

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

DOCUMENTO DE AVANCE

MAYO 2026

BLOQUE II
DOCUMENTACIÓN DE LA PROPUESTA DE ORDENACIÓN

VOLUMEN 1

MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACIÓN ADOPTADA

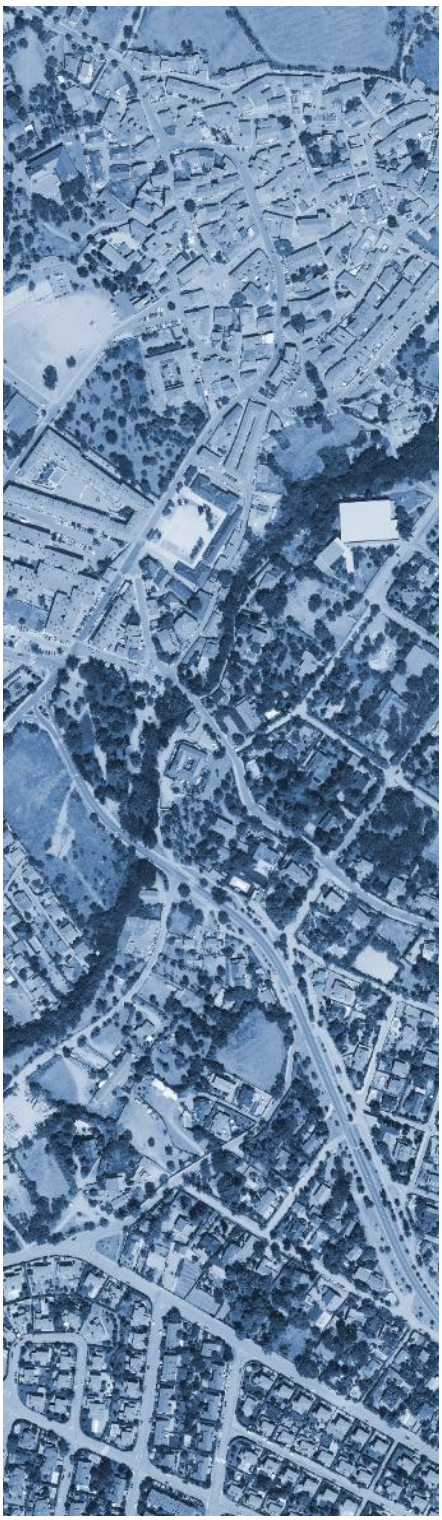
Promotor:

Ayuntamiento de los Molinos

Empresa Redactora:

omicron amepro

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LOS MOLINOS (MADRID)



DOCUMENTO DE AVANCE

MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACIÓN ADOPTADA

BLOQUE II -VOLUMEN 1

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. INTRODUCCIÓN 4

Capítulo 1. Preliminares 5
1.1. Objeto 5
1.2. Equipo redactor 6
1.3. Antecedentes 7
1.4. Ámbito territorial del Plan General 7
1.5. Alcance y contenido del Plan General 8
1.6. Tramitación y aprobación del Avance del Plan General 10
1.7. Resultado del trámite de información pública 12

Capítulo 2. Marco Normativo 13
2.1. Adecuación del Plan General al marco normativo urbanístico y sectorial 13
2.2. Legislación en materia de Suelo, Ordenación del Territorio y Urbanismo 13
2.3. Legislaciones sectoriales 14
2.4. Informe de Impacto Territorial 26
2.5. Documento de Alcance del Estudio Ambiental Estratégico 26

TÍTULO II. JUSTIFICACIÓN, CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD 28

Capítulo 1. Antecedentes 29

Capítulo 2. Justificación, Conveniencia y Oportunidad 30

TÍTULO III. ANÁLISIS DE ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN 32

Capítulo 1. Descripción de Alternativas de ordenación 33
1.1. Alternativa Cero 35
1.2. Alternativa Uno 37
1.3. Alternativa Dos 39
1.4. Alternativa Tres 41

Capítulo 2. Justificación de la alternativa propuesta 43
2.1. Alternativa seleccionada 43
2.2. Estructura General y Orgánica del Territorio 46
2.3. Clasificación del Suelo 48
2.4. Corredor Fluvial de Los Molinos 50
2.5. Distribución de Usos 55
2.6. Previsiones de vivienda y población. Justificación del dimensionado residencial 55
2.7. Previsiones de suelo para actividades económicas 61
2.8. Previsiones de suelo para usos dotacionales 61
2.9. La protección del medio ambiente 62
2.10. La protección del patrimonio 63
2.11. Modelo de movilidad propuesto 63

2.12. Efectos ambientales de la propuesta ... 63

TÍTULO IV. OBJETIVOS DE LA PLANIFICACIÓN ... 65

Capítulo 1. Objetivos y criterios de la ordenación ... 66
1.1. Objetivos generales ... 66
1.2. Objetivos específicos ... 67
1.3. Objetivos de desarrollo sostenible ... 68
1.4. Objetivos de protección ambiental ... 72
1.5. Criterios generales y específicos de ordenación ... 73

TÍTULO V. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA ... 80

Capítulo 1. Clasificación del Suelo ... 81
1.1. Clases y Categorías de Suelo ... 81
1.2. Suelo Urbano ... 83
1.3. Suelo Urbanizable ... 89
1.4. Suelo No Urbanizable de Protección ... 91

Capítulo 2. Áreas Homogéneas en Suelo Urbano ... 94
2.1. División del Suelo Urbano en Áreas Homogéneas ... 94
2.2. Determinaciones sobre Suelo Urbano que alteran la ordenación vigente ... 96
2.3. Cálculo de los Estándares de las Áreas Homogéneas ... 97
2.4. AH-1. Casco Antiguo ... 99
2.5. AH-2. Zona Norte ... 102
2.6. AH-3. Oeste del casco antiguo ... 105
2.7. AH-4. Sur del casco antiguo – Las Heras ... 108
2.8. AH-5. Cerca de la Mora – Las Heras ... 111
2.9. AH-6. Matarrubia ... 114
2.10. AH-7. Matarrubia Este ... 117
2.11. AH-8. La Estación ... 120
2.12. AH-9. Los Borregones ... 123

Capítulo 3. Actuaciones de Dotación ... 126

Capítulo 4. Ámbitos de Suelo Urbano No Consolidado ... 127
4.1. SUNC-1. Los Borregones ... 129
4.2. SUNC-2. Montón de Trigo ... 132
4.3. SUNC-3. Cerca de Enmedio ... 135
4.4. SUNC-4. Cañada Real ... 139
4.5. SUNC-5. Sanatorio de la Marina ... 142
4.6. SUNC-6. Cerca de Lozano ... 145
4.7. SUNC-7. Matadero – Molino de la Cruz ... 148

Capítulo 5. Sectores de Suelo Urbanizable Sectorizado ... 151
5.1. Áreas de Reparto y Sectores ... 151
5.2. Aprovechamiento Unitario de Reparto ... 152
5.3. SURS-1. Carretera M-622 ... 155
5.4. SURS-2. Casco Antiguo Ensanche ... 158

5.5. SURS-3. Río Guadarrama 161
5.6. SURS-4. Carretera M-622 Norte 164
5.7. SURS-5. Balcón de la Peñota Sur 167

Capítulo 6. Plan Especial del Río Guadarrama 171

Capítulo 7. Viviendas con Protección Pública 173

Capítulo 8. Usos Globales, Usos Pormenorizados y Coeficientes 174

Capítulo 9. Categorías y Régimen de Usos del Suelo No Urbanizable de Protección 176

Capítulo 10. Redes Públicas 178
10.1. Nivel jerárquico de las Redes Públicas 178
10.2. Nivel funcional de las Redes Públicas 178
10.3. Redes Supramunicipales 178
10.4. Redes Generales 179
10.5. Redes Locales 183
10.6. Adscripción de Redes Públicas a sectores 186
10.7. Justificación de la suficiencia de las Redes Públicas. Cumplimiento de estándares 187
10.8. Movilidad y accesibilidad 190
10.9. Viales 195

TÍTULO VI. CUANTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA 199

Capítulo 1. Resumen PGOU de Los Molinos 200
1.1. Planeamiento vigente 200
1.2. Alternativas propuestas 201
1.3. Clases y categorías de suelo 209
1.4. Ámbitos de Actuación en Suelo Urbano No Consolidado 210
1.5. Sectores en Suelo Urbanizable 211
1.6. Cuadro síntesis de los datos de ordenación 212

TÍTULO VII. MODELO DE GESTIÓN 214

Capítulo 1. Organización, Gestión y Ejecución de la Ordenación Estructurante. Sistema de Actuación 215

Capítulo 2. Plazos y Compromisos 216

Capítulo 3. Previsión de Ejecución de Redes Públicas con cargas de la Urbanización compartidas por varios ámbitos 218

Capítulo 4. Relación de Bienes de Patrimonio Público de Suelo 220

Capítulo 5. Delimitación de reservas de terrenos de posible adquisición 222

Título I. INTRODUCCIÓN

Capítulo 1. PRELIMINARES

1.1. Objeto

El presente documento constituye la **Memoria Justificativa de la Ordenación adoptada del Avance del Plan General de Ordenación Urbana de Los Molinos (Madrid),** cuya redacción fue adjudicada a la empresa OMICRON AMEPRO, S.A. El contrato para la realización del servicio fue firmado con fecha de 28 de enero de 2025 entre la empresa redactora y el Excmo. Ayuntamiento de Los Molinos (Madrid).

El objeto del presente documento es el de llevar a cabo la completa revisión del marco urbanístico general existente en el municipio. En el término municipal de Los Molinos coexisten dos planeamientos, por un lado el Plan General de Ordenación Urbana de 1969 y por otro lado, y en unas determinadas zonas, las Normas Complementarias y Subsidiarias de 1991. Dichas Normas Subsidiarias se han estado aplicando hasta el año 2004, posteriormente, el 10 de abril de 2013, la Comunidad de Madrid procedió a su publicación en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid, en cumplimiento de diversas sentencias del Tribunal Superior de Justicia de Madrid, lo que supuso su entrada en vigor y la reanudación de su aplicación. La falta de adecuación de los instrumentos de planeamiento vigentes a lo dispuesto en la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, así como al resto de la normativa de aplicación; la obsolescencia del modelo urbanístico planteado en dichos instrumentos; y la inexistencia de un documento refundido que integre de forma coherente y sistemática el conjunto de determinaciones y modificaciones aprobadas a lo largo del tiempo, justifican la necesidad de redactar un nuevo instrumento de planeamiento urbanístico para el municipio de Los Molinos.

La presente Memoria Justificativa de la Ordenación adoptada ha sido redactada conforme a lo establecido en la **Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid**, y contiene los elementos fundamentales para la definición y justificación del modelo urbanístico propuesto. Se recogen los **objetivos de la planificación**, el **análisis de las alternativas de ordenación**, la **justificación de la alternativa seleccionada**, así como la **descripción y justificación de la ordenación planteada**, su **cuantificación** y el correspondiente **modelo de gestión previsto**. Todo ello constituye el soporte técnico necesario para sustentar las determinaciones del **Avance del Plan General**.

La presente Memoria Justificativa de la Ordenación adoptada se complementa con el resto de documentación que integra el Avance del Plan General.

1.2. Equipo redactor

El equipo multidisciplinar dispuesto por Omicron-Amepro, S.A. para llevar a cabo la redacción del presente documento es el que se incluye en la siguiente tabla:

EQUIPO TÉCNICO	
Nombre	**Titulación**
Dirección Técnica	
Magdalena Barreales Caballero	Ingeniera de Caminos, Canales y Puertos
Rubén Fernández Rodríguez	Arquitecto
Silvia Blanco Pisabarro	Arquitecta
Pedro Tarancón Gómez	Arquitecto
Equipo Redactor	
Javier Ruiz Sánchez	Doctor Arquitecto
Fernando Carmona Mateos	Arquitecto
Natalia González Alonso	Arquitecta
Ana Méndez Garzo	Arquitecta
Miguel Villanueva Gómez	Arquitecto
Laura Álvarez Sánchez	Arquitecta
Sergio Ordás Llamazares	Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos
Nuria Ibarguren Fernández	Ingeniera de Caminos, Canales y Puertos
Francisco Barreales Carrasco	Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos
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
Dulce María Pérez Benavides	Delineante
Miguel Ángel García Angulo	Delineante
Noelia Yugueros Anta	Delineante
Marta Sandoval Cerón	Delineante

Tabla 1. Equipo redactor del Plan General

1.3. Antecedentes

El proceso de tramitación del Plan General de Ordenación de Los Molinos hasta la fecha ha sido el siguiente:

En la actualidad, coexisten dos instrumentos de planeamiento urbanístico:

- El Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) de 1969, aprobado definitivamente el 29 de enero de 1969, vigente en todo el término municipal salvo en los polígonos P1, P2, P5, P7, P9 y P10.
- Las Normas Complementarias y Subsidiarias de Planeamiento de 1991, aplicables a dichos polígonos, aprobadas el 21 de noviembre de 1991.

Posteriormente, se producen distintas situaciones que afectan al planeamiento vigente en el municipio de Los Molinos:

- En 2002, el Tribunal Superior de Justicia de Madrid declaró ineficaces las Normas Subsidiarias de 1991 por no haber sido publicadas íntegramente en el BOCM, lo que generó una situación de inseguridad jurídica.
- En 2005 se intentó suspender el PGOU de 1969 y aplicar unas Normas Transitorias de Ordenación, aprobadas en 2007, pero ambas ordenes fueron anuladas judicialmente en 2008 y 2009, declarando la validez de las Normas Subsidiarias de 1991 en los ámbitos de los polígonos 1, 2, 5, 7, 9 y 10 y ordenando a la Comunidad de Madrid a realizar los actos necesarios para la publicación íntegra en el BOCM de las Normas Complementarias y Subsidiarias de Planeamiento de 1991.
- Las sentencias del Tribunal Supremo de 11 de mayo de 2012 y 28 de febrero de 2013 confirmaron la validez de las Normas Subsidiarias de 1991 en los ámbitos indicados.
- 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.
- En la actualidad, el municipio mantiene una situación de planeamiento dual, con clasificaciones del suelo realizadas bajo legislaciones anteriores a la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid.
- A lo largo de los años, el Ayuntamiento ha promovido sucesivas revisiones del planeamiento (1984, 2000, 2001, 2003, 2011 y 2018), sin lograr la aprobación de un nuevo instrumento integral de ordenación.
- El 20 de diciembre de 2024 se adjudica el contrato para la redacción de un nuevo Plan General de Ordenación Urbana a la empresa Omicron Amepro, S.A., firmándose el contrato el 28 de enero de 2025.

1.4. Ámbito territorial del Plan General

El ámbito territorial del Plan General de Los Molinos es la totalidad del término municipal, contando con una superficie de 19,17 km², y limita al norte con Cercedilla, al oeste con El Espinar (Segovia), al sur con Guadarrama y al este con Collado Mediano. La superficie del término municipal ha sido obtenida a partir de la delimitación oficial del Instituto Geográfico Nacional de Estadística (IGE), procesada mediante software de diseño asistido por ordenador (AutoCAD), lo que ha permitido una medición precisa de su extensión geográfica. El resultado del cálculo arroja una superficie total de 19.166.554 m², equivalente a 19,17 km², valor que se adopta como referencia técnica en este documento. Esta cifra puede presentar leves diferencias respecto a

otras fuentes estadísticas o cartográficas debido a criterios de resolución geométrica, redondeo o métodos de medición, considerándose en este caso plenamente válida al proceder de una fuente oficial georreferenciada y haber sido obtenida mediante procedimiento directo de cálculo vectorial.

El objeto del presente documento es de iniciar el procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica Ordinaria, por el que se inicia la preceptiva solicitud al órgano ambiental. Mediante este documento, y según lo establecido en el artículo 17.2, de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, el órgano ambiental competente determinara la amplitud y grado de especificación de la información que ha de constar en el Estudio Ambiental Estratégico, cuyo contenido queda definido en el artículo 20 de la citada Ley 21/2013.

1.5. Alcance y contenido del Plan General

1.5.1. Alcance

Según se ha señalado en los puntos anteriores, la necesidad de adaptar el instrumento de planeamiento urbanístico municipal de Los Molinos a la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid, el agotamiento del modelo urbanístico planteado, y la inexistencia de un documento refundido que integre de forma coherente y sistemática el conjunto de determinaciones y modificaciones aprobadas a lo largo del tiempo obligan a plantearse la redacción de un Plan General que ordene la totalidad del término municipal.

La redacción del Plan General ha de definir para la totalidad de su ámbito territorial, la ordenación urbanística, organizando la gestión de su ejecución. De esta forma, el alcance operativo del Plan General viene condicionado por los siguientes factores:

a) Las determinaciones establecidas por las leyes e instrumentos de planeamiento jerárquicamente superiores, cuya capacidad limitadora debe valorarse en función del carácter vinculante de cada una de ellas.
b) El ámbito competencial del propio Plan General, que se concreta a través de determinaciones urbanísticas, cuyo alcance es limitado.

1.5.2. Contenido sustantivo del Plan General

El Plan General debe establecer las determinaciones estructurantes y pormenorizadas de ordenación para el municipio, de acuerdo a lo señalado en el artículo 42 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid.

1.5.3. Ordenación estructurante

De acuerdo a lo establecido en la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid, la ordenación estructurante está conformada por el conjunto de determinaciones que define el modelo de ocupación, utilización y preservación del suelo en el ámbito de la totalidad del término municipal, así como los elementos fundamentales de la estructura urbana y territorial y de su desarrollo futuro. Estas determinaciones son las siguientes:

a. El señalamiento de la clasificación y, en su caso, categoría del suelo.
b. La definición de los elementos estructurantes de los sistemas de redes públicas. De acuerdo a lo dispuesto en el artículo 36 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid, las redes públicas son el conjunto de los elementos de las redes de infraestructuras, equipamientos y servicios públicos que se

relacionan entre sí con la finalidad de dar un servicio integral. Los elementos de cada red se distinguen jerárquicamente en tres niveles:

1. Los que conforman la red supramunicipal, que son aquellos cuya función, uso, servicio y/o gestión se puede considerar predominantemente de carácter supramunicipal y, por tanto, propia de las políticas de la Administración del Estado o de la Comunidad de Madrid.
2. Los que conforman la red general, que son aquellos cuya función se limita al uso y servicio de los residentes en el municipio y gestión de su propio espacio, pero sin ser claramente adscribibles a ninguna área homogénea, ámbito de actuación, sector o barrio urbano o rural concreto, ni tampoco al nivel supramunicipal.
3. Los que conforman la red local, que son aquellos cuya función se puede limitar al uso, servicio y gestión predominante de los residentes en un área homogénea, ámbito de actuación, sector o barrio urbano o rural concreto.

c. La división del suelo en áreas homogéneas, ámbitos de actuación o sectores, con el señalamiento para cada uno de sus criterios y condiciones básicas de ordenación: Usos globales, áreas de reparto, edificabilidades y aprovechamientos urbanísticos.
d. El régimen de usos del suelo no urbanizable de protección.

El presente Avance del Plan General, define los principales elementos de la Ordenación Estructurante.

1.5.4. Ordenación pormenorizada

La ordenación urbanística pormenorizada está constituida por el conjunto de determinaciones que, dentro del marco de las determinaciones de carácter estructural, desarrollan aquellas con el grado de precisión suficiente para legitimar la realización de actos concretos de ejecución material. Las determinaciones de ordenación pormenorizada comprenden los siguientes aspectos:

a. La definición detallada de la conformación espacial de cada área homogénea, ámbito de actuación o sector y, especialmente en suelos urbanos y urbanizables, de alineaciones y rasantes.
b. Las condiciones que regulan los actos sobre las parcelas y las que deben cumplir éstas para su ejecución material.
c. La regulación del tipo de obras admisibles y las condiciones que deben cumplir las edificaciones, las construcciones en general, las instalaciones y las urbanizaciones.
d. El régimen normativo de usos pormenorizados e intervenciones admisibles y prohibidas, así como las condiciones que deben cumplir para ser autorizadas.
e. La definición de los elementos de infraestructuras, equipamientos y servicios públicos que conforman las redes locales, completando las redes generales y supramunicipales, pero sin considerarse parte de ellas.
f. La delimitación, cuando proceda, de Actuaciones Aisladas y la asignación de los sistemas de ejecución.
g. Las que no estén expresamente calificadas por el planeamiento general como determinaciones estructurantes de la ordenación urbanística.

El presente Avance del Plan General, no define la Ordenación Pormenorizada, que será objeto de desarrollo en las siguientes faseas de tramitación del Plan General.

1.5.5. Contenido documental del Avance del Plan General

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 43 de la Ley 9/2001 de 17 de julio del Suelo de la Comunidad de Madrid, el presente documento de Avance del Plan General está integrado por la siguiente documentación, estructurada en una serie de Bloques y Volúmenes:

BLOQUE I. DOCUMENTACIÓN INFORMATIVA

- VOLUMEN 1. **Memoria de Información**
- VOLUMEN 2. **Análisis y Diagnóstico**
- VOLUMEN 3. **Planos de Información**

BLOQUE II. -DOCUMENTACIÓN DE LA PROPUESTA DE ORDENACIÓN

- VOLUMEN 1. **Memoria Justificativa de la Ordenación adoptada**
- VOLUMEN 2. **Memoria de Viabilidad y Sostenibilidad Económica**
- *VOLUMEN 3. Memoria de Sostenibilidad del Desarrollo Urbano, se incorporará en fase de Aprobación Inicial*
- VOLUMEN 4. **Documento Inicial Estratégico**
- VOLUMEN 5. **Memoria Justificativa del cumplimiento de la Tramitación / Normativa Ambiental y Sectorial**

BLOQUE III. -DOCUMENTACIÓN NORMATIVA

- *VOLUMEN 1. Normativa Urbanística, se incorporará en fase de Aprobación Inicial*
- *VOLUMEN 2. Fichas de Ordenación y Gestión, se incorporará en fase de Aprobación Inicial*
- VOLUMEN 3. **Planos de Ordenación**
- *VOLUMEN 4. Planos de Infraestructuras, se incorporará en fase de Aprobación Inicial*
- VOLUMEN 5. **Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos**
- VOLUMEN 6: **Inventario de Instalaciones en Suelo No Urbanizable de Protección y Suelo Urbanizable No Sectorizado**

BLOQUE IV. -RESUMEN EJECUTIVO

- VOLUMEN 1. **Resumen Ejecutivo**

Los volúmenes señalados en estos Bloques se elaboran en la fase de Avance con el contenido proporcional a esta fase, el cual se revisará y completará en las sucesivas fases de aprobación del Plan General.

1.6. Tramitación y aprobación del Avance del Plan General

El artículo 56 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, en relación con la tramitación de los Avances del Planeamiento, señalando lo siguiente:

"Para la formulación y elaboración de los instrumentos de planeamiento general, y sus revisiones, deberá formalizarse un documento de avance, expresivo de los criterios, objetivos y propuestas generales, así como de las alternativas de ordenación posibles. Asimismo, deberá contener el correspondiente 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. En todos los demás casos, el Avance de planeamiento será facultativo."

Según el citado artículo, el procedimiento de aprobación de los Avances de Planeamiento estará sujeto a los siguientes trámites preceptivos:

a) Trámite de información pública por un período de cuarenta y cinco días, a efectos de que cualquier interesado pueda presentar sugerencias, que no requerirán contestación individualizada por la Administración pública. Una vez finalizado el trámite, en el plazo de quince días, deberá remitirse al órgano competente en materia de ordenación territorial de la Comunidad de Madrid las sugerencias recibidas y el certificado municipal sobre su recepción.
b) De manera simultánea al trámite de información pública, se remitirá la documentación completa del avance al órgano competente en materia de ordenación territorial de la Comunidad de Madrid, que ejercerá las funciones y trámites del órgano sustantivo en el procedimiento de evaluación ambiental estratégica, de acuerdo a lo previsto en la legislación sobre evaluación ambiental, además de las que le corresponden en la tramitación del informe de impacto territorial.

   Para la coordinación de los informes y consultas del documento del alcance y el informe de impacto territorial, se realizarán los siguientes pasos:

   1. El documento de alcance del estudio ambiental estratégico que emitirá el órgano ambiental competente de la Comunidad de Madrid, previa consulta e informe, durante el plazo establecido en el artículo 19.1 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, a las Administraciones Públicas afectadas y a las personas interesadas. Se comunicará al órgano competente en materia de ordenación de territorio para que no se dupliquen las consultas.
   2. Simultáneamente, a la vista de la comunicación del órgano ambiental, el órgano competente en materia de ordenación territorial, solicitará aquellos informes adicionales que sean necesarios por ser preceptivos o ser necesarios para su valoración territorial de cualesquiera otras Consejerías, organismos y entidades de la Comunidad de Madrid o de la Administración General del Estado. Asimismo, solicitará informe no vinculante a los municipios colindantes o aquellos que desde esta Consejería se estime oportuno consultar por la incidencia del plan sobre esos municipios.
   Los informes sectoriales que no sean preceptivos y los municipales deberán emitirse en un plazo no superior a dos meses, entendiendo que son favorables en caso de no emitirse. Los demás se regularán por los plazos de su legislación específica.
   3.- Concluidos los trámites anteriores, el órgano competente en materia de ordenación territorial emitirá un informe dentro de sus competencias, para lo que tendrá en cuenta el documento de alcance y el resultado de las consultas efectuadas por el órgano ambiental y las recogidas en el punto 2 anterior, y se analizará la incidencia del Avance sobre el municipio afectado y los municipios colindantes, sobre las dotaciones y equipamientos, las infraestructuras y servicios, los sistemas generales, la movilidad, el transporte, y cualesquiera otros aspectos que afecten directa o indirectamente a la estrategia territorial de la Comunidad de Madrid.
   El Informe de impacto territorial, emitido por el Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid una vez recibidos el documento de alcance y el informe del órgano competente en materia de ordenación territorial, tiene carácter preceptivo y vinculante para la aprobación del avance y debe emitirse en el plazo máximo de cuatro meses desde la fecha de la recepción de la documentación indicada en el apartado anterior, no pudiendo entenderse favorable en caso contrario.
   4. Una vez realizados los trámites anteriores, el Avance será aprobado por el órgano competente del ayuntamiento, poniéndose a disposición del público a través de la sede electrónica del municipio junto con el informe de impacto territorial y con el documento de alcance del estudio ambiental estratégico.

> El acuerdo de aprobación del Avance deberá expresar el resultado de los trámites de sugerencias, del documento de alcance del estudio ambiental estratégico y del informe de impacto territorial, señalando la incidencia que han tenido en el contenido del Avance.
>
> La aprobación de los Avances de planeamiento solo tendrá efectos administrativos internos y en las relaciones entre las Administraciones públicas que hayan intervenido en su elaboración.

Asimismo, se realizarán los trámites ambientales recogidos en la ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental. En este sentido, se efectuará la solicitud de inicio para la evaluación ambiental estratégica del Plan General al órgano ambiental, acompañada del borrador del Plan y del Documento Inicial Estratégico. El documento del Avance tendrá la consideración de borrador del Plan. El Documento Inicial Estratégico formará parte del contenido sustantivo del propio Avance, tal como establece la disposición transitoria primera de la Ley 4/2014, de 22 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativa. Posteriormente se realizará el trámite de consultas previas y la determinación del alcance del Estudio Ambiental Estratégico, conforme a la citada Ley 21/2013. El órgano ambiental remitirá el Documento de Alcance del Estudio Ambiental Estratégico y las respuestas a las consultas realizadas en un plazo máximo de dos meses desde la recepción de la solicitud de inicio.

1.7. Resultado del trámite de información pública

De acuerdo a lo establecido en el apartado 3 del artículo 56 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid, el procedimiento de aprobación del Avance del Plan General está sujeto a un trámite de información pública por un periodo mínimo de 45 días.

El resultado del trámite de información pública se reflejará en la Memoria Justificativa del cumplimiento de la Tramitación / Normativa Ambiental y Sectorial, incluida en el BLOQUE II de la documentación justificativa del presente Plan General.

Capítulo 2. MARCO NORMATIVO

2.1. Adecuación del Plan General al marco normativo urbanístico y sectorial

El presente Plan General ha sido redactado conforme a la legislación vigente en materia urbanística, teniendo especialmente en cuenta lo dispuesto en la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid. La adaptación del instrumento de planeamiento municipal a la legislación urbanística autonómica es uno de los objetivos fundamentales del Plan General Ordenación Urbana de Los Molinos.

Asimismo, la elaboración del Plan General se ha realizado de modo que se garantice el cumplimiento de la legislación sectorial aplicable. En este sentido, es destacable, entre otras, la normativa vigente sobre evaluación ambiental de instrumentos de planeamiento urbanístico, como la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.

En los siguientes epígrafes se relaciona la legislación vigente en materia de suelo, ordenación del territorio y urbanismo, así como toda la normativa sectorial de aplicación referente a medio ambiente, espacios protegidos, patrimonio histórico y cultural, aguas, gestión de residuos, contaminación aérea y calidad del aire, edificación, infraestructuras, accesibilidad y supresión de barreras, deporte, telecomunicaciones, vías pecuarias, hostelería y turismo, hidrocarburos, etc.

2.2. Legislación en materia de Suelo, Ordenación del Territorio y Urbanismo

- **Normativa estatal**
  - **Ley 12/2023,** de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda.
  - **Real Decreto Legislativo 7/2015,** de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.
  - **Real Decreto 1346/1976**, de 9 de abril, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, con carácter supletorio.
  - **Real Decreto 2159/1978**, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, subsidiariamente.
  - **Real Decreto 3288/1978**, de 25 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, subsidiariamente.
  - **Real Decreto 2187/1978**, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.
- **Normativa autonómica**
  - **Ley 9/2001**, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.
  - **Ley 3/2007**, de 26 de julio, de Medidas Urgentes de Modernización del Gobierno y la Administración de la Comunidad de Madrid.
  - **Ley 11/2022**, de 21 de diciembre, de Medidas Urgentes para el Impulso de la Actividad Económica y la Modernización de la Administración de la Comunidad de Madrid.
  - **Ley 9/1995**, de 28 de marzo, de medidas de política territorial, suelo y urbanismo (vigentes los artículos no derogados por la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid).

