PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DEL MUNICIPIO DE LOS MOLINOS (MADRID)

DOCUMENTO DE AVANCE

MAYO 2026

BLOQUE I
DOCUMENTACIÓN INFORMATIVA

VOLUMEN 2
ANÁLISIS Y DIAGNÓSTICO

Promotor:

Ayuntamiento de los Molinos

Empresa Redactora:

omicron amepro

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LOS MOLINOS (MADRID)



DOCUMENTO DE AVANCE

BLOQUE I – VOLUMEN 2

ANÁLISIS Y DIAGNÓSTICO

Dirección Técnica:

Magdalena Barreales Caballero	Ingeniera de Caminos
Rubén Fernández Rodríguez	Arquitecto
Silvia Blanco Pisabarro	Arquitecta
Pedro Tarancón Gómez	Arquitecto

Equipo Redactor:

Javier Ruíz Sánchez	Doctor Arquitecto
Fernando Carmona Mateos	Arquitecto
Natalia González Alonso	Arquitecta
Ana Méndez Garzo	Arquitecta
Miguel Villanueva Gómez	Arquitecto
Laura Alvarez Sanchez	Arquitecta
Sergio Ordás Llamazares	Ingeniero de Caminos
Nuria Ibarguren Fernández	Ingeniero de Caminos
Francisco Barreales Carrasco	Ingeniero de Caminos
Elena Arranz Borreguero	Ingeniera Agrónoma
Jorge Blanco Moro	Graduado Ciencias Ambientales
Marina Caballero Alejos	Graduada Ciencias Ambientales
Lara Caamaño Fernández	Paisajista
Lorenzo Dávila Cano	Economista
Sara Porras Sánchez	Socióloga
Luis Alberto Villanueva Martín	Arqueólogo
Armando López Hernández	Ldo. Geografía e Historia
Inés Suárez Santos	Lda. Derecho
Luis Diego Rodriguez Canga	Ingeniero Técnico Agrícola
Javier Rodríguez Barrientos	Ingeniero Técnico Agrícola
Agustín Jara Nevado	Ingeniero Industrial
Miguel Ángel García Angulo	Delineante
Noelia Yugueros Anta	Delineante
Marta Sandoval Cerón	Delineante

Promotor:

Ayuntamiento de Los Molinos
Plaza de España, 1
28460 Los Molinos (Madrid)

Empresa Redactora:

Omicron-Amepro
Paseo de la Castellana 127, 2ª planta
28046 Madrid

ÍNDICE

TÍTULO I. ANÁLISIS DEL PLANEAMIENTO VIGENTE 3

Capítulo 1. Características generales del Planeamiento Vigente 4
1.1. Antecedentes 4
1.2. Clasificación del Suelo 11
1.3. Ordenanzas en el Suelo Urbano 17

Capítulo 2. Grado de Desarrollo 38
2.1. Plan General de Ordenación Urbana de 1969 38
2.2. Normas Complementarias y Subsidiarias de 1991 50
2.3. Planes Especiales 75
2.4. Modificaciones del planeamiento vigente 76

Capítulo 3. Análisis del planeamiento de los municipios colindantes 79
3.1. Cercedilla 79
3.2. Collado Mediano 81
3.3. Guadarrama 84
3.4. El Espinar 86

Capítulo 4. Cuantificación en cuadros y cifras 89

TÍTULO II. AFECCIONES SECTORIALES Y TERRITORIALES 91

Capítulo 1. Afecciones de carácter territorial 92
1.1. Parque Nacional de la Sierra de Guadarrama 92
1.2. PORN de la Sierra de Guadarrama 92
1.3. Red Natura 2000 (Zona de Especial Conservación y Hábitats) 92

Capítulo 2. Afecciones sectoriales 94
2.1. Vías Pecuarias 94
2.2. Montes 94
2.3. Cauces y riberas 95
2.4. Residuos 96
2.5. Cambio Climático 96
2.6. Carreteras 97
2.7. Líneas eléctricas 97
2.8. Energía y desarrollo 98
2.9. Servidumbres aeronáuticas 98
2.10. Protecciones arqueológicas 98

TÍTULO III. ANÁLISIS DE MOVILIDAD Y TRANSPORTE SOSTENIBLE 99

Capítulo 1. Ámbitos de Análisis 100

Capítulo 2. Conexiones viarias. Accesibilidad 101

2.1. Viales ... 102

Capítulo 3. Caracterización del tráfico ... 104

Capítulo 4. Modos de Movilidad ... 106

4.1. Hábitos de movilidad. Análisis por motivos y periodos horarios ... 107

Capítulo 5. Transporte público ... 108

5.1. Líneas interurbanas de autobús ... 109

5.2. Red de cercanías ... 111

Capítulo 6. Transporte privado ... 112

Capítulo 7. Aparcamientos ... 113

TÍTULO IV. DIAGNÓSTICO Y CONCLUSIONES ... 115

Capítulo 1. Análisis de Problemas y Oportunidades ... 116

1.1. Medio natural ... 116

1.2. Modelo territorial ... 120

1.3. Estructura urbana ... 122

1.4. Vivienda ... 124

1.5. Dotaciones ... 125

1.6. Movilidad urbana ... 126

1.7. Patrimonio ... 127

1.8. Planeamiento ... 127

1.9. Medio socioeconómico ... 129

Capítulo 2. Conclusiones ... 131

Título I. ANÁLISIS DEL PLANEAMIENTO VIGENTE

Capítulo 1. CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL PLANEAMIENTO VIGENTE

1.1. Antecedentes

En la actualidad, y conforme a las sentencias del Tribunal Superior de Justicia de Madrid de fecha 6 de junio de 2008 y del Tribunal Supremo de 11 de mayo de 2012, en el término municipal de Los Molinos coexisten dos instrumentos de planeamiento urbanístico:

- Por un lado, el **Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) de 1969,** cuya aprobación definitiva fue acordada por la Comisión de Planeamiento y Coordinación del Área Metropolitana de Madrid en su sesión del 29 de enero de 1969. Este planeamiento se encuentra vigente en la totalidad del término municipal, salvo en los polígonos P1, P2, P5, P7, P9 y P10 que están regulados por otro planeamiento (Normas Complementarias y Subsidiarias de 1991).
- Por otro lado, en los polígonos **P1, P2, P5, P7, P9 y P10**, están vigentes las **Normas Complementarias y Subsidiarias de planeamiento de 1991**, cuya aprobación definitiva fue acordada por la Comisión Provincial de Urbanismo de Madrid en su sesión del 21 de noviembre de 1991. Estas normas se aplicaron inicialmente hasta el año 2004 y, tras diversas resoluciones judiciales del Tribunal de Justicia de Madrid, fueron publicadas oficialmente en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid el 10 de abril de 2013. Dicha publicación supuso su entrada en vigor de forma formal y la reanudación de su aplicación en las zonas mencionadas.

El **Plan General de Ordenación Urbana de 1969 de Los Molinos** fue el primer instrumento integral de planeamiento urbanístico del municipio, redactado bajo la normativa urbanística de la Ley del Suelo de 1956, fue aprobado definitivamente por la Comisión de Planeamiento y Coordinación del Área Metropolitana de Madrid en su sesión del **29 de enero de 1969** (BOP de 29 de marzo de 1969). Este Plan General, propio de la época, se redactó y aprobó bajo una legislación de urbanismo y suelo muy anterior a la vigente, y con unas condiciones físicas, de desarrollo y socioeconómicas muy diferentes a las actuales. Este tipo de planes, propios de la época, apostaban por un modelo de crecimiento extensivo, con desarrollos en urbanizaciones periféricas y baja densidad, propio de los municipios de la sierra en los años 60 y 70.

La ejecución material del Plan General ha sido limitada. Determinados sectores como Matamaíllo, Los Arroyuelos o Los Borregones fueron desarrollados parcialmente en los últimos años de vigencia efectiva del planeamiento, con la aprobación definitiva de sus respectivos Proyectos de Urbanización entre mayo de 1987 y enero de 1989. En el núcleo urbano se registraron algunas actuaciones en tipología de bloque abierto, como la Urbanización Los Almendros, así como promociones aisladas de vivienda unifamiliar sobre parcela de reducidas dimensiones. Más allá de estos ámbitos, el grado de desarrollo ha sido escaso, manteniéndose paralizadas desde la aprobación del plan diversas áreas propuestas, entre ellas la conocida como “Cerca de la Mora”, situada en el suroeste del término municipal.

Posteriormente, Las **Normas Complementarias y Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Los Molinos**, aprobadas definitivamente por Acuerdo del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid en sesión de fecha **21 de febrero de 1991** (BOCM nº 60 del 12 de marzo de 1991), constituyen el instrumento de ordenación urbanística aplicable a determinados ámbitos del municipio. Estas normas surgieron como respuesta a la

necesidad de revisar y adaptar parcialmente el planeamiento general vigente —el Plan General de Ordenación Urbana de 1969— que había quedado obsoleto tanto normativa como funcionalmente.

Su entrada en vigor supuso la suspensión del planeamiento anterior en los sectores concretos de los polígonos P1, P2, P5, P7, P9 y P10, en virtud del Acuerdo del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid de 30 de agosto de 1990, publicado en el BOCM el 14 de septiembre de ese mismo año. No obstante, la falta de publicación íntegra del texto normativo en dicho boletín oficial impidió que las Normas Subsidiarias adquirieran plena eficacia jurídica. Este cambio normativo permitió una nueva ordenación de estos ámbitos bajo criterios más actualizados y con mayor rigor técnico y ambiental.

El 30 de diciembre del año 2002, el Tribunal Superior de Justicia de Madrid, mediante la sentencia n.º 1581/2002 (recurso 2487/1997), declaró ineficaces las Normas Subsidiarias de 1991, al entender que no adquirieron validez jurídica por no haber sido publicadas íntegramente en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid (BOCM). El recurso 2487/1997 mencionado fue interpuesto por un grupo de promotores, que habían presentado un Plan Parcial para un ámbito del municipio fundamentado en el Plan General de 1969, contra el acuerdo del Plano del Ayuntamiento de Los Molinos, de fecha 2 de julio de 1997, por el que se rechazaba la aprobación inicial del Plan Parcial de Ordenación del sector “El Canto de la Pata”. La sentencia estimó el recurso, reconociendo el derecho de los recurrentes a que dicho Plan Parcial fuera aprobado inicialmente y continuase su tramitación, al considerar que las Normas Subsidiarias de 1991 carecían de eficacia jurídica por no haber sido publicadas íntegramente en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid (BOCM). Aunque la sentencia no anuló formalmente dichas normas, su declaración de ineficacia generó inseguridad jurídica y un conflicto respecto al planeamiento aplicable en el municipio.

Como respuesta ante esta situación, y dada la complejidad generada por la coexistencia de ambos planeamientos, el Ayuntamiento solicitó a la Comunidad de Madrid la adopción de medidas transitorias hasta la aprobación de un nuevo planeamiento general. En respuesta, mediante Orden 3715/2005 del Consejero de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de 29 de noviembre de 2005 (BOCM de 22 de diciembre de 2005), se acordó la suspensión del Plan General de 1969 en todo el término municipal y se inició el trámite de información pública de unas Normas Transitorias de Ordenación para cubrir el vacío normativo, que se aprobaron definitivamente por Orden 3237/2007, de 13 de diciembre, publicada en el BOCM n.º 304, de 21 de diciembre de 2007.

Sin embargo, en 2006 la Asociación Ecologistas en Acción – CODA interpuso el recurso contencioso – administrativo nº 164/2006 contra la Orden 3715/2005, solicitando la impugnación de la Orden del Consejero de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, de 29 de noviembre de 2005, publicada en el BOCM de 22 de diciembre del mismo año, por la que se acordaba la suspensión del Plan General de Ordenación Urbana de 1969 para todo el término municipal de Los Molinos.

Como consecuencia de este recurso, el **6 de junio de 2008** el **Tribunal Superior de Justicia de Madrid dictó sentencia n.º 1992/2008**, anulando la Orden 3715/2005 por no ajustarse al ordenamiento jurídico. En dicha resolución, el tribunal declaró la validez de las Normas Subsidiarias de 1991 en los ámbitos de los polígonos 1, 2, 5, 7, 9 y 10, y ordenó su publicación completa en el BOCM. Posteriormente, tanto la Comunidad de Madrid como el Ayuntamiento de Los Molinos interpusieron recursos de casación contra la citada sentencia del TSJM. No obstante, solo fue admitido a trámite el recurso de la Comunidad, el cual fue finalmente desestimado por el Tribunal Supremo mediante sentencia de 11 de mayo de 2012, que confirmó la nulidad de la Orden 3715/2005 y declaró no haber lugar al recurso de casación.

En 2008, la misma Asociación Ecologistas en Acción – CODA interponen recurso contencioso – administrativo nº 128/2008 contra la Orden 3237/2007, de 13 de diciembre, publicada en el BOCM n.º 304, de 21 de diciembre de 2007, por la que se aprobaron definitivamente las Normas Transitorias de Ordenación del municipio de Los Molinos. El **9 de diciembre de 2009,** el **Tribunal Superior de Justicia de Madrid dictó sentencia nº 01376/2009** y estimó parcialmente el recurso, anulando la orden y ordenando a la Comunidad de Madrid que realizara los actos necesarios para la publicación íntegra en el BOCM de las Normas Complementarias y Subsidiarias de Planeamiento aprobadas definitivamente por Acuerdo del Consejo de Gobierno de 21 de febrero de 1991.

Por lo tanto y, en consecuencia, ambas órdenes —la de 29 de noviembre de 2005 y la de 13 de diciembre de 2007— fueron anuladas por sendas sentencias del Tribunal Superior de Justicia de Madrid de fechas 6 de junio de 2008 y 9 de diciembre de 2009. Al no prosperar los recursos de casación interpuestos contra estas resoluciones (sentencias del Tribunal Supremo de 11 de mayo de 2012 y 28 de febrero de 2013, respectivamente), adquirieron firmeza.

Tras la última de estas sentencias, el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid publicó el 13 de abril de 2013 el texto íntegro de las Normas Subsidiarias de 1991, lo que permitió su entrada en vigor efectiva en los ámbitos de los polígonos 1, 2, 5, 7, 9 y 10. Como resultado, en la actualidad coexisten en el municipio de Los Molinos dos planeamientos urbanísticos vigentes, con clasificaciones del suelo realizadas conforme a legislaciones distintas y, en ambos casos, anteriores a la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid. A lo largo de las décadas, el Ayuntamiento ha promovido sucesivos intentos de revisión del planeamiento general (en 1984, 2000, 2001, 2003, 2011 y 2018), sin que ninguno de ellos haya culminado con la aprobación de un nuevo instrumento de ordenación.

En definitiva, el PGOU de 1969 responde a una lógica de expansión urbana propia de su época, mientras que las Normas Subsidiarias de 1991 representan una planificación más técnica, restrictiva y compatible con los nuevos marcos normativos de protección territorial. La coexistencia de ambos documentos en el municipio ha generado una situación urbanística compleja que ha requerido interpretación judicial en varias ocasiones.

En este contexto de coexistencia normativa y ante la evidente necesidad de adaptar el planeamiento a la legislación urbanística vigente, el Ayuntamiento de Los Molinos ha promovido diversas modificaciones puntuales a lo largo del tiempo. Estas modificaciones han tenido por objeto resolver disfunciones puntuales, atender nuevas necesidades urbanísticas del municipio y facilitar la gestión de determinados ámbitos, sin que ninguna de ellas haya supuesto una revisión integral del planeamiento general. A continuación, se analizan las principales modificaciones llevadas a cabo, así como su justificación, contenido y efectos sobre la ordenación urbanística del municipio.

1. **Modificación del Plan General de Ordenación Urbana de Los Molinos en la zona de "Los Majaltobares" (Polígono 3, Supermanzana B).**

   La parcela afectada por esta modificación se ubica en la Manzana 1 de la Supermanzana B del Polígono 3, en la zona conocida como "Los Majaltobares". En el planeamiento vigente en ese momento, dicha parcela estaba clasificada como Zona 4: Vivienda Unifamiliar Aislada, Grado 3. La propuesta de modificación consistió en un cambio de calificación urbanística de esta manzana, pasando de Zona 4 Grado 3 a Zona Especial.

Este nuevo régimen urbanístico se extendió a la totalidad de los terrenos propiedad de la Armada Española (correspondientes al antiguo Sanatorio de Marina), con el fin de otorgar una ordenación homogénea que reconociera su unidad funcional y de uso. La modificación fue aprobada por el Pleno de la Comisión de Planeamiento del Área Metropolitana de Madrid en su sesión del **4 de mayo de 1983**, y publicada oficialmente el 27 de mayo del mismo año.

2. **Modificación del Plan General de Ordenación Urbana de Los Molinos entre la carretera C-600 y la vía del ferrocarril (Polígono 6, Supermanzana A).**

   Esta modificación del Plan General de Ordenación Urbana de Los Molinos, promovida por el propio Ayuntamiento, afectó a la franja de terreno situada entre la carretera C-600 y la vía del ferrocarril, dentro de la Supermanzana A del Polígono 6. El objetivo principal de esta modificación fue posibilitar la consolidación y finalización de la edificación en la manzana, tras analizar las características específicas del ámbito afectado.

   La propuesta buscaba adecuar el planeamiento a la realidad construida, ya que la edificación existente no coincidía plenamente con la zonificación establecida. Además, se pretendía dar una solución definitiva a la situación de paralización que afectaba a varios solares no edificados, los cuales no alcanzaban la superficie mínima exigida por el planeamiento vigente, lo que había impedido su desarrollo.

   La modificación fue aprobada mediante acuerdo del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid en la sesión celebrada el **16 de febrero de 1984.**

3. **Modificación del Plan General de Ordenación Urbana de Los Molinos en el Polígono 1, Supermanzana E.**

   La tercera modificación del Plan General de Ordenación Urbana de Los Molinos, correspondiente al Polígono 1, Supermanzana E, fue aprobada el **27 de julio de 1989**. Aunque no se dispone de documentación detallada sobre su contenido específico, según el visor cartográfico de la Comunidad de Madrid, las determinaciones de esta modificación fueron posteriormente recogidas en el Registro de Planeamiento Urbanístico (REUR) número 83415. Esto sugiere que sus efectos fueron integrados en un instrumento de planeamiento posterior que unificó o actualizó sus contenidos.

4. **Modificación del Planeamiento Vigente en la finca "Matarrubia II" (Polígono 7, Supermanzanas A y B).**

   Esta modificación puntual, promovida por el Ayuntamiento de Los Molinos y aprobada por el Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid el **26 de enero de 1995**, tuvo como objetivo reordenar el sector denominado "Matarrubia II" (Polígono 7, Supermanzanas A y B), para hacer viable la ordenación y zonificación previstas en el Plan Parcial "Matarrubia II" de junio de 1992.

   La actuación fue consecuencia de un convenio entre la propiedad del suelo —la sociedad Luz Sierra Construcciones, S.A.— y las administraciones públicas, con el fin de destinar parte del suelo a

viviendas (incluidas viviendas de protección oficial), equipamientos públicos y cesiones gratuitas a favor del Ayuntamiento.

La ordenación se basó en el Plan Parcial "Matarrubia II", redactado en junio de 1992. Aunque inicialmente se integró en la revisión general del PGOU, durante su exposición pública se alcanzó un acuerdo entre las partes para considerar válida dicha ordenación. Para hacerla efectiva, fue imprescindible tramitar previamente esta modificación del planeamiento vigente, permitiendo así su incorporación formal al Plan General.

5. **Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana del término municipal de Los Molinos en el paraje "Majalastabas" (Polideportivo).**

   La Comisión de Urbanismo de Madrid, en su sesión del **12 de agosto de 1997**, aprobó definitivamente la Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana del municipio de Los Molinos en el ámbito de la finca municipal situada en el paraje conocido como "Majalastabas". La iniciativa, promovida por el Ayuntamiento, tenía como objetivo permitir la construcción de un polideportivo municipal.

   La aprobación se basó en el análisis del expediente correspondiente y en los informes emitidos por la Dirección General de Urbanismo y Planificación Regional de la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes. En dicho acuerdo, la Comisión de Urbanismo estableció que la modificación sería válida siempre que se cumplieran las determinaciones fijadas en el propio acuerdo de aprobación.

   Posteriormente, en sesión celebrada el **3 de febrero de 1998**, la Comisión de Urbanismo examinó el expediente relativo al cumplimiento de dichas condiciones. Tras verificar que se habían atendido debidamente todos los requisitos establecidos en el acuerdo inicial, y a propuesta de la Dirección General de Urbanismo y Planificación Regional, se acordó dar por cumplidas las condiciones fijadas en la resolución del 12 de agosto de 1997, permitiendo así la plena efectividad de la modificación y, con ello, la ejecución del polideportivo previsto.

6. **Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Los Molinos en el ámbito de la finca "La Cerca".**

   En sesión celebrada el **27 de agosto de 1998**, el Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid aprobó la Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Los Molinos en el ámbito de la finca conocida como "La Cerca". Esta modificación tiene su origen en el Convenio Urbanístico suscrito el 12 de enero de 1998 entre la Comunidad de Madrid, el Ayuntamiento de Los Molinos y el Seminario Conciliar de Madrid.

   En cumplimiento del segundo acuerdo de dicho convenio, el Ayuntamiento tramitó esta modificación puntual de planeamiento con el fin de establecer una nueva ordenación urbanística de los terrenos incluidos en "La Cerca".

   El objetivo principal de esta modificación fue hacer efectivo lo pactado en el convenio, que contemplaba la obtención de 19.854 m² destinados a dotaciones públicas y la calificación de 20.335 m² como suelo residencial. Esta reordenación permitió avanzar en el desarrollo urbano del municipio, integrando nuevos equipamientos y áreas residenciales de forma planificada.

Tras la aprobación de la Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana en 1998, el ámbito de la finca "La Cerca" fue objeto de diversas actuaciones urbanísticas posteriores que marcaron su evolución normativa.

En el año 2001, se aprobó el Plan Especial de Reforma Interior (PERI) de la finca "La Cerca", mediante resolución de la Secretaría General Técnica de la Comunidad de Madrid, publicada el 13 de agosto de 2001. Este instrumento de planeamiento detallaba la ordenación del ámbito de forma más concreta, desarrollando lo establecido en la modificación puntual del PGOU.

Posteriormente, en 2007, este PERI fue incorporado como planeamiento vigente dentro de las Normas Transitorias aprobadas por la Comunidad de Madrid el 13 de diciembre de ese mismo año, lo que consolidó su carácter normativo dentro del marco urbanístico del municipio.

En 2009, el Ayuntamiento de Los Molinos promovió una modificación del PERI, con el objeto de adaptar su contenido a nuevas necesidades de ordenación. Esta modificación fue aprobada en sesión celebrada el 24 de septiembre de 2009.

Sin embargo, esta modificación fue impugnada judicialmente, y finalmente anulada por la Sentencia nº 628/2011, dictada el 16 de junio de 2011 por el Tribunal Superior de Justicia de Madrid. El fallo estimó el recurso presentado contra dicha modificación y declaró su nulidad por ser contraria a Derecho.

7. **Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana por sentencia judicial del Tribunal Superior de Justicia de Madrid n.º 1992/2008.**

   La Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana, por sentencia judicial del Tribunal Superior de Justicia de Madrid, de **6 de junio de 2008** anuló la Orden 3715/2005 por la que se acordaba la suspensión del Plan General de Ordenación Urbana de 1969. En la resolución de la sentencia judicial del 6 de junio de 2008, se acuerda la suspensión del vigente Plan General de Ordenación Urbana, declarando la validez de las Normas Subsidiarias de 1991 en los ámbitos de los polígonos 1, 2, 5, 7, 9 y 10 introducidas por Acuerdo del Consejo de Gobierno de 21 de febrero de 1991, obligando a las Administraciones demandantes a que procedan a su publicación en la forma prevenida por la Legislación de Régimen Local, y todo ello, sin hacer expresa imposición de costas.

8. **Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana por sentencia judicial del Tribunal Superior de Justicia de Madrid nº 01376/2009.**

   Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana, por sentencia judicial del Tribunal Superior de Justicia de Madrid, de **9 de diciembre de 2009**, contra el recurso nº 128/2008 interpuesto por la entidad Ecologistas en Acción – CODA contra la Orden 3237/2007, de 13 de diciembre, por la que se aprobaron definitivamente las Normas Transitorias de Ordenación del municipio de Los Molinos. La sentencia anuló dicha Orden y ordenó la publicación íntegra en el BOCM de las Normas Complementarias y Subsidiarias de Planeamiento de Los Molinos, aprobadas definitivamente por Acuerdo del Consejo de Gobierno de 21 de febrero de 1991, con desestimación de los demás pedimentos de la demanda y sin formular condena en costas.

9. **Modificación Puntual del Planeamiento Vigente de Los Molinos por Corrección de Errores Materiales en las Normas Complementarias y Subsidiarias de 1991**.

La Resolución del **10 de abril de 2014** corrige un error en la Resolución del 3 de abril de 2013, mediante la cual se publicó en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid las Normas Subsidiarias de Planeamiento de 1991 del municipio de Los Molinos. En dicha publicación se omitieron por error las páginas 176 y 177, correspondientes al capítulo 9 sobre normas particulares para el suelo apto para urbanizar. La nueva resolución ordena la publicación de esas páginas omitidas para subsanar el error.

10. **Modificación Puntual de las Normas Complementarias y Subsidiarias de 1991, en el ámbito de "El Balcón de la Peñota" del término municipal de Los Molinos (Anulada por sentencia del TSJM).**

    La entrada en vigor de las Normas Complementarias y Subsidiarias de 1991 del municipio de Los Molinos provocó que determinados terrenos, previamente clasificados como suelo urbano o urbanizable por planeamientos anteriores, pasaran a considerarse suelo no urbanizable. Esta situación afectó al ámbito denominado "El Balcón de la Peñota", una urbanización totalmente consolidada, con 176 parcelas —98 de ellas ya edificadas— y dotada de servicios. Para corregir esta discrepancia entre la realidad física y la clasificación normativa, se aprobó la Modificación Puntual de dichas Normas mediante Acuerdo de la Consejería de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio y Sostenibilidad, con fecha **23 de diciembre de 2019** (publicado en el BOCM el 16 de enero de 2020).

    Esta modificación reclasifica el suelo del ámbito como suelo urbano consolidado, excluyendo las zonas protegidas ambientalmente por el Plan de Ordenación de los Recursos Naturales (PORN) del Parque Nacional y la vía pecuaria, lo que reduce la superficie afectada de 168.387 m² a 117.103,25 m². La modificación mantiene la ordenación existente e incorpora una nueva "Ordenanza nº 3 de Elementos Protegidos", destinada a conservar restos arqueológicos de la Guerra Civil hallados en un parque infantil. La iniciativa responde al interés general y a resoluciones judiciales que reconocen la consolidación efectiva del ámbito.

    No obstante, esta resolución fue anulada por la sentencia STSJ M 1111/2022 del Tribunal Superior de Justicia de Madrid el **2 de febrero de 2022**, que estimó el recurso contencioso-administrativo interpuesto por Ecologistas en Acción Madrid-AEDENAT. El tribunal concluyó que la Modificación Puntual 1/2015 carecía de base legal suficiente para clasificar los terrenos como suelo urbano consolidado, al no haberse completado la urbanización del ámbito ni contar con las condiciones urbanísticas básicas exigidas. Además, consideró que la zona sur del sector presenta valores naturales y forestales relevantes, lo que la hace merecedora de ser clasificada como Suelo No Urbanizable de Protección, conforme al PORN de la Sierra de Guadarrama. La sentencia también criticó la evaluación ambiental realizada, por no haber valorado adecuadamente alternativas ni justificado la elección aprobada. En consecuencia, se anuló la reclasificación aprobada por la Orden 1802/2019, de 23 de diciembre, ordenando que se mantenga la clasificación de suelo no urbanizable en consonancia con la normativa ambiental vigente.

El Ayuntamiento de Los Molinos está tramitando también varias modificaciones puntuales del Plan General vigente, con el fin de adaptar su ordenación a la realidad física y a las necesidades actuales del municipio. A continuación, se resumen las principales actuaciones en curso.

1. **Modificación Puntual nº 2 "Calle Matadero c/v a calle Oca".**

   La Modificación Puntual nº 2 "Calle Matadero c/v a calle Oca" fue aprobada inicialmente el **18 de febrero de 2015** como una Modificación Puntual No Sustancial, con el objetivo de reclasificar como Suelo Urbano Consolidado varios inmuebles situados entre los números 43 y 53 de la calle Matadero y el número 2 de la calle Oca, anteriormente considerados Suelo No Urbanizable. Además, se propuso una nueva ordenanza específica para adaptar la regulación urbanística a las características constructivas de esta zona residencial de viviendas unifamiliares, colindante con la vereda del Canto de la Pata y parcialmente incluida en el ámbito de un monte preservado conforme a la Ley 16/1995. Esta modificación fue sometida a evaluación ambiental estratégica simplificada (SIA 15/036; PCEA 10-UB2-00042.4/2015), concluyendo con un Informe Ambiental Estratégico emitido el 14 de diciembre de 2015 (ref. 10/065131.5/15). Hasta la fecha, la tramitación urbanística no ha concluido, habiéndose producido una segunda aprobación provisional el 6 de julio de 2018, pero sin alcanzarse la aprobación definitiva.

2. **Modificación Puntual nº 1/2024, del Plan General de Los Molinos de 1969 Calle Molino de la Cruz y Calle Calvario.**

   El **5 de abril de 2024**, el Ayuntamiento de Los Molinos aprobó inicialmente la Modificación Puntual nº 1/2024 del Plan General de 1969, centrada en ajustar la red viaria local, concretamente en la intersección de las calles Molino de la Cruz y Calvario, con el objetivo de adecuar la delimitación de las fincas privadas a la realidad física del municipio. Esta modificación ha sido sometida a información pública durante 45 días desde su publicación en el BOCM, plazo en el cual se pueden presentar alegaciones. Durante un año, se suspenden las licencias de obras, usos del suelo y actividades que contradigan las nuevas determinaciones urbanísticas propuestas.

1.2. Clasificación del Suelo

Los instrumentos de planeamiento urbanístico vigentes en el término municipal de Los Molinos fueron redactados y aprobados conforme a legislaciones de urbanismo y suelo hoy derogadas, en un contexto físico, social y económico muy distinto del actual. Estas normas respondían a unas previsiones de crecimiento, usos del suelo y necesidades infraestructurales propias de otra época, lo que ha generado, con el paso del tiempo, desajustes entre la planificación formal y la realidad urbana consolidada. En el momento de la redacción **del Plan General de Ordenación Urbana de 1969**, el municipio estaba formado por un casco primitivo y dos colonias de segunda residencia (Colonia Las Heras y Colonia La Estación). La superficie urbana total ascendía a 158,87 Has.

El principal motivo que provocó la redacción de este plan general de ordenación fue la necesidad de ordenar el crecimiento urbano futuro, que hasta ese momento se había desarrollado con total libertad. El Ayuntamiento, consciente de las transformaciones que podía experimentar el municipio debido a su proximidad a Madrid y su buena accesibilidad por carretera y ferrocarril, decidió anticiparse a un previsible aumento de la población permanente y estacional. La intención era preservar los valores naturales que daban identidad al lugar —como su topografía, vegetación y microclima— y evitar impactos negativos sobre el entorno, como ya se venían produciendo junto al río y en zonas boscosas. Además, se pretendía garantizar un desarrollo equilibrado y dotacional que transformara las colonias existentes en unidades vecinales completas, con servicios educativos, deportivos y comerciales adecuados.

El Plan General de Ordenación Urbana de 1969 no utiliza las categorías actuales de “suelo urbano”, “suelo urbanizable” y “suelo no urbanizable” para clasificar el suelo del término municipal. En su lugar, clasifica el suelo de acuerdo con los criterios establecidos por la normativa urbanística en aquella época, diferenciando dos grandes categorías funcionales:

1. **Suelo Urbano o de extensión urbana**
    - Comprende el casco urbano primitivo y las colonias existentes, como Las Heras y La Estación.
    - El plan amplía el suelo urbano o de extensión urbana de 158,87 Has a 501,2 Has, es decir se desarrolla el doble de lo urbanizado hasta la fecha con previsión de alcanzar los 25.000 habitantes.
    - Se organiza en unidades vecinales de unos 5.000 habitantes, dotadas de servicios (zonas verdes, equipamientos, comercio, educación…).
    - Incluye nuevas unidades vecinales para acoger desarrollo urbano progresivo. Estas nuevas unidades son tres: Las Heras al Norte, Matarrubia y La Dehesilla al Sur.
    - A diferencia del concepto actual de "suelo urbanizable", estas zonas están ya ordenadas desde el planeamiento, sin un régimen transitorio, como se puede apreciar en la planimetría del plan.
    - La organización de las unidades responde a un modelo de núcleos autosuficientes para garantizar el buen funcionamiento del conjunto, y la posibilidad de dotación de equipo comunitario adecuado.
2. **Suelo rústico**
    - Todo el suelo no incluido en las anteriores categorías.
    - Existen dos categorías de suelo rústico: Rustico de Control y Rústico de Protección.
    - Este es en su mayor parte de protección (praderas y masas forestales al norte, las riberas del río Guadarrama, y las laderas de la finca el Chaparral al sureste).
    - Prohíbe su urbanización y fomenta su conservación para usos agropecuarios, recreativos y ecológicos.

En el Plan General de Ordenación Urbana de Los Molinos de 1969, la red viaria se concibe como un elemento estructurante fundamental para la ordenación del municipio, estructurada en base a criterios topográficos, geológicos y funcionales. Las principales propuestas del plan son:

1. Vía estructural principal: Se plantea una carretera de unión entre los municipios vecinos (Collado Mediano y Cercedilla), y que a su vez una el casco urbano con la estación. Esta vía funciona como columna vertebral del plan. Esta vía junto con las ya existentes constituye la trama fundamental, que componen a su vez las tres principales unidades vecinales.
2. Circunvalación del casco urbano: Creación de un anillo viario perimetral para desviar el tráfico en días festivos y reducir la presión sobre el centro histórico.
3. Nuevos accesos: Se proyectan dos nuevos accesos desde el sur del municipio.
4. Desvío del tráfico por detrás del Grupo Escolar.
5. Trama ortogonal con cruces espaciados**:** Se fomenta un diseño viario con intersecciones cada más de 500 m, buscando mayor fluidez y seguridad.
6. Segregación de vías (peatonales y rodadas).
7. Creación de aparcamientos.

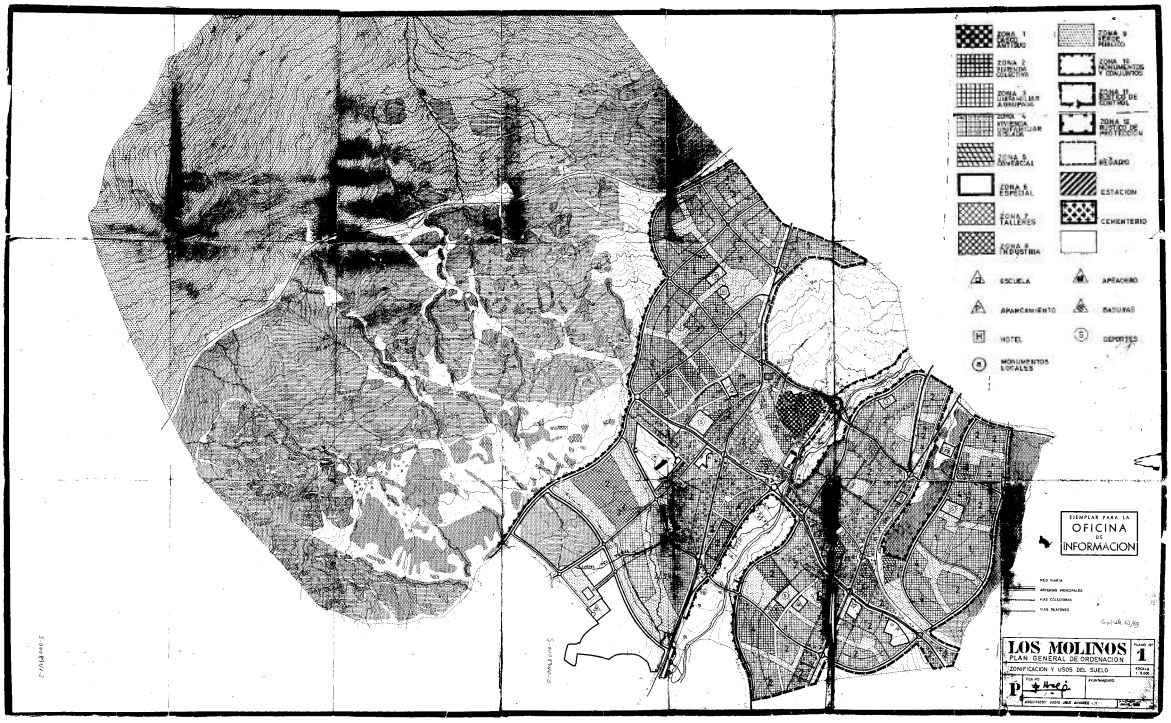


Figura 1. Zonificación y Usos del Suelo. Planeamiento General Vigente (PGOU de 1969)

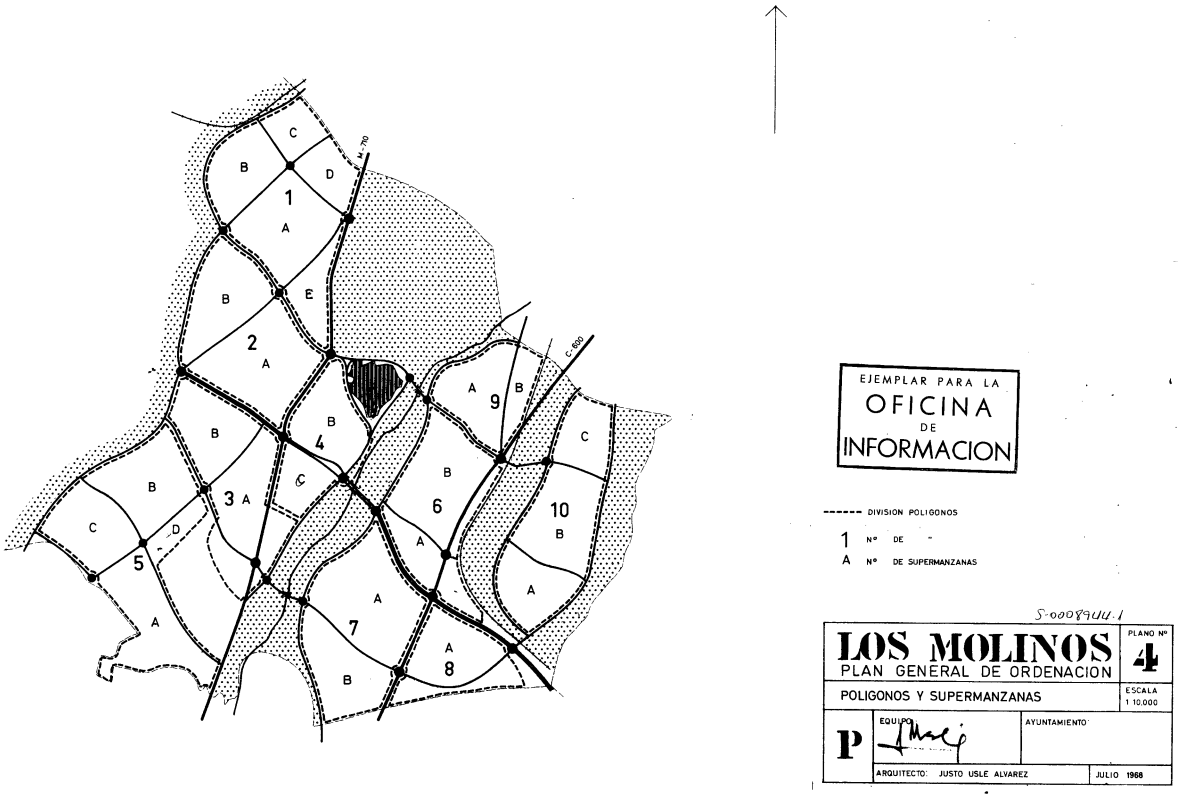


Figura 2. Polígonos y Supermanzanas. Planeamiento General Vigente (PGOU de 1969)

A pesar de varios intentos de revisión impulsados por el Ayuntamiento y la entonces Diputación Provincial, el Plan General de 1969 nunca fue objeto de una revisión integral, quedando tan solo en fase de avance durante los años 1983-1984. Además, el desarrollo del planeamiento mediante instrumentos intermedios fue sido muy limitado, ya que solo algunos ámbitos concretos llegaron a contar con planes aprobados de forma definitiva, y ello en fases muy avanzadas del largo periodo de vigencia del plan. Esta situación generó un evidente desfase entre la normativa urbanística y la realidad física y funcional del municipio.

Como respuesta parcial a esta obsolescencia, y con el objetivo de atender de forma específica a determinados sectores en transformación, se aprobaron en 1991 las **Normas Complementarias y Subsidiarias de Planeamiento de Los Molinos**. En concreto, estas normas se centraron en ordenar de manera más precisa y actualizada los polígonos 1, 2, 5, 7, 9 y 10, que presentaban un grado de consolidación urbana desigual y requerían un tratamiento diferenciado para garantizar una adecuada integración en el tejido municipal.

Este nuevo planeamiento permitió, por tanto, incorporar criterios técnicos más rigurosos y responder a los retos de desarrollo urbano con un enfoque más coherente y actualizado, en línea con la normativa vigente de aquel momento.

El ámbito geográfico de las Normas Complementarias y Subsidiarias de 1969 es el delimitado por el acuerdo del Consejo de Gobierno de la Comunidad Autónoma de Madrid, de suspensión del planeamiento en los polígonos nº 1, Supermanzanas A, B, C, D y E, nº 2, 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. Es sobre estos ámbitos geográficos sobre los que las Normas Complementarias y Subsidiarias establecen sus determinaciones de ordenación.

Las Normas Complementarias y Subsidiarias ordenan urbanísticamente cinco áreas o zonas que en conjunto tienen una extensión de 346,14 Hectáreas. Se trata de cinco áreas, de las que cuatro de ellas se localizan en continuidad con las áreas consolidadas del núcleo urbano, cuando no las contienen, y la quinta que queda al Este del trazado del ferrocarril, aislada y sin continuidad espacial con las áreas ocupadas por la edificación, produciendo la línea del ferrocarril un importante y difícilmente salvable efecto barrera. En cuanto a los criterios de clasificación del suelo, el documento establece tres categorías principales:

1. **Suelo Urbano**

   Se incluyen aquí los terrenos que ya están consolidados por la urbanización o la edificación. También se consideran como suelo urbano algunas pequeñas bolsas de suelo vacante integradas dentro de zonas ya edificadas, por su conexión con el entorno consolidado. Incluye diferentes zonas de ordenación en función de su grado de consolidación y el uso del suelo:

   - **Zona 1: Residencial Unifamiliar**
   - **Zona 2: Residencial Multifamiliar en Bloque**
   - **Zona 3: Equipamientos**
   - **Zona 4: Sistema de Espacios Libres y Zonas Verdes**
   - **Zona 5: Servicios Urbanos**

- **Zona 6: Red Viaria**

2. **Suelo Apto para Urbanizar (Suelo Urbanizable)**

   Se refiere a terrenos en que se denota físicamente la reciente actuación urbanizadora de los mismos, o que estructuran localmente un área o una zona. Estos suelos están parcialmente estructurados y podrán integrarse en la ordenación general futura, aunque en algunos casos requieran ajustes sobre la planificación original. En general provienen de actuaciones urbanísticas acogidas en mayor o menor grado a las determinaciones del Plan General Vigente. Dentro de los suelos que estaban previstos para ser transformados por diversos motivos se recogen los siguientes sectores de Suelo Apto para Urbanizar:

   - **SAU-01.N "Los Arroyuelos"**
   - **SAU-01.S "Los Robalejos"**
   - **SAU-02.S "Cerca de la Mora"**
   - **SAU-03.S "Matarrubia"**

3. **Suelo No Urbanizable**

   Esta categoría agrupa las áreas que, por sus características objetivas o valores naturales, deben mantenerse al margen del desarrollo urbano. Se incluyen tanto suelos con protección especial como otros donde no se ha producido ninguna transformación urbanística. Su inclusión en futuros desarrollos dependerá de la revisión integral del Plan General.

   Debido a las particularidades del municipio de Los Molinos, se estimó necesario clasificar la mayor parte del territorio del mismo como Suelo No Urbanizable de Especial Protección, quedando los terrenos restantes, de menor valor, como Suelo No Urbanizable Común. Por tanto, el Suelo No Urbanizable se subdivide en 2 niveles en función de los valores identificados en cada uno de ellos:

   - **Suelo No Urbanizable Especialmente Protegido (SNUEP)**

   - **Suelo No Urbanizable Común (SNUC)**

El desglose de superficies de cada una de las zonas es la siguiente:

- Zona A (Polígonos 1 y 2): 117,75 hectáreas.
  - Suelo Urbano: 48,67 Ha.
  - Suelo Apto para Urbanizar: 13,24 Ha.
  - Suelo No Urbanizable: 55,84 Ha.
- Zona B (Polígono 5): 97,76 hectáreas.
  - Suelo Urbano: 3,60 Ha.
  - Suelo Apto para Urbanizar: 23,15 Ha.
  - Suelo No Urbanizable: 71,01 Ha.
- Zona C (Polígono 7): 54,35 hectáreas.
  - Suelo Urbano: 20,80 Ha.
  - Suelo Apto para Urbanizar: 18,07 Ha.
  - Suelo No Urbanizable: 15,48 Ha.

- Zona D (Polígono 9): 24,48 hectáreas.
  - Suelo Urbano: 24,48 Ha.
  - Suelo Apto para Urbanizar: 0 Ha.
  - Suelo No Urbanizable: 0 Ha.
- Zona E (Polígono 10): 51,80 hectáreas.
  - Suelo Urbano: 0 Ha.
  - Suelo Apto para Urbanizar: 0 Ha.
  - Suelo No Urbanizable: 51,80 Ha.

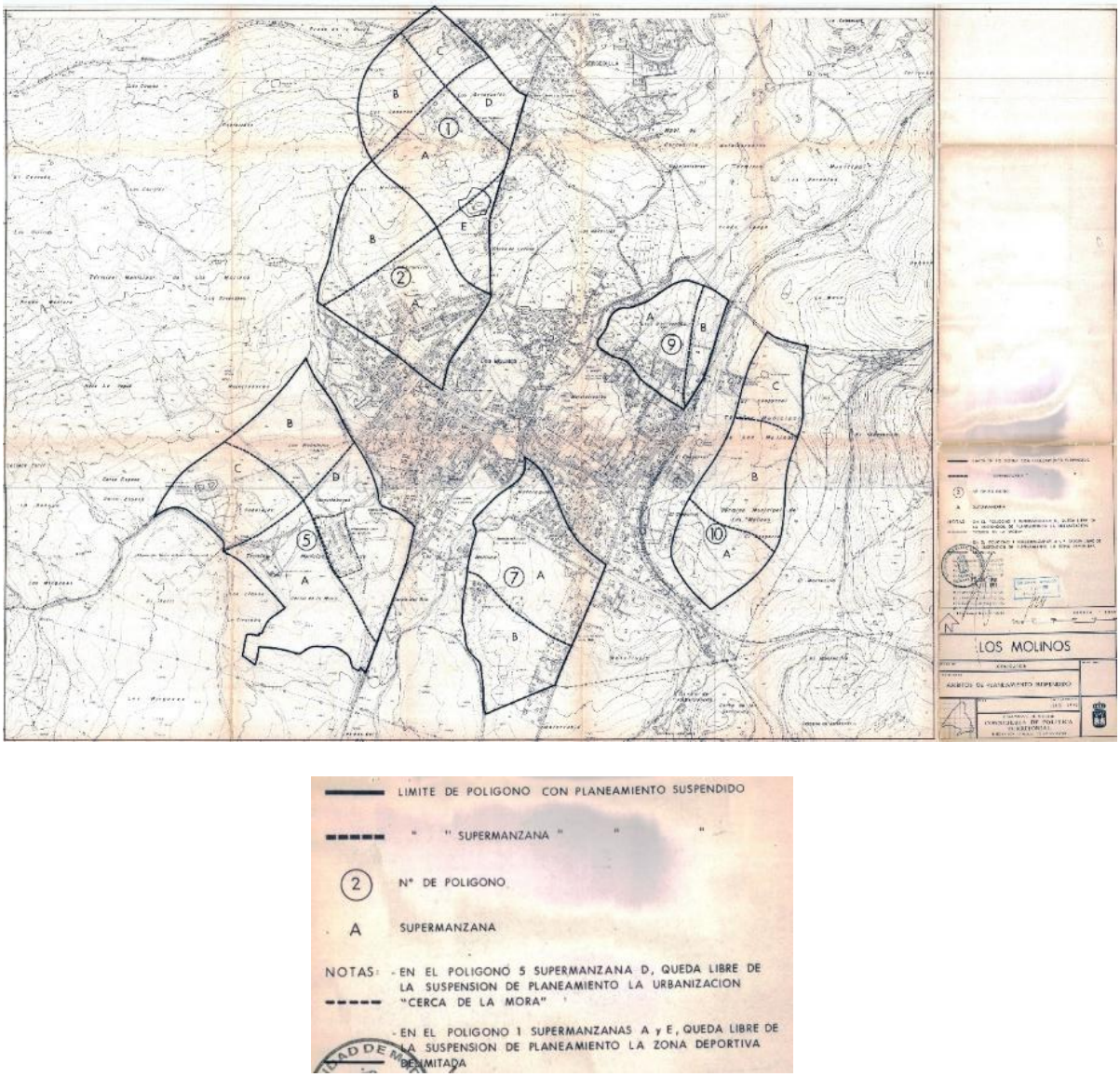


Figura 3. Ámbitos de planeamiento suspendido. Planeamiento General Vigente (NNSS 1991)

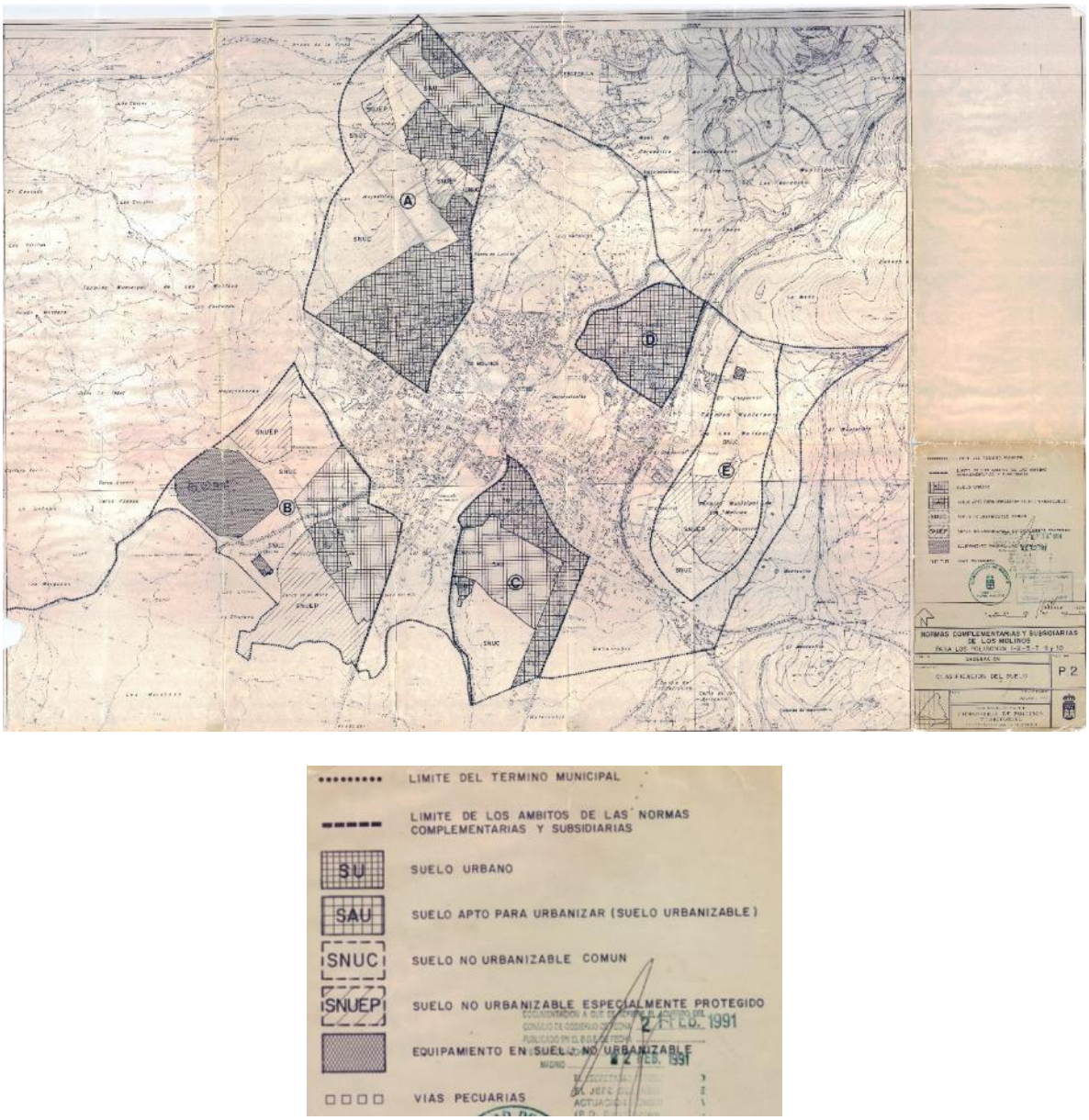


Figura 4. Clasificación del suelo. Planeamiento General Vigente (NNSS 1991)

1.3. Ordenanzas en el Suelo Urbano

1.3.1. Plan General de Ordenación Urbana de 1969

El Plan General de Ordenación Urbana de 1969 tiene por objeto regular la edificación y el uso del suelo en toda la extensión del término municipal, atendiendo al carácter y destino de cada parte del territorio. Para ello, establece una división en zonas, delimitadas en el plano nº 1 de Zonificación y Usos del Suelo, a cada una de las cuales se le asignan unas condiciones particulares que regulan de forma específica aspectos como los usos permitidos, separaciones y retranqueos, alturas, edificabilidad y demás parámetros urbanísticos. A continuación, se resumen dichas zonas y sus principales determinaciones.

