley de suelo de la Comunidad de Madrid en su artículo 16.1 a)”.

Para esta clase de suelo, que cuenta con ordenación pormenorizada, el Avance del PGOU de Los Molinos plantea su desarrollo a través de la división en Zonas, con el objetivo de regular la edificación y uso del suelo del municipio. Dicha Zonificación queda delimitada en los Planos de Calificación y sus condiciones particulares quedan fijadas en las Normas Urbanísticas:

### I.- VIVIENDA

1. **Casco antiguo:** Comprende el primitivo núcleo de Los Molinos y se caracteriza por el empleo de manzanas de reducidas dimensiones, con edificación de baja altura (una y dos plantas), semiabierta a patios o espacios verdes privados, orientado al cuadrante SE-SO.
2. **Unifamiliar:** Son áreas con ordenaciones ya consolidadas o de nueva creación, con edificaciones de poca altura en parcelas ajardinadas, en la que una única vivienda se sitúa en una parcela registral independiente. Esta zona se subdivide en:
  - Unifamiliar aislada en parcela mínima de 1.000 m<sup>2</sup>s
  - Unifamiliar aislada o pareada en parcela mínima de 1.000 m<sup>2</sup>s
  - Unifamiliar aislada o pareada en parcela mínima de 500 m<sup>2</sup>s
  - Unifamiliar pareada o en hilera en parcela mínima de 350 m<sup>2</sup>s
  - Unifamiliar pareada o en hilera en parcela mínima de 250 m<sup>2</sup>s
  - Unifamiliar pareada o en hilera en parcela mínima de 200 m<sup>2</sup>s
  - Unifamiliar pareada o en hilera en parcela mínima de 150 m<sup>2</sup>s
3. **Multifamiliar:** Incluye las zonas de nueva creación o las de transformación de vivienda unifamiliar a colectiva con edificación abierta -en bloques lineales de doble, triple y doble crujía pareada- rodeada de espacios verdes privados. Queda subdivida en:
  - Multifamiliar en parcela mínima de 1.000 m<sup>2</sup>s
  - Multifamiliar en parcela mínima de 600 m<sup>2</sup>s
  - Multifamiliar en nuevos ámbitos de desarrollo
  - Multifamiliar en parcela mínima de 200 m<sup>2</sup>s
  - Multifamiliar

### II.- EQUIPAMIENTO COMUNITARIO

4. **Especial:** Engloba los sectores o recintos destinados al establecimiento de edificios, usos y servicios de carácter público, de titularidad y gestión tanto pública como privada.

### III.- ZONA VERDE

5. **Zona Verde:** Comprende los espacios públicos de libre acceso con predomios de la vegetación, dedicados a zonas arboladas, parques, jardines, paseos, etc. y destinados al recreo y esparcimientos de la población o a la formación de fajas de aislamiento entre zonas de usos distintos. Se subdivide en:

- Verde público
- Verde privado

COPIA ELECTRÓNICA AUTÉNTICA DEL DOCUMENTO

Fecha de Emisión: 2021.04.09 13:08

Emitida y firmada por: DE LA HOZ VÁZQUEZ ISABEL

La autenticidad de este documento se puede comprobar en [www.madrid.org/csv](http://www.madrid.org/csv) mediante el siguiente código seguro de verificación: **1277599795650158220904**



#### IV.- ACTIVIDADES ECONÓMICAS

6. **Actividades económicas:** Son las zonas destinadas exclusivamente a la construcción de edificios de actividades económicas para uso empresarial, tecnológico, industrial, artesanal, logístico y almacén, exentos o adosados rodeados de espacios libres privados.

#### V.- COMERCIAL

7. **Comercial:** Se corresponde con los sectores o manzanas en los que deben tener preferencia los usos comerciales, públicos y de servicios sobre los residenciales. El tipo de ordenación será en manzanas abiertas con itinerarios y recintos interiores para la circulación exclusiva de peatones y plazas perimetrales para estacionamiento de vehículos, y carga y descarga de mercancías.

➤ **Suelo Urbano No Consolidado.** El Avance ha clasificado los siguientes ámbitos:

- **“Unidad de Ejecución EE-1:** La conversión en calle pública de una actual servidumbre de paso, así como el desarrollo residencial de una pequeña zona situada al norte del casco y denominada Candales”.
- **“Ámbitos de Actuación AA-1 y AA-2:** La localización de nuevas zonas residenciales que se desarrollen al Norte del municipio, en los parajes conocidos como La Cerquilla (AA-1) y Cerca de En Medio (AA-2), con la intención de completar la trama urbana en un suelo urbano no consolidado con una tipología acorde con la edificación cercana, que tendrán los correspondientes equipamientos y usos públicos”.
- **“Ámbito de Actuación AA-3 Casco Este:** La propuesta de cerrar el casco urbano por el Este (AA-3), junto al LIC del río Guadarrama, en diferentes ámbitos actualmente vacíos, posibilitando una oferta de vivienda acorde con las necesidades de la población, así como permitir la construcción de un aparcamiento en una zona con gran déficit de esta infraestructura”.
- **“Ámbito de Actuación AA-4 San Onofre:** El desarrollo de una zona de suelo urbano no consolidado situada al sur del río Guadarrama y al oeste de la Cañada Real de las Merinas con la intención de completar la trama urbana residencial en la zona denominada San Onofre”.

A	SUPERFICIE m <sup>2</sup> s	COEF. EDIF. m <sup>2</sup> e/m <sup>2</sup> s	EDIF. MAX m <sup>2</sup> e	NUM. VIVIENDAS	ÁREA HOMOGÉNEA
U.E.-1	2.884	0.2601	750	5	Nº2
A.A.-1	21.007	0.3809	8.000	64	Nº3
A.A.-2	56.987	0.4037	23.000	184	Nº3
A.A.-3	18.212	0.3295	6.000	48	Nº1
A.A.-4	36.844	0.2036	7.500	25	Nº2
<b>TOTAL</b>	<b>135.934</b>		<b>45.250</b>	<b>326</b>	

#### Ámbitos de Suelo Urbano No Consolidado

Fte. Documento de Memoria de Ordenación del Avance del PGOU de Los Molinos

Por otra parte, la totalidad del Suelo Urbano ha sido dividida en **Áreas Homogéneas**, de acuerdo con lo establecido en el artículo 37 de la Ley 9/2001, y se han dividido según uso y tipología con la indicación para cada una, de los criterios y condiciones básicas de ordenación (usos globales y edificabilidades). El Avance ha establecido dicha división, según “la estructura general y orgánica actual del territorio, respetando las zonas que por su valor especial necesitan una protección



específica y reduciendo la huella de la zona urbana a la forma más compacta posible apoyándose en las infraestructuras existentes”.

Se han establecido tres Áreas Homogéneas:

- **AH 1.** Residencial en Casco
- **AH 2.** Residencial Unifamiliar
- **AH 3.** Residencial Multifamiliar

ÁREAS HOMOGÉNEAS		
	SUPERFICIE m <sup>2</sup> s	EDIFICABILIDAD m <sup>2</sup> e/m <sup>2</sup> s
AH-1	127.602	1.5
AH-2	3.107.187	0.75
AH-3	206.089	0.72
<b>TOTAL</b>	<b>3.440.878</b>	

**Superficies de las distintas Áreas Homogéneas del Suelo Urbano**

Fte. Documento de Memoria de Ordenación del Avance del PGOU de Los Molinos

**2.4.2.- Suelo Urbanizable.**

El Avance del PGOU de Los Molinos propone dos sectores de Suelo Urbanizable Sectorizado, que se corresponden con los suelos situados en el borde del LIC del río Guadarrama, en la zona denominada PP1 –Molino de la Cruz, y los situados al Sur del núcleo urbano en el ámbito denominado PP2- Matarrubia 2.

El Avance, por lo tanto, ha incluido la totalidad de esta clase de suelo en la categoría de **Suelo Urbanizable Sectorizado**, planteando los siguientes dos sectores:

- **Plan Parcial 1 Molino de la Cruz:** Con un uso residencial, tiene como objeto “completar la trama urbana en esta zona se plantea ocupar dos bolsas de suelo que quedan libres entre la calle Molino de la Cruz y el borde del LIC del río Guadarrama”.
- **“Plan Parcial 2 Matarrubia (EDAPI):** Con la intención de dotar al municipio de un suelo industrial, del cual carece actualmente, con objeto de alojar en él las actividades de industria limpia y actividades artesanales que se desarrollan en el municipio en una situación de fuera de ordenación, se localiza al sur del municipio en el paraje conocido como Matarrubia 2”.

PP	SUPERFICIE m <sup>2</sup> s	COEF. EDIF. m <sup>2</sup> e/ m <sup>2</sup> s	EDIF. MAX m <sup>2</sup> e	NUM. VIVIENDAS	ÁREA DE REPARTO
PP1	20.402	0,2941	6.000	40	AR1
PP2	70.549	0.10	7.055		AR1
<b>TOTAL</b>	<b>90.951</b>		<b>13.055</b>	<b>40</b>	

Fecha de Emisión: 2021.04.09 13:08

**Ámbitos de Suelo Urbanizable Sectorizado**

Fte. Documento de Memoria de Ordenación del Avance del PGOU de Los Molinos  
Emisión y firmada por DE LA HOZ Y ZOUPEZ ISABEL  
La autenticidad de este documento se puede comprobar en [www.madrid.org/csv](http://www.madrid.org/csv)  
mediante el siguiente código seguro de verificación: **1277599795650158220904**





Para la totalidad del Suelo Urbanizable Sectorizado, se delimita una única Área de Reparto (AR1).

#### 2.4.3.- Suelo No Urbanizable de Protección.

El Avance del PGOU de Los Molinos, para la aplicación de la regulación diferenciada del Suelo No Urbanizable de Protección que se señala en el artículo 16 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, distinguen los siguientes espacios protegidos:

- Que estén sometidos a algún régimen especial de protección de acuerdo con la legislación Sectorial (valores paisajísticos, históricos, arqueológicos, ambientales, de riegos naturales, etc.), así como por su sujeción a limitaciones o servidumbres para la protección del dominio público.
  - *Suelo No Urbanizable de Protección PORN de la Sierra de Guadarrama*
  - *Suelo No Urbanizable de Protección Parque Nacional de la Sierra de Guadarrama*
  - *Suelo No Urbanizable de Protección LIC*
  - *Suelo No Urbanizable de Protección Vías Pecuarias*
  - *Suelo No Urbanizable de Protección Cauces y Riberas*
  
  - *Suelo No Urbanizable de Protección Montes Preservados de Castaños, robledal y fresnedal*
- Que el PG considere deben ser protegidos en razón a la existencia de valores anteriores y agrícolas, forestales, ganaderos o por sus riquezas naturales.
  - *Suelo No Urbanizable de Protección Paisajística*
  - *Suelo No Urbanizable de Protección Pecuaría*
- **SNUP PORN Sierra de Guadarrama:** Incluye los terrenos del Suelo No Urbanizable de Protección regulados por lo dispuesto en el PORN de la Sierra de Guadarrama, aprobado por Decreto 96/2009, de 18 de noviembre, del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid. Se incluyen las Zonas de Reserva y de Máxima Protección del Área Reservada para Parque Nacional, las Zonas de Conservación y Mantenimiento de los Usos Tradicionales y de Aprovechamiento Ordenado de los Recursos Naturales del Área Reservada para Parque y la Zona de Transición.
- **SNUP Parque Nacional de la Sierra de Guadarrama:** Engloba el Suelo No Urbanizable de Protección regulado por la Ley 7/2013, de 25 de junio, de declaración del Parque Nacional de la Sierra de Guadarrama. En concreto, en su Zona Periférica de Protección, tal y como se establece en el artículo 4 de la Ley 7/2013, y cuyos límites se describen en el anexo III y V de la citada Ley.
- **SNUP LIC:** Incluye los terrenos del Suelo No Urbanizable de Protección regulados por el Decreto 105/2014, de 3 de septiembre, del Consejo de Gobierno, se declara Zona Especial de Conservación el Lugar de Importancia Comunitaria "Cuenca del río Guadarrama" y se aprueba su Plan de Gestión. Se corresponden con el cauce del río Guadarrama y zonas anexas.
- **SNUP Vías Pecuarias:** Incluye los terrenos del Suelo No Urbanizable de Protección afectados por las vías pecuarias que discurren por el municipio. Su regulación estará sometida a lo dispuesto en la Ley 3/1995, de Vías Pecuarias y a la Ley 8/1998, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid.
- **SNUP Cauces y Riberas:** Incluye los terrenos del Suelo No Urbanizable de Protección ocupados por los cauces y riberas de los ríos y arroyos que atraviesan el término municipal. Su regulación está sometida a lo dispuesto en el R.D. 1/2001, de Aguas y al R.D. 849/1986, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico.



- **SNUP Montes Preservados de Castaños, robledal y fresnedal:** Incluye los terrenos del Suelo No Urbanizable de Protección del término municipal afectos al régimen especial establecido en la Ley 16/95, de 4 de mayo, Forestal y de Protección de la Naturaleza, y se refiere a los montes de utilidad pública y preservados.
- **SNUP Paisajístico:** Incluye espacios arbolado y terrenos de monte como áreas en posición topográfica dominante o de alta fragilidad paisajística que por sus especiales características medioambientales deben de ser objeto de protección.
- **SNUP Pecuario:** Incluye los terrenos que por su naturaleza y riqueza requieren ser preservados para los usos ganaderos. Son zonas situadas dentro de la delimitación del PORN de la Sierra de Guadarrama. Se corresponden con zonas de prados delimitados por arbolado y setos vivos y que adquieren la estructura paisajística de *Bocage*.