- **Decreto 69/1983**, de 30 de junio, sobre distribución de competencias en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo entre los órganos de la Comunidad Autónoma de Madrid.
- **Decreto 1/2016**, de 5 de enero, del Consejo de Gobierno, por el que se aprueba el Reglamento de Organización y Funcionamiento Interno de la Comisión de Urbanismo de Madrid.
- **Decreto 129/1996,** de 5 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento de Organización y Funcionamiento de la Comisión de Concertación de la Acción Territorial y del Consejo de Política Territorial.
- **Ley 9/2010**, de 23 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y Racionalización del Sector Público.
- **Decreto 71/1997**, de 12 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Organización y Funcionamiento del Jurado Territorial de Expropiación Forzosa de la Comunidad de Madrid.
- **Decreto 131/1997**, de 16 de octubre, por el que se fijan los requisitos que han de cumplir las actuaciones urbanísticas en relación con las infraestructuras eléctricas.
- **Decreto 92/2008**, de 10 de julio, del Consejo de Gobierno, por el que se regulan las modificaciones puntuales no sustanciales de Planeamiento Urbanístico.
- **Ley 7/2024,** de 26 de diciembre, de medidas para un desarrollo equilibrado en materia de medio ambiente y ordenación del territorio. Esta ley es una de las denominadas como “Ley Ómnibus”, pues modifica varias leyes en diversas de sus determinaciones, algunas de manera muy significativa, especialmente en lo tocante al Urbanismo, Medio Ambiente y Ordenación del Territorio.
- **Ley 8/2024,** de 26 de diciembre, de medidas para la mejora de la gestión pública en el ámbito local y autonómico de la Comunidad de Madrid. Esta ley es otra de las denominadas como “Ley Ómnibus”, pues modifica varias leyes en diversas de sus determinaciones, algunas de manera muy significativa.

2.3. Legislaciones sectoriales

2.3.1. Medio ambiente

- **Normativa europea**
  - **Directiva 2011/92/UE** del Parlamento Europeo y del Consejo, de 13 de diciembre de 2011, relativa a la evaluación de las repercusiones de determinados proyectos públicos y privados sobre el medio ambiente, actualizada por la Directiva 2014/52/UE del 16 de abril.
  - **Directiva 2001/42/CE** del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de junio de 2001, relativa a la evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente.
  - **Directiva 2013/59/EURATOM** del Consejo de 5 de diciembre de 2013 por la que se establecen normas de seguridad básicas para la protección contra los peligros derivados de la exposición a radiaciones ionizantes, y se derogan las Directivas 89/618/Euratom, 90/641/Euratom, 96/29/Euratom, 97/43/Euratom y 2003/122/Euratom.
  - **Real Decreto-ley 7/2021** de transposición de directivas de la Unión Europea en las materias de competencia, prevención del blanqueo de capitales, entidades de crédito, telecomunicaciones, medidas tributarias, prevención y reparación de daños medioambientales, desplazamiento de trabajadores en la prestación de servicios transnacionales y defensa de los consumidores.

- **Normativa estatal**
  - **Ley 21/2013**, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.

- **Ley 27/2006**, de 18 de julio, por la que se regulan los derechos de acceso a la información, de participación pública y de acceso a la justicia en materia de medio ambiente.
- **Ley 42/2007,** de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad.
- **Ley 33/2015,** de 21 de septiembre, por la que se modifica la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad.
- **Real Decreto 1057/2022,** de 27 de diciembre, por el que se aprueba el Plan estratégico estatal del patrimonio natural y de la biodiversidad a 2030, en aplicación de la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad.
- **Orden PCM/735/2021,** de 9 de julio, por la que se aprueba la Estrategia Nacional de Infraestructura Verde y de la Conectividad y Restauración Ecológicas.
- **Decreto 96/2009,** de 18 de noviembre, del Consejo de Gobierno, por el que se aprueba la ordenación de los recursos naturales de la Sierra de Guadarrama en el ámbito territorial de la Comunidad de Madrid.

- **Normativa autonómica**
  - **Ley 2/2002,** de 19 de junio, de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid.
  - **Ley 4/2014,** de 22 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas de la Comunidad de Madrid por la que se deroga parcialmente la Ley 2/2002 de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid y se establece el régimen transitorio en materia de evaluación ambiental en el ámbito de la Comunidad de Madrid.
  - **Disposición transitoria primera de la Ley 4/2014**, de 22 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas.

2.3.2. Espacios protegidos

- **Normativa europea e internacional**
  - **Directiva Europea 2009/147/CE** de 30 de noviembre, relativa a la Conservación de Las Aves Silvestres.
  - **Directiva 92/43/CEE**, relativa a la Conservación de los Hábitat Naturales y de la Fauna y Flora Silvestre.
  - **Convenio de Washington**, relativo al Comercio Internacional de Especies Amenazadas de Fauna y Flora (CITES).
  - **Convenio de Berna**, de 19 de septiembre de 1970, relativo a la Conservación de la Vida Silvestre y del Medio Natural en Europa.
  - **Convenio de Bonn**, de 23 de Julio de 1979, relativo a la Conservación de Especies migratorias de Fauna Silvestre.
  - **Reglamento de Ejecución (UE) 2017/2324** de la Comisión, de 12 de diciembre de 2017, que renueva la aprobación de la sustancia activa glifosato con arreglo al Reglamento (CE) n.º 1107/2009 del Parlamento Europeo y del Consejo, relativo a la comercialización de productos fitosanitarios, y modifica el anexo del Reglamento de Ejecución (UE) n.º 540/2011 de la Comisión.
  - **Directiva 79/409/CEE** del Consejo, de 2 de abril de 1979, relativa a la conservación de las aves silvestres, revisada y codificada por la Directiva 2009/147/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 30 de noviembre de 2009, establece, en el artículo 4, la obligación de los Estados miembros de la Unión Europea de designar, como Zonas de Especial Protección para las Aves, los territorios más adecuados, en número y en superficie, para la conservación de las especies de aves relacionadas en su Anexo I.

- **Directiva 2009/147/CE** del Parlamento Europeo y del Consejo de 30 de noviembre de 2009 relativa a la conservación de las aves silvestres.

- **Normativa estatal**
  - **Real Decreto 139/2011**, de 4 de febrero, para el desarrollo del Listado de Especies Silvestres en Régimen de Protección Especial y del Catálogo Español de Especies Amenazadas.
  - **Real Decreto 1095/1989**, de 8 de septiembre, por el que se declaran las Especies objeto de Caza y Pesca y se establecen normas para su protección.
  - **Real Decreto 1997/1995,** de 7 de diciembre, por el que se establecen Medidas para contribuir a garantizar la Biodiversidad mediante la Conservación de los Hábitats Naturales y de la Flora y Fauna silvestre.
  - **Ley 43/2003,** de 21 de noviembre, de Montes, modificada por la Ley 10/2006, de 28 de abril y por la Ley 21/2015 de 20 de Julio.
  - **Decreto 105/2014,** de 3 de septiembre, del Consejo de Gobierno, por el que se declara Zona Especial de Conservación el Lugar de Importancia Comunitaria "Cuenca del río Guadarrama" y se aprueba su Plan de Gestión.
  - **Real Decreto 1432/2008,** de 29 de agosto, por el que se establecen medidas para la protección de la avifauna contra la colisión y la electrocución en líneas eléctricas de alta tensión.
  - **Ley 7/2013,** de 25 de junio, de declaración del Parque Nacional de la Sierra de Guadarrama.
  - **Real Decreto 630/2013,** de 2 de agosto, por el que se regula el Catálogo español de especies exóticas invasoras.
  - **Ley 30/2014,** de 3 de diciembre, de Parques Nacionales. Entre otros aspectos, modifica la Ley de declaración del Parque Nacional de la Sierra de Guadarrama en su Disposición final primera.

- **Normativa autonómica**
  - **Ley 1/1985**, de 23 de enero, del Parque Regional de la Cuenca Alta del Manzanares, modificada por la Ley 6/2013, de 23 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas de la Comunidad de Madrid.
  - **Orden de 28 de mayo de 1987,** de la Consejería de Ordenación del Territorio, Medio Ambiente y Vivienda, por la que se hace pública la aprobación definitiva del Plan Rector de Uso y Gestión del Parque Regional de la Cuenca Alta del Manzanares, promovido por la Consejería de Agricultura y Ganadería.
  - **Ley 7/1990**, de 28 de junio, de protección de Embalses y Zonas Húmedas de la Comunidad de Madrid.
  - **Ley 2/1991**, de 14 de febrero, para la Protección y Regulación de la Fauna y Flora Silvestre.
  - **Decreto 18/1992**, de 26 de marzo, por el que se aprueba el Catálogo Regional de Especies Amenazadas de la Flora y Fauna Silvestre y creación de la Categoría de Árboles Singulares y su actualización.
  - **Orden de la Consejería de Cooperación de 27 de mayo de 1992**, por la que se establecen las Normas Generales para el uso socio-recreativo de los Montes y Terrenos Forestales administrados por la Comunidad de Madrid.
  - **Ley 16/1995**, de 4 de mayo, Forestal y de Protección de la Naturaleza.
  - **Orden de 20 de octubre de 1995**, de la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes de la Comunidad de Madrid, por la que se hace público acuerdo relativo a la revisión del Plan Rector de

Uso y Gestión del Parque Regional de la Cuenca Alta del Manzanares, promovido por la Consejería de Medio Ambiente y Desarrollo Regional.

- **Decreto 40/1998**, de 5 de marzo, por el que se establecen normas técnicas en instalaciones eléctricas para la protección de la avifauna.
- **Decreto 50/1999**, de 8 de abril, por el que se aprueba el Plan Forestal de la Comunidad de Madrid.
- **Ley 8/2005**, de 26 de diciembre de Protección y Fomento del Arbolado Urbano en la Comunidad de Madrid.
- **Norma Granada,** aprobada para su aplicación en la Comunidad de Madrid por acuerdo del Consejo de Gobierno de 7/11/91, para la valoración del arbolado ornamental.
- **Real Decreto 1890/2008**, de 14 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de eficiencia energética en instalaciones de alumbrado exterior y sus Instrucciones técnicas complementarias EA-01 a EA-07.
- **Decreto 96/2009**, de 18 de noviembre, del Consejo de Gobierno, por el que se aprueba la ordenación de los recursos naturales de la Sierra de Guadarrama en el ámbito territorial de la Comunidad de Madrid.
- **Orden 68/2015,** de 20 de enero, de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del territorio, por la que se modifica el Catálogo Regional de Especies Amenazadas de Fauna y Flora silvestres de la Comunidad de Madrid, en su categoría de "árboles singulares".
- **Decreto 18/2020**, de 11 de febrero, del Consejo de Gobierno, por el que se aprueba el Plan Rector de Uso y Gestión del Parque Nacional de la Sierra de Guadarrama en el ámbito territorial de la Comunidad de Madrid.
- **Ley 7/2013,** de 25 de junio, de declaración del Parque Nacional de la Sierra de Guadarrama.

2.3.3. Patrimonio histórico y cultural

- **Normativa estatal**
  - **Ley 16/1985**, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español.
  - **Ley 23/1982**, de 16 de junio, reguladora del Patrimonio Nacional.
  - **Real Decreto 111/1986**, de 10 de enero, que desarrolla parcialmente la Ley 16/1985, de 25 de junio, de Patrimonio Histórico Español, modificado por el RD 162/2002 de 8 de febrero.

- **Normativa autonómica**
  - **Ley 8/2023,** de 30 de marzo, de Patrimonio Cultural de la Comunidad de Madrid.
  - **Ley 7/2000**, de 19 de junio, de Rehabilitación de Espacios Urbanos Degradados y de Inmuebles que deban ser objeto de Preservación.
  - **Ley 3/2001**, de 21 de junio, de Patrimonio de la Comunidad de Madrid.

2.3.4. Aguas

- **Normativa europea**
  - **Directiva 91/271/CEE**, del Consejo, de 21 de mayo, sobre el Tratamiento de las Aguas residuales urbanas.
  - **Directiva (UE) 2024/3019** del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de noviembre de 2024, sobre el tratamiento de las aguas residuales urbanas, (versión refundida).
  - **Directiva (UE) 2020/2184** del Parlamento Europeo y del Consejo de 16 de diciembre de 2020 relativa a la calidad de las aguas destinadas al consumo humano.

- **Directiva (UE) 2015/1787** de la Comisión, de 6 de octubre de 2015, por la que se modifican los anexos II y III de la Directiva 98/83/CE del Consejo, relativa a la calidad de las aguas destinadas al consumo humano.
- **Directiva 98/83/CE**, del Consejo, de 3 de noviembre de 1998, relativa a la Calidad de las Aguas destinadas al consumo humano.
- **Directiva 2006/7/CE** del Parlamento Europeo y del Consejo, de 15 de febrero de 2006, relativa a la gestión de la calidad de las aguas de baño.
- **Directiva 2000/60/CE** del Parlamento Europeo y del Consejo, de 23 de octubre de 2000, por la que se establece un Marco Comunitario de actuación en el ámbito de la Política de Aguas, actualizado por Directiva 2014/101/UE de 30 de octubre.

- **Normativa estatal**
  - **Real Decreto Legislativo 1/2001**, de 20 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas.
  - **Real Decreto 849/1986**, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, modificado por el Real Decreto 9/2008, de 11 de enero y por el Real Decreto 817/2015 de 11 de septiembre.
  - **Real Decreto 817/2015**, de 11 de septiembre, por el que se establecen los criterios de seguimiento y evaluación del estado de las aguas superficiales y normas de calidad ambiental.
  - **Real Decreto 927/1988**, de 29 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de la Administración Pública del Agua y la Planificación Hidrológica.
  - **Acuerdo del Consejo de Ministros de 17 de febrero de 1995**, por el que se aprueba el Plan Nacional de Saneamiento y Depuración de Aguas Residuales.
  - **Real Decreto-Ley 11/1995**, de 28 de diciembre, por el que se establecen las Normas aplicables al Tratamiento de las Aguas residuales urbanas.
  - **Real Decreto 509/1996**, de 15 de marzo, de desarrollo del Real Decreto-Ley 11/1995, de 28 de diciembre, por el que se establecen las Normas aplicables al Tratamiento de las aguas residuales urbanas, modificado por el Real Decreto 2116/1998, de 2 de octubre, Real Decreto 1290/2012 de 7 de septiembre y el Real Decreto 817/2015 de 11 de septiembre.
  - **Real Decreto 3/2023**, de 10 de enero, por el que se establecen los criterios técnico-sanitarios de la calidad del agua de consumo, su control y suministro.
  - **Real Decreto 907/2007**, de 6 de julio, aprueba el Reglamento de Planificación Hidrológica, modificado por RD 1161/2010 de 17 de Septiembre y Real Decreto 817/2015 de 11 de Septiembre.
  - **Real Decreto 1620/2007**, de 7 de diciembre, por el que se establece el régimen jurídico de la reutilización de las aguas depuradas.

- **Normativa autonómica**
  - **Ley 17/1984**, de 20 de diciembre, Reguladora del Abastecimiento y Saneamiento de agua en la Comunidad de Madrid, modificado por la Ley 3/2008 de 19 de diciembre.
  - **Decreto 170/1998**, de 1 de octubre, sobre Gestión de las Infraestructuras de Saneamiento de Aguas Residuales de la Comunidad de Madrid.
  - **Ley 10/1993**, de 26 de octubre, sobre Vertidos Líquidos Industriales al sistema integral de saneamiento.
  - **Decreto 40/1994**, de 21 de abril, por el que se aprueban los documentos a los que hace referencia la Ley 10/1993.

- **Decreto 62/1994**, de 16 de junio, por el que se establecen Normas complementarias para la Caracterización de los vertidos líquidos industriales al sistema integral de saneamiento.

2.3.5. Gestión de Residuos

- **Normativa europea**
  - **Directiva 1999/31/CE** del Consejo de 26 de abril de 1999 relativa al Vertido de Residuos, modificada por la Directiva (UE) 2018/850 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 30 de mayo de 2018.
  - **Decisión 2014/955/UE** de la Comisión, por la que se modifica la Decisión 2000/532/CE, sobre la lista de residuos, de conformidad con la Directiva 2008/98/CE del Parlamento Europeo y del Consejo.
  - **Reglamento de Ejecución (UE) 2019/1715** de la Comisión de 30 de septiembre de 2019 por el que se establecen las normas para el funcionamiento del sistema de gestión de la información sobre los controles oficiales y sus componentes (Reglamento SGICO).
  - **Decisión de la Comisión, de 3 de mayo de 2000,** que sustituye a la Decisión 94/3/CE por la que se establece una lista de residuos de conformidad con la letra a) del artículo 1 de la Directiva 75/442/CEE del Consejo relativa a los residuos y a la Decisión 94/904/CE del Consejo por la que se establece una lista de residuos peligrosos en virtud del apartado 4 del artículo 1 de la Directiva 91/689/CEE del Consejo relativa a los residuos peligrosos.

- **Normativa estatal**
  - **Ley 7/2022**, de 8 de abril, de residuos y suelos contaminados para una economía circular.
  - **Real Decreto 105/2008**, de 1 de febrero, por el que se regula la producción y gestión de los residuos de construcción y demolición.
  - **Real Decreto 9/2005**, de 14 de enero, por el que se establece la relación de actividades potencialmente contaminantes del suelo y los criterios y estándares para la declaración de suelos contaminados.
  - **Resolución de la Secretaría de Cambio Climático** de 20 de enero de 2009 por la que se aprueba el Plan Nacional Integrado de Residuos 2008-2015.

- **Normativa autonómica**
  - **Ley 1/2024,** de 17 de abril, de Economía Circular de la Comunidad de Madrid.
  - **Estrategia de Gestión Sostenible de los Residuos de la Comunidad de Madrid (2017-2024)** aprobada en el Consejo de Gobierno de 27 de noviembre de 2018.
  - **Decreto 83/1999,** de 3 de junio, por el que se regulan las actividades de producción y de gestión de los residuos biosanitarios y citotóxicos de la Comunidad de Madrid.
  - **Decreto 93/1999,** de 10 de junio, sobre Gestión de pilas y acumuladores usados en la Comunidad de Madrid.
  - **Decreto 326/1999,** de 18 de noviembre, por el que se regula el régimen jurídico de los suelos contaminados de la Comunidad de Madrid.
  - **Decreto 9/1995,** de 9 de febrero, por el que se aprueban las Líneas Básicas del Sistema de Gestión e infraestructuras de Tratamiento de Residuos Sólidos Urbanos en la Comunidad de Madrid.
  - **Ley 1/2024,** de 17 de abril, de Economía Circular de la Comunidad de Madrid.

2.3.6. Contaminación aérea y calidad del aire

- **Normativa europea**
  - **Directiva 2010/75/UE** del Parlamento Europeo y del Consejo, de 24 de noviembre de 2010, sobre las emisiones industriales (prevención y control integrados de la contaminación).
  - **Directiva 2008/50/CE**, del Parlamento Europeo y del Consejo, de 21 de mayo de 2008, relativa a la calidad del aire ambiente y a una atmósfera más limpia en Europa.

- **Normativa estatal**
  - **Real Decreto Legislativo 1/2016**, de 16 de diciembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de prevención y control integrados de la contaminación.
  - **Ley 37/2003**, de 17 de noviembre, del Ruido.
  - **Real Decreto 1513/2005**, de 16 de diciembre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a la evaluación y gestión del ruido ambiental.
  - **Real Decreto 1367/2007**, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas.
  - **Real Decreto 2512/1978**, de 14 de octubre, para la aplicación del artículo 11 de la Ley 38/1972, de 22 de diciembre.
  - **Decreto 833/1975**, de 6 de febrero, por el que se desarrolla la Ley 38/1972, de 22 de diciembre, de protección del ambiente atmosférico.

- **Normativa autonómica**
  - **Decreto 55/2012** de 15 de marzo sobre el régimen legal de protección contra la contaminación acústica en la Comunidad de Madrid.

2.3.7. Edificación

- **Normativa estatal**
  - **Ley 38/1999**, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación.
  - **Real Decreto 314/2006**, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación.
  - **Real Decreto 732/2019**, de 20 de diciembre, por el que se modifica el Código Técnico de la Edificación.

2.3.8. Vivienda

- **Normativa estatal**
  - **Ley 12/2023**, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda.

- **Normativa autonómica**
  - **Ley 3/2024,** de 28 de junio, de medidas urbanísticas para la promoción de vivienda protegida.

2.3.9. Infraestructuras

- **Normativa estatal**
  - **Ley 37/2015** de 29 de septiembre, de carreteras.
  - **Real Decreto 1812/1994,** de 2 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento General de Carreteras.
  - **Ley 38/2015**, de 29 de septiembre, del Sector Ferroviario.
  - **Ley 26/2022,** de 19 de diciembre, por la que se modifica la Ley 38/2015, de 29 de septiembre, del sector ferroviario.
  - **Real Decreto 2387/2004,** de 30 diciembre, aprueba el Reglamento del Sector Ferroviario.
  - **Ley 24/2013**, de 26 de diciembre, del Sector eléctrico.
  - **Real Decreto 842/2002,** de 2 de agosto, que aprueba el Reglamento Electrónico de Baja Tensión e Instrucciones Técnicas Complementarias, actualizado por el Real Decreto 1053/2014 de 12 de diciembre.
  - **Ley 32/1979,** de 8 de noviembre, sobre el ferrocarril metropolitano de Madrid.
  - **Real Decreto 1955/2000** de 1 de diciembre, por el que se regulan las actividades de transporte, distribución, comercialización, suministro y procedimientos de autorización de instalaciones de energía eléctrica.
  - **Orden IET/2660/2015**, de 11 de diciembre, por la que se aprueban las instalaciones tipo y los valores unitarios de referencia de inversión, de operación y mantenimiento por elemento de inmovilizado y los valores unitarios de retribución de otras tareas reguladas que se emplearán en el cálculo de la retribución de las empresas distribuidoras de energía eléctrica, se establecen definiciones de crecimiento vegetativo y aumento relevante de potencia y las compensaciones por uso y reserva de locales.
  - **Decreto 1434/2002**, de 27 de diciembre, por el que se regulan las actividades de transporte, distribución, comercialización, suministro y procedimientos de autorización de instalaciones de gas natural.
  - **Real Decreto 223/2008**, de 15 de febrero, por el que se aprueban el Reglamento sobre condiciones técnicas y garantías de seguridad en líneas eléctricas de alta tensión y sus instrucciones técnicas complementarias ITC-LAT 01 a 09, modificado por el Real Decreto 298/2021, de 27 de abril.
  - **Real Decreto 1047/2013**, de 27 de diciembre, por el que se establece la metodología para el cálculo de la retribución de la actividad de transporte de energía eléctrica.
  - **Real Decreto 1048/2013**, de 27 de diciembre, por el que se establece la metodología para el cálculo de la retribución de la actividad de distribución de energía eléctrica.
  - **Real Decreto 337/2014**, de 9 de mayo, por el que se aprueban el Reglamento sobre condiciones técnicas y garantías de seguridad en instalaciones eléctricas de alta tensión y sus Instrucciones Técnicas Complementarias ITC – RAT 01 a 23.

- **Normativa autonómica**
  - **Ley 3/1991**, de 7 de marzo, de Carreteras de la Comunidad de Madrid.
  - **Decreto 29/1993**, de 11 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley de Carreteras de la Comunidad de Madrid.
  - **Orden de 23 de mayo de 2019**, de la Consejería de Transportes, Vivienda e Infraestructuras, por la que se derogan los títulos I a IV de la Orden de 3 de abril de 2002, por la que se desarrolla el Decreto

29/1993, de 11 de marzo, Reglamento de la Ley de Carreteras de la Comunidad de Madrid en materia de accesos a la red de carreteras de la Comunidad de Madrid.
- **Decreto 49/1987**, de 8 mayo, Reglamento de Viajeros.
- **Decreto 57/2006**, de 29 junio, extiende la aplicación del Reglamento de Viajeros del Ferrocarril Metropolitano al metro ligero en la Comunidad de Madrid.
- **Decreto 72/2016**, de 5 de julio, del Consejo de Gobierno, por el que se modifica el Reglamento de Viajeros del Ferrocarril Metropolitano aprobado por Decreto 49/1987, de 8 de mayo.
- **Decreto 56/2017**, de 24 de mayo, del Consejo de Gobierno, por el que se modifica el Decreto 49/1987, de 8 de mayo, que aprueba el Reglamento de Viajeros del Ferrocarril Metropolitano de Madrid, para adaptarlo a la tarificación por tramos y actualizar la regulación.
- **Decreto 131/1997**, por el que se fijan los requisitos que han de cumplir las actuaciones urbanísticas en relación con las infraestructuras eléctricas.

2.3.10. Usos del Suelo

- **Normativa estatal**
  - **Ley 19/1995**, de 4 de julio, de Modernización de las Explotaciones Agrarias.
  - **Real Decreto Legislativo 7/2015**, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.
  - **Real Decreto 1492/2011**, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo.
  - **Ley 42/2007**, de 13 de diciembre, de Patrimonio Natural y de la Biodiversidad.

- **Normativa autonómica:**
  - **Decreto 65/1989,** de 11 de mayo, por el que se establecen las unidades mínimas de cultivo para el territorio de la Comunidad de Madrid.
  - **Orden 701/1992,** de 9 de marzo, de la Consejería de Economía, por la que se desarrolla el Decreto 65/1989, de 11 de mayo, por el que se establecen las unidades mínimas de cultivo para el territorio de la Comunidad de Madrid.

2.3.11. Vías Pecuarias

- **Normativa estatal**
  - **Ley 3/1995**, de 23 de marzo, establece el régimen jurídico de las Vías Pecuarias.

- **Normativa autonómica**
  - **Ley 8/1998**, de 15 de junio, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid.
  - **Decreto 7/2021**, de 27 de enero, del Consejo de Gobierno, por el que se aprueba el Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid.

2.3.12. Accesibilidad y supresión de barreras

- **Normativa estatal**
  - **Orden TMA/851/2021**, de 23 de julio, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y la utilización de los espacios públicos urbanizados.

- **Real Decreto Legislativo 1/2013**, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley General de derechos de las personas con discapacidad y de su inclusión social.
- **Ley 26/2011**, de 1 de agosto de adaptación normativa a la Convención Internacional sobre los Derechos de las Personas con Discapacidad.
- **Real Decreto 314/2006**, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación. El Documento Básico DB-SU Seguridad de utilización y accesibilidad especifica parámetros objetivos y procedimientos cuyo cumplimiento asegura la satisfacción de las exigencias básicas y la superación de los niveles mínimos de calidad propios del requisito básico de seguridad de utilización y accesibilidad.
- **Ley 8/2013**, de 26 de junio de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas.
- **Ley 15/1995**, de 30 de mayo sobre límites del dominio sobre inmuebles para eliminar barreras arquitectónicas a las personas con discapacidad.

- **Normativa autonómica**
  - **Ley 8/1993**, de 22 de junio, de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas de la Comunidad de Madrid.
  - **Decreto 13/2007**, de 15 marzo, Aprueba el Reglamento Técnico de Desarrollo en Materia de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas.

2.3.13. Policía Sanitaria Mortuoria

- **Normativa estatal**
  - **Decreto 2263/1974**, de 20 de julio, aprueba el Reglamento de la Policía Sanitaria Mortuoria.

- **Normativa autonómica**
  - **Decreto 124/1997**, de 9 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de Sanidad Mortuoria de la Comunidad de Madrid.

2.3.14. Comercio

- **Normativa autonómica**
  - **Ley 16/1999**, de 29 de abril, de comercio interior de la Comunidad de Madrid.
  - **Decreto 130/2002,** de 18 de julio, por el que se desarrolla la Ley 16/1999, de 29 de abril, de Comercio Interior de la Comunidad de Madrid.
  - **Ley 2/2012**, de 12 de junio, de Dinamización de la Actividad Comercial de la Comunidad de Madrid.
  - **Ley 1/2008**, de 26 de junio, de Modernización del Comercio de la Comunidad de Madrid.
  - **Ley 21/1998**, de 30 de noviembre, de Ordenación y Promoción de la Artesanía en la Comunidad de Madrid.

2.3.15. Deporte

- **Normativa autonómica**
  - **Ley 15/1994**, de 28 de diciembre, del Deporte de la Comunidad de Madrid.

2.3.16. Telecomunicaciones

- **Normativa estatal**
  - **Ley 11/2022,** de 28 de junio, General de Telecomunicaciones.
  - **Ley 9/2014,** de 9 de mayo, de Telecomunicaciones (derogada por la Ley/2022, a salvo de una excepción indicada).
  - **Real Decreto-Ley 1/1998** de 27 de febrero sobre infraestructuras comunes en los edificios para el acceso a los servicios de telecomunicación.
  - **Real Decreto 346/2011**, de 11 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento regulador de las infraestructuras comunes de telecomunicaciones para el acceso a los servicios de telecomunicación en el interior de las edificaciones.
  - **Orden ITC/1644/2011**, de 10 de junio, por la que se desarrolla el Reglamento regulador de las infraestructuras comunes de telecomunicaciones para el acceso a los servicios de telecomunicación en el interior de las edificaciones, aprobado por el Real Decreto 346/2011, de 11 de marzo.

2.3.17. Hostelería y Turismo

- **Normativa autonómica**
  - **Ley 1/1999**, de 12 de marzo, de Ordenación del Turismo de la Comunidad de Madrid.

2.3.18. Hidrocarburos

- **Normativa estatal**
  - **Ley 34/1998**, de 7 de octubre, del Sector de Hidrocarburos.

2.3.19. Navegación aérea

- **Normativa estatal**
  - **Ley 48/1960**, de 21 de julio sobre Navegación Aérea y sus modificaciones de la Ley 55/99 sobre medidas Fiscales, Administrativas y de Orden Social, de 29 de diciembre.
  - **Ley 21/2003**, de 7 de julio, de Seguridad Aérea.
  - **Real Decreto 2591/1998** de 4 de diciembre, de Ordenación de los Aeropuertos de Interés General y su Zona de Servicio.
  - **Real Decreto 1080/2009**, de 29 de junio, por el que se confirman las servidumbres aeronáuticas del Aeropuerto Madrid/Barajas establecidas por la Orden FOM 429/2007, de 3 de febrero.
  - **Orden del Ministerio de Fomento de 19 de noviembre de 1999** por el que se aprueba el Plan Director del Aeropuerto de Madrid-Barajas.
  - **Orden FO 489/2014**, de 24 de marzo por la que se modifica la denominación oficial del Aeropuerto Madrid-Barajas.
  - **Real Decreto 1003/2011**, de 8 de Julio por el que se confirman las servidumbres aeronáuticas acústicas, el Plan de Acción asociado y el mapa de ruido del aeropuerto de Madrid-Barajas, establecidos por Orden FOM 231/2011 de 13 de enero.
  - **Real Decreto 369/2023**, de 16 de mayo, por el que se regulan las servidumbres aeronáuticas de protección de la navegación aérea, y se modifica el Real Decreto 2591/1998, de 4 de diciembre, sobre la ordenación de los aeropuertos de interés general y su zona de servicio, en ejecución de lo

dispuesto por el artículo 166 de la Ley 13/1996, de 30 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social.
- **Orden FOM 926/2005**, de 21 de marzo, por la que se regula la revisión de las huellas de ruido en aeropuertos de interés general.