1.3.1.1. Zona 1: Casco Antiguo

- Núcleo primitivo del municipio.
- Edificación tradicional de baja altura y manzanas de reducidas dimensiones.
- Trama urbana irregular y densa.
- Uso residencial predominante.

ZONA 1 – CASCO ANTIGUO	
Determinación	**Descripción**
Tipología edificatoria	Edificación entre medianeras, de una o dos plantas, con patio trasero.
Solar mín. (m²)	80
Edificabilidad máx. (m²/m²)	4,5
Altura máxima	Dos plantas (baja + una planta).
Altura máx. (m)	6,00
Ocupación máxima	65%
Uso principal permitido	Residencial (unifamiliar y multifamiliar).
Usos complementarios permitidos	- Uso de almacén, comercio y oficinas (hasta 250 m²). - Uso público con las siguientes limitaciones: administrativo permitido, cultural permitido, religiosos en edificios independientes, benéfico-sanitario en consultorios y dispensarios, hotelero permitido hasta 20 camas, espectáculos en locales cerrados, de relación permitido, deportivos en plazas para juegos de niños. - Uso de superficies verdes se admite en sus dos categorías. - Uso industrial (categoría 1º y 2º hasta 200 m²). - Uso de estacionamiento y garajes.
Usos prohibidos	Todos los no expresamente permitidos.
Condiciones estéticas	Cubiertas de teja curva de tejar. Los edificios deberán conservar el carácter propio de la arquitectura de la comarca.
Cerramiento de parcelas	Altura máxima: 2,00 m (1 m de fábrica o mampostería + 1 m de malla metálica, vegetación u otros elementos).
Programa mínimo de vivienda	Vestíbulo, cocina, aseo, estar-comedor, dormitorio de dos camas y otro de una cama.

Tabla 1. PGOU 1969. Condiciones de la Zona 1 – Casco Antiguo

1.3.1.2. Zona 2: Vivienda Colectiva

- Comprende las zonas de nueva creación o las de transformación de vivienda unifamiliar o colectiva con edificación abierta, en bloques lineales de doble, triple y doble crujía pareada o bloques puntuales con escaleras centrada, rodeada de espacios verdes privados.
- Mayor densidad respecto a otras zonas.

ZONA 2 – VIVIENDA COLECTIVA / MULTIFAMILIAR			
Determinación	**Descripción**		
Tipología edificatoria	Edificación abierta, en bloques lineales de doble, triple y doble crujía pareada o bloques puntuales con escaleras centrada, rodeada de espacios verdes privados.		
Grado	Grado 1	Grado 2	Grado 3
Solar mín. (m²)	2.000	1.000	600

ZONA 2 – VIVIENDA COLECTIVA / MULTIFAMILIAR			
Determinación	**Descripción**		
Edificabilidad máx. (m^3/m^2 solar)	1,25	2,25	3,00
Altura máx. (m/plantas)	10,50 (3pl)	10,50 (3pl)	10,50 (3pl)
Ocupación máxima	20	25	33
Separaciones y retranqueos	La separación mínima entre cuerpos de edificación será de una vez y media la altura. Los retranqueos mínimos a linderos serán de tres cuartos de la altura.		
Uso principal permitido	Residencial multifamiliar (o combinada con la unifamiliar en desarrollos mezclados).		
Usos complementarios permitidos	- Uso comercio y oficinas (solo en emplazamientos que se fijen en los Planes Parciales). - Uso público con las siguientes limitaciones: administrativo en el centro cívico comercial, cultural en edificio independiente, religiosos en edificios independientes, benéfico-sanitario en consultorios y dispensarios, hotelero permitido hasta 30 camas en edificios independientes, espectáculos en edificios independientes, de relación en el centro cívico comercial, deportivos en recintos abiertos, pero al servicio de la zona. - Uso de superficies verdes se admite en sus dos categorías. - Uso industrial (categoría 1º. La categoría 2º y 3º en las zonas reservadas para este fin). - Uso de estacionamiento y garajes.		
Usos prohibidos	Todos los no expresamente permitidos.		
Condiciones estéticas	La composición arquitectónica será libre siempre que se cumplan las condiciones generales del Art. 60 de la Ley del Suelo. Con las particularidades siguientes: - Fachadas de fábrica vistas de piedra, revocos en tonos blancos o similares, hormigón visto, ladrillo de tejar. - Cubiertas a dos aguas de teja curva, pizarra y plana.		
Cerramiento de parcelas	Altura máxima: 2,00 m (1 m de fábrica o mampostería + 1 m de malla metálica, vegetación u otros elementos).		
Programa mínimo de vivienda	Vestíbulo, cocina, aseo, estar-comedor, y un dormitorio de dos camas.		

Tabla 2. PGOU 1969. Condiciones de la Zona 2 – Vivienda Colectiva

1.3.1.3. Zona 3: Vivienda Unifamiliar Agrupada

- Comprende las zonas destinadas a la edificación de viviendas unifamiliares en disposición abierta (viviendas en fila o hilera), y cerrada (viviendas con patio o atrio en forma de desarrollos semiextensivos.
- Parcelas más pequeñas que las de la Zona 4 Vivienda Unifamiliar Aislada.
- Se divide en grados según su parcela mínima:
  - Grado 4: 250 m².
  - Grado 5: 150 m².
- Uso residencial de densidad media

ZONA 3 – VIVIENDA UNIFAMILIAR AGRUPADA		
Determinación	**Descripción**	
Tipología edificatoria	Viviendas unifamiliares en disposición abierta (viviendas en fila o hilera), y cerrada (viviendas con patio o atrio en forma de desarrollos semiextensivos.	
Grado	Grado 4	Grado 5
Parcela mín. (m²)	250	150
Edificabilidad máx. (m³/m² solar)	1,80	2,70
Altura máx. (m/plantas)	5,50 (2pl)	5,50 (2pl)
Ocupación máxima	50	60
Separaciones y retranqueos	La separación mínima entre cuerpos de edificación en fila o hilera será para los bloques de eje norte-sur igual a vez y media la altura y de dos veces para los de eje este-oeste. Los retranqueos mínimos de fachada y fondo de la parcela serán de 4 y 6 m.	
Uso principal permitido	Residencial unifamiliar en fila o con patio.	
Usos complementarios permitidos	- Uso comercio y oficinas no se permite más que en los emplazamientos que se fijan en los planes parciales. - Uso público con las siguientes limitaciones: administrativo en el centro cívico comercial, cultural en el centro cívico comercial, religiosos en edificios independientes, benéfico-sanitario en consultorios y dispensarios, hotelero permitido hasta 20 camas en edificios singulares, espectáculos en edificios independientes, de relación en el centro cívico comercial, deportivos en recintos abiertos, pero al servicio de la zona. - Uso de superficies verdes se admite en sus dos categorías. - Uso industrial (categoría 1º en situación 1º. La categoría 2º, 3º y 4º solo se permiten en situación 2º y 3º en las zonas reservadas en los planes parciales). - Uso de estacionamiento y garajes.	
Usos prohibidos	Todos los no expresamente permitidos.	
Condiciones estéticas	Se regulan conforme lo establecido en el Art. 51 de las Normas.	
Cerramiento de parcelas	Altura máxima: 2,00 m (0,80 m de fábrica o mampostería + 1,20 m de malla metálica, vegetación u otros elementos).	
Programa mínimo de vivienda	Vestíbulo, cocina, aseo, estar-comedor, y un dormitorio de dos camas y uno de una cama.	

Tabla 3. PGOU 1969. Condiciones de la Zona 3– Vivienda Unifamiliar Agrupada

1.3.1.4. Zona 4: Vivienda Unifamiliar Aislada

- Comprende los sectores destinados únicamente a la edificación de viviendas unifamiliares aisladas, rodeadas de vegetación y en forma de desarrollos extensivos.
- Dividida en grados según la parcela mínima:
  - Grado 1: 2.500 m².
  - Grado 2: 1.000 m².
  - Grado 3: 500 m².
- Uso claramente residencial de baja densidad.

ZONA 4 – VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA			
Determinación	**Descripción**		
Tipología edificatoria	Viviendas unifamiliares aisladas, rodeadas de vegetación y en forma de desarrollos extensivos.		
Grado	Grado 1	Grado 2	Grado 3
Parcela mín. (m²)	2.500	1.000	500
Longitud de fachada máx. continua (m)	20	15	12
Altura máx. (m/plantas)	6 (2pl)	5,50 (2pl)	4,50 (1,5pl)
Ocupación máxima	10	15	20
Separaciones y retranqueos A frente de calle A resto de linderos	 8 6	 6 4	 4 3
Uso principal permitido	Residencial unifamiliar.		
Usos complementarios permitidos	- Uso comercio y oficinas (solo en emplazamientos que se fijen en los Planes Parciales). - Uso público con las siguientes limitaciones: administrativo en el centro cívico comercial, cultural en el centro cívico comercial, religiosos en edificios independientes, benéfico-sanitario en consultorios y dispensarios, hotelero permitido hasta 20 camas en edificios independientes, espectáculos en el centro cívico comercial, de relación en el centro cívico comercial, deportivos en recintos abiertos, pero al servicio de la zona. - Uso de superficies verdes se admite en sus dos categorías. - Uso industrial (categoría 1º para situación 1º). - Uso de estacionamiento y garajes.		
Usos prohibidos	Todos los no expresamente permitidos.		
Condiciones estéticas	Se regulan conforme lo establecido en el Art. 51 de las Normas.		
Cerramiento de parcelas	Altura máxima: 2,00 m (0,80 m de fábrica o mampostería + 1,20 m de malla metálica, vegetación u otros elementos).		
Programa mínimo de vivienda	Vestíbulo, cocina, aseo, estar-comedor, un dormitorio de dos camas y uno de una cama.		

Tabla 4. PGOU 1969. Condiciones de la Zona 4– Vivienda Unifamiliar Aislada

1.3.1.5. Zona 5: Comercial

- Comprende los sectores o manzanas en los que deben tener preferencia los usos comerciales, públicos y de servicios sobre los residenciales. El tipo de ordenación es el de manzana abierta con itinerarios y recintos interiores para la circulación exclusiva de peatones y plazas perimetrales para estacionamiento de vehículos, y carga y descarga de mercancías.
- El uso comercial se preveía en los distintos escalones de las vecindades, barrios y centro general de la ciudad. Por lo tanto se establecen tres categorías:
    - Centro general (grupo de tiendas).
    - Centro de barrio.
    - Centro vecinal.

ZONA 5 – COMERCIAL			
Determinación	**Descripción**		
Tipología edificatoria	Manzana abierta con itinerarios y recintos interiores para la circulación exclusiva de peatones y plazas perimetrales para estacionamiento de vehículos, y carga y descarga de mercancías.		
Grado	Grado 1: Grupo de tiendas	Grado 2: Centro vecinal	Grado 3: Centro de barrio
Solar mín. (m²)	50	100	200
Edificabilidad máx.	1,5	3,0	4,5
Altura máx. (m/plantas)	4 (1pl)	5 (2pl)	8,50 (3pl)
Longitud máx. continua de fachada	40	40	40
Separaciones y retranqueos	La separación mínima entre cuerpos de edificación será al menos igual a la altura. El ancho de las calles comerciales oscilará de 6 a 12 m entre frentes de escaparates. La relación entre la longitud y la anchura no será superior a 10 m.		
Uso principal permitido	Comercial.		
Usos complementarios permitidos	-Uso vivienda (en sus dos categorías en planta baja). -Uso comercio, almacenes y oficinas. - Uso público con las siguientes limitaciones: administrativo permitido, cultural permitido, religiosos permitidos, benéfico-sanitario en consultorios y dispensarios, hotelero permitido hasta 50 camas, espectáculos en locales cerrados, de relación en locales cerrados, deportivos permitidos. - Uso de superficies verdes se admite en sus dos categorías. - Uso industrial (en los edificios comerciales salvo en los emplazamientos reservados en su caso dentro del dentro respectivo para talleres o industrias de servicio de la población). -Uso de estacionamiento y garajes.		
Usos prohibidos	Todos los no expresamente permitidos.		
Condiciones estéticas	Piedra, revoco, ladrilla, hormigón visto, cerrajería de hierro, teja curva, pizarra.		

Tabla 5. PGOU 1969. Condiciones de la Zona 5– Comercial

1.3.1.6. Zona 6: Especial

- Comprende los sectores o recintos destinados al establecimiento de edificios, usos y servicios de carácter público.
- Se establecen los siguientes grupos:
  - Edificios y servicios públicos: administrativos, culturales, religiosos, benéficos, sanitarios.
  - Instalaciones deportivas: para practica amateur, espectáculos al aire libre.
  - Transportes y comunicaciones: estaciones de ferrocarril y autobuses, estaciones de servicio, playas y edificios estacionamientos de vehículos, estaciones de radio y televisión, centrales de correos, telégrafos y teléfonos.
  - Instalaciones de suministro: de agua, gas y electricidad, estaciones de bombeo y depuración, depósitos reguladores de agua, depósitos de carburantes y combustibles gaseosos, lonjas, almacenes frigoríficos, centrales lecheras.
  - Servicios municipales: mercado, mataderos, lavanderos, extinción de incendios, limpieza de calles y jardinería, vertedero y tratamiento de basuras, recintos feriales y exposiciones al aire libre, cementerios.

- Instalaciones militares: cuarteles, campamentos, campos de maniobra, polígonos de tiro.
- Otros usos comerciales: complejos turísticos, hoteleros, campings, etc.

ZONA 6 – ESPECIAL	
Determinación	**Descripción**
Condiciones de volumen	En los planes parciales se definirán los emplazamientos y las condiciones particulares a que han de sujetarse las edificaciones, que no superaran en ningún caso el doble de las edificaciones de las zonas en que se emplacen, ni un tope máximo de 1,5 m^3/m^2 de solar.
Condiciones de uso	Se admiten únicamente las edificaciones necesarias para el cumplimiento de la finalidad prevista, quedando prohibidos todos los demás usos distintos del fijado.
Condiciones estéticas	El diseño arquitectónico será libre. Los materiales a emplear en fachada serán: piedra, revocos, ladrillo, hormigón, cerrajería, teja curva, pizarra…

Tabla 6. PGOU 1969. Condiciones de la Zona 6– Especial

1.3.1.7. Zona 7: Pequeña Industria y Talleres

- Abarca las zonas destinadas a la instalación de talleres y pequeñas industrias de servicio para la atención del equipo doméstico y urbano, en edificios de una o más plantas ocupando manzanas completas o partes de las mismas dedicadas exclusivamente a este uso.

ZONA 7 – PEQUEÑA INDUSTRIA Y TALLERES		
Determinación	**Descripción**	
Grado	Grado 1	Grado 2
Tipo de edificación	Más de una planta	Edificio de pisos
Solar mín. (m^2)	250	500
Edificabilidad máx. (m^3/m^2 solar)	3	4,5
Altura máx. (m/plantas)	6 (1,5pl)	9,50 (3pl)
Ocupación máxima	60	60
Fondo mín. edificable	El fondo mínimo edificable será de 10 m, para ambos grados, debiéndose tolerarse el fondo de 15 en el grado 2 siempre que no lo impidan las características del solar.	
Longitud máxima	La longitud máxima continua de fachada no será en ningún caso superior a 60 m para el grado 1º y 40 m para el grado 2º.	
Separaciones y Retranqueos	- La separación mínima entre cuerpos de edificación será igual a la altura del más alto o a su mitad, según se trate de locales viviendas o no respectivamente. - El retranqueo mínimo a frente de calle será en todo caso de tres metros. En las zonas de grado 1º las edificaciones podrán adosarse a los linderos laterales siempre que haya acuerdo con los colindantes para edificarse en a la misma forma o se establezcan la edificación en hileras como obligatoria en el correspondiente plan parcial; en caso contrario la edificación será aislada con un retranqueo mínimo de tres metros a todos los linderos.	
Usos complementarios permitidos	- En el grado 1 se admite uso de vivienda unifamiliar adjunta a la nave o taller. En el grado 2 solo se admite una vivienda para el portero o vigilante.	

ZONA 7 – PEQUEÑA INDUSTRIA Y TALLERES	
Determinación	**Descripción**
	-Uso comercio y oficinas se reducirá exclusivamente a los locales ajenos a los propios talleres y dedicados a la exposición y venta de los artículos producidos por los propios establecimientos. - Uso público se prohíbe en todas sus distintas categorías. - Uso de superficies verdes se admite en sus dos categorías. - Uso industria se permite en situación 1º y 2º para la categoría 1º y en situación 2º para la categoría 2º. Superficie inferior a 500 m^2. -Uso de estacionamiento y garajes, permitiéndose los patios para carga, descarga y estacionamiento comunes a varias industrias.
Usos prohibidos	Todos los no expresamente permitidos.
Condiciones estéticas	Diseño arquitectónico libre. Queda expresamente prohibido el empleo de los materiales: piedras pulimentadas, plaquetas de pasta vítreo o similar, cubiertas de placas metálicas, plásticos, de fibrocemento al natural, coloridos chillones en fachadas.
Cerramiento de parcelas	Altura máxima: 2,50 m (1 m de fábrica o mampostería + 1 m de malla metálica, vegetación u otros elementos). Talleres de almacenamiento al aire libre altura mínima 1,80.

Tabla 7. PGOU 1969. Condiciones de la Zona 7– Pequeña Industria y Talleres

1.3.1.8. Zona 8: Industria

- Comprende las zonas destinadas exclusivamente a la construcción de edificios industriales exentos rodeados de espacios libres privados.
- Según el Plan General de 1969 se reserva una manzana con uso industrial, pero preferentemente de carácter agropecuario.

ZONA 8 – INDUSTRIA		
Determinación	**Descripción**	
Grado	Grado 1	Grado 2
Solar mín. (m^2)	2.000	500
Edificabilidad máx. (m^3/m^2 solar)	4,5	3,00
Altura máx. (m/plantas)	9 (3pl)	6 (2pl)
Ocupación máxima	60	70
Volumen	Ninguna nave tendrá volumen total superior a 2.0000 m^3 , aunque se permiten agrupamientos de varias naves enlazadas entre sí.	
Longitud máxima	La longitud máxima continua de fachada no será en ningún caso superior a 40 m.	
Edificios permitidos	Los edificios permitidos dentro de las parcelas son edificios directivos y de oficinas que darán frente a las calles públicas de acceso, naves de fabricación o almacenamiento y edificación auxiliares.	
Espacio libre privado	La superficie de parcela no ocupada por la edificación se considerara afectada de modo permanente por el uso de espacio libre privado, ajardinamientos, estacionamientos, sin que pueda ser destinada a otros usos.	
Separación mínima	La separación mínima entre cuerpos de edificación será igual a la altura del más alto o a su mitad según se trate de locales viviendas o no, respectivamente, los que tienen iluminación y ventilación a dichos espacios. El mismo criterio servirá para los patios.	

ZONA 8 – INDUSTRIA	
Determinación	**Descripción**
Usos complementarios permitidos	- Se permite el uso de vivienda únicamente para vigilantes y porteros de las fabricas con un máximo de 2 viviendas y 100 m^2 edificados por cada 5.000 m^2 de parcela. - Uso comercial: se permite solo en los emplazamientos que se fijen en los planes parciales y exclusivamente para los establecimientos de periódicos, cafetería y farmacia. - Uso industrial: se permite en situación 2º y 3º para la categoría 2º y en situación 4º para las categorías 2º y 3º. - Uso de estacionamientos y garajes: se permite. - Uso público: quedan prohibidos salvo en las siguientes excepciones: Cultural (enseñanza obrera dentro de las propias industrias), Deportivos (recintos abiertos no lucrativos para el servicio de la zona). - Uso de superficies verdes: se admite en sus dos categorías.
Cerramiento de parcelas	Altura máxima: 2,00 m (0,50 m de fábrica o mampostería + 1,50 m de malla metálica)
Condiciones higiénicas	Las edificaciones e instalaciones cumplirán lo establecido en el Reglamento General de Seguridad e Higiene del Trabajo, Reglamento de Actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas, Reglamento de Policía de Agua y demás disposiciones. Además se deberán cumplir otras determinaciones mencionadas en la normativa.
Condiciones estéticas	Diseño arquitectónico libre. Queda expresamente prohibido el empleo de los materiales: piedras pulimentadas, plaquetas de pasta vítreo o similar, cubiertas de placas metálicas, plásticos, de fibrocemento al natural, coloridos chillones en fachadas.

Tabla 8. PGOU 1969. Condiciones de la Zona 8– Industria

1.3.1.9. Zona 9: Verde Público

- Zonas ajardinadas, parques y espacios para el esparcimiento.

ZONA 9 – VERDE PÚBLICO	
Determinación	**Descripción**
Condiciones de volumen	Las edificaciones a emplazar en esta zona no ocuparan una superficie superior a 1/100 de la total, con altura máxima de una planta.
Condiciones de uso	A parte de los usos de esparcimiento al aire libre característicos de la zona, solo se permite las construcciones auxiliares destinadas a los usos culturales y recreativos no lucrativos, compatibles con el carácter público de la zona quedando prohibidas todas las edificaciones que puedan desvirtuar el destino propio de la misma.
Condiciones higiénicas	Se resolverá al menos la compactación del terreno natural, la evacuación de pluviales mediante cunetas y la iluminación de plazoletas y paseos.
Condiciones estéticas	Las plantaciones que se proyectan en plazas y paseos cívicos tendrán un carácter regular en su trazado y en su disposición, adecuándose a las características arquitectónicas de los edificios circundantes.

Tabla 9. PGOU 1969. Condiciones de la Zona 9– Verde Público

1.3.1.10. Zona 10: Monumentos y Conjuntos

- Comprende aquellos elementos, conjuntos o aras de interés histórico, artístico, arqueológico, pintoresco, etc., que por sí mismos o pro el ambiente arquitectónico o estético que los caracteriza requieren una debida protección y una adecuada puesta en valor mediante el oportuno control sobre la zona circundante.

ZONA 10 – MONUMENTOS Y CONJUNTOS	
Determinación	**Descripción**
Condiciones de volumen	Para los monumentos y conjuntos histórico-artísticos declarados regirán las condiciones establecidas en la calificación o declaración respectiva, tanto para el monumento o conjunto como para la correspondiente zona de respeto. Para los entornos de los momentos y áreas catalogadas la altura máxima de las edificaciones será la dominante en la calle con un máximo de 6 m.
Condiciones de uso	En lo que se refiere a los propios monumentos la autorización de toda clase de aprovechamientos y obras se entiende por definición sujeta a la estricta intervención de la Dirección General de Bellas Artes.
Condiciones higiénicas	Lo que se establezca en la normativa correspondiente, reglamentos y en los planes parciales.
Condiciones estéticas	Se regulan conforme a lo establecido en el Art. 43 de las normas urbanísticas.

Tabla 10. PGOU 1969. Condiciones de la Zona 10– Monumentos y Conjuntos

1.3.1.11. Zona 11: Rústico de Control

- Abarca los terrenos, no comprendidos dentro de los perímetros urbanos ni de las aras de protección sobre suelo rustico.

ZONA 11 – RÚSTICO DE CONTROL	
Determinación	**Descripción**
Condiciones de volumen	- Se podrá edificar en proporción de un metro cúbico, como máximo, por cada cinco metros cuadrados de terreno. - Los tipos de construcción deberán de ser adecuados a su condición aislada, no adosada a linderos, quedando prohibidas las edificaciones características de las zonas urbanas y especialmente los bloques de pisos. - La edificabilidad cubica permitida de 0,2 m^3/m^2 de terreno sólo podrá ser superada, y la parcela mínima deducida en los siguientes casos: • Construcciones destinadas a explotaciones agrícolas, silos o viviendas para agricultores: 1,0 m^3/m^2. • Construcciones o instalaciones con un fin nacional, social, asistencial, educativo, sanitario o turístico: 0,4 m^3/m^2. • Construcciones o instalaciones vinculadas a determinados terrenos: 0,6 m^3/m^2. • Edificación singular de vivienda unifamiliar que no forme núcleo de población y se asiente sobre parcela que no haya sido objeto de segregación: 0,3 m^3/m^2. • Edificación especial de carácter turístico-residotacional siempre que se cumplan las condiciones establecidas. -En cualquier caso la altura máx. de cualquier elemento constructivo no sobrepasará los 9 m.

ZONA 11 – RÚSTICO DE CONTROL	
Determinación	**Descripción**
Condiciones de uso	- Se permiten los aprovechamientos y explotaciones del suelo de los que este sea naturalmente susceptible. - Se permiten las edificaciones que aun no estando al servicio de la explotación deban ser emplazadas en suelo rustico. - Las instalaciones o edificaciones que se hayan de instalar en los márgenes de las carreteras cumplirán lo establecido por la Jefatura de Obras Públicas. - Las instalaciones o edificaciones que se hayan de instalar en los márgenes de los ferrocarriles cumplirán lo establecido por la Ley de Policía de Ferrocarriles. - La línea de transporte de energía en AT cumplirá lo establecido en la normativa correspondiente. - Las edificaciones o instalaciones autorizables en orillas de embalses, riberas de ríos, ramblas, etc. Cumplirán lo establecido en la normativa correspondiente. - Los anuncios visibles desde la vía pública deberán cumplir lo establecido en el Decreto de publicidad correspondiente. Quedando expresamente prohibidos en las zonas visibles desde las carreteras.
Condiciones higiénicas	Lo que se establezca en la normativa correspondiente, reglamentos y en los planes parciales. Los vertidos a cauces públicos requerirán la previa autorización de los Servicios Hidráulicos del Ministerio de Obras Públicas,
Condiciones estéticas	- Se prohíbe la explotación de canteras. - Los movimientos de tierras que afecten al aspecto del paisaje solo podrán realizarse cuando hayan sido autorizados. - Las edificaciones cumplirán lo establecido en el Art. 60 de la Ley del Suelo.

Tabla 11. PGOU 1969. Condiciones de la Zona 11– Rústico de Control

1.3.1.12. Zona 12: Rústico de Protección

- Comprende aquellos terrenos cuyas características naturales y de paisaje deben ser objeto de especial conservación y defensa, no pudiendo ser dedicados a utilizaciones que impliquen transformación en su destino propiamente agrícola, ganadero o forestal.

ZONA 12 – RÚSTICO DE PROTECCIÓN	
Determinación	**Descripción**
Condiciones de volumen	-Se podrá edificar en proporción de un metro cúbico, como máximo, por cada cinco metros cuadrados de terreno. - Los tipos de construcción deberán de ser adecuados a su condición aislada, no adosada a linderos, quedando prohibidas las edificaciones características de las zonas urbanas y especialmente los bloques de pisos. -En cualquier caso, la altura máx. de cualquier elemento constructivo no sobrepasará los 9 m.
Condiciones de uso	- Se permiten los aprovechamientos y explotaciones del suelo de los que este sea naturalmente susceptible en forma de explotación agrícola, pecuaria o forestal. - Se permiten las edificaciones destinadas a servir las explotaciones rusticas y las industrias dedicadas al aprovechamiento o elaboración de los productos de la propia explotación,

ZONA 12 – RÚSTICO DE PROTECCIÓN	
Determinación	**Descripción**
	- Las instalaciones o edificaciones que se hayan de instalar en los márgenes de las carreteras cumplirán lo establecido en el ART. 29 de las normas urbanísticas. - Las instalaciones o edificaciones que se hayan de instalar en los márgenes de los ferrocarriles cumplirán lo establecido por la Ley de Policía de Ferrocarriles, guardando un retranqueo mínimo de 20 m de la arista exterior de desmontes y terraplenes. - La línea de transporte de energía en AT cumplirá lo establecido en la normativa correspondiente. - Las edificaciones o instalaciones autorizables en orillas de embalses, riberas de ríos, ramblas, etc. Cumplirán lo establecido en la normativa correspondiente.
Condiciones higiénicas	Lo que se establezca en la normativa correspondiente, reglamentos y en los planes parciales. Los vertidos a cauces públicos requerirán la previa autorización de los Servicios Hidráulicos del Ministerio de Obras Públicas,
Condiciones estéticas	Se regularán conforme a lo establecido en el Art. 107 de las normas urbanísticas.

Tabla 12. PGOU 1969. Condiciones de la Zona 12– Rústico de Protección



Figura 5. Zonificación y Usos del Suelo. Planeamiento General Vigente (PGOU de 1969)

1.3.2. Normas Complementarias y Subsidiarias de Planeamiento de 1991

La estructura de las ordenanzas para el suelo urbano, recogida en las Normas Complementarias y Subsidiarias de Planeamiento de 1991, establece la división del suelo urbano en seis zonas o claves de ordenación diferenciadas, que se describen a continuación.

- Clave 01: Residencial Unifamiliar
- Clave 02: Residencial Multifamiliar en Bloque
- Clave 03: Equipamientos
- Clave 04: Sistema de Espacios Libres y Zonas Verdes
- Clave 05: Servicios Urbanos
- Clave 06: Red Viaria

1.3.2.1. Clave 01: Residencial Unifamiliar

Esta zona es la que constituye las extensiones residenciales ordenadas del núcleo urbano de Los Molinos.

CLAVE 01 - RESIDENCIAL UNIFAMILIAR							
Grado	Condiciones de parcelación		Condiciones de volumen			Condiciones de posición	Tipología edificatoria permitida
	Parcela mínima (m^2)	Frente mínimo (m)	Edificabilidad (m^2/m^2)	Altura máx. (m)	Nº máx. de plantas	Ocupación máx. (%)	
1	250	6	0,65	6,00	2 (baja + 1ª)	50 %	Pareada, hilera
2	500	10	0,35	6,00	2	35 %	Aislada, pareada
3	1.000	20	0,25	6,00	2	20 %	Aislada
4	2.500	30	0,18	6,00	2	15 %	Aislada
Usos permitidos							
Uso principal					**Usos Complementarios**		
Residencial Unifamiliar					Uso público comercial (cat. 1º, 2º, 6º y 7º en PB, y cat. 5º en PB y/o primera siempre asociada al uso residencial); uso dotacional (cat. 2º, 3º, 4º, 6º, y 7º en situaciones de PB, y cat. 1º, 9º, y 10º en régimen de edificio de uso exclusivo); uso industrial y almacenes (cat. 1º y en PB y semisótano).		
Aparcamiento							
1 plaza por vivienda (en superficie o cubierta).							
Cerramiento de parcela							
Altura máx. 2,5 m (hasta 1 m en fábrica o mampostería; resto con malla, vegetación o cerrajería)							

Tabla 13. NNSS 1991. Condiciones de la Clave 01 - Residencial Unifamiliar

1.3.2.2. Clave 02: Residencial Multifamiliar en Bloque

Esta zona es la que constituye las áreas ocupadas en el momento de la redacción del documento por edificación de tipología residencial multifamiliar en bloque consolidada según el plan anterior.

CLAVE 02 - RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR EN BLOQUE	
Condiciones de parcelación **Parcela mínima (m²)**	**Condiciones de volumen**
La parcela catastral existente a la entrada en vigor de las Normas. No se permiten segregaciones ni agrupaciones.	Se mantienen las condiciones edificatorias existentes. Solo pueden modificarse en caso de reposición o reconstrucción.
Usos permitidos	
Uso principal	**Usos Complementarios**
Residencial (categoría 2º), condicionado a que pueda desarrollarse una vivienda con programa mínimo.	- Uso público/comercial (categorías 1º, 2º, 3º, 4º, 6º, 7º y 9º en planta baja; 5º en régimen de edificio de uso exclusivo). - Uso dotacional (categorías 2º, 3º, 4º, 6º y 7º en planta baja o en régimen de edificio de uso exclusivo; y categorías 1º, 8º, 9º y 10º en edificio exclusivo). - Uso industrial y almacenes (categoría 1º y 2º, solo en planta baja).
Usos prohibidos	
Todos los demás.	
Otras condiciones	
No se especifican otras condiciones particulares. Se rigen por lo ya consolidado.	

Tabla 14. NNSS 1991. Condiciones de la Clave 02 – Residencial Multifamiliar en Bloque

1.3.2.3. Clave 03: Equipamientos

Áreas destinadas a la dotación del núcleo de población en el ámbito de afección de las Normas: educación, culto, sanitario, deportivo, etc.

Ámbito de aplicación:

1. Áreas reflejadas en los planos como zona de equipamientos.

2. Edificios/fracciones destinados actualmente a equipamientos en otras zonas.

CLAVE 03 - EQUIPAMIENTOS					
Condiciones de parcelación	**Condiciones de volumen**			**Condiciones de posición**	**Tipología edificatoria permitida**
Parcela mínima (m²)	**Edificabilidad (m²/m²)**	**Altura máx. (m)**	**Nº máx. de plantas**	**Ocupación máx. (%)**	
No se fija. Se permite edificar en cualquier parcela existente registrada o	0,75	7,00	2 (baja + 1ª)	75 %	Las tipologías edificatorias para las instalaciones que se regulen

CLAVE 03 - EQUIPAMIENTOS					
Condiciones de parcelación	**Condiciones de volumen**			**Condiciones de posición**	**Tipología edificatoria permitida**
Parcela mínima (m²)	**Edificabilidad (m²/m²)**	**Altura máx. (m)**	**Nº máx. de plantas**	**Ocupación máx. (%)**	
proveniente de parcelación firme.					en su edificación por esta Clave de Ordenanza, serán aisladas o pareadas
Alineaciones y retranqueos					
- Alineaciones: según planos de ordenación. - Retranqueo a alineación oficial: mínimo 3 m. - Linderos laterales: 3 m (0 m si pareada). - Lindero posterior: mínimo 4 m.					
Usos permitidos					
Uso principal	**Usos Complementarios**				
Dotacional en todas las categorías, sin limitación.	- Residencial (categoría 1º), en número limitado. - Público/comercial (categoría 7º en planta baja; 9º y 10º sin límite). - Espacios libres y zonas verdes (categoría 1º). - Deportivo (todas categorías).				
Usos prohibidos					
Los restantes					
Aparcamiento					
Debe reservarse espacio mínimo según uso dotacional, en superficie o garaje.					
Cerramiento de parcela					
Máximo 2,5 m de altura: hasta 1 m en fábrica o mampostería, el resto en malla metálica, cerrajería o elementos vegetales.					

Tabla 15. NNSS 1991. Condiciones de la Clave 03 – Equipamientos

1.3.2.4. Clave 04: Sistema de Espacios Libres y Zonas Verdes

Comprende a los espacios libres, de dominio público destinados a espacios ajardinados o forestados, e integrantes del sistema de espacios libres del núcleo urbano, necesarios para la adecuada salubridad y esparcimiento de la población.

Grados establecidos:

- Grado 1: Zonas ajardinadas y parques infantiles.
- Grado 2: Protección de vías de comunicación o infraestructuras.

CLAVE 04 – SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES					
Condiciones de parcelación	**Edificación permitida**				
Parcelación	**Sup. máx (m²)**	**Altura máx. (m)**	**Nº máx. de plantas**	**Instalaciones deportivas**	**Ocupación máx.**
No se permite. Se consideran indivisibles según los planos de ordenación.	12	3,00	1 planta	Permitidas sin edificación elevada; pueden requerir tratamiento superficial (pistas, etc.)	1%
Retranqueos					
Mínimo 3 m a alineaciones y linderos.					
Usos permitidos					
Uso principal	**Usos Complementarios**				
Espacios libres y zonas verdes en cualquier categoría.	Público (provisional, fiestas), deportivo al aire libre.				
Usos prohibidos					
Los restantes					
Condiciones estéticas y otras					
- Debe respetarse la topografía natural. - Se permite adecuación mínima para las instalaciones permitidas.					

Tabla 16. NNSS 1991. Condiciones de la Clave 04 – Sistema de Espacios Libres y Zonas Verdes

1.3.2.5. Clave 05: Servicios Urbanos

Son las áreas destinadas a alojar las instalaciones de infraestructuras urbanas al servicio general del núcleo urbano.

CLAVE 05 – SERVICIOS URBANOS			
Parcelación	**Edificabilidad (m²/m²)**	**Altura máx. (m)**	**Edificación permitida**
No se fija límite. Se permite construir en cualquier parcela existente registrada o derivada de parcelación firme.	No se establece límite específico para edificaciones técnicas no habitables necesarias para el servicio.	No determinada específicamente para las construcciones técnicas.	Solo las necesarias para la infraestructura; sin restricciones cuando se justifique la necesidad funcional.
Retranqueos			
- Instalaciones técnicas existentes: sin exigencia de retranqueo. - Instalaciones de nueva implantación: mínimo 3 m a cualquier lindero.			
Usos permitidos			
Infraestructuras de servicios urbanos (agua, electricidad, telecomunicaciones, saneamiento, etc.)			
Usos prohibidos			
Los restantes			

Tabla 17. NNSS 1991. Condiciones de la Clave 05 – Servicios Urbanos

1.3.2.6. Clave 06: Red Viaria

Es el área adscrita a los espacios públicos de relación y de canales de comunicación entras las diversas áreas del sector, tanto a nivel peatonal como a nivel rodado.

CLAVE 06 – RED VIARIA
Parcelación
No se contempla parcelación ni edificación residencial o comercial
Edificación permitida
Solo elementos de mobiliario urbano: - Señalización vial o peatonal - Cabinas telefónicas - Kioscos de prensa
Superficie / altura máxima
Kioscos: máx. 8 m² de superficie y 3 m de altura.
Ubicación de elementos
No deben obstaculizar la circulación ni el aparcamiento
Usos permitidos
Únicamente los relacionados con el tránsito, señalización y servicios públicos ligeros.
Usos prohibidos
Cualquier uso distinto al vinculado a la función viaria o al mobiliario urbano descrito

Tabla 18. NNSS 1991. Condiciones de la Clave 06 – Red Viaria

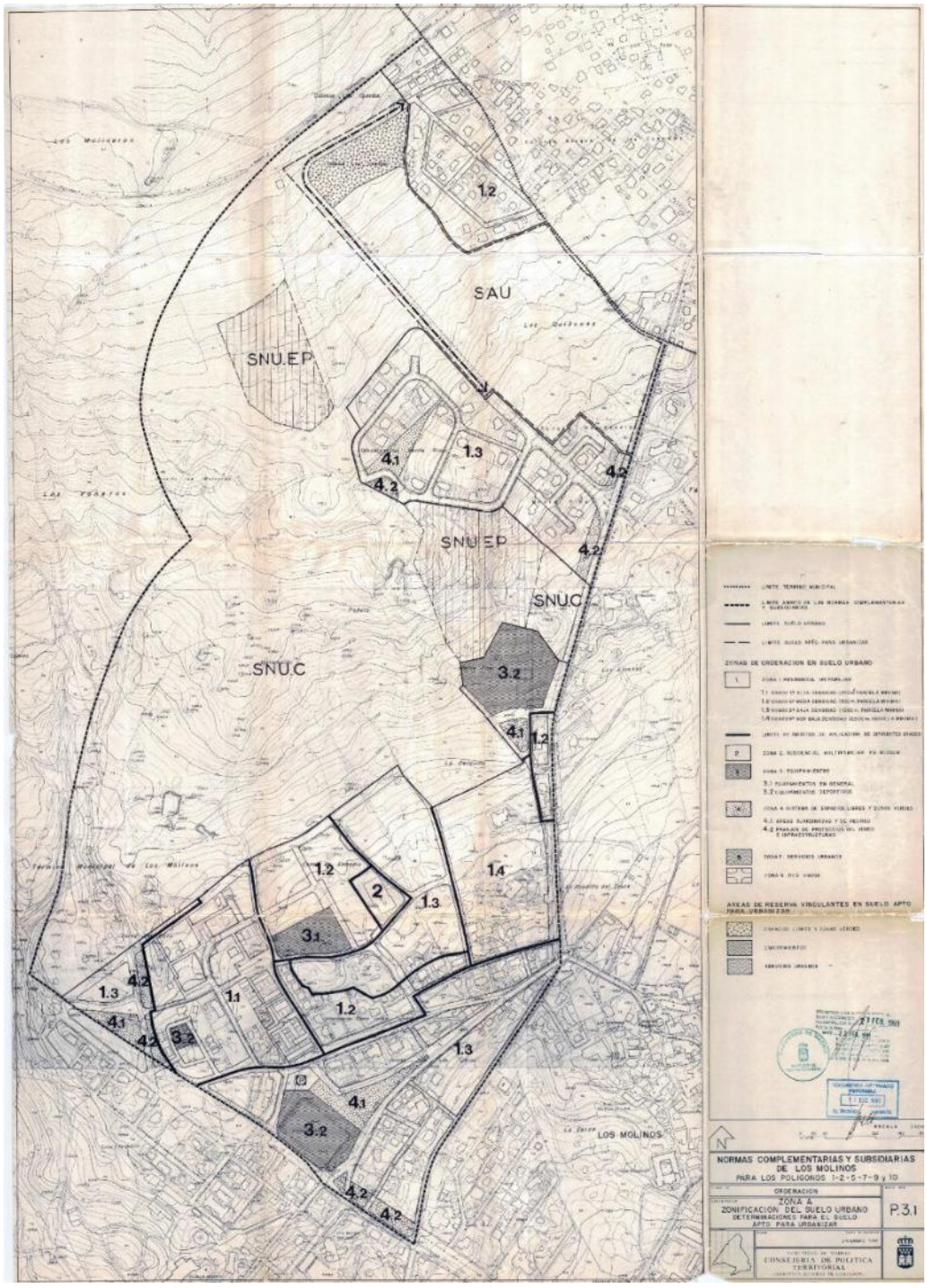


Figura 6. Zonificación del Suelo Urbano zona A (polígonos P1 y P2). NNSS1991

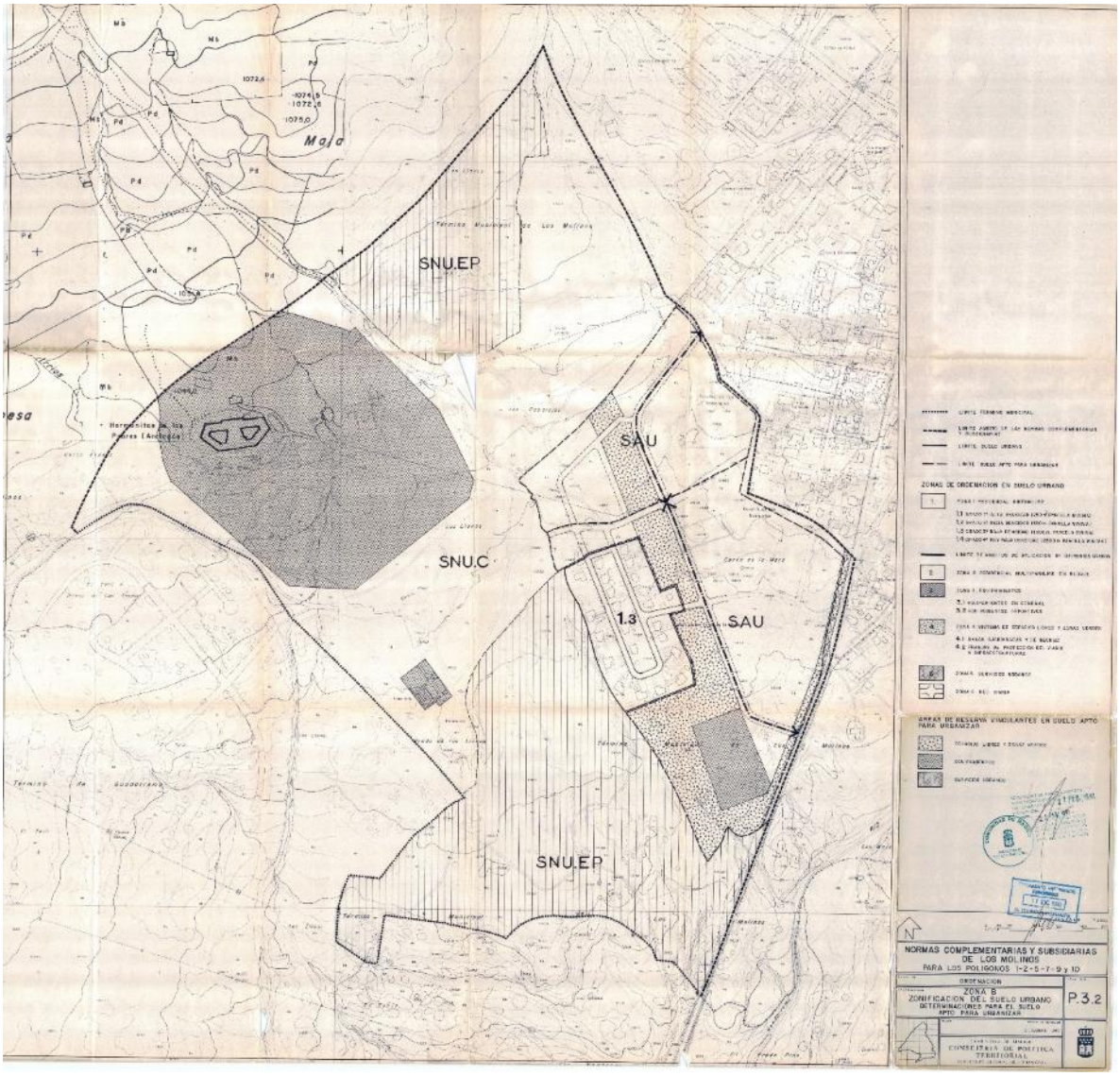


Figura 7. Zonificación del Suelo Urbano zona B (polígono P5). NNSS 1991

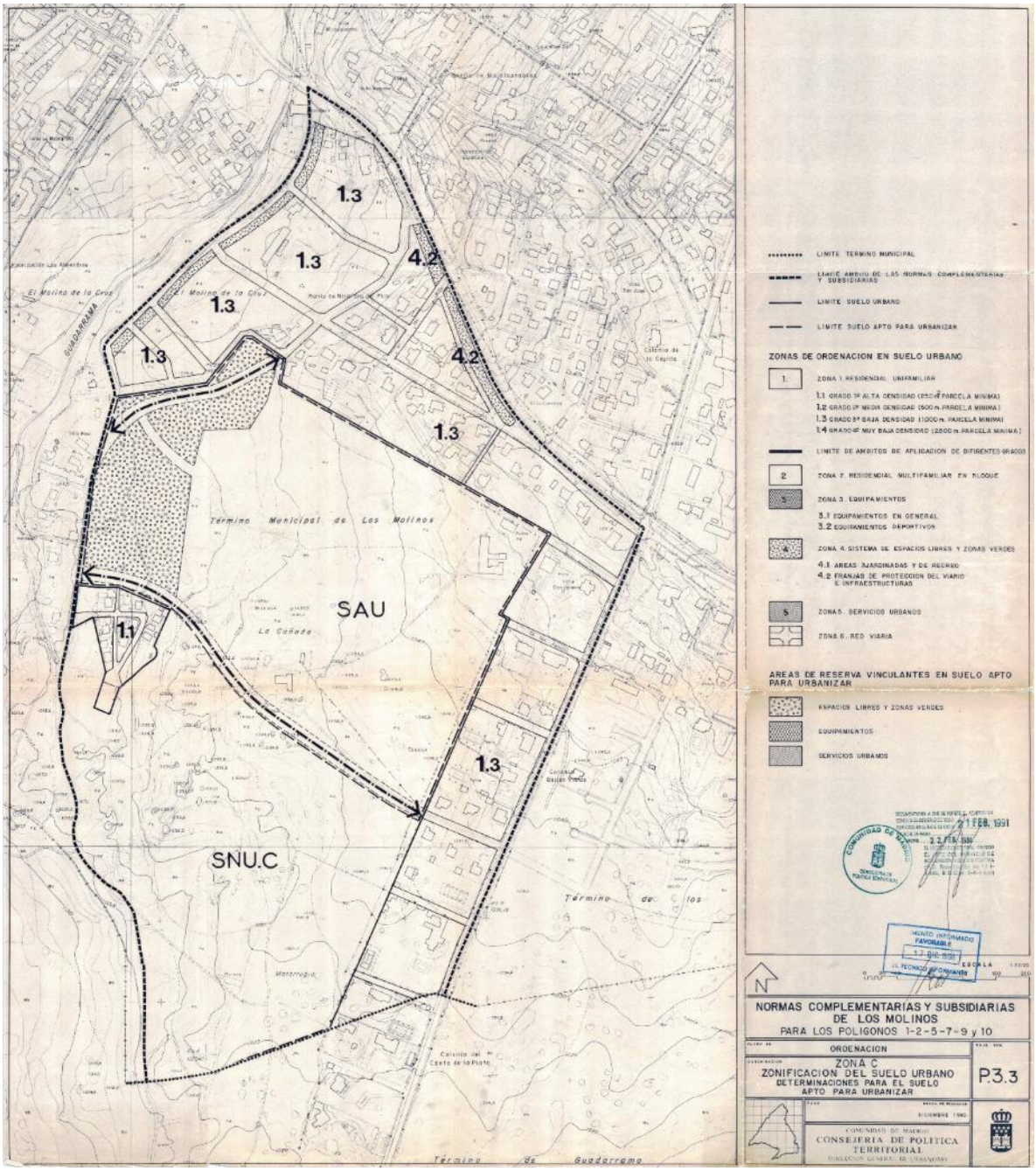


Figura 8. Zonificación del Suelo Urbano zona C (polígono P7). NNSS 1991

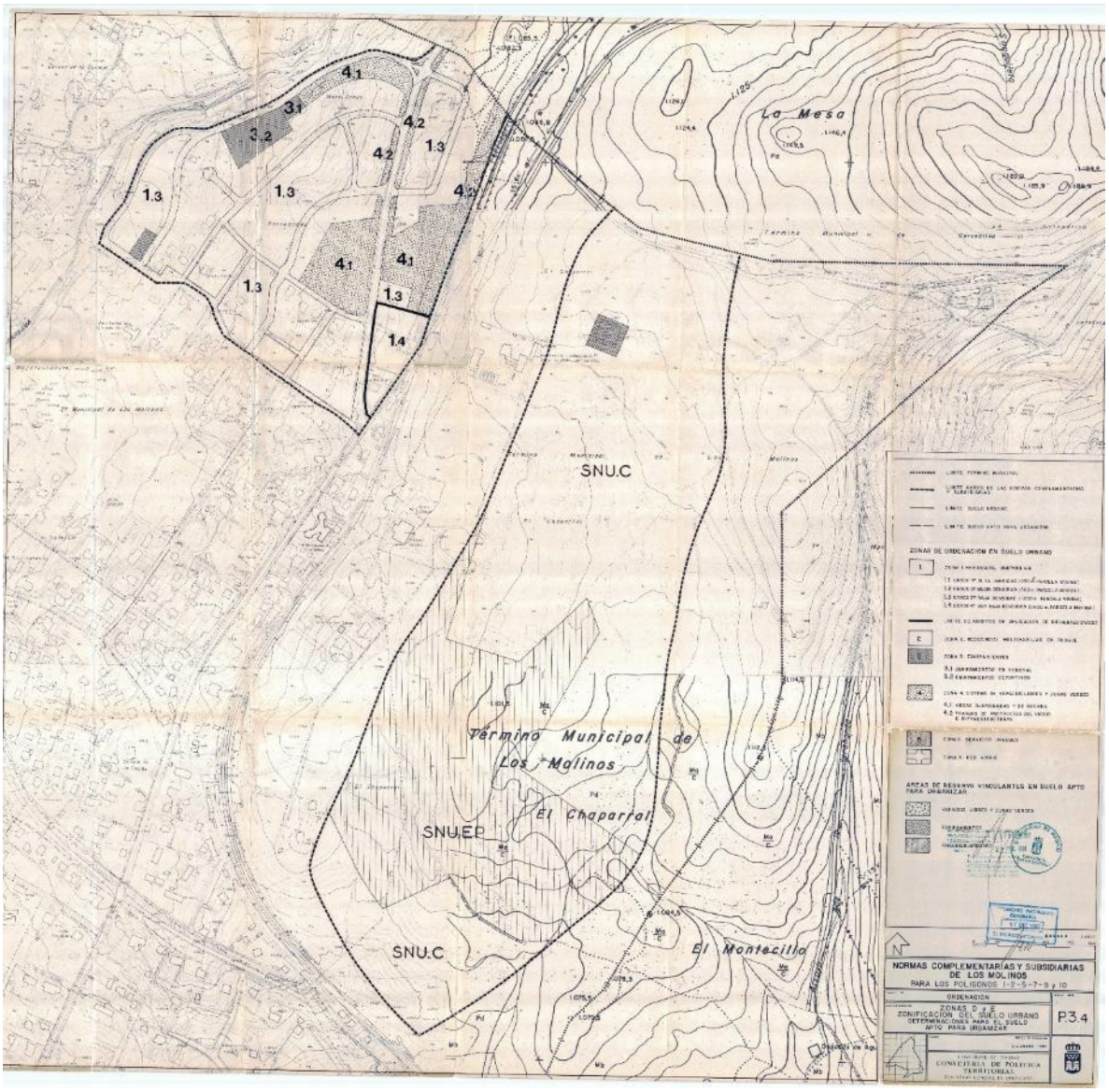


Figura 9. Zonificación del Suelo Urbano zonas D y E (polígonos P0 y P10). NNSS 1991

Capítulo 2. GRADO DE DESARROLLO

Desde su aprobación, el planeamiento vigente en el municipio ha ido evolucionando y desarrollándose a través de diversos instrumentos de planeamiento, que pueden agruparse en los siguientes bloques:

- Instrumentos de Planeamiento de Desarrollo (que **desarrollan** el Plan General), que a su vez se desglosan en:
  - Planes Parciales que desarrollan tanto el Plan General de 1969 como las NNSS de 1991.
  - Unidades de Actuación en Suelo Urbano.
  - Planes Especiales.
- Modificaciones puntuales del Plan General (que **modifican** el Plan General).
  - Modificaciones Ordinarias y No Sustanciales aprobadas.
  - Modificaciones por Sentencia de Tribunal aprobadas.
  - Modificaciones por corrección de errores materiales.
  - Modificaciones del Plan General en tramitación.