#### 2.4.4.- Sistema de Redes.

La cuantificación de estas redes se basa en el cumplimiento de los estándares mínimos establecidos por la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

Para las **Redes Generales** las reservas de suelo que hace el Avance del PGOU de Los Molinos “se basan en parámetros de agrupación y de ubicación central para garantizar su accesibilidad y la proximidad a los nuevos crecimientos y a las zonas urbanas existentes”.

Cómo aspecto más reseñable, el Avance propone un área de usos deportivos (campo de fútbol) adscrita a la Red General de Equipamientos “para resolver la carencia detectada de este tipo de equipamientos mediante la aplicación de lo establecido en el artículo 29.4 de la LSCM 9/2001” y que se localiza en Suelo No Urbanizable de Protección.

En cuanto a las **Redes Locales**, el Avance incluye las existentes y las reservadas de los tres ámbitos de planeamiento que se incorpora y de acuerdo con los planos de ordenación de cada uno de ellos.

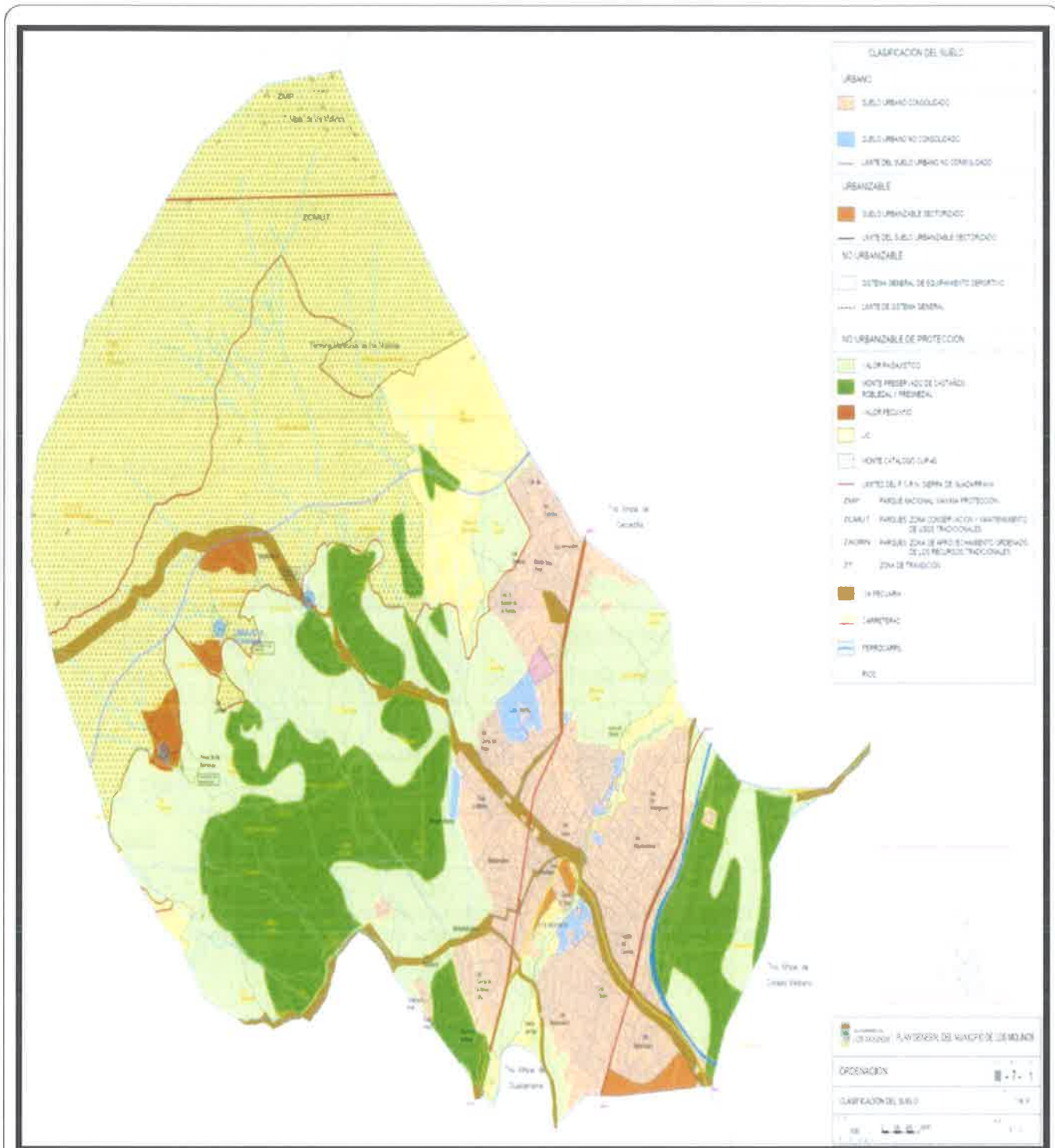


**CUMPLIMIENTO DE LOS ESTÁNDARES DE REDES PÚBLICAS****SUELO URBANOS NO CONSOLIDADO Y URBANIZABLE SECTORIZADO****USO GLOBAL RESIDENCIAL**

		<b>m<sup>2</sup>s/100m<sup>2</sup>c</b>	<b>Reserva mínima</b>	<b>Ordenación Avance (m<sup>2</sup>)</b>
Superficie total del suelo (m <sup>2</sup> s)				226.885
Edificabilidad total (m <sup>2</sup> e)				58.305
<b>Cumplimiento superficie mínima reserva de redes (Ley 9/2001)</b>				
<b>Red Supramunicipal</b>	<b>Dotacional</b>	-	-	-
<b>Red General</b>	Zonas verde/Esp. libres	20	2.611	2.611
	Equipamiento social	30	3.916,5	3.916,5
	Servicio Infraestructura	20	2.611	2.611
<b>Red Local</b>	Espacio libre arbolado	15	7.687,5	7.687,5
	Equipamiento social/servicio	15	7.687,5	7.687,5
<b>Superficie total de redes generales y locales</b>				<b>24.513,5</b>
<b>Superficie lucrativa restante</b>				<b>202.371,5</b>
<b>Superficie total</b>				<b>226.885</b>

Superficies de Redes Públicas Generales y Locales y cumplimiento de Estándares  
Fte. Documento de Memoria de Ordenación del Avance del PGOU de Los Molinos





Plano de Clasificación del Suelo del Término Municipal de Los Molinos  
 Fte. Documento de Avance del PGOU de Los Molinos

COPIA ELECTRÓNICA AUTÉNTICA DEL DOCUMENTO

Fecha de Emisión: 2021.04.09 13:08

Emitida y firmada por: DE LA HOZ VÁZQUEZ ISABEL

La autenticidad de este documento se puede comprobar en [www.madrid.org/csv](http://www.madrid.org/csv) mediante el siguiente código seguro de verificación: 1277599795650158220904





**Plano de Clasificación del Suelo del Área Central con ámbitos en Suelo Urbano No Consolidado y Suelo Urbanizable Sectorizado**  
 Fte. Documento de Avance del PGOU de Los Molinos



TABLA 1.- CUADRO RESUMEN DE SUPERFICIES POR CLASE DE SUELO

LOS MOLINOS	SUPERFICIE	TOTAL
Suelo Urbano	286.70 Has	14.96%
Suelo No Urbanizable de Protección	1.620.21 Has	84.56%
Suelo Urbanizable	9.10 Has	0.47%
<b>Superficie Total</b>	<b>1.960,00 Has</b>	<b>100,00%</b>

	SUPERFICIE m <sup>2</sup> s	EDIF. %	EDIFIC. m <sup>2</sup> e	ORDENANZA	VIVIENDAS Nº	SUP. VIVIENDAS
UE-1	2.884	0.2601	750	2.3	5	150
AA-1	21.007	0.3809	8.000	3.3	64	125
AA-2	56.987	0.4037	23.000	3.3	184	125
AA-3	18.212	0.3295	6.000	1 / 2.3	48 (40 + 8)	120 / 150
AA-4	36.844	0.2036	7.500	2.2	25	300
PP-1	20.402	0.2941	6.000	3.2	25	150
<b>TOTAL</b>	<b>156.336</b>		<b>51.250</b>		<b>366</b>	

PP	SUPERFICIE m <sup>2</sup> s	COEF. EDIF. m <sup>2</sup> e/ m <sup>2</sup> s	EDIF. MAX m <sup>2</sup> e	NUM. VIVIENDAS	ÁREA DE REPARTO
PP1	20.402	0.2941	6.000	40	AR1
PP2	70.549	0.10	7.055		AR1
<b>TOTAL</b>	<b>90.951</b>		<b>13.055</b>	<b>40</b>	

Tablas Resumen de los Parámetros de la Propuesta de Avance del PGOU de Los Molinos  
Fte. Memoria de Ordenación del Avance del PGOU de Los Molinos

### 3.- Documento de Alcance del Estudio Ambiental Estratégico - Informe Previo de Análisis Ambiental (IPAA.)

COPIA ELECTRÓNICA AUTÉNTICA DEL DOCUMENTO  
Con fecha de 15 de octubre de 2020 la Dirección General de Sostenibilidad y Cambio Climático emite el correspondiente Documento de Alcance del Informe Ambiental Estratégico con base en la

Entidad y firmada por: DE LA ROZ VAZQUEZ ISABEL  
La autenticidad de este documento se puede comprobar en [www.madrid.org/csv](http://www.madrid.org/csv)  
mediante el siguiente código seguro de verificación: 1277599795650158220904



documentación presentada y en los informes técnicos pertinentes. El Documento de Alcance del Estudio Ambiental Estratégico tendrá la consideración de Informe Previo de Análisis Ambiental (IPAA), conforme a lo señalado en el artículo 56 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

*“Se debe señalar que, además de las medidas de prevención, reducción y compensación de efectos negativos que, con carácter general, se incluyen en el documento inicial estratégico presentado, el documento a someter a declaración ambiental estratégica/informe definitivo de análisis ambiental cumplirá las condiciones establecidas por el presente informe, significando que, en los casos en que pudieran existir discrepancias entre unas y otras, prevalecerán las contenidas en este último. Cualquier modificación de tales medidas y condiciones deberá contar con el informe favorable del órgano ambiental competente.*

*Las condiciones que a continuación se señalan se emiten sin perjuicio de las determinaciones adicionales que puedan resultar de la documentación que se solicita, que, en todo caso, deberá acompañar al documento a someter a declaración ambiental estratégica e informe definitivo de análisis ambiental”.*

El Informe Previo de Análisis Ambiental señala que en el Área de Análisis Ambiental obran diversos antecedentes de planeamiento posteriores a la publicación de las Normas Subsidiarias de 2013. Así y en cuanto a planeamiento de desarrollo, el Ayuntamiento de Los Molinos solicitó informe ambiental en 2014 respecto al Plan Parcial del ámbito “El Canto de la Pata”, el expediente iniciado (SIA 14/091; 10-UB2-00088.3/2014) finalizó con la declaración de caducidad del mismo por no aportar el Ayuntamiento la documentación complementaria solicitada (resolución nº de ref. :10/014755.2/15 de 1/06/2015).

También se indica que constan en los archivos del Área de Análisis Ambiental, dos modificaciones puntuales del planeamiento general, teniendo en principio las dos el objetivo de corregir desajustes con la realidad provocados el desarrollo de planeamientos luego anulados. Literalmente, el Informe Previo de Análisis Ambiental expone:

⇒ *“La Modificación Puntual nº 2 “Calle Matadero c/v a calle Oca” se aprobó inicialmente, como Modificación Puntual No Sustancial, el 18/02/2015, teniendo como objeto el cambio de clasificación de Suelo No Urbanizable a Suelo Urbano Consolidado de los números 43 a 53 de la calle Matadero y el número 2 de la calle Oca, así como dotar al ámbito de una ordenanza acorde al momento de edificación de dicha zona residencial. Se trata de una zona de chalés colindante a la vereda del Canto de la Pata, y parcialmente afectada por un monte preservado del anexo cartográfico de la Ley 16/1995. Respecto a esta Modificación Puntual se tramitó un procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada (SIA 15/036; PCEA 10-UB2- 00042.4/2015), que finalizó con la emisión de un Informe Ambiental estratégico el 14/12/2015 (nº ref. 10/065131.5/15). Según la información a que tiene acceso esta Área la tramitación urbanística de este planeamiento no ha finalizado, habiéndose realizado una segunda aprobación provisional por el Ayuntamiento el 6/07/2018, pero sin haberse llegado a la aprobación definitiva.*

⇒ *La Modificación Puntual en el ámbito de la urbanización “El Balcón de la Peñota” se aprobó inicialmente el 1/10/2015, teniendo como ámbito una superficie de unas 17,2 ha en la que se incluía la urbanización, con 178 parcelas, 98 de ellas edificadas con viviendas, que había sido un desarrollo del Plan del 69 (supermanzana A “Matamaillo” del polígono 1). El ámbito se encontraba en pleno desarrollo en el momento en que se suspendió el Plan General por las Normas Subsidiarias de 1991, que lo reclasificaron en su mayoría como Suelo No Urbanizable Común, existiendo también una porción de Suelo No Urbanizable Especialmente Protegido, y un fragmento de suelo urbano de uso deportivo. Era pretensión de documento inicial clasificar la mayor parte del ámbito como Suelo Urbano Consolidado, salvo la parte correspondiente a una vía pecuaria, que quedaba como Suelo No Urbanizable de Protección. Respecto a dicha propuesta se tramitó un procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada (SIA 15/125 PCEA 10-UB2-00037.1/2015) que finalizó con un informe ambiental estratégico de fecha 5/06/2017 (nº ref. 10/168877.9/17) que consideró que debía someterse al procedimiento ordinario, al poder tener efectos significativos sobre el medio ambiente, por*