2.3.20. Salud Pública

- **Normativa estatal**
  - **Real Decreto 3/2023**, de 10 de enero, por el que se establecen los criterios técnico-sanitarios de la calidad del agua de consumo, su control y suministro.
  - **Real Decreto 3349/1983** sobre la Reglamentación Técnico–Sanitaria para la fabricación, comercialización y utilización de plaguicidas.
  - **Real Decreto 1054/2002** por el que se regula el proceso de evaluación para el registro, autorización y comercialización de biocidas.
  - **Real Decreto 162/1991** por el que se modifica la Reglamentación Técnico–Sanitaria para la fabricación, comercialización y utilización de plaguicidas.
  - **Real Decreto 830/2010** de 25 de junio por el que se establece la normativa reguladora de la capacitación para realizar tratamiento con biocidas.
  - **Real Decreto 1085/2024**, de 22 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de reutilización del agua y se modifican diversos reales decretos que regulan la gestión del agua.
  - **Real Decreto 1066/2001** del Reglamento que establece las condiciones de protección del dominio público radioeléctrico, restricciones a las emisiones radioeléctricas y medidas de protección sanitaria frente a emisiones radioeléctricas.
  - **Real Decreto 487/2022**, de 21 de junio, por el que se establecen los requisitos sanitarios para la prevención y el control de la legionelosis.
  - **Orden CTE/23/2002** de 11 de enero, por el que se establecen condiciones para la presentación de determinados estudios y certificaciones para operadores de servicios de radiocomunicaciones.
  - **Resolución de 27 de marzo de 2023**, de la Secretaría de Estado de Telecomunicaciones e Infraestructuras Digitales, por la que se determinan los tipos de estaciones radioeléctricas para los que se requiere una certificación sustitutiva del acto de reconocimiento técnico previo a la autorización para la puesta en servicio.
  - **Real Decreto 396/2006**, de 31 de marzo, por el que se establecen las disposiciones mínimas de seguridad y salud aplicables a los trabajos con riesgo de exposición al amianto.
  - **Real Decreto 902/2018,** de 20 de julio, por el que se modifican el Real Decreto 140/2003, de 7 de febrero, por el que se establecen los criterios sanitarios de la calidad del agua de consumo humano, y las especificaciones de los métodos de análisis del Real Decreto 1798/2010, de 30 de diciembre, por el que se regula la explotación y comercialización de aguas minerales naturales y aguas de manantial envasadas para consumo humano, y del Real Decreto 1799/2010, de 30 de diciembre, por el que se regula el proceso de elaboración y comercialización de aguas preparadas envasadas para el consumo humano.
  - **Real Decreto 314/2016**, de 29 de julio, por el que se modifican el Real Decreto 140/2003, de 7 de febrero, por el que se establecen los criterios sanitarios de la calidad del agua de consumo humano, el Real Decreto 1798/2010, de 30 de diciembre, por el que se regula la explotación y comercialización de aguas minerales naturales y aguas de manantial envasadas para consumo humano, y el Real

Decreto 1799/2010, de 30 de diciembre, por el que se regula el proceso de elaboración y comercialización de aguas preparadas envasadas para el consumo humano.
  - **Real Decreto 1620/2007** por el que se establece el régimen jurídico de reutilización de aguas depuradas.

- **Normativa autonómica**
  - **Orden 700/2010**, de 29 de diciembre por la que se crea el Registro de establecimiento y Servicios Biocidas y se regula el procedimiento de inscripción y funcionamiento del Registro Oficial de Establecimientos y Servicios Biocidas de la Comunidad de Madrid.

2.3.21. Protección civil

- **Normativa estatal**
  - **Real Decreto 893/2013,** de 15 de noviembre, por el que se aprueba la Directriz básica de planificación de protección civil de emergencia por incendios forestales.

- **Normativa autonómica**
  - **Decreto 59/2017**, de 6 de junio, del Consejo de Gobierno, por el que se aprueba el Plan Especial de Protección Civil de Emergencia por Incendios Forestales en la Comunidad de Madrid (INFOMA).

2.3.22. Locales de juego y apuestas

- **Normativa estatal**
  - **Ley 13/2011**, de 27 de mayo, de regulación del juego.
  - **Real Decreto 958/2020**, de 3 de noviembre, de comunicaciones comerciales de las actividades de juego.

- **Normativa autonómica**
  - **Ley 6/2001**, de 3 de julio, del juego en la Comunidad de Madrid.

2.4. Informe de Impacto Territorial

Conforme a lo señalado en el artículo 56 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, el procedimiento de aprobación de Avances del planeamiento está sujeto a Informe de Impacto Territorial, que emitirá el Consejo de Gobierno a propuesta del Consejero competente en materia de ordenación del territorio, que tiene carácter preceptivo y vinculante para la aprobación del Avance. Una vez finalizado el periodo de información pública, el Ayuntamiento de Los Molinos podrá proceder a la aprobación del Avance del Plan General. El acuerdo de aprobación incluirá el Informe de Impacto Territorial y su incidencia en el contenido del Avance. Las determinaciones se recogerán en el documento del Plan General.

2.5. Documento de Alcance del Estudio Ambiental Estratégico

De acuerdo a lo establecido en los artículos 18 y 19 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental, se efectuará al órgano ambiental la solicitud de inicio del procedimiento de evaluación ambiental

estratégica ordinaria del Plan General. Para ello, la solicitud de inicio se acompañará del Documento del Avance y del Documento Inicial Estratégico. Posteriormente, se realizará el trámite de consultas previas y la determinación del alcance del Estudio Ambiental Estratégico, conforme a lo dispuesto en la citada Ley 21/2013. El órgano ambiental remitirá el Documento del Alcance del Estudio Ambiental Estratégico y las respuestas a las consultas realizadas en un plazo máximo de dos meses desde la recepción de la solicitud de inicio. Las determinaciones del Documento de Alcance se incorporarán al documento del Plan General que se disponga para su Aprobación Inicial.

Título II. JUSTIFICACIÓN, CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD

Capítulo 1. ANTECEDENTES

En la actualidad, en el término municipal de Los Molinos coexisten dos planeamientos, por un lado el **Plan General de Ordenación Urbana** 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), y por otro lado, y en unas determinadas zonas, las **Normas Complementarias y Subsidiarias** 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), así como varias modificaciones (ordinarias no sustanciales por corrección de errores materiales y por resoluciones judiciales).

Por lo tanto, los dos instrumentos de planeamiento vigentes en el municipio fueron redactados y aprobados hace más de treinta y cincuenta años, respectivamente, bajo unas legislaciones de urbanismo y suelo previas a la vigente, y con unas condiciones físicas, de desarrollo y socioeconómicas muy diferentes a las actuales. Esto provoca que ambos documentos estén obsoletos, ya que no cumplen con los parámetros legales exigibles actualmente (LSCM, Parques Nacionales y Regionales, Medio Ambiente, Accesibilidad, …) y están completamente fuera de orden de los objetivos actuales del urbanismo, que se basan en modelos de desarrollo sostenible de acuerdo con los ODS.

De alguna manera se podría decir que la normativa urbanística vigente en Los Molinos es, literalmente, de otro siglo, cuando se buscaba más (probablemente tenía sentido en un país en desarrollo) el "crecimiento a toda costa" que hoy, momento en el cual se busca (por exigencia social, por sentido común y porque así lo indica la totalidad de documentación existente al respecto, valga como ejemplo la agenda 2030) un desarrollo sostenible, armónico, igualitario y respetuoso.

Por lo tanto, este nuevo Plan General de Ordenación Urbana, se elabora actualizando el cumplimiento de la normativa urbanística actual (Real Decreto Legislativo 7 /2015, de 30 de octubre, que aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, a la Ley 9/2001, de 17 de julio del Suelo de la Comunidad de Madrid), la legislación ambiental de aplicación, los objetivos de Desarrollo Sostenible de la Agenda 2030 y los instrumentos que regulan las áreas de protección del Parque Nacional de la Sierra de Guadarrama.

Debido a lo anterior, por Decreto de Alcaldía de fecha 18 de octubre de 2024 se aprobó el inicio del expediente de contratación para la revisión del planeamiento del municipio, y finalmente el 10 de diciembre de 2024 se adjudica el contrato a la empresa Omicron Amepro, S.A., firmándose el contrato el 28 de enero de 2025.

Capítulo 2. JUSTIFICACIÓN, CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD

La justificación de la necesidad de redactar un nuevo Plan General de Ordenación Urbana para el municipio de Los Molinos responde fundamentalmente a motivaciones de carácter jurídico, urbanístico y medioambiental.

Desde un enfoque jurídico, la conveniencia y oportunidad de la redacción del nuevo Plan General se deriva de la entrada en vigor de la Ley 9/2001 de 17 de julio, de Suelo de la Comunidad de Madrid, que establece la obligación de adaptar el planeamiento general municipal a la nueva legislación autonómica en un plazo de dos años desde su publicación. Resulta, por tanto, evidente la necesidad de dotar al municipio de Los Molinos de un instrumento de planeamiento general plenamente adaptado al marco legal vigente.

Junto a esta motivación legal, el nuevo Plan General permitirá incorporar las determinaciones establecidas por la normativa sectorial y medioambiental aprobada desde 1985, entre las que destacan figuras de especial trascendencia para el municipio, como la Red Natura 2000 y el Parque Nacional de la Sierra de Guadarrama, cuyo ámbito incluye parte del término municipal. La adaptación del planeamiento a estos nuevos marcos territoriales y de protección ambiental es indispensable para garantizar la coherencia normativa, la compatibilidad de usos y la sostenibilidad del desarrollo urbano.

Desde el punto de vista urbanístico, la necesidad de redactar un nuevo Plan General para Los Molinos responde al agotamiento del modelo actualmente vigente, basado en el Plan General de 1969 y en las correspondientes Normas Complementarias y Subsidiarias (NNSS). El nuevo planeamiento no solo debe posibilitar el desarrollo de los suelos vacantes, sino también favorecer la consolidación y renovación del tejido urbano existente, dotando al municipio de una herramienta urbanística actualizada que permita canalizar su evolución de forma ordenada, integrada y sostenible. Este nuevo enfoque debe facilitar tanto la adaptación del suelo consolidado, como la incorporación de criterios de calidad urbana, eficiencia energética y protección del medio natural. Asimismo, resulta imprescindible acometer una revisión integral de las ordenanzas urbanísticas, con el fin de regular situaciones consolidadas que hoy se encuentran fuera de ordenación, al no ajustarse a los parámetros normativos del planeamiento vigente. Esta actualización permitirá adecuar la normativa a la realidad física y social del municipio, evitando disfunciones jurídicas y facilitando la gestión urbanística.

La redacción del nuevo Plan General se justifica también por la necesidad de adaptar el modelo territorial de Los Molinos a la legislación urbanística vigente, a las nuevas demandas sociales y a los retos ambientales del siglo XXI. La evolución demográfica, el envejecimiento de parte del parque edificado, los desafíos de la movilidad sostenible, la protección del patrimonio y la necesidad de garantizar el equilibrio entre desarrollo y conservación del entorno natural hacen imprescindible un nuevo instrumento de planeamiento que responda de manera eficaz y actual a las necesidades del municipio.

El modelo urbanístico del nuevo Plan General se orienta hacia la construcción de una ciudad integrada en su entorno, con un carácter vinculado al alto valor medio ambiental del territorio en el que se ubica y a la calidad de sus ámbitos urbanos. Este modelo apuesta por establecer nuevas estrategias de conectividad que refuercen la relación entre las distintas zonas urbanas y los espacios naturales protegidos, fomentando una ciudad cohesionada, accesible y compatible con su paisaje y ecosistemas.

El enfoque y los criterios que guiaron el planeamiento vigente fueron concebidos hace varias décadas, y requieren hoy una revisión profunda y actualizada. Es necesario propiciar un marco que permita un crecimiento

sostenible, que garantice el equilibrio interno del municipio y que afronte con eficacia los conflictos, disfunciones y carencias que han surgido como consecuencia del desarrollo urbano de las últimas décadas.

En este sentido, el nuevo modelo urbanístico no debe centrarse únicamente en el crecimiento residencial, sino que debe ir acompañado de una mejora de la actividad económica local, compatible con los condicionantes ambientales, que favorezca la diversificación de usos del suelo y la generación de oportunidades dentro del propio término municipal.

Además, debe tenerse en cuenta la reciente entrada en vigor de la Ley 1/2022, de 21 de diciembre, de Medidas Urgentes para el Impulso de la Actividad Económica y la Modernización de la Administración de la Comunidad de Madrid (conocida como Ley Ómnibus) y la Ley 7/2024, de 26 de diciembre, de Medidas para un desarrollo equilibrado en materia de medio ambiente y ordenación del territorio, que refuerzan la necesidad de adaptar los instrumentos de planeamiento a nuevos contextos normativos, más ágiles y orientados a facilitar un desarrollo territorial equilibrado y moderno.

En conclusión, puede afirmarse que la redacción del nuevo Plan General de Ordenación Urbana de Los Molinos queda plenamente justificada, tanto por razones legales como por las transformaciones urbanas, sociales y medioambientales que ha experimentado el municipio. El nuevo PGOU constituye la figura básica de planeamiento exigida para la ordenación general del suelo municipal, de acuerdo con lo establecido en la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid, y se presenta como el instrumento clave para afrontar los desafíos del presente y del futuro de Los Molinos.

Título III. ANÁLISIS DE ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN

Capítulo 1. DESCRIPCIÓN DE ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN

En este capítulo se describen las Alternativas de ordenación consideradas para establecer el modelo de desarrollo del presente Plan General de Ordenación Urbana de Los Molinos. Además de la Alternativa Cero, que plantea no desarrollar el presente instrumento urbanístico, manteniendo el planeamiento vigente, se han planteado otras **tres Alternativas** para el modelo urbanístico y territorial del municipio, viables con la legislación sectorial y ambiental, en las que se establecen distintas hipótesis de previsión de crecimiento.

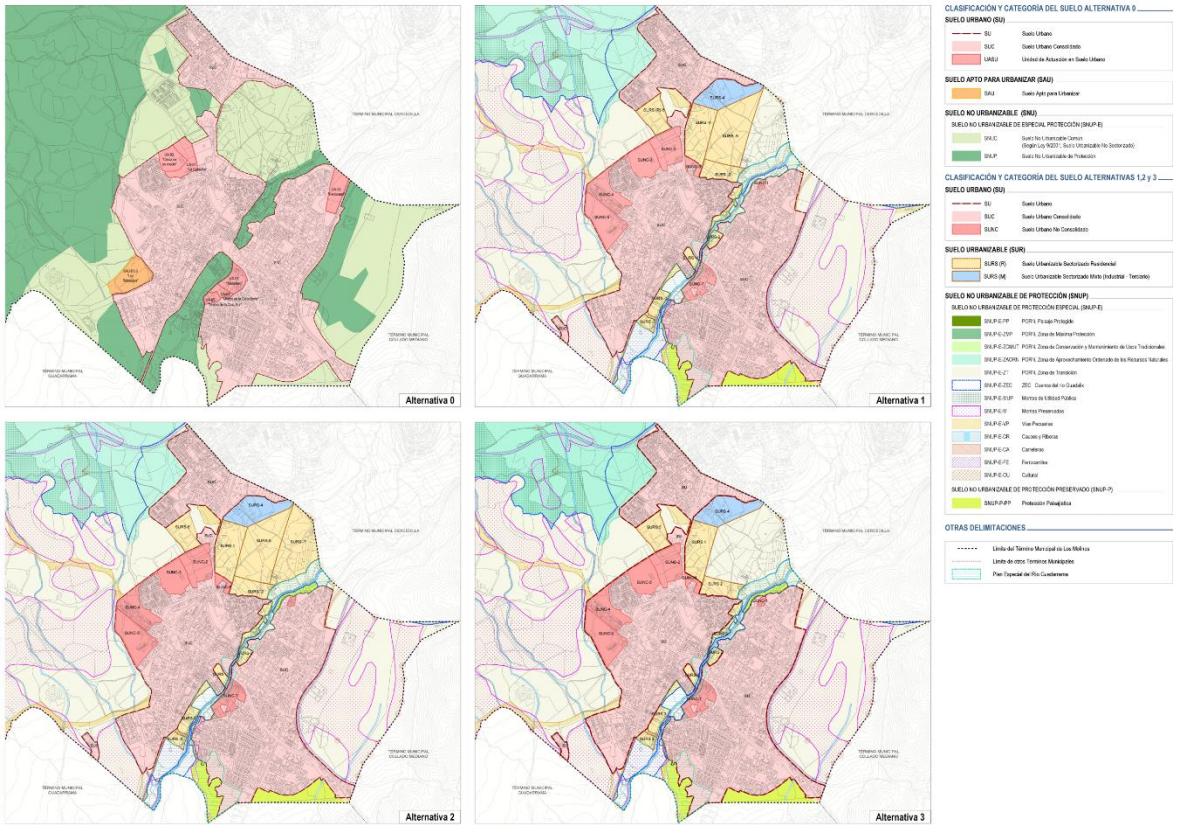


Figura 1. Alternativas de Ordenación

En cuanto a las nuevas zonas de crecimiento que se contemplan en las propuestas de ordenación de las alternativas, se incluyen ámbitos de Suelo Urbano No Consolidado y sectores de Suelo Urbanizable Sectorizado, no previendo la inclusión de ámbitos de Suelo Urbanizable No Sectorizado, para evitar posibles crecimientos en el futuro que no se adapten a los objetivos y criterios establecidos y recogidos en el presente Plan General de Ordenación Urbana.

Como punto de partida se han contemplado en cada alternativa las mismas delimitaciones del Suelo Urbano y de los ámbitos de Suelo Urbano No Consolidado propuestas en la Ordenación, ya que la clasificación del suelo urbano constituye un acto reglado. Los nuevos sectores de Suelo Urbanizable Sectorizado, se plantean en zonas donde no existen afecciones sectoriales o medioambientales, o estas no son relevantes y permiten la urbanización, sin afectar tampoco a las características paisajísticas del entorno, dando continuidad a las zonas urbanas existentes, evitando urbanizaciones aisladas en el municipio. En cuanto a la densidad de vivienda estimada, en los nuevos ámbitos de Suelo Urbano No Consolidado y sectores de Suelo Urbanizable se plantea,

con carácter general, un coeficiente medio de unas 10-15 viviendas por hectárea, si bien esta se ajusta en función de las características específicas de cada ámbito, alcanzando en algunos casos valores superiores e inferiores. Todo ello con el objetivo de configurar un modelo equilibrado que favorezca la continuidad de los tejidos existentes, aplicando criterios de sostenibilidad territorial y económica. Las alternativas propuestas difieren tan solo en los sectores de Suelo Urbanizable planteados en cada uno de los crecimientos propuestos. El cómputo de la capacidad residencial de cada alternativa permitirá establecer cual es el modelo que más se adapta a las necesidades previstas para el horizonte temporal planteado para el Plan General.

Para efectuar el cálculo de la capacidad residencial del municipio de Los Molinos en el marco de vigencia del Plan General y en cada una de las alternativas propuestas, se ha procedido a estimar las viviendas que se podrían implantar en los terrenos vacantes en Suelo Urbano, a las que se añadirían los Suelos Urbanos No Consolidados propuestos, los Suelos Urbanizables propuestos en cada alternativa, y por último las viviendas vacías en el término municipal, que complementarían la oferta residencial existente. La demanda de vivienda calculada dentro del horizonte del presente Plan General, que se ha establecido en la Memoria de Información, sería de unas **842 viviendas**, tras estimar un crecimiento de la población hasta el año 2044 de unos **1.683 habitantes** (alcanzando una población estimada de 6.414 habitantes), y un tamaño medio de 2,0 hab/viv.

1.1. Alternativa Cero

La Alternativa Cero consiste en mantener la situación actual, considerando la hipótesis de que no se lleve a cabo la redacción del presente Plan General, quedando los Planes Generales de 1969 y 1991 y sus posteriores modificaciones como planeamiento vigente en el término municipal de Los Molinos.

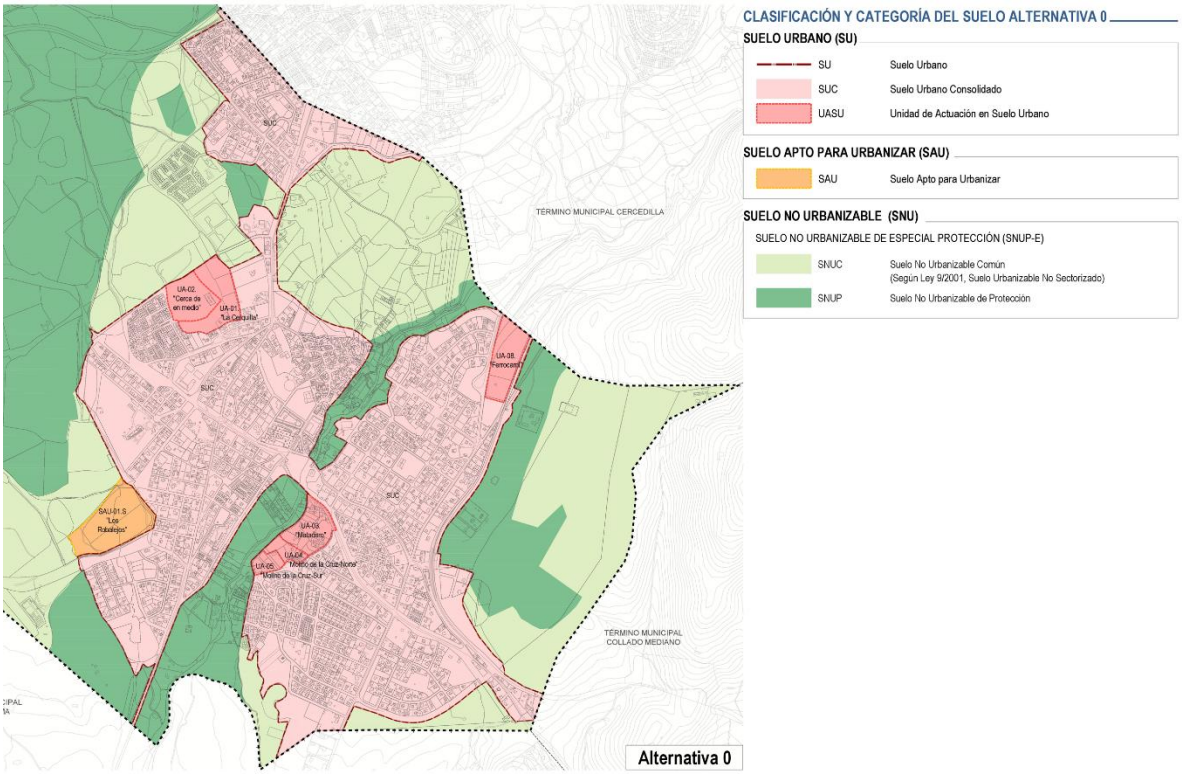


Figura 2. Alternativa Cero

Se estima que entre los terrenos vacantes del Suelo Urbano Consolidado **(127 unidades)**, los ámbitos de Suelo Urbano No Consolidado **(139 unidades),** los sectores de Suelo Urbanizable del planeamiento vigente pendientes de ejecución **(62 unidades)**, y las viviendas vacías[1] **(65 unidades),** esta alternativa permitiría el desarrollo de unas **393 viviendas** en el horizonte temporal establecido para el Plan General.

Esta alternativa mantendría las condiciones urbanísticas recogidas en el Plan General de 1969 y su Revisión del año 1991, por lo que no se podría dar solución a las problemáticas detectadas en el municipio. Además, esta propuesta de crecimiento mínimo no permite adaptarse a la demanda de unidades residenciales calculada para el horizonte del presente Plan General, quedándose muy por debajo de las 842 viviendas calculadas. Asimismo, cabe mencionar que el planeamiento vigente no se encuentra adaptado a la actual Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid, lo que supone dificultades en la aplicación de las determinaciones del planeamiento. Se han constatado diversas situaciones de obsolescencia del planeamiento vigente y falta de adaptación a la

[1] Las viviendas vacías no suponen un factor muy fiable para efectuar el cálculo de la capacidad residencial, ya que estas propiedades no tienen por qué formar parte del mercado inmobiliario por diversas razones, por lo que se entiende que este conjunto de inmuebles estará disponible parcialmente, estimándose preliminarmente 65 viviendas, tal y como se recoge en la Memoria de Información del presente documento de Avance.

realidad actual. Además, tampoco está adaptado a las determinaciones actuales derivadas del espacio natural protegido constituido por el Parque Nacional de la Sierra de Guadarrama y otros instrumentos de legislación sectorial y medioambiental, que afectan a gran parte del municipio de Los Molinos.

ALTERNATIVA CERO			
CLASIFICACIÓN	**CATEGORÍA**	**SUP. (m²)**	**Nº VIV**
Suelo Urbano	Consolidado (SUC)	3.048.824	127
	No Consolidado (UASU)*	190.891	139
	UA-01. "La Cerquilla"	46.301	71
	UA-02. "Cerca de en medio"	38.109	
	UA-03. "Matadero"	37.441	45
	UA-04. "Molino de la Cruz-Norte"	12.665	
	UA-05. "Molino de la Cruz-Sur"	12.090	
	UA-08. "Ferrocarril"	44.284	23
	TOTAL SU	**3.239.715**	**266**
Suelo Urbanizable	Suelos Aptos para la urbanización (SAU)	74.872	62
	SAU-01.S "Los Robalejos"	74.872	62
	TOTAL SUR	**74.872**	**62**
TOTAL SU + SUR		**3.314.587**	**328**
Viviendas vacías			**65**
Estimación necesidad de vivienda horizonte PGOU			**842**
TOTAL CAPACIDAD ALTERNATIVA CERO			**393**

Tabla 2. Superficies de la Alternativa Cero

Por todo lo anteriormente expuesto, no se estima conveniente la adopción de esta alternativa, ya que se considera que es necesario la adaptación del planeamiento general del municipio a la legislación urbanística y sectorial vigente actualmente, además de plantear un modelo de ciudad que no resuelve los problemas urbanos detectados en la estructura general del municipio de Los Molinos y genera un crecimiento insuficiente para acometer las necesidades poblacionales estimadas.

1.2. Alternativa Uno

La Alternativa Uno, plantea una extensión del Suelo Urbanizable generando un conjunto urbano continuo y compacto, conectando las áreas residenciales existentes con sectores de Suelo Urbanizable de uso residencial. Los ámbitos de Suelo Urbanizable propuestos están localizados junto a la Vega del río Guadarrama y al norte del Casco Antiguo, junto a la carretera M-622, conectando con la zona norte del Suelo Urbano. Estos sectores de Suelo Urbanizable Sectorizado conformarían un nuevo borde urbano más ordenado, creando un continuo urbano entre los diferentes ámbitos de Suelo Urbano actuales.

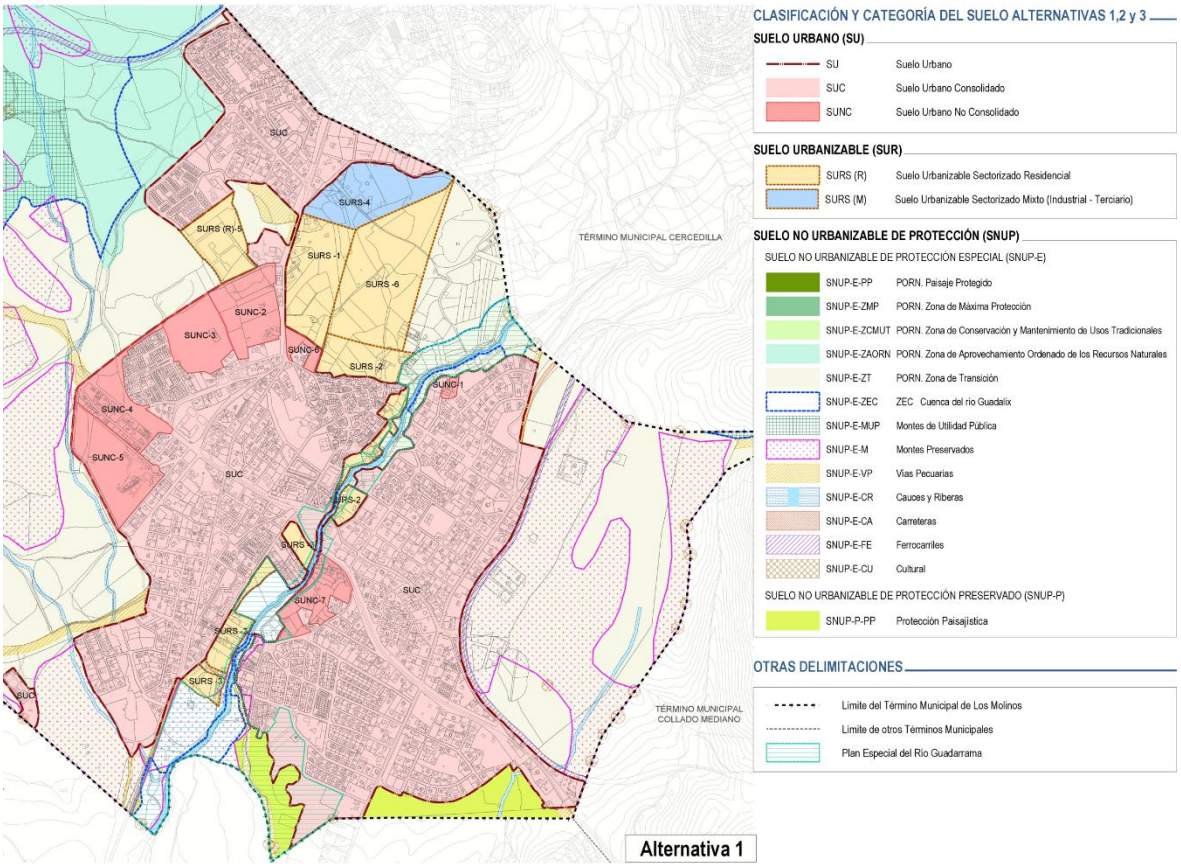


Figura 3. Alternativa Uno

Esta propuesta de crecimiento, plantea una extensión del Suelo Urbanizable de 58,86 hectáreas, lo que supondría una ampliación del 18,72% de la superficie del Suelo Urbano (314,41 ha), donde se estima que se podrían implantar unas **762 viviendas** adicionales a las contempladas en los solares vacantes del Suelo Urbano Consolidado **(127 unidades)**, a las estimadas en los Sectores de Suelo Urbano No Consolidado **(257 unidades)**, que junto a las viviendas vacías[2] **(65 unidades)**, permitiría una capacidad residencial en el plazo de vigencia del Plan General de unas **1.211 viviendas.**

[2] Las viviendas vacías no suponen un factor muy fiable para efectuar el cálculo de la capacidad residencial, ya que estas propiedades no tienen por qué formar parte del mercado inmobiliario por diversas razones, por lo que se entiende que este conjunto de inmuebles estará disponible parcialmente, estimándose preliminarmente 65 viviendas, tal y como se recoge en la Memoria de Información del presente documento de Avance.