A continuación, se relacionan los distintos planes parciales, planes especiales, y modificaciones de planeamiento que se han tramitado en los últimos años.

2.1. Plan General de Ordenación Urbana de 1969

El **Plan General de Ordenación Urbana de Los Molinos, aprobado en 1969**, como se ha indicado con anterioridad, fue el primer intento integral de ordenar el crecimiento del municipio, en un momento en que su estructura urbana se limitaba al **casco antiguo** y **dos colonias de segunda residencia (Las Heras y La Estación)**, con una superficie de 158,87 hectáreas. Su redacción respondió a la necesidad de anticiparse a un desarrollo urbano que hasta entonces se había producido sin control, motivado por la cercanía a Madrid y la buena accesibilidad por carretera y ferrocarril. El objetivo principal era evitar impactos negativos sobre el entorno natural —especialmente en las zonas ribereñas y boscosas— y transformar las colonias existentes en unidades vecinales completas, dotadas de servicios. Para ello, el plan amplió considerablemente el suelo urbano previsto, estableció un modelo de crecimiento ordenado basado en unidades autosuficientes y clasificó el territorio en dos grandes categorías funcionales: **Suelo Urbano o Suelo de Extensión Urbana** y **Suelo Rústico.**

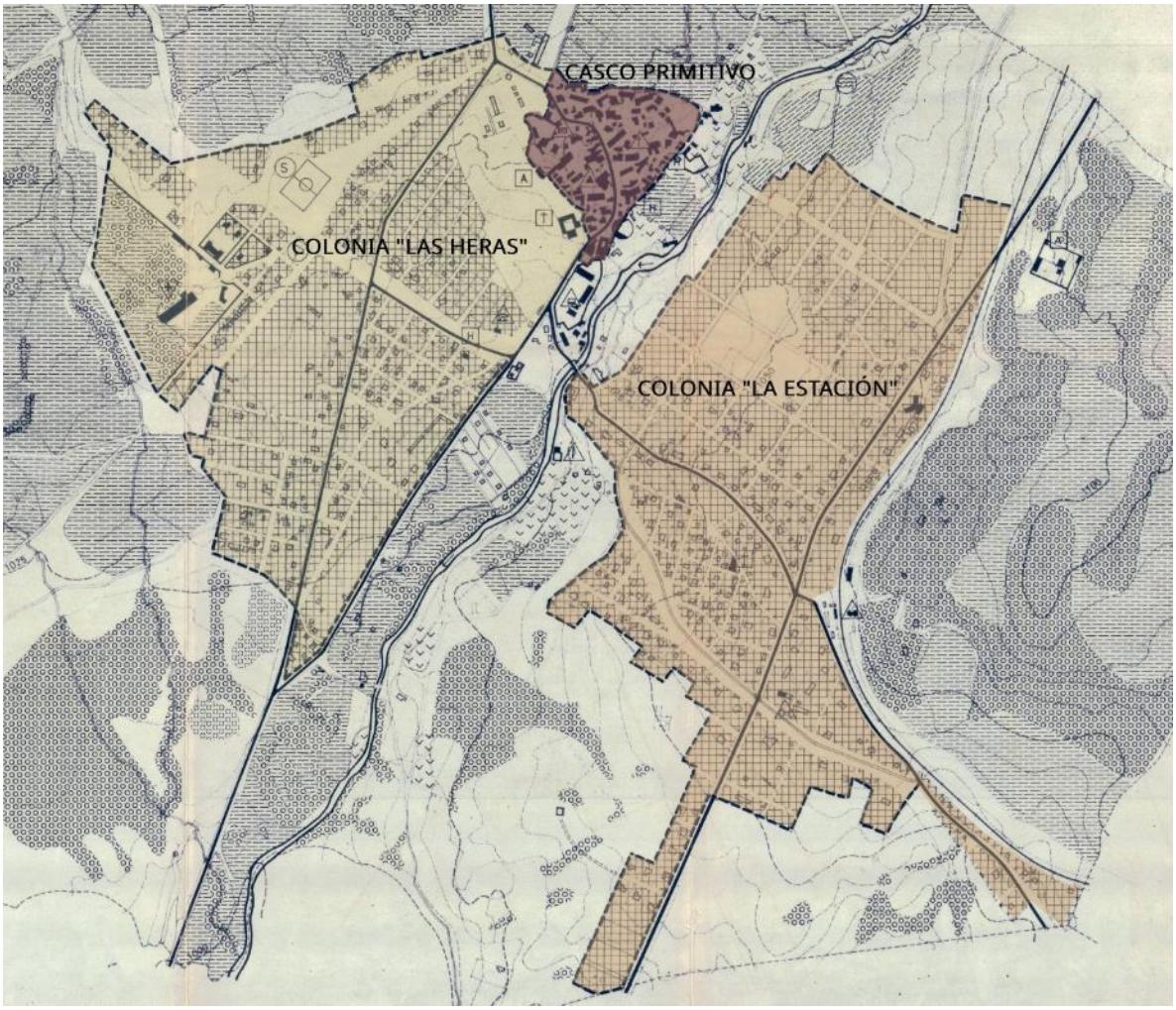


Figura 10. Estructura urbana en 1969. Elaboración propia a partir del PGOU de 1969

Como parte esencial de la estrategia de crecimiento ordenado, el Plan General de 1969 definió una amplia zona de suelo urbano o de extensión urbana, que duplicaba con creces la superficie urbana existente hasta entonces. Este suelo no se concebía como "urbanizable" en sentido transitorio como lo entendemos actualmente, sino que ya venía directamente ordenado desde el propio plan, con una estructura detallada de usos, tipologías, dotaciones y accesos. Además, el plan contemplaba como estrategia complementaria la consolidación de las colonias existentes —Las Heras y La Estación— dotándolas de los servicios necesarios para convertirlas en auténticas unidades vecinales autosuficientes, con equipamientos educativos, comerciales, deportivos y zonas verdes.

Dentro de este ámbito se plantearon tres nuevas unidades vecinales:

- **Las Heras al norte**, con un carácter mixto (residencial permanente y de temporada), favorecido por su proximidad al casco antiguo y su conexión con equipamientos ya existentes (como el campo de deportes y el sanatorio).
- **Matarrubia y La Dehesilla**, al sur, concebidas con un perfil más claramente residencial estacional, aunque con el objetivo de transformarse en unidades vecinales completas.

Estas nuevas unidades fueron diseñadas según un modelo de núcleos autosuficientes, cada uno con una población prevista de entre 3.200 y 5.000 habitantes, y dotados de servicios básicos: zonas verdes, equipamientos educativos, sanitarios, deportivos y comerciales.

Las unidades vecinales se organizaban a su vez en **polígonos** de ordenación, que a su vez contenían **supermanzanas** estructuradas. El Plan General estableció un total de diez polígonos numerados, cada uno de ellos agrupando zonas con características morfológicas y funcionales similares. Cada supermanzana era una unidad básica de ordenación, diseñada para albergar un número determinado de viviendas, con sus correspondientes espacios libres, equipamientos y dotaciones.

	Viviendas	Habitantes
Municipio	3.000 – 5.000	12.0000 – 25.000
Unidades vecinales	800 – 1.200	3.200 – 5.000
Polígono	250 – 400	1.000 – 1.600
Supermanzana	50 – 150	200 – 600



Figura 11. Polígonos y Supermanzanas. Planeamiento General Vigente (PGOU de 1969)

El Polígono 1, situado en el extremo norte del término municipal, junto a Cercedilla, albergaba las supermanzanas A, B, C, D y E. Justo al sur, el Polígono 2 comprendía las supermanzanas A y B. El Polígono 3 incluía las supermanzanas A y B, que formaban parte de la Colonia Las Heras. De igual forma, el Polígono 4 abarcaba el resto de esta colonia, organizándose en las supermanzanas B y C.

Al suroeste del núcleo urbano, el Polígono 5 estaba compuesto por las supermanzanas A, B, C y D, configurando una importante área de expansión residencial. El Polígono 6, correspondiente en su totalidad a la Colonia La Estación, se estructuraba en torno a las supermanzanas A y B.

Más al sur, el Polígono 7 se distribuía en las supermanzanas A y B, mientras que el Polígono 8, contiguo a este, estaba formado únicamente por la supermanzana A. Por su parte, el Polígono 9, situado al norte del polígono 6, incluía las supermanzanas A y B. Finalmente, el Polígono 10, ubicado al este del término municipal, se componía de las supermanzanas A, B y C.

El Plan General de 1969 contemplaba la posibilidad de desarrollar determinados ámbitos incluidos en la delimitación de los polígonos mediante la aprobación de Planes Parciales de Ordenación. De acuerdo con el artículo 10 de la Ley del Suelo de 1956, el planeamiento urbanístico de los terrenos clasificados como Suelo Urbano o Suelo de Extensión Urbana debía realizarse mediante este instrumento. El Plan Parcial constituía el medio técnico y jurídico a través del cual se desarrollaban pormenorizadamente las supermanzanas del Plan General, detallando la organización del suelo, los usos, la edificación y las dotaciones públicas previstas en cada ámbito.

La ejecución material del Plan General de 1969 ha sido limitada, se observa que su desarrollo, a través de los instrumentos de planeamiento intermedio que propugna, se produce en muy escasos ámbitos y con multitud de dificultades. Determinados sectores como Matamaíllo, Los Arroyuelos o Los Borregones fueron desarrollados parcialmente en los últimos años de vigencia efectiva del planeamiento, con la aprobación definitiva de sus respectivos Proyectos de Urbanización entre mayo de 1987 y enero de 1989. En el núcleo urbano se registraron algunas actuaciones en tipología de bloque abierto, como la Urbanización Los Almendros, así como promociones aisladas de vivienda unifamiliar sobre parcela de reducidas dimensiones. Más allá de estos ámbitos, el grado de desarrollo ha sido escaso, manteniéndose paralizadas desde la aprobación del plan diversas áreas propuestas, entre ellas la conocida como “Cerca de la Mora”, situada en el suroeste del término municipal.

2.1.1. Planes Parciales que desarrollan el Plan General de 1969

El Plan General de 1969 contemplaba la posibilidad de desarrollar determinados ámbitos incluidos en la delimitación de los polígonos mediante aprobación de Planes Parciales. De acuerdo con el artículo 10 de la Ley del Suelo de 1956, el planeamiento urbanístico de los terrenos clasificados como Suelo Urbano o Suelo de Extensión Urbana debía realizarse mediante este instrumento. A continuación, se recoge el estado actual de desarrollo de los planes parciales desarrollados al amparo del Plan General de 1969.

- **Plan Parcial de Ordenación Urbana de la finca “Los Hornillos”**. Aprobación definitiva 26 de febrero de 1969.

- **Plan Parcial de la Supermanzana A, del Polígono 2, correspondiente al Plan General de Los Molinos.** Aprobación definitiva 22 de julio de 1970.

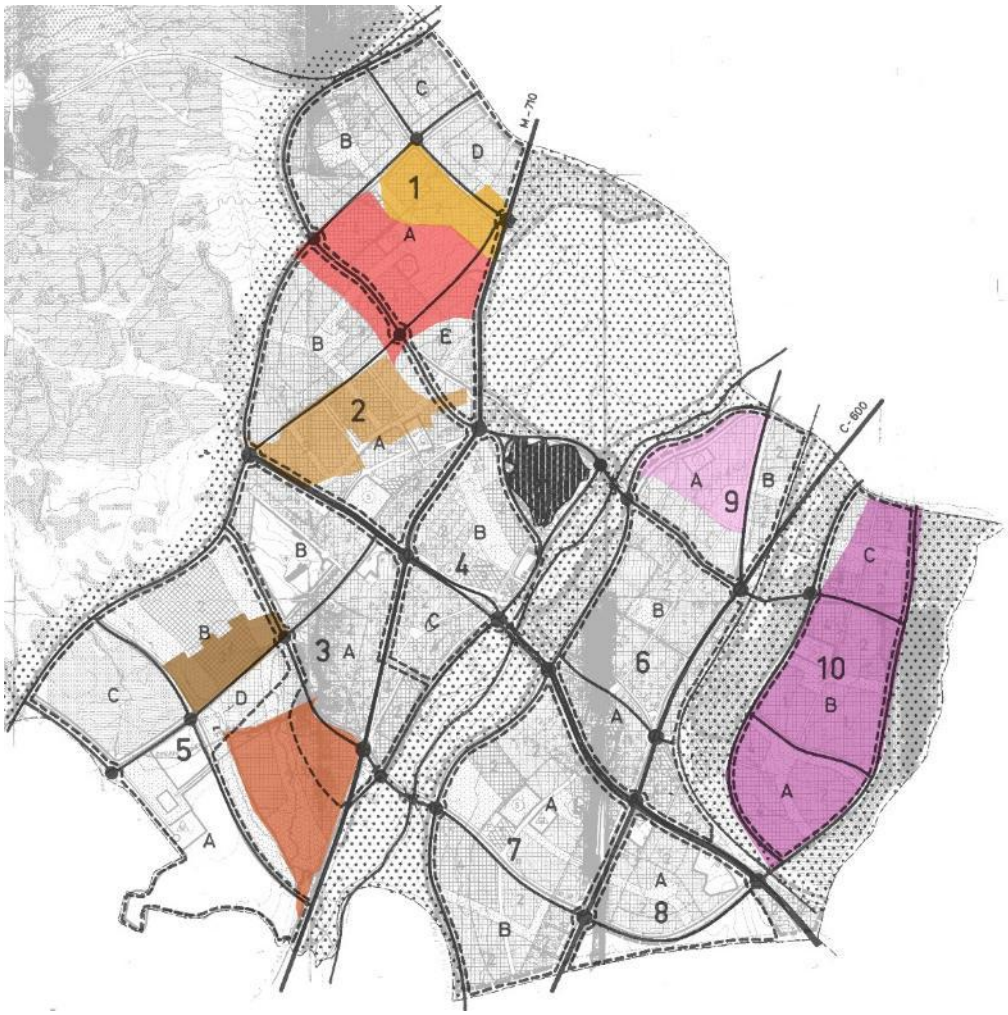
- **Plan Parcial del Polígono Agropecuario-industrial "Los Llanos".** 22 de diciembre de 1970.

- **Plan Parcial Cerca de la Mora Alta.** 23 de junio de 1976.

- **Plan Parcial de Ordenación de la Supermanzana A del Polígono 1, en la zona denominada "Matamaíllo".** 4 de febrero de 1981.

- **Plan Parcial de Ordenación de la finca "Los Borregones"** carretera a Puente Verde Km. 0,2 del término municipal de Los Molinos. 4 de febrero de 1981.

- **Plan Parcial Polígono 10, supermanzana A, B y C finca "El Chaparral".** 21 de enero de 1991. No se llegó a ejecutar. Aprobación definitiva por silencio. La aprobación provisional fue el 21 de mayo de 1990. Le afectó la suspensión de 30/08/1990, BOCM de 14/09/1990 (REUR 12343).



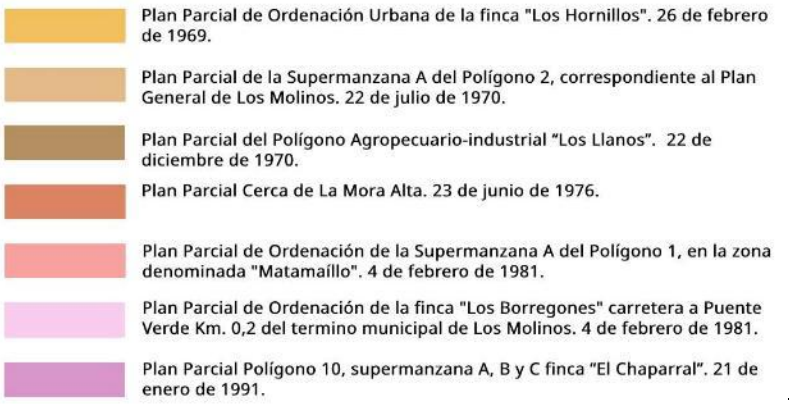


Figura 12. Esquema de la ubicación de los Planes Parciales aprobadas

2.1.1.1. Plan Parcial de Ordenación Urbana de la finca "Los Hornillos"

La Comisión de Planeamiento y Coordinación del Área Metropolitana de Madrid aprobó definitivamente el Plan Parcial de la finca "Los Hornillos" en sesión celebrada el 26 de febrero de 1969, con publicación oficial el 21 de junio de 1969. Aunque su aprobación definitiva fue posterior a la del Plan General, su tramitación se inició con anterioridad.

El Plan Parcial de Ordenación de la finca "Los Hornillos", redactado en 1968, tiene por objeto desarrollar un ámbito del Plan General de 1969 mediante la creación de una urbanización de carácter residencial con tipología de ciudad jardín. El ámbito abarca una superficie de aproximadamente 81.365 m², localizada en las parcelas nº 22 y nº 23 del polígono 3 y una parcela nº 1 del polígono 15 del Plano Parcelario Rústico de Los Molinos.

La ordenación se basa en criterios de baja densidad, con parcelas mínimas de 1.000 m², una altura máxima de dos plantas (5,5 m), y la reserva del 10 % del suelo para zonas verdes públicas. Se estima una población de 250 habitantes, con un uso previsto principalmente como residencia de temporada o de fin de semana, aunque con posibilidad de residencia permanente dada la accesibilidad y dotaciones.

El diseño urbanístico agrupa las viviendas en dos manzanas dispuestas alrededor de un parque central, con acceso desde la carretera C-600 y una red viaria jerarquizada. Cada manzana cuenta además con un pequeño parque interior destinado a juegos infantiles. El plan se redactó en coherencia con el Plan General de 1969 y las Normas Subsidiarias del Área Metropolitana de Madrid, buscando una integración paisajística y funcional con el entorno natural.

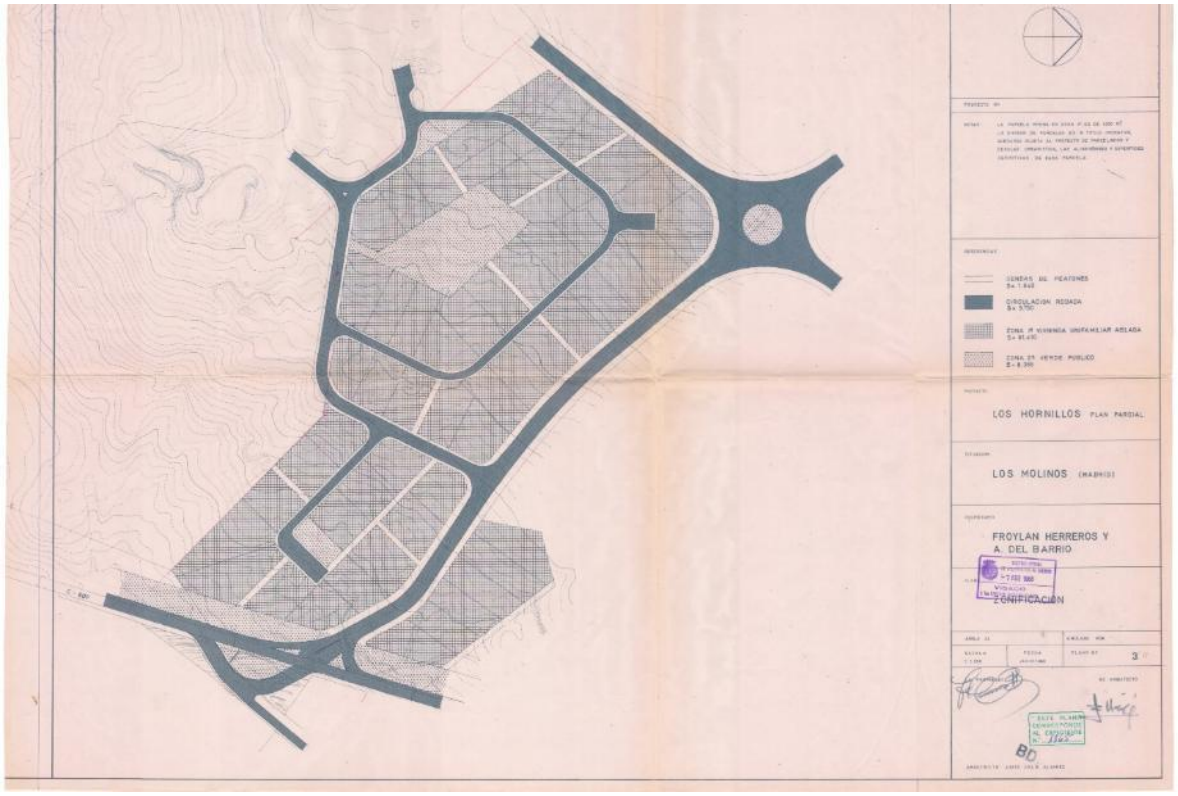


Figura 13. Plano de Zonificación del Plan Parcial "Los Hornillos". 1969

La urbanización "Parque Residencial Monte-Pinar", situada al norte del municipio de Los Molinos, constituye un área consolidada en la actualidad y corresponde al ámbito desarrollado a partir del Plan Parcial de la finca "Los Hornillos", cuya ejecución se materializó en esta área.

2.1.1.2. Plan Parcial de la Supermanzana A, del Polígono 2, correspondiente al Plan General de Los Molinos

El Plan Parcial de la supermanzana A fue aprobado definitivamente por la Comisión de Planeamiento y Coordinación del Área Metropolitana de Madrid en sesión de fecha 22 de julio de 1970. Su objetivo es desarrollar un ámbito del Plan General de 1969 mediante una ordenación urbanística pormenorizada de carácter residencial.

El ámbito tiene una superficie total de 170.344 m² y se localiza al noroeste del casco urbano, junto a la calle de La Era y la Cañada de las Merinas. El modelo propuesto combina vivienda colectiva, vivienda unifamiliar agrupada y vivienda unifamiliar aislada, distribuidas en distintas manzanas y con parcelas de superficies comprendidas entre 200 m² y 2.000 m².

El diseño urbano se basa en criterios de ciudad jardín, con zonas verdes centrales, red viaria jerarquizada, espacios deportivos, dotaciones escolares, equipamiento comercial y áreas para juegos infantiles.

El plan propone un máximo de 548 viviendas (238 viviendas colectivas, 189 viviendas unifamiliares grupadas y 97 viviendas unifamiliares aisladas) y una población estimada de 2.620 habitantes, con densidades bajas,

integración paisajística y conexión directa con el núcleo urbano. La ejecución del plan se plantea en varias etapas, conforme a las condiciones físicas del terreno, su topografía y la estructura de propiedad.

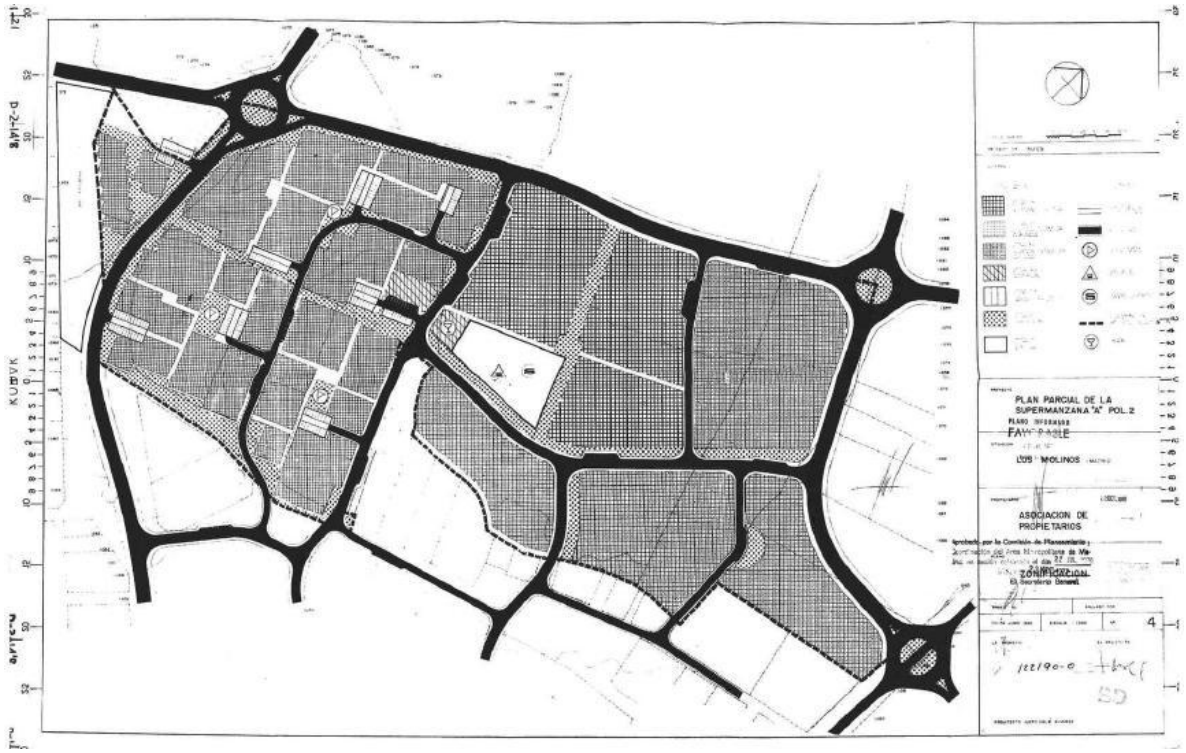


Figura 14. Zonificación Plan Parcial de la Supermanzana A, del Polígono 2. 1970

La ejecución del Plan Parcial se limitó a los ámbitos previstos para viviendas unifamiliares. Durante la redacción de las Normas Complementarias y Subsidiarias de 1991, se identificó en esta área una zona con ordenación básica y bajo nivel de urbanización, aunque parcialmente consolidada por la edificación. Esta se componía principalmente de vivienda unifamiliar con una parcelación heterogénea, que abarcaba desde grandes fincas hasta pequeñas parcelas de urbanizaciones más recientes.

Algunos sectores permanecían sin edificar o con urbanización incompleta; en uno de ellos, originalmente previsto para edificación en bloque abierto, únicamente se había ejecutado un edificio. Por este motivo, se propuso su reordenación hacia una tipología unifamiliar más coherente con el entorno, así como su delimitación como unidades de actuación, concretamente UA-01 “La Cerquilla” y UA-02 “Cerca de Enmedio”.

En la actualidad, no consta que se haya iniciado gestión ni tramitación urbanística alguna sobre estas unidades de actuación.

2.1.1.3. Plan Parcial del Polígono Agropecuario-industrial “Los Llanos”

El Plan Parcial fue aprobado el 22 de diciembre de 1970 y promovido por el Ayuntamiento de Los Molinos, en respuesta a la necesidad de ordenar y adecuar el suelo para usos agropecuarios. Su ámbito de actuación se sitúa al suroeste del casco antiguo del municipio, en la zona conocida como Los Robalejos y Los Llanos, abarcando una superficie total de 7,2187 hectáreas.

La finalidad principal de este planeamiento es habilitar terrenos apropiados para la instalación de pequeñas granjas y establos, con el objetivo de trasladar fuera del núcleo urbano primitivo las actividades ganaderas que en ese momento se desarrollaban en su interior. Esta actuación responde también a la necesidad de ofrecer suelo dotado de servicios básicos a un precio razonable, con parcelas accesibles para los ganaderos modestos, quienes en aquella época encontraban grandes dificultades para adquirir fincas de más de 2,5 hectáreas, límite mínimo de agregación establecido por la normativa vigente entonces.

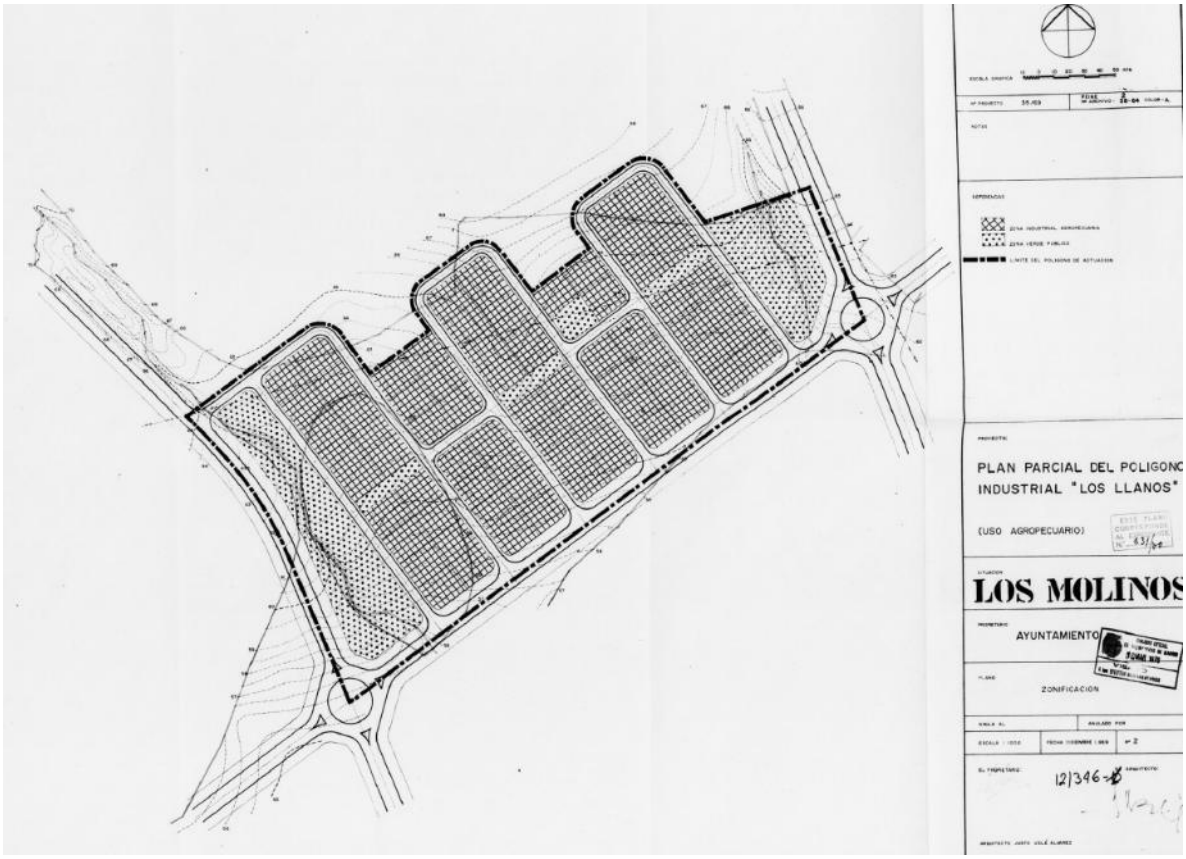


Figura 15. Zonificación Plan Parcial del Polígono Agropecuario-industrial "Los Llanos". 1970

No constan gestión ni tramitación iniciada para el Plan Parcial del Polígono Agropecuario-industrial "Los Llanos" del Plan General de Ordenación Urbana de Los Molinos. Posteriormente estos terrenos quedaron incluidos en los ámbitos suspendidos del planeamiento, según la delimitación de los polígonos establecida por las Normas Complementarias y Subsidiarias de Planeamiento de 1991 y pasaron a clasificarse como Suelo No Urbanizable Común.

2.1.1.4. Plan Parcial Cerca de la Mora Alta

El Plan Parcial Cerca de la Mora Alta fue aprobado definitivamente el 23 de junio de 1976, con el objetivo de desarrollar una zona del suelo clasificado en el Plan General de Ordenación Urbana de 1969. El Plan Parcial preveía una densidad muy baja con parcelas de gran tamaño, y estaba acompañada de amplias áreas destinadas a zonas verdes y espacios libres.

El ámbito de actuación abarcaba una superficie total de 184.907 m² y se situaba al suroeste del casco urbano, en una zona de expansión natural del municipio. El modelo de ordenación propuesto establece una estructura urbana basada en la combinación de viviendas unifamiliares de dos tipologías diferenciadas, distribuidas en distintas manzanas, junto con amplias zonas verdes públicas que refuerzan la calidad ambiental del conjunto.

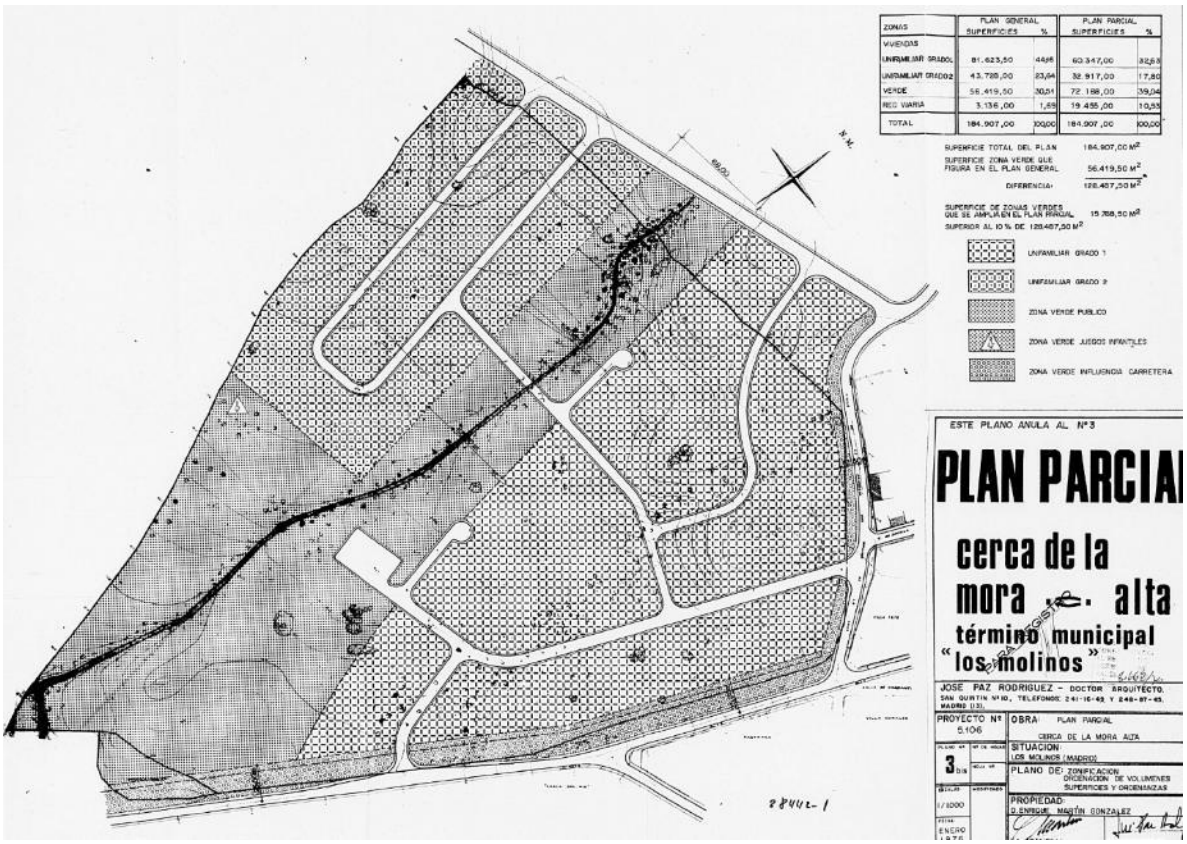


Figura 16. Zonificación Plan Parcial Cerca de la Mora Alta. 1976

El grado de desarrollo del Plan Parcial ha sido escaso, permaneciendo paralizadas desde la aprobación del plan diversas áreas propuestas. Únicamente se había consolidado un pequeño ámbito de aproximadamente 3,60 hectáreas, que fue posteriormente clasificado como suelo urbano en las Normas Complementarias y Subsidiarias. El resto del ámbito conservaba el trazado de las calles proyectadas, pero carecía de edificación, presentando una urbanización altamente degradada y con infraestructuras obsoletas o prácticamente inservibles, lo que justificaba la necesidad de una reurbanización integral.

Por tanto, se incluyó ese ámbito en el desarrollo de las Normas Complementarias y Subsidiarias, considerándolo como Suelo Apto para Urbanizar y delimitando dos sectores con ese fin: SAU-01.S “Los Robalejos” y SAU-02.S “Cerca de la Mora”.

2.1.1.5. Plan Parcial de Ordenación de la Supermanzana A del Polígono 1, en la zona denominada "Matamaíllo".

El presente Plan Parcial aprobado el 4 de febrero de 1981 tiene como finalidad el desarrollo de una zona de suelo afectada por la zonificación y las determinaciones del Plan General, dentro del cual se encuentra clasificada como la supermanzana A del Polígono 1. El ámbito de actuación se localiza en la zona norte del término municipal, en la margen izquierda de la carretera que une el municipio con Cercedilla, en el entorno denominado Matamaillo y El Pinar. Limita al norte con la urbanización Monte-Pinar, correspondiente al Plan Parcial de Los Hornillos, aprobado por COPLACO el 26 de febrero de 1969, y situada dentro de la misma supermanzana.

La superficie total del ámbito asciende a aproximadamente 168.387 m², estructurada mediante una red viaria jerarquizada que organiza manzanas destinadas a viviendas unifamiliares de dos tipologías de baja densidad. La ordenación propuesta contempla la edificación de 189 viviendas, con una población prevista de 1.000 habitantes. Asimismo, se incluyen reservas para zonas verdes públicas, equipamientos y servicios urbanísticos, lo que garantiza una dotación adecuada de infraestructuras y espacios comunitarios.

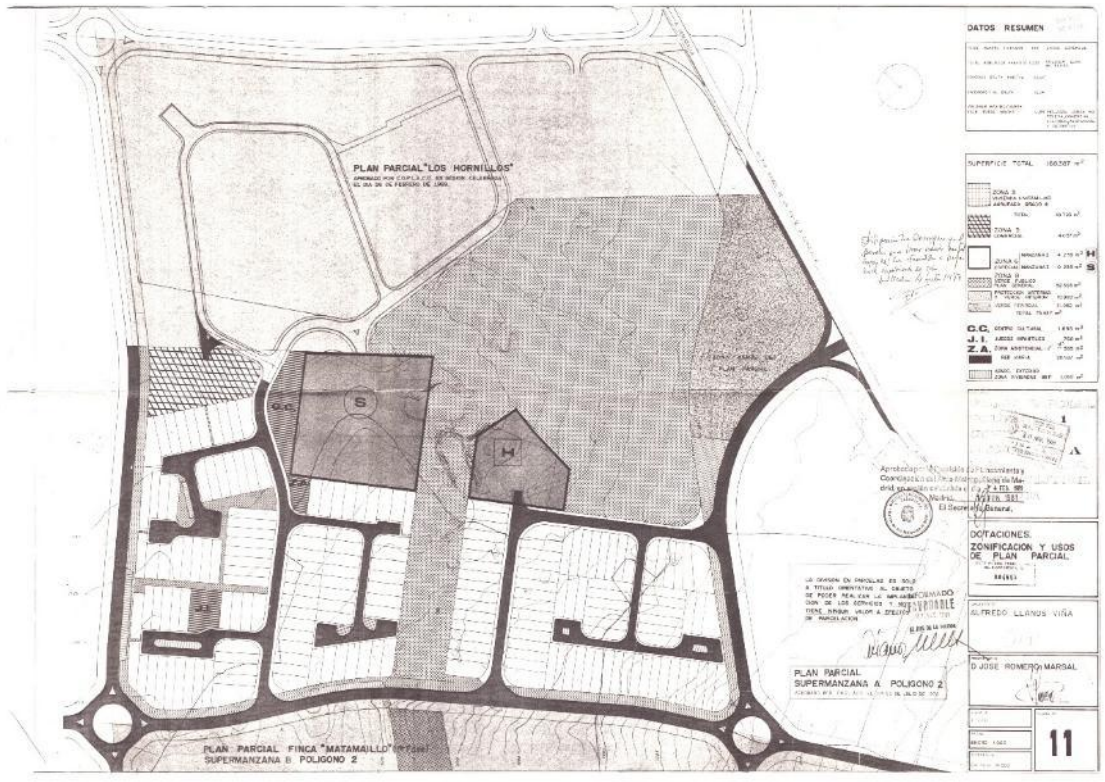


Figura 17. Zonificación Plan Parcial "Matamaíllo". 1981

Este Plan Parcial fue desarrollado parcialmente durante los últimos años de vigencia efectiva del Plan General de 1969, culminando con la aprobación definitiva de su Proyecto de Urbanización a finales de la década de 1980. Sin embargo, la entrada en vigor de las Normas Complementarias y Subsidiarias en 1991 supuso un cambio significativo en la clasificación del suelo, al establecer que determinados terrenos previamente clasificados como suelo urbano o urbanizable por el planeamiento anterior pasaran a ser considerados como

suelo no urbanizable. Esta modificación afectó directamente al ámbito denominado “El Balcón de la Peñota”, una urbanización situada al norte del área de actuación del Plan Parcial “Matamaíllo”, que ya se encontraba consolidada, con un total de 176 parcelas —98 de ellas edificadas, ocupadas y en uso y 78 no edificadas— y dotada de servicios urbanísticos.

Con el fin de corregir la evidente discrepancia entre la realidad física consolidada y la nueva clasificación normativa, se aprobó una Modificación Puntual de las Normas el 23 de diciembre de 2019. No obstante, dicha modificación fue anulada por sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Madrid, lo que mantuvo la clasificación del ámbito como Suelo No Urbanizable Común.

Por otro lado, la zona sur del ámbito del Plan Parcial presenta el trazado viario ejecutado, aunque carece de edificación, reflejando un desarrollo parcial y discontinuo del planeamiento previsto.

2.1.1.6. Plan Parcial de Ordenación de la finca “Los Borregones” carretera a Puente Verde Km. 0,2 del término municipal de Los Molinos.

Los terrenos objeto del Plan Parcial correspondiente a la finca “Los Borregones” se localizan en la zona norte del término municipal de Los Molinos, en la margen izquierda del antiguo ramal de la carretera M-600 (Navalcarnero–Navacerrada), en el paraje conocido como Los Borregones. En el Plan General de Ordenación Urbana, estos terrenos se encuentran clasificados como la Manzana 1 de la Supermanzana A del Polígono 9.

Parte de esta supermanzana ya se encontraba ocupada en su zona sur por la urbanización denominada “Dehesilla de Peñalatolva”, promovida por el Ayuntamiento de Los Molinos conforme a un proyecto redactado en noviembre de 1953. Esta urbanización estaba compuesta exclusivamente por parcelas residenciales de aproximadamente 1.000 m² destinadas a viviendas unifamiliares aisladas, las cuales fueron vendidas por el propio Ayuntamiento y han sido edificadas progresivamente.

El ámbito de actuación del Plan Parcial se limita por tanto a la superficie restante de la supermanzana que aún no ha sido urbanizada ni edificada. En total, el plan abarca una superficie de 93.651 m², en la que se preveía la creación de 48 parcelas residenciales, destinadas a acoger una población estimada de 213 habitantes. Asimismo, el plan incorpora zonas verdes públicas, espacios deportivos y áreas de protección vinculadas a infraestructuras viarias, con el objetivo de dotar al conjunto de una urbanización completa, funcional y equilibrada.

Este Plan Parcial fue aprobado definitivamente el 4 de febrero de 1981, consolidándose como un instrumento de desarrollo coherente con las determinaciones del planeamiento general vigente en ese momento.

Posteriormente, tanto los terrenos correspondientes al Plan Parcial de la finca “Los Borregones” como los pertenecientes a la urbanización consolidada “Dehesilla de Peñalatolva”, situada al sur, quedaron incluidos dentro de los ámbitos suspendidos por el planeamiento, conforme a la delimitación de los polígonos establecida en las Normas Complementarias y Subsidiarias de Planeamiento de 1991 (Zona D, Polígono 9, Supermanzana A).

En el momento de la entrada en vigor de dichas Normas, esta área se encontraba prácticamente urbanizada, con tan solo algunos remates menores pendientes de ejecución. Dada su consolidación física y el grado de desarrollo alcanzado, se planteó la incorporación íntegra de su ordenación al nuevo planeamiento municipal.

Estas condiciones justificaron la delimitación del conjunto como una Unidad de Actuación específica: UA-07 "Los Borregones".

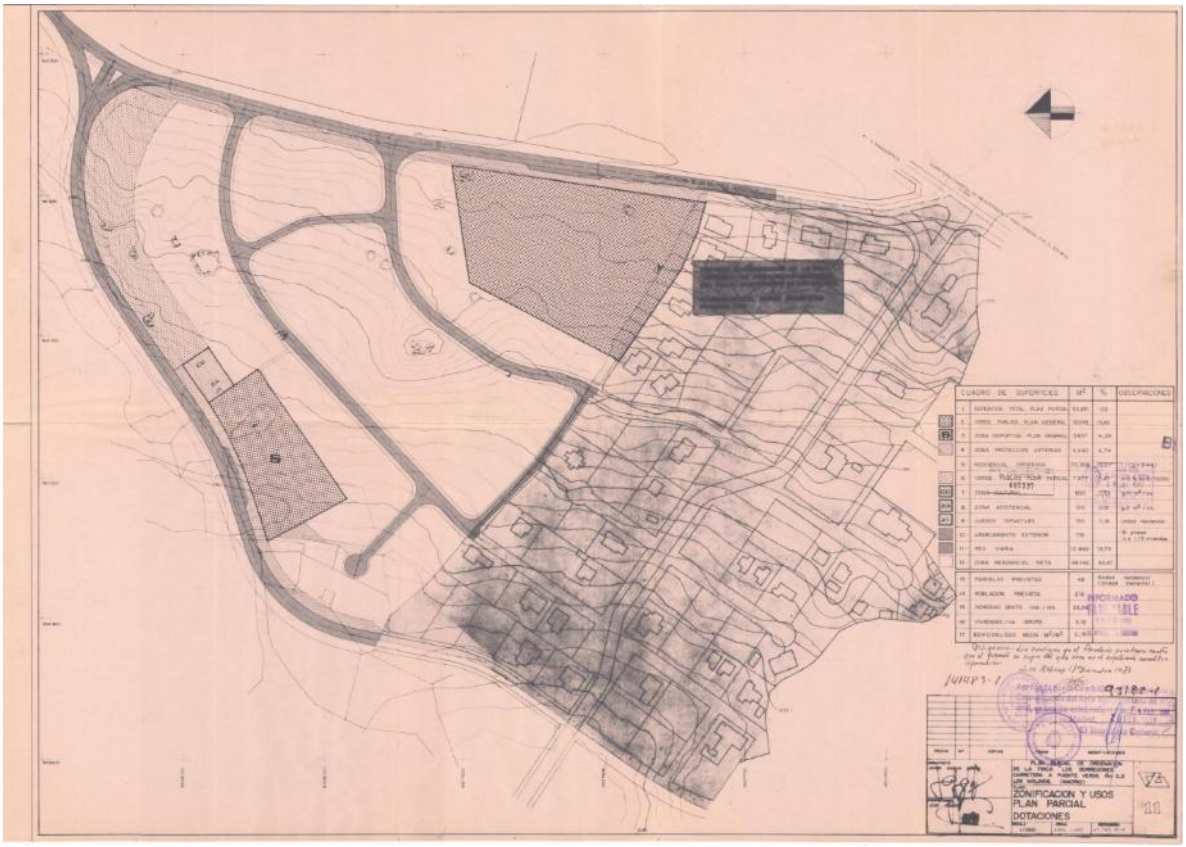


Figura 18. Zonificación Plan Parcial de la finca "Los Borregones". 1981

2.1.1.7. Plan Parcial Polígono 10, supermanzana A, B y C finca "El Chaparral"

El Plan Parcial de la finca "El Chaparral" correspondiente al ámbito ubicado en el Polígono 10, Manzanas A, B y C fue aprobado definitivamente por silencio administrativo el 21 de enero de 1991 (aprobación provisional con fecha 21 de mayo de 1990). No obstante, este planeamiento nunca llegó a ejecutarse, y su desarrollo se vio afectado por el acuerdo de suspensión del planeamiento aprobado el 30 de agosto de 1990 y publicado en el BOCM el 14 de septiembre de 1990 en los sectores concretos de los polígonos P1, P2, P5, P7, P9 y P10. Actualmente, en las Normas Complementarias y Subsidiarias, se identifica el conjunto del ámbito con la clasificación de Suelo No Urbanizable Común (SNUC) y Suelo No Urbanizable de Especial Protección (SNUEP).