*lo que se incluyó en el mismo informe el documento de alcance definiendo los contenidos del estudio ambiental estratégico de la siguiente fase. El Ayuntamiento elaboró el documento ambiental y una nueva propuesta urbanística que sometió a información pública por Acuerdo de 27/11/2017. En la nueva propuesta se excluyeron del ámbito los terrenos clasificados como Suelo No Urbanizable de Especial Protección, la porción de Suelo No Urbanizable Común colindante con la carretera y la zona urbana junto a las piscinas municipales, con lo que el ámbito se redujo a 11,7 ha, para las que se proponía la clasificación como suelo urbano consolidado. La evaluación ambiental estratégica en esta segunda fase (SIA 18/142; PCEA 10-UB2- 00152.0/2018) finalizó con la emisión de la declaración ambiental estratégica de 3/12/2018 (nº ref. 10/368922.9/18). Según la información consultada por esta Área, la Modificación Puntual se aprobó definitivamente el 23/12/2019 (BOCM 16/01/2020)”.*

Durante el periodo de información pública, se registraron 521 sugerencias, de las que, el Informe Previo de Análisis Ambiental destaca las siguientes:

- El Instituto de Vivienda, Infraestructura y Equipamiento de la Defensa alega en relación con el Sanatorio de La Marina, propiedad del Ministerio de Defensa, diversas correcciones en la Normativa Urbanística en cuanto a la regulación de usos y suprimir la referencia a la ordenanza 6-Especial.
- Iberdrola Distribución Eléctrica realiza consideraciones diversas sobre los requerimientos eléctricos (potencia, infraestructuras) de los nuevos desarrollos, forma de realización y tramitación, afecciones a redes, etc.
- Canal de Isabel II, SA, señala la necesidad de que el PGOU recoja todas las determinaciones de los Planes Especiales existentes promovidos por el Canal de Isabel II en el municipio y que han sido aprobados definitivamente y que las ordenanzas propuestas por el Avance del PGOU hagan viables el desarrollo de las edificaciones previstas en dichos Planes Especiales. Por otro lado, indica que las infraestructuras adscritas al Canal de Isabel II deberán ser recogidas en el sistema de Redes Supramunicipales y generales, así como el futuro tramo de la conducción de abastecimiento Navacerrada-Collado Mediano-Los Molinos.

También se solicita que se pueda flexibilizar los parámetros de la ordenanza que regule las infraestructuras y servicios públicos y que se contemple como compatible el uso de infraestructuras en todas las categorías del Suelo No Urbanizable de Especial Protección. Por otro lado, se señala la necesidad de incluir en la normativa la regulación de protección de las infraestructuras de abastecimiento y saneamiento a través de Bandas de Infraestructura de Agua (BIA) y las Franjas de Protección (FP), así como que las afecciones o retranqueos sobre sus infraestructuras, deben ser autorizadas previamente por dicha empresa. Por último, indican el derecho del Canal de Isabel II a participar en la equidistribución de beneficios y cargas en razón de los suelos demaniales adquiridos onerosamente y adscritos a dicha empresa.

- Ecologistas en Acción presenta una extensa alegación en la que aborda numerosas cuestiones con trascendencia ambiental. En primer lugar, consideran que la exposición pública del Avance no ha contado con las garantías y requisitos debidos, al carecer el documento de Resumen Ejecutivo, de relación de ámbitos en los que la ordenación propuesta altera la vigente y de un plano detallado de la calificación vigente, por lo que debería repetirse una vez subsanadas dichas deficiencias.

En cuanto a las previsiones de crecimiento, exponen que el documento no aporta ninguna relación entre las proyecciones de crecimiento poblacional y la propuesta de nuevas viviendas. Por otro lado señalan que el Avance contiene muchos otros cambios no explicados ni cuantificados que podrían generar un número reseñable de viviendas, como los que se podrían dar en: parcelas vacantes existentes en la actualidad; las que se podrían construir con los cambios de la ordenanza del casco antiguo; las que serían posibles por segregación de parcelas (bien por reducción de la parcela mínima o por la eliminación del número máximo de inmuebles en Planes Parciales como en la Zona de Luz Serra); las viviendas vacías. Todos

COPIA ELECTRÓNICA AUTÉNTICA DEL DOCUMENTO

Fecha de Emisión: 2021-04-09 13:08

Emitida y firmada por: DE LA HOZ VÁZQUEZ ISABEL

La autenticidad de este documento se puede comprobar en [www.madrid.org/csv](http://www.madrid.org/csv) mediante el siguiente código seguro de verificación: 1277599795650158220904





estos aspectos no analizados por el Avance, supondrían, según la alegación presentada, una capacidad de crecimiento de unas 800 viviendas.

Indican que el Avance ignora los valores ambientales de los nuevos ámbitos propuestos y exponen que buena parte de los nuevos ámbitos se ubican en el entorno del río Guadarrama, en zona de policía del cauce, lo cual es inadecuado desde el punto de vista medioambiental, paisajístico, social y de seguridad. Se hace referencia a la presencia de arbolado de buen porte o de vegetación de ribera en buena parte de dichos ámbitos. Las normas transitorias del año 2005, después derogadas, reconocían los valores de estos suelos que clasificaban como No Urbanizables de Protección.

En relación con el sector de un nuevo ámbito para uso industrial, indican que se realiza sobre suelos de alto valor ambiental, con arbolado denso y fuerte pendiente y que ni su localización ni su superficie está avalada por un estudio de las necesidades de suelo industrial. Además, la compatibilidad del uso terciario prevista iría en contra del argumento de necesidad de suelo para los actuales talleres en casco urbano, a la vez que la configuración planimétrica del ámbito hace difícil su aprovechamiento. Piden que este ámbito sea retirado de la propuesta.

Sobre los ámbitos AA-1 La Cerquilla y AA-2 Cerca de En Medio, exponen que el cambio de tipología unifamiliar a multifamiliar permitiría la construcción de 184 viviendas, lo que supondría un enorme incremento de la edificabilidad en suelos con valores ambientales, que tienen las características del suelo rural y para los que piden la clasificación como suelo no urbanizable de protección. Destacan que el estudio ambiental indica la presencia de una especie catalogada como es *Fraxinus excelsior*.

Se oponen también al ámbito SG delimitado para la construcción de un campo de fútbol, por entender que su propuesta no responde a un estudio de la necesidad del mismo ni a un análisis de posibles ubicaciones, y requerir una importante inversión y la tala de muchos árboles en una zona con cierto papel de corredor ecológico.

- El Grupo Municipal Socialista pide que la Memoria de Información y el documento ambiental se sometan a un proceso de participación pública de forma que sean los vecinos los que elaboren las propuestas. Piden la ampliación del periodo de información pública.
- El Grupo Ciudadanos de Los Molinos considera inadecuada la propuesta del polígono industrial en Matarrubia, por lo que piden su retirada. Proponen que se haga un estudio de viabilidad que detecte las necesidades de los posibles usuarios del polígono y que valore su conveniencia en contraposición al modelo centrado en los valores ambientales, ganaderos, de servicios o en el turismo.

Entre las alegaciones presentadas por particulares, destacan las relativas al nuevo ámbito de suelo urbanizable programado para uso industrial en la zona de Matarrubia (PP2 Matarrubia). En concreto, sobre este sector se han presentado 449 alegaciones y la mayoría de ellas a través de un modelo común, en el que se rechaza la instalación de un polígono industrial en el municipio, al entender los alegantes que no existe una demanda que lo justifique y que ya existen polígonos en los municipios cercanos. Las alegaciones señalan que no se ha tenido en cuenta el impacto que se produciría sobre a vegetación y fauna, así como las molestias, contaminación y ruido que sufrirían las zonas residenciales cercanas. Por otro lado, señalan que el acceso al sector desde la carretera M-614 está en una zona peligrosa debido a la poca visibilidad. Además, exponen que la ubicación a la entrada del pueblo supondría un impacto paisajístico desfavorable. En alguna de las alegaciones presentadas, se propone una alternativa más favorable, al este de la M-622 junto al límite municipal con Cercedilla, alejada de zonas residenciales y menos visible.

Respecto a otras alegaciones de particulares, se incluyen algunas relacionadas con zonas verdes, edificios incluidos en el Catálogo, creación de carriles bici, vías pecuarias, etc.

Por otra parte, el Informe Previo de Análisis Ambiental en el punto 2.2. Pautas sobre información a aportar en siguientes fases por el Ayuntamiento de Los Molinos señala una serie de incorrecciones,

Emitida y firmada por: DE LA HOZ VÁZQUEZ ISABEL

La autenticidad de este documento se puede comprobar en [www.madrid.org/csv](http://www.madrid.org/csv) mediante el siguiente código seguro de verificación: 1277599795650158220904



contradicciones e incongruencias del documento que deben ser subsanadas en posteriores fases de tramitación. Así, la página 35 del Informe Previo de Análisis Ambiental, señala literalmente:

*“Teniendo en cuenta lo anterior, en la próxima fase se deberá aportar planos exactos y detallados de la clasificación del suelo vigente. Se estudiarán las modificaciones del planeamiento general realizadas y los instrumentos de desarrollo aprobados, así como los ámbitos pendientes de desarrollo, su capacidad residencial y la que resulte de los solares vacantes en el suelo urbano. Para cada ámbito de desarrollo propuesto se deberá explicar pormenorizadamente su situación urbanística actual (clase y categoría de suelo, condiciones urbanísticas, instrumentos de desarrollo antecedentes, en su caso). Deben señalarse todos los ámbitos en los que se proponga un cambio de las condiciones urbanísticas, detallando el alcance de dichos cambios.*

*Sin perjuicio de las consideraciones de fondo que se realizarán más adelante en este informe, el tratamiento que se otorga en la documentación del Avance al Suelo No Urbanizable de Protección (SNUP) debe ser sustancialmente mejorado incluso en aspectos formales. Como ya se ha señalado en el epígrafe 1.6 de este informe, las categorías del SNUP que se relacionan en la Memoria de Ordenación no se corresponden con las que se reflejan en los planos de ordenación. A su vez, las categorías del SNUP son diferentes en las distintas series de planos de clasificación (a escala 1:10.000 para el conjunto del municipio y escalas 1:6.000 y 1:3.000 para el entorno de la zona urbana)”.*

En cuanto al análisis de las Alternativas, el Documento de Alcance del Estudio Ambiental Estratégico - Informe Previo de Análisis Ambiental señala en su página 40 que *“con carácter general las tres alternativas están planteadas de una forma retórica, sin un reflejo o descripción numérica, y sin plantear su relación con los objetivos que el Plan General pretende satisfacer. De hecho, al incluir la alternativa B todos los desarrollos de la alternativa A, parecen responder a necesidades diferentes. Incluso podría pensarse que la alternativa B es un planteamiento meramente instrumental para seleccionar una alternativa A predeterminada como menos agresiva ambientalmente. La evaluación de alternativas es meramente cualitativa, y no está respaldada por indicadores objetivos, particularmente desde el punto de vista ambiental”.*

Como ya se ha hecho referencia, el desarrollo urbano de Los Molinos queda condicionado por el importante patrimonio natural que atesora, de modo que el Avance del PGOU está determinado por la numerosa legislación sectorial que queda reflejada en la página en el apartado 0.1. de este informe, así como en el punto 1.4. del Documento de Alcance del Estudio Ambiental Estratégico/Informe Previo de Análisis Ambiental.

Respecto a este aspecto, el Informe Previo de Análisis Ambiental incluye las determinaciones reflejadas en los informes del Área de Conservación de Montes de 12 de mayo de 2020 (nº ref. 10/153157.9/20), remitido por oficio de fecha 22 de mayo de 2020 del Servicio de Informes Técnicos Medioambientales (nº ref. 10/166906.9/20), y del Área de Conservación de Flora y Fauna de 9 de julio de 2019 (nº ref. 10/201090.9/19), remitido por oficio de fecha 22 de mayo de 2020 del Servicio de Informes Técnicos Medioambientales (nº ref. 10/166906.9/20). En ambos casos, dichas determinaciones deben ser cumplidas en la siguiente etapa de tramitación.

➤ **Informe del Área de Conservación de Montes.**

- ❖ *“En los planos de ordenación deberán reflejarse correcta y separadamente las zonificaciones del PORN de la Sierra de Guadarrama y del Parque Nacional de la Sierra de Guadarrama, teniendo en cuenta que, respecto al Parque Nacional, el municipio únicamente está afectado por la Zona Periférica de Protección.*
- ❖ *En la próxima fase, en lo relativo a la alteración de la calidad de las aguas, deberá tenerse en cuenta además del río Guadarrama, el arroyo Majaltobares, que también está afectado por nuevos desarrollos.*

- ❖ *La documentación del Plan General y en particular el estudio ambiental estratégico, deberá reflejar la existencia y la protección legal del Pino Solitario o de cualquier otro árbol presente en el*

COPIA ELECTRÓNICA AUTÉNTICA DEL DOCUMENTO

La autenticidad de este documento se puede comprobar en [www.madrid.org/csv](http://www.madrid.org/csv) mediante el siguiente código seguro de verificación: **1277599795650158220904**

Monte de Utilidad Pública e incluido en el Catálogo Regional de especies amenazadas de Fauna y Flora Silvestres en la categoría de Árboles Singulares en el año 2015. Igualmente, en la próxima fase el Plan General y su estudio ambiental estratégico deberán contemplar la figura de la Reserva de la Biosfera "Cuencas altas de los ríos Guadarrama, Manzanares y Lozoya", que tras su ampliación por la UNESCO el 19 de junio de 2019 (después de la elaboración del Avance), afecta al municipio.