Esta previsión de viviendas excede la previsión de demanda residencial de 842 viviendas, calculadas dentro del marco de vigencia del presente Plan General, por lo que **se descarta al considerarse que esta Alternativa tiene un cierto carácter expansionista que no se adapta a los objetivos básicos establecidos para el modelo de ciudad.**

ALTERNATIVA UNO					
CLASIFICACIÓN	CATEGORÍA	ÁMBITO		SUP. (m²)	Nº VIV
		CÓDIGO	DENOMINACIÓN		
Suelo Urbano **(SU)**	Consolidado **(SUC)**	**SUC-1**	Casco antiguo	103.393	11
		SUC-2	Zona Norte	388.677	19
		SUC-3	Oeste del casco antiguo	225.338	15
		SUC-4	Sur del casco antiguo – Las Heras	287.286	13
		SUC-5	Cerca de la Mora – Las Heras	443.625	23
		SUC-6	Matarrubia	432.264	3
		SUC-7	Matarrubia Este	201.282	4
		SUC-8	La Estación	515.031	17
		SUC-9	Los Borregones	184.203	22
		Total SUC		**2.781.099**	**127**
	No Consolidado **(SUNC)**	**SUNC-1**	Los Borregones	4.708	6
		SUNC-2	Montón de Trigo	73.391	40
		SUNC-3	Cerca de Enmedio	61.907	52
		SUNC-4	Cañada Real	69.892	6
		SUNC-5	Sanatorio de la Marina	91.316	91
		SUNC-6	Cerca de Lozano	12.115	12
		SUNC-7	Matadero - Molino de la Cruz	49.712	50
		Total SUNC		**363.041**	**257**
	Total SU			**3.144.140**	**384**
Suelo Urbanizable **(SUR)**	Sectorizado **(SURS)**	**SURS-1**	Carretera M-622	103.689	156
		SURS-2	Casco Antiguo Ensanche	85.865	129
		SURS-3	Río Guadarrama	60.379	91
		SURS-4	Carretera M-622 Norte	95.277	0
		SURS-5	Balcón de la Peñota Sur	57.982	108
		SURS-6	Los Molinos Norte	185.455	278
	Total SUR			**588.647**	**762**
TOTAL SU + SUR				**3.732.787**	**1.146**
Viviendas vacías					**65**
Estimación necesidad de vivienda horizonte PGOU					**842**
TOTAL CAPACIDAD ALTERNATIVA UNO					**1.211**

Tabla 3. Superficies de la Alternativa Uno

1.3. Alternativa Dos

La Alternativa Dos mantiene las directrices de desarrollo establecidas para las otras dos propuestas de ordenación (Alternativas 1 y 3), extendiendo los límites de los crecimientos. Al igual que en las otras dos alternativas, se plantean sectores de Suelo Urbanizable junto a la Vega del río Guadarrama, al norte del Casco Antiguo, ocupando los terrenos entre la carretera M-622 y la zona de especial protección del ZEC, conectando con la zona norte del Suelo Urbano y generando un continuo urbano con las zonas residenciales del municipio de Cercedilla. Estos sectores de Suelo Urbanizable Sectorizado conformarían un nuevo borde urbano más ordenado, creando un continuo urbano entre los diferentes ámbitos de Suelo Urbano actuales.

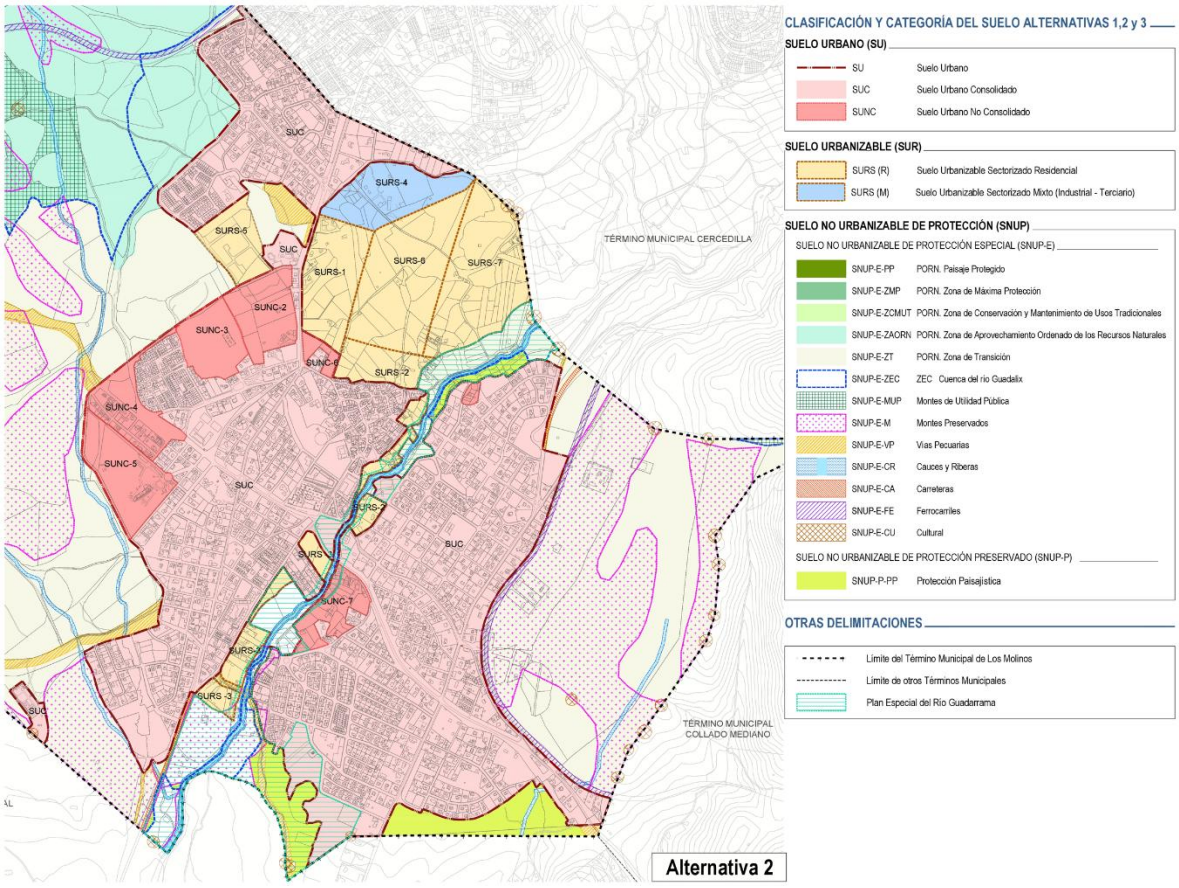


Figura 4. Alternativa Dos

Esta propuesta de crecimiento, plantea una extensión del Suelo Urbanizable de **76,22 hectáreas**, lo que supondría una ampliación del 24,24% de la superficie del Suelo Urbano (314,41 ha), donde se estima que se podrían implantar unas **1.022 viviendas** adicionales a las contempladas en los solares vacantes del Suelo Urbano Consolidado **(127 unidades)**, a las estimadas en los Sectores de Suelo Urbano No Consolidado **(257 unidades)**, que junto a las viviendas vacías estimadas **(65 unidades)**, permitiría una capacidad residencial de unas **1.471 viviendas.**

Este crecimiento previsto, se considera excesivo teniendo en cuenta la demanda de unidades residenciales previstas en el horizonte del presente Plan General (842 viviendas), **por lo que se desestima esta Alternativa**

al entenderse que cuenta con un carácter excesivamente expansionista que no está en consonancia con los objetivos básicos del presente instrumento urbanístico.

ALTERNATIVA DOS					
CLASIFICACIÓN	CATEGORÍA	ÁMBITO		SUP. (m²)	Nº VIV
		CÓDIGO	DENOMINACIÓN		
Suelo Urbano **(SU)**	Consolidado **(SUC)**	**SUC-1**	Casco antiguo	103.393	11
		SUC-2	Zona Norte	388.677	19
		SUC-3	Oeste del casco antiguo	225.338	15
		SUC-4	Sur del casco antiguo – Las Heras	287.286	13
		SUC-5	Cerca de la Mora – Las Heras	443.625	23
		SUC-6	Matarrubia	432.264	3
		SUC-7	Matarrubia Este	201.282	4
		SUC-8	La Estación	515.031	17
		SUC-9	Los Borregones	184.203	22
		Total SUC		**2.781.099**	**127**
	No Consolidado **(SUNC)**	**SUNC-1**	Los Borregones	4.708	6
		SUNC-2	Montón de Trigo	73.391	40
		SUNC-3	Cerca de Enmedio	61.907	52
		SUNC-4	Cañada Real	69.892	6
		SUNC-5	Sanatorio de la Marina	91.316	91
		SUNC-6	Cerca de Lozano	12.115	12
		SUNC-7	Matadero - Molino de la Cruz	49.712	50
		Total SUNC		**363.041**	**257**
	Total SU			**3.144.140**	**384**
Suelo Urbanizable **(SUR)**	Sectorizado **(SURS)**	**SURS-1**	Carretera M-622	103.689	156
		SURS-2	Casco Antiguo Ensanche	85.865	129
		SURS-3	Río Guadarrama	60.379	91
		SURS-4	Carretera M-622 Norte	95.277	0
		SURS-5	Balcón de la Peñota Sur	57.982	108
		SURS-6	Los Molinos Norte I	185.455	278
		SURS-7	Los Molinos Norte II	173.534	260
	Total SUR			**762.181**	**1.022**
TOTAL SU + SUR				**3.906.321**	**1.406**
Viviendas vacías					**65**
Estimación necesidad de vivienda horizonte PGOU					**842**
TOTAL CAPACIDAD ALTERNATIVA DOS					**1.471**

Tabla 4. Superficies de la Alternativa Dos

1.4. Alternativa Tres

La Alternativa Tres plantea un modelo de crecimiento basado en las mismas directrices que las Alternativas Uno y Dos, ocupando las zonas en torno del cauce del río Guadarrama que no están sujetas a afecciones medioambientales, una franja al norte del Casco Antiguo y junto a la carretera M-622. Esta alternativa propone unos sectores de Suelo Urbanizable con unas dimensiones ajustadas a la demanda de vivienda que se estima para el presente Plan General, permitiendo además generar un borde urbano ordenado y conectar las áreas urbanas existentes, que en la actualidad se encuentran muy desvinculadas.

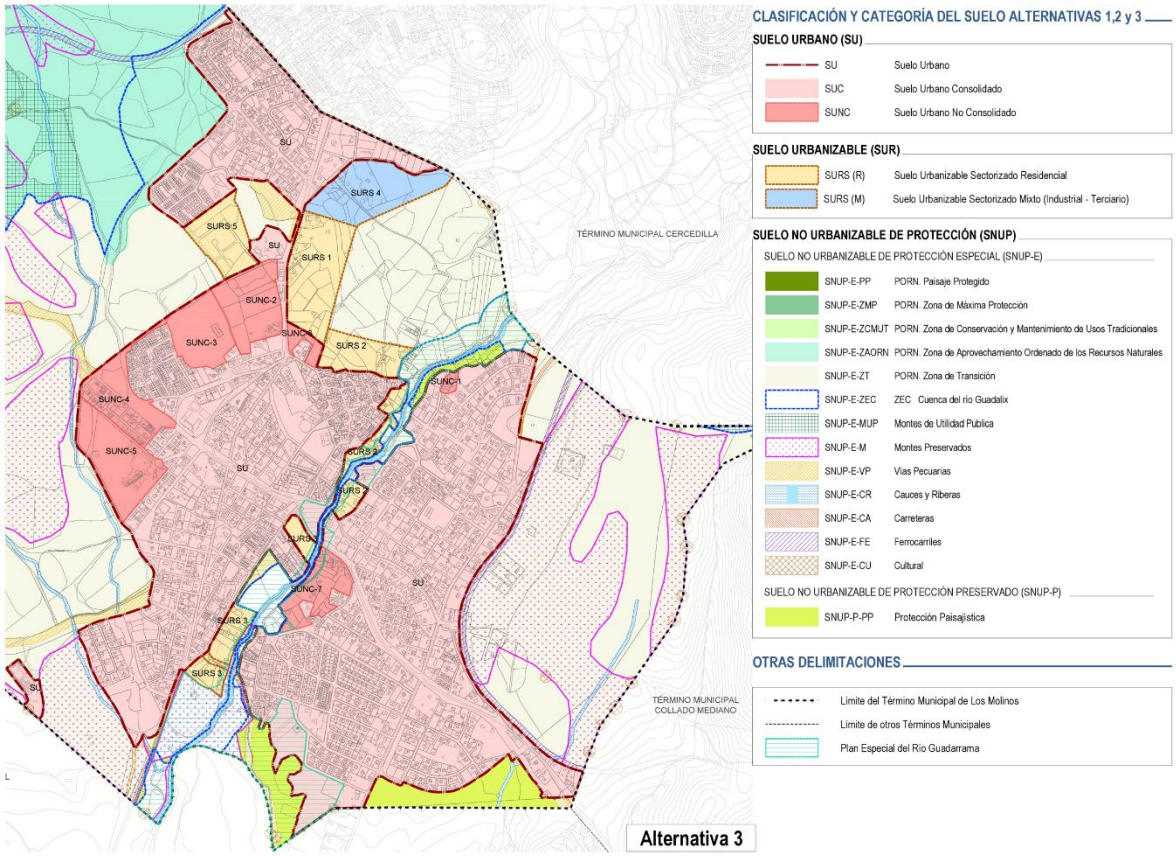


Figura 5. Alternativa Tres

Esta propuesta de crecimiento, plantea una extensión del Suelo Urbanizable de 40,32 hectáreas, lo que supondría una ampliación del 12,82 % de la superficie del Suelo Urbano (314,41 ha), donde se estima que se podrían implantar unas **484 viviendas** adicionales a las contempladas en los solares vacantes del Suelo Urbano Consolidado **(127 unidades)**, a las contempladas en los Sectores de Suelo Urbano No Consolidado **(257 unidades)**, que junto a las viviendas vacías **(65 unidades)**, permitiría una capacidad residencial de unas **933 viviendas.** Se propone también un sector de usos mixtos terciarios y productivos al norte del municipio.

Este crecimiento previsto, se considera el más adecuado para acoger las unidades residenciales previstas en el horizonte del presente Plan General (842 viviendas), por lo que **se considera como opción de desarrollo del presente Plan General, ya que además de cumplir con los objetivos básicos del mismo, permite absorber la demanda residencial estimada.**

CLASIFICACIÓN	CATEGORÍA	ÁMBITO		SUP. (m²)	Nº VIV
		CÓDIGO	DENOMINACIÓN		
Suelo Urbano **(SU)**	Consolidado **(SUC)**	**SUC-1**	Casco antiguo	103.393	11
		SUC-2	Zona Norte	388.677	19
		SUC-3	Oeste del casco antiguo	225.338	15
		SUC-4	Sur del casco antiguo – Las Heras	287.286	13
		SUC-5	Cerca de la Mora – Las Heras	443.625	23
		SUC-6	Matarrubia	432.264	3
		SUC-7	Matarrubia Este	201.282	4
		SUC-8	La Estación	515.031	17
		SUC-9	Los Borregones	184.203	22
		Total SUC		**2.781.099**	**127**
	No Consolidado **(SUNC)**	**SUNC-1**	Los Borregones	4.708	6
		SUNC-2	Montón de Trigo	73.391	40
		SUNC-3	Cerca de Enmedio	61.907	52
		SUNC-4	Cañada Real	69.892	6
		SUNC-5	Sanatorio de la Marina	91.316	91
		SUNC-6	Cerca de Lozano	12.115	12
		SUNC-7	Matadero -Molino de la Cruz	49.712	50
		Total SUNC		**363.041**	**257**
	Total SU			**3.144.140**	**384**
Suelo Urbanizable **(SUR)**	Sectorizado **(SURS)**	**SURS-1**	Carretera M-622	103.689	156
		SURS-2	Casco Antiguo Ensanche	85.865	129
		SURS-3	Río Guadarrama	60.379	91
		SURS-4	Carretera M-622 Norte	95.277	0
		SURS-5	Balcón de la Peñota Sur	57.982	108
	Total SUR			**403.192**	**484**
TOTAL SU + SUR				**3.547.332**	**868**
Viviendas vacías					**65**
Estimación necesidad de vivienda horizonte PGOU					**842**
TOTAL CAPACIDAD RESIDENCIAL					**933**

Tabla 5. Superficies de la Alternativa Tres

La Alternativa Tres es la opción elegida como modelo de crecimiento del Plan General, ya que se estima que cumple y se adapta a los principios de desarrollo sostenible recogidos en la normativa y legislación vigente, teniendo en consideración la situación actual del municipio, su dinámica poblacional, sus potencialidades productivas y medioambientales, y las perspectivas de crecimiento de acuerdo a la demanda de suelo existente y prevista. El modelo urbanístico propuesto desde la Alternativa Tres plantea un crecimiento compacto, equilibrado, y respetuoso con los valores naturales y paisajísticos que caracterizan el término municipal de Los Molinos, desde el que se fomentará la mezcla adecuada de usos y la mejora de la calidad urbana. Asimismo, se pretende la atracción de nuevos habitantes con una propuesta de nuevo suelo residencial que además, permita fijar población en la zona.

Capítulo 2. JUSTIFICACIÓN DE LA ALTERNATIVA PROPUESTA

2.1. Alternativa seleccionada

En los siguientes capítulos se describe la alternativa seleccionada, aportando una descripción detallada que permita su justificación como modelo urbanístico y territorial para el municipio de Los Molinos.

Como se ha expuesto anteriormente, no se estima conveniente la adopción de la Alternativa Cero, ya que esta no cumple con las necesidades de vivienda previstas en el municipio de Los Molinos en el marco de vigencia del presente Plan General, y no permite adaptar el planeamiento general del municipio a la legislación urbanística y sectorial vigente actualmente ni solucionar los problemas detectados en el municipio.

Se descartan las Alternativas Uno y Dos, por considerarse que no se ajustan a los criterios de desarrollo sostenible al ser excesivas en cuanto a la superficie de los crecimientos de Suelo Urbanizable Sectorizado propuestos y la capacidad residencial de los modelos urbanísticos planteados.

En cambio, la propuesta planteada en la Alternativa Tres, se ajusta de forma adecuada y sostenible a las demandas de vivienda estimadas para el año horizonte del Plan General (842 viviendas), planteando un modelo urbano que además permite implementar estrategias de mejora en la conectividad y calidad ambiental y paisajística. A continuación, se incluye un cuadro comparativo de las superficies y viviendas previstas en cada una de las cuatro alternativas de desarrollo para el Plan General propuestas:

CLASIFICACIÓN	CATEGORÍA	ALT_0			ALT_1		
		SUP. (m²)	%	Nº VIV.	SUP. (m²)	%	Nº VIV.
Suelo Urbano **(SU)**	Consolidado **(SUC)**	3.048.824	15,91%	127	2.781.099	14,51%	127
	No Consolidado **(SUNC)**	190.891	1,00%	139	363.041	1,89%	257
	Total SU	**3.239.715**	**16,90%**	**266**	**3.144.140**	16,40%	**384**
Suelo Urbanizable **(SUR)**	Sectorizado **(SURS)**	74.872	0,39%	62	588.647	3,07%	762
	No Sectorizado **(SURNS)**	0	0,00%	0	0	0,00%	0
	Total SUR	**74.872**	**0,39%**	**62**	**588.647**	**3,07%**	**762**
TOTAL SU + SUR		**3.314.587**	**17,29%**	**328**	**3.732.787**	**19,48%**	**1.146**
Suelo No Urbanizable **(SNU)**	Suelo No Urbanizable Común (**SNUC**)	2.254.332	11,76%	-	0	0,00%	-
	Suelo No Urbanizable de Protección Especial **(SNUP-E)***	13.597.635	70,94%	-	15.273.284	79,69%	-
	Suelo No Urbanizable de Protección Preservado **(SNUP-P)**	0	0,00%	-	160.483	0,84%	-
	Total SNU	**15.851.967**	**82,71%**	**0**	**15.433.767**	**80,52%**	**0**
TOTAL TÉRMINO MUNICIPAL		**19.166.554**		**328**	**19.166.554**		**1.146**
Viviendas vacías				**65**			**65**
Estimación necesidad de vivienda horizonte PGOU				**842**			**842**
TOTAL CAPACIDAD RESIDENCIAL				**393**			**1.211**

(*) Esta categoría de Suelo No Urbanizable se recoge en la Alternativa Cero como Suelo No Urbanizable Protegido, ya que procede de la clasificación del Planeamiento vigente.

CLASIFICACIÓN	CATEGORÍA	ALT_2			ALT_3		
		SUP. (m²)	%	Nº VIV.	SUP. (m²)	%	Nº VIV.
Suelo Urbano **(SU)**	Consolidado **(SUC)**	2.781.099	14,51%	127	2.781.099	14,51%	127
	No Consolidado **(SUNC)**	363.041	1,89%	257	363.041	1,89%	257
	Total SU	**3.144.140**	**16,40%**	**384**	**3.144.140**	**16,40%**	**384**
Suelo Urbanizable **(SUR)**	Sectorizado **(SURS)**	762.181	3,98%	1.022	403.192	2,10%	484
	No Sectorizado **(SURNS)**	0	0,00%	0	0	0,00%	0
	Total SUR	**762.181**	**3,98%**	**1.022**	**403.192**	**2,10%**	**484**
TOTAL SU + SUR		**3.906.321**	**20,38%**	**1.406**	**3.547.332**	**18,51%**	**868**
Suelo No Urbanizable **(SNU)**	Suelo No Urbanizable Común (**SNUC**)	0	0,00%	-	0	0,00%	-
	Suelo No Urbanizable de Protección Especial **(SNUP-E)***	15.099.750	78,78%	-	15.458.739	80,65%	-
	Suelo No Urbanizable de Protección Preservado **(SNUP-P)**	160.483	0,84%	-	160.483	0,84%	-
	Total SNU	**15.260.233**	**79,62%**	**0**	**15.619.222**	**81,49%**	**0**
TOTAL TÉRMINO MUNICIPAL		**19.166.554**		**1.406**	**19.166.554**		**868**
Viviendas vacías				**65**			**65**
Estimación necesidad de vivienda horizonte PGOU				**842**			**842**
TOTAL CAPACIDAD RESIDENCIAL				**1.471**			**933**

(*) Esta categoría de Suelo No Urbanizable se recoge en la Alternativa Cero como Suelo No Urbanizable Protegido, ya que procede de la clasificación del Planeamiento vigente.

Tabla 6. Superficies de las Alternativas

El crecimiento estimado de 933 viviendas de la Alternativa Tres, proporciona un ligero margen de crecimiento respecto a la necesidad de vivienda calculada para el horizonte temporal del presente Plan General, lo que permitiría absorber un posible repunte de la población en los próximos años en el municipio, a la vista del análisis demográfico realizado, donde se muestran unas tasas de crecimiento relativo positivo del municipio y de las poblaciones del entorno en las últimas décadas. Cabe añadir también que en la última década, se ha producido una dinámica residencial en el municipio, donde una parte importante de las segundas residencias se están transformando paulatinamente en primeras residencias, siendo esperable que en los próximos años continúe el proceso.

El modelo de clasificación del suelo propuesto en la **Alternativa Tres** resulta adecuado para el desarrollo de Los Molinos, respetando los valores ambientales del municipio y siendo coherente con la estructura urbana actual. El modelo urbanístico de esta propuesta permite el cumplimiento de los principales objetivos estratégicos de planificación del nuevo Plan General, que se exponen a continuación:

- El acondicionamiento y cierre perimetral de la trama urbana generando unos bordes urbanos que permiten una mejor transición entre la ciudad y lo rústico. El límite del Suelo Urbano se adapta a las prescripciones de la legislación urbanística vigente, viéndose afectado en algunas zonas por la delimitación de los espacios protegidos por la legislación sectorial de carácter supramunicipal.
- Propuesta de sectores de Suelo Urbano No Consolidado en aquellas zonas del Suelo Urbano en las que no se cumplan con los estándares o se encuentren deficiencias que no permitan considerarlos como Suelos Urbanos Consolidados. Se plantea un ámbito situado junto al casco antiguo y la carretera M-622, al noroeste del municipio, así como varios ámbitos en el frente oeste que responden a la idea

de completar la trama urbana existente. Además, se incluye un ámbito donde se unifican las Unidades de Actuación UA-3, UA-4 y UA-5 del planeamiento vigente, junto con otro ámbito de menor tamaño en la zona noreste. Los ámbitos de Suelo Urbano No Consolidado de uso característico residencial, tendrán una densidad aproximada de unas 10-15 viviendas por hectárea, a excepción de algunos ámbitos que se encuentran parcialmente colmatados.

- Los sectores de Suelo Urbanizable serán Sectorizados para poder controlar el modelo de ciudad que se pretende establecer a través del presente Plan General. Los sectores de Suelo Urbanizable Sectorizado de uso característico residencial tendrán una densidad aproximada de unas 15 viviendas por hectárea (excepto el SURS-5. Balcón de la Peñota Sur, que contará con una densidad superior). Se establece como criterio la continuidad tipológica respecto a la trama urbana existente, manteniendo un modelo de baja densidad que se estima viable económicamente para su posterior desarrollo. Se propone además un sector al norte del municipio que permita alojar una reserva de terrenos para actividades económicas que sean conformes a las características del municipio de Los Molinos.
- Los Sectores de Suelo Urbanizable, al igual que los ámbitos de Suelo Urbano No Consolidado, se plantean y delimitan, en terrenos sin afecciones sectoriales ni medioambientales, con el objeto de articular y unificar las actuales zonas urbanas, que muestran una importante discontinuidad y falta de conexión, generando además un borde urbano ordenado. Estas nuevas áreas de desarrollo, además de absorber la demanda residencial contemplada, introducirán elementos que permitirán mejorar la estructura orgánica actual del municipio.
- Se prevé la mejora de la red viaria en el Suelo Urbano, proponiendo un vial perimetral al Suelo Urbano que realice las funciones de ronda urbana conectando con la M-622 al norte y al sur, lo que permitirá absorber parte del flujo de tráfico de la carretera y generar una red interior de distribución en esta zona urbana. Se plantea también al noroeste la mejora y conexión del mencionado vial en la zona del Balcón de la Peñota que conectará dicha Ronda Oeste con la calle Molineras y con la zona suroeste de Cercedilla.
- Implantación de nuevas dotaciones en el núcleo urbano de Los Molinos, permitiendo completar la actual oferta existente con nuevos equipamientos, zonas verdes y espacios libres, procurando la equidistribución de servicios en las distintas áreas urbanas.
- Establecimiento de un Corredor Fluvial Natural junto al cauce del Río Guadarrama, mediante la formulación de un Plan Especial, que permita dar valor y regenerar las zonas situadas en el entorno. Este Corredor Fluvial, tendrá como objeto articular funciones de conectividad ecológica, restaurar los ecosistemas fluviales del municipio y generar unos espacios continuos que permitan recuperar los valores medioambientales y su utilidad por parte de la ciudadanía.
- Garantizar la protección de los suelos con valores ambientales, culturales, paisajísticos, etc. existentes en el término municipal mediante su clasificación en alguna de las categorías y subcategorías específicas definidas para el Suelo No Urbanizable de Protección.

Por tanto, se considera que la **Alternativa Tres** resulta la elección más adecuada para Los Molinos, puesto que plantea una hipótesis de crecimiento más sostenible que las otras alternativas consideradas y se ajusta mejor a los objetivos de ordenación fijados para el nuevo Plan General de Ordenación Urbana de Los Molinos, además de poder dar respuesta a la necesidad de vivienda derivada del crecimiento demográfico previsto hasta el año horizonte 2044.

2.2. Estructura General y Orgánica del Territorio

Uno de los objetivos principales de este Plan General es definir estrategias que faciliten la articulación y conexión del municipio, el cual presenta diversos déficits en su Estructura General y Orgánica territorial. Las actuaciones se plantearán para enlazar cada uno de los ámbitos de suelo urbano a diferentes niveles, generando un conjunto unitario y continuo. La estructura orgánica propuesta por el presente Plan General, pretende solventar estos déficits, mediante la mejora y planteamiento de nuevos elementos en la red viaria, dotaciones y un corredor verde que atraviesa de norte a sur el municipio.