2.2. Normas Complementarias y Subsidiarias de 1991

El Plan General de 1969 mostraba una clara desconexión con la realidad territorial y urbana de la época, al proponer tipologías edificatorias incompatibles con el carácter del núcleo histórico y las colonias residenciales. No preveía un ensanche ordenado del casco urbano ni un equilibrio funcional con las zonas de expansión, lo que ha favorecido un modelo disperso y con mayor densidad en la periferia que en el centro. Además, se

identifica la ausencia de medidas de protección del medio físico, especialmente en zonas sensibles como el río Guadarrama, afectado por ocupaciones indebidas tras la aprobación del plan.

En conjunto, estos factores justificaban la necesidad de una revisión integral del planeamiento, que actualizase el modelo urbano, redistribuyese adecuadamente los usos y garantizase la protección ambiental del municipio. Como respuesta a esta situación, se aprobaron las **Normas Complementarias y Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Los Molinos en 1991**. Estas normas surgieron con el objetivo de revisar y adaptar parcialmente el planeamiento vigente, introduciendo criterios más actuales y técnicamente rigurosos en determinados ámbitos del municipio. Su entrada en vigor supuso la suspensión del Plan General de 1969 en los polígonos P1, P2, P5, P7, P9 y P10. A continuación, se recoge el estado de desarrollo de los ámbitos afectados por esta normativa en el momento de su redacción.

Zona A (Polígonos 1 y 2)

La Zona A se localiza al noroeste del núcleo urbano de Los Molinos, y abarca una extensión superficial de 117,75 hectáreas. La Zona A incluía tanto ámbitos ya consolidados como otros con un escaso grado de urbanización o desarrollo. Aunque parte de su tejido residencial se había integrado funcionalmente en el núcleo urbano, el desarrollo ha sido desigual, presentando importantes diferencias en cuanto a tipologías edificatorias y estructura parcelaria. En la zona más próxima al casco antiguo, al sureste, se encuentra un área con ordenación básica y un bajo nivel de urbanización, aunque consolidada por la edificación. Estas áreas formaban parte del núcleo urbano y quedaron incluidas en los ámbitos suspendidos del planeamiento, según la delimitación de los polígonos establecida por las Normas Complementarias y Subsidiarias de Planeamiento de 1991. Se trata fundamentalmente de extensiones residenciales unifamiliares, con una parcelación heterogénea: desde grandes parcelas (algunas superiores a 5.000 m²) hasta parcelas muy reducidas, de apenas 200 m², localizadas al sur del ámbito en promociones recientes que desvirtúan en cierta medida el carácter tradicional del núcleo. Existían también ámbitos que permanecían sin edificar o con urbanización incompleta. En uno de ellos, previsto originalmente para edificación en bloque abierto, solo se había ejecutado un edificio. En este caso, se proponía una reordenación hacia una tipología unifamiliar más coherente con el conjunto de la zona. Para posibilitar su desarrollo urbanístico, se propuso su delimitación como unidades de actuación, concretamente UA-01 “La Cerquilla” y UA-02 “Cerca de Enmedio”.

En cuanto a los espacios libres y equipamientos, la zona disponía de infraestructuras deportivas consolidadas, como el polideportivo municipal al norte y el campo de fútbol al sur, que se mantendrían con su uso actual en ese momento. Asimismo, se identificaron suelos residuales —posiblemente procedentes de antiguas vías pecuarias— cuya incorporación como zonas verdes locales se consideraba una opción adecuada y coherente con su carácter. Mientras que esta era el área principal de suelos consolidados por la edificación, y en menos medida por la urbanización, existían dos pequeñas áreas consolidadas al norte de la zona. La primera, más próxima, es la conocida como urbanización “Parque Residencial Monte-Pinar”. La segunda, prácticamente consolidada al 100% por la edificación, correspondía a una zona estrechamente vinculada con los desarrollos residenciales del vecino municipio de Cercedilla, quedando aislada del continuo urbano del núcleo de Los Molinos. Por último, el resto del territorio delimitado como Zona A se conservaba en estado natural, salvo en su extremo norte —el área conocida como Los Arroyuelos—, donde se había ejecutado la urbanización completa del ámbito, aunque aún sin edificación, poco antes de la revisión del planeamiento. Por sus características, este sector se consideraba apto para su desarrollo como suelo urbanizable, proponiéndose su ordenación como SAU-01.N “Los Arroyuelos”.

La práctica totalidad de terrenos situados al oeste de la Zona A quedaban clasificados por tanto como Suelo No Urbanizable con una extensión de 55,84 hectáreas. Prácticamente se recogían en su totalidad en la categoría común salvo dos áreas que contienen masas arboladas de interés.

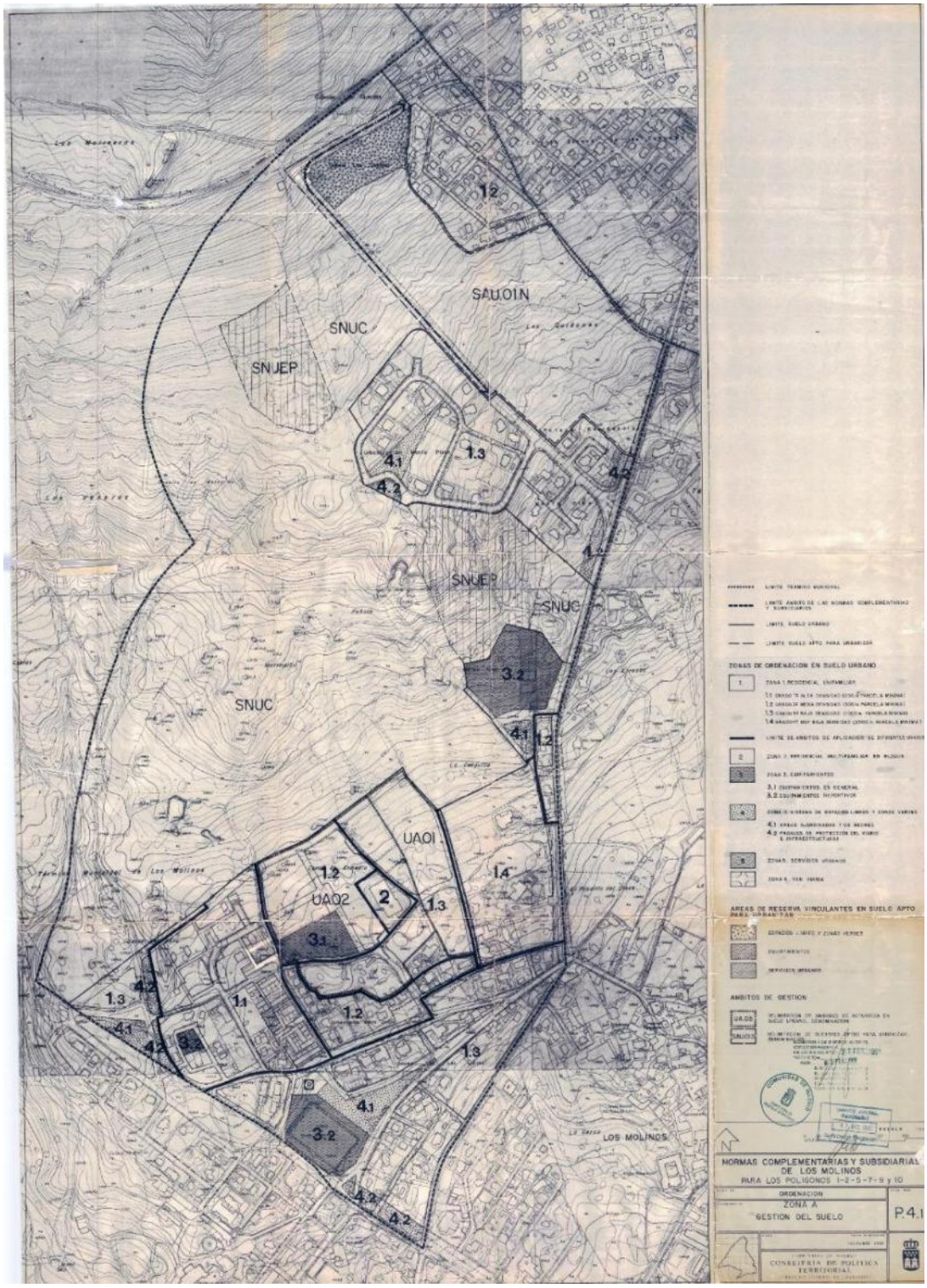


Figura 19. Gestión del suelo Zona A. NNSS 1991

PARÁMETROS ZONA A	
Polígonos que contiene del Plan General de 1969	1 y 2
Superficie	117,75 Ha
CLASIFICACIÓN DEL SUELO	
Suelo Urbano	48,67 ha
- De ejecución directa	40,23 ha
- En unidades de actuación	8,35 ha
Unidades de actuación delimitadas	UA-01 "La Cerquilla" (22.478 m²)
	UA-02 "Cerca de Enmedio" (61.471 m²)
Suelo Apto para Urbanizar	13,24 ha
Sector definido	SAU-01.N "Los Arroyuelos" (13,24 Ha)
Suelo No Urbanizable	55,34 ha
Número de viviendas previstas (gestión diferida)	
En unidades de actuación	71 viviendas
En Sectores Urbanizables	113 viviebdas

Tabla 19. Parámetros Zona A. NNSS 1991

Zona B (Polígono 5)

La Zona B se sitúa al suroeste del núcleo urbano de Los Molinos, junto a un borde consolidado por la edificación abarcando una extensión de 97,76 hectáreas. En términos generales, su territorio permanece prácticamente libre de urbanización o desarrollo urbanístico, salvo un pequeño ámbito al este.

En la parte este de la zona, junto a la carretera a Guadarrama y colindante con el núcleo urbano consolidado, se encuentra la urbanización “Cerca de la Mora”. De esta promoción solo se ha consolidado un pequeño ámbito (3,60 hectáreas), que se clasifica como suelo urbano. El resto del ámbito presenta una urbanización muy degradada, con infraestructuras prácticamente inservibles, lo que justificaría su reurbanización completa.

El planteamiento original de esta zona preveía una densidad muy baja con parcelas de gran tamaño, y estaba acompañada de amplias áreas destinadas a zonas verdes y espacios libres. Se considera necesario recuperar estas reservas no solo para dotar a la zona de servicios locales, sino también para atender el déficit de espacios libres del suroeste del municipio.

Por tanto, se incluyó este ámbito en el desarrollo de las Normas Complementarias y Subsidiarias, considerándolo como Suelo Apto para Urbanizar y delimitando uno o dos sectores con ese fin: SAU-01.S “Los Robalejos” y SAU-02.S “Cerca de la Mora”, localizándose ambos al este de la zona.

En cuanto al resto del territorio de la Zona B, que no ha sido objeto de desarrollos efectivos, se han excluido del desarrollo.

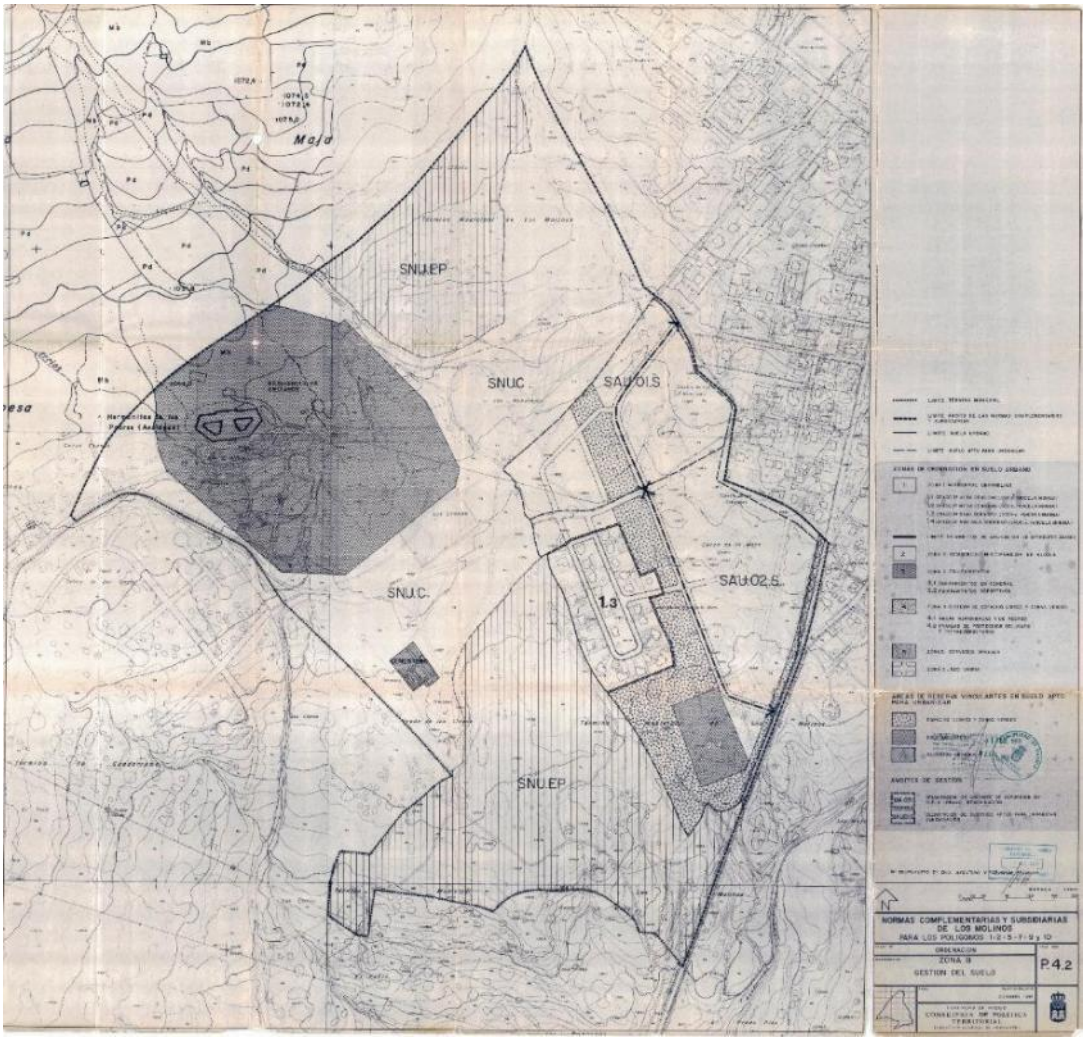


Figura 20. Gestión del suelo Zona B. NNSS 1991

PARÁMETROS ZONA B	
Polígonos que contiene del Plan General de 1969	3
Superficie	97,76 Ha
CLASIFICACIÓN DEL SUELO	
Suelo Urbano	3,60 ha
- De ejecución directa	3,60 ha
- En unidades de actuación	0 ha
Unidades de actuación delimitadas	-
	-
Suelo Apto para Urbanizar	23,15 ha
Sector definido	SAU-01.N "Los Robalejos" (6,82 ha)
	SAU-02.N "Cerca de la Mora" (14,33 ha)
Suelo No Urbanizable	71,01 ha
Número de viviendas previstas (gestión diferida)	
En unidades de actuación	0 viviendas
En Sectores Urbanizables	132 viviendas

Tabla 20. Parámetros Zona B. NNSS 1991

Zona C (Polígono 7)

La Zona C, situada en el sureste del núcleo urbano, con una superficie de 54,35 hectáreas, presenta una consolidación parcial en su borde norte y este, en forma de "L" invertida, con tipologías unifamiliares en parcelas grandes. Parte del suelo en el noroeste de la zona, junto al río Guadarrama, está ocupado por parcelas vacantes o no consolidadas, para las cuales las Normas Complementarias y Subsidiarias proponen la delimitación de unidades de gestión: UA-03 "Matadero", UA-04 "Molino de la Cruz-Norte" y UA-05 "Molino de la Cruz-Sur".

En la parte norte, existe un ámbito en avanzado estado de urbanización, donde ya han comenzado las obras de edificación. Se propone su incorporación a la ordenación, aunque con una reducción de superficie respecto a lo previsto en el Plan General de 1961, eliminando las áreas de mayor impacto ambiental. Estas zonas eliminadas se plantean como espacios verdes de transición hacia el cauce del río Guadarrama, favoreciendo su protección.

Al oeste se localiza también una pequeña zona residencial unifamiliar, que queda aislada del continuo urbano del núcleo de Los Molinos, únicamente relacionada con la vía que bordea al rio Guadarrama. Se le dota de la ordenación residencial unifamiliar con una parcela mínima de 250 m^2.

En esta zona C se delimita un solo sector, con una superficie de 18,07 Ha., que se denomina SAU-03.S "Matarrubia", localizándose en la zona central.

En resto del suelo situado al sur quedan clasificados como Suelo No Urbanizable Común.

PARÁMETROS ZONA C	
Polígonos que contiene del Plan General de 1969	7
Superficie	54,35 Ha
CLASIFICACIÓN DEL SUELO	
Suelo Urbano	20,80 ha
- De ejecución directa	14,76 ha
- En unidades de actuación	6,04 ha
Unidades de actuación delimitadas	UA-03 "Matadero" (36.648 m²)
	UA-04 "Molino de la Cruz-Norte" (12.093 m²)
	UA-05 "Molino de la Cruz-Sur" (11.697 m²)
Suelo Apto para Urbanizar	18,07 ha
Sector definido	SAU-03.S "Matarrubia" (18,07 Ha)
Suelo No Urbanizable	15,48 ha
Número de viviendas previstas (gestión diferida)	
En unidades de actuación	45 viviendas
En Sectores Urbanizables	200 viviendas

Tabla 21. Parámetros Zona C. NNSS 1991

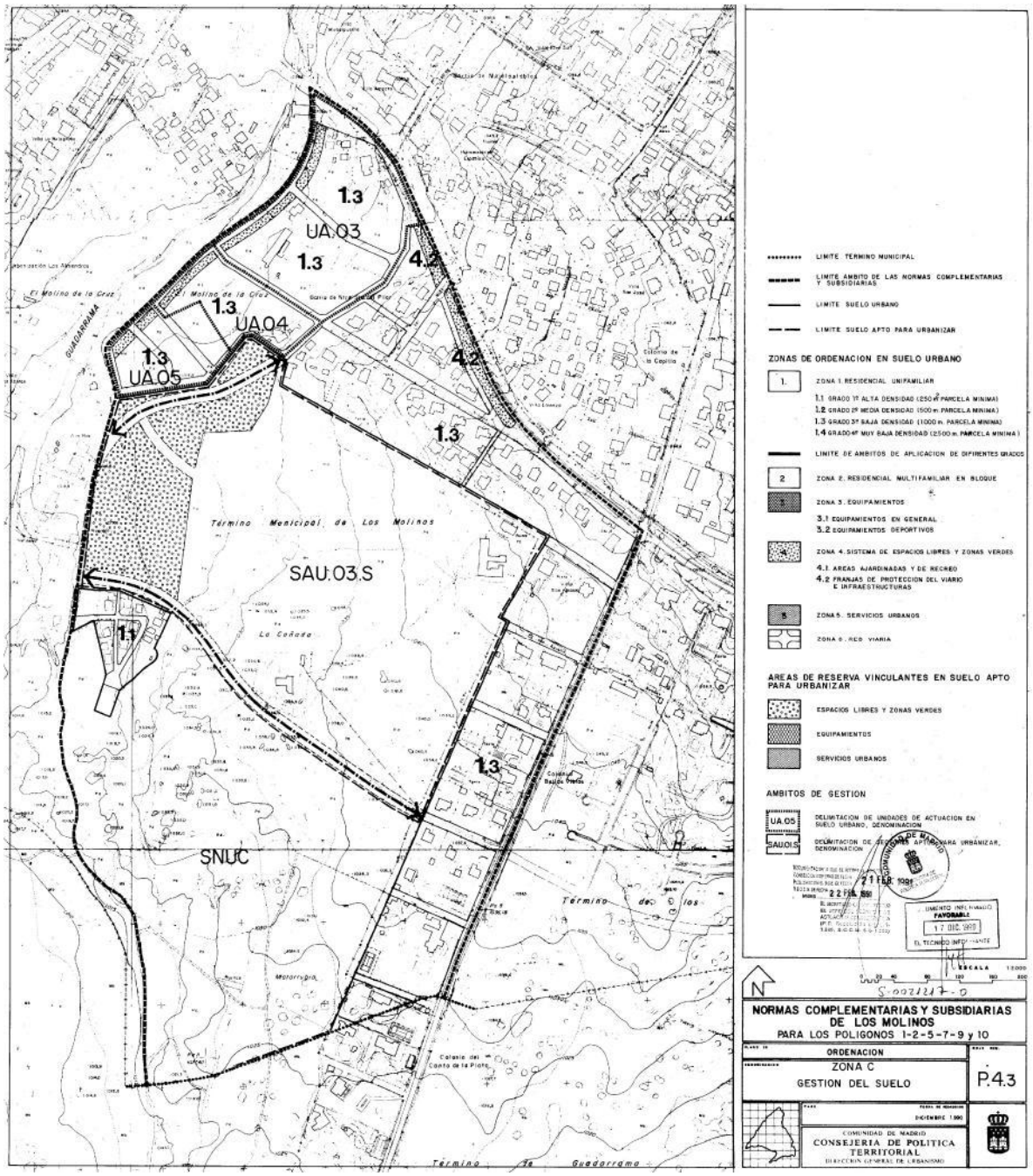


Figura 21. Gestión del suelo Zona C. NNSS 1991

Zona D (Polígono 9)

La Zona D, situada al noreste del núcleo urbano con una extensión superficial de 24,48 hectáreas, se encuentra en su mayor parte totalmente urbanizada, por lo que se propone su clasificación íntegra como suelo urbano recogiendo áreas de ejecución directa y otras delimitadas como Unidades de Actuación. Al sur de la zona se sitúan las zonas más consolidadas. Los desarrollos existentes y previstos configuran un tejido de residencia unifamiliar de carácter exclusivo, cuya preservación se considera prioritaria en la ordenación de las Normas Complementarias y Subsidiarias.

Existen dos pequeños sectores, localizados al oeste y al este del ámbito, que permanecían sin intervención urbanizadora, por ellos se propuso su inclusión en unidades urbanísticas específicas para permitir su desarrollo mediante los instrumentos de gestión adecuados: UA-06 "Los Borregones Oeste" y UA-08 "Ferrocarril".

Especial mención merece la actuación urbanística de "Los Borregones" (Plan Parcial de Ordenación de la finca "Los Borregones" aprobado definitivamente el 4 de febrero de 1981), principal y más reciente intervención en esta zona, que ocupa la totalidad del norte del ámbito. Esta área se encuentra prácticamente urbanizada, quedando únicamente pendientes algunos remates menores. Dada su consolidación, se plantea la adopción completa de su ordenación en el nuevo planeamiento. No obstante, al sur de la zona verde prevista, se proyecta la apertura de una nueva vía de conexión con la carretera, mediante la prolongación del viario interior existente.

Estas circunstancias hacen necesaria la delimitación de este conjunto como una unidad de actuación (UA-07 "Los Borregones"), incorporada a los mecanismos de gestión del planeamiento, a fin de garantizar su correcta integración y desarrollo conforme a la nueva ordenación.

PARÁMETROS ZONA D	
Polígonos que contiene del Plan General de 1969	9
Superficie	24,48 Ha
CLASIFICACIÓN DEL SUELO	
Suelo Urbano	24,48 ha
- De ejecución directa	0,03 ha
- En unidades de actuación	16,45 ha
Unidades de actuación delimitadas	UA-06 "Los Borregones-Oeste" (15.758 m²)
	UA-07 "Los Borregones" (93.651 m²)
	UA-08 "Ferrocarril" (55.080 m²)
Suelo Apto para Urbanizar	0 ha
Sector definido	-
Suelo No Urbanizable	0 ha
Número de viviendas previstas (gestión diferida)	
En unidades de actuación	85 viviendas
En Sectores Urbanizables	0 viviendas

Tabla 22. Parámetros Zona D. NNSS 1991

Zona E (Polígono 10)

La última de las zonas consideradas para su ordenación se localiza al este del núcleo urbano y tiene una extensión superficial de 51,80 hectáreas. Su desarrollo quedó muy condicionado a su situación al otro lado de la línea de ferrocarril, debido al enorme efecto barrera que de este que ha impedido su desarrollo.

El fuerte efecto barrera ha impedido el desarrollo de esta zona, y solamente junto a la estación de han levantado escasas viviendas con un carácter no de núcleo de población sino aisladas, además de una zona infraestructural al norte del ámbito que recoge las instalaciones del depósito existente.

Esta desconexión de la presión urbanizadora y, por tanto, aislamiento, conllevó la preservación de las características naturales originales del área, que en su parte central tiene una importante mancha arbolada, de chaparros y encinas, que se va espesando ya fuera de la zona, por el este.

Esta situación motivó la no adscripción de este suelo para desarrollos urbanos en ese momento.

Sin perjuicio de todo esto, las importantes manchas arboladas se deberán proteger y preservar, y en cualquier caso eliminar del objetivo de cualquier desarrollo urbanístico.

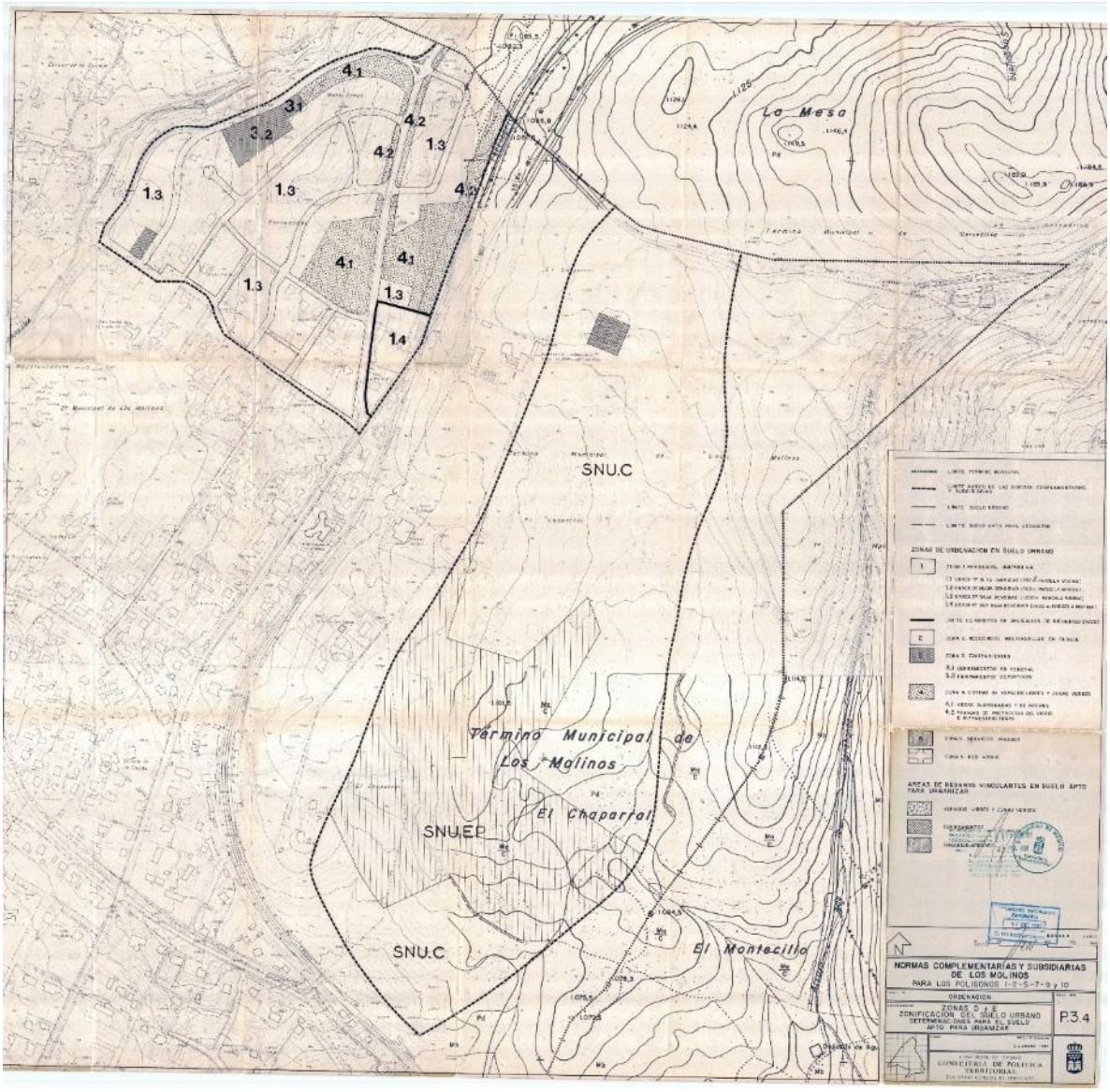


Figura 22. Gestión del suelo Zonas D y E. NNSS 1991

PARÁMETROS ZONA E	
Polígonos que contiene del Plan General de 1969	10
Superficie	51,80 Ha
CLASIFICACIÓN DEL SUELO	
Suelo Urbano	0 ha
- De ejecución directa	0 ha
- En unidades de actuación	0 ha
Unidades de actuación delimitadas	-

PARÁMETROS ZONA E	
Suelo Apto para Urbanizar	0 ha
Sector definido	-
Suelo No Urbanizable	51,80 ha

Tabla 23. Parámetros Zona E. NNSS 1991

RESUMEN GENERAL	
Polígonos que contiene del Plan General de 1969	1,2, 5, 7, 9, Y 10
Superficie	346,14 Ha
CLASIFICACIÓN DEL SUELO	
Suelo Urbano	97,55 ha
- De ejecución directa	66,67 ha
- En unidades de actuación	30,80 ha
Unidades de actuación delimitadas	UA-01 "La Cerquilla" (22.478 m²)
	UA-02 "Cerca de Enmedio" (61.471 m²)
	UA-03 "Matadero" (36.648 m²)
	UA-04 "Molino de la Cruz-Norte" (12.093 m²)
	UA-05 "Molino de la Cruz-Sur" (11.697 m²)
	UA-06 "Los Borregones-Oeste" (15.758 m²)
	UA-07 "Los Borregones" (93.651 m²)
	UA-08 "Ferrocarril" (55.080 m²)
Suelo Apto para Urbanizar	54,46 ha
Sector definido	SAU-01.N "Los Arroyuelos" (13,24 Ha)
	SAU-01.N "Los Robalejos" (6,82 ha)
	SAU-02.N "Cerca de la Mora" (14,33 ha)
	SAU-03.S "Matarrubia" (18,07 Ha)
Suelo No Urbanizable	194,33 ha
Número de viviendas previstas (gestión diferida)	
En unidades de actuación	201 viviendas
En Sectores Urbanizables	445 viviendas
Total	646 viviendas

Tabla 24. Resumen general parámetros. NNSS 1991

2.2.1. Unidades de Actuación en Suelo Urbano

Las Normas Complementarias y Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Los Molinos de 1991 recogen 8 ámbitos de "Unidades de Actuación" en suelo urbano (UA), que vienen determinados por la detección, dentro del suelo consolidado, de bolsas de suelo que no cuentan con los mínimos exigidos por la Ley del Suelo vigente en el momento de redacción de las NNUU, para considerarse como Urbano.

Las distintas unidades de gestión se definieron atendiendo a alguno de los siguientes criterios: contar con una superficie suficiente para permitir un desarrollo autónomo e independiente respecto del resto del Suelo Urbano; posibilitar un reparto equilibrado y proporcional de beneficios y cargas entre los diferentes propietarios; y garantizar la viabilidad económica de la actuación de forma individualizada.

A continuación, se recoge el estado actual de desarrollo de las unidades de actuación en suelo urbano:

- UA-01 “La Cerquilla”
- UA-02 “Cerca de Enmedio”
- UA-03 “Matadero”
- UA-04 “Molino de la Cruz-Norte”
- UA-05 “Molino de la Cruz-Sur”
- UA-06 “Los Borregones-Oeste”
- UA-07 “Los Borregones”
- UA-08 “Ferrocarril”

2.2.1.1. UA-01 “La Cerquilla”

La UA-01 “La Cerquilla” cuenta con una superficie aproximada de 22.478 m^2 delimitados y se define una capacidad residencial máxima para la misma de 16 viviendas con una parcela mínima de 1000 m^2. Sin gestión ni tramitación iniciada.

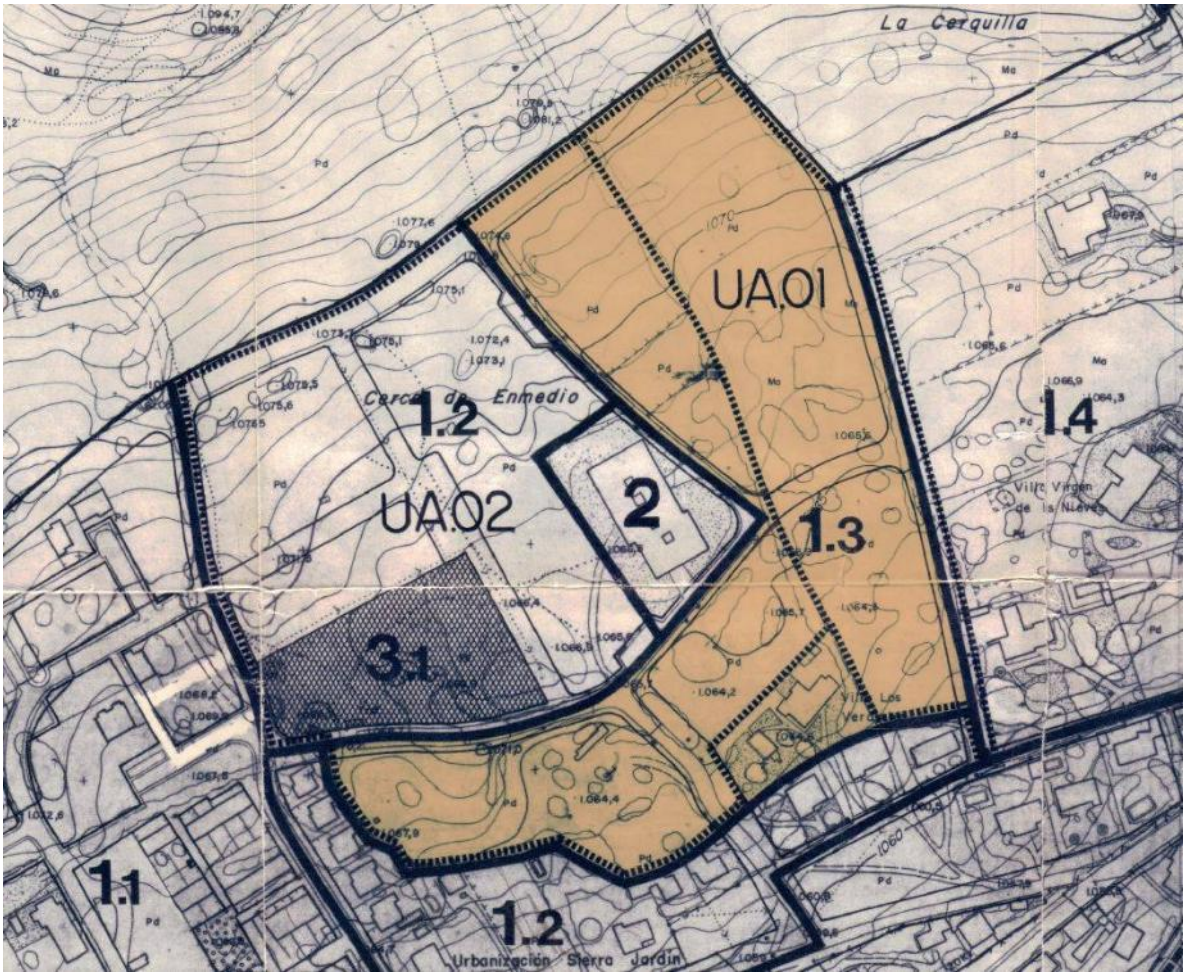


Figura 23. UA-01 “La Cerquilla” (NNSS de 1991).

2.2.1.2. UA-02 “Cerca de Enmedio”

La Unidad de Actuación UA-02 “Cerca de Enmedio” tenía inicialmente una extensión aproximada de 61.471 m² y una capacidad residencial máxima de 55 viviendas en parcelas mínimas de 500 y 1.000 m², conforme a las Normas Subsidiarias de 1991. Posteriormente, la delimitación fue modificada y aprobada definitivamente el 24 de noviembre de 2023 (BOCM nº 40, de 16 de febrero de 2024), quedando fijada la superficie bruta en 59.902,75 m².

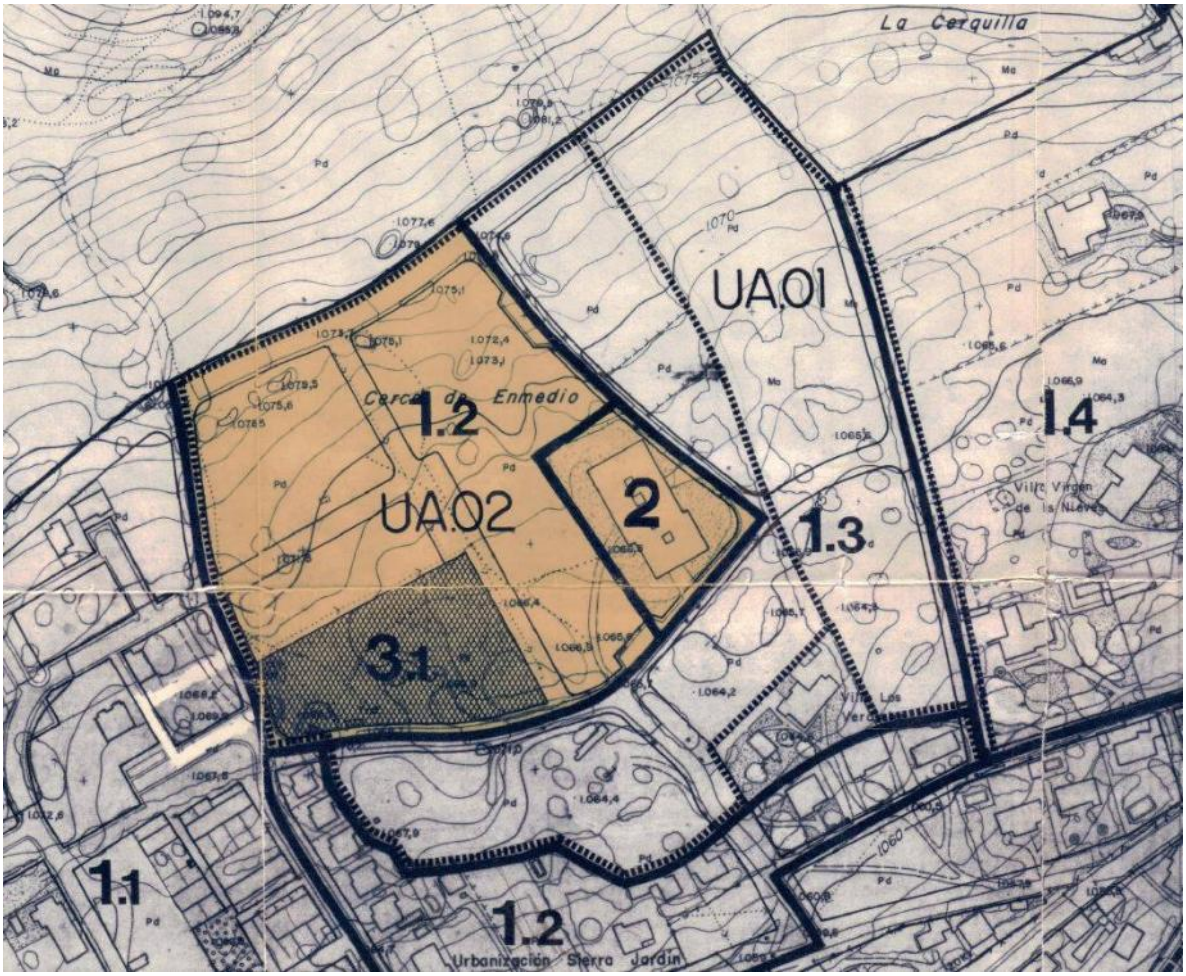
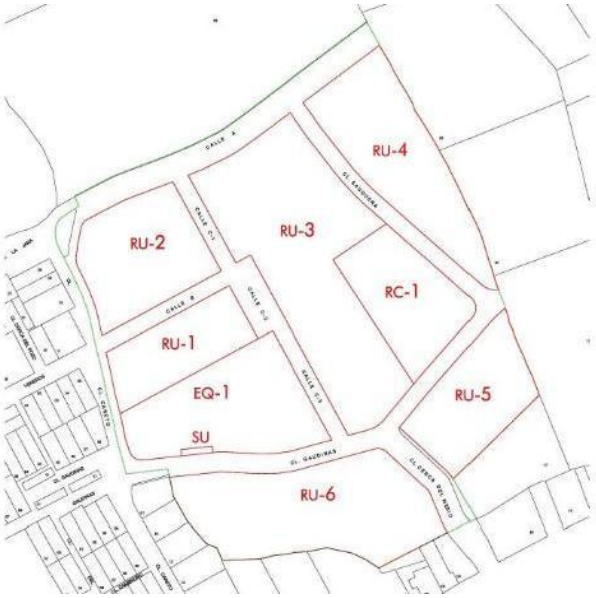


Figura 24. UA-02 “Cerca de Enmedio” (NNSS de 1991).

Actualmente se encuentra en tramitación el **Estudio de Detalle de la Unidad de Actuación UA-02 “Cerca de Enmedio”**, como paso previo a la redacción del proyecto de urbanización. En cuanto a su grado de desarrollo, el ámbito permanece en un estado muy incipiente: la ejecución se abandonó en fases iniciales, de modo que únicamente se encuentra terminado y habitado uno de los edificios previstos de viviendas colectivas; los viales están trazados en torno a un 30 %, de los cuales aproximadamente la mitad cuentan con acabado en hormigón; existe un centro de transformación eléctrico en servicio y se han ejecutado parcialmente algunos colectores de saneamiento. El resto del ámbito permanece pendiente de urbanizar y desarrollar, quedando la ejecución integral de la ordenación prevista todavía por materializar.



RESIDENCIAL OBJETO DE SISTEMA DE ACTUACION POR COMPENSACION					
PARCELA	SUPERFICIE m2	USO	APROVECHAMIENTO		NUMERO VIVIENDAS
		CLAVE/GRADO	COEF. m2/m2	TOTAL, m2	
RU-1	3.245,18	RESID. UNIF. 01 / 2º	0,35	1.135,81	6
RU-2	4.763,66	RESID. UNIF. 01 / 2º	0,35	1.667,28	9
RU-3	11.029,31	RESID. UNIF. 01 / 2º	0,35	3.860,26	20
RU-4	6.106,03	RESID. UNIF. 01 / 3º	0,25	1.526,51	6
RU-5	4.029,68	RESID. UNIF. 01 / 3º	0,25	1.007,42	4
RU-6	7.772,58	RESID. UNIF. 01 / 3º	0,25	1.943,15	7
	36.946,44			11.140,43	52
RESIDENCIAL FUERA DE LA ACTUACION EN CUANTO AL SISTEMA DE ACTUACION POR COMPENSACION					
RC-1	4.017,00	RES MULT. BLOQUE 02 / -	NA	NA	EXISTENTE
	4.017,00				
CESIONES OBLIGATORIAS Y GRATUITAS					
EQ-1	5.755,60	EQUIP. 03 / 1º	0,75	4.316,70	-
SU	72,56	SERV. URB. 05 / 1º	NA	NA	-
RV	13.111,15	RED VIARIA 06 / -	-	-	-
	18.939,31				
TOTAL	59.902,75				

Figura 25. Estudio de Detalle de la Unidad de Actuación U.A. "Cerca de En medio" de las NN.SS. de 1991

2.2.1.3. UA-03 "Matadero"

La Unidad de Actuación UA-03 "Matadero" contaba con una superficie aproximada de 36.648 m^2 delimitados y se definía una capacidad residencial máxima para la misma de 25 viviendas con una parcela mínima de 1.000 m^2. Aunque no consta la existencia de gestión urbanística ni tramitación administrativa iniciada, las parcelas vacantes o no consolidadas descritas en la zona noroeste de la Zona C, según las Normas Complementarias y Subsidiarias de 1991, parecen haber sido colmatadas mediante viviendas unifamiliares aisladas.

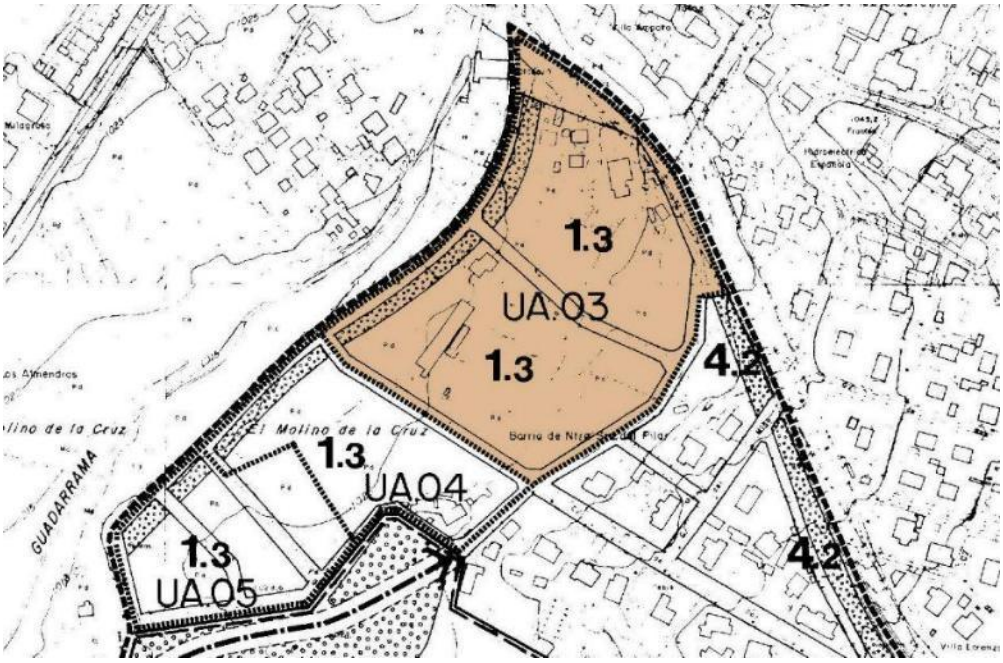


Figura 26. UA-03 "Matadero" (NNSS de 1991).

2.2.1.4. UA-04 “Molino de la Cruz-Norte”

La Unidad de Actuación UA-04 “Molino de la Cruz-Norte” tenía una superficie superficial aproximada de 12.093 m^2, con una capacidad residencial máxima de 12 viviendas en parcela mínima de 1.000 m^2. Sin gestión ni tramitación iniciada. De igual modo que en el caso anterior las parcelas existentes han sido colmatadas con viviendas unifamiliares dispersas.

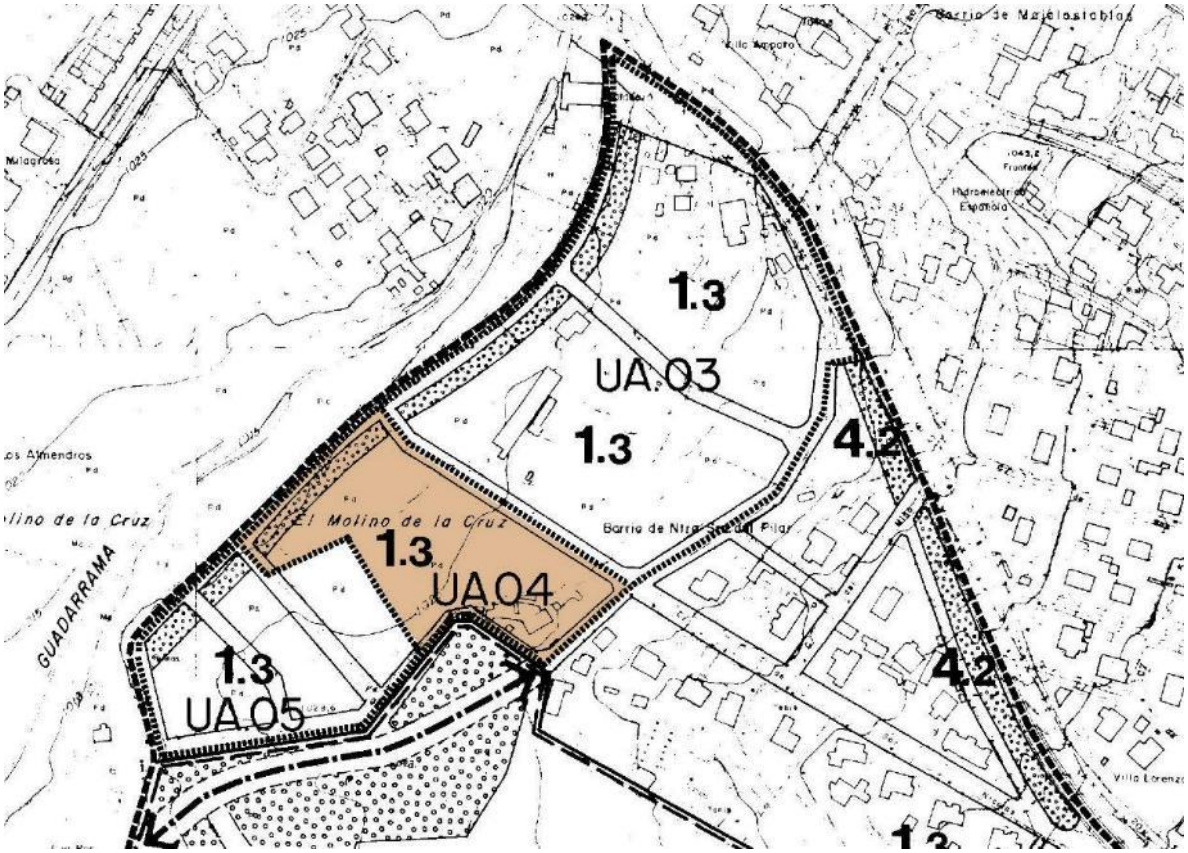


Figura 27. UA-04 “Molino de la Cruz - Norte” (NNSS de 1991).