- ❖ En la próxima fase debe revisarse la información sobre los hábitats de interés comunitario (HIC) de la Directiva 92/43/CEE. En el Avance, en contra de lo recogido en la cartografía oficial disponible, se ha omitido la existencia del HIC 6230\* (Formaciones herbosas con *Nardus* sobre sustratos silíceos de zonas montañosas) y, sin embargo, se incluye el hábitat 8230, que, según la misma fuente, no se encuentra en el término municipal de Los Molinos. Se deberán reflejar los HIC según la cartografía oficial disponible en la Comunidad de Madrid o, en caso contrario, aportar los estudios técnicos que avalen otras fuentes.
- ❖ El ámbito propuesto para uso industrial P. P. 2 Matarrubia, presenta las características ecológicas del terreno forestal. Sustenta una masa mixta de fresnos y encinas en buen estado de conservación que, junto con las superficies colindantes de Guadarrama tiene un papel de corredor ecológico con los montes preservados de la zona y con el Monte de Utilidad Pública nº 38. En consecuencia, no se considera adecuado el cambio de clasificación y se propone que se mantenga como SNUP.
- ❖ En los planos del Avance, y en particular en los planos de clasificación propuesta, se debe corregir la delimitación del Monte de Utilidad Pública nº 40 del catálogo de Madrid "El Pinar", reflejando los límites legales de su deslinde y amojonamiento, y trasladando los enclavados existentes. El Monte de Utilidad Pública debe ser clasificado como Suelo No Urbanizable de Protección (SNUP), con la categoría Monte de Utilidad Pública o similar. Los enclavados deben quedar excluidos de esta categoría al no pertenecer al MUP; serán clasificados como SNUP pudiendo ser incluidos en la categoría definida por su valor paisajístico.
- ❖ En los planos, y en particular en los de clasificación, deben representarse correctamente los límites de los montes preservados conforme al anexo cartográfico de la Ley 16/1995. Conforme a la protección que les otorga esta Ley deben quedar todos ellos clasificados como SNUP categoría monte preservado, y no por su valor paisajístico u otra categoría. No es oportuno reflejar en la denominación de la categoría la composición específica de las masas. En los documentos normativos y en concreto en la Normativa Urbanística se deberá recoger correctamente la definición y protección de esta categoría según la Ley 16/1995. Para la zona de "Cerca de la Mora Alta" se deberán recoger y estudiar las justificaciones contenidas en el informe del Área de Conservación de Montes sobre el posible error cartográfico de digitalización y escala de la capa SIG de montes preservados y su interacción con la zona urbana existente, trasladándolo en consecuencia a los planos de clasificación. De acuerdo con la propuesta del Avance, se debe mantener la zona arbolada de mayor fracción de cabida cubierta adyacente al monte preservado, asignándola a zona verde, y regulándola para asegurar el mantenimiento de esta cubierta vegetal de tipología forestal.
- ❖ En aplicación del apartado 5.5.2.6 del PORN de la Sierra de Guadarrama, de la normativa específica de la Zona de Transición, deberán clasificarse como SNUP, además de los montes preservados, los suelos dentro de dicha Zona de Transición que estuviesen poblados por especies arbóreas cuya fracción de cabida cubierta total, a nivel de parcela catastral, hubiese igualado o superado el treinta por ciento y que no fuesen Urbanizables a la entrada en vigor del PORN. Estos extremos deben analizarse pormenorizadamente en el caso de las zonas arboladas de la urbanización El Balcón de la Peñota; no obstante, para este ámbito concreto debe tenerse en cuenta que, con posterioridad a la elaboración del Avance, se ha aprobado definitivamente una Modificación Puntual, que fue sometida al procedimiento de evaluación ambiental estratégica ordinaria. También se analizará la aplicación del citado apartado del PORN respecto a la zona del Hospital de la Marina y Majaltobares, que presentan zonas arboladas. Para los ámbitos PORN AA-3 y Sistema General Equipamiento Deportivo, aunque en principio presentan fracciones de cabida cubierta inferiores al 30%, se recogerá en la próxima fase el cálculo de la misma.



- ❖ *En la documentación de la próxima fase, y en particular en el estudio ambiental estratégico, deberán analizarse detalladamente las afecciones directas e indirectas del Plan General de Ordenación Urbana sobre la ZEC/LIC "Cuenca del río Guadarrama", que deberán ser sometidas a una adecuada evaluación por el órgano competente, de acuerdo con la Ley 42/2007, de Patrimonio Natural y Biodiversidad. Para evitar afecciones directas en particular por los ámbitos de desarrollo propuestos en colindancia con la ZEC, deberá exigirse el deslinde de la ZEC de forma previa al desarrollo urbanístico de los mismos. Los instrumentos de desarrollo de los ámbitos de suelo colindantes con la ZEC deberán analizar su afección sobre la misma. Para reducir la posible afección indirecta sobre la ZEC, se deberá adecuar la planificación propuesta para los ámbitos a transformar de forma que sean desarrollos extensivos y de baja densidad, en los que se conserve el arbolado y la vegetación (en buenas condiciones) más próxima a los límites de la ZEC y se incluyan plantaciones nuevas en estos bordes. Para la planificación urbanística tanto de la zona no urbanizable (ZEC) como de las adyacentes se tendrá en cuenta especialmente lo establecido en el Plan de Gestión de la ZEC, apartado 5.1.1. Directrices sobre la conservación de los Recursos Naturales. Agua, y también en el apartado 5.2.3. Directrices de Conservación. Cambios morfológicos.*
- ❖ *La pérdida de superficie forestal motivada por el PGOU debe ser compensada conforme a lo establecido en el artículo 43 de la Ley 16/1995, de 4 de mayo, Forestal y de Protección de la naturaleza de la Comunidad de Madrid. A tal efecto, el Plan General, y en particular el estudio ambiental estratégico, deberá definir con exactitud y cuantificar la superficie forestal que se pierde por pasar a ser superficie urbana o urbanizable, detallar su cobertura y características y, en función de lo anterior, proponer la forma de concretar las reforestaciones compensatorias.*
- ❖ *En toda la normativa urbanística, en los usos del suelo y en el diseño de infraestructuras se deben considerar las directrices y la normativa establecidas en el Decreto 96/2009, de 18 de noviembre, que aprueba el PORN de la Sierra de Guadarrama.*

➤ **Informe del Área de Conservación de Flora y Fauna.**

- ❖ *Se deberán estudiar y valorar los efectos sobre la ZEC de todos los desarrollos propuestos, y no solamente de los dos colindantes con la misma, incluyendo el efecto sinérgico que pueden tener sobre las especies presentes, la calidad de las aguas y los hábitats.*
- ❖ *Se deben trasladar al documento normativo las protecciones del PORN de la Sierra de Guadarrama, especialmente la normativa general de protección de la flora y la fauna y el anexo VII de cartografía.*
- ❖ *La normativa urbanística debe recoger la necesidad de que la Comunidad de Madrid informe en materia de flora y fauna cualquier actuación que se realice en la zona del río Guadarrama.*
- ❖ *Se deben profundizar y ampliar aspectos como la regulación de las fechas autorizadas para las actividades potencialmente dañinas para las principales especies de fauna de la zona, la inclusión de elementos favorecedores e integradores para la fauna en los entornos urbanos y rurales (rampas de obra en abrevaderos y pasos canadienses, instalación de cajas nido para los quirópteros, etc.). Convendría reflejar, reconocer, desarrollar y potenciar los aspectos favorecedores del estrato arbustivo para la herpetofauna, la diversidad biológica y para el control de los procesos erosivos.*
- ❖ *La normativa urbanística debe contemplar la prohibición de emplear en plantaciones o reforestaciones especies incluidas en el Catálogo Español de Especies Exóticas Invasoras.*
- ❖ *Para el Suelo No Urbanizable de Protección se debería reflejar la necesidad de un estudio en profundidad a escala de proyecto de las actividades a desarrollar sobre las interacciones negativas que puedan tener con las especies protegidas, e incluyendo las medidas para eliminarlas o minimizarlas.*

COPIA ELECTRÓNICA AUTÉNTICA DEL DOCUMENTO

Fecha de Emisión: 2021.04.09 13:08

Emitida y firmada por: DE LA HOZ VÁZQUEZ ISABEL

La autenticidad de este documento se puede comprobar en [www.madrid.org/csv](http://www.madrid.org/csv) mediante el siguiente código seguro de verificación: 1277599795650158220904



En cuanto a la protección de otros elementos naturales, el Informe Previo de Análisis Ambiental hace un detallado estudio de las afecciones al cauce del río Guadarrama. En este punto, el IPAA señala que:

*“Es necesario mejorar en el Plan General de Los Molinos la información relativa a los cauces y su tratamiento urbanístico, en especial teniendo en cuenta que en torno a uno de ellos se ha delimitado un espacio protegido de la Red Natura 2000 y considerando que buena parte de los ámbitos que se han propuesto en el Avance, son colmataciones del suelo urbano colindantes o cercanas con dicho espacio protegido.*

*En cuanto a la aplicación concreta en la propuesta del Avance hay que considerar que en el mismo no se ha realizado un estudio hidrológico e hidráulico en el que se proponga una delimitación del dominio público hidráulico en las situaciones pre y postoperacional de desarrollo del Plan General y en el que se analicen las alteraciones que se producirán en el mismo y en el propio cauce por efecto de la urbanización (tales como el incremento de la escorrentía por impermeabilización de las superficies o la alteración del régimen hidrológico por la aportación puntual de los caudales de saneamiento de aguas pluviales).*

*No obstante, en la página del visor del Sistema Nacional de Cartografía de Zonas Inundables (SNCZI), existe un estudio de delimitación del DPH cartográfico realizado en 2015 por el entonces Ministerio de Agricultura, Alimentación y Medio Ambiente, para el río Guadarrama, así como para un tramo del arroyo Majaltobar su paso por Los Molinos. Estos estudios no han sido tenidos en cuenta en el Avance. Del análisis de dicha cartografía se desprende que el ámbito AA-3 podría estar ligeramente afectado por la zona de servidumbre del río Guadarrama, e incluso el PP1 Molino de la Cruz. El tramo del arroyo de Majaltobar estudiado corresponde a la zona de la urbanización Cerca de la Mora Alta. Prácticamente toda esa zona aparece clasificada como suelo urbano, de manera que no se respeta el DPH del arroyo ni su zona de servidumbre.*

*En cuanto a la consideración en el Avance de las zonas inundables cabe recordar que, como se indicó en el epígrafe 1.4 de este informe, existe un Área de Riesgo Potencial Significativo de Inundación (ARPSI) varios de cuyos tramos afectan al municipio. En consecuencia, desde la Confederación Hidrográfica del Tajo se ha elaborado cartografía de peligrosidad y riesgo de inundación para el río Guadarrama en todo su cauce en Los Molinos y para la zona del arroyo Majaltobar, reflejándose también en el SNCZI. Estos estudios de inundabilidad sí se han reflejado en el Apéndice 6.- Estudio de capacidad hídrica del documento ambiental presentado. No obstante, dicho estudio se limita a reflejar cartográficamente las zonas inundables para los periodos de retorno, pero no analiza la interacción de las mismas con la clasificación del suelo ni con los ámbitos propuestos. Cabe recordar que, según el artículo 21.2 a) del Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, tanto el suelo para la protección del dominio público como el afectado por riesgos naturales como el de inundación, debe ser preservado por la ordenación territorial y urbanística de su transformación mediante la urbanización y debe quedar en situación de suelo rural.*

*Del análisis de los mencionados estudios de inundabilidad se desprende que parte de la fracción central del AA-3 “Casco Este” está afectado por la zona inundable. Además, en las proximidades, especialmente en un tramo hacia el sur, existen zonas inundables que se encuentran ocupadas por edificaciones residenciales. En la zona de la Cerca de la Mora Alta, el área urbana está significativamente afectada por las zonas inundables del arroyo Majaltobar.*

*En consecuencia, para la próxima fase, el Plan General de Los Molinos incluirá un estudio hidrológico e hidráulico de los cauces afectados, que contendrá una propuesta e delimitación del dominio público hidráulico y de sus zonas de servidumbre y policía tanto en la situación actual como en a proyectada. En dicho estudio se analizarán las afecciones que el desarrollo pueda provocar en el cauce por alteración de las condiciones de escorrentía, aportaciones puntuales de las redes de saneamiento, etc. En este sentido, deberá tenerse en cuenta, aunque sea de manera preliminar, la exigencia según el Real Decreto 1290/2012 y el Real Decreto 638/2016 que también se refleja en el informe del Comité de Saneamiento de que en las*



*redes de saneamiento se contemple la implantación de sistemas de drenaje urbano sostenible, para incrementar la infiltración en el terreno y evitar la incorporación de caudales a la red de alcantarillado”.*

Teniendo en cuenta las diferentes afecciones, el Informe Previo de Análisis Ambiental, en su punto 2.8, realiza el siguiente resumen por ámbitos:

➤ **PP1 Molino de la Cruz:**

*Sector discontinuo en dos fracciones, situadas entre la M-622 y el río Guadarrama. Colinda con la ZEC/LIC. La fracción norte es más amplia, está escasamente arbolada (solo presenta algunos árboles en la zona cercana al río). Su delimitación debe evitar afectar a la zona de servidumbre del río. La fracción sur tiene una forma estrecha, condicionada por la colindancia con la ZEC, comprendiendo parte de prados aprovechados a diente por ganado caballar. Deberán atenderse las condiciones del Área de Conservación de Montes sobre deslinde de la ZEC previo al desarrollo, plantaciones de borde, etc. En principio estaría clasificado como SNUP, por lo que aplicaría la compensación por pérdida de superficie forestal. El Área de Conservación de Montes no encuentra en principio objeción al cambio de clasificación en función de su cobertura arbórea según el PORN, aunque pide que se justifique tal extremo con el cálculo de la fracción de cabida cubierta.*

➤ **PP2 Matarrubia (EDAPI):**

*Propuesto como suelo urbanizable sectorizado para uso industrial. Alberga una masa de encina, rebollo y fresno en buen estado y especialmente densa en la zona este, donde también se encuentra un arroyo temporal. Se considera terreno forestal. Colinda por el este con la Cañada Real de las Merinas. Ha suscitado la mayoría de las alegaciones en el procedimiento de información pública. Desde el Área de Conservación de Montes se considera que debe mantenerse como suelo no urbanizable de protección por su buen estado de conservación y su papel de corredor ecológico.*

➤ **UE-1 Candales:**

*Pequeño ámbito de suelo urbano en una pradera de diente entre la M-614 (coincidente con la Colada de la Fuenfría) y un camino sin asfaltar (calle Hermanos Molero). Tiene fresnos de buen porte, especialmente en la cerca junto al camino, que estarían protegidos por la Ley del arbolado urbano.*

➤ **AA1 La Cerquilla:**

*Ámbito de 2,1 ha al noroeste del núcleo, con 64 viviendas multifamiliares previstas. Comprende buena parte de la UA-1 de las Normas Subsidiarias de 1991. Se trata de praderas con aprovechamiento ganadero (uso forestal), con arbolado de borde (fresnos) en los cercados y fuerte cobertura en la zona central. Su carácter de suelo urbano es discutible, tanto por el uso como por la ausencia de servicios. En caso de considerar vigente dicha clasificación, se aplicaría al arbolado la Ley 8/2005, de 26 de diciembre, de Protección y Fomento del Arbolado Urbano de la Comunidad de Madrid.*

➤ **AA2 Cerca de En Medio:**

*Ámbito de 5,7 ha, colindante al AA1 y a la zona urbana, con 184 viviendas multifamiliares previstas. Comprende los suelos de parte de la UA-1 y de la UA-2 (salvo un desarrollo residencial de tres alturas, que queda excluido) de las Normas de 1991. Colinda por el oeste con el suelo urbano consolidado. Alberga también praderas y zonas de arbolado de fresnos y rebollos, en algunos casos muy densas. Los servicios urbanos aparecen muy deteriorados, probablemente no funcionales. Los terrenos del AA1 y AA2 constituían el sector 3 “La Cerquilla” de las Normas Transitorias, **En bien en aquel momento con mayores dimensiones y capacidad residencial (306 viviendas en la propuesta comarcal) que fueron informados desfavorablemente en 2007 por el valor agrario y/o paisajístico.** En los informes de pre-proyecto se admitió la*

posibilidad de pequeños crecimientos de remate integrados en el núcleo. En el presente Avance, como se ha señalado en este informe, no queda convenientemente justificada la necesidad del crecimiento residencial previsto. Al hilo de lo anterior, debería revisarse la propuesta de estos dos ámbitos, reduciendo su tamaño de forma que se ajuste a las necesidades realmente acreditadas, liberando las zonas más arboladas, de clara vocación forestal y concentrando los desarrollos junto a los núcleos residenciales ya existentes.

➤ **AA3 Casco este:**

Ámbito de 1,8 ha de superficie en las inmediaciones del río Guadarrama, discontinuo en tres fracciones, dos en la margen derecha y la más meridional en la margen izquierda. En él están previstas cuarenta y ocho viviendas multifamiliares. Se trataría de suelos clasificados como no urbanizables por el Plan General de 1969. El Área de Conservación de Montes pide que, como en el PP1, se calcule la fracción de cabida cubierta para justificar el cumplimiento del PORN. Se trata de zonas vacantes junto al río, rodeadas en cierto grado de edificaciones. En la actualidad, en el entorno de este ámbito, existe una importante ocupación de la franja de suelo no urbanizable en torno al río, incluso con edificaciones afectadas por la zona inundable. Sería oportuno considerar la conveniencia de colmatar el suelo urbano en torno al espacio protegido. En cualquier caso, la delimitación de la fracción central, puede estar afectada por la zona inundable del río Guadarrama e incluso, aunque de forma marginal, por la zona de servidumbre, por lo que deberán revisarse estas cuestiones de detalle. Este ámbito supondría la pérdida de suelo forestal por lo que estaría sometido a las repoblaciones compensatorias.

➤ **AA4 San Onofre:**

Ámbito de unas 3,7 ha en la margen izquierda del río Guadarrama, colindante con la ZEC, con 25 viviendas unifamiliares previstas. Estaría delimitado sobre parte de las UA-3, UA-4 y UA-5 de las Normas de 1991 y sería por tanto suelo urbano no consolidado. Se encuentra en una zona de edificación dispersa y de hecho su delimitación es irregular para excluir tres zonas con chalés. En su interior existen actividades como un taller y un almacén de materiales en el que se aprecian diversos materiales como depósitos de gasoil, etc. Colinda por el norte con la Cañada Real de las Merinas, por lo que habrá que estar a la delimitación de la vía pecuaria para evitar ocupaciones como las que se aprecian en el entorno. El extremo sur está densamente arbolado.

➤ **Sistema General equipamiento deportivo:**

Ámbito de unas 2 ha para la construcción de un campo de fútbol. Colindante con el AA1 y con el ámbito de la MP recientemente aprobada en El Balcón de La Peñota. Sería suelo no urbanizable común de las Normas de 1991. Al igual que en el PP1 y el AA3, el Área de Conservación de Montes no aprecia en principio inconveniente para el cambio de clasificación según la cobertura, pero pide que se calcule la fracción de cabida cubierta para justificarlo. Se trataría de terreno forestal y por tanto su clasificación estaría sujeta a las repoblaciones compensatorias de la Ley forestal. Urbanísticamente debe aclararse la clasificación que se propone para este suelo, conforme a la Ley 9/2001. Se debería especificar más la edificabilidad que se propone y el resto de condiciones urbanísticas.

➤ **Suelo urbano no consolidado junto al Sanatorio de La Marina:**

Se trata de una franja de unas 1,8 ha colindante con los terrenos del Sanatorio y que incluye el camino que lo bordea. Aparece como suelo urbano no consolidado en los planos de clasificación, aunque no figura en la relación de ámbitos. No se encuentra justificación a su clasificación como suelo urbano, más allá de que figurase como tal (uso residencial) en el Plan de 1969. Es una zona profusamente arbolada, con acusada pendiente y con características netamente forestales. Incluso su delimitación está afectada en el sur por el arroyo de Majaltobar. Por todo ello, debería clasificarse como suelo no urbanizable de protección o en cualquier caso quedar al margen de la transformación urbanística.

COPIA ELECTRÓNICA AUTÉNTICA DEL DOCUMENTO

En cuanto al ámbito del Sanatorio de La Marina, que aparece clasificado como suelo urbano no consolidado, hay que tener en cuenta que sustenta arbolado en su vertiente un pinar de

La autenticidad de este documento se puede comprobar en [www.madrid.org/csv](http://www.madrid.org/csv) mediante el siguiente código seguro de verificación: 1277599795650158220904

*re población con una espesura completa, que estarían protegidos por la Ley del arbolado urbano. En la fase actual apenas se ha aportado información sobre las condiciones urbanísticas para este desarrollo.*

En cuanto a otros informes sectoriales, el Informe Previo de Análisis Ambiental incluye resumen, entre otros, de los siguientes:

- *Dirección General de Carreteras e Infraestructuras*, recibida el 12 de abril de 2019 (nº ref. 06/081521.9/19). Informa sobre el sector de actividades económicas (Sector PP-2 Matarrubia): que se deben corregir las contradicciones del documento sobre la carretera afectada; se deberá prever un horizonte temporal de entrada en servicio de dicho sector en función de la actuación de conexión, fijar los horizontes temporales de ejecución de las cargas urbanísticas e incluir en el Plan General la obligación de establecer los mecanismos de gestión necesarios, para garantizar el acceso previsto. El Plan General debe incluir un estudio de tráfico mediante un modelo de estándar para la evaluación de los diferentes niveles de servicio previstos, tanto en la red de carreteras como en las futuras conexiones, teniendo en cuenta la generación de tráfico de la propuesta urbanística y con datos de tráfico actualizados. Refiere la normativa procedimientos sectoriales en materia de carreteras
- *Subdirección General de Protección Civil*, recibida el 20 de marzo de 2019 (nº ref. 03/145612.9/19). En la elaboración del Plan General debe tenerse en cuenta que el INFOMA exige que Los Molinos redacte un Plan de Actuación de Ámbito Local ante el riesgo por incendio forestal antes del 31 de octubre de 2020.

En cuanto al riesgo por inundación, informa que las zonas con ese riesgo deben quedar fuera cualquier iniciativa urbanística. En la zona inundable se deben regular los usos para proteger a personas, edificios, equipamientos y servicios. En las zonas inundables ya urbanizadas el PGOU deberá establecer medidas para disminuir la vulnerabilidad y exposición de los edificios y minimizar los daños por inundación.

- *Confederación Hidrográfica del Tago*, recibida el 3 de abril de 2019 (nº ref. 03/174159.9/19). El Plan General deberá incluir un estudio hidrológico que analice los cauces cuya zona de policía se vea afectada por el nuevo desarrollo para la delimitación de la zona de dominio público hidráulico, zona de servidumbre y zona de policía de dichos cauces, tanto en la situación actual como en la proyectada. El Plan General deberá incluir también un estudio de las zonas inundables por las avenidas extraordinarias en los cauces de hasta 500 años de periodo de retorno. Todas las actuaciones que se realicen en el dominio público hidráulico y en su zona de policía deberán contar con autorización de la Confederación.

Junto a estos informes, el IPAA realiza una serie de consideraciones de carácter general y de carácter pormenorizado. Así mismo se incluyen los diferentes aspectos, sugerencias y recomendaciones que, en base a sus competencias, deben ser, en su caso, tenidos en cuenta según los diferentes informes recibidos principalmente por, Dirección General de Calidad y Sostenibilidad Ambiental de la Junta de Castilla y León, Administrador de Infraestructuras Ferroviarias (ADIF), Área de Vías Pecuarias de la Dirección General de Agricultura, Ganadería y Alimentación de la Comunidad de Madrid, Dirección General de Patrimonio Cultural de la Comunidad de Madrid, Área de Planificación y Gestión de Residuos de la Dirección General de Medio Ambiente y Sostenibilidad de la Comunidad de Madrid, y Área de Sanidad Ambiental de la Dirección General de Salud Pública de la Comunidad de Madrid.

En resumen, el **Documento de Alcance del Estudio Ambiental Estratégico - Informe Previo de Análisis Ambiental (IPAA)** señala importantes condicionantes ambientales respecto a los diferentes ámbitos de desarrollo propuestos por el Avance del PGOU de Los Molinos, así como una información insuficiente en cuanto a la posibilidad de conocer la situación de partida y la capacidad residencial remanente, tal y como se señala en la página 40 del IPAA: **“... no queda acreditado que la propuesta de planeamiento responda a unas necesidades reales, y podría suponer un consumo innecesario de suelo, en un municipio con una ocupación urbana muy significativa”**

COPIA ELECTRÓNICA AUTÉNTICA DEL DOCUMENTO

Fecha de Emisión: 2021.04.09 13:08

Emitida y firmada por: DE LA HOZ VÁZQUEZ ISABEL

La autenticidad de este documento se puede comprobar en [www.madrid.org/csv](http://www.madrid.org/csv) mediante el siguiente código seguro de verificación: **1277599795650158220904**





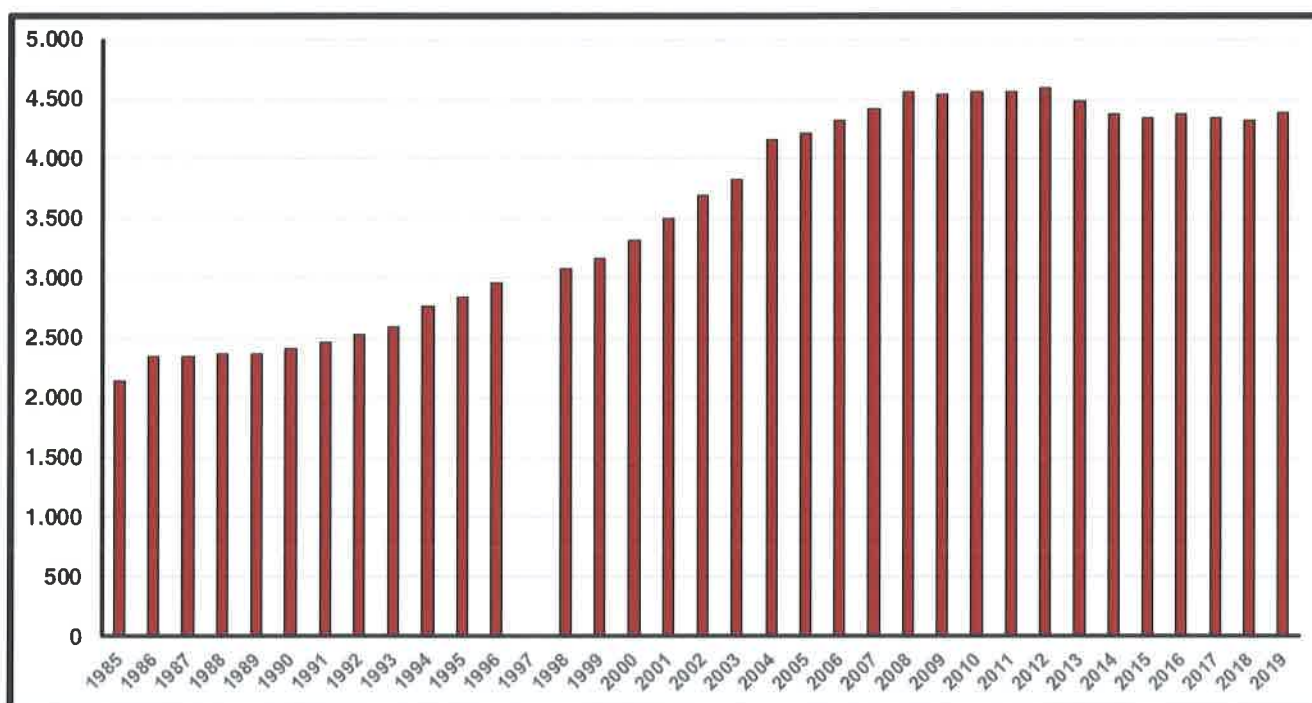
#### 4. Análisis del territorio, evolución y capacidad de acogida.