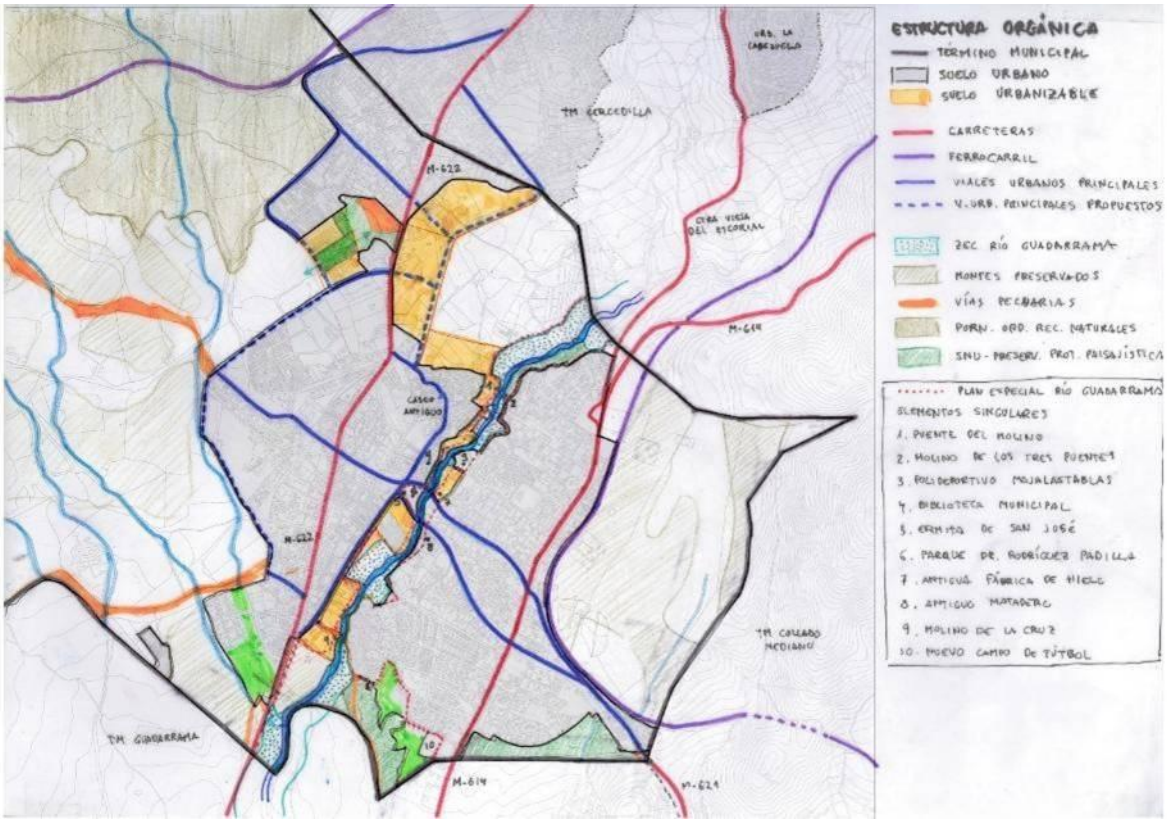


Figura 6. Estudios previos. Estructura General y Orgánica (No vinculante)

2.2.1. Red Viaria

El Plan General mantendrá los elementos de la red viaria estructurantes existentes que sirven de articulación y conexión entre las distintas zonas urbanas de Los Molinos y con los municipios colindantes. La propuesta de mejora de la red viaria tiene como objeto crear nuevas conexiones interiores en la zona oeste y norte del Suelo Urbano, con el objeto de diversificar los principales flujos de tráfico que actualmente soporta la carretera M-622. A continuación, se incluyen las principales actuaciones contempladas en la red viaria:

- Se plantea un vial que serviría de ronda exterior oeste (en adelante Ronda Oeste), que partiría del enlace de la calle Bardaguera con la carretera M-622, continuando por el exterior de varios ámbitos de Suelo Urbano No Consolidado (SUNC-2, SUNC-3, SUNC-4 y SUNC-5), hasta conectar al sur de nuevo con la M-622 en el Paseo de los Transeúntes.

- Conexión desde la Ronda Oeste con la zona norte del Suelo Urbano, dando continuidad al vial perimetral existente en el área urbanizada de la Cerca de la Mora (calle de la Encina) hacia la calle Molineras y la zona suroeste de Cercedilla, así como hacia el sur a través del nuevo suelo urbanizable planteado.
- Nuevo vial en paralelo al este de la carretera M-622, que conecte el norte del Casco Antiguo con el municipio de Cercedilla en la calle Matalascabras. Este vial contará con conexiones transversales que darán continuidad y conectarán con la Ronda Oeste y la calle Molineras.
- Se propone la implantación de una zona de aparcamiento en el sector SURS-2. Casco Antiguo Ensanche, colindante a espacios representativos del casco histórico, que no genere afección con el medio natural y el paisaje.

Los nuevos viales propuestos cumplirán con las secciones establecidas por la legislación de accesibilidad y la normativa sectorial vigente.

2.2.2. Red Ferroviaria

La red ferroviaria no contará con modificaciones, manteniendo sus condiciones estructurales y el trazado de los dos tramos de líneas de ferrocarril existentes en el municipio.

2.2.3. Cauces y Riberas

La red hidrográfica de Los Molinos pertenece a la cuenca del Tajo, en la subcuenca del río Guadarrama. El cauce principal del municipio es el rio Guadarrama, que nace en el Valle de la Fuenfría en el municipio de Cercedilla, y atraviesa el municipio de norte a sur dividiendo el Suelo Urbano en dos zonas. El resto del municipio presenta cauces menores con la categoría de arroyo, afluentes del rio Guadarrama.

En estas áreas será de obligado cumplimiento lo establecido en la Ley de Aguas (29/1985), 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.

El Plan General garantiza la protección de los cauces y sus riberas y el respeto de las zonas de servidumbre y de policía establecidas en la legislación sectorial en materia de aguas, mediante la clasificación de la zona de servidumbre como Suelo No Urbanizable de Protección Especial.

2.2.4. Áreas Protegidas

El municipio de Los Molinos, tal y como se ha mencionado con anterioridad, cuenta con unas características ambientales y paisajísticas, que han motivado la inclusión de una gran parte de la superficie municipal, unas 1.545,87 ha de las 1.916,65 ha del término municipal, lo que supone un 80,65% del total, dentro de categorías de Suelo No Urbanizable Especialmente Protegido.

Entre los elementos y espacios naturales existentes en el término municipal de Los Molinos destaca el **Espacio Natural Protegido** del **Parque Nacional de la Sierra de Guadarrama**, así como otros ámbitos con valores

medioambientales presentes en la zona de estudio, como los montes, las vías pecuarias, las zonas húmedas, los espacios destinados a caza y pesca, los hábitats, los espacios protegidos Red Natura 2000, etc.

A modo de síntesis, se incluye una tabla resumen con los espacios naturales protegidos y otros ámbitos con valores ambientales de interés presentes en el término municipal de Los Molinos.

ELEMENTOS Y ESPACIOS NATURALES SINGULARES	
Espacios naturales protegidos	Parque Nacional de la Sierra de Guadarrama
Red Natura 2000	Zona Especial de Conservación (ZEC) ES3110005 "Cuenca del río Guadarrama"
Espacios protegidos por convenios internacionales	Reserva de la Biosfera de la Cuencas Altas de los ríos Manzanares, Lozoya y Guadarrama
Hábitats naturales	13 Hábitats naturales de interés comunitario, 2 de ellos prioritarios
Especies de flora y fauna protegida y árboles singulares	Presencia de especies de flora y fauna protegida, recogidas en los catálogos nacional y/o regional de especies amenazadas
	No se localizan ejemplares arbóreos incluidos en el Catálogo Regional de Especies Amenazadas de fauna y flora silvestres y de árboles singulares
Áreas importantes para las aves y biodiversidad (IBA)	IBA Umbría de Guadarrama (ES056)
Montes	Cinco Montes de Utilidad Pública: nº 40 "El Pinar", nº 39 "Pinar y Agregados", nº 38 "Dehesa Soto", nº 32 "Pinar y Agregados",nº 28 "Dehesa Golondrina y Mesa", y nueve Montes Preservados: 496, 500, 501, 503, 504, 505, 509, 210 y 514.
Espacios destinados a caza y pesca	Terrenos cinegéticos: 3 cotos de caza mayor y menor, y 1 coto de caza menor.
	Espacios de pesca: 1 tramo vedado ubicado en zona truchera (Río Guadarrama y su cuenca)
Vías pecuarias	2 Cañadas (Real de las Merinas y su Tramo 1), 3 Coladas (de Fuenfría, de Mataasnos y de los Navarros), 2 Cordeles (de Castilla y de Toril), 1 Vereda (del Canto de la Plata) y 1 Descansadero (de las Eras).

Tabla 7. Espacios naturales protegidos y elementos naturales de interés en el ámbito

El Plan General adaptará la clasificación y las normas urbanísticas de cada categoría de Suelo No Urbanizable de Especial Protección a la legislación sectorial y los instrumentos que regulan estos espacios protegidos.

2.3. Clasificación del Suelo

La Clasificación del Suelo se adaptará a las prescripciones de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid, dividiendo la superficie del término municipal de Los Molinos en Suelo Urbano, Suelo Urbanizable y Suelo No Urbanizable, con sus correspondientes categorías en cada caso.

2.3.1. Suelo Urbano

Se ha revisado y actualizado la delimitación del **Suelo Urbano** establecida en el Planeamiento Vigente, adaptándola a las condiciones establecidas por la legislación urbanística, incluyendo además como ámbitos de Suelo Urbano No Consolidado aquellas zonas que presentan deficiencias o que no cumplen con las condiciones descritas en la LSCM.

El Suelo Urbano propuesto cuenta con una superficie de unas **314,41 ha**, lo que supone un 16,40% del total de la superficie municipal, que se dividen en una superficie de **278,11 ha** de Suelo Urbano Consolidado y unas **36,30 ha** de Suelos Urbanos No Consolidados. Se ha calculado una capacidad residencial estimada de unas **384 viviendas** en Suelo Urbano, de las que 127 viviendas estarían ubicadas en parcelas vacantes del Suelo Urbano Consolidado, a las que se les añaden las 257 unidades residenciales calculadas en ámbitos de Suelo Urbano No Consolidado. Estos ámbitos son los siguientes:

- **SUNC-1.** Los Borregones.
- **SUNC-2**. Montón de Trigo.
- **SUNC-3**. Cerca de En medio.
- **SUNC-4**. Cañada Real.
- **SUNC-5.** Sanatorio de la Marina.
- **SUNC-6.** Cerca de Lozano.
- **SUNC-7.** Matadero -Molino de la Cruz.

2.3.2. Suelo Urbanizable

Los sectores planteados se sitúan en zonas compatibles con los desarrollos urbanísticos, al localizarse en la Zona de Transición del PORN de la Sierra de Guadarrama, que, según lo recogido en dicho plan, comprende territorios periféricos que no tienen la consideración de espacios protegidos y en los que coexisten áreas con cierta naturalidad con otras modificadas por la actividad humana.

Los desarrollos propuestos en la Alternativa Tres, plantean un crecimiento compacto, equilibrado con la demanda de vivienda estimada y es respetuoso con los valores urbanos, naturales y paisajísticos que caracterizan el municipio de Los Molinos, planteando un modelo de ciudad continua y conectada.

Todos los sectores de Suelo Urbanizable planteados tendrán la categoría de Sectorizado, ya que en cumplimiento del artículo 15.2 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid, se prevé que expresamente se transformen en Suelo Urbano, y se pretende que mantengan el modelo propuesto dentro del presente Plan General. No se proponen sectores de Suelo Urbanizable No Sectorizado con el fin de no permitir futuros desarrollos urbanísticos ya que los sectores urbanizables propuestos son suficientes para dar respuesta a la demanda de crecimiento población estimada para el año horizonte estimado del Plan.

La Alternativa Tres añade a la capacidad residencial del municipio **484 viviendas** ubicadas en nuevos sectores de Suelo Urbanizable Sectorizado (SURS), que permiten además de generar un modelo de ciudad unitario y conectado, absorber y adaptarse a la demanda prevista de viviendas. Estos sectores se contemplan con una densidad media de unas 15 viviendas por hectárea adaptándose a los modelos residenciales de baja densidad existentes, si bien esta se ajusta en función de las características específicas de cada ámbito, alcanzando en algunos casos valores superiores. El sector SURS-4. Carretera M-622 Norte, tendrá un uso mixto terciario-actividades productivas, donde se podrán emplazar actividades terciarias y productivas de bajo impacto. Los nuevos ámbitos de Suelo Urbanizable Sectorizado planteados son los siguientes:

- **SURS-1**. Carretera M-622.
- **SURS-2**. Casco Antiguo Ensanche.
- **SURS-3**. Río Guadarrama.
- **SURS-4.** Carretera M-622 Norte.

- **SURS-5**. Balcón de la Peñota Sur.

2.3.3. Suelo No Urbanizable de Protección

El **Suelo No Urbanizable de Protección,** recoge aquellos terrenos que se consideran inadecuados para su urbanización, bien por sus valores intrínsecos o bien por la aplicación de determinaciones de legislación sectorial. El presente Plan General de Ordenación Urbana ha establecido varias categorías dentro del Suelo No Urbanizable de Protección:

- **Suelo No Urbanizable de Protección Especial (SNUP-E),** que incluye aquellos suelos afectados por legislación ambiental o sectorial. Dentro de esta categoría de suelo no urbanizable se definen las siguientes subcategorías:
  - PORN de la Sierra de Guadarrama:
    - Zona Paisaje Protegido. **(SNUP-E-PP)**
    - Zona de Máxima Protección **(SNUP-E-ZMP)**
    - Zona de Conservación y Mantenimiento de Usos Tradicionales **(SNUP-E-ZCMUT)**
    - Zona de Aprovechamiento Ordenado de los Recursos Naturales **(SNUP-E-ZAORN)**
    - Zona de Transición **(SNUP-E-ZT)**
  - Zona Especial de Conservación Cuenca del río Guadarrama **(SNUP-E-ZEC)**
  - Montes:
    - Montes de Utilidad Pública **(SNUP-E-MUP)**
    - Montes Preservados **(SNUP-E-M)**
  - Vías Pecuarias **(SNUP-E-VP)**
  - Cauces y Riberas **(SNUP-E-CR)**
  - Carreteras **(SNUP-E-CA)**
  - Ferrocarriles **(SNUP-E-FE)**
  - Cultural **(SNUP-E-CU)**

- **Suelo No Urbanizable Preservado (SNUP-P),** que incluye aquellos suelos que el Plan General considera que deben ser protegidos del proceso de urbanización por sus valores e interés existentes. Dentro de esta categoría de suelo no urbanizable se define la siguiente subcategoría:
  - Protección Paisajística **(SNUP-P-PP).**

2.4. Corredor Fluvial de Los Molinos

El **Corredor Fluvial de Los Molinos** se plantea como una propuesta de ordenación territorial y ambiental, que toma como base el **Área de Conservación Fluvial** delimitada en torno al río Guadarrama y su entorno protegido por el Plan Especial del Río Guadarrama, tanto por sus valores de bosque de ribera como por su calidad paisajística. La delimitación del área de conservación se corresponde con la **Zona Especial de Conservación (ZEC) ES3110005 "Cuenca del río Guadarrama"**, perteneciente a la Red Natura 2000, y zonas intersticiales entre el área urbanizada y el cauce, con el objetivo de preservar y restaurar los valores ambientales asociados a este entorno fluvial.

El Espacio Protegido Red Natura 2000, ZEC "Cuenca del río Guadarrama" está protegido bajo el Decreto 105/2014, de 3 de septiembre, que aprueba su Plan de Gestión, cuyo objetivo principal es establecer las

directrices necesarias para el mantenimiento o restablecimiento del estado de conservación favorable de los Tipos de Hábitats de Interés Comunitario y de las Especies Red Natura 2000 presentes. Tal como recoge la Ley 42/2007, de Patrimonio Natural y de la Biodiversidad, este objetivo debe tener en cuenta las exigencias sociales, económicas y culturales, con especial atención a las particularidades regionales y locales, como ocurre en este caso, donde el río atraviesa municipios con un alto porcentaje de suelo protegido.

La Ley 42/2007 de Patrimonio Natural y de la Biodiversidad define los corredores como aquellos territorios que, por su configuración y estado de conservación, conectan funcionalmente espacios naturales de alto valor ecológico. En su artículo 21, se establece que las Administraciones públicas deberán prever en su planificación ambiental mecanismos para la conectividad ecológica del territorio, priorizando el establecimiento o restablecimiento de corredores, especialmente entre los espacios protegidos de la Red Natura 2000. Dentro de estos, **los cauces fluviales se consideran elementos prioritarios como corredores ecológicos naturales**.

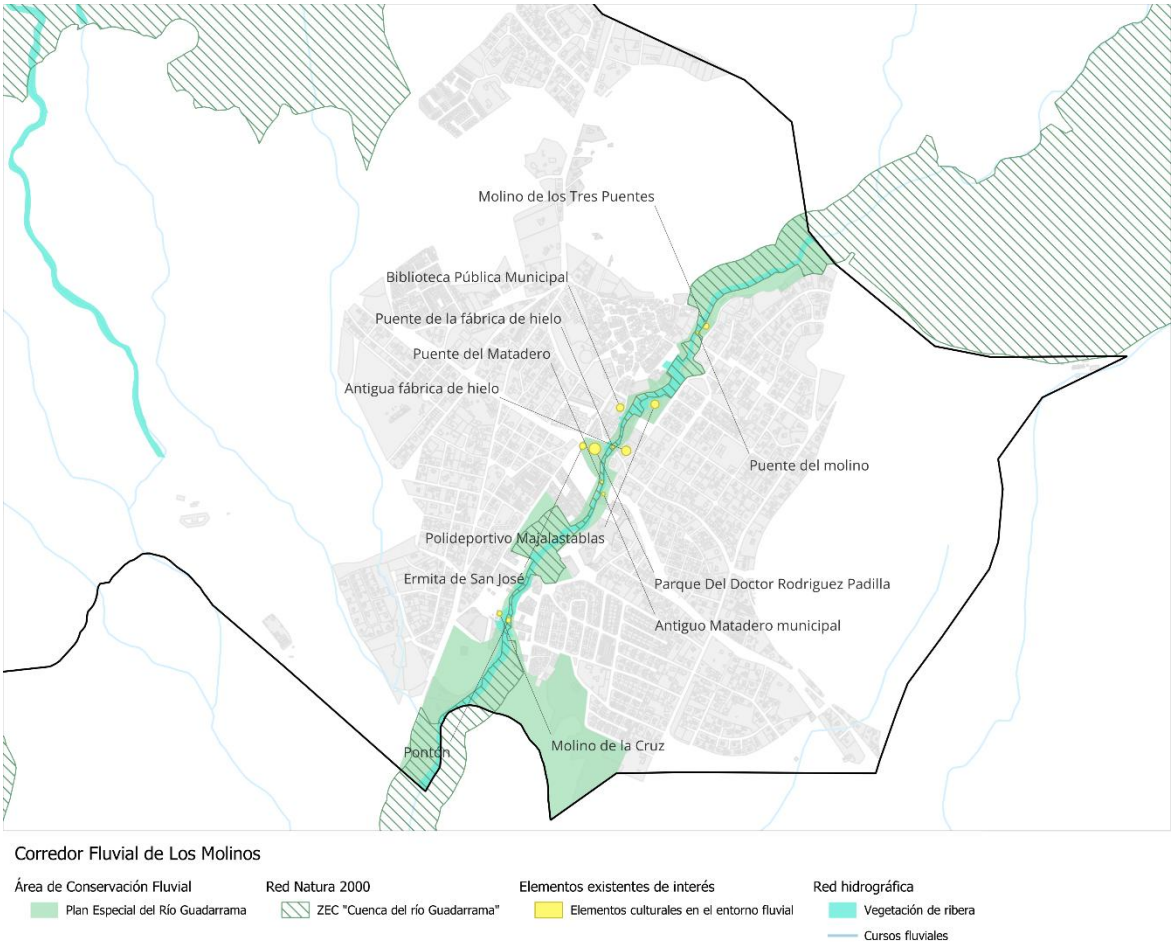


Figura 7. Esquema del Corredor Fluvial propuesto en Los Molinos

La propuesta incorpora los **Suelos Urbanizables Sectorizados**, SURS-2 “Casco Antiguo Ensanche” y SURS-3 “Río Guadarrama”, y los **Suelos Urbanos No Consolidados**, SUNC-1 “Los Borregones” y SUNC-7 “Matadero-Molino de la Cruz”, planteados en las proximidades del cauce, orientando su desarrollo hacia la configuración de una franja verde continua.

En estos ámbitos y sectores se fomentará que las superficies de cesión destinadas a espacios libres y zonas verdes se localicen preferentemente junto al río, generando una transición progresiva y funcional entre el entramado urbano y el entorno fluvial. De esta forma, se busca reforzar la conectividad ecológica y paisajística, ampliar la funcionalidad del corredor y favorecer una relación más armónica entre los asentamientos urbanos y el sistema natural fluvial, evitando la urbanización y mitigando la presión derivada de las zonas urbanas sobre las riberas, en línea con los principios de renaturalización urbana y planificación verde.

En este sentido, se fomentarán los usos públicos vinculados al esparcimiento y disfrute de la población en el tramo del corredor que discurre por el entorno urbano de Los Molinos, adecuando el espacio de forma que se preserven los valores naturales. Se plantea que este tramo más antropizado, donde actualmente existen mayores signos de degradación, sea objeto de actuaciones de integración paisajística y mejora ambiental, propiciando espacios amables de encuentro, tránsito y cohesión social. Además, estas intervenciones buscarán también la integración de espacios existentes en el entorno del corredor dedicados al uso público y de interés cultural, como son los antiguos molinos, puentes históricos, parques, jardines y la Ermita de San José, contribuyendo a reforzar el carácter identitario y el valor social del ámbito fluvial.

Paralelamente, los tramos más alejados del núcleo urbano, mejor conservados, se mantendrán con un carácter más estrictamente natural, destinados a la preservación de los valores ecológicos del cauce y sus hábitats asociados. Esta diferenciación en el grado de intervención busca preservar el valor ambiental en todo el corredor, al tiempo que se facilita un uso público ordenado y respetuoso, permitiendo que el río actúe como un elemento articulador del territorio, reforzando la conexión entre las zonas este y oeste del núcleo urbano y superando su papel tradicional de barrera.

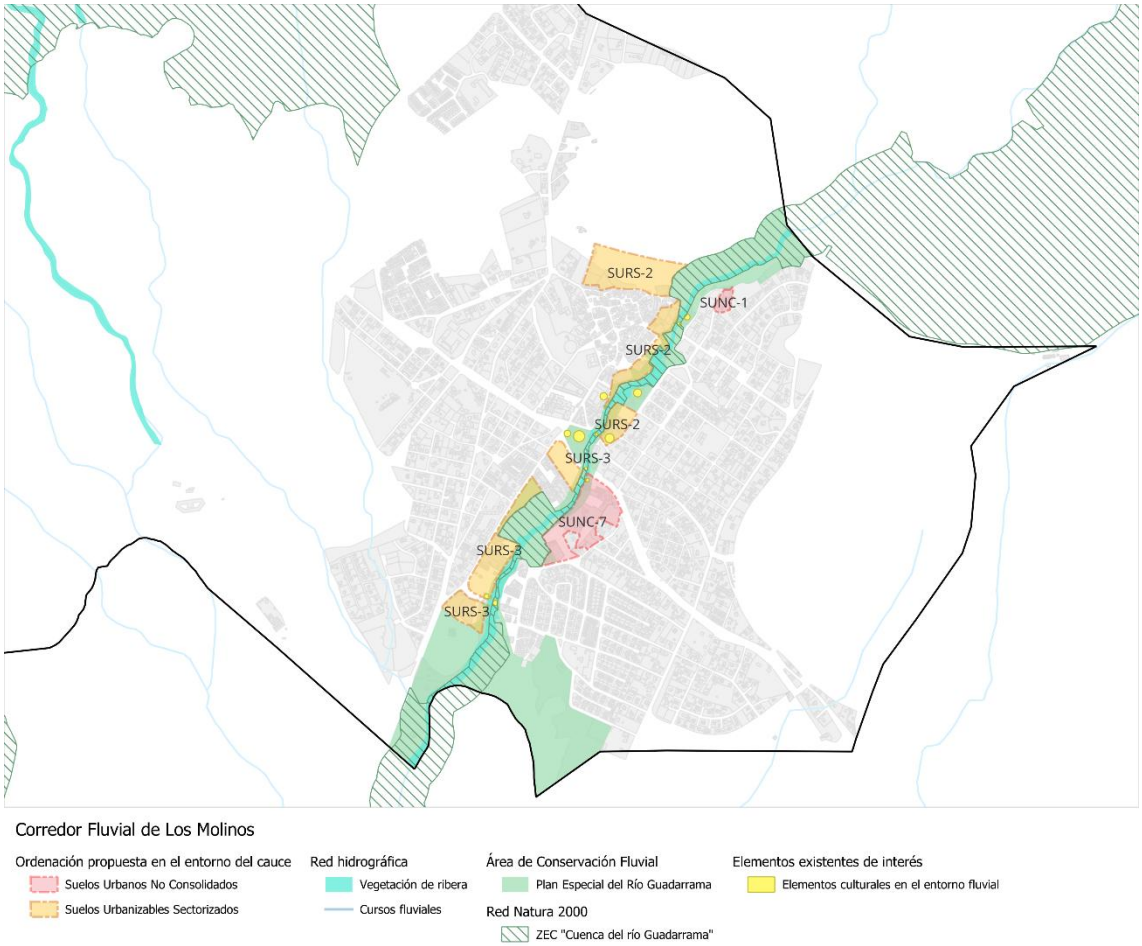


Figura 8. Esquema del Corredor Fluvial en Los Molinos en relación con los sectores propuestos próximo al cauce

Desde esta perspectiva, el Área de Conservación Fluvial se configura como un Corredor Fluvial natural, que articula funciones de conectividad ecológica, restauración de ecosistemas fluviales y uso público compatible, generando un espacio útil tanto en términos ambientales como sociales. Este planteamiento no solo refuerza los valores ecológicos del territorio, sino que proporciona servicios ecosistémicos clave en un contexto urbano o periurbano, tales como:

- **Conservación y promoción de la biodiversidad**, al:
    - Establecer conexiones entre hábitats y grandes espacios naturales.
    - Ampliar los márgenes fluviales y reducir el efecto borde.
    - Favorecer la resiliencia de especies ante cambios de uso del suelo.
    - Restaurar ecosistemas degradados, especialmente los bosques de ribera.
- **Fomento del bienestar y la salud de la población**, mediante:
    - El acceso cotidiano a la naturaleza.

  - La promoción del ocio al aire libre y la movilidad no motorizada.
  - La creación de espacios naturales de calidad y valor educativo.
  - El refuerzo del vínculo entre la ciudadanía y su entorno natural.
- **Reducción de la contaminación ambiental**, a través de:
  - La absorción de partículas contaminantes y el control de la escorrentía.
  - La mejora del confort térmico y la regulación microclimática.
  - La reducción del ruido urbano.
  - La protección del suelo frente a la erosión y la pérdida de fertilidad.

Siguiendo las directrices del Plan de Gestión del ZEC "Cuenca del Río Guadarrama", este modelo de infraestructura verde garantiza:

- La **preservación del suelo** como soporte físico de los procesos ecológicos, evitando su compactación o erosión mediante actuaciones no invasivas y respetuosas con la cobertura edáfica.
- La **conservación del régimen hidrológico y geomorfológico** del río, favoreciendo la evolución natural de los cauces y la restauración ecológica de sus riberas.
- La **recuperación y mantenimiento de la vegetación de ribera**, con especial atención a las zonas de dominio público hidráulico y sus servidumbres.
- La **protección y fomento de las formaciones vegetales autóctonas**, esenciales para la estructura ecológica del espacio.
- La **exclusión de especies exóticas invasoras**, en cumplimiento del Real Decreto 630/2013.
- El desarrollo de **usos recreativos vinculados al medio fluvial** solo en condiciones que aseguren su compatibilidad ecológica, sin comprometer la conservación de hábitats ni especies.
- El establecimiento de **infraestructuras ligeras**, diseñadas con criterios de mínima intervención, permeabilidad ecológica y restauración paisajística.
- La **planificación territorial y urbanística** se ajustará al objetivo de evitar nuevas presiones sobre los márgenes del río, consolidando este ámbito como una infraestructura verde de escala supramunicipal.
- El **uso público** (senderismo, recorridos ambientales, ciclismo suave, etc.) se supeditará a la capacidad de acogida del medio, integrándose como herramienta de educación, sensibilización y disfrute responsable.
- Se promoverá el **conocimiento, divulgación e implicación social**, fomentando que la población local reconozca el valor natural del espacio y participe en su conservación activa.

En definitiva, el Corredor Fluvial de Los Molinos no constituye un parque urbano al uso, sino una franja natural continua diseñada desde un enfoque de conectividad ecológica, restauración ambiental y resiliencia social, que permite articular valores naturales, funcionalidad territorial y uso público responsable.

Se propone desde el Plan General, la formulación de un **Plan Especial del Río Guadarrama**, que establezca posteriormente la ordenación y condiciones que permitan desarrollar el Corredor Fluvial de Los Molinos de forma unitaria y armónica.

2.5. Distribución de Usos

En la fase de Avance del Plan General, se establecerán tan solo los usos globales en las nuevas áreas de crecimiento asignándoles un uso global a cada sector en Suelo Urbanizable Sectorizado y en Suelo Urbano No Consolidado. En fases posteriores de tramitación del Plan General, se incluirá la ordenación pormenorizada, recogiendo en la Normativa del Plan General la regulación de los usos para cada una de las clases de suelo.

Para la determinación de los Usos Globales se ha tenido en cuenta la estructura general de los usos actuales en el municipio de Los Molinos, caracterizada por un uso residencial exclusivo para cada una de las zonas urbanas, (excepto en el ámbito de Suelo Urbanizable Sectorizado SURS-4. Carretera M-622 Norte). Aunque el uso Residencial Unifamiliar es el predominante, se pueden encontrar agrupaciones de vivienda multifamiliar, conformando manzanas unitarias, situadas principalmente en zonas del ensanche del Casco Antiguo.

Desde el presente Plan General se mantendrán las condiciones edificatorias existentes, y se evitará la implantación de nuevos conjuntos edificatorios que puedan exceder la densidad urbana, alterando y perjudicando los valores ambientales y paisajísticos del entorno del municipio de Los Molinos. Por lo tanto, el uso predominante que se planteará en fases posteriores en los ámbitos de Suelo Urbano No Consolidado y de Suelo Urbanizable será el de **vivienda multifamiliar de baja altura y unifamiliar en diversos grados**, buscando un modelo de ciudad de baja densidad que se adapte a los tejidos existentes y reduzca el impacto medioambiental y paisajístico en el entorno, con el fin de generar un **modelo de ciudad residencial de calidad**. Se propone también una reserva de suelo para la implantación de usos productivos de bajo impacto, relacionados con actividades económicas características de la Sierra Norte de Madrid, ubicado al norte del municipio, junto a la carretera M-622.

En cuanto a los **usos previstos en el Suelo No Urbanizable de Protección**, en fases posteriores de tramitación del Plan General, se recogerá en la Normativa del Plan General, la regulación de los usos para dicha clase de suelo, que serán en todo caso **compatibles con el objetivo de preservación** de los valores naturales y culturales que han motivado su clasificación como Suelo No Urbanizable de Protección.

2.6. Previsiones de vivienda y población. Justificación del dimensionado residencial

La redacción de un nuevo Plan General de Ordenación Urbana responde también a la necesidad de dar respuesta a la demanda de nuevas viviendas, en función de las previsiones demográficas calculadas para un horizonte de desarrollo y vigencia del presente instrumento de planeamiento en el municipio de Los Molinos.

2.6.1. Previsiones demográficas. Proyección de población futura

De acuerdo a los resultados del análisis demográfico realizado en la Memoria de Información, se puede concluir que Los Molinos cuenta con un crecimiento vegetativo moderado y un saldo migratorio positivo, por lo que las perspectivas de aumento de la población son evidentes. En los últimos años el número de habitantes en el

municipio se ha incrementado, por lo que cabe esperar que la tendencia de crecimiento poblacional se mantenga en adelante.