2.2.1.5. UA-05 "Molino de la Cruz-Sur"

La Unidad de Actuación UA-05 "Molino de la Cruz-Sur" contaba con una superficie aproximada de 11.697 m^2 delimitados y se define una capacidad residencial máxima para la misma de 8 viviendas con una parcela mínima de 1.000 m^2. Sin gestión ni tramitación iniciada. Las parcelas vacantes se encuentran en su estado natural libres de edificación alguna.

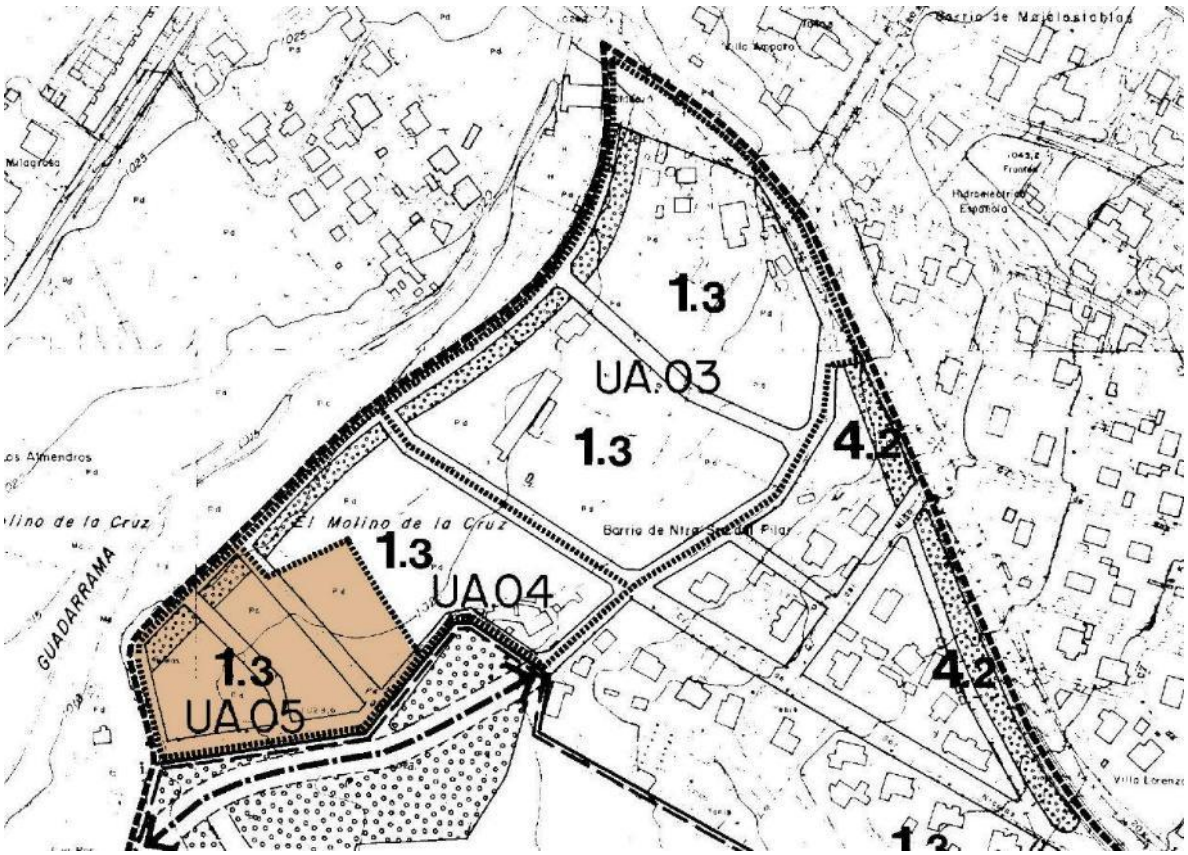


Figura 28. UA-05 "Molino de la Cruz - Sur" (NNSS de 1991).

2.2.1.6. UA-06 "Los Borregones-Oeste"

La Unidad de Actuación UA-06 "Los Borregones-Oeste" contaba con una superficie aproximada de 15.758 m^2 delimitados y se definía una capacidad residencial máxima para la misma de 10 viviendas con una parcela mínima de 1.000 m^2. Se reservaba una parte de la misma, de cesión, para equipamientos. Esta Unidad de Actuación se encuentra desarrollada completamente y las parcelas existentes han sido colmatadas con viviendas unifamiliares dispersas, aunque en la actualidad hay alguna parcela sin edificar.

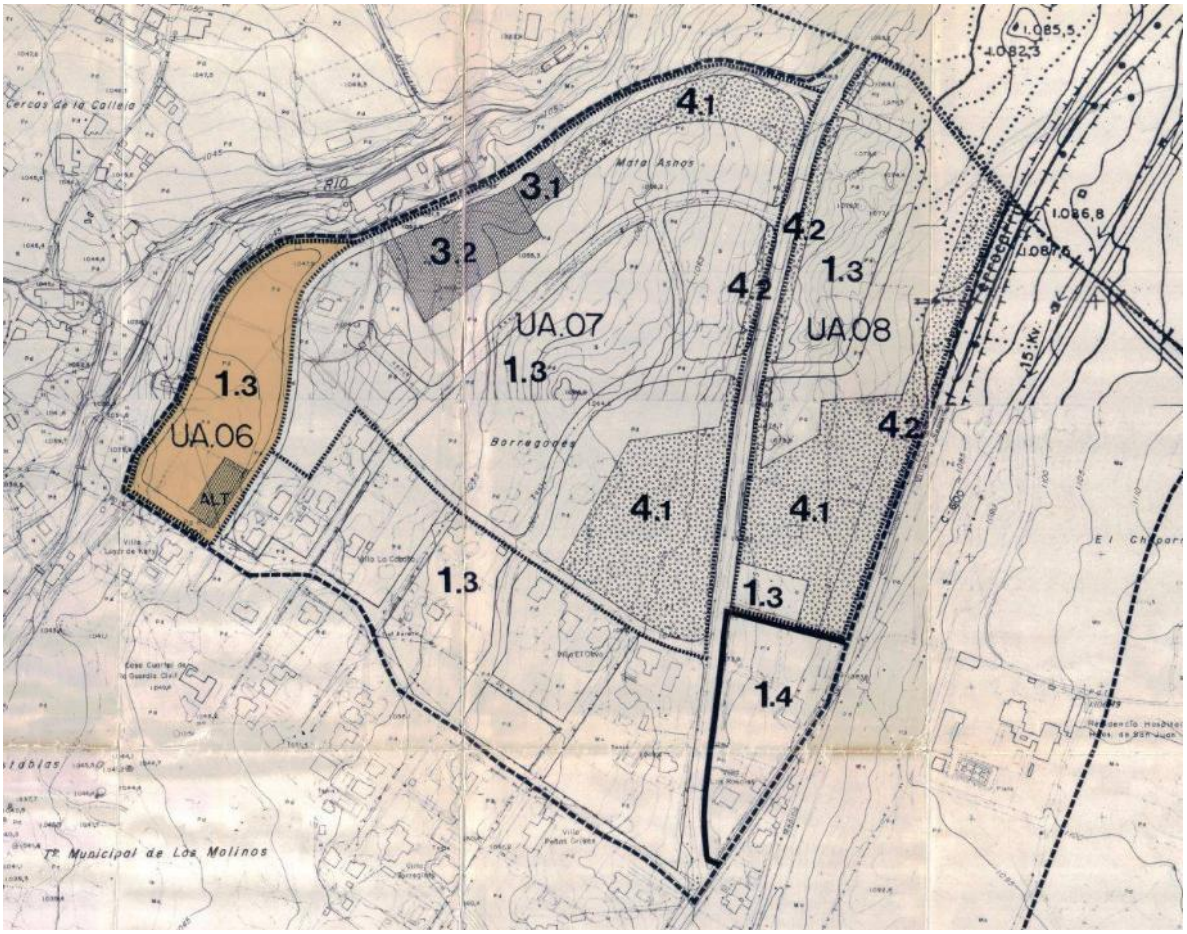


Figura 29. UA-06 "Los Borregones - Oeste" (NNSS de 1991).

2.2.1.7. UA-07 “Los Borregones”

La Unidad de Actuación UA-07 tenía una extensión superficial aproximada de 93.651 m^2, estando constituida por la unidad urbanística denominada “Los Borregones”, con una capacidad residencial máxima de 48 viviendas en parcela mínima de 1.000 m^2, de conformidad con el planeamiento que la origina. La delimitación de esta unidad de actuación se formuló en base al remate efectivo de las condiciones de la propia unidad urbanística, formalización de cesiones, remate de la urbanización, etc.

Esta área, procedente del desarrollo del Plan Parcial de Ordenación de la finca “Los Borregones”, se encuentra prácticamente completada, con la urbanización ejecutada en su totalidad salvo por algunos tramos viarios en la zona norte que aún no han sido asfaltados. Las parcelas resultantes han sido en su mayoría edificadas con viviendas unifamiliares, quedando únicamente un reducido número de solares sin construir.

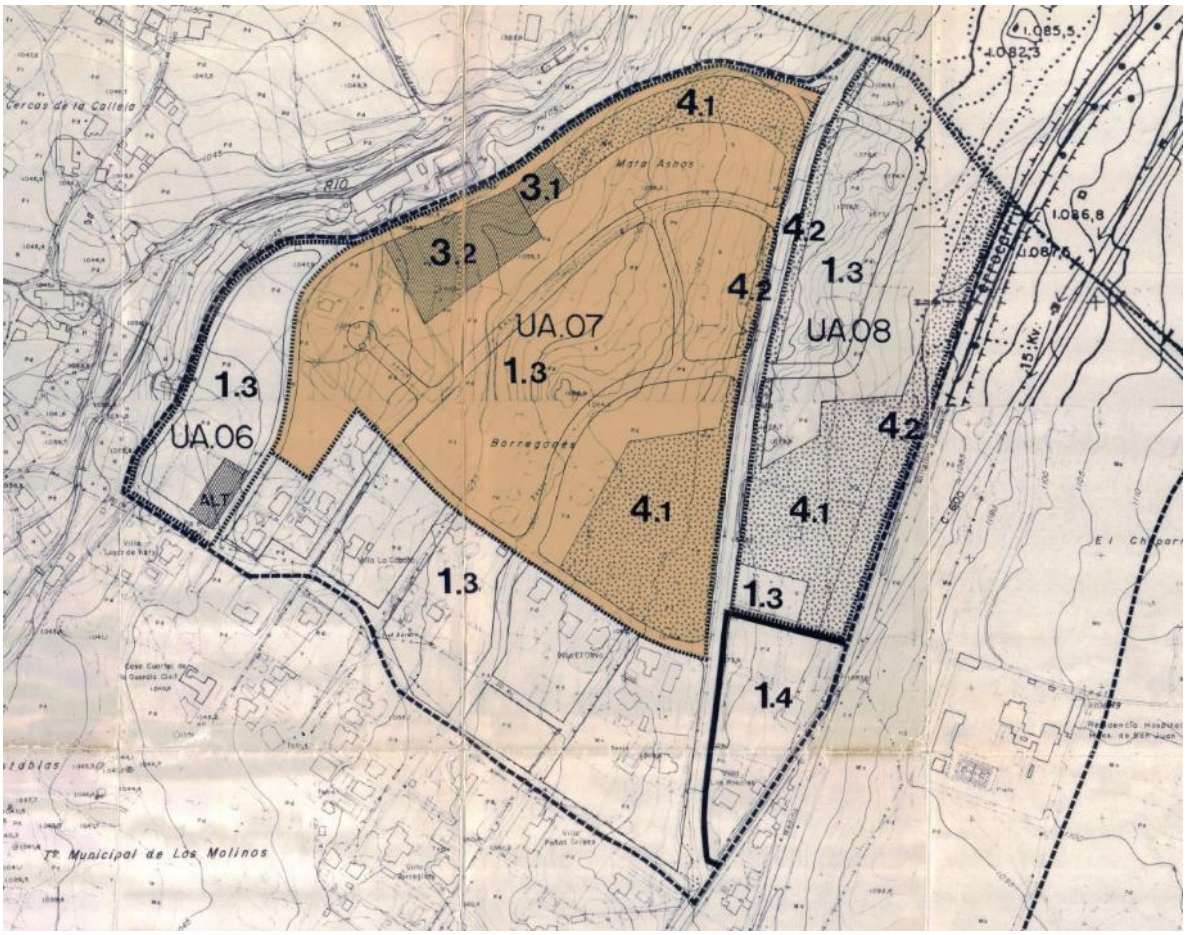


Figura 30. UA-07 “Los Borregones” (NNSS de 1991).

2.2.1.8. UA-08 “Ferrocarril”

La Unidad de Actuación UA-08 contaba con una superficie aproximada de 55.080 m^2 delimitados entre la línea del ferrocarril y la carretera a Cercedilla, y se definía una capacidad residencial máxima para la misma de 27 viviendas con una parcela mínima de 1.000 m^2. Se reservaba una parte de la misma, de cesión, para espacios libres y zonas verdes, coincidentes con la importante masa de pinos existente. Sin gestión ni tramitación iniciada. El área se encuentra en su estado natural en la actualidad.

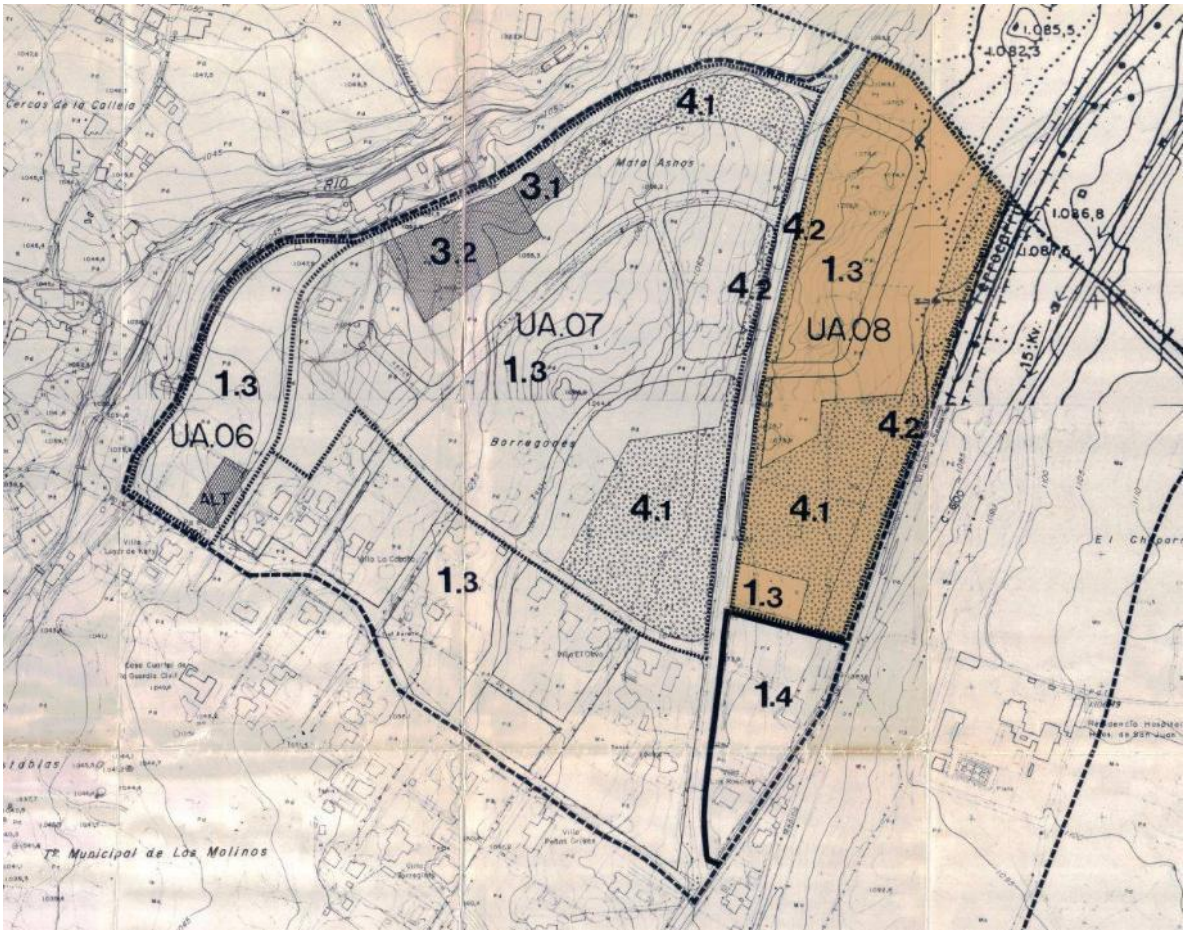


Figura 31. UA-08 “Ferrocarril” (NNSS de 1991).

2.2.2. Sectores de Suelo Urbanizable

Las Normas Complementarias y Subsidiarias de 1991 recogen 4 ámbitos de "Suelo Apto para Urbanizar" (SAU).

La parcelación urbanística, las obras de urbanización y las de edificación en suelo urbanizable requieren la previa aprobación de un Plan Parcial de Ordenación que abarcará la totalidad del sector. A continuación, se recoge el estado actual de desarrollo de los cuatro sectores recogidos como "Suelo Apto para Urbanizar" (SAU) en las Normas Complementarias y Subsidiarias de 1991 y se detallan los Planes Parciales existentes en tramitación:

- **SAU-01.N "Los Arroyuelos"**
- **SAU-01.S "Los Robalejos"**
- **SAU-02.S "Cerca de la Mora"**
- **SAU-03.S "Matarrubia**":



Figura 32. Sectores de Suelo Apto para Urbanizar (SAU). NNSS 1991

2.2.2.1. SAU-01.N "Los Arroyuelos"

En el momento de la redacción de las Normas Complementarias y Subsidiarias de 1991 se encontraba ejecutada la urbanización proyectada para esta zona al amparo del Plan General de 1991 suspendido. Se preveía un máximo de 113 viviendas con parcelas mínimas edificables de 500 m² y 1.000 m².

FICHA DE DESARROLLO DEL SAU 01.N LOS ARROYUELOS	
Parámetro	**Valor / Determinación**
Denominación del sector	Los Arroyuelos
Código del sector	SAU-01.N
Superficie bruta	13,24 ha
Carácter del sector	Residencial
Número máximo de viviendas	113 viviendas
Índice de edificabilidad bruta	0,18 m²/m²
Altura máxima de la edificación	2 plantas / 6 metros
Parcela mínima residencial	500 m² (69 parcelas) y 1.000 m² (44 parcelas)
Ordenanza lucrativa de referencia	CLAVE 01. Grado 2º (Residencial unifamiliar media densidad) y Grado 3º (Residencial unifamiliar baja densidad)
Uso característico	Residencial unifamiliar
Cesiones obligatorias y gratuitas	Según Ley del Suelo
Sistema de actuación	Compensación
Iniciativa de planeamiento	Privada
	Obligatoria: Entidad Urbanística Colaboradora de Conservación
Condiciones de estructura general	Zonas verdes locales dispuestas al noroeste, adaptando la ordenación al viario ejecutado
Plazos de desarrollo	Según los plazos generales previstos en las Normas Complementarias y Subsidiarias

Figura 33. Ficha del sector SAU-01.N "Los Arroyuelos" incluida en la normativa urbanística de las NNSS de 1991

No se dispone de documentación específica relativa al Plan Parcial que dio lugar al desarrollo de este sector clasificado como Suelo Apto para Urbanizar. No obstante, el ámbito se encuentra completamente consolidado desde el punto de vista urbanístico, con la práctica totalidad de las parcelas edificadas mediante viviendas unifamiliares. Tan solo se identifican, de forma puntual, algunas parcelas aún sin edificar.

2.2.2.2. SAU-01.S "Los Robalejos"

El sector SAU-01.S "Los Robalejos" tiene una extensión superficial aproximada de 8,82 hectáreas y se localiza colindante con otro sector por su borde sur.

Se preveía una ordenación únicamente condicionada por el paso de la vía estructurante a través del suelo urbanizable, y por la disposición condicionada de las zonas de espacios libres y verdes al servicio del sector.

Se proyectaba para el sector una capacidad máxima de 62 viviendas, en parcela mínima de 1.000 m².

FICHA DE DESARROLLO DEL SAU 01.S LOS ROBALEJOS	
Parámetro	**Valor / Determinación**
Denominación del sector	Los Robalejos
Código del sector	SAU-01.S
Superficie bruta	8,82 ha
Carácter del sector	Residencial
Número máximo de viviendas	62 viviendas
Índice de edificabilidad bruta	0,18 m²/m²
Altura máxima de la edificación	2 plantas / 6 metros
Parcela mínima residencial	1000 m²
Ordenanza lucrativa de referencia	CLAVE 01. Grado 3º (Residencial unifamiliar baja densidad)
Uso característico	Residencial unifamiliar
Cesiones obligatorias y gratuitas	Según Ley del Suelo
Sistema de actuación	Compensación
Iniciativa de planeamiento	Privada

Figura 34. Ficha del sector SAU-01.S "Los Robalejos". idem.madrid.org

No consta que este sector cuente con gestión urbanística ni tramitación administrativa iniciada, manteniéndose en su estado natural original.

2.2.2.3. SAU-02.S "Cerca de la Mora"

El sector SAU-02.S "Cerca de la Mora" cuenta con una extensión aproximada de 14,33 hectáreas, y queda constituido por los terrenos del antiguo sector del mismo nombre "Cerca de la Mora", no consolidados en el momento de la redacción de las Normas Complementarias y Subsidiarias de 1991.

Se han incluido en la delimitación la totalidad de las zonas verdes que anteriormente se incluían al objeto de que se proceda a su correcta urbanización no ejecutada. La ordenación queda condicionada y estructurada por el paso de la vía que conecta con el sector anterior y con la carretera de Guadarrama, y por la disposición de las áreas destinadas a zonas verdad y espacios libres y equipamientos. Se ha previsto para el sector una capacidad máxima residencial de 70 viviendas en parcela mínima de 1.000 m^2.

FICHA DE DESARROLLO DEL SAU 02.S CERCA DE LA MORA	
Parámetro	**Valor / Determinación**
Denominación del sector	Cerca de la Mora
Código del sector	SAU-02.S
Superficie bruta	14,33 hectáreas
Carácter del sector	Residencial
Número máximo de viviendas	70 viviendas
Índice de edificabilidad bruta	0,14 m²/m²
Altura máxima de edificación	2 plantas / 6 metros
Parcela mínima residencial	1.000 m²
Ordenanza lucrativa de referencia	CLAVE 01. Grado 3º – Residencial unifamiliar de baja densidad
Cesiones obligatorias y gratuitas	Según Ley del Suelo y zonas verdes, y equipamientos conforme a los planos de ordenación
Sistema de actuación	Compensación
Iniciativa de planeamiento	Privada

FICHA DE DESARROLLO DEL SAU 02.S CERCA DE LA MORA	
Parámetro	**Valor / Determinación**
	Obligatoria: Entidad Urbanística Colaboradora de Conservación
Condiciones de estructura general	- Se ejecutará una vía estructurante que conecta con la carretera de Guadarrama - Trazado vinculante, sección de 16 metros - Se aprovechará el viario existente
Plazos de desarrollo	Se desarrollará en los plazos previstos con carácter general

Figura 35. Ficha del sector SAU-02.S "Cerca de la Mora" incluida en la normativa urbanística de las NNSS de 1991

Este sector tiene su origen en el Plan Parcial "Cerca de la Mora Alta", desarrollado al amparo del Plan General de 1969. Aunque el ámbito conservaba el trazado viario inicialmente proyectado, carecía de edificación y presentaba un estado de urbanización notablemente deteriorado, con infraestructuras obsoletas o prácticamente inoperativas, lo que motivó la necesidad de su reurbanización integral. Por este motivo, fue incorporado en las Normas Complementarias y Subsidiarias como Suelo Apto para Urbanizar. En la actualidad, las parcelas situadas en las proximidades de la carretera M-622 presentan un mayor grado de consolidación, con la presencia de viviendas unifamiliares, mientras que la zona interior del sector permanece en estado natural, sin desarrollo edificatorio.

2.2.2.4. SAU-03.S "Matarrubia"

El sector SAU-03.S "Matarrubia", con una superficie de 18,07 hectáreas, se ubicaba en la parte central de la Zona C definida por las Normas Complementarias y Subsidiarias de 1991. En el momento de su redacción, la urbanización prevista para este ámbito ya se encontraba ejecutada conforme al Plan General de 1969. Por ello, se mantuvo el aprovechamiento urbanístico establecido, excluyéndose las zonas situadas al sur que no figuraban en la ordenación original. Esta exclusión condicionó la disposición de las áreas destinadas al sistema local de zonas verdes y espacios libres, concentrándolas en el oeste del sector, en la franja más próxima al río Guadarrama. Se establecía un máximo de 200 viviendas, con parcelas edificables mínimas de 500 y 250 m².

FICHA DE DESARROLLO DEL SAU 03.S MATARRUBIA	
Parámetro	Valor / Determinación
Denominación del sector	Matarrubia
Código del sector	SAU-03.S
Superficie bruta	18,07 hectáreas
Carácter del sector	Residencial
Número máximo de viviendas	200 viviendas
Índice de edificabilidad bruta	0,20 m²/m²
Altura máxima de edificación	2 plantas / 6 metros
Parcela mínima residencial	250 m² y 500 m²
Distribución de parcelas	120 viviendas con parcela mínima de 500 m² y 80 con parcela mínima de 250 m²
Ordenanza lucrativa de referencia	CLAVE 01. Grado 1º (alta densidad) y Grado 2º (media densidad)
Cesiones obligatorias y gratuitas	Zonas verdes ≥ 20 % de la superficie del sector; resto según la Ley del Suelo
Sistema de actuación	Compensación

FICHA DE DESARROLLO DEL SAU 03.S MATARRUBIA	
Parámetro	Valor / Determinación
Iniciativa de planeamiento	Privada
Entidad de conservación	Obligatoria: Entidad Urbanística Colaboradora de Conservación
Condiciones de estructura general	- Vía estructurante que conecta la carretera C-600 con la vía de borde del río

Figura 36. Ficha del sector SAU-02.S "Matarrubia" incluida en la normativa urbanística de las NNSS de 1991

Posteriormente, se llevó a cabo una Modificación Puntual del planeamiento vigente relativa a la finca "Matarrubia II" (Polígono 7, Supermanzanas A y B, según las Normas de 1991). Esta modificación fue promovida por el Ayuntamiento de Los Molinos y aprobada por el Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid el 26 de enero de 1995. Su objetivo fue reordenar el sector "Matarrubia II" para hacer viable la zonificación y ordenación propuestas en el Plan Parcial aprobado en junio de 1992. Dicha actuación se enmarcó en un convenio suscrito entre la propiedad del suelo, representada por la sociedad Luz Sierra Construcciones, S.A., y las administraciones públicas, con el fin de destinar parte del ámbito a usos residenciales —incluidas viviendas de protección oficial—, dotaciones públicas y cesiones gratuitas al Ayuntamiento. La ordenación del sector se fundamentó en el contenido del Plan Parcial "Matarrubia II" de 1992. Aunque inicialmente se integró en el proceso de revisión del PGOU, durante la fase de exposición pública se alcanzó un acuerdo entre las partes para reconocer y validar dicha ordenación. Para su incorporación definitiva al planeamiento general, fue necesario tramitar con carácter previo esta modificación puntual del planeamiento vigente.

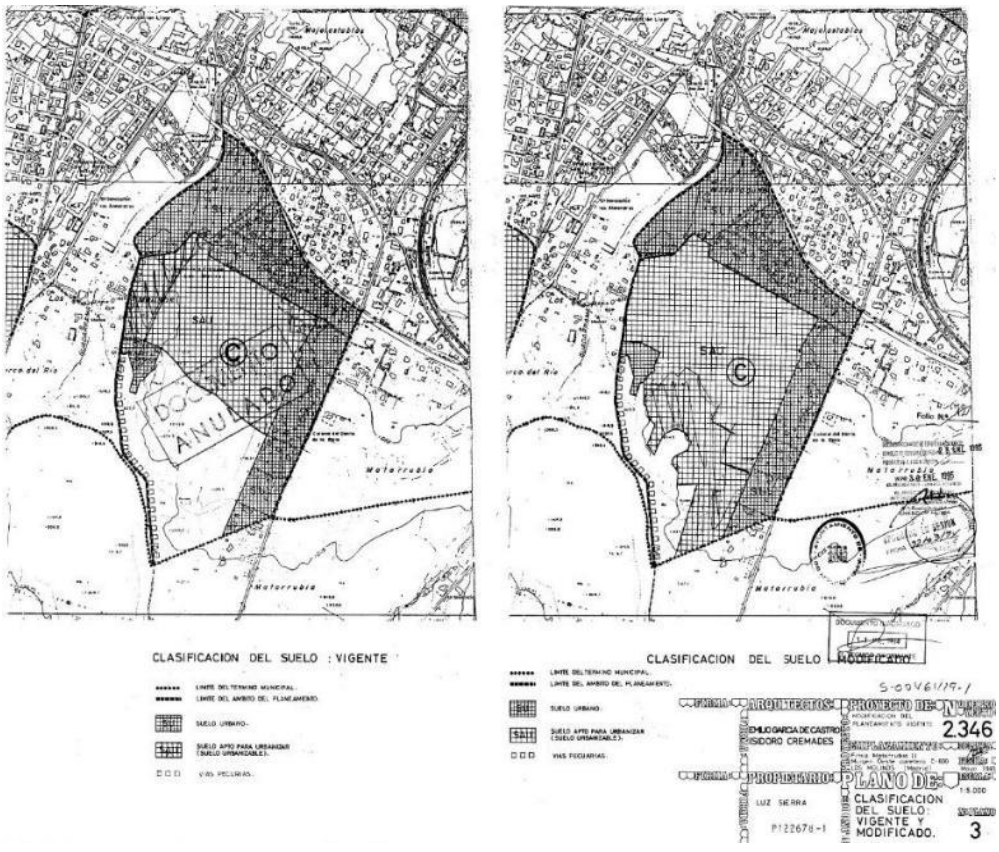


Figura 37. Planeamiento vigente. Clasificación zona C antes y después

Entre los motivos que justifican esta modificación se encuentran:

- La necesidad de suelo para vivienda, en una zona colindante con el casco urbano actual, lo que permitirá un desarrollo ordenado y una mejora en la economía local.
- La alta demanda residencial en esta área, motivada por la proximidad a Madrid, las condiciones climáticas favorables y el entorno natural de la sierra.
- La inclusión de equipamientos públicos, con especial atención a espacios libres y zonas verdes.
- La cesión gratuita de suelo al Ayuntamiento para la construcción de Viviendas Sociales.
- La voluntad de formalizar el acuerdo alcanzado entre las Administraciones y la propiedad, que permite dar continuidad legal y técnica al planeamiento previsto.

Concretamente, la modificación propone:

- Ampliar el suelo clasificado como apto para urbanizar (SAU) en 10,22 hectáreas, pasando de 18,07 ha a un total de 28,29 ha.
- Ajustar los límites del nuevo sector SAU.03.S (en las NNSS 91) para que coincidan con los del Plan Parcial “Matarrubia II”.
- Relocalizar la zona verde para aprovechar mejor la topografía, mejorar la accesibilidad, preservar caminos tradicionales, proteger áreas con vegetación de valor y reducir el impacto visual desde la carretera. Esta nueva ubicación mejora la funcionalidad y el atractivo del espacio público.
- Reducir la densidad de viviendas por hectárea, aunque el número total de viviendas se incrementa de 200 a 279, gracias a la ampliación del sector.

2.2.2.4.1 Plan Parcial Matarrubia II

Este Plan Parcial contempla el desarrollo urbanístico de una finca de 282.922,93 m² en la zona suroeste de Los Molinos. Se alinea con el planeamiento general vigente y tiene como finalidad satisfacer la creciente demanda de viviendas en la zona norte de Madrid.

El proyecto prevé la construcción de 279 viviendas, de las cuales 237 serán promovidas por la promotora y 42 se cederán al Ayuntamiento. Se combinan tipologías de vivienda unifamiliar aislada, pareada y adosada, sobre parcelas de entre 150 y 500 m².

El uso global del suelo es residencial, con un índice de edificabilidad bruta de 0,26 m²/m². Además, se contemplan amplias cesiones para equipamientos públicos: Zonas Verdes y Espacios Libres (56.585 m²), Red Viaria (57.532 m²), Área Escolar (5.180 m²), Parque deportivo (1.674 m²), servicios sociales (600 m²) y red viaria.

La ordenación prioriza el respeto por la topografía y el paisaje, proponiendo una baja densidad de edificación, amplios espacios entre viviendas y zonas verdes estratégicamente ubicadas. El sistema de actuación es privado por compensación.

PARÁMETROS URBANISTICOS PLAN PARCIAL MATARRUBIA II	
Parámetro	**Valor / Descripción**
Superficie total del sector	282.922,93 m²
Uso global	Residencial
Número total de viviendas	279 (237 promovidas + 42 de cesión al Ayuntamiento)
Parcelas mínimas edificables	- 500 m² (Tipo A)
	- 350 m² (Tipo B-1 y B-3)
	- 200 m² (Tipo B-2)
	- 150 m² (cesión)
Índice de edificabilidad bruta	0,26 m²/m²
Edificabilidad residencial privada	0,312 m²/m² sobre 217.382,20 m²
Edificabilidad dotacional pública	0,089 m²/m² sobre 64.039 m²
Sistema de actuación	Compensación
Iniciativa de planeamiento	Privada
Espacios libres y zonas verdes	56.585,00 m² (20% del sector; 202,81 m²/vivienda)
Equipamiento escolar	5.180,00 m² (19,04 m²/vivienda)
Parque deportivo	1.674,00 m² (6 m²/vivienda)
Servicios de interés social	600,00 m² (3 m² construidos/vivienda)
Red viaria	57.532,00 m²
Viviendas de cesión al Ayuntamiento	42 viviendas sobre 14.000,00 m²
Aparcamientos	1 plaza por vivienda en garaje + 1 plaza por cada 100 m² construidos en vía pública
Cesiones a servicios técnicos (Repsol, etc.)	1.501,73 m²

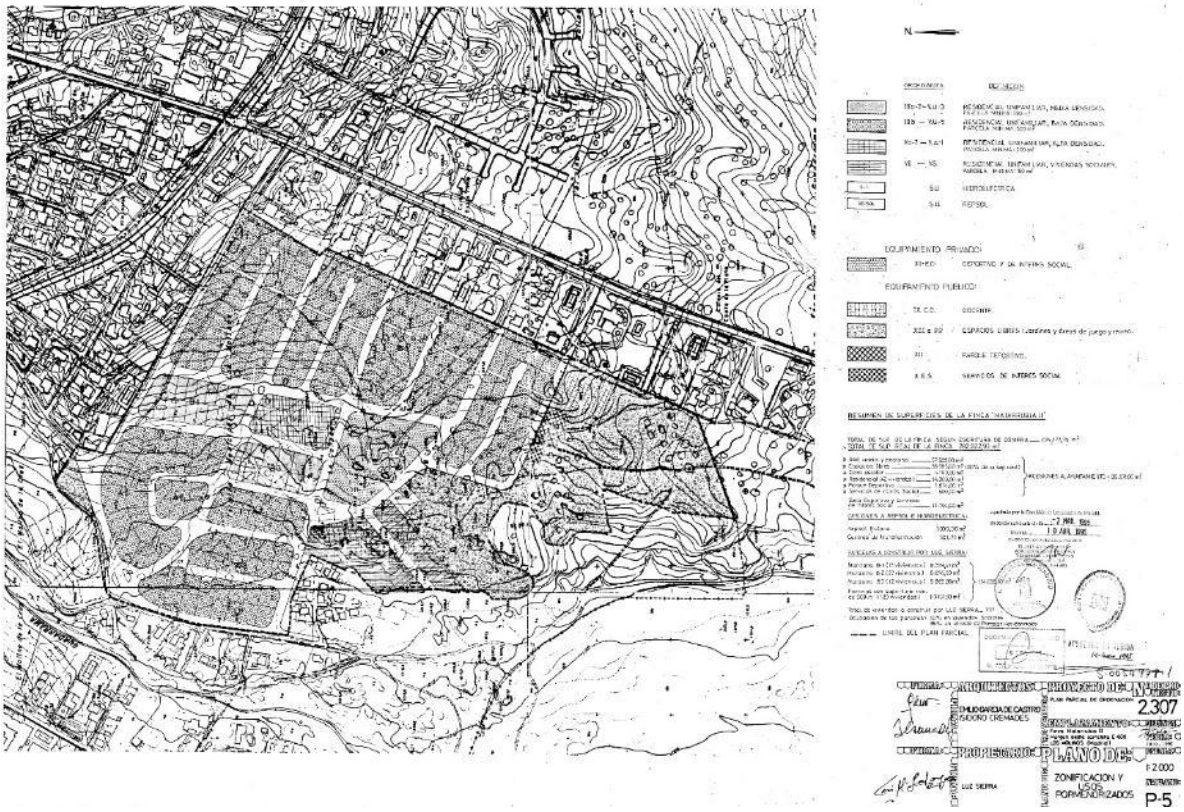


Figura 38. Zonificación Plan Parcial de la finca "Matarrubia II". 1995

En la actualidad, la totalidad del ámbito correspondiente al sector SAU-03.S "Matarrubia" se encuentra completamente urbanizado y con el grado de edificación colmatado, habiéndose ejecutado la totalidad de las infraestructuras, dotaciones y usos previstos en la ordenación aprobada.

2.3. Planes Especiales

El desarrollo del suelo no urbanizable se sujeta a la normativa urbanística vigentes y únicamente se pueden redactar Planes Especiales con el fin de proteger y potenciar el paisaje, los valores naturales o los usos, conservar el medio rural, y proteger las vías de comunicación e infraestructuras básicas del territorio, así como para la ejecución directa de estas infraestructuras territoriales y de los sistemas generales previstos en dichas Normas, tal y como se establece en el Artículo 17 y los siguientes de la Ley del Suelo del 76 y concordantes del Reglamento de Planeamiento de la citada Ley. A continuación, se recogen los planes de desarrollo aprobados:

- **Plan Especial** para la ejecución directa de las obras de Infraestructuras de **Saneamiento** del conjunto de los municipios de **Cercedilla, Los Molinos y Guadarrama**. Aprobado por la Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de la Comunidad de Madrid en sesión celebrada el día 3 de diciembre de 1985.

- **Plan Especial** para el **colector del Valle de la Fuenfría** y obras al **Emisario**, en **Cercedilla- Los Molinos- Guadarrama**. Aprobado definitivamente por la Comisión de Urbanismo de la Comunidad de Madrid en sesión celebrada el día 27 de abril de 1993.

- **Plan Especial de Reforma Interior de la finca "La Cerca"**. Aprobado definitivamente en sesión celebrada el día 26 de julio de 2001.

- **Plan Especial** de Infraestructuras del Proyecto **"2ª Fase de Aducción a las Colonias de la Zona Norte del municipio de Los Molinos"** que afecta a los términos municipales de Cercedilla y Los Molinos, promovido por el Canal de Isabel II. Aprobado definitivamente por la Comisión de Urbanismo de la Comunidad de Madrid en sesión celebrada el día 24 de abril de 2007.

- **Modificación Puntual del Plan Especial de Reforma Interior de la finca "La Cerca",** en el término municipal de Los Molinos, promovido por el Ayuntamiento de Los Molinos: Tiene por objeto adaptar el Plan Especial de Reforma Interior vigente para la finca "La Cerca", aprobado por la Comisión de Urbanismo de Madrid en fecha 26 de julio de 2001, e incorporado posteriormente como planeamiento en vigor en las Normas Transitorias aprobadas el 13 de diciembre de 2007. Esta modificación fue aprobada el 24 de septiembre de 2009 y posteriormente anulada por sentencia.

- **Impugnación del acuerdo de 24 de septiembre de 2009 por el que se aprobó la modificación del Plan Especial de Reforma Interior (PERI) de la finca "La Cerca":** La Sentencia nº 628/2011, dictada por la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Madrid en fecha 16 de junio de 2011, se pronuncia sobre el planeamiento urbanístico del municipio de Los Molinos (Madrid). En dicha resolución, el Tribunal estima el recurso interpuesto y anula el acuerdo de aprobación de la modificación del PERI (Plan Especial de Reforma Interior) por considerar que dicho acuerdo es contrario a Derecho.

Posteriormente, la Comunidad de Madrid interpuso recurso de casación frente a la citada sentencia, promovido por Ecologistas en Acción. El Tribunal Supremo resolvió desestimar dicho recurso, confirmando así la validez de la Sentencia 628/2011.

2.4. Modificaciones del planeamiento vigente

Desde la aprobación definitiva del 29 de enero de 1969 del Plan General de Ordenación Urbana y desde la aprobación definitiva de las Normas Complementarias y Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Los Molinos el 21 de febrero de 1991 hasta la actualidad se han realizado las siguientes modificaciones del planeamiento. Dos de estas modificaciones están en proceso de tramitación actualmente.

2.4.1.1. Modificaciones Ordinarias y No Sustanciales aprobadas

MODIFICACIONES DEL PLAN GENERAL ORDINARIAS Y NO SUSTANCIALES APROBADAS		
Fecha	**Modificación**	**Breve reseña de la modificación**
4/05/1983	Modificación del Plan General de Ordenación Urbana de Los Molinos en la zona de "Los Majaltobares" (Polígono 3, Supermanzana B).	La propuesta de modificación consistió en un cambio de calificación urbanística de esta manzana, pasando de Zona 4 Grado 3 a Zona Especial.
16/02/1984	Modificación del Plan General de Ordenación Urbana de Los Molinos entre la carretera C-600 y la vía del ferrocarril (Polígono 6, Supermanzana A).	El objetivo principal de esta modificación fue posibilitar la consolidación y finalización de la edificación en la manzana.
27/07/1989	Modificación del Plan General de Ordenación Urbana de Los Molinos en el Polígono 1, Supermanzana E.	Las determinaciones de esta modificación fueron posteriormente recogidas en el Registro de Planeamiento Urbanístico (REUR) número 83415.
26/01/1995	Modificación del Planeamiento Vigente en la finca "Matarrubia II" (Polígono 7, Supermanzanas A y B).	Tuvo como objetivo reordenar el sector denominado "Matarrubia" (Polígono 7, Supermanzanas A y B), para hacer viable la ordenación y zonificación previstas en el Plan Parcial "Matarrubia II" de junio de 1992.
12/08/1997 3/02/1998	Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana del término municipal de Los Molinos en el paraje "Majalastabas" (Polideportivo).	Tenía como objetivo permitir la construcción de un polideportivo municipal. En su sesión del 12 de agosto de 1997, aprobó definitivamente la Modificación Puntual. En dicho acuerdo, se estableció que la modificación sería válida siempre que se cumplieran las determinaciones fijadas en el propio acuerdo de aprobación. Posteriormente, en sesión celebrada el 3 de febrero de 1998, la Comisión de Urbanismo acordó dar por cumplidas las condiciones fijadas.
27/08/1998	Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Los Molinos en el ámbito de la finca "La Cerca".	El Ayuntamiento tramitó esta modificación puntual de planeamiento con el fin de establecer una nueva ordenación urbanística de los terrenos incluidos en "La Cerca".
23/12/2019	Modificación Puntual de las Normas Complementarias y Subsidiarias de 1991, en el ámbito de "El Balcón de la Peñota" del término	Esta modificación reclasifica el suelo del ámbito como suelo urbano consolidado. **No obstante, esta resolución fue anulada por la sentencia**

MODIFICACIONES DEL PLAN GENERAL ORDINARIAS Y NO SUSTANCIALES APROBADAS		
Fecha	**Modificación**	**Breve reseña de la modificación**
	municipal de Los Molinos (Anulada por sentencia del TSJM). **ANULADA.**	**STSJ M 1111/2022 del Tribunal Superior de Justicia de Madrid el 2 de febrero de 2022**
16/02/2024	Modificación de la delimitación de la "UA-02 – cerca de Enmedio".	Modificación de la delimitación del ámbito El ámbito de actuación se corresponde al aprobado mediante la Modificación de la delimitación de la "U.A. 02 – CERCA DE ENNMEDIO". (Aprobación Definitiva 24 de noviembre de 2023), BOCM n. º 40 de 16 de febrero de 2024.

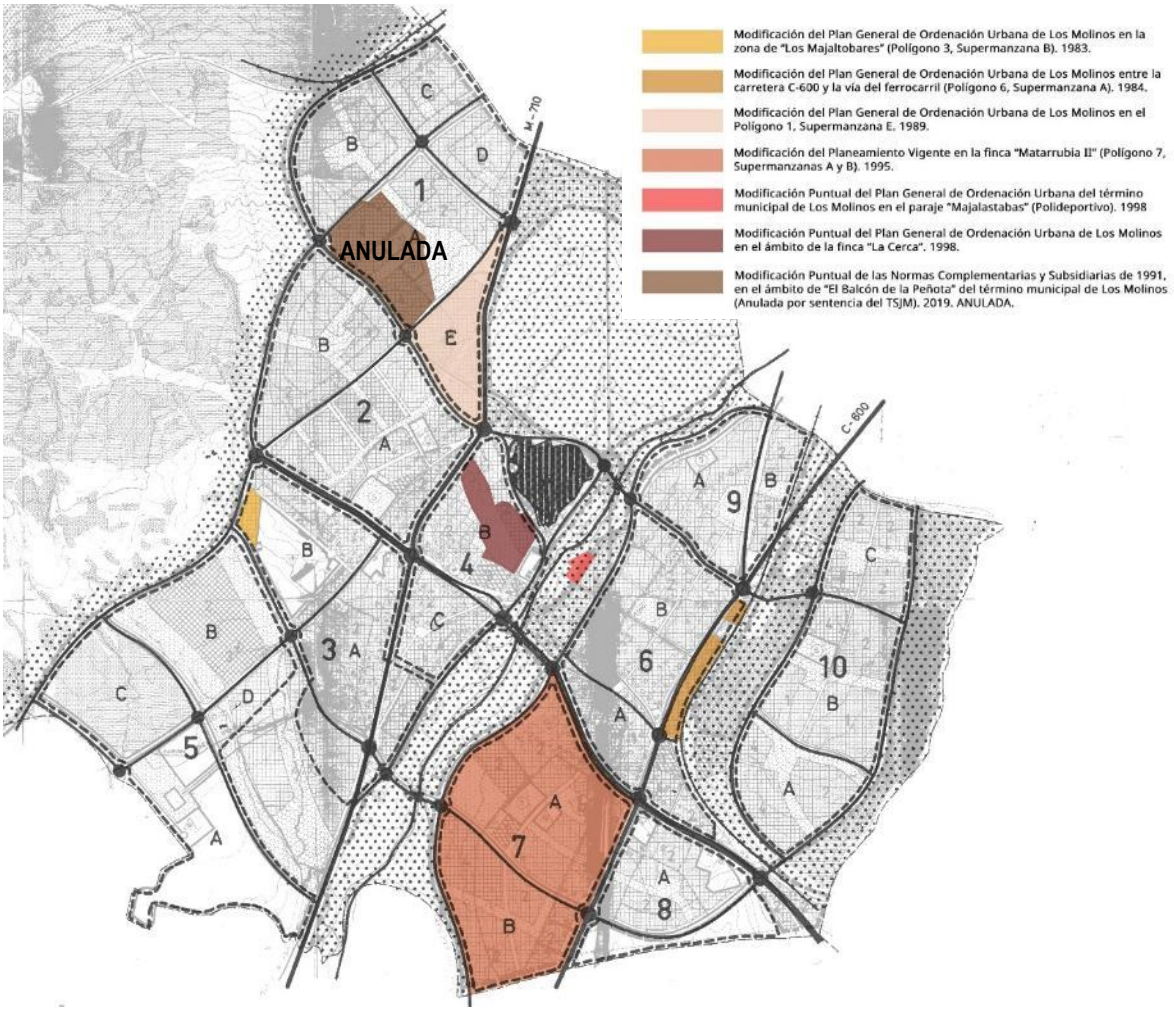


Figura 39. Esquema de la ubicación de las Modificaciones Ordinarias y No Sustanciales del Plan General aprobadas

2.4.1.2. Modificaciones por Sentencia Judicial aprobadas

MODIFICACIONES DEL PLAN GENERAL POR SENTENCIAS JUDICIALES APROBADAS		
Fecha	**Modificación**	**Breve reseña de la modificación**
6/06/2008	Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana por sentencia judicial del Tribunal Superior de Justicia de Madrid n.º 1992/2008.	Se acuerda la suspensión del vigente Plan General de Ordenación Urbana, declarando la validez de las Normas Subsidiarias de 1991 en los ámbitos de los polígonos 1, 2, 5, 7, 9 y 10 introducidas por Acuerdo del Consejo de Gobierno de 21 de febrero de 1991, obligando a las Administraciones demandantes a que procedan a su publicación.
9/12/2009	Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana por sentencia judicial del Tribunal Superior de Justicia de Madrid nº 01376/2009.	La sentencia anuló la Orden que aprobaba definitivamente las Normas Transitorias de Ordenación del municipio de Los Molinos y ordenó la publicación íntegra en el BOCM de las Normas Complementarias y Subsidiarias de Planeamiento de Los Molinos, aprobadas definitivamente por Acuerdo del Consejo de Gobierno de 21 de febrero de 1991.
2/02/2022	Modificación Puntual de las Normas Complementarias y Subsidiarias de 1991, en el ámbito de "El Balcón de la Peñota" del término municipal de Los Molinos	Se anuló la reclasificación aprobada por la Orden 1802/2019, de 23 de diciembre, ordenando que se mantenga la clasificación de suelo no urbanizable en consonancia con la normativa ambiental vigente.

2.4.1.3. Modificación por corrección de errores materiales

MODIFICACIONES DEL PLAN GENERAL POR CORRECCIÓN DE ERRORES MATERIALES APROBADAS		
Fecha	**Modificación**	**Breve reseña de la modificación**
10/0/2014	Modificación Puntual del Planeamiento Vigente de Los Molinos por Corrección de Errores Materiales en las Normas Complementarias y Subsidiarias de 1991.	La Resolución del 10 de abril de 2014 corrige un error en la Resolución del 3 de abril de 2013, mediante la cual se publicó en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid las Normas Subsidiarias de Planeamiento de 1991 del municipio de Los Molinos. En dicha publicación se omitieron por error las páginas 176 y 177, correspondientes al capítulo 9 sobre normas particulares para el suelo apto para urbanizar. La nueva resolución ordena la publicación de esas páginas omitidas para subsanar el error.