Para realizar un análisis del territorio, su evolución y la capacidad de acogida de Los Molinos, deben tenerse en cuenta, junto a los condicionantes ambientales que presenta el municipio (que ya han sido reseñados en el punto 0.1.- Espacios Protegidos y Afecciones Ambientales), la evolución de sus datos demográficos y residenciales. Este examen permite aportar información relevante en cuanto a las tendencias de crecimiento que han tenido lugar en el municipio durante más de 30 años y que pueden configurar las orientaciones futuras a las que debe dar respuesta el Plan.

##### 4.1.- Datos demográficos.

Para obtener una imagen lo más ajustada posible a la dinámica demográfica del municipio, se ha analizado la evolución del total de la población empadronada desde 1985, más de quince años después de la aprobación del PG de 1969 y seis años antes de la aprobación de las Normas Complementarias y Subsidiarias relativas a los polígonos P1, P2, P5, P7, P9 y P10.

Según los datos publicados por el Instituto de Estadística de la Comunidad de Madrid relativos al Padrón municipal, la población empadronada en 1985 (año en la que comienza la serie) ascendía a 2.137 habitantes, cifra que alcanzaba 2.460 en 1991, 3.497 en 2001, 4.562 en 2011 y descendiendo hasta 4.389 en 2019, último dato disponible. Así, a fecha de 2019, la población empadronada actualmente en Los Molinos ha pasado de 2.137 habitantes en 1985 a 4.389 en 2019, con un crecimiento en torno al 105,38% en 34 años.



**Los Molinos. Población Total Empadronada por Año**

Fte. Elaboración propia a partir de los datos del Instituto de Estadística de la Comunidad de Madrid

El gráfico anterior muestra un paulatino incremento de la población de Los Molinos, aunque se observan tres periodos claramente diferenciados:

- Un primer periodo, que iría desde 1985 (año inicio de la serie y casi 15 años después de la entrada en vigor del PG de 1969) hasta el año 2003. Durante este intervalo, la población empadronada pasa desde los 2.137 de 1985 hasta los 3.821 de 2003, lo que supone un 78,80% de incremento.
- Un segundo periodo, que iría desde el año 2003, con 3.821 habitantes hasta 2012 con 4.590 (año en el que se registra el valor más alto de la serie), incrementándose en esos nueve años la población empadronada en 769 habitantes, lo que supone un 20,13% de crecimiento.

- Y un tercer periodo que iría desde 2012 hasta 2019, en el que se produce un descenso de 201 habitantes, pasando de los 4.590 de 2012 hasta los 4.389 de 2019, lo que supone un 4,37% de descenso.

A partir de estos datos y analizando el incremento de población producido desde el inicio de la serie en 1985 y hasta el último dato disponible de 2019, se observa que el crecimiento medio anual ha sido de aproximadamente 66 hab/año.

Si tomamos como referencia los tres periodos considerados y realizamos este mismo análisis, se observa que entre 1985 y 2003 se han generado crecimientos anuales medios de unos 93 hab/año; entre 2003 y 2012, los crecimientos medios anuales son de unos 85 hab/año; y entre 2012 y 2019, la disminución ha sido de aproximadamente 28 hab/año. Estos datos nos dan un incremento medio ponderado para el periodo 1985-2019 de aproximadamente 50 hab/año.

#### 4.2.- Evolución del Parque Inmobiliario.

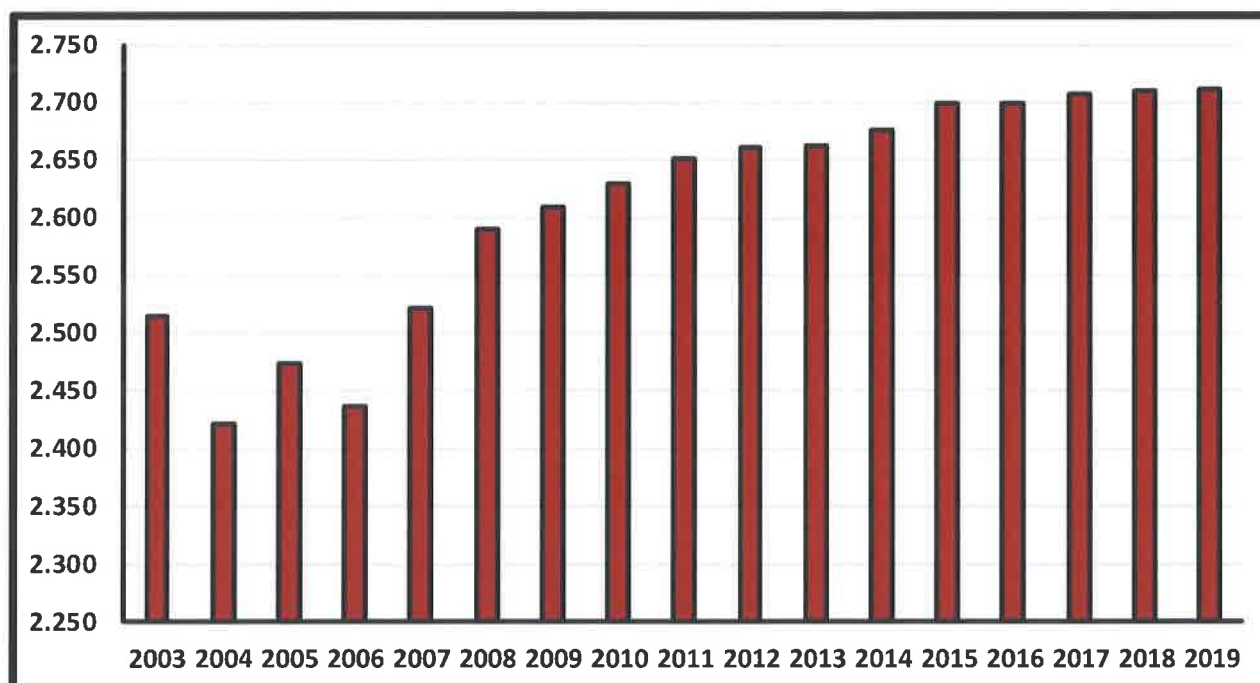
La dinámica inmobiliaria de Los Molinos ha mantenido aspectos similares a los de otros municipios de la Sierra próximos a la ciudad de Madrid, de modo que durante la última década del siglo XX se ha producido un intenso desarrollo urbano que ha supuesto el incremento de unas 1.237 viviendas (un incremento de aproximadamente el 68%) entre los años 1991 y el 2001 según los datos de los Censos de Población y Vivienda. Sin embargo, en la siguiente década se ha producido un descenso de 172 viviendas, lo que supone una caída del 5,65% que, según se señala en la Memoria de Información del Avance del PGOU de Los Molinos, puede deberse a que *“el dato del Censo de 2001 este sobrevalorado y, además, hay un cierto número de viviendas que han desaparecido por su mal estado, seguramente entre las más antiguas”*.

Esta disparidad en la cadencia del crecimiento es debida, entre otras cuestiones, a los ritmos económicos y al cambio en la estrategia de localización de la población en la Comunidad de Madrid, ya que muchos municipios de la Sierra, pero próximos a la corona metropolitana, han modificado sustancialmente sus porcentajes de viviendas principales y secundarias. Así, municipios tradicionalmente de segunda residencia, han ido transformando gran parte de estas viviendas en principales debido a las mejoras en las comunicaciones y al elevado precio de localizaciones más centrales.

Los datos más recientes disponibles para el análisis del parque inmobiliario de Los Molinos, son los referidos a las unidades residenciales de Catastro. Desde 2003 se puede tener una visión aproximada de la evolución residencial del municipio durante los últimos 16 años (que incluyen momentos expansivos y regresivos desde el punto de vista económico), lo que posibilita obtener una imagen bastante clara de la dinámica global de su crecimiento. Estos datos, facilitan la evaluación de las distintas propuestas de desarrollo que plantea el Avance del PGOU.

La gráfica siguiente permite observar como desde 2003 hasta 2019, el número de unidades residenciales de Los Molinos se ha incrementado en 197, lo que representa aproximadamente un 8% de incremento. La tendencia de crecimiento, aunque constante ha sido desigual, ya que entre 2003 y 2008 los datos parecen reflejar errores, con continuas subidas y bajadas en las cifras. No obstante, si tomamos el dato global de 2003 (2.513 unidades residenciales) y de 2008 (2.590) se observa un incremento de 77 unidades residenciales, lo que supone un incremento de aproximadamente el 3%. Sin embargo, entre 2008 y 2015 el aumento ha sido de 109, lo que supone un incremento del 4,2%. Finalmente, entre 2015 y 2019 se ha pasado de 2.699 hasta las 2.712 unidades residenciales, un aumento del 0,48%.





**Los Molinos. Número de Unidades Residenciales por año (inicio de la serie 2003)**

Fte. Elaboración propia a partir de los datos de la Dirección General del Catastro

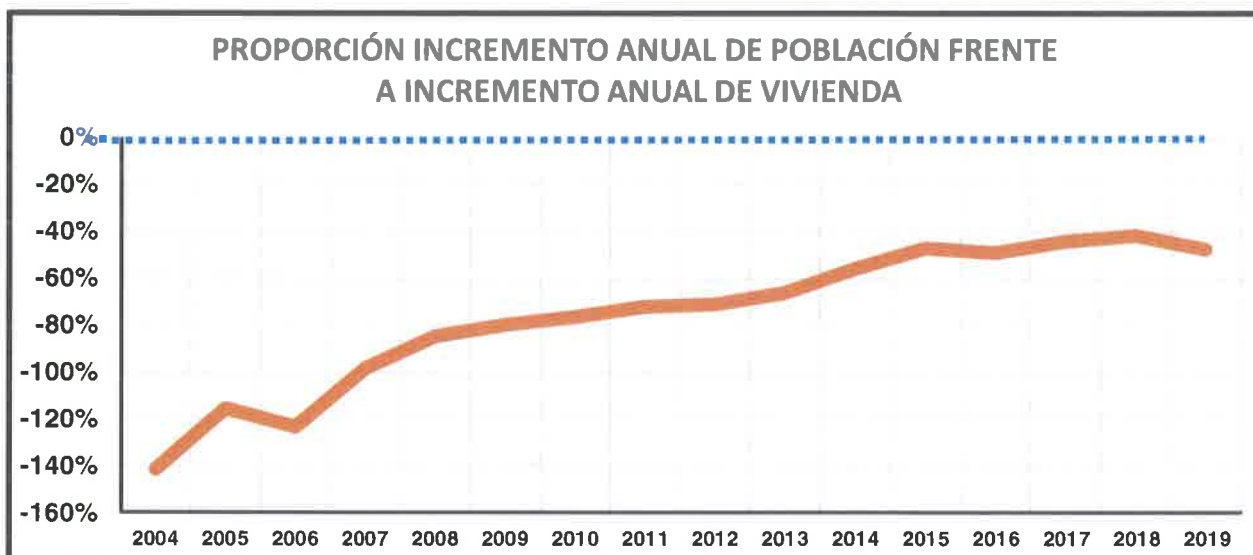
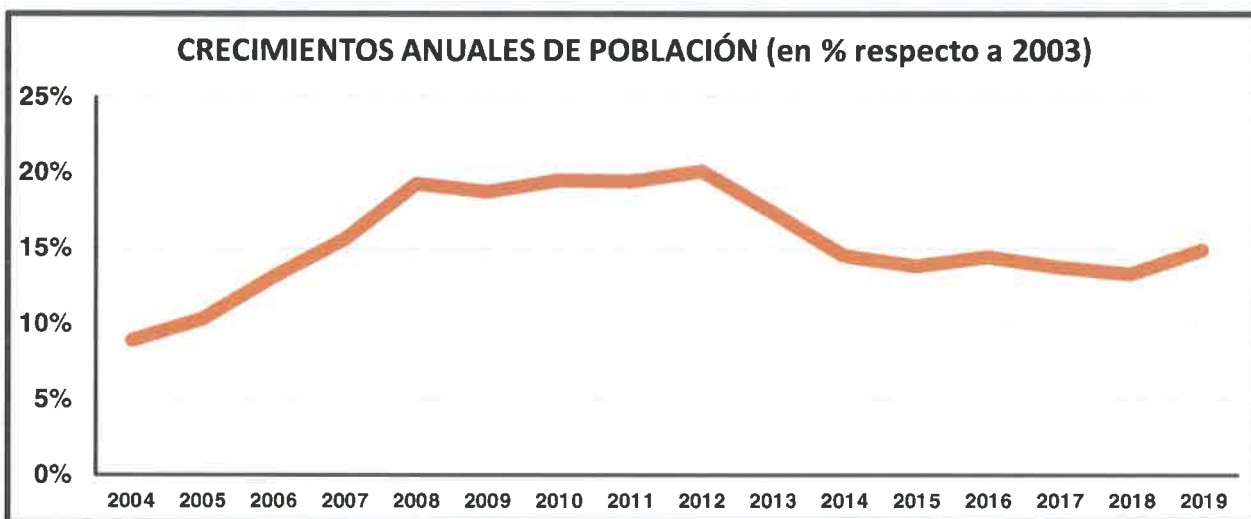
#### 4.3.- Comparativa del crecimiento de población y vivienda.