Con el fin de ajustar la previsión de nuevo suelo en el Plan General a las perspectivas reales de crecimiento del municipio, en este apartado se incluye el cálculo de la proyección de la población a futuro para Los Molinos. Se ha establecido un periodo temporal para el cálculo de 15 años a partir de la entrada en vigor del nuevo instrumento de planeamiento urbanístico general. Conforme a las previsiones de tramitación del Plan General de Los Molinos, y teniendo en cuenta que la duración media de la tramitación de un instrumento de planeamiento general puede rondar al menos los cinco años, se estima que el documento pueda estar aprobado definitivamente en el año 2029. Por lo tanto, a los efectos del cálculo de proyección de población, se adopta como año horizonte el 2044.

Para la estimación de la proyección de la población futura en el municipio de Los Molinos se ha realizado el cálculo a partir de los datos de población del municipio en el periodo 1998-2024, recogidos en el apartado correspondiente al análisis demográfico de la Memoria de Información. Para efectuar el cálculo de la proyección de la población futura se han utilizado los datos oficiales de población que constan en el Instituto Nacional de Estadística (INE).

Se ha optado por utilizar una progresión basada en una función polinómica, que se adapta de forma ajustada a la evolución de la población registrada en el municipio de Los Molinos en los últimos años.

La función polinómica que se ajusta a los valores de población registrados en el periodo citado responde a la siguiente ecuación

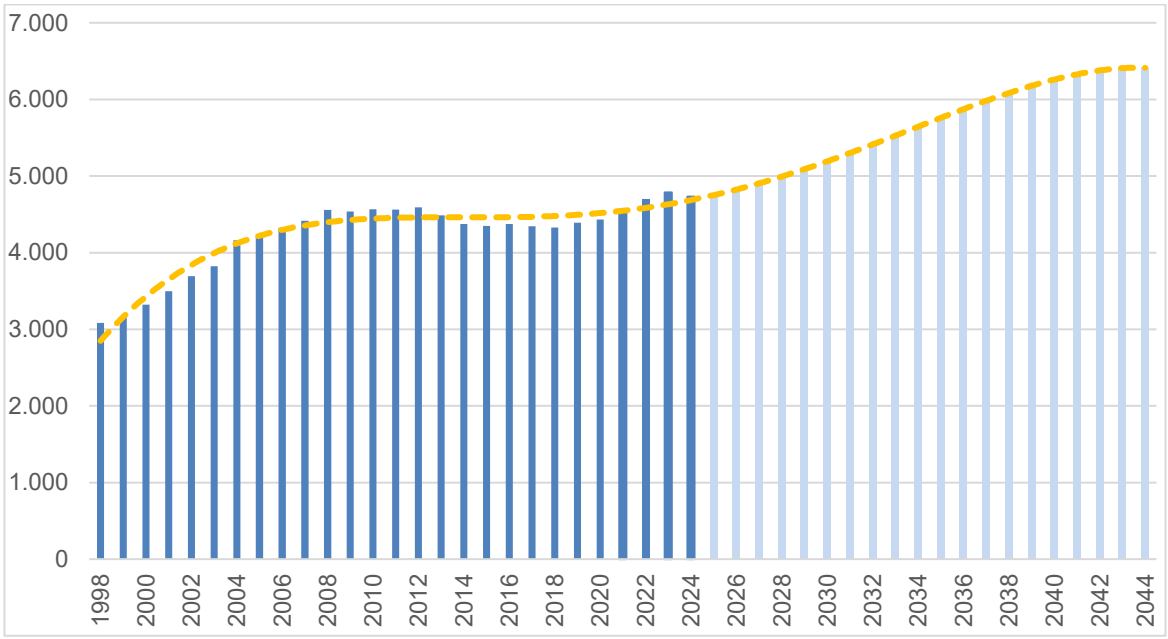
$$\boldsymbol{y} = -0{,}0073\boldsymbol{x}^4 + 0{,}7828\boldsymbol{x}^3 - 27{,}109\boldsymbol{x}^2 + 386{,}28\boldsymbol{x} + 2.491{,}9$$

Aplicando la ecuación anterior obtenemos la proyección de la población futura del municipio de Los Molinos hasta el año horizonte 2044, tal como se recoge en la tabla siguiente:

AÑO	X	Y (PROYECCIÓN DE POBLACIÓN ESTIMADA EN Nº HABITANTES)
1998	1	3.084
1999	2	3.165
2000	3	3.322
2001	4	3.497
2002	5	3.691
2003	6	3.821
2004	7	4.161
2005	8	4.215
2006	9	4.322
2007	10	4.417
2008	11	4.558
2009	12	4.537
2010	13	4.565
2011	14	4.562
2012	15	4.590
2013	16	4.485
2014	17	4.374
2015	18	4.349
2016	19	4.373
2017	20	4.345
2018	21	4.328
2019	22	4.389
2020	23	4.433
2021	24	4.563
2022	25	4.699
2023	26	4.786
2024	27	4.731
2025	28	4.751
2026	29	4.824
2027	30	4.905
2028	31	4.994
2029	32	5.089
2030	33	5.192
2031	34	5.299
2032	35	5.411
2033	36	5.526
2034	37	5.642

2035	38	5.757
2036	39	5.871
2037	40	5.980
2038	41	6.082
2039	42	6.176
2040	43	6.258
2041	44	6.326
2042	45	6.377
2043	46	6.407
2044	47	6.414

PROYECCIÓN DE POBLACIÓN	
ESTIMACIÓN AÑO DE APROBACIÓN DEL PGOU	2029
PREVISIÓN DE CÁLCULO (AÑOS)	15 AÑOS
AÑO HORIZONTE ESTIMADO PARA EL CÁLCULO	2044
SERIE DE DATOS DE POBLACIÓN CONSIDERADOS	1998 - 2024
MÉTODO DE CÁLCULO	Proyección polinómica



$$y = -0,0073x^4 + 0,7828x^3 - 27,109x^2 + 386,28x + 2.491,9$$

POBLACIÓN PREVISTA AÑO HORIZONTE (2044)	6.414 habitantes
POBLACIÓN ACTUAL (2024)	4.731 habitantes
AUMENTO DE POBLACIÓN PREVISTO (2024-2044)	1.683 habitantes
% INCREMENTO DE POBLACIÓN PREVISTO	35,57%

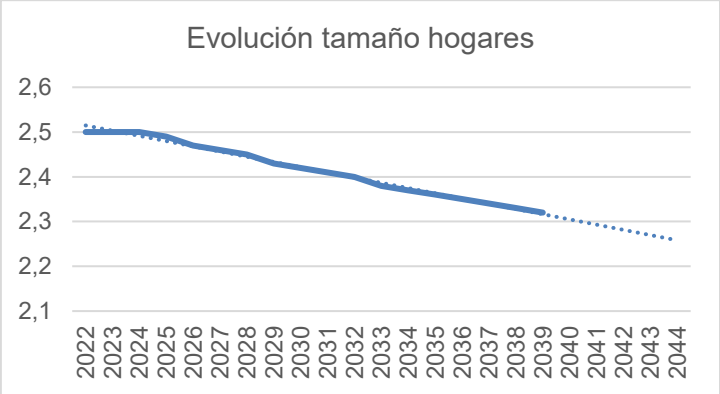
Tabla 8. Proyección de población futura para Los Molinos. Fuente: INE.

De acuerdo con los resultados obtenidos, se estima que la población del municipio de Los Molinos podrá alcanzar los **6.414 habitantes en el año 2044**. Tomando como referencia la población de **4.731 habitantes en 2024** (INE), el incremento previsto de **1.683 habitantes en el periodo 2024-2044** supone un crecimiento del **35,57 %**.

2.6.2. Justificación de la previsión de vivienda

De acuerdo con la proyección de población calculada en el apartado 10.3 del Título II de la Memoria de Información, se estima que el municipio de Los Molinos podrá alcanzar los 6.414 habitantes en el año 2044. Tomando como referencia la población de 4.731 habitantes registrada en 2024 (INE), ello supone un incremento de 1.683 habitantes en el periodo 2024–2044.

Para calcular el número de viviendas necesario para dar respuesta al aumento de población estimado, se ha tenido en cuenta la proyección de hogares realizada por el INE para el periodo 2022-2039 en España, continuando la proyección hasta el año horizonte considerado para el PGOU (2044) con la misma línea de tendencia, tal como puede verse en la siguiente tabla y gráfico.



AÑO	TAMAÑO MEDIO DE LOS HOGARES (HABITANTES POR VIVIENDA)
2022	2,5
2023	2,5
2024	2,5
2025	2,49
2026	2,47
2027	2,46
2028	2,45
2029	2,43
2030	2,42
2031	2,41
2032	2,4
2033	2,38
2034	2,37

AÑO	TAMAÑO MEDIO DE LOS HOGARES (HABITANTES POR VIVIENDA)
2035	2,36
2036	2,35
2037	2,34
2038	2,33
2039	2,32
2040	2,31
2041	2,3
2042	2,29
2043	2,28
2044	2,27

Figura 9. Proyección de tamaño de hogares en España. Fuente: INE. Elaboración propia.

Se puede observar que la tendencia para los próximos años es la disminución del tamaño de los hogares, pasando de 2,50 habitantes por vivienda en 2022 a 2,27 habitantes por vivienda en 2044. El valor promedio de tamaño de hogar estimado en el periodo 2022-2044 resulta de 2,39 habitantes por vivienda. El descenso del tamaño medio del hogar es generalizado tanto a nivel nacional como regional y confluyen en él una serie de fenómenos, como la mayor esperanza de vida y autonomía residencial de las personas mayores, las pautas de natalidad de los hogares jóvenes y el incremento de las separaciones y divorcios, entre otros.

Si aplicamos el índice de 2,39 habitantes por vivienda a la cifra del aumento de la población de 1.683 habitantes estimado para el periodo 2024-2044, obtendríamos una estimación de unas 704 viviendas necesarias para albergar a toda la población prevista hasta el año horizonte del PGOU.

Sin embargo, esta estimación no considera la estructura de vivienda actual del municipio, que presenta un 39,41 % de viviendas secundarias según datos del Instituto Nacional de Estadística, lo que reduce significativamente la disponibilidad de viviendas principales para absorber dicho crecimiento poblacional. Si tenemos en cuenta ese porcentaje, el índice real de ocupación de viviendas efectivas sería:

$$2{,}39 \text{ hab/viv} \times (1-0{,}3941) \approx 1{,}45 \text{ hab/viv}$$

Aplicando este índice corregido, más realista para Los Molinos, las viviendas necesarias ascenderían a:

$$1.683 / 1{,}45 \approx 1.161 \text{ viviendas}$$

Ahora bien, bajo los criterios actuales de desarrollo urbano sostenible, no resulta adecuado proyectar el crecimiento de población únicamente desde la lógica de las viviendas secundarias, ni tampoco suponer una reversión total de esta estructura en las próximas décadas. Por ello, se plantea la adopción de un coeficiente intermedio de 2,00 habitantes por vivienda, que contemple tanto la situación actual como una evolución progresiva hacia una mayor densidad residencial efectiva.

Con esta cifra de referencia, se obtiene una previsión más equilibrada de viviendas necesarias para absorber el crecimiento proyectado hasta el año horizonte 2044:

1.683 / 2,00 = 842 viviendas

En consecuencia, el modelo urbanístico para Los Molinos debería prever al menos unas **842 nuevas viviendas** principales para dar respuesta a la demanda poblacional estimada a medio-largo plazo, ajustándose a los principios de equilibrio territorial y sostenibilidad del crecimiento residencial.

2.7. Previsiones de suelo para actividades económicas

Los Molinos es un municipio de carácter predominantemente residencial, donde conviven residentes permanentes en viviendas principales con visitantes temporales que ocupan segundas residencias. Su localización en el extrarradio del Área Metropolitana de Madrid, junto con el acceso limitado desde la red viaria principal y la fuerte influencia de las condiciones orográficas, ambientales y paisajísticas de la Sierra de Guadarrama, han determinado que actualmente no disponga de suelos destinados a uso industrial.

Las actividades económicas más importantes que se desarrollan en el municipio son las relacionadas con el sector terciario, que suponen un 76,09% del total, estando vinculadas al abastecimiento de servicios a los habitantes permanentes, a los visitantes estacionales y a los turistas que visitan puntualmente el municipio. Por otro lado, el sector primario y secundario apenas tiene repercusión en la economía local, ya que tanto la actividad agropecuaria como la industria apenas superan el 1% del total cada una, siendo relevante tan solo la construcción, en un 20% del total.

Por ello, se plantea generar una reserva de suelo de 9,52 hectáreas al norte del municipio, en una zona que no está afectada por protecciones sectoriales y permite la implantación de actividades productivas adaptadas a las necesidades del entorno, fomentando un desarrollo sostenible que genere ofertas de trabajo para retener y atraer población.

2.8. Previsiones de suelo para usos dotacionales

Se plantea la mejora de la red de equipamientos en el Suelo Urbano, gracias a la obtención de suelo público mediante las actuaciones de desarrollo planteadas (Ámbitos de Actuación en Suelo Urbano No Consolidado).

Desde el punto de vista de la sostenibilidad, se tratarán de ajustar los suelos públicos de cesión, a fin de contener los **costes de conservación y mantenimiento** por parte del Ayuntamiento y de garantizar la viabilidad económica de los ámbitos. Por tanto, a la hora de establecer los estándares para redes locales y generales, se opta por un **equilibrio entre las necesidades de la población y los criterios de sostenibilidad**.

En cuanto a las categorías de los equipamientos públicos (educativos, sanitario-asistenciales, socio-culturales, deportivos, etc.), el nuevo PGOU propone una categoría genérica de equipamientos para los nuevos desarrollos, sin especificar en estos ámbitos el tipo concreto de equipamiento a implantar. En los suelos urbanos se flexibilizará igualmente este aspecto, siendo el propio Ayuntamiento el que, justificadamente y en función de las necesidades presentes y futuras, decida el equipamiento concreto a ubicar en cada parcela del municipio.

Además, en ámbitos de nuevo desarrollo se prevé también una reserva mínima de zonas verdes pertenecientes a la red local, cumpliendo el estándar establecido en la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid. Estos espacios libres y zonas verdes complementarán la red general del municipio.

Dentro de las reservas de suelo dotacional propuestas desde el Plan General, cabe resaltar la reordenación de los siguientes espacios dotacionales ubicados al sur de la zona de Matarrubia (AH-06. Matarrubia):

- Reubicación de las parcelas de vivienda social. Actualmente se ubican en una zona de berrocales, que dificulta su desarrollo, por lo que se estima su reubicación en dos parcelas situadas al este en una zona de topografía y geología más adecuada.
- Modificación de las parcelas de equipamientos. Se mantiene la superficie existente de las tres parcelas, agrupándolas en una única parcela que se orienta norte-sur, para permitir la correcta implantación de un campo de fútbol.
- Modificación de la zona verde. Debido a los cambios mencionados la zona verde mantiene la superficie actual, pero modifica su delimitación.

2.9. La protección del medio ambiente

El presente Plan General establece medidas para controlar y reducir la incidencia negativa del crecimiento urbanístico sobre el medio ambiente. A su vez, uno de los objetivos es preservar los suelos no urbanizables de protección de su deterioro, de su posible transformación mediante la urbanización y/o degradación en cualquier otra forma.

En la Memoria de Información se enumeran los espacios protegidos por normativas medioambientales y sectoriales. Todos estos ámbitos han sido objeto de protección específica por el Plan General de Ordenación Urbana mediante su clasificación como Suelo No Urbanizable de Protección, y han quedado incluidos en categorías específicas, remitiendo a los distintos regímenes de protección de las legislaciones sectoriales de aplicación en cada caso.

Por otro lado, el PGOU plantea la protección de determinados espacios que se ha analizado que deben ser preservados de la actividad urbanizadora por sus valores paisajísticos, y han sido clasificados como Suelo No Urbanizable de Protección. Asimismo, se plantean criterios de sostenibilidad ambiental en el uso racional del agua, como la incorporación de sistemas de riego sostenibles en zonas verdes públicas. Se aboga por la preferencia a la implantación de redes de saneamiento separativas con infiltración de aguas pluviales en el terreno para recarga de acuíferos. Se implementarán aquellas medidas de incentivos al ahorro energético mediante cogeneración, instalaciones fotovoltaicas, etc.

Se respetarán las normas acústicas teniendo en cuenta los niveles de ruido provenientes de las infraestructuras de transporte existentes y previstas para adecuar los usos del suelo a las servidumbres acústicas existentes o previstas.

2.10. La protección del patrimonio

Uno de los objetivos fundamentales del Plan General es la preservación y puesta en valor del patrimonio histórico del municipio.

El presente documento incorpora entre su documentación el "Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos, en el que se recogen los elementos protegidos por el Catálogo Geográfico de Bienes Inmuebles del Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid, para su adecuada integración en la propuesta del plan. Asimismo, se incluyen otros bienes recogidos por Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid (INPHIS) en el municipio de Los Molinos.

En el caso de que los yacimientos se localicen en Suelo Urbano, el Plan General establecerá condiciones para la regulación de las actuaciones permitidas y prohibidas en esos ámbitos, conforme a lo exigido en la legislación vigente sobre Patrimonio Histórico.

2.11. Modelo de movilidad propuesto

Uno de los objetivos de la presente revisión del Plan General de Ordenación Urbana es la implantación de **criterios de movilidad sostenible** al modelo urbanístico propuesto para el municipio. Los principales criterios considerados son los siguientes:

- Planificación de la ampliación de la red viaria en las nuevas áreas de desarrollo con el objetivo de garantizar la continuidad de la trama urbana, y de resolver los problemas de tráfico actuales, dotando de alternativas a los puntos conflictivos y **mejorando la movilidad urbana**.
- Favorecer los modos de transporte no motorizados (redes peatonales y ciclistas), planteando un carácter eminentemente peatonal para la movilidad interior de cada núcleo. Se plantea para ello la mejora del ambiente urbano y la accesibilidad peatonal.
- Fomentar el uso del transporte público y colectivo (autobuses, etc.) frente al vehículo privado.
- Mejorar la dotación de aparcamientos en las áreas donde se detectan mayores carencias.
- En cuanto al viario público, las actuaciones propuestas vendrán definidas por el desarrollo de los nuevos sectores, incorporando los nuevos viales necesarios y completando la red viaria actual.
- Mejorar la accesibilidad del casco urbano consolidado desde las carreteras exteriores y garantizar la permeabilidad con los nuevos desarrollos, conectando adecuadamente el casco y las zonas residenciales con las áreas de nuevos crecimientos previstos.
- Implementar actuaciones de remodelación en el suelo urbano consolidado con el fin de conseguir la pacificación del tráfico y la mejora de las condiciones de uso de la red viaria.
- Sustituir las luminarias actuales por LED y el refuerzo de la iluminación en los cruces y pasos de cebra, para mejorar la calidad de la iluminación y el consumo energético.

2.12. Efectos ambientales de la propuesta

En lo que se refiere a los efectos y repercusiones ambientales globales que la ordenación propuesta supone sobre los espacios protegidos y los municipios limítrofes, es de señalar:

- La elevación de la ratio de espacios libres y zonas verdes en los ámbitos de actuación, en contacto directo con el suelo natural que rodea al mismo.
- Se preservan los suelos no urbanizables de protección de su posible transformación, mediante su adecuada clasificación y la incorporación al Documento de la obligatoriedad del cumplimiento exhaustivo de la legislación sectorial medio ambiental vigente. Se amplía igualmente esta protección a algunas zonas del término municipal, que se preserva de la actividad urbanizadora para proteger sus valores paisajísticos.
- El Proceso de Evaluación y selección de alternativas garantizan el cumplimiento de los requisitos establecidos por la legislación vigente en materia de Evaluación Ambiental Estratégica.
- El Plan General protege los **cauces y riberas** que atraviesan el municipio, mediante su clasificación como Suelo No Urbanizable, preservando sus valores ambientales y los ecosistemas asociados.
- El Plan General protege los **montes preservados**, cumpliendo las exigencias normativas establecidas en la legislación sectorial estatal y autonómica en materia de montes.

Título IV. OBJETIVOS DE LA PLANIFICACIÓN

Capítulo 1. OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN

1.1. Objetivos generales

El objetivo general del documento del Plan General de Ordenación Urbana de Los Molinos es el de dotar al municipio de un instrumento de planeamiento general, adaptado tanto a la legislación vigente como a la realidad del territorio, y previendo su sostenibilidad y la viabilidad de su crecimiento.

El presente Plan General de Ordenación Urbana de Los Molinos se adapta a la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid. En este sentido, los fines de la ordenación urbanística establecida por el Plan General son los señalados en el artículo 3 de la citada Ley, que se relacionan a continuación:

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

Todos estos objetivos generales aquí enunciados se tendrán en cuenta en la elaboración del Plan General, de tal forma que sus propuestas tenderán esencialmente a potenciar aquellos factores capaces de enriquecer y revalorizar la calidad ambiental del sistema urbano, reforzando en lo posible su posición territorial y protegiendo su patrimonio natural y cultural.

1.2. Objetivos específicos

Además de los objetivos de carácter general expuestos en el apartado anterior, podemos establecer los siguientes criterios y objetivos específicos, a alcanzar mediante la gestión y desarrollo de las propuestas de la Redacción del Plan General:

a. Dotar al municipio de un instrumento de planeamiento general **adaptado a la legislación** urbanística, sectorial y ambiental vigente.
b. Incorporar en el nuevo PGOU los **planeamientos de desarrollo y las modificaciones puntuales** aprobadas.
c. Refundir en un único documento todo el planeamiento urbanístico vigente, incorporando tanto el PGOU de 1969 como las Normas Subsidiarias de 1991, así como las sucesivas modificaciones, adaptaciones y desarrollos aprobados a lo largo del tiempo. **El nuevo documento deberá unificar la normativa aprobada en los últimos años y actualizarla para que responda a las circunstancias actuales y a las previsiones razonables de futuro.** El objetivo es establecer un marco normativo único que elimine la actual dualidad jurídica, minimice la conflictividad interpretativa derivada de la coexistencia de ambos instrumentos y proporcione al municipio una ordenación actualizada, coherente, sistemática y alineada con la normativa urbanística y ambiental en vigor.
d. Resolver los problemas de gestión derivados de la **falta de desarrollo o ejecución del planeamiento actualmente vigente**.
e. Plantear un **modelo de crecimiento urbano sostenible y equilibrado** con las necesidades poblacionales actuales y razonablemente proyectadas.
f. **Consolidar la ciudad preexistente**, promoviendo la integración de las áreas urbanas actualmente separadas por el río Guadarrama y fortaleciendo la conexión entre la zona norte de los Arroyuelos y el casco antiguo. Asimismo, se abordará la ordenación de los bordes urbanos no consolidados y de las zonas colindantes al cauce del río Guadarrama, con el fin de garantizar una transición coherente entre lo urbano y lo natural, y preservar la funcionalidad ecológica y paisajística del entorno fluvial.
g. Definir un **modelo de ordenación compacto** que dé respuesta a los problemas urbanísticos existentes, contemple las demandas actuales de uso y tipología edificatoria, y prevea áreas suficientes de nuevo desarrollo compatibles con la protección de los ámbitos de mayor valor ambiental del municipio.
h. Priorizar la **regeneración de la trama** urbana existente y la **colmatación de vacíos urbanos** dentro del núcleo consolidado.
i. Planificar suelos para el **desarrollo de vivienda residencial** que responda a la demanda real del municipio, caracterizada por la escasez de parcelas vacantes y la ausencia de oferta asequible, especialmente para población joven. El objetivo no se limita a la promoción de vivienda unifamiliar, sino que se orienta hacia una diversificación tipológica que incluya **soluciones multifamiliares** en un marco de baja densidad, garantizando un modelo de crecimiento urbano sostenible y adaptado a las necesidades sociales y territoriales de Los Molinos.
j. **Actualizar la normativa urbanística** (ordenanzas de aplicación) y adaptarla al contenido del nuevo PGOU y de los documentos que lo acompañen, con el fin de subsanar obsolescencias y corregir disfunciones que hayan dificultado la gestión municipal y la aplicación del planeamiento vigente. El nuevo marco normativo deberá ser claro, comprensible y orientado a facilitar su aplicación práctica, resolviendo las problemáticas detectadas a partir de la experiencia acumulada y garantizando su utilidad para los vecinos y técnicos.

k. Establecer y jerarquizar las **redes de infraestructuras supramunicipales, generales y locales**.
l. **Actualizar las infraestructuras, equipamientos y servicios públicos** existentes, adaptando su diseño y capacidad a las necesidades actuales y a las proyecciones de crecimiento del municipio, y optimizando el funcionamiento y aprovechamiento de las redes generales y las dotaciones municipales.
m. Analizar los problemas de movilidad y accesibilidad del municipio y fomentar sistemas de transporte alternativos, priorizando la **movilidad activa y sostenible.**
n. Reservar y obtener suelos públicos destinados a **mejorar y ampliar la red de dotaciones** y espacios de uso colectivo.
o. Crear **Corredores Verdes** que conecten los espacios naturales con las áreas urbanas, a través de los cauces existentes, y fomentar su recuperación ambiental y paisajística.
p. Prever **suelos para actividades productivas e industriales** compatibles con el uso residencial en el suelo urbano, garantizando el equilibrio de usos y la diversificación económica del municipio.
q. **Proteger las vías pecuarias** como elementos del patrimonio territorial, vinculadas tanto a rutas tradicionales como a manifestaciones culturales y paisajísticas de valor histórico.
r. **Proteger los paisajes** de especial valor ambiental, patrimonial, visual o social, y promover la mejora de la calidad paisajística en el ámbito rural y urbano.
s. Catalogar y proteger edificaciones, espacios y elementos de interés mediante la elaboración de un **Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos**.
t. Establecer medidas que agilicen la **gestión urbanística** y reduzcan los problemas de interpretación y aplicación del planeamiento.
u. Redactar una **normativa clara, precisa y sistemática** que **facilite su interpretación** y aplicación, evitando ambigüedades y lagunas jurídicas.
v. Incorporar en el planeamiento criterios de **urbanismo inclusivo**, mediante el análisis del impacto de las determinaciones sobre colectivos vulnerables y la promoción de entornos urbanos accesibles, equitativos y diversos.
w. **Regular la situación de las edificaciones** existentes en Suelo No Urbanizable, conforme a los criterios de legalidad, compatibilidad de usos y protección del medio rural.
x. Desarrollar un proceso de **participación ciudadana** activo y transparente durante la redacción del PGOU, garantizando la incorporación de propuestas y sugerencias de la población y fomentando un modelo de municipio consensuado entre los diferentes agentes implicados.

1.3. Objetivos de desarrollo sostenible

Para la redacción del presente Plan General de Ordenación Urbana de Los Molinos se tienen en cuenta los **principios y objetivos de desarrollo sostenible** recogidos en el **Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana**, así como en otros documentos como la **Agenda Urbana Española**.

1.3.1. Principios de desarrollo sostenible de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana

De acuerdo a los **principios de desarrollo territorial y urbano sostenible** establecidos en el artículo 3 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la **Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana**, el presente Plan General propiciará el uso racional de los recursos naturales armonizando los requerimientos de la economía, el empleo, la cohesión social, la igualdad de trato y de

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

a) La eficacia de las medidas de conservación y mejora de la naturaleza, la flora y la fauna y de la protección del patrimonio cultural y del paisaje.

b) La protección, adecuada a su carácter, del medio rural y la preservación de los valores del suelo innecesario o inidóneo para atender las necesidades de transformación urbanística.

c) La prevención adecuada de riesgos y peligros para la seguridad y la salud públicas y la eliminación efectiva de las perturbaciones de ambas.

d) La prevención y minimización, en la mayor medida posible, de la contaminación del aire, el agua, el suelo y el subsuelo.

Los poderes públicos formularán y desarrollarán, en el medio urbano, las políticas de su respectiva competencia, de acuerdo con los principios de competitividad y sostenibilidad económica, social y medioambiental, cohesión territorial, eficiencia energética y complejidad funcional, procurando que, esté suficientemente dotado, y que el suelo se ocupe de manera eficiente, combinando los usos de forma funcional. En particular:

a) Posibilitarán el uso residencial en viviendas constitutivas de domicilio habitual en un contexto urbano seguro, salubre, accesible universalmente, de calidad adecuada e integrado socialmente, provisto del equipamiento, los servicios, los materiales y productos que eliminen o, en todo caso, minimicen, por aplicación de la mejor tecnología disponible en el mercado a precio razonable, las emisiones contaminantes y de gases de efecto invernadero, el consumo de agua, energía y la producción de residuos, y mejoren su gestión.

b) Favorecerán y fomentarán la dinamización económica y social y la adaptación, la rehabilitación y la ocupación de las viviendas vacías o en desuso.

c) Mejorarán la calidad y la funcionalidad de las dotaciones, infraestructuras y espacios públicos al servicio de todos los ciudadanos y fomentarán unos servicios generales más eficientes económica y ambientalmente.

d) Favorecerán, con las infraestructuras, dotaciones, equipamientos y servicios que sean precisos, la localización de actividades económicas generadoras de empleo estable, especialmente aquéllas que faciliten el desarrollo de la investigación científica y de nuevas tecnologías, mejorando los tejidos productivos, por medio de una gestión inteligente.

e) Garantizarán el acceso universal de los ciudadanos, de acuerdo con los requerimientos legales mínimos, a los edificios de uso privado y público y a las infraestructuras, dotaciones, equipamientos, transportes y servicios.

f) Garantizarán la movilidad en coste y tiempo razonable, la cual se basará en un adecuado equilibrio entre todos los sistemas de transporte, que, no obstante, otorgue preferencia al transporte público y colectivo y potencie los desplazamientos peatonales y en bicicleta.

g) Integrarán en el tejido urbano cuantos usos resulten compatibles con la función residencial, para contribuir al equilibrio de las ciudades y de los núcleos residenciales, favoreciendo la diversidad de usos, la aproximación de los servicios, las dotaciones y los equipamientos a la comunidad residente, así como la cohesión y la integración social.

h) Fomentarán la protección de la atmósfera y el uso de materiales, productos y tecnologías limpias que reduzcan las emisiones contaminantes y de gases de efecto invernadero del sector de la construcción, así como de materiales reutilizados y reciclados que contribuyan a mejorar la eficiencia en el uso de los recursos. También prevendrán y, en todo caso, minimizarán en la mayor medida posible, por aplicación de todos los sistemas y procedimientos legalmente previstos, los impactos negativos de los residuos urbanos y de la contaminación acústica.

i) Priorizarán las energías renovables frente a la utilización de fuentes de energía fósil y combatirán la pobreza energética, fomentando el ahorro energético y el uso eficiente de los recursos y de la energía, preferentemente de generación propia.

j) Valorarán, en su caso, la perspectiva turística, y permitirán y mejorarán el uso turístico responsable.

k) Favorecerán la puesta en valor del patrimonio urbanizado y edificado con valor histórico o cultural.

l) Contribuirán a un uso racional del agua, fomentando una cultura de eficiencia en el uso de los recursos hídricos, basada en el ahorro y en la reutilización.