2.4.1.4. Modificaciones del Plan General en tramitación

MODIFICACIONES DEL PLAN GENERAL EN TRAMITACIÓN		
Fecha	**Modificación**	**Breve reseña de la modificación**
18/02/2015	Modificación Puntual nº 2 "Calle Matadero c/v a calle Oca".	El objetivo de la modificación es reclasificar como Suelo Urbano Consolidado varios inmuebles situados entre los números 43 y 53 de la calle Matadero y el número 2 de la calle Oca, anteriormente considerados Suelo No Urbanizable.
5/04/2024	Modificación Puntual nº 1/2024, del Plan General de Los Molinos de 1969 Calle Molino de la Cruz y Calle Calvario.	El objetivo es ajustar la red viaria local, concretamente en la intersección de las calles Molino de la Cruz y Calvario, con el objetivo de adecuar la delimitación de las fincas privadas a la realidad física del municipio

Capítulo 3. ANÁLISIS DEL PLANEAMIENTO DE LOS MUNICIPIOS COLINDANTES

El municipio de Los Molinos se encuentra en la zona Sierra Central, según la zonificación estadística NUTS4 de la Comunidad de Madrid. Se encuentra al límite de la provincia de Segovia, al que pertenece el municipio colindante de El Espinar. A continuación, se muestra una imagen de síntesis de la Clasificación del Suelo establecida por planeamiento vigente de los municipios colindantes con Los Molinos.

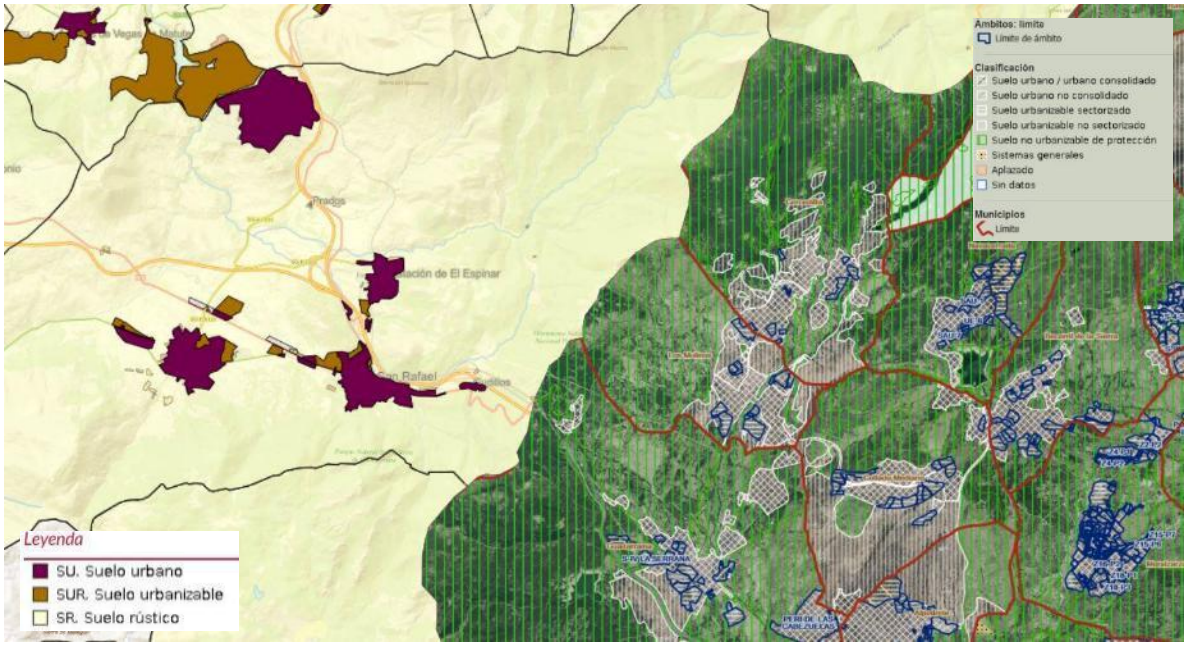


Figura 40. Plano de Clasificación de Suelo del entorno de Los Molinos. Idem.madrid.org y IDECyL.

Como se puede apreciar, es una zona fuertemente marcada por los condicionantes naturales, donde la mayoría del entorno se encuentra clasificado como Suelo No Urbanizable de Especial Protección, y la estructura urbana predominante es la de núcleos independientes de reducido tamaño, bien vinculados a cascos tradicionales, con crecimientos en mancha de aceite, bien asociados a urbanizaciones de nueva implantación, con tejidos más geométricamente organizados, pero igualmente condicionados por los accidentes geográficos.

Analizamos a continuación el planeamiento general vigente en los municipios limítrofes a Los Molinos, como marco geográfico en el que se va a desarrollar la revisión del plan. Incluimos en el análisis los municipios de Cercedilla, Collado Mediano, Guadarrama y El Espinar.

3.1. Cercedilla

Situado al norte, colindante con el núcleo de Los Molinos se sitúa Cercedilla, municipio con una población mayor con 7.646 habitantes frente a los 4.812 de Los Molinos. A pesar de tener menos habitantes, Los Molinos presenta una densidad de población más alta (246,0 hab/km²) en comparación con Cercedilla (213,8 hab/km²), debido a su menor superficie.

Su estructura urbana se organiza en torno a dos núcleos, Cercedilla, de mayor tamaño, y el Puerto de Navacerrada, una urbanización que surge alrededor de la estación de esquí y ferrocarril. El núcleo de Cercedilla se organiza a su vez de forma muy dispersa debido al desarrollo de colonias de baja densidad, además de la fragmentación provocada por las barreras físicas existentes del río y el tren.

En los puntos de conexión entre ambos municipios se aprecia una notable heterogeneidad en la clasificación del suelo; sin embargo, se mantiene una cierta continuidad en el planeamiento urbanístico. En el término municipal de Cercedilla, el suelo urbano se extiende hacia el límite con Los Molinos, donde continúa el desarrollo residencial, prolongando de forma coherente la trama urbana del núcleo de Cercedilla.

A partir de ese punto, de norte a sur, nos encontramos las siguientes discordancias: mientras que en Cercedilla se reserva una franja de suelo como Suelo No Urbanizable Protegido (vinculado a los ríos que atraviesan el municipio), en los Molinos este suelo se clasifica como suelo Rústico de Control (equivalente a Suelo Urbanizable No Sectorizado) y Suelo Urbano. Hacia el límite del extremo sur, existe una correspondencia entre las reservas de suelo en ambos municipios clasificadas como Suelo Urbanizable No Sectorizado, a excepción de una pequeña franja en Los Molinos clasificada como Suelo No Urbanizable de Protección.

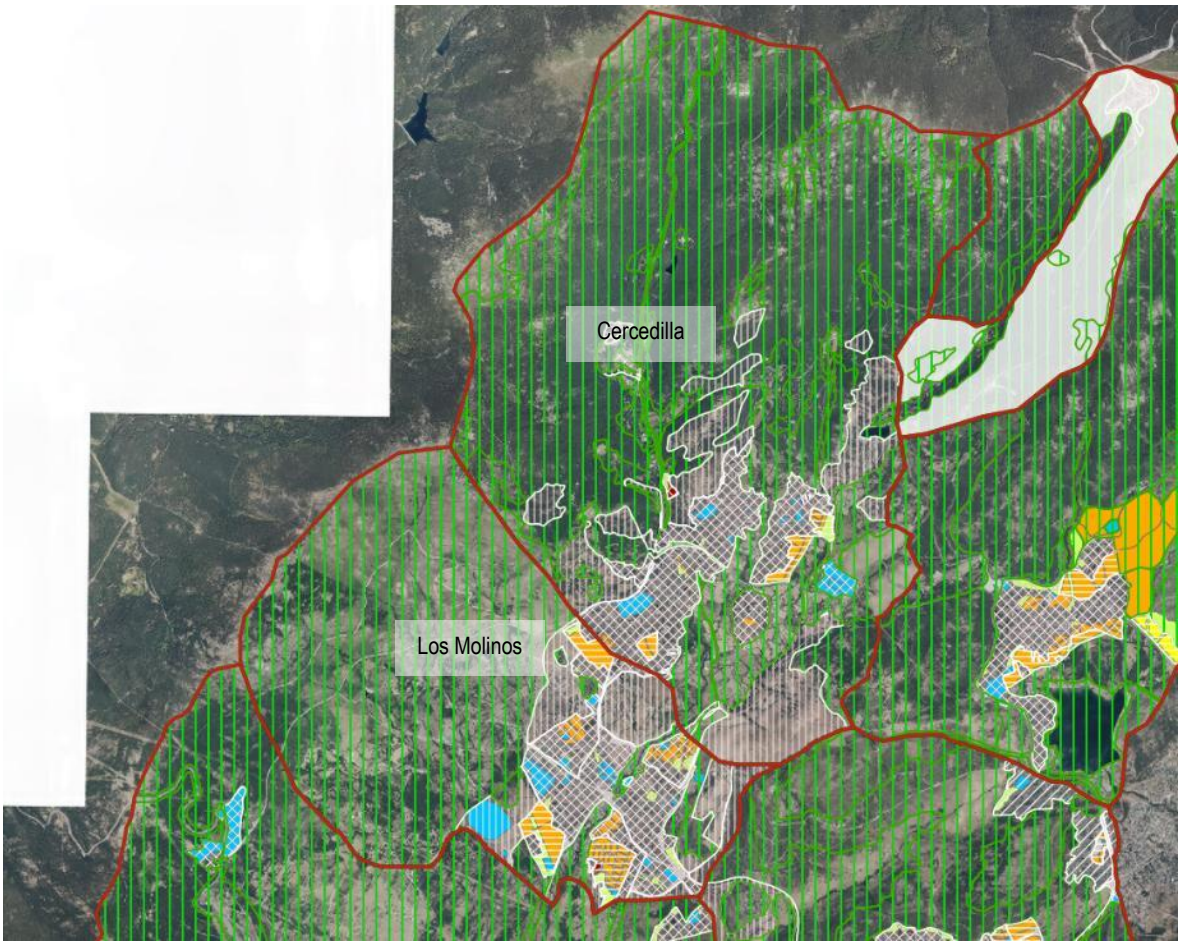


Figura 41. Plano de Clasificación de Los Molinos y Cercedilla. Idem.madrid.org

El Instrumento de Planeamiento General que ordena el municipio de Cercedilla son las Normas Subsidiarias de Planeamiento aprobadas definitivamente por Orden de la Consejería de Ordenación del Territorio, Medio Ambiente y Vivienda de la Comunidad de Madrid, de 30 de julio de 1985, según sesión celebrada el día 27 de junio de 1985 por el Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid, y publicadas en el B.O.C.M. de 3 de agosto de 1985. Durante el periodo de vigencia de este planeamiento se han producido las siguientes modificaciones:

- 18/07/1986: Modificación Puntual de NNSS por resolución de un recurso administrativo, referente a incluir las parcelas de ambas recurrentes como parte del aprovechamiento remanente en el área de Camorritos, que el futuro plan deberá rectificar.
- 17/10/1991: Modificación Puntual de NNSS en la zona "Cerro Colgado" y corrección en el plano, División Básica del territorio.
- 29/07/1997: Modificación Puntual de NNSS que tiene por objeto incluir la zona de Ordenanza de Ensanche y la subzona C1 de Colonias de Segunda Residencia, en la Ordenanza de Colonias de Segunda Residencia, subzona C2, con condiciones específicas por parcelas inferiores a la mínima (500m2).
- 27/06/2000: Modificación Puntual de NNSS relativa a los parámetros de ordenación de la Norma Zonal CS, correspondiente al Casco Antiguo.
- 01/06/2001: Modificación Puntual de NNSS en el ámbito de la parcela 147 de la urbanización "Cabezuela de la Iluminaria", incluida en suelo urbano en la zona de ordenanza Colonias de Segunda Residencia, subzona C2.
- 17/01/2002: Modificación Puntual de NNSS con el objeto de descatalogar el edificio situado en la calle Mayor, número 25, e incorporar el solar a la vía pública.
- 28/05/2002: Modificación Puntual de NNSS en el ámbito de la Zona 24 de Suelo Urbano "Sanatorio de Fuenfría", de superficie 46.353,38 m², cuya edificabilidad se encuentra agotada.
- 19/02/2004: Modificación Puntual de NNSS para rectificar el error material detectado en la Ficha de Ordenación del Suelo Apto para Urbanizar SAU-3, "Los Arroyuelos".
- 25/10/2005: Modificación Puntual de NNSS consistente en la ampliación de los usos permitidos en el Suelo No Urbanizable de Protección, para acoger como uso permitido el de "Infraestructuras Públicas".
- 28/03/2006: Modificación Puntual de NNSS relativa a la inclusión en el Plano de Alineaciones "N" de dichas Normas, del vial Travesía del Mercado, entre las calles La Fragua y Los Linares.
- 11/04/2008: Modificación Puntual de NNSS por sentencia judicial, donde se declara la nulidad de la totalidad de los acuerdos adoptados en las Juntas de la Comisión Gestora del Sector de Suelo Apto para Urbanizar "SAU-2 Polígono de Navalcaballlo".
- 24/06/2008: Modificación Puntual de NNSS relativa a la alineación y normativa urbanística de la travesía de Pontezuela.
- 29/10/2015: Modificación Puntual de NNSS relativa al trazado de la red viaria en el interior del ámbito de suelo urbano consolidado delimitado por la calle San Andrés, la línea férrea Villalba-Segovia, las calles Pozas y Matalavieja.

3.2. Collado Mediano

Ubicado al sureste del municipio de Los Molinos, su estructura urbana se organiza en torno al núcleo de mayor entidad Collado Mediano, y una serie de urbanizaciones residenciales, el Reajo del Roble y La Serranía de la

Paloma (colindante con el núcleo de Becerril de la Sierra). El núcleo Collado Mediano es un desarrollo urbano de nueva planta, que se extiende a lo largo de las dos grandes infraestructuras de comunicaciones, la línea de ferrocarril y la M-623. El resto del término municipal, está clasificado hacia el sur, como Suelo Urbanizable No Sectorizado, y hacia el norte como Suelo No Urbanizable de Protección. En esta reserva de suelo se produce una discordancia en cuanto al planeamiento, en los puntos de conexión entre los municipios, que se corresponde con una zona de suelo clasificado como Suelo Urbanizable No Sectorizado en Los Molinos.

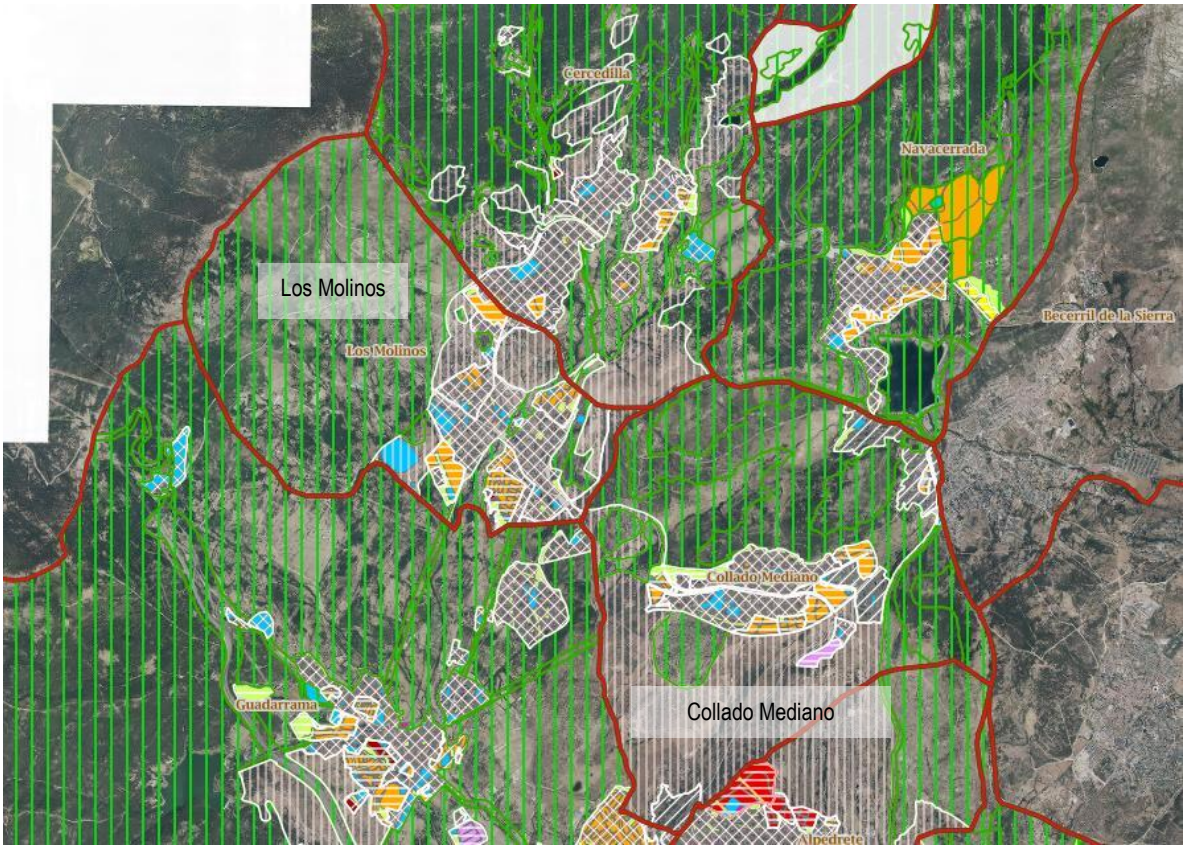


Figura 42. Plano de Clasificación de Suelo de Collado Mediano. Idem.madrid.org

En el municipio de Collado Mediano el instrumento de planeamiento que lo regula y ordena urbanísticamente son las Normas Subsidiarias de Planeamiento, aprobadas definitivamente con fecha de 7 de junio de 1990. Actualmente se encuentra en tramitación el Plan General de Ordenación Urbana, encontrándose en la fase de documento de aprobación inicial.

- 26/07/2001: Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias referida al "Reajo del Roble", referida a los ámbitos de 8.910 metros cuadrados de suelo clasificado en la actualidad como No Urbanizable Especialmente Protegido por su Interés Paisajístico; al ámbito de 2.854 metros cuadrados de suelo actualmente clasificado como No Urbanizable Especialmente Protegido por su Interés Forestal; y al ámbito de 5.790 metros cuadrados, actualmente clasificado como suelo urbano, zona 2, al estar vinculada su ordenación a la del primero de los ámbitos citados.
- 30/03/1995: Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias, para ajustar el planeamiento a la línea límite entre los términos municipales de Collado Mediano y Guadarrama.

- 07/06/1995: Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias en diversos ámbitos con denegación en nuevo emplazamiento y ampliación de la zona verde al sitio de "Poyalejo", y aprobación definitiva en la confluencia de la calle Lauro y el SAU número 7 y apertura del vial entre las calles Hortensias, Anhelies, Pensamientos, Espliego y Jazmines.
- 20/06/1996: Modificación Puntual en el ámbito de la zona denominada "Encina del Rey" o "Poyalejo", tiene por objeto el cambio de ordenación de un ámbito de Suelo Urbano de 36.695 metros cuadrados.
- 03/02/1998: Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias, consistentes en el cambio de clasificación de una franja de Suelo Urbanizable del sector SAU-7 A Suelo Urbano.
- 20/02/1998: Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias consistente en el cambio de emplazamiento de una calificación de zona verde pública (denominada "Parque de la Zarza", en Suelo Urbano, con una superficie de 1.950 metros cuadrados) a otro lugar ubicado entre las calles Dehesa y Encina con una superficie de 2.004 metros.
- 03/03/1998: Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias consistente en el cambio de alineaciones en una manzana del Casco Antiguo delimitada por las calles de la Ermita y Callejón del Baile.
- 03/03/1998: Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias consistente en la inclusión en el Suelo Urbano ordenado del Polígono Industrial de un viario de acceso.
- 28/04/1998: Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias consistente en el cambio de ordenanza en el ámbito de la actual clínica municipal.
- 26/05/1998: Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias consistente en la inclusión del uso de servicios urbanos e infraestructuras como compatible en la ordenanza de zona 8 "Industrial" y como principal en la zona 9 "Equipamiento" para la instalación de un centro de almacenamiento de gas.
- 30/06/1998: Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias consistente en el cambio de trazado de un elemento viario y la desclasificación como Suelo Urbano de parte de una parcela sita en la "Serranía de la Palma! Para adaptarlo a los límites de la Unidad de Ejecución.
- 12/05/1999: Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias en el ámbito de la finca "Fuenterroca".
- 12/05/1999: Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias en el ámbito del suelo urbano denominado "Reajo del Roble.
- 27/06/2000: Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias en la Zona 8 Industrial.
- 28/09/2004: Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias en el ámbito denominado "Altos de la Cobañera".
- 11/10/2007: Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias relativa a la delimitación de un ámbito de actuación comprendido entre las calles José Ribera y avenida del Pinar.
- 22/05/2008: Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias en el ámbito de los Sectores SAU-2 "Cerro Castillo" y SAU-3 "La Hontanilla".
- 18/05/2010: Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias referida a la modificación de las Ordenanzas de la Zona número 9, Equipamientos, y de la Zona número 10, Deportivo.
- 06/04/2011: Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias relativa al cambio de alineaciones en la manzana delimitada por las calles Álava, Oviedo y Solana.
- 19/04/2012: Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias, relativa al cambio de calificación del suelo en el ámbito de la calle Herrén.
- 01/10/1996: Plan Parcial de Ordenación del Sector SAU-13 "Serranía de la Paloma I".
- 09/05/200: Plan Parcial de Ordenación del Sector SAU-7 "La Dehesilla I".
- 25/09/2007: Plan Parcial de Reforma Interior del ámbito de actuación comprendido entre las calles José Ribera y la avenida del Pinar.

- 09/10/2013: Plan Parcial del Sector SAU-1 “Cerro Castillo I”.
- 13/05/2015: Plan Parcial del Sector SAU-11 “Peñarrubia”.
- 30/04/2012: Plan Especial de Infraestructuras para las obras del “Aliviadero en el Emisario B1 (Sistema “El Endrinal”) al Arroyo de los Linos”.

3.3. Guadarrama

El municipio de Guadarrama se ubica al sur de Los Molinos, y su estructura urbana se caracteriza por un núcleo histórico compacto, una expansión residencial en torno a las principales vías, y un desarrollo periférico mediante urbanizaciones de baja densidad, todo ello condicionado por su amplio entorno natural clasificado como suelo no urbanizable protegido. Todo este suelo no urbanizable protegido mantiene su continuidad en el municipio de Los Molinos donde también en su mayoría está clasificado como suelo no urbanizable protegido, a excepción de algunos puntos de conexión con el municipio de Los Molinos en la zona sur donde en este se clasifica como suelo no urbanizable común (equivalente al Suelo Urbanizable No Sectorizado).

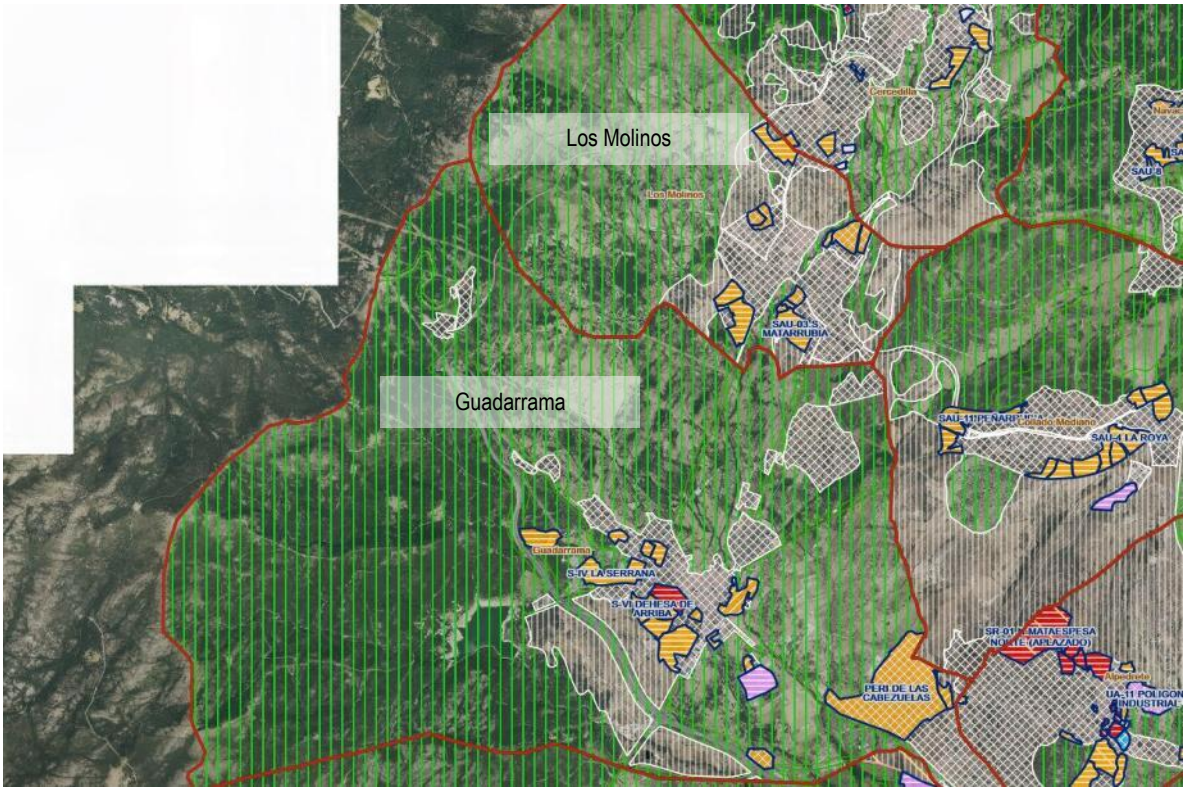


Figura 43. Plano de Clasificación de Suelo de Guadarrama. Idem.madrid.org

El municipio de Guadarrama dispone de unas Normas Subsidiarias aprobadas definitivamente por Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid de fecha 14 de marzo de 1985 y publicadas el 10 de abril de 1985 en el BOCM y el 15 de junio de 1985 en el BOE.

Desde su aprobación hasta septiembre de 2011 sufrió diversas modificaciones, un total de 22 Modificaciones Puntuales y 5 documentos que modificaban las Normas Subsidiarias aprobadas en 1985, por dicho motivo el

Pleno de la Corporación Municipal, en sesión celebrada el día 5 de marzo de 2012, acordó aprobar el documento refundido de las Normas subsidiarias del Planeamiento de Guadarrama de septiembre de 2011, dicho documento ha sido publicado en el BOCM con fecha 30 de marzo de 2013. Posteriormente a la aprobación, con fecha 26 de julio de 2012, se aprobó una nueva Modificación Puntual referente a la ordenación de viviendas colectivas.

- 06/04/1989: Modificación de las Normas Subsidiarias en el ámbito del Sector IV "La Serrana" del municipio de Guadarrama.
- 21/02/1991: Modificación puntual de las Normas Subsidiarias de Planeamiento en las Ordenanzas particulares del Suelo Urbano.
- 17/05/1991: Modificación por Sentencia Judicial UA B C San Roque.
- 11/05/1994: Modificación puntual de las Normas Subsidiarias de Planeamiento ampliación usos ordenanza 6.6. zona talleres.
- 23/06/1994: Modificación por Resolución de recurso administrativo Autopista A6.
- 09/03/1995: Modificación puntual Normas Subsidiarias cambio de uso terrenos antiguo cementerio en la calle Hermanos García Noblejas.
- 30/03/1995: Modificación puntual de las Normas Subsidiarias de Planeamiento delimitación real termino municipal zona "Las Cabezuelas".
- 10/06/1997: Modificación puntual de las Normas Subsidiarias de Planeamiento en el Sector IV LA Serrana Pº de la Alameda 33.
- 28/04/1998: Modificación puntual de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Guadarrama correspondiente a las alineaciones de la manzana entre las calles Santa Teresa, Alfonso X y Alfonso XIII.
- 20/10/1998: Modificación puntual de las Normas Subsidiarias de Planeamiento en la Ordenanza "Especial Equipo".
- 19/12/2003: Modificación puntual de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Guadarrama, que afecta al Sector V, "Dehesa de los Panes" y a la manzana de la Plaza de Toros, calificada con la Ordenanza Cívic-Comercial.
- 29/01/2004: Modificación puntual de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Guadarrama al objeto de crear la Unidad de Ejecución número 5 "Las Laderas".
- 29/06/2004: Modificación puntual de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Guadarrama, relativa a la localización y asignación de usos terciarios en las Ordenanzas Cívico-Comercial y de Casco Antiguo promovida por el Ayuntamiento de Guadarrama.
- 29/06/2004: Modificación puntual de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Guadarrama, relativa al cambio de tipología edificatoria de la parcela municipal "Dehesa del Soto", de Residencial Unifamiliar Grado 5 (RU-5) a Ensanche Residencial (E-1).
- 28/12/2004: Modificación puntual de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Guadarrama, consistente en la autorización de nuevos usos en el Suelo No Urbanizable de Protección.
- 24/04/2007: Modificación puntual número 13 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Guadarrama.
- 21/12/2007: Modificación puntual de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Guadarrama relativa a la Ordenanza "Especial Equipo".

- 03/07/2009: Modificación puntual no Sustancial de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Guadarrama, relativa al cambio de uso y redefinición de alineaciones de varias parcelas del casco urbano.
- 15/10/2009: Modificación puntual número 13-4 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Guadarrama, relativa a la definición de usos en Suelo No Urbanizable de Protección.
- 04/11/2010: Modificación puntual número 17 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Guadarrama relativa al cambio de condiciones en la Ordenanza de Vivienda Unifamiliar.
- 10/02/2011: Modificación puntual de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Guadarrama, relativa a la Ordenanza de Parques y Jardines.
- 24/02/2011: Modificación puntual de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Guadarrama, relativa a la delimitación de una actuación aislada en el suelo urbano en la calle Virgen de las Angustias.
- 10/03/2011: Modificación puntual de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Guadarrama, relativa a las Condiciones de Desarrollo del Sector IX “Industrial de la Mata”.
- 26/07/2012: Modificación puntual de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Guadarrama, relativa a la ordenación de vivienda colectiva.
- 20/12/2013: Modificación por Sentencia Judicial Modificación 15 Los Negrales Calle Santa Emilia.
- 21/05/2015: Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Guadarrama, para el cambio del uso característico de una parcela de equipamiento, de social a educativo, y la delimitación de un ámbito de actuación en suelo urbano en la calle Santa Emilia.
- 17/09/2019: Modificación Puntual No Sustancial de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Guadarrama, relativa a la modificación de la ordenanza de aplicación en un ámbito de suelo urbano, paseo de la Alameda, números 23 y 25.
- 24/04/2024: Modificación Puntual No Sustancial de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Guadarrama por Rectificación de error material o de hecho en la documentación de las NN.SS.

3.4. El Espinar

Ubicado al oeste de Los Molinos, el municipio de El Espinar es el de mayor extensión y mayor población del entorno, ubicado en la provincia de Segovia; siendo también de los núcleos más alejados respecto al mismo.

Su población se estructura en torno a cuatro núcleos urbanos, El Espinar como núcleo originario, San Rafael, La Estación de El Espinar y Los Ángeles de San Rafael. Al margen de estos asentamientos, el resto del término municipal se encuentra clasificado como Suelo Rústico de Protección Natural.

En los puntos de contacto entre ambos municipios existe una concordancia total en la clasificación del suelo, ya que como hemos dicho en ambos casos el ámbito se clasifica con una categoría equivalente a Suelo No Urbanizable de Protección y Suelo Rústico de Protección Natural.

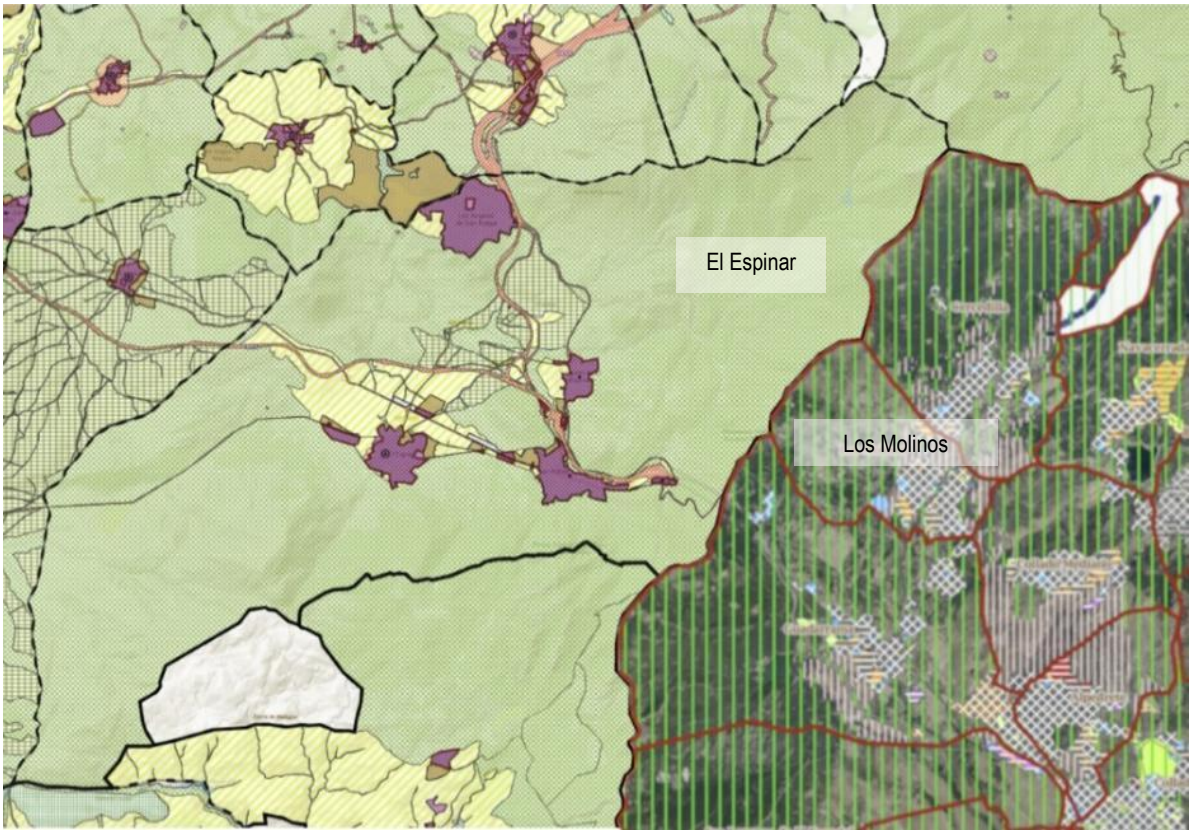


Figura 44. Plano de Clasificación de Suelo de El Espinar. Idem.madrid.org y IDECyL.

El instrumento de Planeamiento General que regula y ordena el Término Municipal de El Espinar es el Plan General de Ordenación urbana, aprobado definitivamente de forma parcial el 24 de abril de 2018, quedando suspendidos una serie de terrenos especificados en el acuerdo y que son los siguientes: SUR 2, SUR 3, SUR 4, SUR 5, SUR 7, SUR 10, SUR 11, SUR 12, SUR 13, SUR 14, SUR 15, SUR 16, AA 26, AA 27, SUNC 2, SUNC 3, SUNC 4, SUNC 8, AA 64 y las doce parcelas ubicadas al norte de la carretera a la Garganta del Río Moros y a La Panera al Nordeste del Barrio de La Estación.

Con fecha 17 de septiembre de 2018, tiene lugar una nueva sesión en la que se acuerda el levantamiento de la suspensión en algunos terrenos, enumerando asimismo los ámbitos en los que se mantiene la misma y que son los siguientes: SUR 2, SUR 4, SUR 5, SUR 7, SUR 10, SUR 11, SUR 13, SUR 14, SUR 15, SUR 16, AA 26, AA 27, SUNC 2, SUNC 3, SUNC 4, SUNC 8 y AA 64.

Con fecha 7 de febrero de 2019, se deniega la Aprobación definitiva de los sectores y ámbitos:

- SUR 2 Santa Quiteria
- SUR 4 El Ventorro 1
- SUR 5 El Ventorro 2
- SUR 7 Prado de la Charca
- SUR 10 Los Álamos
- SUR 11 Los Hitos
- SUR 13 La Chimenea

- SUR 14 Las Carboneras 1
- SUR 15 Las Carboneras 2
- SUR 16.Las Rinconadas
- AA 26 La Vega 1
- AA 27 La Vega 2
- SUNC 2 Casilla Miñán
- SUNC 3 Las Mimbreras- El Parador del Sol
- SUNC 4 Serrería 1a
- SUNC 8 Serrería 1b
- AA 64 Alto de Buenos Días 2

A sí mismo, en los terrenos cuya ordenación urbanística propuesta en el PGOU ha sido denegada, resulta aplicable el régimen urbanístico contenido en la legislación urbanística y en las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de El Espinar (BOCyL 11/08/1995).

Capítulo 4. CUANTIFICACIÓN EN CUADROS Y CIFRAS

A continuación se incluyen los datos que cuantifican cada una de las categorías de clasificación del Suelo establecido por el Plan General de 1969 y las Normas Complementarias y Subsidiarias de Los Molinos de 1991 y sus posteriores modificaciones puntuales, que conforman el Planeamiento Vigente en el municipio:

PG y NNSS VIGENTES			
CLASE DE SUELO	**CATEGORÍA**	**SUPERFICIE**	
		SUP (m²s)	**%**
Suelo Urbano **(SU)**	Consolidado **(SUC)**	3.048.824	15,91%
	Unidades Actuación **(UASU)**	190.891	1,00%
	TOTAL SU	**3.239.715**	**16,90%**
Suelo Urbanizable **(SUR)**	Suelos Aptos para la urbanización **(SAU)**	74.872	0,39%
	TOTAL SUR	**74.872**	**0,39%**
Suelo No Urbanizable (**SNU**)	Suelo No Urbanizable Protegido (**SNUP**)	13.597.635	70,94%
	Suelo No Urbanizable Común (**SNUC**)	2.254.332	11,76%
	TOTAL SNU	**15.851.967**	**82,71%**
TOTAL TÉRMINO MUNICIPAL		**19.166.554**	**100,00%**

Tabla 25. Clasificación de suelos en el Planeamiento General Vigente. PGOU 1969 y NNSS 1991

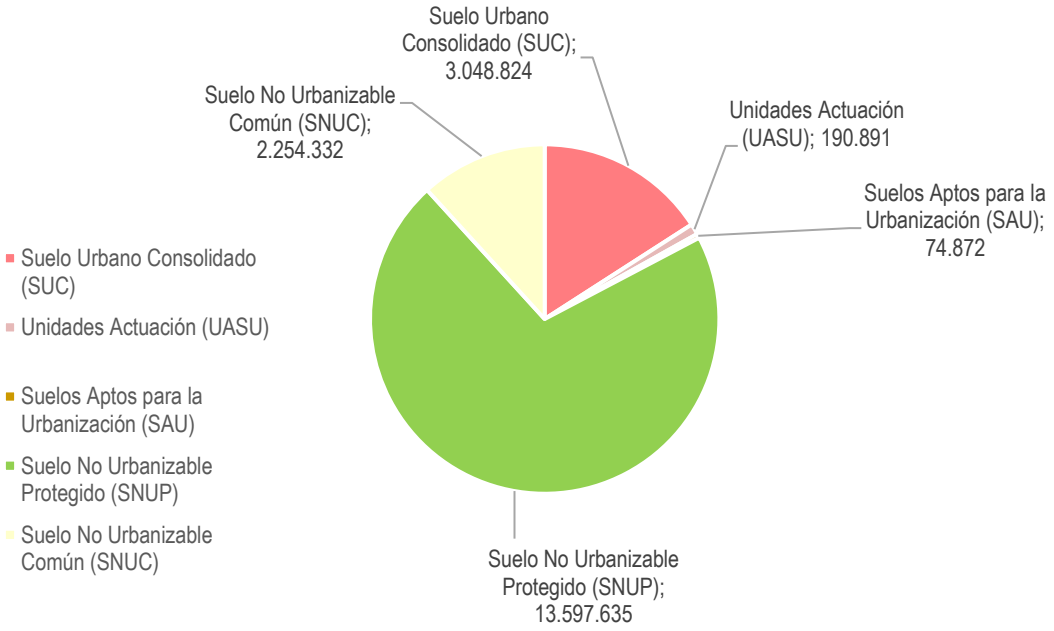


Figura 45. Distribución de las categorías de Clasificación del Suelo del planeamiento vigente

Cabe señalar que la superficie obtenida a partir de la delimitación oficial del término municipal según el Instituto Geográfico Nacional (IGN) asciende a 19.166.554 m², mientras que la medición realizada sobre la cartografía del planeamiento vigente arroja una superficie ligeramente inferior de 19.164.548 m².

Esta pequeña diferencia de 2.006 m² (equivalente a un 0,01 % del total) puede deberse a variaciones en los criterios de delimitación geográfica utilizados en distintas fechas, a ajustes topográficos históricos del límite municipal o a la actualización de las bases cartográficas oficiales (IGN, Catastro o cartografía urbanística). También influye el hecho de que las NNSS y el planeamiento anterior pudieron estar basados en fuentes más antiguas o de menor resolución geométrica.

En todo caso, ambas mediciones pueden considerarse válidas en sus respectivos contextos técnicos y temporales, reflejando una diferencia mínima sin impacto relevante en el análisis territorial o urbanístico.

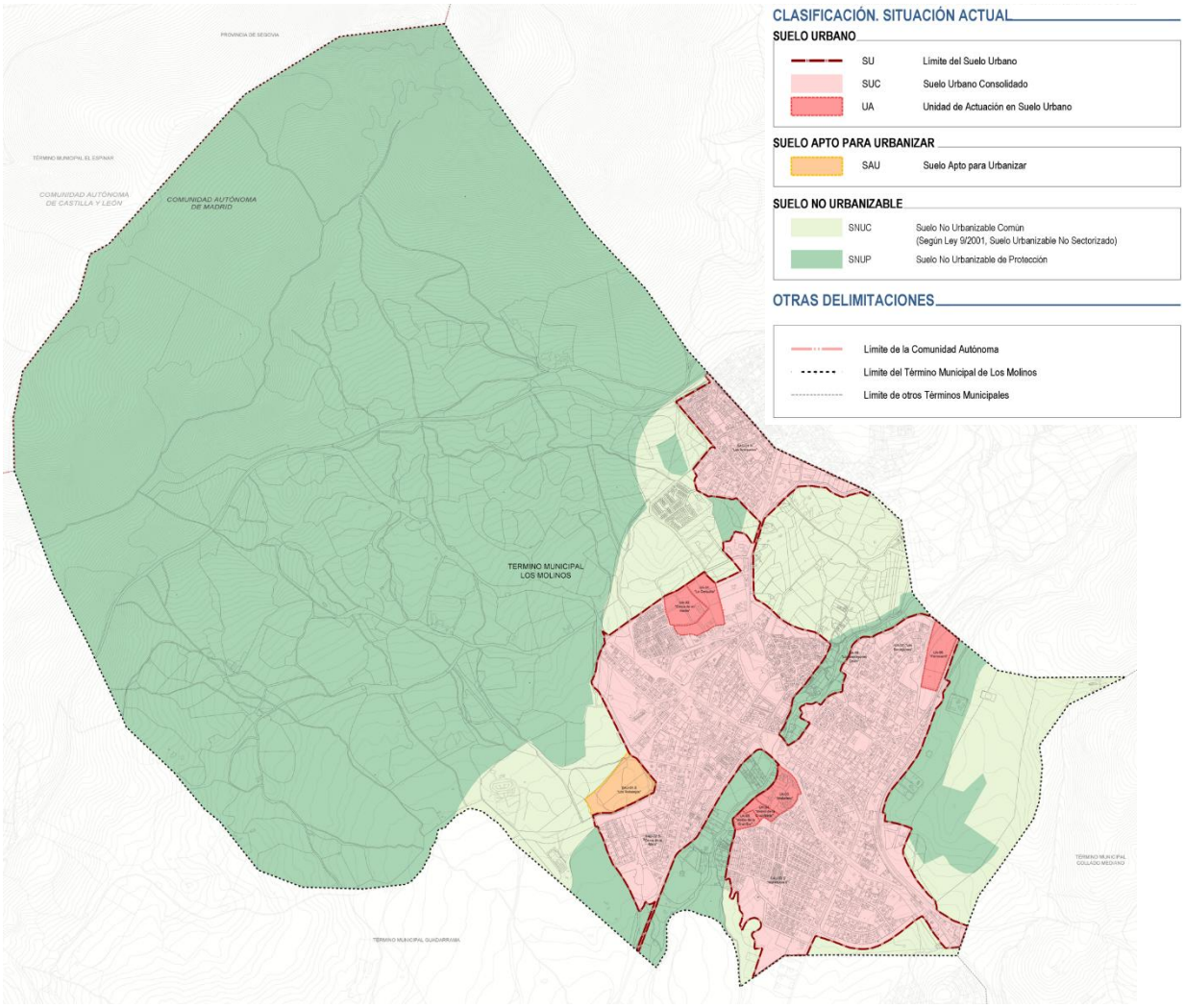


Figura 46. Distribución de las categorías de Clasificación del Suelo del planeamiento vigente

Título II. AFECCIONES SECTORIALES Y TERRITORIALES

Capítulo 1. AFECCIONES DE CARÁCTER TERRITORIAL

1.1. Parque Nacional de la Sierra de Guadarrama

En el término municipal objeto de estudio se localiza el espacio protegido de la Sierra de Guadarrama, incorporado a la Red de Parques Nacionales en 2013 mediante su declaración como Parque Nacional de la Sierra de Guadarrama por Ley 7/2013, de 25 de junio.

Una parte del territorio declarado Parque Nacional estaba integrada con anterioridad en el Parque Regional de la Cuenca Alta del Manzanares. También existe una amplia extensión de terreno del Parque que se encuentra dentro de la Reserva de la Biosfera de las Cuencas Altas de los ríos Manzanares, Lozoya y Guadarrama, declarada por la UNESCO en 1992, e integra en su superficie un espacio de la Red Natura 2000.

El instrumento para la planificación de la gestión del Parque Nacional de la Sierra de Guadarrama es el Plan Rector de Uso y Gestión (PRUG), aprobado mediante Decreto 18/2020, de 11 de febrero, del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid. En el PRUG se articulan las directrices de gestión y conservación del Parque, determinando, entre otras cosas, la zonificación, la regulación de usos y actividades y las normas generales para la conservación, el uso público y la investigación.

1.2. PORN de la Sierra de Guadarrama

El municipio se encuentra también afectado por el Plan de ordenación de los recursos naturales (PORN) de la Sierra de Guadarrama en el ámbito territorial de la Comunidad de Madrid, aprobado mediante Decreto 96/2009, de 18 de noviembre. En consonancia con el artículo 18 de la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, de Patrimonio Natural y Biodiversidad, y según se recoge en el propio texto normativo, las disposiciones del PORN constituyen un límite para cualesquiera otros instrumentos de ordenación territorial o física que puedan incidir en su ámbito de ordenación, prevaleciendo sobre los instrumentos de ordenación territorial o urbanística preexistentes.

El PORN de la Sierra de Guadarrama establece una zonificación de su ámbito territorial, quedando sujetos los usos y actividades en cada una de las zonas definidas al régimen jurídico que se desarrolla en el propio Plan.

1.3. Red Natura 2000 (Zona de Especial Conservación y Hábitats)

Red Natura 2000 es una red de áreas naturales de alto valor ecológico a nivel de la Unión Europea, constituida con el fin de preservar todos los tipos de hábitats y especies de flora y fauna silvestre de interés comunitario.

Consta de Zonas de Especial Protección para las Aves (ZEPA), declaradas en virtud de la Directiva 2009/147/CE, relativa a la conservación de las aves silvestres; Lugares de Importancia Comunitaria, hasta su transformación en Zonas Especiales de Conservación; y las propias Zonas Especiales de Conservación (ZEC), declaradas a partir de las listas de Lugares de Importancia Comunitaria (LIC) presentadas por los estados miembros, para preservar los hábitats naturales y las especies animales y vegetales de interés comunitario definidos en los Anexos I y II de la Directiva 92/43/CEE, sobre la conservación de los hábitats naturales y de la fauna y flora silvestres.

Su finalidad es asegurar la supervivencia a largo plazo de las especies y los tipos de hábitat en Europa, contribuyendo a detener la pérdida de biodiversidad. Es el principal instrumento para la conservación de la naturaleza en la Unión Europea.

La Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad dispone que estos espacios tengan la consideración de espacios protegidos, con la denominación de Espacio Protegido Red Natura 2000, y con el alcance y las limitaciones que las Comunidades Autónomas determinen en su legislación y en los correspondientes instrumentos de planificación.

En el municipio de Los Molinos se localiza la Zona Especial de Conservación (ZEC) ES3110005 “Cuenca del rio Guadarrama”, incluida en la Red Natura 2000, declarada mediante Decreto 105/2014, de 3 de septiembre, por el que también se aprueba su Plan de Gestión.

Capítulo 2. AFECCIONES SECTORIALES

2.1. Vías Pecuarias

El Inventario de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid recoge las siguientes vías pecuarias en el ámbito de estudio: Cordel de Castilla, Cordel del Toril, Cañada Real de las Merinas. Tramo 1, Colada de Fuenfría, Vereda del Canto de la Pata, Cañada Real de las Merinas, Descansadero de las Eras, Colada de Mataasnos, Colada de los Navarros y el Cordel del Toril

2.2. Montes

Según el Catálogo de Montes de Utilidad Pública (MUP) de la Comunidad de Madrid, en el municipio de Los Molinos, se localizan los siguientes Montes de Utilidad Pública:

- MUP nº 40 “El Pinar”
- MUP nº 39 “Pinar y Agregados”
- MUP nº 38 “Dehesa Soto”
- MUP nº 32 “Pinar y Agregados”
- MUP nº 28 “Dehesa Golondrina y Mesa”

Además, son montes preservados las masas arbóreas, arbustivas y subarbustivas de encinar, alcornocal, enebral, sabinar, coscojal y quejigal y las masas arbóreas de castañar, robledal y fresnedal de la Comunidad de Madrid recogidos en el anexo cartográfico de la Ley 16/1995, Forestal y de Protección de la Naturaleza de la Comunidad de Madrid. Los montes preservados en la zona de estudio son los números 496, 500, 501, 503, 504, 505, 509, 510 y 514. El Plan General cumplirá además las exigencias normativas establecidas en la legislación sectorial estatal y autonómica en materia de montes.

- **Plan forestal de la Comunidad de Madrid (2000-2019).**
  Se trata de un instrumento de planificación, aprobado mediante Decreto 50/1999, de 8 de abril, que tiene como objetivo ejecutar una política forestal acorde con los objetivos marcados por la Ley 16/1995, Forestal y de Protección de la Naturaleza. Integra la conservación de la naturaleza con todas aquellas actividades relacionadas con el desarrollo económico, los usos recreativos y la obtención de productos forestales.
  Establece las directrices, programas, actuaciones, medios, inversiones, fuentes de financiación y fases de ejecución de la política forestal y de conservación de la naturaleza, así como los mecanismos de seguimiento y evaluación necesarios para su cumplimiento.
- **Plan especial de Protección Civil de emergencia por incendios forestales en la Comunidad de Madrid (INFOMA).**
  Aprobado mediante el Decreto 59/2017, de 6 de junio, tiene por objeto recoger aquellos aspectos más importantes que, de forma directa o indirecta afectan a la población y a las masas forestales de la Comunidad de Madrid, con la finalidad de hacer frente de forma ágil y coordinada a los distintos supuestos que puedan presentarse, estableciendo un marco orgánico-funcional adaptado para el riesgo en cuestión.
- **Ley 16/1995, de 4 de mayo, Forestal y de Protección de la Naturaleza de la Comunidad de Madrid**.