Para obtener una mejor visión de la dinámica demográfica y residencial de Los Molinos resulta conveniente la comparación entre los porcentajes de crecimiento de población y de vivienda, ya que los datos permiten apreciar las diferentes tendencias de crecimiento y, sobre todo, sobre el tipo de vivienda sobre la que se asienta dicho incremento poblacional.

Las gráficas siguientes permiten observar como tanto la población como la vivienda han crecido progresivamente desde 2003, aunque la población lo ha hecho en mayores porcentajes interanuales. Así, mientras la vivienda ha crecido desde 2003 un 8% aproximadamente, la población lo ha hecho en un 15% durante este mismo periodo, lo que sustenta la idea de que buena parte del crecimiento poblacional de Los Molinos en los últimos 16 años se ha realizado, principalmente, por la sustitución de viviendas secundarias por principales.

Los datos de los Censos de Población y Vivienda parecen sustentar dicho planteamiento, ya que mientras que en 2001 el porcentaje de vivienda secundaria era de aproximadamente el 52%, en 2011 se reduce hasta el 36%. Porcentaje que parece seguir disminuyendo a tenor de los datos de licencias para obra nueva concedidas en los últimos años y su comparación con los datos de población empadronada. Por otro lado, el porcentaje de vivienda principal crece desde aproximadamente el 37% de 2001 hasta el 57% de 2011. Los porcentajes de viviendas vacías se mantienen constantes entre un 5 y 7% entre 1996 y 2011.





**Crecimientos anuales de vivienda y población y proporción de incremento anual de la población con respecto al crecimiento de vivienda**  
 Fte. Elaboración propia a partir de los datos del Instituto de Estadística de la Comunidad de Madrid y de la Dirección General del Catastro



### 5.- Elementos fundamentales de Impacto Territorial del Avance del PGOU.

Esta Dirección General de Urbanismo ha procedido al análisis de la documentación aportada de acuerdo con lo previsto en el artículo 56 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid y con sus modificaciones posteriores, en cuanto a *analizar la incidencia de dicho Avance sobre el municipio afectado y los municipios colindantes, sobre las dotaciones y equipamientos, las infraestructuras y servicios, las redes generales y supramunicipales de transporte, y cualesquiera otros aspectos que afecten directa o indirectamente a la estrategia territorial de la Comunidad de Madrid.*

La Ley 9/2001, por otra parte, señala en su artículo 3, punto 2, los principios rectores y fines que debe tener la ordenación urbanística. Principios y fines que deben guiarse en base a criterios de sostenibilidad y que entre otros son:

- a) *El uso racional del recurso natural del suelo de acuerdo con las necesidades colectivas, públicas y privadas, presentes y futuras previsibles, y en el marco de la ordenación del territorio.*
- b) *La configuración y organización espaciales de la vida individual y social de modo que proporcione a ésta, en condiciones de desarrollo sostenible, el medio ambiente urbano y rural más adecuado para el desenvolvimiento conforme al orden de derechos, intereses, valores y bienes jurídicos reconocidos y protegidos por la Constitución.*
- c) *El aseguramiento, en el medio urbano, de la suficiencia y funcionalidad de los espacios, equipamientos, infraestructuras y servicios públicos y sociales en relación con las edificabilidades y los usos restantes; una densidad adecuada al bienestar individual y colectivo; una distribución territorial razonable de los usos y actividades, que permita un desarrollo armónico efectivo de las dimensiones de la vida humana relativas a la residencia, el trabajo, la educación, la cultura, la sanidad, el bienestar social, el ocio y el deporte y evite en todo caso las concentraciones que repercutan negativamente en la funcionalidad de los espacios, equipamientos, infraestructuras y servicios públicos y la fluida movilidad y comunicación.*
- d) *La organización en el suelo no urbanizable de protección de los usos, las edificaciones, las construcciones y las instalaciones que, excediendo de su utilización y explotación conforme a su naturaleza, sean autorizadas en dichos suelos, de modo que contribuya en mayor medida a la preservación de su carácter rural.*
- e) *La preservación de las características de los espacios naturales protegidos y del suelo excluido del proceso de urbanización.*
- f) *La protección, rehabilitación y mejora del medio ambiente urbano y rural, así como del patrimonio histórico-artístico, cultural y arquitectónico.*
- g) *Impedir la especulación del suelo.*

Por otro lado, el artículo 3 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, señala en sus apartados, 1, 2 y 4:

1. *Las políticas públicas relativas a la regulación, ordenación, ocupación, transformación y uso del suelo tienen como fin común la utilización de este recurso conforme al interés general y según el principio de desarrollo sostenible, sin perjuicio de los fines específicos que les atribuyan las Leyes.*
2. *En virtud del principio de desarrollo sostenible, las políticas a que se refiere el apartado anterior deben propiciar el uso racional de los recursos naturales armonizando los requerimientos de la economía, el empleo, la cohesión social, la igualdad de trato y de*



*oportunidades, la salud y la seguridad de las personas y la protección del medio ambiente, contribuyendo en particular a:*

- a) *La eficacia de las medidas de conservación y mejora de la naturaleza, la flora y la fauna y de la protección del patrimonio cultural y del paisaje.*
  - b) *La protección, adecuada a su carácter, del medio rural y la preservación de los valores del suelo innecesario o inidóneo para atender las necesidades de transformación urbanística.*
  - c) *La prevención adecuada de riesgos y peligros para la seguridad y la salud públicas y la eliminación efectiva de las perturbaciones de ambas.*
  - d) *La prevención y minimización, en la mayor medida posible, de la contaminación del aire, el agua, el suelo y el subsuelo.*
4. *Los poderes públicos promoverán las condiciones para que los derechos y deberes de los ciudadanos establecidos en los artículos siguientes sean reales y efectivos, adoptando las medidas de ordenación territorial y urbanística que procedan para asegurar un resultado equilibrado, favoreciendo o conteniendo, según proceda, los procesos de ocupación y transformación del suelo.*

En ese sentido, la propuesta urbanística del Avance del PGOU de Los Molinos deberá ser coherente, con los datos disponibles y con las necesidades de vivienda en el municipio, por lo que las y proyecciones deben justificar las necesidades futuras.

De acuerdo, por lo tanto, con los datos recogidos en la presente Propuesta de Informe de Impacto Territorial del Avance del PGOU de Los Molinos, según lo previsto en el artículo 56 de la Ley 9/2001 y de los principios rectores y fines recogidos en el artículo 3.2. de la Ley 9/2001 y del artículo 3. del Real Decreto Legislativo 7/2015, con los datos urbanísticos contenidos en la documentación aportada, con las consideraciones reproducidas en el Informe Previo de Análisis Ambiental y las de los preceptivos informes emitidos, con el planeamiento vigente y su capacidad actual, y con el análisis del territorio, su evolución y capacidad de acogida, se pueden deducir las siguientes determinaciones en relación con el incremento de población y viviendas.

#### 5.1.- Datos demográficos, necesidades y demanda de vivienda.

Los datos de población que pueden observarse en el punto 4.1. de este informe, señalan un fuerte crecimiento hasta 2008 que se mantiene hasta 2012, año a partir del cual se produce un ligero descenso de la población empadronada. Dicho descenso, tal y como se señala en la Memoria de Información del Avance, se debe al comportamiento del saldo migratorio debido a la crisis económica.

En cuanto a las previsiones de crecimiento, el documento de Avance del PGOU de Los Molinos en su Memoria de Información, realiza una proyección que se califica como "ejercicio de un cierto riesgo".

Dicha proyección de población señala que mientras el comportamiento del saldo biológico es previsiblemente negativo debido a la baja natalidad y al incremento de la mortalidad por el mayor envejecimiento de la población, la variable migratoria es la que debe marcar el previsible comportamiento poblacional.

En la Memoria del Avance se señala que el municipio de Los Molinos, al igual que otros muchos de la Sierra de Madrid, ha sufrido un descenso relevante de la población extranjera debido a la crisis económica y la disminución de la construcción. Teniendo en cuenta esta variable, el Avance del PGOU de Los Molinos propone una proyección de población con las siguientes posibilidades:

1. "Que en los próximos años sigue la autonomía actual (evolución entre 2015-2017), con un descenso de población mínimo (0,046%) para, dentro de unos pocos años, empezar una

COPIA ELECTRÓNICA AUTÉNTICA DEL DOCUMENTO

Fecha de Emisión: 2014-09-26 10:08

Procedimiento: H020\_04062015A

La autenticidad de este documento se puede comprobar en [www.madrid.org/csv](http://www.madrid.org/csv) mediante el siguiente código seguro de verificación: **1277599795650158220904**



*recuperación moderada, como la que ha experimentado el municipio entre 2015 y 2016 (0,55%).*

2. *Que la población del municipio crezca como lo ha hecho en el período 2006- 2012, recordemos, una tasa anual del 2,5%”.*

El año de partida es 2017, con un dato de población de 4.345 habitantes empadronados, y la proyección se plantea para los años 2022 y 2027. La fórmula utilizada es:

$$Pt+a = Pt (1+r)^a$$

siendo Pt la población de partida, Pt+a la población en el horizonte de la proyección, r la tasa anual acumulativa media y a el período de proyección.

Con estas variables, el Avance propone las siguientes hipótesis de crecimiento:

- *“En 2022 la población del municipio se movería entre los 4.335 y los 4.574 habitantes, con una diferencia de 239 personas.*
- *En 2027 la población podría estar entre 4.456 y 4.815 habitantes, con una diferencia mayor: 359 personas.*
- *Parece interesante el cálculo de la población estacional por el peso que sigue teniendo la vivienda secundaria en el parque residencial del municipio y por el hecho de que la población estacional es consumidora de infraestructuras y servicios de manera puntual pero intensiva. Hemos calculado que esa población podría estar 2.800 y 3.700 personas”.*

Así y según la hipótesis más optimista, la población empadronada de Los Molinos estaría en el entorno de los 4.815 habitantes en 2027, lo que supone un incremento de 470 habitantes desde 2017. Esto significaría que tomando como ratio los 2,68 hab/viv que se señala en la Memoria de Información del Avance, serían necesarias unas 175 viviendas para absorber dicho crecimiento poblacional.

Por otro lado, si tenemos en cuenta que el porcentaje actual de vivienda secundaria en el municipio se puede cifrar en el entorno del 35%, a las previsiones más optimistas de 175 nuevas viviendas para absorber el incremento de población empadronada, habría que sumar otras 61 viviendas (el 35% de las 175 nuevas viviendas necesarias) para la población estacional del municipio, lo que supondría la necesidad de 236 nuevas viviendas para absorber la totalidad de la población empadronada y estacional.

Si se asumen los criterios planteados para la realización de la proyección de población del Avance y tomamos como base el crecimiento medio anual de 66 hab/año que se ha señalado en el punto 4.1. de este informe, tendríamos unos incrementos de población empadronada para 2027 de 528 habitantes. Este dato es claramente superior a los 470 nuevos habitantes planteados en la hipótesis más optimista de la proyección del Avance, ya que, según dicha hipótesis, la población empadronada de Los Molinos estaría en el entorno de los 4.815 habitantes en 2027, lo que supone ese incremento de 470 habitantes desde 2017.

En cuanto a las necesidades de vivienda, el Avance propone un total de 366 nuevas viviendas en los sectores de Suelo Urbano No Consolidado y Suelo Urbanizable Sectorizado.



SECTOR	CLASIFICACIÓN DE SUELO	SUPERFICIE	VIVIENDAS	LIBRES	PROTEGIDAS
UE-1	URBANO NO CONSOLIDADO	2.884	5	3	2
AA-1	URBANO NO CONSOLIDADO	21.007	64	45	19
AA-2	URBANO NO CONSOLIDADO	56.987	184	129	55
AA-3	URBANO NO CONSOLIDADO	18.212	48	34	14
AA-4	URBANO NO CONSOLIDADO	36.844	25	18	7
PP-1	URBANIZABLE SECTORIZADO	20.402	40	28	12
<b>TOTAL</b>		<b>156.336</b>	<b>366</b>	<b>257</b>	<b>109</b>

**Viviendas propuestas en Suelo Urbano No Consolidado y Suelo Urbanizable Sectorizado**

Fte. Memoria de Ordenación del Avance del PGOU de Los Molinos

Es importante reseñar, tal y como se ha comentado anteriormente, que **el documento de Avance no ha incluido un análisis detallado del nivel de consolidación de los diferentes supermanzanas y resto de suelos urbanos y aptos para urbanizar para, en su caso, determinar la capacidad residual de viviendas vacantes existentes en la actualidad.** El único dato claramente disponible es la existencia de 78 parcelas de la Modificación Puntual nº 1 "El Balcón de la Peñota".