La persecución de estos fines se adaptará a las peculiaridades que resulten del modelo territorial adoptado en cada caso por los poderes públicos competentes en materia de ordenación territorial y urbanística.

Los poderes públicos promoverán las condiciones para que los derechos y deberes de los ciudadanos establecidos en los artículos siguientes sean reales y efectivos, adoptando las medidas de ordenación territorial y urbanística que procedan para asegurar un resultado equilibrado, favoreciendo o conteniendo, según proceda, los procesos de ocupación y transformación del suelo.

El suelo vinculado a un uso residencial por la ordenación territorial y urbanística está al servicio de la efectividad del derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada, en los términos que disponga la legislación en la materia.

1.3.2. Objetivos de desarrollo sostenible de la Agenda Urbana Española

La Agenda Urbana Española (AUE) es un documento estratégico, sin carácter normativo, que persigue el logro de la sostenibilidad en las políticas de desarrollo urbano, de conformidad con los criterios establecidos por la Agenda 2030, la nueva Agenda Urbana de las Naciones Unidas y la Agenda Urbana para la Unión Europea.

Los objetivos recogidos en la Agenda Urbana Española contribuyen a conseguir un desarrollo equitativo, justo y sostenible de las ciudades, implicando con un enfoque multidisciplinar a todos los agentes que participan en la elaboración del planeamiento urbanístico.

Esta estrategia de desarrollo urbano de carácter integrado contiene un conjunto de diez Objetivos Estratégicos que se desglosan, a su vez, en diversos objetivos específicos. Para la consecución de cada uno de los objetivos específicos considerados, la Agenda Urbana Española propone varias líneas de actuación.

A continuación, se relacionan los Objetivos Estratégicos recogidos en la Agenda Urbana Española y sus objetivos específicos relacionados:

- **Objetivo Estratégico 1**: Ordenar el territorio y hacer un uso racional del suelo, conservarlo y protegerlo.
  - 1.1. Ordenar el suelo de manera compatible con su entorno territorial.
  - 1.2. Conservar y mejorar el patrimonio natural y cultural y proteger el paisaje.
  - 1.3. Mejorar las infraestructuras verdes y azules y vincularlas con el contexto natural.

- **Objetivo Estratégico 2**: Evitar la dispersión urbana y revitalizar la ciudad existente.
  - 2.1. Definir un modelo urbano que fomente la compacidad, el equilibrio urbano y la dotación de servicios básicos.
  - 2.2. Garantizar la complejidad funcional y diversidad de usos.
  - 2.3. Garantizar la calidad y la accesibilidad universal de los espacios públicos.
  - 2.4. Mejorar el medio ambiente urbano y reducir la contaminación.
  - 2.5. Impulsar la regeneración urbana.
  - 2.6. Mejorar la calidad y la sostenibilidad de los edificios.

- **Objetivo estratégico 3**: Prevenir y reducir los impactos del cambio climático y mejorar la resiliencia.
  - 3.1. Adaptar el modelo territorial y urbano a los efectos del cambio climático y avanzar en su prevención.
  - 3.2. Reducir las emisiones de gases de efecto invernadero.
  - 3.3. Mejorar la resiliencia frente al cambio climático.

- **Objetivo estratégico 4**: Hacer una gestión sostenible de los recursos y favorecer la economía circular.
  - 4.1. Ser más eficientes energéticamente y ahorrar energía.
  - 4.2. Optimizar y reducir el consumo de agua.
  - 4.3. Fomentar el ciclo de los materiales.
  - 4.4. Reducir los residuos y favorecer su reciclaje.

- **Objetivo estratégico 5**: Favorecer la proximidad y la movilidad sostenible.
  - 5.1. Favorecer la ciudad de proximidad.
  - 5.2. Potenciar modos de transporte sostenibles.

- **Objetivo estratégico 6**: Fomentar la cohesión social y buscar la equidad.
  - 6.1. Reducir el riesgo de pobreza y exclusión social en entornos urbanos desfavorecidos.
  - 6.2. Buscar la igualdad de oportunidades desde una perspectiva de género, edad y discapacidad.

- **Objetivo estratégico 7**: Impulsar y favorecer la economía urbana.
  - 7.1. Buscar la productividad local, la generación de empleo y la dinamización y diversificación de la actividad económica.
  - 7.2. Fomentar el turismo sostenible y de calidad y los sectores clave de la economía local.

- **Objetivo estratégico 8**: Garantizar el acceso a la vivienda.
  - 8.1. Fomentar la existencia de un parque de vivienda adecuado a precio asequible.
  - 8.2. Garantizar el acceso a la vivienda, especialmente de los colectivos más vulnerables.

- **Objetivo estratégico 9**: Liderar y fomentar la innovación digital.
  - 9.1. Favorecer la sociedad del conocimiento y avanzar hacia el desarrollo de las ciudades inteligentes (Smart cities).
  - 9.2. Fomentar la administración electrónica y reducir la brecha digital.

- **Objetivo Estratégico 10**: Mejorar los instrumentos de intervención y la gobernanza.
  - 10.1. Lograr un marco normativo y de planeamiento actualizado, flexible y simplificado que mejore, también, la gestión.
  - 10.2. Asegurar la participación ciudadana, la transparencia y favorecer la gobernanza multinivel.
  - 10.3. Impulsar la capacitación local y mejorar la financiación.
  - 10.4. Diseñar y poner en marcha campañas de formación y sensibilización en materia urbana, así como de intercambio y difusión de la información.

1.4. Objetivos de protección ambiental

El principal criterio de la ordenación territorial propuesta es respetar las zonas de valor paisajístico y ambiental específico, tratando de conseguir la integración y convivencia entre el medio natural y el medio urbano. El medio natural de Los Molinos es uno de los valores más importantes del municipio y constituye una parte esencial de su identidad, por lo que se pretende compatibilizar el crecimiento urbano con la conservación del patrimonio natural existente.

Los objetivos de protección ambiental están encaminados fundamentalmente a prevenir degradaciones ambientales, corregir el comportamiento ambiental de los agentes socioeconómicos y potenciar la fortaleza del

medio. La protección del medio ambiente, su mejora y establecer una situación de desarrollo sostenible dentro del medio urbano, son factores básicos a tener en cuenta en la elaboración del Plan General.

La incorporación de criterios ligados a un desarrollo más sostenible en el ámbito urbano en la elaboración del Plan General de Los Molinos procede no sólo de la normativa vigente en materia de evaluación ambiental, Ley 21/2013, sino también de las determinaciones de una serie de documentos estratégicos, encaminados a la progresiva concienciación de la administración y de la sociedad sobre los aspectos ambientales relacionados con el medio urbano.

El objetivo final es alcanzar una sociedad más coherente en el uso racional de sus recursos, socialmente más equitativa y cohesionada y territorialmente más equilibrada.

Entre los objetivos de protección ambiental considerados en la elaboración del Plan General de Los Molinos se encuentran:

- La salvaguarda ambiental como principio, buscando garantizar este componente de la calidad de vida.
- Promover el desarrollo sostenible y contribuir a la integración de los aspectos ambientales en la planificación.
- Poner de manifiesto la contribución del Plan General al cumplimiento de la normativa y de los objetivos y prioridades medioambientales establecidas en la normativa de la Unión Europea, del Estado español y de la Comunidad de Madrid.
- Clasificar urbanísticamente el suelo de acuerdo con la capacidad de acogida del medio.
- Conservar los bosques de galería asociados a los cursos de agua y facilitar su ampliación a los tramos de cauce que no dispongan de ellos.
- Garantizar la funcionalidad de los sistemas fluviales manteniendo libres los cauces.
- Mantener la calidad visual del territorio evitando la localización de elementos discordantes.
- Potenciar, conservar o tratar, si es preciso, el ambiente natural periurbano.
- La previsión de espacios de calidad y cantidad suficiente para un crecimiento adecuado y diversificado.

Garantizar la sostenibilidad de los crecimientos propuestos por el Plan General es un criterio fundamental que se tendrá en cuenta en la redacción de la revisión del PGOU. Para ello, se procurará la consecución del equilibrio urbano entre el espacio dedicado a la funcionalidad y organización municipal y los espacios orientados a los equipamientos de carácter más social, así como a los espacios lúdicos y con valores naturales.

1.5. Criterios generales y específicos de ordenación

El Plan General constituye uno de los instrumentos establecidos por la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, para la ordenación del uso del suelo y la regulación de las condiciones para su transformación o conservación. El Plan General de Los Molinos (Madrid) constituye el instrumento de ordenación general del término municipal completo, sin perjuicio de que también pueda establecer determinaciones de ordenación detallada para ámbitos concretos.

Uno de los criterios básicos que se considera para la ordenación urbanística del municipio es el de lograr un crecimiento del núcleo que favorezca la proximidad de la población a los servicios y equipamientos previstos.

Por tanto, el nuevo Plan General se orienta hacia la consecución de una ciudad con un carácter no solo residencial, sino también de servicios y de generación de actividad económica.

Garantizar la sostenibilidad de los crecimientos propuestos por el Plan General es un criterio fundamental que se ha tenido en cuenta en la redacción del presente documento. Para ello, se procurará la consecución del equilibrio urbano entre el espacio dedicado a la funcionalidad y organización municipal y los espacios orientados a los equipamientos de carácter más social, así como a los espacios lúdicos y con valores naturales.

Asimismo, la adecuación del municipio a todos los colectivos que lo forman, incluidos los que tienen movilidad reducida, implica un esfuerzo de planificación y ordenación de la trama urbana y de los accesos a los distintos equipamientos existentes y previstos.

En los siguientes epígrafes se desglosan los criterios específicos que, conforme a los resultados del diagnóstico realizado, se fijan en el Plan General para aquellos aspectos de especial relevancia en el municipio, como son el medio natural, el modelo territorial adoptado, la estructura urbana, la vivienda, el suelo para las actividades productivas, los nuevos equipamientos y zonas verdes, la accesibilidad, la movilidad urbana, la protección del patrimonio y vías pecuarias, así como la gestión del planeamiento.

1.5.1. Criterios para la protección del medio natural

Se realizará una adecuación estricta del Plan a la legislación medioambiental vigente, como base de partida para la formulación del mismo, lo que supone una evaluación ambiental desde su génesis.

El principal criterio de la ordenación territorial propuesta por el Plan General es respetar las zonas de valor paisajístico y ambiental específico, tratando de conseguir la integración y convivencia entre el medio natural y el medio urbano. El medio natural de Los Molinos es uno de los valores más importantes del municipio y constituye una parte esencial de su identidad, por lo que se pretende compatibilizar el crecimiento urbano con la conservación del patrimonio natural existente.

Se prestará especial atención a los cauces y a sus áreas de inundación, asimismo se protegerán los ámbitos de mayor valor ambiental como el Espacio Red Natura 2000, donde está incluido el parque Nacional de la Sierra de Guadarrama. Las riberas de los arroyos que discurren en los nuevos ámbitos de desarrollo se integrarán en la red general de zonas verdes, conformando una malla de corredores verdes que fomentará la protección de estos ámbitos y su puesta en valor.

También se protegerán aquellos terrenos que, sin estar afectados por normativa sectorial, se ha considerado oportuna su preservación desde el presente Plan General por sus valores paisajísticos.

1.5.2. Criterios sobre el modelo territorial

La clasificación del suelo se ha basado en los criterios establecidos por la Ley 9/2001. A estos efectos, la mayor parte de la superficie clasificada como Suelo No Urbanizable de Especial Protección está constituida por terrenos afectados por legislación sectorial que establece su protección. El resto del Suelo No Urbanizable de Protección es aquel que, de acuerdo con sus valores específicos, se ha estimado oportuno y conveniente preservar de la acción urbanizadora por el planeamiento.

La clasificación y la delimitación del suelo urbano se basarán en la realidad física existente. De acuerdo con los criterios establecidos en el art. 14 de la Ley 9/2001, tendrán la clasificación de Suelo Urbano Consolidado *"los solares, así como las parcelas que, por su grado de urbanización efectiva y asumida por el planeamiento urbanístico, puedan adquirir la condición de solar, mediante obras accesorias y simultáneas a las de edificación o construcción."* Por otro lado, se clasificará como Suelo Urbano No Consolidado "*la restante superficie de suelo urbano y, en todo caso, la precisada de obras de urbanización a realizar en régimen de actuaciones integradas de ejecución de planeamiento, incluidas las de reforma interior, renovación, mejora urbana y obtención de dotaciones urbanísticas, que requieran de la distribución equitativa de beneficios y cargas*".

El Suelo Urbanizable está constituido por los terrenos susceptibles de desarrollo en el municipio. Dentro del Suelo Urbanizable, la Ley 9/2001 establece la categoría de Suelo Urbanizable Sectorizado, que estará integrado por *"los terrenos que el planeamiento general prevea expresamente que deben transformarse en suelo urbano",* se divide en sectores y se desarrolla a través de un Plan Parcial, y la categoría de Suelo Urbanizable No Sectorizado, integrada por el resto de Suelos Urbanizables.

Para la delimitación del Suelo Urbanizable Sectorizado se ha estimado la superficie de suelo necesaria para el incremento poblacional pretendido, de acuerdo con la actual estructura urbana y con la dinámica de crecimiento del municipio. Se trata de los terrenos para los que el Plan General prevé expresamente su transformación en suelo urbano, y se dividen en Sectores.

En coherencia con el modelo territorial descrito, el Plan General promueve un crecimiento urbano **contenido y racional**, articulado a través de sectores bien estructurados, con **densidades preferentemente medias** que aseguren la eficiencia del uso del suelo y la viabilidad económica y ambiental del desarrollo. Se prioriza la **colmatación del tejido urbano existente**, la **consolidación de bordes urbanos dispersos**, y la **mezcla de usos residenciales, comerciales, dotacionales y de servicios**, con el fin de crear entornos urbanos cohesionados, activos y sostenibles. La delimitación del Suelo Urbanizable Sectorizado se ha dimensionado en función de las necesidades reales de crecimiento y de la capacidad del municipio para absorberlo sin comprometer sus valores ambientales ni su identidad urbana. Asimismo, se han tenido en cuenta los principios de **coordinación intermunicipal y coherencia supramunicipal**, de forma que las determinaciones territoriales del presente Plan se ajusten a una lógica de desarrollo compartido con los municipios limítrofes, respetando las dinámicas comarcales y los elementos del territorio que trascienden los límites administrativos.

1.5.3. Criterios sobre la estructura urbana

Se propone un **modelo de crecimiento sostenible y equilibrado** con las necesidades poblacionales actuales y razonablemente proyectadas, consolidando la ciudad preexistente, conectando los núcleos urbanos con sus posteriores crecimientos, ordenando las zonas de borde de crecimiento disperso sin consolidar, potenciando las zonas residenciales y ofreciendo tipologías de viviendas unifamiliares y multifamiliares, demandadas en el municipio.

Se fomentará la estructuración de los desarrollos propuestos en el Plan mediante una adecuada **jerarquización viaria**, logrando suelos para **equipamientos** públicos locales y generales con superficies iguales o superiores a las mínimas reglamentarias. Se promoverá un **crecimiento contenido**, articulado en torno a una densidad preferentemente media, que **permita un equilibrio** entre eficiencia urbana, sostenibilidad ambiental y calidad del entorno construido. Esta **densidad intermedia** favorece una ocupación racional del suelo, permite

diversificar la oferta residencial —incluyendo opciones asequibles para población joven o familias— y mejora la eficiencia en la prestación de servicios públicos, infraestructuras y transporte colectivo.

El suelo con aprovechamiento lucrativo se destinará no solo al uso residencial, sino también a usos complementarios —comerciales, de servicios y de equipamiento— que contribuyan a vitalizar los nuevos desarrollos o zonas actualmente carentes de actividad, fomentando una adecuada **mezcla de usos** y promoviendo una vida urbana activa y cohesionada.

1.5.4. Criterios sobre vivienda

El Plan General apuesta por un modelo residencial **diverso, eficiente y socialmente equilibrado**, que dé respuesta a la demanda real del municipio, caracterizada por la escasez de suelo vacante y la falta de oferta asequible, especialmente para población joven y familias. Se propone avanzar hacia una estructura urbana que combine **vivienda unifamiliar y multifamiliar**, con **densidades preferentemente medias**, que favorezcan tanto la sostenibilidad del modelo de crecimiento como la viabilidad de los servicios públicos, el transporte colectivo y la creación de comunidades urbanas activas.

Se fomentará la **variedad tipológica** en los nuevos desarrollos residenciales, adecuando cada ámbito a las características del entorno y proponiendo soluciones constructivas diversas, desde viviendas unifamiliares adosadas o en hilera hasta bloques de baja altura, garantizando así una oferta que atienda a distintos perfiles socioeconómicos y ciclos vitales.

El modelo residencial incorporará espacios estanciales, zonas verdes, equipamientos y servicios de proximidad, de forma que se potencie la **calidad urbana y la cohesión social**. Asimismo, en los nuevos desarrollos se establecerán reservas de suelo destinadas a **vivienda protegida**, cumpliendo con los siguientes criterios: al menos el 20% de la edificabilidad residencial total en Suelos Urbanos No Consolidados y el 40% en Suelos Urbanizables Sectorizados deberá destinarse a viviendas sometidas a algún régimen de protección pública.

Este enfoque responde a la voluntad de garantizar el acceso a la vivienda como un derecho básico, adaptando el planeamiento a la realidad social y económica del municipio y contribuyendo a fijar población residente, especialmente joven.

1.5.5. Criterios para los nuevos equipamientos y zonas verdes

La ubicación de los **nuevos equipamientos** y de las **nuevas zonas verdes** en la ordenación se realizará teniendo en cuenta las necesidades y carencias detectadas en el municipio a partir del análisis realizado en los documentos de información urbanística incluidos en el Bloque I – Documentación Informativa, entregado junto con el presente documento. Su cuantificación se ajustará a los estándares mínimos establecidos por la Ley 9/2001, en función de la edificabilidad máxima prevista, y en todo caso mantendrá, como mínimo, los niveles dotacionales actualmente existentes en el municipio.

La obtención del suelo necesario para los nuevos conjuntos de redes en suelo urbanizable se realizará durante el proceso de ejecución de los sectores previamente definidos en esta clase de suelo.

La idoneidad para la **ubicación de nuevas superficies dotacionales** se valorará de acuerdo con criterios de entorno y paisajismo, la topografía del lugar, o la presencia de algún elemento especial de relevancia. Nunca serán el resultado de un espacio residual en el conjunto de un ámbito. En todo caso tratará de localizar los

equipamientos en **zonas con una buena accesibilidad**, próximas a las áreas residenciales o en áreas residenciales carentes de equipamientos, y formando parte en la medida de lo posible **de grandes ejes de equipamientos y zonas verdes**. Se garantiza la **accesibilidad a los equipamientos** mediante una posición estratégica respecto a las nuevas infraestructuras viarias y a las existentes.

En cuanto a las **zonas verdes**, se plantea una malla de espacios libres en torno a los cauces, aprovechando zonas de interés natural y paisajístico existentes. Se trata de integrar en la trama urbana una **red verde interconectada** de forma que se fomenten los **recorridos peatonales**, el desarrollo de la **movilidad ciclista**, y la transición armónica entre **las zonas urbanas y el entorno medioambiental** circundante. Con este planteamiento se facilitará el acceso peatonal y ciclista desde las zonas residenciales del casco urbano hacia las zonas con mayor valor natural y paisajístico del municipio.

1.5.6. Criterios sobre movilidad urbana y accesibilidad

En relación al transporte se plantean los siguientes aspectos:

- Afrontar los problemas de movilidad y aparcamiento que han ido consolidándose en el casco en los últimos años, reordenando especialmente el tráfico rodado y apostando por la movilidad peatonal.
- Mejorar las conexiones entre las zonas urbanas separadas por las barreras físicas creadas las discontinuidades urbanas y por el cauce del río Guadarrama.
- Creación de una nueva red viaria al oeste del Suelo Urbano con el fin de descongestionar la carretera M-622 y la calle Real que atraviesa en dirección norte-sur el casco urbano.

1.5.7. Criterios sobre vías pecuarias

Las **vías pecuarias** se clasificarán como "**Red Supramunicipal Vías Pecuarias Espacio Libre Protegido**", uso "Vía Pecuaria", según lo establecido en la Ley 8/98 de 15 de junio, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid.

1.5.8. Criterios para la protección del Patrimonio Histórico

El Plan General incorporará entre su documentación el denominado **"Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos"**, actualmente desactualizado con respecto a la Ley 8/2023, de 30 de marzo, de Patrimonio Cultural de la Comunidad de Madrid, con el objetivo de garantizar la protección de los elementos y espacios que cuentan con valores arquitectónicos, paisajísticos, ambientales, culturales, arqueológicos, etc.

Por tanto, se revisará el catálogo de elementos protegidos del planeamiento vigente, incorporando los bienes con valores susceptibles de merecer protección que no estuvieran recogidos y reconsiderando la catalogación de algunos elementos cuya protección por el planeamiento anterior no estuviera justificada.

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.

1.5.9. Criterios para la gestión del planeamiento

Como criterio general, el Plan General de Los Molinos establece la **iniciativa privada y el sistema de compensación como mecanismo preferente para la ejecución del planeamiento**, en coherencia con lo previsto en la legislación urbanística vigente y con el objetivo de garantizar una gestión eficaz y equilibrada del desarrollo urbano.

Para la obtención de terrenos destinados a las **redes públicas generales** se establecerá una asignación equilibrada entre los nuevos desarrollos previstos, basada en criterios de proximidad, de funcionalidad y de viabilidad, de modo que se facilite la gestión urbanística de esos ámbitos.

Además, será necesario **actualizar las ordenanzas** del planeamiento vigente, previendo en el nuevo PGOU una regulación adaptada y precisa, de forma que su aplicación no genere problemas de interpretación, ambigüedad e indefinición. Debe tenerse en cuenta que uno de los principales problemas detectados en el planeamiento vigente vienen derivados de las dificultades de aplicación de sus normas urbanísticas.

Asimismo, se tendrán en cuenta los **convenios urbanísticos** ya suscritos entre el Ayuntamiento y propietarios particulares.

1.5.10. Criterios para el fomento de las actividades económicas

Se plantea la regulación del uso turístico en las zonas residenciales, garantizando el equilibrio entre la actividad económica y el uso y disfrute de la ciudad por parte de los vecinos.

En línea con los principios de desarrollo territorial y urbano sostenible establecidos en el artículo 3 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, el presente Plan General adopta el criterio de favorecer, con las infraestructuras, dotaciones, equipamientos y servicios que sean precisos, la localización de actividades económicas generadoras de empleo estable, mejorando los tejidos productivos, por medio de una gestión inteligente.

Asimismo, el Plan General de Ordenación Urbana recogerá en sus textos normativos determinaciones que fomenten el desarrollo de energías renovables y la aplicación de nuevas tecnologías que contribuyan a la mejora de la calidad urbana del municipio.

Por otra parte, de acuerdo a los objetivos estratégicos de desarrollo sostenible recogidos en la Agenda Urbana Española (AUE), el Plan General de Ordenación Urbana asume el criterio de fomentar la innovación digital en el municipio de Los Molinos, adoptando como propios los objetivos de avanzar en el desarrollo de las ciudades inteligentes (Smart Cities), fomentar la administración electrónica y reducir la brecha digital, mediante la aplicación de las siguientes líneas de actuación:

a) Líneas de actuación para favorecer la sociedad del conocimiento y avanzar hacia el desarrollo de las ciudades inteligentes (Smart cities).

- Promover el desarrollo de los destinos turísticos inteligentes como caso particular de las Smart Cities al servicio del desarrollo sostenible de destinos turísticos urbanos y rurales.
- Adoptar medidas a través de planes o estrategias que favorezcan la incorporación de las nuevas tecnologías del conocimiento (Big data y Data Mining, Inteligencia Artificial) en la gestión urbana para

avanzar en un modelo urbano inteligente. También deberían establecerse estrategias que avancen en un modelo de territorios inteligentes.

- Impulsar la digitalización de las ciudades y de los servicios urbanos mediante modelos eficientes y sostenibles basados en plataformas digitales de gestión inteligente.
- Facilitar el acceso a las redes de comunicaciones móviles modificando y adaptando las normativas autonómicas y locales a la nueva normativa estatal en la materia.
- Impulsar el espacio público como eje vertebrador del acceso a las nuevas tecnologías por parte del ciudadano.
- Considerar el despliegue de las comunicaciones electrónicas como un equipamiento básico de las ciudades que debe formar parte de las determinaciones estructurantes de los instrumentos de planeamiento.
- Impulsar las tecnologías limpias en los procesos de información y de comunicación y en los sistemas inteligentes de transporte, así como en la gestión eficiente y sostenible de los recursos de la ciudad (energía, agua, residuos y medio ambiente urbano).
- Apostar por un desarrollo económico y competitivo de la ciudad basado en la innovación, la tecnología y un mejor aprovechamiento del capital social y humano.

b) Líneas de actuación para fomentar la administración electrónica y reducir la brecha digital

- Fomentar el gobierno abierto y transparente (portales open data) que se apoya en la tecnología para conseguir calidad y eficiencia en sus servicios y actividad y para incentivar la participación ciudadana en los procesos de decisión que afectan a la ciudad.
- Promover la existencia de portales abiertos de información en los que se pueda acceder a datos en bruto y no manipulados, con los que posteriormente poder trabajar con garantía de certeza que favorezca, además, el intercambio de información entre las ciudades.
- Establecer mecanismos y estrategias de jerarquización y homogeneización de la información de manera que sea comparable en el espacio y en el tiempo y accesible para todos.
- Aumentar los servicios de administración electrónica facilitando los procedimientos administrativos a ciudadanos y empresas.
- Adoptar medidas de innovación tecnológica con aplicaciones que acerquen al ciudadano a los servicios públicos. También está relacionada con el vehículo eléctrico y el autónomo.
- Disponer de estrategias de alfabetización digital de colectivos vulnerables (desempleados de larga duración, personas mayores, etc.) con el fin de reducir la brecha digital.
- Mejorar la formación especializada en estas materias, tanto por parte de los empleados públicos como de la sociedad en general.

Título V. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA

Capítulo 1. CLASIFICACIÓN DEL SUELO

1.1. Clases y Categorías de Suelo

El presente Avance establece como determinaciones de ordenación estructurante la clasificación del suelo y la división de cada clase de suelo en las categorías y subcategorías correspondientes. Conforme a lo dispuesto en la legislación aplicable, se establecen las clases de **Suelo Urbano, Suelo Urbanizable y Suelo No Urbanizable de Protección,** delimitando cada clase de suelo en función de la situación básica en que se encuentran los terrenos y en base a los criterios de clasificación que establece la Ley 9/2001, teniendo en cuenta, en su caso, las categorías de cada clase de suelo que define la legislación aplicable.

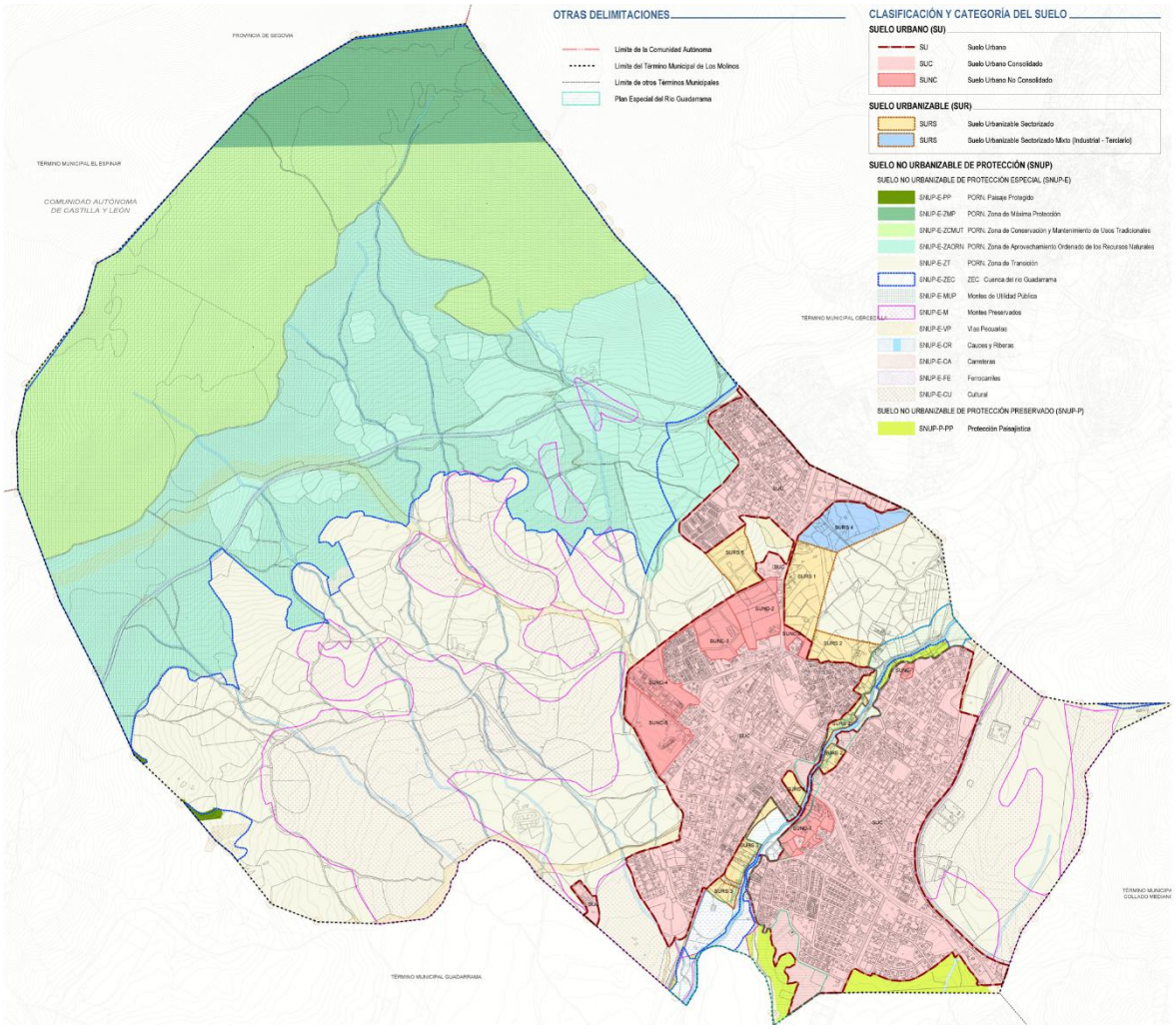


Figura 10. Clasificación del Suelo

La totalidad del suelo del término municipal de Los Molinos se ha clasificado distinguiendo tres clases de suelo: Suelo Urbano, Suelo Urbanizable y Suelo No Urbanizable de Protección. A continuación, se describe cada una de las clases de suelo previstas:

Suelo Urbano (SU): comprende en líneas generales la totalidad del Suelo Urbano clasificado por el planeamiento vigente. El Suelo Urbano se divide en 9 zonas urbanas que coinciden con las Áreas Homogéneas propuestas:

- **AH-01.** Casco antiguo.
- **AH-02.** Zona Norte.
- **AH-03.** Oeste del casco antiguo.
- **AH-04.** Sur del casco antiguo – Las Heras.
- **AH-05.** Cerca de la Mora – Las Heras.
- **AH-06.** Matarrubia.
- **AH-07.** Matarrubia Este.
- **AH-08.** La Estación.
- **AH-09.** Los Borregones.