Son objetivos de esta ley, entre otros, garantizar la integración de los montes en la ordenación del territorio, el planeamiento urbanístico y la planificación física en general. Para el cumplimiento de objetivos como el citado, la Comunidad de Madrid podrá ejercer las siguientes acciones de ordenación y planificación de los recursos forestales regulando su uso y aprovechamiento en razón del grado de protección que sea necesario para la conservación de la cubierta vegetal, así como clasificar los terrenos forestales en concordancia con las funciones que desempeñan.

2.3. Cauces y riberas

Los cauces que circulan por el terreno al que pertenece el ámbito de estudio pertenecen a la cuenca hidrográfica del río Tajo, y más concretamente a la subcuenca del río Guadarrama.

El río Guadarrama es afluente directo del río Tajo. Nace en la vertiente sur del Parque Nacional, en el término municipal de Cercedilla entre el puerto de La Fuenfría y el puerto de Navacerrada.

La mayoría de los arroyos existentes en el municipio tienen un funcionamiento estacional y su alimentación se debe a las precipitaciones.

En estas áreas será de obligado cumplimiento lo establecido en la Ley de Aguas (Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio), y en el Reglamento del Dominio Público Hidráulico (Real Decreto 849/1986, de 11 de abril), donde se establecen las zonas de protección del Dominio Público Hidráulico (DPH) siguientes:

A) Zona de Servidumbre: Se entiende por riberas las fajas laterales de los cauces públicos situadas por encima del nivel de las aguas y cuyas márgenes son los linderos que limitan con los cauces. Las márgenes están sujetas a una servidumbre de 5m de anchura a partir del DPH.
B) Zona de Policía; franja de 100m a partir del DPH.

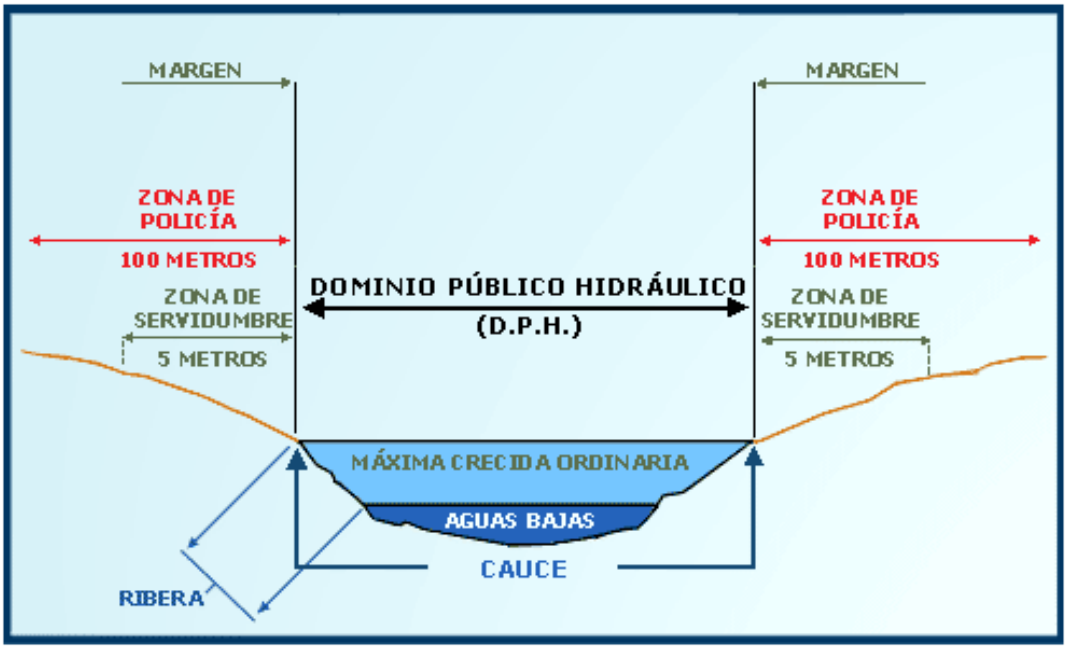


Figura 47. Plano de Zonificación del Espacio Fluvial. Fuente: MITECO

2.4. Residuos

- **Plan Estatal Marco de Gestión de Residuos (PEMAR) 2016-2022.**

Esta planificación marco ha sido aprobada mediante Acuerdo del Consejo de Ministros el 6 de noviembre de 2015. El Plan Estatal es un instrumento de reorientación de las políticas de residuos en España en el periodo de tiempo comprendido entre el año 2016 y el 2022, que impulsará las medidas necesarias para mejorar las deficiencias detectadas y promover acciones que aseguren unos mejores resultados en materia de residuos.

Aunque su vigencia ha finalizado, sus principios han sido recogidos en los documentos estratégicos posteriores en materia de economía circular, como la Estrategia Española de Economía Circular (EEEC) 2030, que da continuidad a los objetivos y establece nuevas metas hacia un modelo de producción y consumo más sostenible.

- **Estrategia de Gestión Sostenible de Residuos de la Comunidad de Madrid 2017 – 2024**.

Aprobada en Consejo de Gobierno de fecha 27/11/2018, la Estrategia de Gestión Sostenible de los Residuos de la Comunidad de Madrid, orienta la política en materia de residuos de la región, estableciendo las medidas necesarias para cumplir con los objetivos fijados en la normativa de residuos y en el Plan Estatal Marco de Gestión de Residuos (PEMAR). Con la próxima finalización de su vigencia, la Comunidad de Madrid ha comenzado el proceso de revisión y actualización de sus políticas en este ámbito.

- **Estrategia de Economía Circular de la Comunidad de Madrid 2025–2032** (en tramitación)

La Comunidad de Madrid trabaja actualmente en la elaboración de una nueva Estrategia de Economía Circular para el periodo 2025–2032, cuyo borrador fue presentado a consulta pública en 2024. Esta estrategia sustituirá a la anterior y establecerá un nuevo marco de acción para la reducción del uso de recursos, el aprovechamiento eficiente de materiales y energía, y la minimización de residuos, de acuerdo con los objetivos establecidos por la Unión Europea en el marco del Pacto Verde Europeo.

Entre sus líneas estratégicas destacan la mejora en la gestión de residuos urbanos, el impulso a la compra pública verde, la promoción de modelos de negocio circulares, y la mejora de la eficiencia de los sistemas de recogida selectiva.

2.5. Cambio Climático

- **Plan Nacional de Adaptación al Cambio Climático (PNACC).** Comprende el marco de referencia para la coordinación entre las Administraciones Públicas en las actividades de evaluación de impactos, vulnerabilidad y adaptación al cambio climático en el territorio nacional. Su objetivo final es lograr la integración de medidas de adaptación al cambio climático basadas en el mejor conocimiento disponible en las políticas sectoriales y de gestión de los recursos naturales que sean vulnerables al cambio climático. El PNACC se desarrolla mediante programas de trabajo, que permiten priorizar y estructurar las actividades en él contenidas. El actual PNACC 2021-2030 fue aprobado el 22 de septiembre de 2020, tras un proceso de evaluación en profundidad del anterior plan y una fase de participación que implicó a un amplio conjunto de personas y organizaciones. El Programa de Trabajo 2021-2025 del actual PNACC, define y organiza por

ámbitos de trabajo el conjunto de medidas a desarrollar, identificando medidas prioritarias y definiendo las unidades administrativas responsables y colaboradoras para su desarrollo.

En la propuesta de ordenación del presente Plan se han tenido en cuenta las consideraciones establecidas en el PNACC para el planeamiento urbanístico.

- **Estrategia de calidad del aire y cambio climático de la Comunidad de Madrid.** Constituye un instrumento fundamental para compatibilizar la actividad económica y social regional con la necesidad de mantener una buena calidad del aire y mitigar el cambio climático, recogiendo una serie de medidas a aplicar, establecidas de forma consensuada entre las diferentes administraciones y agentes implicados. En el momento de redacción del presente Estudio ha finalizado el plazo de planificación previsto en la Estrategia de Calidad del Aire y Cambio Climático de la Comunidad de Madrid (2013-2020), también conocida como el Plan Azul+, trabajando en la redacción un nuevo documento estratégico para el periodo 2021-2030.

  El Plan Azul+ daba continuidad a sus antecesores, dirigiendo los esfuerzos y recursos hacia aquellos sectores y contaminantes que, a la vista de las evaluaciones periódicas de los niveles regionales de emisión e inmisión de contaminantes, se consideran prioritarios para lograr una mejora de la calidad del aire y una disminución de las emisiones de gases de efecto invernadero. La finalidad de la nueva Estrategia es abordar la mitigación y adaptación al cambio climático con una visión holística, maximizando las sinergias y mejorando la calidad ambiental. En junio de 2021 se sometió a información pública el Proyecto de Decreto para la aprobación de la Estrategia de Mitigación y Adaptación al Cambio Climático y de Mejora de la Calidad del Aire de la Comunidad de Madrid (2021-2030), en el que se establecen las grandes líneas de actuación a largo plazo para la mitigación y la adaptación al cambio climático y la mejora de la calidad del aire en la región.

En la definición de la propuesta de ordenación del Plan se han tenido en cuenta los objetivos de carácter sectorial recogidos, tanto en la Estrategia autonómica para el periodo 2013-2020 como en el documento sometido a información pública, con objeto de contribuir a la reducción de las emisiones atmosféricas y a la mitigación del cambio climático, así como a la mejora de la calidad del aire en su territorio.

2.6. Carreteras

Las carreteras que discurren por el término municipal de Los Molinos son las carreteras autonómicas M-614, de M-601 en Guadarrama a AP-6, y que atraviesa el casco urbano por el límite este, M-622 de Guadarrama a Navacerrada, que atraviesa y articula el casco urbano y M-621 de Collado Mediano a Los Molinos.

2.7. Líneas eléctricas

Los tendidos de líneas eléctricas implican afecciones a tener en cuenta para la edificación en las parcelas colindantes. Las Normas Urbanísticas del Plan General remitirán a la legislación vigente en la materia, en lo referente a las distancias mínimas que deben respetar las edificaciones y a las condiciones exigidas para las obras que puedan afectar a las líneas eléctricas.

2.8. Energía y desarrollo

- **Plan de Energías Renovables (PER) 2011-2020.**

Este Plan fue aprobado por acuerdo del Consejo de Ministros de 11 de noviembre de 2011, estableciendo sus objetivos de acuerdo con la Directiva 2009/28/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 23 de abril de 2009, relativa al fomento del uso de energías procedentes de fuentes renovables, y atendiendo a los mandatos de la Ley 2/2011, de 4 de marzo, de economía sostenible.

Su vigencia finalizó en 2020, y ha sido sustituido como marco estratégico nacional por el **Plan Nacional Integrado de Energía y Clima (PNIEC) 2021–2030,** aprobado y actualizado en 2023, que constituye el instrumento principal de planificación energética en el contexto actual.

- **Plan Energético de la Comunidad de Madrid Horizonte 2020.**

El Plan Energético de la Comunidad de Madrid Horizonte 2020 tiene los siguientes objetivos generales, que son coherentes con los establecidos en la planificación energética nacional y europea:

- Satisfacción de la demanda energética con altos niveles de seguridad y calidad en el suministro, reforzando para ello las infraestructuras existentes;
- Mejora de la eficiencia en el uso de la energía, que permita reducir el consumo en un 10% respecto del escenario tendencial;
- Incremento del 35% en la producción de energía renovable y por encima del 25% en la producción energética total.

Dado que su vigencia alcanzaba hasta 2020, actualmente está en proceso de sustitución por la nueva **Estrategia de Energía, Clima y Calidad del Aire de la Comunidad de Madrid (ECAM 2030).** Esta nueva estrategia, en fase de tramitación, busca transformar el modelo energético regional hacia uno más limpio, eficiente y sostenible, en coherencia con el PNIEC 2021–2030 y los compromisos climáticos de la UE.

2.9. Servidumbres aeronáuticas

Las servidumbres aeronáuticas afectan fundamentalmente a la altura de las edificaciones y a la instalación de elementos como aerogeneradores, antenas, etc., que por sus dimensiones puedan afectar a la operatividad de las aeronaves. El ámbito de estudio se encuentra excluido de la delimitación planimétrica de servidumbres aeronáuticas que afectan a la Comunidad de Madrid.

2.10. Protecciones arqueológicas

Los yacimientos arqueológicos deberán ser preservados de las actuaciones de transformación del suelo.

Título III. ANÁLISIS DE MOVILIDAD Y TRANSPORTE SOSTENIBLE

Capítulo 1. ÁMBITOS DE ANÁLISIS

Se incluye a continuación un análisis del transporte y movilidad de Los Molinos. Este municipio se localiza en el noroeste de la Comunidad de Madrid, limitando al norte con Cercedilla, al sur con Guadarrama, al este con Collado Mediano y al oeste con la provincia de Segovia.

Los Molinos cuenta, además del casco urbano, con una serie de urbanizaciones que se encuentran muy cercanas a él, por lo que no cuenta con núcleos de población dispersos



Figura 48. Principales núcleos en el término municipal de Los Molinos. Fuente: Elaboración propia.

Capítulo 2. CONEXIONES VIARIAS. ACCESIBILIDAD

La principal vía de comunicación del municipio de Los Molinos es la carretera M-614, que conecta Guadarrama con Navacerrada, atravesando todo el término municipal y cruzando el casco urbano por el límite este, discurriendo en paralelo a la línea de ferrocarril.

También hay que destacar la M-622, que va de Guadarrama a Navacerrada por Cercedilla, y que también atraviesa el casco urbano de Los Molinos, en este caso por el centro, actuando como eje norte-sur dentro del municipio. Tanto a través de esta carretera como de la M-614 se obtiene una salida directa hasta la N-6 en Guadarrama, desde donde se puede conectar de manera inmediata con la AP-6.

Por último, en el término de Los Molinos se encuentra la M-621, que conecta dicha localidad con Collado Mediano, cruzando el municipio en dirección este-oeste.

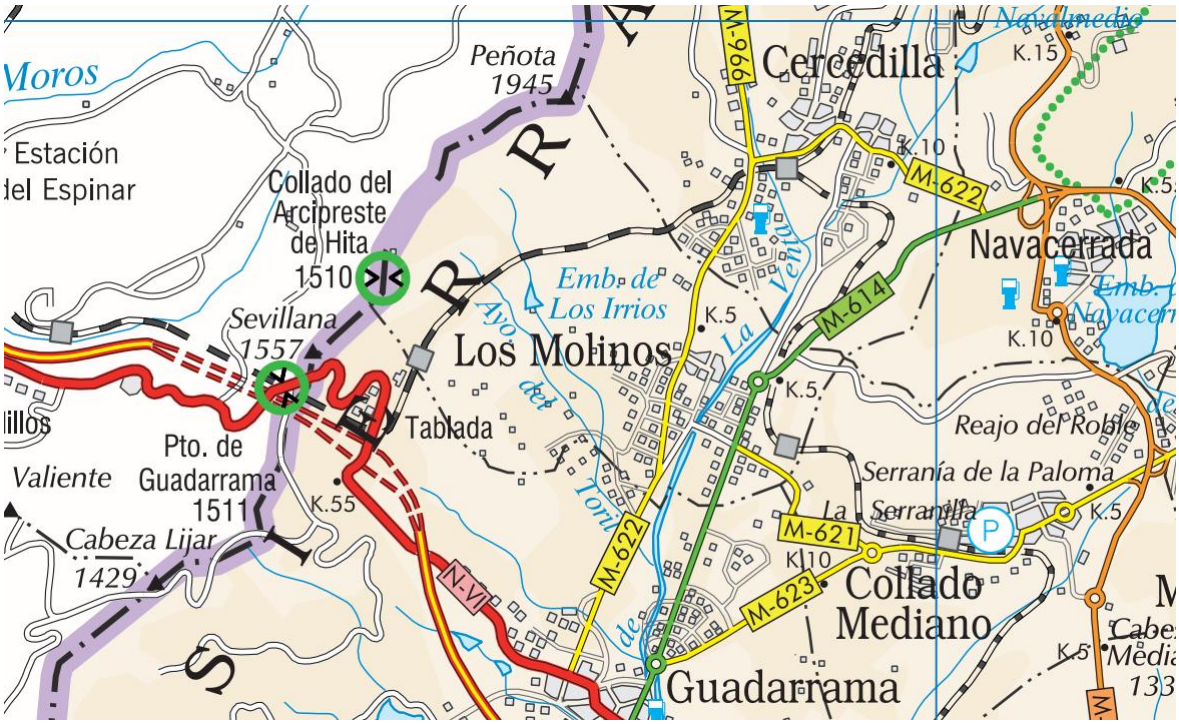


Figura 49. Carreteras en el término municipal de Los Molinos.

Así pues, Los Molinos se encuentra bien comunicado, al menos hasta un primer nivel. El municipio no cuenta con ninguna vía de alta capacidad, pero tiene acceso directo a la autopista AP-6 (Autopista del Noroeste) y a la nacional N-6 desde el núcleo vecino de Guadarrama, al que se accede tanto por la M-622 como la M-614 en dirección sur.

Además, desde Los Molinos se cuenta con una conexión ferroviaria que une el municipio con Madrid capital a través de la línea C-8 de cercanías, la cual tiene conexiones con el Metro en varias estaciones, haciendo posible el trasbordo en dichas paradas.

El casco histórico de Los Molinos cuenta con una estructura bastante irregular, compuesta por calles estrechas y sinuosas. A medida que el municipio ha ido creciendo, esta estructura pasa a ser prácticamente ortogonal, articulándose en torno a las carreteras M-614, M-621 y M-622.

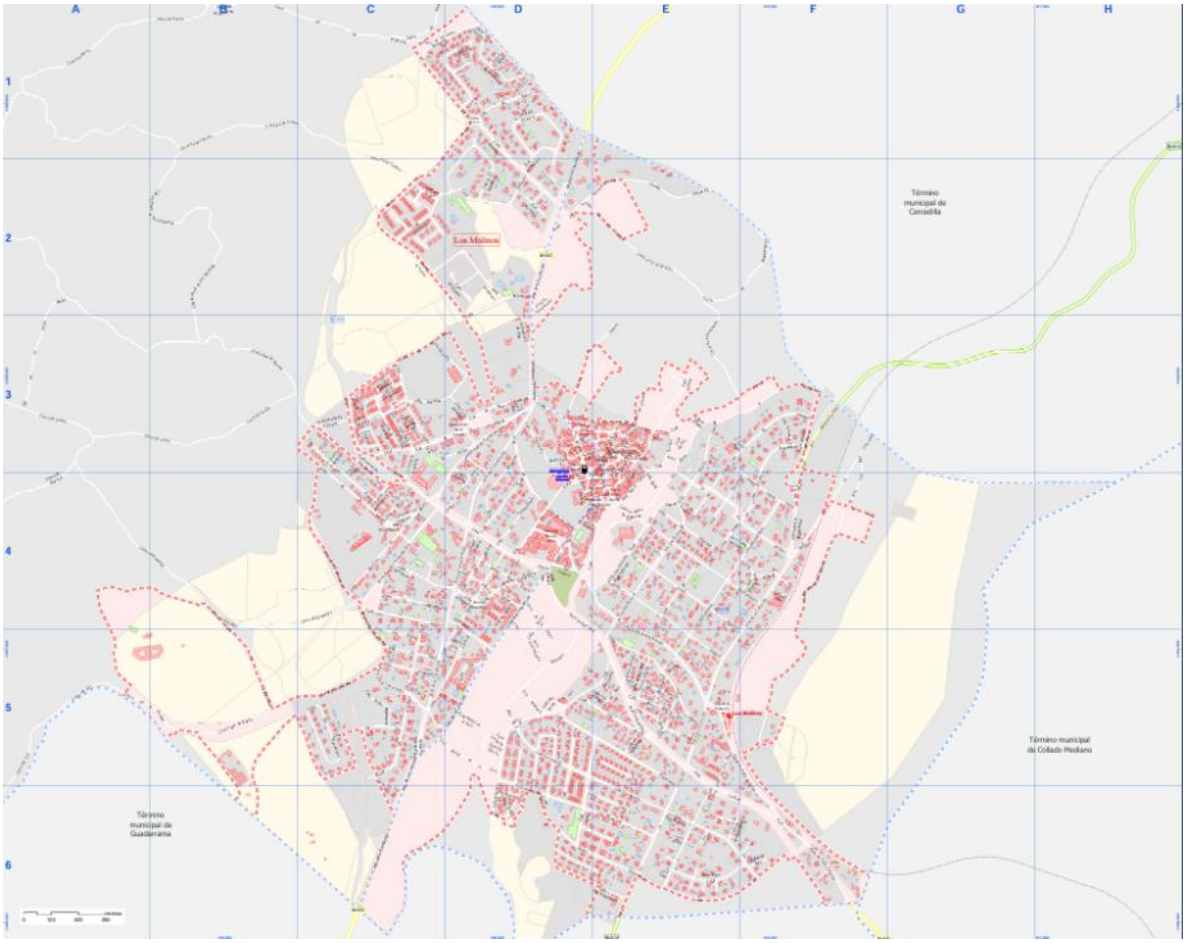


Figura 50. Estructura viaria de Los Molinos.

Por otro lado, la presencia de la línea de ferrocarril por el límite este del casco urbano ha limitado el crecimiento del municipio hacia ese margen, actuando como una barrera.

2.1. Viales

Los viales presentan tipologías muy variadas, con secciones diversas. Un punto común es que, por lo general, no cuentan con arcén, incluso las principales vías estructurantes del municipio, produciendo una sensación de estrechez en la calzada.

Se muestra a continuación algún ejemplo de ellos:

VÍAS EXTERIORES		
		
M-622	M-614	M-621

VIALES INTERIORES		
		
Calle Real	Travesía M-622	Travesía M-621
		
Travesía M-614	Calle Molino de la Cruz	Calle Eras de la Lancha

Figura 51. Tipologías de viales. Fuente: Elaboración propia.

Capítulo 3. CARACTERIZACIÓN DEL TRÁFICO

Para la caracterización del tráfico existente se cuenta con los datos publicados por la Dirección General de Carreteras de la Comunidad de Madrid, así como con la información de los mapas y memorias anuales del Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible. En las diferentes carreteras autonómicas se sitúan diversas estaciones de aforo, entre las que se encuentran estaciones permanentes, primarias y de cobertura. En la siguiente imagen se representa la localización de éstas dentro del municipio y en su entorno más inmediato, estando alguna fuera de los límites del municipio, pero ubicadas en puntos representativos de la red:

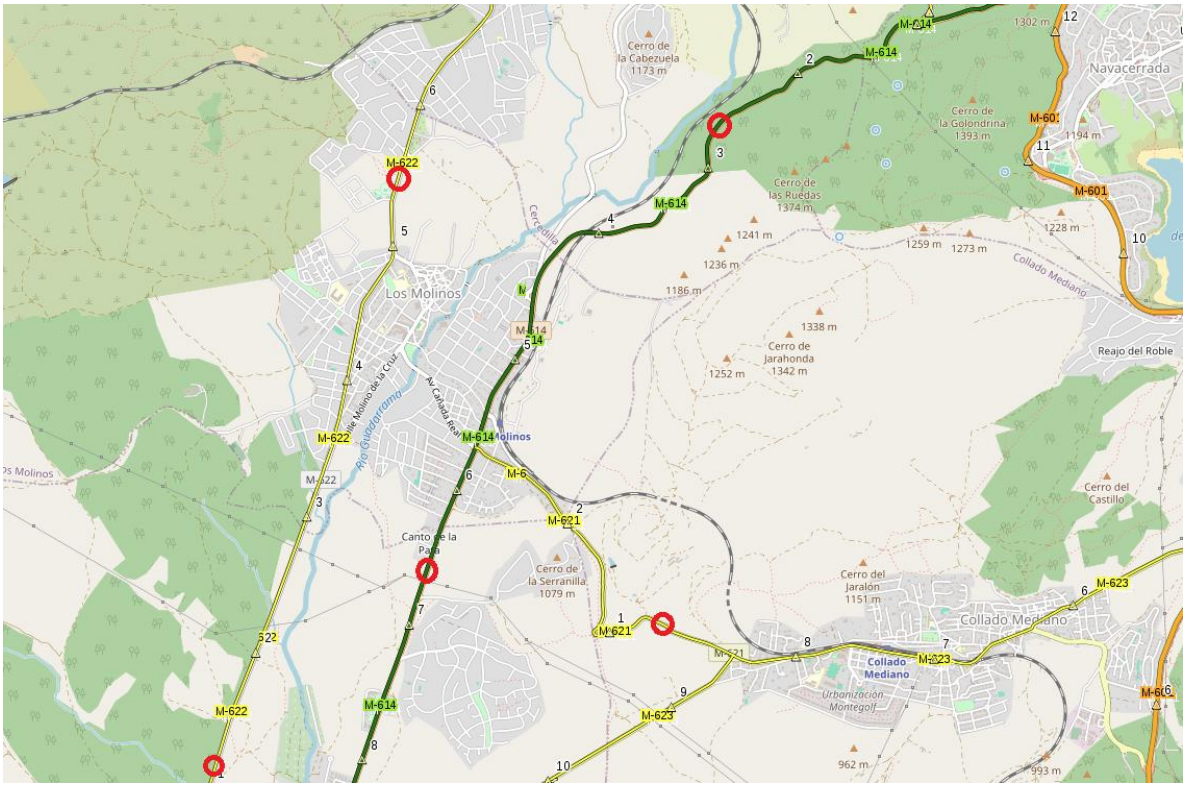


Figura 52. Estaciones de aforo en las carreteras del municipio de Los Molinos. Fuente: Elaboración propia.

Se dispone de datos obtenidos del Estudio de la Intensidad Media Diaria de Vehículos (IMD), elaborado de forma anual por la Comunidad de Madrid para sus carreteras. A continuación, se muestran y analizan los datos correspondientes al Estudio IMD 2023.

Carretera	Ubicación P.K.	Tipo Estación 2023	IMD 2023	IMD 2022	IMD 2021	IMD 2020
M-614	2,76	Primaria	1.742	1.771	1.846	1.292
M-614	6,7	Primaria	6.218	6.252	6.348	4.975
M-621	0,65	Cobertura	1.240	542	1.251	1.501
M-622	0,97	Primaria	4.730	4.609	4.845	3.747
M-622	5,5	Primaria	5.749	5.808	6.139	5.563

Tabla 26. Datos para las carreteras autonómicas de Los Molinos. Fuente: IMD2023.

Las carreteras M-614 y M-622 presentan un tráfico elevado, superior al que soporta la M-621. Este hecho va en relación a que las dos primeras carreteras conectan Los Molinos con Guadarrama, y por lo tanto, suponen el acceso hacia la N-6 y la AP-6. Se observa una estabilidad en los tráficos de todas las carreteras, salvo en la M-621, en la que en el año 2022 se produjo un decrecimiento muy brusco de la intensidad, volviendo en 2023 a sus valores habituales en relación a los años anteriores.

Carretera	Ubicación P.K.	Tipo Estación 2023	IMD 2023	% Pesados 2023	Localización de la estación
M-614	2,76	Primaria	1.742	8,44	Entre Navacerrada y Los Molinos
M-614	6,7	Primaria	6.218	8,41	Entre Los Molinos y el enlace con AP-6/M-600
M-621	0,65	Cobertura	1.240	6,53	Entre Collado Mediano y Los Molinos
M-622	0,97	Primaria	4.730	6,85	Entre Guadarrama y Los Molinos
M-622	5,5	Primaria	5.749	7,18	Entre Los Molinos y Cercedilla

Tabla 27. Datos para las carreteras autonómicas de Los Molinos. Fuente: IMD2023.

En lo que respecta al porcentaje de vehículos pesados, el mayor se localiza en la M-614 en la cual se sitúa en torno al 8,4%. Cercanos a este porcentaje se encuentran los correspondientes a la M-621 y la M-622. Este aspecto es relevante en el tramo de la M-614 entre Los Molinos y la AP-6, ya que al ser acceso a una vía de alta capacidad es la que mayor tráfico pesado soporta.

Carretera	Ubicación P.K.	Tipo Estación 2023	Localización de la estación	Vel 85
M-614	2,76	Primaria	Entre Navacerrada y Los Molinos	74
M-614	6,7	Primaria	Entre Los Molinos y el enlace con AP-6/M-600	85
M-621	0,65	Cobertura	Entre Collado Mediano y Los Molinos	64
M-622	0,97	Primaria	Entre Guadarrama y Los Molinos	85
M-622	5,5	Primaria	Entre Los Molinos y Cercedilla	56

Tabla 28. Datos para las carreteras autonómicas de Los Molinos. Fuente: IMD2023.

Las diferencias entre estas vías de comunicación se manifiestan también en la velocidad media de recorrido. Así, mientras para la M-621 y el tramo de la M-622 que va hacia Cercedilla el percentil 85% se sitúa entre los 55 y los 65 km/h, en el resto de vías y tramos supera los 70 km/h.

Capítulo 4. MODOS DE MOVILIDAD

Los modos de transporte presentes en el municipio de Los Molinos son los siguientes:

• TRÁNSITO PEATONAL • TRANSPORTE EN BICICLETA PRIVADA • AUTOBÚS URBANO • AUTOBÚS INTERURBANO	• FERROCARRIL (CERCANÍAS) • VEHÍCULO PRIVADO

A la hora de determinar los movimientos que se generan en el municipio, puede realizarse una primera aproximación teniendo en cuenta que los viajes generados en el municipio estarán asociados fundamentalmente al ámbito residencial (personas que viven en Los Molinos y se desplazan a sus puntos de trabajo, estudio o esparcimiento) mientras que los viajes atraídos responden más desplazamientos de carácter turístico o a segundas residencias.

Para caracterizar la demanda de viajes con origen o destino en Los Molinos se cuenta con los resultados de la Encuesta de movilidad realizada por el Consorcio Regional de Transportes de Madrid del año 2018, última fecha con datos publicados.

En esta muestra, se establecen como parámetros básicos los siguientes:

- Viajes por persona: 2,40 viajes/día
- Viajes por hogar: 6,40 viajes/día
- Número medio de personas por hogar: 2,67
- Porcentaje de personas que no viajan: 9%

Con respecto al término municipal de Los Molinos, en el año 2018 se contabilizaron un total de 14.972 viajes, con un reparto cercano al 66% para los viajes generados y un 34% para los atraídos. Asimismo, los viajes interiores representan el 30% del total, mientras que los exteriores alcanzan un 70%.

- Viajes interiores: 4.492 (30%)
- Viajes exteriores: 10.480 (70%)

En cuanto a la motorización de los movimientos, predominan los movimientos motorizados, con vehículo privado. Asimismo, dentro de los movimientos no motorizados, estos se realizan prioritariamente a pie.

			Motorizado		No Motorizado	
			Tte Público	Veh. Privado	A pie	Otros
Generados	Viajes	9.849	1.171	6.138	1.881	659
	%	66	12	62	19	7
Atraídos	Viajes	5.122	238	2.755	1.881	248
	%	34	5	54	37	5
			10.302 (68,9%)		**4.669 (31,1%)**	

Tabla 29. Comparativa de tráfico motorizado y no motorizado. Fuente: Encuesta de Movilidad 2018.

En general, respecto al reparto modal, en torno al 63% de los movimientos se realizan en vehículo privado y tan solo el 12% en transporte público. Los desplazamientos a pie representan un porcentaje importante, situándose en torno al 18%.

	Reparto modal	
	%	Viajes
A pie	18	2.695
Transporte Público	12	1.797
Vehículo privado	63	9.432
Otros	6	1.048
	100%	**14.972**

Tabla 30. Reparto modal. Fuente: Encuesta de Movilidad 2018.

En cuanto al transporte público, el modo preferido es el del autobús interurbano, con el 59% de los viajes.

	Transporte público	
	%	Viajes
Autobús interurbano	59	1.060
Cercanías	36	647
Metro	5	90
	100%	**1.797**

Tabla 31. Transporte público. Fuente: Encuesta de Movilidad 2018.

Por último, en cuanto a los motivos del viaje, la principal causa son las compras (18%), seguido del trabajo (15%) según la Encuesta de Movilidad.

4.1. Hábitos de movilidad. Análisis por motivos y periodos horarios

A la vista del análisis realizado y teniendo en cuenta las características sociales y económicas propias del municipio, se aprecia un carácter eminentemente residencial del mismo, ya sea como vivienda principal o como segunda residencia. Ambas situaciones provocan que los desplazamientos se concentren en ciertos periodos del día, de la semana o del año.

Para el caso de las viviendas principales, los desplazamientos se concentrarán en los momentos de desplazamiento a los centros de trabajo, estudio, etc. Por el contrario, para las segundas residencias, estos serán mayores en los fines de semana o periodos vacacionales.

También se ha observado en la Encuesta de Movilidad que un gran número de desplazamientos tienen como motivo prioritario las compras, por lo que estos se llevarán a cabo coincidiendo con los horarios de apertura de los centros y locales comerciales.

Capítulo 5. TRANSPORTE PÚBLICO

El municipio de Los Molinos se encuentra adherido al Consorcio Regional del Transporte de la Comunidad de Madrid. En él, se identifican dos líneas de autobús interurbano con servicio en el municipio, una de carácter puramente urbano y dos líneas de ferrocarril pertenecientes a la red de cercanías:

LÍNEAS DE AUTOBUSES				
LÍNEA	COLOR	ORIGEN - DESTINO	EMPRESA	TERMINAL EN MADRID
680		COLLADO VILLALBA (Hospital) - CERCEDILLA	LARREA S.L.	————
684		MADRID - CERCEDILLA (Por Guadarrama)	LARREA S.L.	MONCLOA
688		MADRID - LOS MOLINOS	LARREA S.L.	MONCLOA
RED DE CERCANÍAS				
C-8		GUADALAJARA - ALCALÁ DE HENARES - ATOCHA - CHAMRTÍN- VILLALBA- CERCEDILLA		

Figura 53. Líneas de transporte público con servicio en Los Molinos.
Fuente: Consorcio de Transportes de la Comunidad de Madrid

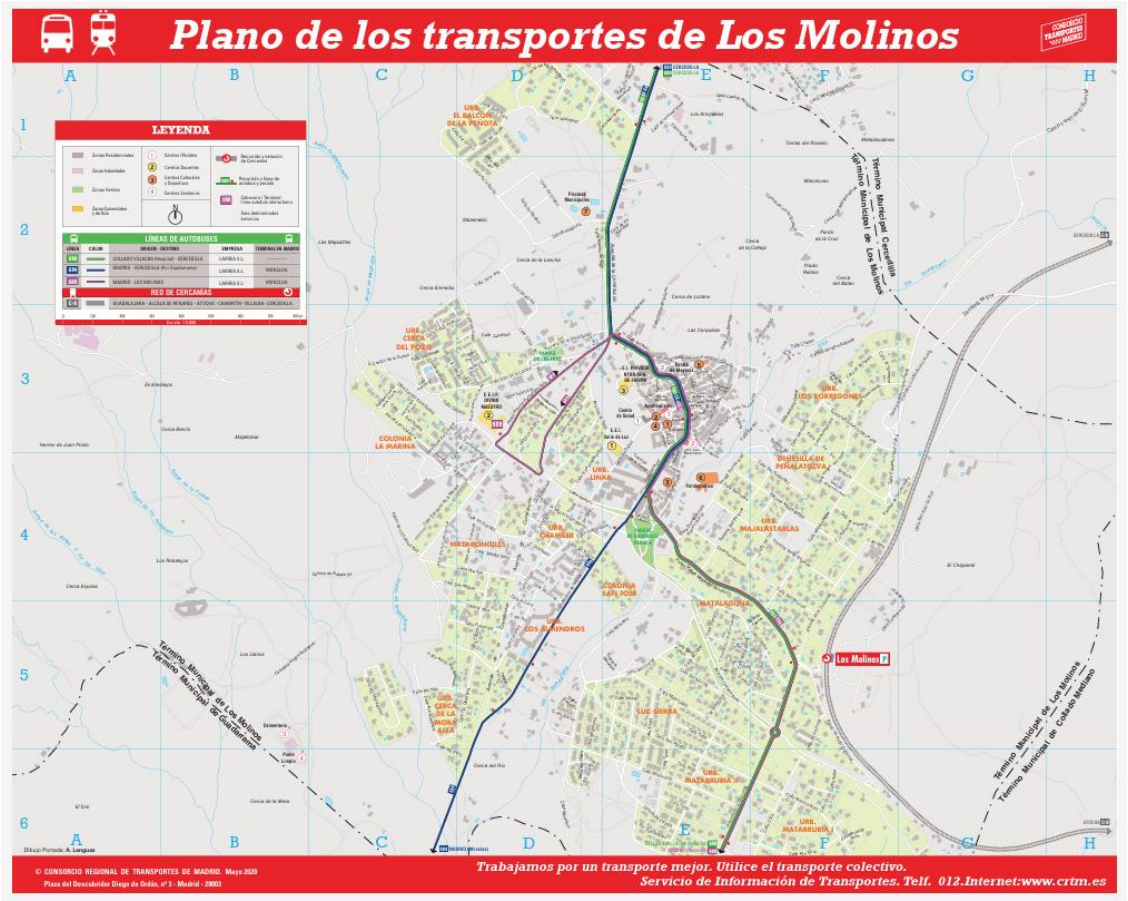


Figura 54. Transporte de Los Molinos. Fuente: Consorcio de Transportes de la Comunidad de Madrid

5.1. Líneas interurbanas de autobús

Los Molinos cuenta con tres líneas interurbanas de autobús, las líneas 680, 684 y 688. Estas líneas conectan Los Molinos con Cercedilla, Collado Villalba y Moncloa-Madrid. A continuación, se adjunta el horario de ambas:

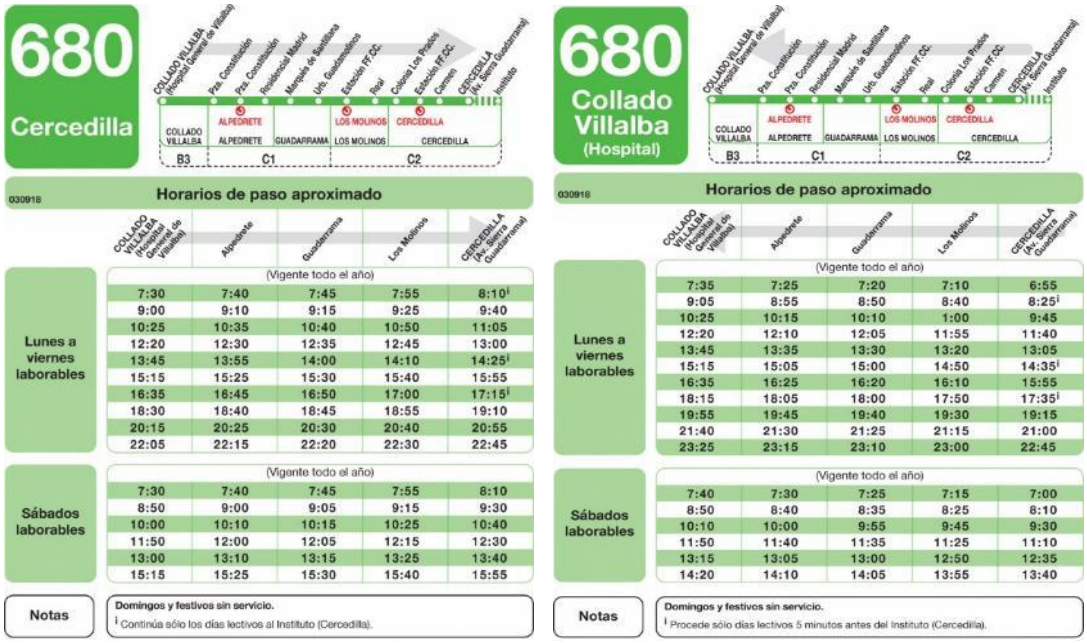


Figura 55. Línea 680 (Hospital Collado Villalba / Cercedilla) – Autobús interurbano. Fuente: CRTM.

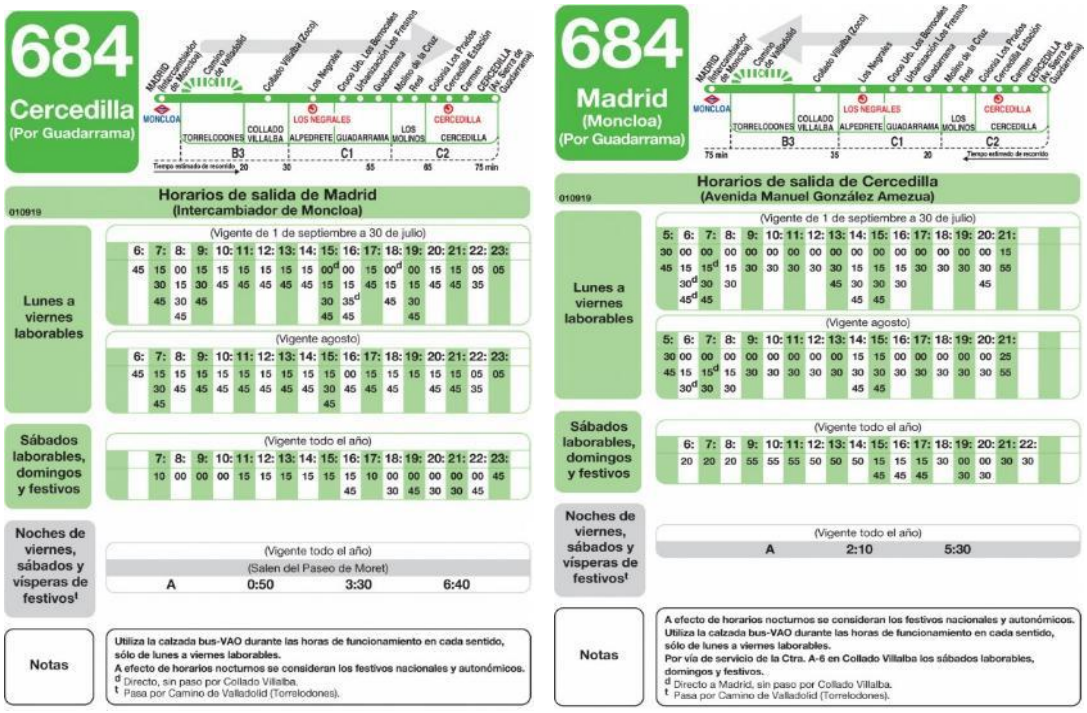


Figura 56. Línea 684 (Madrid Moncloa / Cercedilla) – Autobús interurbano. Fuente: CRTM.

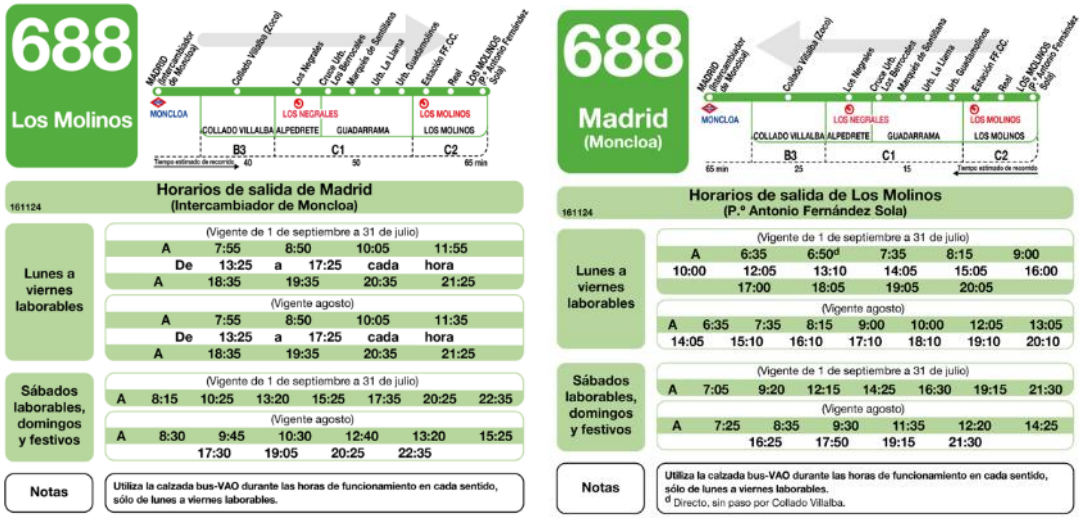


Figura 57. Línea 684 (Madrid Moncloa / Los Molinos) – Autobús interurbano. Fuente: CRTM.

Por otro lado, en el municipio también se cuenta con una línea que conecta con la Estación de Valdesquí, pasando por Cercedilla y los Puertos de Navacerrada y Cotos:

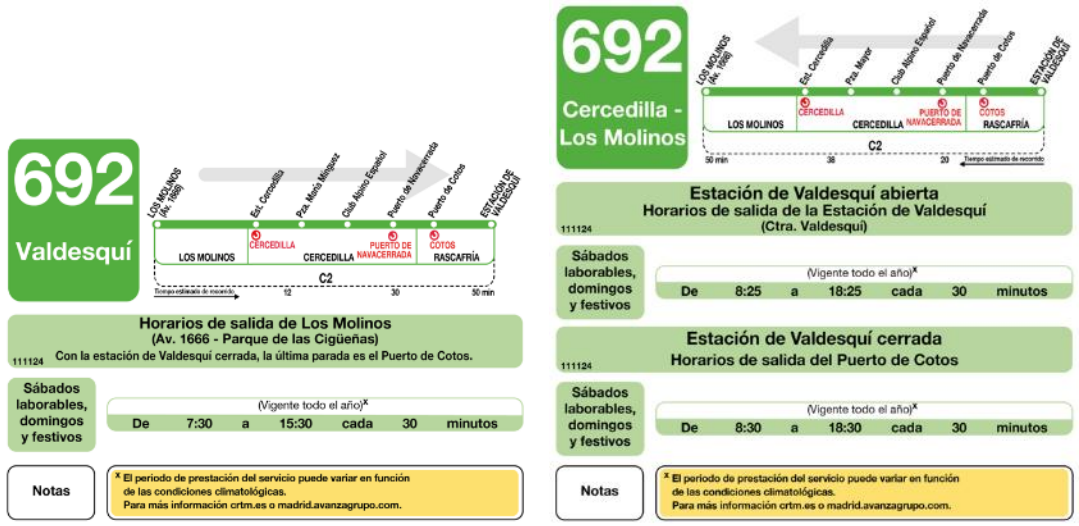


Figura 58. Línea 692 (Los Molinos / Estación de Valdesquí) – Autobús interurbano. Fuente: CRTM.

5.2. Red de cercanías

Los Molinos cuenta con una línea de cercanías, cuyos itinerarios y horarios se muestran a continuación:

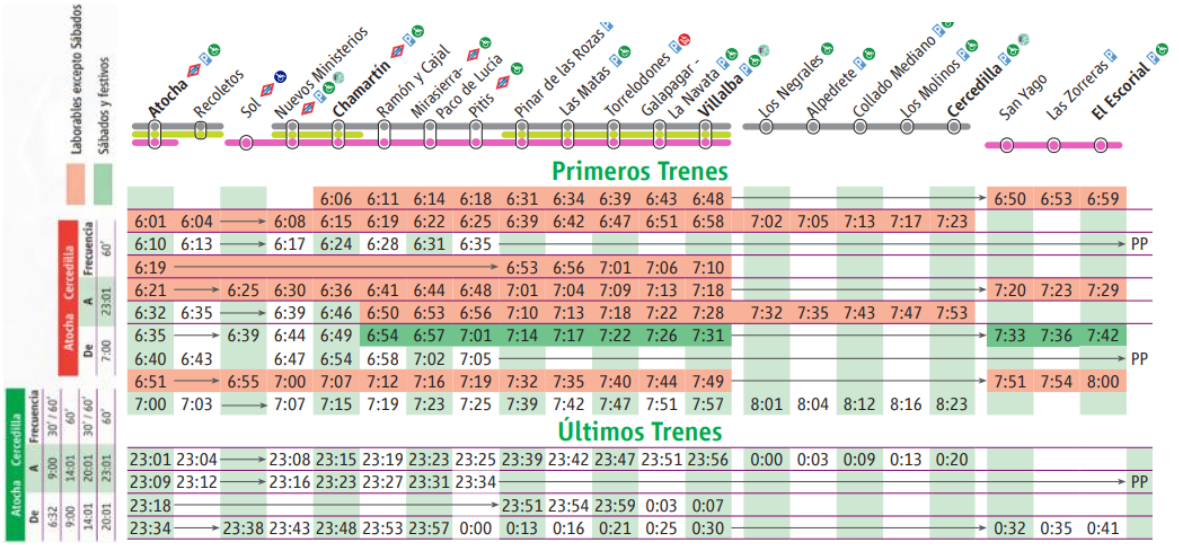


Figura 59. Línea C-8 (Guadalajara / El Escorial) – Cercanías. Fuente: CRTM.

Capítulo 6. TRANSPORTE PRIVADO

Como se ha indicado anteriormente, el transporte privado representa el principal modo de transporte en el municipio. A continuación, se muestra el censo de vehículos registrado por la DGT en el año 2023 (último año con datos publicados):

Tipo	Número
Turismos	2.458
Furgonetas y camiones	520
Otros	39
Remolques y semirremolques	19
Tractores	5
Autobuses	1
Motocicletas	338
TOTAL	**3.380**

Tabla 32. Reparto de vehículos por tipo. Fuente: Dirección General de Tráfico en el año 2023.

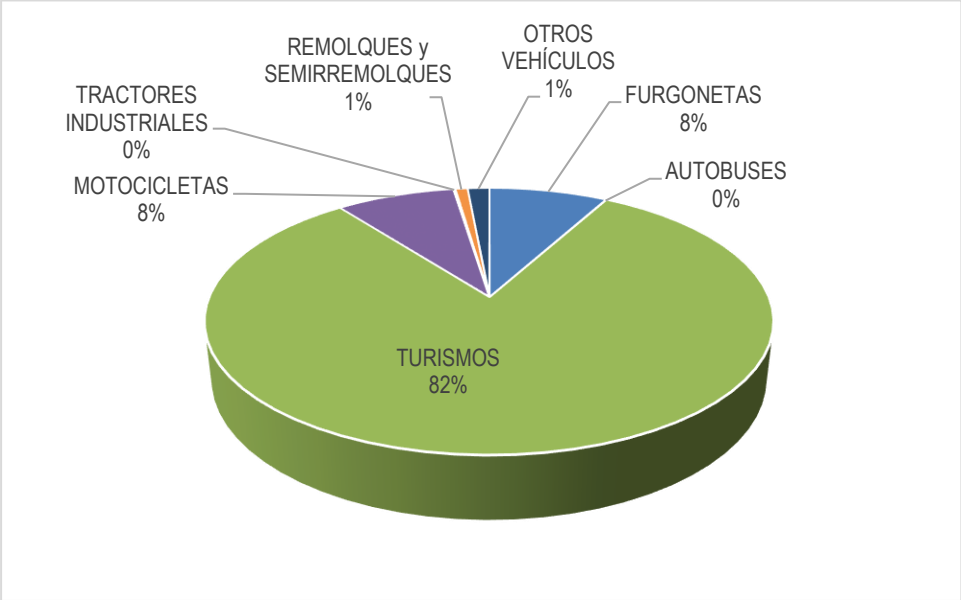


Figura 60. Reparto de vehículos por tipo. Fuente: Dirección General de Tráfico en el año 2023

Teniendo en cuenta que el censo de conductores asciende a la cantidad de 2.904 personas, y en relación con el número total de vehículos, se aprecia la importante dependencia del transporte privado en el municipio. Destaca también el número de furgonetas y camiones registrado, vehículos generalmente relacionados con actividades laborales y transporte de mercancías. Esto da una idea de la proporción del número de vehículos con respecto a la población del municipio, síntoma de la alta dependencia de los medios de transporte particulares.