Debido a esta carencia, en el apartado 1.1.- Capacidad actual del planeamiento vigente del presente informe, se ha realizado un análisis visual de la ortofotografía del verano de 2019 y su comparación con el parcelario urbano, para determinar, de forma aproximada, el número de parcelas residenciales unifamiliares vacantes existentes a dicha fecha. Debido a los problemas prácticos en cuanto a la determinación del planeamiento vigente, se ha elaborado un examen restrictivo de la situación, revisando las zonas plenamente consolidadas del Suelo Urbano y del Suelo Apto para Urbanizar delimitados por las Normas Subsidiarias y Complementarias de 1991, ya que los vacíos de Suelo Urbano del PG de 1961 son muy difíciles de cuantificar.

De este análisis se ha determinado, de forma muy aproximada, que Los Molinos dispone de una capacidad residual vacante en los Suelos Urbanos y Suelo Apto para Urbanizar de las Normas Complementarias y Subsidiarias de 1991 de unas 53 viviendas, a las que habría que añadir las 78 parcelas de la Modificación Puntual nº 1 "El Balcón de la Peñota", lo que supondría 131 viviendas.

Tomando como referencia estos datos, se puede señalar que la capacidad total de la propuesta del Avance en cuanto a las viviendas existentes (teniendo en cuenta que no se han incluido en el análisis buena parte de los suelos del PG de 1961) y propuestas, estaría en el entorno de 497 que se desglosarían del siguiente modo:

- 131 parcelas unifamiliares actualmente disponibles, de las que 53 serían viviendas del Suelo Urbano y Suelo Apto para Urbanizar de las Normas Complementarias y Subsidiarias, y 78 parcelas de la Modificación Puntual nº 1 "El Balcón de la Peñota".
- 366 nuevas viviendas de los ámbitos del Suelo Urbano No Consolidado y Suelo Urbanizable Sectorizado propuestos por el Avance.

Teniendo en cuenta que la propuesta más optimista cifra unas necesidades en torno a 236 nuevas viviendas (175 viviendas para absorber el crecimiento poblacional y 61 que suponen el 35% de éstas) y que, a su vez, esta cifra es superior a las necesidades para absorber el incremento de población hasta 2027 de la proyección más optimista del Avance, la propuesta que hace el Avance del PGOU de Los Molinos se encuentra algo sobredimensionada.

COPIA ELECTRÓNICA AUTÉNTICA DEL DOCUMENTO

En cualquier caso, las necesidades de nuevas viviendas siempre serían menores, ya que hay que tener en cuenta el paulatino descenso del porcentaje de vivienda social en el municipio y su

Fecha de Emisión: 2021-04-09 13:08

Emisión firmada por: DE LA HOZ AZORUEZ ISABEL

La autenticidad de este documento se puede comprobar en [www.madrid.org/csv](http://www.madrid.org/csv)

mediante el siguiente código seguro de verificación: **1277599795650158220904**



sustitución por vivienda principal. Además, y como se ha hecho referencia en el punto 1.1.- Capacidad actual del planeamiento vigente del presente informe, habría que tener en cuenta las parcelas disponibles en el Suelo Urbano del PG de 1969 que seguía clasificado como tal por las Normas Subsidiarias y Complementarias (que se corresponde con la parte central de la trama urbana), ya que los vacíos de Suelo Urbano del PG de 1961 son muy difíciles de cuantificar y no se han tenido en cuenta a la hora del análisis visual de la ortofotografía y el parcelario.

Por lo tanto, del análisis de los datos anteriormente reseñados puede señalarse que:

1. **Una horquilla que iría entre los 359 y 470 nuevos habitantes empadronados de incremento de población para los próximos diez años, parece una hipótesis plausible dada la situación actual.** Teniendo en cuenta esta horquilla, **las necesidades de vivienda (según el ratio 2,68 hab/año) estaría entre las 175 y 197 viviendas.**
2. A estos datos habría que añadir un 35% de vivienda secundaria, **de modo que las necesidades totales de nuevas viviendas para los próximos 10 años estarían en la horquilla de 236 y 266 viviendas.**
3. El análisis de la ortofotografía de 2019 y su comparación con el parcelario ha determinado, de forma muy aproximada, que Los Molinos dispone de una capacidad residual vacante en los Suelos Urbanos y Suelo Aptos para Urbanizar de las Normas Complementarias y Subsidiarias de 1991 **de unas 53 viviendas, a las que habría que añadir las 78 parcelas de la Modificación Puntual nº 1 “El Balcón de la Peñota”, lo que supondría 131 viviendas. Por lo tanto, las necesidades de nuevas viviendas estarían en el entorno de 135 viviendas.**
4. El Avance propone un total de 366 nuevas viviendas en los sectores de Suelo Urbano No Consolidado y Suelo Urbanizable Sectorizado, **por lo que la propuesta parece sobredimensionada.**

Uno de los objetivos de sostenibilidad debería ser una estrategia que limite la ocupación de nuevos suelos, de forma que el aprovechamiento de viviendas vacías, la sustitución de las viviendas secundarias por principales y la rehabilitación, sean la base sobre la que sustentar el crecimiento de la población.

El Estudio Ambiental Estratégico señala que la zona urbana de Los Molinos se sitúa en la Unidad Paisajística denominada “*Depresión de Los Molinos*”, a la que se ha asignado un valor Medio-Alto y una capacidad de acogida Medio-Bajo. Así, desde el punto de vista paisajístico y a pesar de las zonas urbanas, la valoración que se hace de esta unidad paisajística es elevada, de modo que la presencia de vacíos en la trama urbana que no supongan la continuidad de ésta, pueden actuar como elementos coherentes, ya que pueden funcionar tanto como cuñas verdes como elementos que aportan continuidad al paisaje.

El crecimiento propuesto por el Avance, por lo tanto, deberá estar plenamente justificado y ser coherente con lo establecido en la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid en relación a los fines de la ordenación urbanística atendiendo al uso racional del recurso natural del suelo de acuerdo con las necesidades colectivas, públicas y privadas, presentes y futuras previsibles, y en el marco de la ordenación del territorio. De igual modo, deben motivarse expresamente las necesidades que justifiquen la urbanización prevista, de conformidad con el artículo 3 “Principio de desarrollo territorial y urbano sostenible” del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

Para ello se tendrá en cuenta el grado de agotamiento del modelo de crecimiento urbano actual del término municipal, considerando la capacidad residencial restante no ocupada y las distintas cuestiones que sobre la protección del medio natural se ponen de manifiesto en el presente informe. Debe valorarse el conjunto del territorio y su contexto con relación a los municipios colindantes de forma que se detecten las interacciones que puedan existir en el medio afectado por la ordenación y las necesidades económicas, sociales, la suficiencia y funcionalidad de los espacios, equipamientos, infraestructuras y servicios públicos y sociales en relación con las edificabilidades y los usos



previstos, y las medidas necesarias para reducir el impacto ambiental que ocasionen los nuevos desarrollos.

Es necesario, por lo tanto, **que se elabore un estudio exhaustivo de la capacidad residual vacante en el actual Suelo Urbano y Urbanizable y tenerlo en cuenta para poder determinar más adecuadamente las necesidades de nuevas viviendas y, por lo tanto, la clasificación de ámbitos y sectores de Suelo Urbano No Consolidado o Suelo Urbanizable Sectorizado.**

En base a la documentación aportada por el Avance y teniendo en cuenta el análisis desarrollado en este informe en cuanto las necesidades de nuevas viviendas, a la capacidad residual vacante, a los elevados ritmos de sustitución de viviendas secundarias por principales acaecidos en los últimos años (ya que buena parte del crecimiento de la población empadronada de Los Molinos en los últimos años se ha sustentado en este hecho), y a los condicionantes que el Informe Previo de Análisis Ambiental hace para cada uno de los nuevos sectores propuestos en el Suelo Urbano y Urbanizable y que deberán ser analizados para determinar su posible replanteamiento en fases posteriores, **se deberían reconsiderar las propuestas de crecimiento ya que las necesidades de nuevas viviendas parecen menores a las planteadas por el Avance del PGOU de los Molinos.**

### **CONCLUSIÓN:**

Analizando la estructura y los dimensionamientos propuestos por el Avance del PGOU de Los Molinos, las determinaciones reflejadas en el Informe Previo de Análisis Ambiental y los distintos informes sectoriales solicitados, y de los aspectos reseñados en el punto 5. Elementos fundamentales de Impacto Territorial del Avance del PGOU de esta Propuesta de Informe de Impacto Territorial, se estima que:

- ❖ Para poder determinar las necesidades de nuevas viviendas, es necesario **que se elabore un estudio exhaustivo de la capacidad residual vacante en el actual Suelo Urbano y Urbanizable.**
- ❖ En base a los datos presentados por el Avance, al análisis de las necesidades de vivienda y a los condicionantes ambientales que se señalan en el Informe Previo de Análisis Ambiental, **y en tanto en cuanto no se examine exhaustivamente la capacidad vacante actualmente del Suelo Urbano y Urbanizable, deberá justificarse la clasificación total o parcial de los diferentes sectores de Suelo Urbano No Consolidado y Suelo Urbanizable Programados propuestos.**
- ❖ En cuanto a la justificación de la inclusión de cada tipo de suelo a su categoría, **se deberá justificar claramente, por un lado, los cambios de clasificación con respecto al planeamiento vigente, así como la clasificación por parte del Avance del Suelo Urbano y Urbanizable, su inclusión de cada tipo de suelo a su categoría, así como sus parámetros urbanísticos.**
- ❖ Con respecto al documento de Avance presentado, **deberán aclararse o corregirse las contradicciones** que el Avance presenta entre los diferentes documentos que en él se incluyen y, fundamentalmente, los que se refieren a las diferentes superficies de las clases de suelo incluidas en los cuadros del apartado 2.4. del presente informe, así como los cálculos realizados para la determinación del cumplimiento de los estándares de redes públicas.

Así mismo, **se deben clarificar las clases de Suelo No Urbanizable de Protección y hacerlas coincidentes entre los Planos de Ordenación y la Memoria de Ordenación y las Normas Urbanísticas, incluyendo un Plano de Categorías de Suelo No Urbanizable. Igualmente se deberá justificar que los suelos asignados a la categoría de suelo urbano cumplen con las características definidas en el artículo 14 de la Ley 9/2001.**

Debe incluirse, por otra parte, **un Plano de Clasificación del Suelo y otro de Legislación Ambiental y Afecciones Sectoriales, de modo que no se mezclen en un único Plano.**

Fecha de Emisión: 2021.04.09 13:08

Emitida y firmada por: DE LA HOZ VÁZQUEZ ISABEL

La autenticidad de este documento se puede comprobar en [www.madrid.org/csv](http://www.madrid.org/csv) mediante el siguiente código seguro de verificación: **1277599795650158220904**



- ❖ Por otro lado, el crecimiento urbano debe ajustarse a la demanda real de suelo, por lo que se **debe incluir en el documento un análisis de las condiciones temporales que deben observarse para la incorporación de cada ámbito o sector al tejido urbano.**
- ❖ Deben, asimismo, analizarse las nuevas necesidades globales de movilidad mediante **la elaboración de un estudio de movilidad, así como adoptar medidas que favorezcan la movilidad sostenible.**
- ❖ **Se deberán proteger los terrenos en los sectores de Suelo Urbano Consolidado y no Consolidado** atendiendo a las determinaciones que se señalan en el Informe Previo de Análisis Ambiental, en particular a las prescripciones establecidas en el punto 2.10 del citado Informe.

**El Informe de Impacto Territorial, que emitirá el Consejo de Gobierno a propuesta del Consejero competente en materia de ordenación del territorio, es preceptivo y vinculante para la aprobación del Avance del PGOU de Los Molinos, tal y como se señala en el artículo 56.3 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, y sus determinaciones deberán ser recogidas en el acuerdo del Ayuntamiento de aprobación del Avance y tenidas en cuenta en posteriores fases de tramitación del PGOU. Así mismo, deben cumplirse con las determinaciones del Documento de Alcance del Estudio Ambiental Estratégico (Informe Previo de Análisis Ambiental) y tenerse en cuenta los condicionantes reflejados en los distintos informes incluidos en él y, fundamentalmente, lo reflejado por los informes realizados por el Área de Conservación de Montes y el Área de Conservación de Flora y Fauna, así como las determinaciones que se hacen en el punto 2.8. del Informe Previo de Análisis Ambiental, en cuanto a los diferentes sectores del Suelo Urbano No Consolidado y Urbanizable Sectorizado propuestos por el Avance del PGOU.**

Examinada, por tanto, la documentación remitida por el Ayuntamiento de Los Molinos, así como las determinaciones recogidas en el Informe Previo de Análisis Ambiental y en los informes sectoriales que le acompañan, se entiende que resulta conforme con lo previsto en el artículo 56 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.



---

COPIA ELECTRÓNICA AUTÉNTICA DEL DOCUMENTO

Fecha de Emisión: 2021.04.09 13:08

Emitida y firmada por: DE LA HOZ VÁZQUEZ ISABEL

La autenticidad de este documento se puede comprobar en [www.madrid.org/csv](http://www.madrid.org/csv)  
mediante el siguiente código seguro de verificación: **1277599795650158220904**