Capítulo 7. APARCAMIENTOS

El aparcamiento se establece como uno de los problemas principales en cuanto a la gestión del tráfico y la movilidad del municipio. En este sentido, apenas existen zonas específicas de aparcamiento, más allá de algún área habilitada para tal fin y las propias bandas de estacionamiento en línea o batería asociadas a la sección transversal de las calles. De forma adyacente a los principales equipamientos, a excepción de la estación de ferrocarril, tampoco existen superficies de entidad destinadas al aparcamiento de vehículos.

Las principales zonas de estacionamiento detectadas son las siguientes:

VIALES INTERIORES	
	
Plaza del Mercadillo	Calle Las Dalias
	
Avenida de 1666	Glorieta del Álamo

Figura 61. Aparcamientos para viales interiores. Fuente: Elaboración propia.

Por lo demás, y como se ha indicado, las zonas de aparcamiento existentes son las asociadas a las distintas calles, con aparcamientos generalmente en línea o batería. En las urbanizaciones, en muchos casos, se trata de espacios al margen de la calzada sin ordenar. Se muestra a continuación algún ejemplo de las zonas de estacionamiento sobre los viales.

ZONAS DE ESTACIONAMIENTO ASOCIADAS A VIALES		
		
Calle Río Guadiana	Calle Miralmonte	Calle Santa Engracia

Figura 62. Zonas de estacionamiento asociadas a viales. Fuente: Elaboración propia.

Título IV. DIAGNÓSTICO Y CONCLUSIONES

Capítulo 1. ANÁLISIS DE PROBLEMAS Y OPORTUNIDADES

1.1. Medio natural

1.1.1. Medio físico

Los Molinos posee una superficie de 1.916 ha y consta de un núcleo urbano. Limita al norte con Cercedilla, y al noroeste con El Espinar (Segovia, Castilla y León), al este con Collado Mediano, y al sur y oeste con Guadarrama.

Forma parte de la denominada Sierra de Guadarrama, dentro del Sistema Central de la Península Ibérica, macizo montañoso que divide en dos la meseta castellana y separa las cuencas hidrográficas del Duero y el Tajo y las provincias de Segovia y Madrid. Se trata de un paisaje de montaña, con un relieve montañoso muy accidentado, con valles rodeados de laderas con pendientes muy pronunciadas. Estas laderas se encuentran atravesadas por barrancos en cuyos fondos discurren numerosos arroyos. Las mayores pendientes y altitudes se localizan al norte, mientras que conforme se avanza hacia el sur, este y oeste, las pendientes resultan menos acusadas.

La **topografía** de Los Molinos, caracterizada por su ubicación en el piedemonte sur de la Sierra de Guadarrama, presenta un relieve más abrupto en el sector norte del término municipal, donde destacan formaciones montañosas como La Peñota, que alcanzan cotas próximas a los 1.900 metros y marcan el límite con Castilla y León. Hacia el sur, el terreno desciende de forma progresiva, dando paso a una topografía más suave que ha favorecido el asentamiento urbano. En esta franja se encuentra el núcleo de Los Molinos, a una altitud media de 1.050 metros sobre el nivel del mar, mientras que la cota mínima, en el entorno del río Guadarrama al sur del municipio, se sitúa en torno a los 1.000 metros.

Las **condiciones climatológicas** en Los Molinos presentan dos zonas diferenciadas: la parte más meridional, donde se concentra la mayor parte de la población, con un clima “mediterráneo templado”, y la zona septentrional, situada en la sierra de Guadarrama, que cuenta con un clima “mediterráneo templado fresco”. Ambas áreas experimentan inviernos largos y fríos, con temperaturas medias cercanas a los 0 ºC, y veranos cortos, donde las temperaturas medias apenas alcanzan los 18 ºC. Aunque las diferencias térmicas entre la zona norte y la sur son moderadas, la altitud y la presencia de la sierra marcan estas leves variaciones.

Geológicamente, Los Molinos se encuentra en la vertiente sur de la Sierra de Guadarrama, dentro del Macizo Hercínico. Su geología está dominada por rocas ígneas plutónicas, principalmente adamellitas con cordierita, formadas hace unos 350 millones de años durante la orogenia hercínica, propiciando una actividad tectónica que creó estructuras graníticas y fallas visibles actualmente. En el municipio no se encuentra ningún Lugar de Interés Geológico.

Edafológicamente, se trata de suelos ácidos y pedregosos, sin carbonato cálcico, típicos de los cambisoles, que son ricos en materia orgánica, pero con baja saturación en bases. También se encuentran leptosoles, suelos poco profundos y con capa dura cercana a la superficie, desarrollados sobre litologías ácidas como granitos y esquistos.

En cuanto a la **hidrología**, el municipio se encuentra en la subcuenca del río Guadarrama, que nace en el Parque Nacional y atraviesa el sector sureste de Los Molinos, recogiendo aguas de arroyos serranos estacionales como el arroyo de la Peñata, el arroyo de Majaltobar y el arroyo de los Irrios, este último con su afluente el arroyo de las Atalayas. Al sureste, nace el arroyo de Matarrubia, que aporta caudal principalmente en épocas de lluvias y deshielo. Además, en el término municipal se localiza el Embalse de Los Irrios, construido en 1960 para abastecer agua al núcleo urbano, aunque nunca llegó a funcionar y actualmente permanece en desuso y deteriorado. La geomorfología y el clima de montaña favorecen una red hidrográfica densa y de carácter estacional, activa durante buena parte del año.

En cuanto a los **riesgos naturales**, el grado de intensidad sísmico para el municipio es IV, un nivel bajo donde se producen efectos sobre la población y vibración de objetos. Sin riesgo por arcillas expansivas; con riesgo bajo-moderado para nevadas, salvo en el pico de La Peñota donde aumenta por la altitud. Sobre la erosionabilidad y los movimientos en masa, se consideran más elevados en la zona norte, siguiendo los puntos más altos del municipio. Para las inundaciones, según el SNCZI, en el municipio se detectan dos zonas con alta probabilidad de inundación para un periodo de retorno de 10 años, coincidiendo con el tramo del río Guadarrama a su paso por el casco urbano, y en un tramo del arroyo de Majaltobar.

También, de acuerdo con el Mapa Geotécnico de Ordenación Territorial y Urbana, en general el ámbito de estudio presenta unas condiciones constructivas aceptables. Las características mecánicas también se consideran favorables, tanto bajo el aspecto de capacidad de carga como el de magnitud de los posibles asentamientos, para la mayoría del ámbito. Respecto a los incendios forestales, Los Molinos consta como zona de alto riesgo, siendo la mitad norte del municipio la más vulnerable debido a la densidad de la vegetación y la orografía del terreno.

Sobre los **riesgos tecnológicos**, Los Molinos no se encuentra dentro de ningún tramo de la Red de Itinerarios Peligrosos, únicamente presenta un riesgo alto por rotura asociado a la presa de Navalmedio y Navalmedio-Collado, ubicada en el municipio de Cercedilla.

1.1.2. Medio biótico

La **vegetación** de Los Molinos está condicionada por el relieve, el clima de montaña y la acción antrópica, que ha transformado parcialmente el paisaje original. En las zonas más altas del municipio, especialmente al noroeste, dominan los pinares de repoblación de pino albar (*Pinus sylvestris*), adaptados a las duras condiciones ambientales y con un importante valor ecológico y protector del suelo. Estos pinares se combinan con pastizales de altura y matorrales abiertos, como el piorno serrano (*Cytisus purgans*), que forman mosaicos vegetales de gran riqueza paisajística. Descendiendo en altitud, los pinares dejan paso a robledales de roble melojo (*Quercus pyrenaica*), acompañados de un sotobosque diverso donde aparecen especies como *Genista florida* o *Cistus laurifolius*. En las zonas bajas, especialmente junto a arroyos y vaguadas, se desarrollan bosques de ribera con fresnos (*Fraxinus angustifolia*) y sauces (*Salix atrocinerea*), fundamentales para la regulación hídrica. En las áreas más secas y soleadas del sur del municipio, aparecen encinares dispersos (*Quercus ilex*), junto a jarales y pastizales aclarados, muchos de ellos resultado de antiguos usos ganaderos y de la creciente presión urbanística.

Sobre las **especies vegetales**, el municipio alberga diversas especies vegetales incluidas en el Catálogo Regional de Especies Amenazadas de la Comunidad de Madrid, clasificadas como “en peligro de extinción”,

"vulnerables", "sensibles a la alteración de su hábitat" o "de interés especial". Entre las más destacadas se encuentran el arándano (*Vaccinium myrtillus*), la genciana (*Gentiana lutea*) y el senecio (*Senecio boissieri*), todas ellas de interés especial, así como otras especies sensibles como la azucena silvestre (*Lilium martagon*) y el toronjil silvestre (*Melittis melissophyllum*). Estas especies se distribuyen principalmente en bosques húmedos, prados alpinos, roquedos, vaguadas y áreas de alta montaña, conformando hábitats de alto valor ecológico. En cuanto a arbolado, en el término municipal no se ha declarado ningún ejemplar como "árbol singular". Cabe destacar el potencial de expansión del árbol del cielo (*Ailanthus altissima*), una especie invasora recogida en el Catálogo Español de Especies Exóticas Invasoras, debido a su gran capacidad de propagación y resistencia a condiciones adversas.

Sobre las **especies faunísticas** si bien en el municipio de Los Molinos no se recogen especies concretas clasificadas como amenazadas según el Catálogo Nacional, la Comunidad de Madrid ha identificado varias especies de alto valor que motivaron su inclusión en espacios protegidos de la Red Natura 2000. El Catálogo Regional contempla especies en categorías como "en peligro de extinción", "sensibles a la alteración de su hábitat", "vulnerables" y "de interés especial". Entre las especies más relevantes que se encuentran en el ámbito serrano destacan el águila imperial ibérica (*Aquila adalberti*) y la cigüeña negra (*Ciconia nigra*), ambas en peligro de extinción, así como el águila real (*Aquila chrysaetos*), clasificada como sensible a la alteración de su hábitat.

1.1.3. Elementos y espacios naturales

En cuanto a los **espacios naturales protegidos**, una parte significativa del término municipal se integra dentro del **Parque Nacional de la Sierra de Guadarrama**, declarado mediante la Ley 7/2013, de 25 de junio, y adscrito a la Red de Parques Nacionales de España. Este espacio protegido se caracteriza por su gran riqueza paisajística, geológica, biológica y cultural, y fue en su mayor parte heredado del antiguo Parque Regional de la Cuenca Alta del Manzanares. Asimismo, se encuentra integrado en la **Reserva de la Biosfera de las Cuencas Altas de los ríos Manzanares, Lozoya y Guadarrama**, declarada por la UNESCO.

En el caso de Los Molinos, la mitad norte del municipio se localiza dentro de la Zona Periférica de Protección del Parque Nacional, y la totalidad del término se incluye en su Área de Influencia Socioeconómica, diseñada para promover el desarrollo local compatible con los valores naturales y objetivos del espacio protegido. La zona periférica tiene como función principal amortiguar los posibles impactos procedentes del exterior y contribuir a proyectar los valores del Parque hacia su entorno.

Además, parte del término municipal de Los Molinos se encuentra incluido dentro del Espacio Protegido **Red Natura 2000**, concretamente en la **Zona Especial de Conservación (ZEC) "Cuenca del río Guadarrama" (ES3110005)**, declarada por Decreto 105/2014, de 3 de septiembre. Esta ZEC, cuyo objetivo principal la conservación de los hábitats naturales y las especies de interés comunitario definidos por la Directiva 92/43/CEE, alberga 21 tipos de hábitats de interés comunitario, tres de ellos prioritarios, entre los que destacan las dehesas perennifolias, encinares, matorrales pre-estépicos y zonas subestépicas de gramíneas. Aunque en el ámbito de estudio no se ha identificado ninguna Zona de Especial Protección para las Aves (ZEPA), la protección del territorio está garantizada mediante las figuras de conservación existentes.

El Plan de Gestión de la ZEC establece las directrices de conservación para el mantenimiento y restauración de estos hábitats, así como para la regulación de actividades vinculadas al urbanismo, infraestructuras, uso público, educación ambiental, sensibilización, participación ciudadana, investigación y desarrollo territorial.

Cualquier plan o proyecto que pueda tener incidencia sobre el espacio deberá incorporar una evaluación específica sobre los efectos en los hábitats y especies protegidas, conforme a la normativa ambiental vigente.

En relación con la **hidrología**, el término municipal de Los Molinos se encuentra enmarcado por el paso del río Guadarrama, uno de los principales cursos fluviales de la Comunidad de Madrid. Su cauce atraviesa el municipio de norte a sur, sirviendo como eje vertebrador del territorio y configurando un paisaje de gran valor ecológico. El cauce y las riberas del río presentan importantes elementos naturales y ambientales, constituyendo un enclave de especial interés que ha sido incluido dentro de la Red Natura 2000 como Zona Especial de Conservación (ZEC) "Cuenca del río Guadarrama", lo que refuerza su protección y conservación.

Aunque el municipio no alberga embalses protegidos por la Ley 7/1990, de Protección de Embalses y Zonas Húmedas de la Comunidad de Madrid, sí se encuentra vinculado al ámbito de influencia de los sistemas hídricos de la Sierra de Guadarrama, especialmente en lo que respecta a la conservación de las riberas y zonas de servidumbre del río Guadarrama, sujetas a la normativa estatal y autonómica sobre aguas y espacios fluviales.

La presencia del río y su entorno genera zonas de servidumbre hidráulica (de 5 metros de anchura para uso público) y de policía de cauce (100 metros), en las que cualquier actuación deberá someterse a evaluación ambiental y condicionantes específicos según lo establecido en la legislación vigente, en especial la Ley de Aguas y el Reglamento del Dominio Público Hidráulico. Estas franjas tienen como objetivo asegurar la funcionalidad hidrológica del cauce, así como la conservación de sus valores naturales y paisajísticos.

En el municipio también se encuentra el Embalse de los Irrios, actualmente en desuso, sin funcionalidad activa para el abastecimiento, aunque históricamente vinculado al aprovechamiento hidráulico de la zona. Pese a su inactividad, representa un punto de interés por su integración paisajística y su potencial como zona húmeda.

En cuanto a los **hábitats**, se han identificado 12 tipos de hábitats de interés comunitario, según la Directiva Hábitats (92/43/CEE) y el Inventario Nacional de Hábitats. Se han cartografiado 13 polígonos, destacando 2 de ellos con una mayor representatividad, por un lado, las zonas subestépicas de gramíneas y anuales del Thero-Brachypodietea, caracterizadas por su valor ecológico y alto grado de naturalidad; y, por otro, las formaciones herbosas con Nardus, asociadas sustratos silíceos de zonas montañosa.

En relación a los **montes**, el término municipal de Los Molinos cuenta con un total de 14 montes catalogados, de los cuales 5 son Montes de Utilidad Pública y 9 se encuentran preservados. Los montes de utilidad pública se localizan mayoritariamente en la mitad norte del municipio, mientras que los preservados se sitúan más hacia la mitad sur, predominando en la periferia del entorno urbano. De estos últimos, ocho presentan masas arbóreas predominantes de castañar, robledal y fresnedal, mientras que el restante acoge formaciones mixtas de encinar, alcornocal, enebral, sabinar, coscojar y quejigal, generando un mosaico vegetal de alto valor ecológico. En su conjunto, estos espacios forestales conforman un enclave de especial relevancia ambiental y paisajística, funcionando como un importante pulmón verde de la Sierra de Guadarrama, con un papel destacado en la conectividad ecológica y la regulación de los ecosistemas locales.

En relación a los espacios destinados a la **actividad cinegética**, el municipio de Los Molinos cuenta con la presencia de cotos privados de caza. En concreto, se localizan varios cotos de caza mayor, que ocupan prácticamente la mitad norte del término municipal, mientras que la caza menor tiene una representación muy reducida, limitada a un pequeño sector al este del municipio.

En cuanto a los espacios destinados a la pesca, todo el municipio se encuentra incluido dentro de la zona vedada de la Cuenca del Guadarrama. Sin embargo, al tratarse también de zona truchera, se aplican regulaciones específicas para la conservación de la especie, en coherencia con los objetivos de gestión de los ecosistemas acuáticos.

En cuanto a las **vías pecuarias**, en el término municipal se identifican un total de 3 cañadas reales, 2 cordeles, 4 coladas, 1 vereda y 2 descansaderos. En todas las actuaciones que se pretendan acometer en vías pecuarias se estará a lo regulado legamente en la Ley Estatal 3/1995, de 23 de marzo, de vías pecuarias y en la Ley 8/1998, de 15 de junio, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid.

La existencia de enclaves naturales de elevado valor ecológico y paisajístico, donde se concentra gran parte de la biodiversidad del municipio, aconseja su protección mediante su clasificación como Suelo No Urbanizable de Protección, con el tipo de protección acorde a los valores intrínsecos de cada uno (cauces y riberas, montes, paisaje…).

1.1.4. Paisaje

Paisajísticamente, la calidad global del paisaje de Los Molinos puede considerarse alta, destacando especialmente el valle de Los Molinos–Guadarrama, que constituye la unidad paisajística más representativa del municipio. Este espacio combina valores ecológicos, estéticos y culturales, reforzados por la presencia de una red hidrográfica, vegetación diversa y una estructura del valle que da cohesión al conjunto. El paisaje se encuentra, además, fuertemente modelado por los usos del suelo que desde antiguo se han desarrollado en la comarca, transformando el tapiz vegetal original. En la actualidad, el carácter marginal de la agricultura contrasta con un paisaje ganadero tradicional, que constituye un importante valor ambiental y cultural del territorio. Gran parte de las fincas ganaderas están delimitadas por muros de piedra seca, elementos clave en la actividad ganadera y que aportan servicios ambientales de gran relevancia, como el refugio y paso para especies, o la mejora de la conectividad ecológica.

No obstante, la fragilidad visual del territorio también es elevada, debido a la existencia de zonas abiertas y cubiertas de vegetación baja que aumentan la visibilidad del entorno, haciéndolo más sensible a las alteraciones del uso del suelo. En este sentido, los ámbitos fluviales, agrícolas y los espacios abiertos presentan menor capacidad de absorción de impactos, siendo más vulnerables a transformaciones que podrían afectar significativamente la percepción del paisaje. La unidad UP2, por su extensión y valor multifuncional —ecológico, visual y urbano—, conforma el soporte principal del paisaje local. Por el contrario, la unidad UP3, correspondiente al paisaje antropizado, esta presenta una calidad y fragilidad paisajística baja, asociada a la intensa transformación del entorno natural y a la presencia de edificaciones, infraestructuras y desarrollos residenciales dispersos. Aunque su valor ecológico y visual es limitado, sigue cumpliendo una función de transición entre los espacios urbanos consolidados y las áreas de mayor valor ambiental del municipio.

1.2. Modelo territorial

El municipio de Los Molinos está dividido en dos zonas, terrenos de Suelo No Urbanizable en la Sierra de Guadarrama y sus estribaciones que cuentan con especial protección, que se sitúan al oeste del término, y el

núcleo urbano que se sitúa en las zonas con menor pendiente, junto al cauce del Río Guadarrama, que atraviesa el municipio de norte a sur.

El Suelo Urbano de Los Molinos se configura como el resultado de un proceso histórico de crecimiento residencial extensivo, disperso y condicionado por el uso estacional del suelo, sin una estrategia clara de articulación del territorio. Esta evolución ha generado un término municipal fragmentado, con desigual grado de consolidación urbana, escasa conectividad interna y una fuerte dependencia del entorno natural protegido que lo rodea.

Existe una clara disociación entre el núcleo original, que es el casco histórico de Los Molinos y las extensiones urbanas en forma de varias colonias y urbanizaciones periféricas como los Arroyuelos (lindando con Cercedilla), la Marina, los Almendros, Majalastablas, Matarrubia. Estas colonias carecen de una integración física y funcional efectiva con el casco urbano. Esta situación ha consolidado un modelo territorial disperso, con una estructura viaria fragmentaria y una urbanización de baja densidad basada principalmente en la vivienda unifamiliar aislada. El crecimiento urbano de las últimas décadas se ha producido sin una estructura vertebradora clara, dando lugar a vacíos urbanos, discontinuidades territoriales y sectores sin ejecutar, lo que ha impedido conformar una ciudad compacta y bien conectada. Este desarrollo desigual, junto con la falta de planificación para usos mixtos o productivos, ha reforzado el carácter monofuncional del municipio, centrado casi exclusivamente en el uso residencial.

Por otro lado, el modelo territorial está fuertemente condicionado por la existencia de amplias zonas de protección ambiental, que ocupan una parte sustancial del suelo no urbanizable, afectado por figuras como el Parque Nacional de la Sierra de Guadarrama, la Red Natura 2000 o el Catálogo Regional de Montes de Utilidad Pública. Esta circunstancia limita las posibilidades de expansión del suelo urbano, pero también representa una oportunidad estratégica para plantear una ordenación más respetuosa con el medio y compatible con la protección de los valores ecológicos y paisajísticos.

Actualmente, no existe un sistema de ejes territoriales ni de corredores verdes o infraestructurales que estructuren el conjunto del término municipal de forma cohesionada. La conectividad entre núcleos es débil, tanto a nivel funcional como de movilidad, y no se han definido directrices claras que orienten la relación entre el suelo urbano, el entorno rural y los espacios naturales protegidos.

En conjunto, el modelo territorial vigente evidencia una falta de integración entre la ciudad y su territorio, una escasa diversificación funcional y una débil capacidad estructurante. Estos aspectos hacen imprescindible una reformulación del modelo territorial municipal, orientada a:

- Reforzar la compacidad y la cohesión interna,
- Mejorar la conectividad funcional y ecológica entre los distintos ámbitos,
- Integrar los valores ambientales y paisajísticos en la estructura territorial,
- Y promover un uso racional y equilibrado del suelo, que permita el desarrollo sostenible del municipio en el medio y largo plazo.

1.3. Estructura urbana

La estructura urbana de Los Molinos se organiza de manera muy dispersa, debido al desarrollo de promociones y colonias de veraneo de baja densidad, además de la fragmentación provocadas por las barreras físicas existentes como el río. Se compone a su vez de otras entidades claramente diferenciadas geográficamente:

- Casco antiguo o casco histórico: desarrollo urbano
- Colonia de Matalaguna o también llamada de La Estación: zona oeste del ferrocarril desarrollo entorno a la vía de comunicación por excelencia, el ferrocarril, se inicia en el año 1900 y agrupará más de 140 casas, con tipología de vivienda unifamiliar, antes de 1936.
- Colonia de las Eras: al oeste del casco antiguo que continua al sur con la Colonia de los Robalejos y en la ribera del río Guadarrama la Urbanización de Los Almendros.
- Otras colonias de menor extensión de Los Molinos:
    - Colona La Marina al oeste de la colonia de Las Eras, más separada del casco antiguo
    - Colonia en M-622 al norte
    - Colonia del Canto de la Plata

Es a finales del siglo XIX y principios del XX, con la llegada del ferrocarril, cuando se inicia el desarrollo de Los Molinos como lugar de veraneo. En este primer momento habría que situar la serie de villas unifamiliares que, siguiendo mayoritariamente la arquitectura regionalista, comienzan a ocupar terrenos de tamaño considerables en el parcelario agrario.

1.3.1. Colonias de segunda residencia

En el núcleo de Los Molinos podemos apreciar los diferentes desarrollos urbanos:

- El **Casco Antiguo** se estructura en una nuez, con manzanas irregulares de tamaño reducido, morfología heredada de su origen ganadero, cuyo nacimiento no sería otro que el campo o prado cercado en el que el propietario comienza construyendo su casa, establos y demás instalaciones para la explotación agraria y ganadera, quedando un espacio interior en el que se cultiva o se pasta. La calle real separa el casco en dos, dibujando una curva abierta de noroeste a suroeste. La plaza de la iglesia de la Concepción queda abierta a esta avenida principal, mientras que la del Ayuntamiento se comunica con ella mediante una calle corta denominada del Comercio.
  A partir de este núcleo de origen, se desarrolla un ligero crecimiento lineal a lo largo de las vías de comunicación que atraviesan el casco urbano, Camino de Cercedilla a Collado, actual calle Molino de la Cruz y con la llegada del ferrocarril, aparece un nuevo crecimiento con tipología de viviendas unifamiliares exentas, que conlleva la creación de una trama urbana tendente a la dispersión. Este crecimiento se caracteriza por la aparición de manzanas y la distribución interna de las mismas, que tiende a desvincularse de la alineación a viario para acoger las edificaciones unifamiliares exentas, con una distribución más regular fruto de una mayor planificación.

- Las **colonias anteriores a 1940**, cuentan con una lógica de desarrolla vinculada a las vías de comunicación, donde encontramos dos localizaciones concretas:
    - La **zona oeste de la línea del ferrocarril**, Colonia de Matalaguna o también llamada colonia de La Estación, cuenta con una estructura organizada a lo largo del eje vertebrador de la línea

del Ferrocarril y se extiende por el viario existente, en conexión con el casco histórico de Los Molinos, actual calle Miguel Menendez Boneto
    - La **zona suroeste del Casco histórico** de Los Molinos, corresponde con la Colonia de Las Eras, Colonia de Los Robalejos y Urbanización Los Almendros, alrededor de la carretera M-622 en el margen Oeste del río Guadarrama.

- Las **colonias anteriores a 1969**, se encuentran en diferentes localizaciones:
    - Monte Pinar, al norte de la carretera M-622, en perpendicular a esta. Alejado del Casco Antiguo de Los Molinos.
    - La Colonia de La Marina, principalmente al norte del Sanatorio de la Marina, dedicado en principio a hospital de tuberculosos a principios del siglo XX, sigue en continuación con el modelo veraniego con parcelas de grandes dimensiones y viviendas unifamiliares aisladas.
    - Zona norte de la M-622, concentración de viviendas unifamiliares en paralelo a la carretera. Parcelas de grandes dimensiones con viviendas unifamiliares aisladas retranqueadas completamente del viario.
    - Zona sur de la Colonia de La Estación, en paralelo a la carretera M-614, Colonia del Canto de la Plata. Con la misma tipología que las anteriores, parcelas de grandes dimensiones y viviendas unifamiliares aisladas de grandes retranqueadas de la carretera.
    - Colonia San José, localizada al margen oeste del río Guadarrama conectada con la urbanización Los Almendros.

- Los **asentamientos anteriores a 1991**, cuentan con diferentes localizaciones:
    - Urbanización Los Borregones, al este del Casco Histórico de Los Molinos, pero separado físicamente por el Río Guadarrama. Se encuentra conectado con la Colonia de la Estación, como una extensión de esta hacia el norte.
    - Urbanización Linar, ocupa la zona entre la Colonia de los Rodalejos o Matarongiles y la Colonia de las Eras con el Casco Histórico de Los Molinos.
    - Urbanización Cerca del Pozo, próxima a la Colonia La Marina, al norte, pero separadas entre sí, y alejada del Casco Histórico de Los Molinos.
    - Urbanización Cerca de La Mora Alta, al sureste del municipio, alejada del Casco Histórico de Los Molinos entre el Arroyo de Peñota y Arroyo de Majaltobares.

- **Asentamientos anteriores al año 2000**, cuenta con diferentes localizaciones:
    - Urbanización Los Arroyuelos, en el linde con el municipio de Cercedilla conectada hasta el Monte Pinar
    - Urbanización el Balcón de la Peñota, al sur de Monte Pinar, conectado con este.
    - Dehesilla de Peñalatolva, ubicado entre la urbanización Los Borregones y la colonia de La Estación, extendiéndose al margen este del río Guadarrama.
    - Urbanización Matarrubia, en ambos márgenes de la carretera M-614, estructurada en dos zonas diferenciadas, dando lugar a la urbanización Matarrubia I en el margen este de la carretera M-614 y Matarrubia II, en el margen oeste de la carretera, ambas en extensión de la colonia del Canto de la Plata.

- **Asentamientos entre el año 2000 y 2024**, últimos asentamientos que ocupan situaciones estratégicas, entre las diferentes colonias originales, cuenta con diferentes localizaciones:

- Extensión urbanización Los Arroyuelos, en el linde con el municipio de Cercedilla.
- Urbanización Cerca de la La Mora Alta, entre la Urbanización Cerca de La Mora Alta y la urbanización Los Almendros, en el margen oeste de la carretera M-622 hasta el arroyo de Majaltobares.
- Zona Luz-Sierra, en el margen este del río Guadarrama, extensión de la urbanización Matarrubia II y la colonia de La Estación.

1.4. Vivienda

El parque residencial de Los Molinos presenta una estructura dominada por la vivienda unifamiliar aislada, en un contexto urbano de baja densidad con fuerte presencia de colonias y urbanizaciones vinculadas al uso estacional. Esta configuración ha condicionado históricamente la estructura urbana del municipio, favoreciendo un modelo extensivo con una importante dispersión residencial.

En cuanto a los datos del Censo de Vivienda de 2021, el municipio cuenta con un total de 2.838 viviendas, de las cuales solo el 60,59 % son principales. El 39,41 % restante corresponde a viviendas secundarias, vacías o de uso esporádico, reflejando un elevado grado de ocupación temporal asociado al carácter turístico o de segunda residencia del municipio. De estas, solo una fracción (entre 45 y 90 viviendas, estimación basada en estudios comparables) podrían estar en condiciones de incorporarse efectivamente al mercado residencial habitual.

Por otro lado, el análisis del crecimiento demográfico proyectado —de 4.731 habitantes en 2024 a 6.414 en 2044— implica un incremento estimado de 1.683 habitantes, que se traduce en la necesidad de unas 842 viviendas adicionales para dar respuesta a la demanda futura. Si bien el planeamiento vigente contempla una capacidad residual teórica para 131 viviendas en el Suelo Urbano Consolidado y se estima la existencia de entre 40 y 90 viviendas vacías con potencial real de incorporarse al parque residencial activo, esta disponibilidad resulta claramente insuficiente para responder a las previsiones de crecimiento del municipio.

Desde el punto de vista tipológico, predominan las viviendas unifamiliares, con escasa diversidad tipológica. Esto dificulta la adaptación del parque residencial a las nuevas demandas sociales, especialmente en relación con la necesidad de vivienda asequible, soluciones habitacionales más compactas y fórmulas de residencia más flexibles (personas mayores, hogares unipersonales o familias monoparentales).

Además, la evolución del parque de viviendas ha sido desigual: mientras entre 1991 y 2001 se produjo un crecimiento muy elevado (+69,19 %), en los últimos veinte años se ha estancado, con ligeras caídas entre 2001 y 2021. Esta tendencia, que contrasta con el crecimiento sostenido de los municipios del entorno, refleja una saturación del modelo vigente y la necesidad de plantear nuevas estrategias que reactiven el mercado residencial local.

A pesar de estas limitaciones, el municipio dispone de una oportunidad significativa para reorientar su modelo urbano: existe un potencial de mejora mediante la densificación moderada de sectores infrautilizados, la diversificación de la oferta residencial en nuevos desarrollos, y la apuesta por la rehabilitación del parque edificado, especialmente en ámbitos con edificación envejecida o con tipologías obsoletas.

En conclusión, el nuevo Plan General debe abordar con urgencia una planificación residencial más equilibrada, que supere el modelo basado en la segunda residencia, garantice el acceso a vivienda principal para población residente y promueva un desarrollo urbano compacto, sostenible y coherente con las necesidades demográficas y sociales del municipio.

1.5. Dotaciones

Con una población en 2024 de 4.731 habitantes y previsión de crecimiento, Los Molinos presenta una red de equipamientos diversa y significativa en términos de superficie y número, especialmente destacando en los ámbitos **educativo, sanitario-asistencial y religioso**. Estas dotaciones permiten una buena cobertura de servicios básicos y refleja una vocación clara de atención a la infancia, personas mayores y comunidades religiosas. Los centros educativos ofrecen cobertura suficiente para la población escolar local en infantil y primaria, y la oferta asistencial (residencias, centros sanitarios, rehabilitación) es extensa y bien distribuida. Igualmente, la presencia de numerosas instalaciones religiosas puede representar tanto un valor patrimonial como un potencial turístico. En el plano institucional y de servicios públicos, el municipio dispone de infraestructuras adecuadas y bien distribuidas, con activos clave como la estación de ferrocarril.

Sin embargo, se ha detectado un cierto desequilibrio funcional en la red de equipamientos, con una menor presencia de espacios destinados a actividades culturales, deportivas y de desarrollo económico o juvenil. Esto puede limitar la calidad de vida de algunos sectores de la población, especialmente jóvenes y adultos activos, y frenar la capacidad del municipio para atraer nuevos residentes. Se han detectado los siguientes déficits en la red de equipamientos en Suelo Urbano del municipio:

- Escasa oferta cultural moderna y juvenil: Ausencia de centros culturales polivalentes, salas de exposiciones, espacios para la juventud o programación cultural activa.
- Infraestructura deportiva limitada: Solo cuatro equipamientos deportivos en suelo urbano, sin instalaciones cubiertas, circuitos de ejercicio, ni espacios adaptados a diferentes edades y capacidades.
- Carencia de equipamientos para formación y empleo: No se identifican centros de formación profesional, coworking o espacios para el emprendimiento local, lo que limita oportunidades para la población joven y activa.
- Débil presencia de servicios orientados al ocio y socialización de adultos: Falta de casas de cultura, centros de día para adultos no mayores o espacios de encuentro intergeneracional.
- Concentración de equipamientos religiosos y asistenciales frente a otros usos: Aunque valiosos, representan una gran parte del suelo destinado a equipamientos, en detrimento de otros ámbitos necesarios para el equilibrio funcional del municipio.
- Parte del suelo destinado a servicios clave no es urbano: Algunos equipamientos se ubican en suelos no urbanizables o no sectorizados (SNUP/SUNS), lo que puede dificultar su ampliación, renovación o integración en la red urbana.

Los Molinos cuenta con una buena base de equipamientos en suelo urbano que garantiza los servicios esenciales, pero debe avanzar hacia una red más equilibrada y adaptada a las necesidades del presente y del futuro. Reforzar la oferta cultural, deportiva y formativa, especialmente para jóvenes y adultos activos, será clave para fomentar la cohesión social, el arraigo y la atracción de nueva población.

En cuanto a la red de espacios libres, Los Molinos alcanza una dotación correcta en superficie, con varios parques consolidados y plazas céntricas. Sin embargo, para responder a las necesidades de una población diversa y en crecimiento, sería conveniente reforzar la calidad paisajística, la conectividad entre zonas verdes y la diversidad de usos, apostando por modelos de espacio público más inclusivos, naturales y sostenibles.

1.6. Movilidad urbana

En términos de movilidad y transporte se detectan diferentes problemas que atañen al municipio de Los Molinos, siendo éstos de diversa índole y origen, los cuales se explican a continuación.

Dentro del casco de Los Molinos, los principales conflictos detectados son, por un lado, la **falta de aparcamiento** y, por otro, la **reducida permeabilidad de la trama vial** sobre el río Guadarrama. Las diferentes zonas que componen la trama urbana se encuentran estructuradas por tres carreteras: la M-614, la M-622 y la M-621 y el trazado del ferrocarril:

- La M-614 es una carretera perimetral por el lado Este que conecta de manera tangencial los Molinos con Guadarrama (discurre al Sur paralela a la M-622) y Navacerrada. Fue por esta vía y por la estación de ferrocarril por donde se empezó a expandir el pueblo de Los Molinos.
- La M-622, que conecta Los Molinos con Cercedilla al Norte y Guadarrama al Sur, alrededor de la cual se ha dado el desarrollo histórico de la localidad. En este sentido, el río limita la movilidad entre las áreas que se encuentran a cada lado. La M-622 conecta Los Molinos con Collado Mediano, hacia el Este, y atraviesa el núcleo hasta la colonia Los Arroyuelos, que se encuentra parcialmente entre Los Molinos y Cercedilla.
- La M-621 es también una vía importante porque fue uno de los ejes de crecimiento de Los Molinos, así como su conexión con Collado Mediano.

Por otro lado, en el núcleo urbano, es de destacar el perfil tipo de la mayoría de las calles del casco antiguo, con aceras de reducida dimensión, lo cual hace difícil la circulación en dos sentidos, así como el aparcamiento en la vía pública y la circulación de transportes públicos. Por ello debe considerarse la peatonalización de parte de la zona del casco y/o el establecimiento de sistemas de rotación de las plazas de aparcamiento. Estas acciones de peatonalización deberán ir acompañadas de la ampliación de aparcamientos más periféricos, que supongan una alternativa válida a los estacionamientos asociados a los viales del centro del núcleo. Esto provoca que su uso se vea limitado, debido a las reducidas condiciones de seguridad que presentan que los hacen poco atractivos para el peatón. En las urbanizaciones de la periferia la red de circulación es suficiente para albergar la movilidad rodada que presentan.

En términos de **transporte público** el municipio de Los Molinos se encuentra bien comunicado, contando con una línea de cercanías y tres de autobuses interurbanos. El reparto modal le otorga un 12% de uso frente a otras modalidades de transporte lo cual, a pesar de no ser elevado, supone un porcentaje mayor que en los núcleos de su entorno. El medio de transporte público más utilizado es el autobús interurbano.

En cualquier caso, Los Molinos se encuentra bien comunicado, teniendo acceso próximo a vías de alta capacidad y directo al centro de Madrid por vía férrea. Aun así, es necesario proponer una nueva estructura urbana que permita conectar las actuales zonas fragmentadas del núcleo, debido a las barreras urbanas generadas por el río Guadarrama.

1.7. Patrimonio

Actualmente, el catálogo de protección está desactualizado, respecto a los elementos incluidos en el Catálogo de Patrimonio Cultural de la Comunidad de Madrid y a la legislación vigente (Ley 8/2023, de 30 de marzo, de Patrimonio Cultural de la Comunidad de Madrid), por lo que se deberá plantear una revisión del mismo. Esta revisión actualizará el listado de elementos a proteger, incorporando aquellos bienes con valores susceptibles de merecer protección que no estuvieran recogidos y eliminando aquellos que no existan en la actualidad o se estime que no cuentan con valores a preservar.

Se contemplará también la información relativa a los nuevos estudios de patrimonio realizados en los últimos años. Asimismo, se recogerán todos los **yacimientos arqueológicos y paleontológicos** existentes en el término municipal, de acuerdo al listado más actualizado recabado de la Dirección General de Patrimonio Cultural de la Comunidad de Madrid.

1.8. Planeamiento

El planeamiento urbanístico vigente en el municipio de Los Molinos está compuesto por dos instrumentos principales: el Plan General de Ordenación Urbana de 1969 (PGOU) y las Normas Complementarias y Subsidiarias de 1991 (NNSS), aplicables a determinados ámbitos. Esta coexistencia normativa, fruto de diversas resoluciones judiciales, ha generado una estructura urbanística compleja y obsoleta, con importantes limitaciones tanto en la gestión como en la aplicación práctica de la normativa.

El PGOU de 1969 fue redactado en un contexto legislativo y socioeconómico muy distinto del actual, bajo el marco de la Ley del Suelo de 1956. Su modelo respondía a un crecimiento extensivo basado en urbanizaciones periféricas de baja densidad, propio de los municipios serranos de aquella época. La ejecución material del plan ha sido limitada, con varios sectores sin desarrollar, como “Cerca de la Mora” o parte de los polígonos previstos.

Las NNSS de 1991, que surgieron para actualizar parcialmente el PGOU, se aplican únicamente en los polígonos P1, P2, P5, P7, P9 y P10. Sin embargo, su entrada en vigor efectiva no se produjo hasta 2013, cuando se publicó su texto íntegro en el BOCM, tras años de suspensión legal por defectos de forma en su aprobación. Aunque estas normas incorporaron un enfoque más técnico y adaptado a los criterios de sostenibilidad y protección ambiental de su momento, no han resuelto los déficits acumulados del planeamiento general.

El diagnóstico del planeamiento vigente pone de manifiesto múltiples disfunciones:

- Desajuste normativo: ambos instrumentos de planeamiento —el PGOU de 1969 y las Normas Subsidiarias de 1991— fueron redactados conforme a legislaciones urbanísticas ya derogadas, y no han sido objeto de adaptación a la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, ni a otras normativas sectoriales y ambientales actualmente en vigor. Esta falta de adecuación genera importantes limitaciones jurídicas, dificultades en la interpretación normativa y obstáculos para la gestión urbanística ordinaria.
  Además, el planeamiento vigente no incorpora las determinaciones específicas de protección del Suelo No Urbanizable de Protección, ni responde a los criterios de ordenación y preservación establecidos por figuras como la Red Natura 2000 o el Parque Nacional de la Sierra de Guadarrama, que afectan a

buena parte del territorio municipal. Este desfase normativo compromete la coherencia del planeamiento con el marco legal vigente y dificulta su compatibilidad con los instrumentos de planificación sectorial, territorial y ambiental.

- Fragmentación del marco legal: la coexistencia de dos normativas genera inseguridad jurídica, dificultades interpretativas y obstáculos para la gestión municipal.
- Obsolescencia funcional: el planeamiento no responde a las nuevas necesidades urbanas, sociales y económicas del municipio, ni permite una ordenación integrada del territorio.
- Desarrollo desigual: el planeamiento urbanístico vigente en Los Molinos presenta un marcado desarrollo territorial desigual, consecuencia directa de la aplicación parcial y discontinua de las determinaciones establecidas en las Normas Subsidiarias de 1991. Esta situación ha dado lugar a un crecimiento urbano fragmentado, sin continuidad ni cohesión territorial, con la aparición de vacíos urbanos, disfunciones en la estructura viaria y desequilibrios en la distribución de usos y dotaciones. Esta problemática es especialmente visible en la evolución de las Unidades de Actuación (UA) en suelo urbano y en los Sectores de Suelo Apto para Urbanizar (SAU), muchos de los cuales no han sido desarrollados o lo han sido de forma incompleta.
- Además de los suelos incluidos en el planeamiento de desarrollo, numerosas bolsas de suelo urbano consolidado presentan vacíos entre manzanas, parcelas sin edificar o calles inconexas, lo que indica una urbanización incompleta incluso en los tejidos formalmente desarrollados.
- Limitaciones para el impulso económico: no se han previsto suelos suficientes para usos productivos o terciarios, ni se ha respondido a la demanda creciente de vivienda asequible, especialmente para jóvenes.
- Carencias dotacionales y de movilidad: el planeamiento no contempla una adecuada red de equipamientos, zonas verdes, infraestructuras ni corredores ecológicos adaptados al crecimiento actual.
- Los límites del Suelo Urbano Consolidado y No Consolidado se encuentran desactualizados. Se deben reajustar estos límites en base a los artículos 13 a 16 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo, de la Comunidad de Madrid.
- Actualización de las Redes Públicas del municipio, otorgándoles la categoría de Red Supramunicipal, General o Local según su funcionalidad y en cumplimiento de lo establecido por la legislación vigente (Ley 9/2001).
- Actualizar los sistemas de gestión urbanística a modelos más actuales, teniendo como objetivo facilitar la viabilidad de los desarrollos propuestos.
- Obsolescencia normativa: las Normas Urbanísticas vigentes presentan un elevado grado de desactualización, lo que dificulta su aplicación práctica y genera problemas de interpretación. Se considera necesaria su revisión y actualización para garantizar una regulación clara, adaptada a las características reales del tejido urbano y adecuada a las necesidades actuales del municipio.

En consecuencia, puede afirmarse que el planeamiento vigente se encuentra completamente superado, tanto en su contenido normativo como en su capacidad operativa para dar respuesta a las necesidades actuales del municipio. La coexistencia de instrumentos obsoletos, la falta de adaptación a la legislación vigente, el desarrollo desigual del territorio, la fragmentación urbana, la escasez de suelos productivos y la existencia de carencias dotacionales y de conectividad, configuran un escenario urbanístico que exige una revisión integral. Resulta imprescindible sustituir el actual marco por un nuevo Plan General de Ordenación Urbana que unifique y racionalice la ordenación del término municipal, incorpore de forma efectiva las determinaciones sectoriales y ambientales vigentes, garantice la sostenibilidad territorial y medioambiental, modernice los sistemas de gestión

y planificación, y establezca una normativa clara, coherente y aplicable. Este nuevo planeamiento permitirá redefinir el modelo urbano de Los Molinos desde una perspectiva integral, alineada con los objetivos estratégicos del municipio y con los principios de sostenibilidad, eficiencia y equidad territorial.

1.9. Medio socioeconómico

La actividad económica del municipio de Los Molinos se apoya principalmente en el sector servicios, con una destacada presencia de pequeñas empresas dedicadas a la hostelería, el comercio minorista, la construcción y otros servicios técnicos. El tejido empresarial es mayoritariamente de carácter local, lo que favorece una economía de proximidad y un entorno laboral estable, con niveles de desempleo contenidos en comparación con otras zonas rurales de la Comunidad de Madrid.

La población de Los Molinos presenta un perfil ligeramente envejecido, con una edad media en torno a los 46 años, aunque en los últimos años se ha observado una ligera tendencia de rejuvenecimiento debido a la llegada de nuevas familias jóvenes atraídas por la calidad de vida y el entorno natural. El municipio muestra una estructura de hogares diversificada, predominando los hogares unifamiliares y las parejas adultas sin hijos.

El desarrollo urbano del municipio refleja las características de un modelo con una elevada proporción de viviendas unifamiliares de baja densidad destinadas a segunda residencia o uso estacional, lo que provoca variaciones estacionales significativas en la población residente. Esta estructura urbanística, junto con la proximidad a entornos naturales protegidos como el Parque Nacional de la Sierra de Guadarrama, consolida a Los Molinos como un enclave residencial y turístico de importancia.

1.9.1. Población

La población de Los Molinos en el año 2024 según el INE es de 4.731 habitantes, lo que supone que en las últimas dos décadas y media la población ha aumentado aproximadamente un tercio (3.322 habitantes en el año 2000). Una de las principales causas de este aumento poblacional es la cercanía del municipio a Madrid y las buenas comunicaciones que presenta, con acceso directo a la autovía A-6 (Autovía del Noroeste) y a la nacional N-6 desde el núcleo vecino de Guadarrama, y una conexión ferroviaria que une el municipio con la capital.

La estructura demográfica de Los Molinos tiene la forma habitual regresiva, siendo los tramos con mayor población los comprendidos entre los 50 y 60 años. En cuanto al crecimiento natural de la población, había mostrado un crecimiento vegetativo positivo de forma mantenida desde la década de los 80, pero ha sido decreciente en los últimos años, como en 2024 donde se produjeron 8 defunciones más que nacimientos. El saldo migratorio también presenta un balance positivo en los últimos 30 años con un crecimiento mantenido, cabe destacar un importante descenso entre el 2007 hasta el 2015, tras el que se produjo una acentuada subida hasta el año 2021 cuando alcanza su mayor tasa.

Los procesos demográficos actuales en la Comunidad Autónoma de Madrid afectan a la situación demográfica del municipio de Los Molinos debido principalmente a su proximidad al área metropolitana de la capital y a la buena accesibilidad del municipio, como ya se ha comentado anteriormente. Estos procesos se caracterizan

por una dinámica de difusión desde el centro de la comunidad (la capital), hacia los municipios cada vez más periféricos.

En resumen, se puede concluir que Los Molinos ha tenido un crecimiento vegetativo positivo en las últimas décadas, lo que apoyado en las tendencias de saldos migratorios positivos, permiten establecer unas perspectivas de aumento de la población en el municipio.

1.9.2. Economía y empleo

La base económica del municipio se centra en el sector servicios, constituido fundamentalmente por establecimientos de comercio, restaurantes, bares, instituciones financieras, etc., que supone un 81,56% del volumen de actividades económicas. Por detrás del sector servicios se encuentra el sector de la construcción con un 14,75% del volumen de actividades económicas, siendo la industria y el sector primario prácticamente residuales en el municipio (un poco más del 3% del PIB).

Las cifras de paro habían experimentado un aumento significativo desde el año 2009, debido a la crisis económica general que vivió el país. Sin embargo, a partir del año 2014, se inició un descenso del desempleo en Los Molinos, pasando de los 349 parados en 2014 a los 216 en 2024, lo que puede indicar un cambio de tendencia para los próximos años, independientemente del repunte en 2021 donde el número de parados levemente, donde la pandemia de COVID posiblemente ha tenido repercusión en el sector servicios como actividad principal del municipio. Cabe mencionar que la tasa de desempleo municipal de Los Molinos se sitúa por debajo de los índices autonómicos con una ratio similar a los municipios de la zona centro con índices relativamente bajos de desempleo.

Se ha podido observar una falta de suelos dedicados a actividades terciarias e industriales en el municipio, lo que genera una falta de diversificación de los sectores productivos del municipio y reduce el potencial de crecimiento económico y demográfico del municipio.

Dada la importancia del sector turístico en el municipio, se deberán proponer medidas de regulación del uso turístico en las zonas residenciales, garantizando el equilibrio entre la actividad económica y la calidad urbana del entorno para la ciudadanía.

Capítulo 2. CONCLUSIONES

Los Molinos es un municipio que destaca por la alta calidad ambiental de su medio natural y de su entorno urbano, lo que añadido a su cercanía a Madrid, situada a unos 50 km, a los buenos accesos a las autovías y carreteras A-6, N-6 y M-607 y su óptima conexión ferroviaria con la capital, le confiere enormes posibilidades de desarrollo tanto desde un punto de vista económico como residencial. El entorno natural de Los Molinos posee una calidad ambiental y paisajística superior a la mayoría de los municipios de la zona metropolitana de Madrid, lo cual es un aliciente para atraer población y nuevos residentes.

Por otro lado, se ha podido comprobar como el planeamiento vigente, con dos instrumentos vigentes, está completamente agotado y obsoleto, no estando adaptado a la legislación urbanística y sectorial que se ha ido aprobando desde su aprobación, lo que ha generado una desactualización general en casi todos los aspectos que afectan a la ordenación urbanística y medioambiental del municipio.

El presente Plan General se planteará como un instrumento urbanístico que tomando como punto de partida los problemas diagnosticados y las fortalezas detectadas, permita establecer unas estrategias y una propuesta de ordenación del término municipal de Los Molinos, que garantice la viabilidad y sostenibilidad del modelo territorial, que fomente la mejora de los ámbitos urbanos y natural del municipio y que sea de fácil aplicación durante el periodo de vigencia del Plan.

El nuevo Plan General deberá proponer una ciudad de carácter residencial de calidad, dando continuidad al modelo urbano de baja densidad existente en el municipio de Los Molinos, fomentando la variedad de tipologías residenciales unifamiliares en los nuevos desarrollos.

En este Avance del Plan General de Ordenación Urbana de Los Molinos, en aplicación a lo establecido en el Art. 56 de la Ley 9/2001, se incluirán los criterios, objetivos y propuestas generales, así como las alternativas de ordenación posibles. Este documento contendrá también el documento inicial estratégico, con el contenido y el alcance previstos en la legislación sobre evaluación ambiental, así como un resumen ejecutivo que permita conocer con sencillez y claridad el documento de avance.