Dentro del Suelo Urbano se diferencian las dos categorías contempladas en la Ley 9/2001: el **Suelo Urbano Consolidado (SUC)** y el **Suelo Urbano No Consolidado (SUNC)**. El Suelo Urbano No Consolidado está constituido por 7 Ámbitos de Actuación, todos con uso global residencial:

- **SUNC-1.** Los Borregones.
- **SUNC-2.** Montón de Trigo.
- **SUNC-3.** Cerca de En medio.
- **SUNC-4.** Cañada Real.
- **SUNC-5.** Sanatorio de la Marina.
- **SUNC-6.** Cerca de Lozano.
- **SUNC-7.** Matadero -Molino de la Cruz.

La **superficie total del Suelo Urbano es de 3.144.140 m²s** que representa un 16,40% de la superficie total del municipio. El Suelo Urbano Consolidado tiene una superficie de 2.781.099 m²s, que representa un porcentaje del 14,51% municipal y el Suelo Urbano No Consolidado un 1,89% (363.041 m²s).

Suelo Urbanizable (SUR): son los suelos que podrían ser objeto de desarrollo urbano, habiéndose adscrito como tales en el presente Plan General por no proceder a clasificarse como urbanos ni como no urbanizables de protección (Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid, artículo 15). En el presente Plan General tan solo se ha previsto la inclusión de sectores con la categoría de Suelo Urbanizable Sectorizado (SURS). Se categorizan como **Suelo Urbanizable Sectorizado (SURS)** aquellos suelos que, conforme a las necesidades analizadas, se plantea expresamente por el presente Plan General que deben transformarse en Suelo Urbano. Para ello se han delimitado los siguientes 5 sectores:

- **SURS-1.** Carretera M-622.
- **SURS-2.** Casco Antiguo Ensanche.
- **SURS-3.** Río Guadarrama.
- **SURS-4.** Carretera M-622 Norte.
- **SURS-5.** Balcón de la Peñota Sur.

Los SURS-1, SURS-2, SURS-3 y SURS-5 son de uso global residencial y el SURS-4 es de uso mixto. La **superficie total de Suelo Urbanizable es de 403.192 m²s** de suelo, que representa un porcentaje de 2,10% de la superficie total del término municipal, siendo en su totalidad Suelo Urbanizable Sectorizado.

Suelo No Urbanizable de Protección: Comprende aquellos suelos que, bien por estar sometidos a protección especial sectorial o bien por sus valores intrínsecos naturales, agrícolas, arqueológicos o ambientales, deben ser preservados del proceso urbanizador. Dentro del Suelo No Urbanizable de Protección se incluyen dos categorías de suelo, **Suelo No Urbanizable de Protección Especial (SNUP-E)** y **Suelo No Urbanizable de Protección Preservado (SNUP-P)**. Dentro de la primera aparecen varias subcategorías en función del régimen especial de protección establecido por la legislación sectorial vigente en cada caso. La **superficie total del Suelo No Urbanizable de Protección es de 15.619.222 m²s,** que representa un porcentaje del 81,49 % de la superficie total del término municipal.

1.2. Suelo Urbano

1.2.1. Justificación de la delimitación de Suelo Urbano

De acuerdo a lo establecido en el apartado 1 del artículo 14 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid tendrán la condición de suelo urbano los terrenos que, formando parte de una trama urbana, cumplan alguna de las siguientes condiciones:

> a) Que sean solares por ser aptos para la edificación o construcción y estar completamente urbanizados, estando pavimentadas las calzadas y soladas y encintadas las aceras de las vías urbanas municipales a que den frente y contando, como mínimo, con los servicios de abastecimiento de agua, evacuación de aguas residuales, suministro de energía eléctrica y alumbrado público conectados a las correspondientes redes públicas.
>
> b) Que cuenten con urbanización idónea para la edificación o construcción a que deba otorgar soporte y realizada en grado suficiente, que proporcione, en todo caso, acceso rodado por vía urbana municipal, abastecimiento de agua, evacuación de aguas residuales y suministro de energía eléctrica y alumbrado público.
>
> c) Que estén ocupados por la edificación o construcción al menos en las dos terceras partes de los espacios aptos para la misma, conforme a la ordenación que establezca el planeamiento urbanístico.
>
> d) Que estén urbanizados en ejecución del planeamiento urbanístico y de conformidad con sus determinaciones.

La delimitación de Suelo Urbano propuesta en el presente Avance del Plan General se ha realizado atendiendo al cumplimiento de las condiciones exigidas por las Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid. En este sentido se ha efectuado una comprobación del límite del suelo urbano recogido en el instrumento de planeamiento vigente, ajustándolo en algunos casos a la realidad topográfica, cartográfica y a las características que presentan los terrenos en la actualidad. Asimismo, se ha incorporado al Suelo Urbano aquellos suelos que durante la vigencia del anterior instrumento de planeamiento urbanístico han sido objeto de desarrollo, se encuentran urbanizados y han sido recibidos por el Ayuntamiento de Los Molinos.

1.2.2. Categoría de Suelo Urbano Consolidado

El **Suelo Urbano Consolidado (SUC)** clasificado por el presente Avance del Plan General de Los Molinos se encuentra constituido por todos los solares y por las parcelas que, por su grado de urbanización efectiva y asumida por el planeamiento urbanístico, puedan adquirir la condición de solar, mediante obras accesorias y simultáneas a las de edificación o construcción, y que cumplan alguna de las condiciones establecidas en el apartado 1 del artículo 14 de la Ley 9/2001.

- Los que estaban clasificados como tal en el planeamiento general vigente, y que cumplen las condiciones de urbanización efectiva definidos en la LSCM-01.

- Se han incluido los terrenos ocupados por los sectores de Suelo Apto para Urbanizar (Suelos Urbanizables), que han culminado el proceso de su desarrollo, al haberse completado su reparcelación y urbanización, y haberse producido la recepción de las obras de urbanización por parte del Ayuntamiento de Los Molinos: SAU-01.N. Los Arroyuelos, SAU-02.S. Cerca de la Mora y SAU-03.S. Matarrubia II.

- Se han incluido las Unidades de Actuación en Suelo Urbano definidas en el Plan General vigente que a la fecha de redacción del presente documento han culminado el proceso de su desarrollo, habiendo sido recibidas por parte del Ayuntamiento de Los Molinos: UA-06. Los Borregones Oeste y UA-07. Los Borregones.

- Aquellos terrenos en el borde del Suelo Urbano que, aun no estando delimitados como tal en el planeamiento general vigente, cumplen con todas las condiciones establecidas en la ley del suelo para ser clasificados como tal, y que por tanto se integran en la trama urbana.

El contenido urbanístico del derecho de propiedad en Suelo Urbano Consolidado comprende, además de los derechos generales de la propiedad recogidos en la Ley 9/2001, los siguientes derechos y deberes, cuyo ejercicio se verificará secuencialmente según proceda:

1º. Realizar las obras ordinarias de carácter accesorio que resten para completar la urbanización de forma que la parcela adquiera la condición de solar con carácter previo o, en su caso y en las condiciones que se fijen, de forma simultánea a la edificación.

2º. Edificar en el solar en las condiciones y, en su caso, plazos establecidos por el planeamiento.

3º. Destinar la edificación a alguno de los usos legitimados por la ordenación urbanística en vigor.

4º. Conservar y, en su caso, rehabilitar la edificación a fin de que ésta mantenga en todo momento las condiciones mínimas requeridas para la autorización de su ocupación.

5º. Realizar los deberes de cesión previstas para las actuaciones de dotación en el artículo 19 bis de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid.

En Suelo Urbano Consolidado, los terrenos estarán legalmente vinculados a los usos previstos por la ordenación urbanística y, en su caso, a la construcción o edificación, así como afectados por la carga de la ejecución y la financiación de todas las obras de urbanización que aún resten para que la parcela

correspondiente adquiera la condición de solar, incluyendo, cuando proceda, la cesión a título gratuito de la superficie destinada a vial, y las infraestructuras de urbanización pendientes a todo lo largo del perímetro de la parcela, cuando ello fuera posible, y al pago de la cuota de urbanización correspondiente, en otro caso.

Cuando proceda, la realización de cualquier acto de edificación requerirá con carácter previo, la puesta a disposición del Municipio de la superficie a que se refiere el número anterior y la prestación de garantía suficiente para la realización de las obras de urbanización pendientes.

Para la materialización de la superficie edificable permitida podrá autorizarse la edificación, aun cuando la parcela correspondiente no tenga la condición de solar, siempre que se cumplan los siguientes requisitos:

a. Asunción expresa y formal por el propietario de los compromisos de proceder a la realización simultánea de toda la urbanización pendiente y la edificación y de formalización, en su caso, de la cesión de superficie de vial asimismo pendiente, así como de no ocupación ni utilización de la edificación hasta la total terminación de las obras, la materialización, en su caso, de la cesión y el efectivo funcionamiento de los servicios urbanos correspondientes.
b. El compromiso de no ocupación, ni utilización, incluirá el de consignación de condición, con idéntico contenido, en cuantos negocios jurídicos se celebren con terceros e impliquen el traslado a éstos de alguna facultad de uso, disfrute o disposición sobre la edificación o parte de ella.
c. Prestación de garantía en cuantía suficiente para cubrir el coste de ejecución de las obras de urbanización comprometidas.

El presente Avance del Plan General ha clasificado como Suelo Urbano Consolidado los siguientes ámbitos:

- **SUC-1. Casco antiguo.** Ámbito de 10,34 hectáreas de superficie, situado al oeste del cauce del Río Guadarrama. Se trata de la zona urbana más antigua del municipio, con una morfología típica de manzanas compactas de uso residencial predominante, donde se ubican alguno de los equipamientos más representativos.
- **SUC-2. Zona Norte**. Esta zona tiene una superficie de 38,86 hectáreas y se sitúa al norte del municipio, en colindancia con las zonas urbanas del sur de Cercedilla. Este ámbito tiene un uso global residencial con tipologías predominantes de viviendas unifamiliares aisladas. En la zona este del ámbito es atravesada en dirección norte-sur por la carretera M-622.
- **SUC-3. Oeste del Casco Antiguo.** Esta zona cuenta con una superficie de 22,53 hectáreas. El ámbito es colindante con la carretera M-622 al este, con la Cañada Real al sur y con varios ámbitos de Suelo Urbano No Consolidado al oeste y norte. El uso predominante es el residencial unifamiliar en varias intensidades.
- **SUC-4. Sur del casco antiguo – Las Heras.** Este ámbito urbano de 28,72 hectáreas, se sitúa al sur del Casco Antiguo, separados por una franja de usos dotacionales. Esta zona urbana es de uso global residencial de tipologías multifamiliar y unifamiliar.
- **SUC-5. Cerca de la Mora – Las Heras.** Esta zona urbana se ubica al sur de la zona oeste del Suelo Urbano, contando con una superficie de 44,36 hectáreas, siendo atravesada por la carretera M-622. El uso predominante es el residencial unifamiliar en sus tres variantes tipológicas: aislada, adosada y en hilera aunque también se encuentran algunas manzanas de uso residencial multifamiliar. Este ámbito cuenta con una amplia superficie de zonas verdes junto al cauce del Arroyo de Majaltobar, en el antiguo SAU-02.S. Cerca de la Mora.

- **SUC-6. Matarrubia.** Se trata de una zona urbana situada al sur del Suelo Urbano de Los Molinos, de unos 43,22 ha de superficie. De uso predominante residencial unifamiliar en los tres grados de densidad, presenta una trama más ordenada que el resto de zonas urbanas. Al sur del ámbito se sitúa una importante zona dotacional, donde se propone la implantación de un futuro campo de fútbol junto a la zona verde que sirve de borde urbano.
- **SUC-7. Matarrubia Este.** Esta zona cuenta con una superficie de 20,12 hectáreas, y se encuentra delimitada por el trazado del ferrocarril y la carretera M-621 al norte, por la carretera M-614 al oeste y por una zona de Suelo No Urbanizable de Protección Preservado de Protección Paisajística al sur. El uso predominante es el Residencial Unifamiliar de baja densidad.
- **SUC-8. La Estación.** Esta zona se sitúa en el centro de la zona este del Suelo Urbano, siendo la más extensa, con una superficie de 51,50 hectáreas, y se encuentra delimitada por el trazado del ferrocarril al este, la carretera M-621 al sur, el cauce del Río Guadarrama al oeste y el SUC-9 al norte. El uso predominante es el Residencial Unifamiliar de baja densidad conformando manzanas de geometría regular.
- **SUC-9. Los Borregones.** Esta zona se sitúa al norte de la zona este del Suelo Urbano, con una superficie de 18,42 hectáreas, y se encuentra delimitada por la carretera M-614 al este, el cauce del Río Guadarrama al oeste y norte y el SUC-8 al sur. El uso predominante es el Residencial Unifamiliar de baja densidad.

1.2.3. Categoría de Suelo Urbano No Consolidado

El **Suelo Urbano No Consolidado (SUNC)** clasificado por el presente Avance del Plan General de Los Molinos, se encuentra constituido por toda la superficie que cumple las condiciones para ser clasificada como Suelo Urbano, pero no puede ser incluida en la categoría de Suelo Urbano Consolidado y, en todo caso, la precisada de obras de urbanización a realizar en régimen de actuaciones integradas de ejecución del planeamiento, incluidas las de reforma interior, renovación, mejora urbana u obtención de dotaciones urbanísticas, que requieran de la distribución equitativa de beneficios y cargas. El contenido urbanístico del derecho de propiedad en Suelo Urbano No Consolidado comprende, además de los derechos generales de la propiedad recogidos en la Ley 9/2001, los siguientes derechos, cuyo ejercicio se verificará secuencialmente según proceda:

a. Instar a la aprobación del pertinente planeamiento de desarrollo a fin de establecer la ordenación pormenorizada precisa para legitimar la actividad de ejecución del planeamiento.
b. Instar a la delimitación de la correspondiente unidad de ejecución y al señalamiento del sistema de ejecución.
c. Llevar a cabo la actividad de ejecución o, en todo caso, intervenir y participar en ella con arreglo al principio de distribución equitativa de beneficios y cargas, y en los términos y condiciones determinados en el Título III de la Ley 9/2001, salvo en los casos en que aquélla deba realizarse por un sistema público de ejecución.

Durante el proceso de ejecución del ámbito de actuación los propietarios de suelo urbano no consolidado tendrán, además de los generales, los siguientes deberes específicos:

a. Abstenerse de toda actuación en contra o al margen del sistema de ejecución que se haya determinado.

b. Efectuar a título gratuito, en la forma y cuantía dispuesta en la Ley 9/2001 y en el contexto del sistema de ejecución establecido, las cesiones de suelo reservado para las redes de infraestructuras, equipamientos y servicios públicos.
c. Ceder a título gratuito al Ayuntamiento de Los Molinos, en solares, en la forma y cuantía dispuesta por la normativa de aplicación, de las superficies precisas para la materialización del 10 por ciento del producto del aprovechamiento tipo del área de reparto a la que pertenece el ámbito.
d. Costear y, en su caso, ejecutar en las condiciones y los plazos fijados a tal fin y en el contexto del sistema de ejecución establecido al efecto, la totalidad de las obras de urbanización, incluida la parte que proceda de las obras precisas para asegurar la conexión del ámbito de actuación a las redes generales y, en su caso, supramunicipales de infraestructuras, equipamientos y servicios de la ordenación estructurante del planeamiento general y la integridad y funcionalidad de éstas, así como para reforzar, mejorar o ampliar tales redes cuando sea necesario para compensar el impacto y la sobrecarga que suponga la puesta en uso del ámbito de actuación.
e. Realojar a los ocupantes legales de inmuebles que constituyan su residencia habitual, en las actuaciones urbanísticas que exijan el desalojo de dichos ocupantes y en los supuestos, términos y condiciones establecidos por la legislación de pertinente aplicación.

En el Suelo Urbano No Consolidado solo podrán realizarse, mientras no cuente con ordenación pormenorizada:

a. Las obras correspondientes a infraestructuras, equipamientos y servicios públicos de las redes definidas por la ordenación estructurante del planeamiento general, así como las de infraestructuras y servicios públicos de la competencia de cualquiera de las Administraciones públicas y los servicios públicos prestados por compañías suministradoras que sean compatibles con la ordenación establecida en el planeamiento.

b. Los usos, construcciones, edificaciones e instalaciones de carácter provisional que no estén expresamente prohibidas por la legislación sectorial ni por el planeamiento, los cuales habrán de cesar en todo caso y ser demolidas, sin indemnización alguna, cuando lo acordare la Administración urbanística. Las licencias o autorizaciones que se concedan con estas condiciones deberán ser aceptadas expresamente por el propietario.

   La eficacia de las licencias quedará condicionada en todo caso a la prestación de garantía por importe mínimo de los costes de demolición y desmantelamiento, así como de inscripción en el Registro de la Propiedad del carácter precario de los usos, las obras y las instalaciones.

c. Las obras de mantenimiento y conservación de construcciones, edificios e instalaciones.

El establecimiento de la ordenación pormenorizada del Suelo Urbano No Consolidado conlleva:

a. La vinculación legal de los terrenos al pertinente proceso urbanizador y edificatorio del ámbito de actuación o de las unidades de ejecución en las que se divida, en el contexto del sistema de ejecución determinado al efecto.

b. La afectación legal de los terrenos al cumplimiento, en los términos del sistema de ejecución que se fije al afecto, al cumplimiento de los deberes legales de la propiedad, tal como resulten precisados por el planeamiento urbanístico, así como, en su caso, a la distribución equitativa de los beneficios y cargas entre los propietarios. Cuando la superficie total de los terrenos con destino o uso públicos y carácter

dotacional previamente existentes en la unidad de ejecución sea igual o superior a la que deba resultar de la ejecución del planeamiento urbanístico, se entiende sustituida una por otra, percibiendo la Administración el exceso, si lo hay y en la proporción que corresponda, en terrenos con edificabilidad.

c. La afección legal de los terrenos al cumplimiento de la cesión correspondiente al 10 por ciento del producto del coeficiente de edificabilidad del ámbito de actuación o de las unidades de ejecución en las que se divida, por la superficie del mismo, el cual se cederá urbanizado al Ayuntamiento de Los Molinos.

d. El derecho de los propietarios a la adjudicación de solar o solares resultantes de la ejecución en proporción al valor del terreno por ellos aportado, salvo que no asuman la ejecución ni participen en ella.

e. La afectación legal de los terrenos obtenidos por la Administración en virtud de cesión a título gratuito y por cualquier concepto a los destinos previstos por esta Ley y, en virtud de la misma, por el planeamiento urbanístico.

Antes de la finalización de las obras de urbanización no es posible, con carácter general, la realización de otros actos edificatorios o de implantación de usos que los provisionales previstos en el apartado 1.b del artículo 20 de la Ley 9/2001. Sin embargo, podrá autorizarse la edificación vinculada a la simultánea terminación de las obras de urbanización inmediata a la parcela de que se trate, en las mismas condiciones que en el Suelo Urbano Consolidado. El presente Avance del Plan General ha clasificado como Suelo Urbano No Consolidado los siguientes ámbitos:

- **SUNC-1. Los Borregones.** Ámbito de uso global residencial situado en la zona noreste del Suelo Urbano de Los Molinos. Se trata de un ámbito de pequeño tamaño compuesto por varias parcelas que permanecen sin desarrollar urbanísticamente. Aunque en su interior existen algunas edificaciones de menor entidad, el conjunto carece de una urbanización adecuada. Actualmente, las obras de urbanización están inacabadas: las calzadas no están pavimentadas y las aceras carecen de solado y encintado. Esta situación evidencia la ausencia de los servicios urbanísticos básicos en condiciones adecuadas, por lo que el ámbito no cumple en la actualidad con los requisitos establecidos por la LSCM para ser considerado Suelo Urbano Consolidado. Cuenta con una superficie de 0,47 hectáreas y está previsto que este ámbito permita la implantación aproximada de 6 viviendas.
- **SUNC-2. Montón de Trigo.** Ámbito destinado a uso global residencial, situado al noroeste del Casco Antiguo de Los Molinos. Limita al norte con la zona deportiva de las piscinas municipales y con el sector SURS-5; al oeste, con el ámbito SUNC-3; y al sur y este, con diversas parcelas actualmente edificadas. En su límite norte se prevé la implantación de un tramo del vial correspondiente a la Ronda Oeste propuesta. El ámbito cuenta con una superficie de 7,34 ha y una capacidad estimada para unas 40 viviendas.
- **SUNC-3. Cerca de En medio.** Ámbito destinado a uso global residencial, situado también al noroeste del Casco Antiguo de Los Molinos. Se encuentra actualmente en tramitación el Estudio de Detalle para el desarrollo de estos terrenos, que parte de la Modificación de la Delimitación de la UA-2 del planeamiento vigente, aprobada definitivamente el 24/11/2024. En el presente Avance se recogen las principales características y condiciones planteadas en el mencionado documento, adaptando su superficie a la cartografía y objetivos de este Plan General, delimitando una superficie de 6,19 ha. En el interior de este ámbito se encuentra un edificio residencial multifamiliar de 36 viviendas a las que se

añaden otras 52 de tipología unifamiliar. Por el norte del ámbito se plantea un tramo de la Ronda Oeste propuesta desde el Plan General.

- **SUNC-4. Cañada Real.** Ámbito destinado a uso global residencial, situado al oeste del Casco Antiguo, con una superficie de 6,99 ha, correspondiente con una zona urbana afectada por la Cañada Real de las Merinas, que atraviesa el Suelo Urbano de este a oeste. Este ámbito se plantea para reordenar los espacios urbanos existentes, ampliar la oferta dotacional y dotar de un borde urbano ordenado a esta zona, mediante la continuación del vial perimetral de la Ronda Oeste. Se contemplará en todo caso la legislación sectorial referente a Vías Pecuarias para la ordenación del ámbito. La mayor parte de las parcelas lucrativas están ocupadas por edificación y se prevé una capacidad residencial de 6 viviendas en las vacantes.
- **SUNC-5. Sanatorio de la Marina.** Ámbito de unas 9,13 ha destinado a uso global residencial, actualmente ocupado por el recinto del abandonado Sanatorio de la Marina y por una parcela dotacional sin desarrollar al oeste. La ordenación planteará dar continuidad a la Ronda Oeste, bordeando ambas parcelas, y tendrá en cuenta mantener lo máximo posible la vegetación existente en el interior de la parcela del Sanatorio, planteando las parcelas residenciales en las zonas con menor densidad de arbolado y valor ambiental. Se prevé que albergue unas 91 unidades residenciales.
- **SUNC-6. Cerca de Lozano.** Ámbito de unas 1,21 ha de uso global residencial. Se ubica al norte del Casco Antiguo, junto al acceso desde la carretera M-622, en una zona clasificada por el planeamiento vigente como Suelo Urbano, y que actualmente no cumple con las condiciones que establece la LSCM para considerarse como Suelo Urbano Consolidado. Está previsto que este ámbito permita la implantación de 12 viviendas.
- **SUNC-7. Matadero -Molino de la Cruz.** Ámbito de uso global residencial y superficie de 4,97 hectáreas, situado en la parte de los terrenos sin afecciones sectoriales de las UA-3, UA-4 y UA-5 del planeamiento vigente, unificándolas en un único ámbito de Suelo urbano No Consolidado. Actualmente se encuentra ocupado parcialmente por varias edificaciones. El ámbito tiene una capacidad para unas 58 viviendas.

El conjunto de las características que presentan los ámbitos descritos permite su clasificación como Suelo Urbano No Consolidado al concurrir en los mismos los requisitos establecidos en el artículo 14.2.b de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid. Estos Ámbitos de Actuación en Suelo Urbano No Consolidado ofrecen una oportunidad de mejora del núcleo urbano de Los Molinos, completando la ordenación de la trama en Suelo Urbano e incorporando en ellos nuevas dotaciones para el municipio. Conforme a la Ley 9/2001, el presente Avance se limita a definir la ordenación estructurante, por lo que las redes locales se definirán de forma pormenorizada en sucesivas fases del PGOU.

1.3. Suelo Urbanizable

Tal y como se define en el artículo 15 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo, de la Comunidad de Madrid, *"tendrán la condición de suelo urbanizable los terrenos que el planeamiento general adscriba a esta clase de suelo, mediante su clasificación, por no proceder serlo a las clases de suelo urbano y no urbanizable de protección".* Se categoriza como **Suelo Urbanizable Sectorizado (SURS)** estrictamente aquellos suelos que "*el planeamiento general prevea expresamente que deben transformarse en suelo urbano*".

El régimen urbanístico de aplicación será el definido en el artículo 23 de la Ley 9/2001. El derecho de los propietarios a la adjudicación de solar o solares resultantes de la ejecución será en proporción a la superficie de terreno aportado por los mismos. Para el desarrollo del suelo urbanizable sectorizado se requerirá la aprobación del preceptivo Plan Parcial, así como el Proyecto de Reparcelación y el Proyecto de Urbanización. Se realizará la equidistribución de beneficios y cargas, conforme a lo legalmente establecido, y se efectuarán las cesiones de suelo público, así como la cesión del 10 % del aprovechamiento lucrativo al Ayuntamiento.

Se ha clasificado la totalidad del **Suelo Urbanizable** como **Sectorizado**, organizándolo en cinco sectores situados en distintas áreas del municipio de Los Molinos y todos ellos colindantes directamente con los Suelos Urbanos existentes. Esta sectorización comprende tanto los terrenos sin afecciones sectoriales ubicados en la zona intersticial próxima al cauce del río Guadarrama, como los ensanches urbanos situados al norte del Suelo Urbano junto al Casco Antiguo, además de los suelos localizados al este de la carretera M-622 y la prolongación del desarrollo correspondiente al Balcón de la Peñota.

Se han propuesto dos diferentes usos globales en los sectores de Suelo Urbanizable Sectorizado: el Uso Global **Residencial** para cuatro de los cinco sectores y el Uso Global **Mixto** para el sector SURS-4. La división de los sectores se efectúa aplicando las prescripciones del Art. 37.2.a. de la LSCM, que establece lo siguiente: *En esta categoría primaria de suelo, los sectores deberán delimitarse de forma que tengan dimensiones y características adecuadas para ser espacios de desarrollo unitario de planeamiento y, en su caso, de gestión. Junto a tal exigencia, la sectorización se efectuará siempre del modo más idóneo para articular la utilización urbanística del territorio, considerando especialmente los trazados de los elementos de las redes públicas estructurantes.*

El presente Avance del Plan General define una única Área de Reparto formada por la totalidad de los suelos urbanizables sectorizados, a la que se asigna el uso global residencial por ser el predominante. El **Aprovechamiento Unitario del Área de Reparto** del conjunto del suelo urbanizable sectorizado será de **0,3003 m²ch/m²s.** En el apartado específico de la presente Memoria se describe y justifica el cálculo del Aprovechamiento Unitario del Área de Reparto. El Suelo Urbanizable Sectorizado clasificado por el presente Avance del Plan General de Los Molinos se encuentra constituido por los siguientes sectores:

- Sector **SURS-1. Carretera M-622.** Ámbito con uso global residencial y superficie de **103.689 m²s**. Se localiza en suelos colindantes al este de la carretera M-622, permitiendo generar una conexión urbana entre el Casco Antiguo y la zona norte del municipio. Se prevé que incluya un vial en paralelo a la carretera que conecte al sur con el núcleo urbano, y al norte continuando en el SURS-4, con las zonas urbanas al sur de Cercedilla. Este vial contará con conexiones transversales que darán continuidad con la Ronda Oeste propuesta. Se plantea la posibilidad de incluir usos terciarios, dada la excelente ubicación y accesibilidad del sector. Se prevé que permita albergar unas 156 viviendas.
- Sector **SURS-2. Casco Antiguo Ensanche.** Cuenta con uso global residencial y superficie de **85.865 m²s.** Se localiza en suelos colindantes al norte y este del Casco Antiguo, ampliando su superficie y ocupando los terrenos junto al cauce del Río Guadarrama que no están afectados sectorialmente. Este sector permitirá dar continuidad a los ámbitos urbanos separados por el mencionado cauce, regenerando las zonas colindantes al mismo, permitiendo poner en valor uno de los elementos naturales más importantes del municipio. Se plantea que forme parte del ámbito del Plan Especial del Río Guadarrama, que permitirá tratar de forma unitaria el conjunto del Corredor Fluvial que se propone desde el presente Plan General. La capacidad residencial del sector es de unas 123 viviendas.

- Sector **SURS-3. Río Guadarrama.** Este sector se plantea con uso global residencial y superficie de **60.379 m²s**. Este ámbito está formado por terrenos situados en la margen derecha del Río Guadarrama, al sur de la Avda. Cañada Real (carretera M-621), que actualmente presentan una cierta ocupación de viviendas que deberán ser analizadas para establecer la ordenación del sector. Este ámbito también formará parte del Plan Especial del Río Guadarrama. Se prevé que tenga una capacidad de unas 144 viviendas.
- Sector **SURS-4. Carretera M-622 Norte**, con uso global mixto (terciario e industrial) y una superficie de **95.277 m²s.** El presente Plan General planteará para este Sector una propuesta de ordenación que respete las características del entorno próximo, estableciendo parámetros de baja densidad edificatoria y propondrá la implantación de usos productivos de bajo impacto ambiental, en consonancia con el modelo territorial que se pretende implantar en el municipio de Los Molinos. Este sector se ubica al norte del municipio, junto a la carretera M-622, con una buena accesibilidad, permitiendo también dar continuidad al vial paralelo a la carretera que conecta con el Casco Antiguo a través del sector SURS-1.
- Sector **SURS-5. Balcón de la Peñota Sur.** Este sector tiene uso residencial y superficie de **57.982 m²s,** tiene una capacidad para 108 viviendas. Se ubica al noroeste del Suelo Urbano, y está formado por parte de los terrenos incluidos en el antiguo Plan Parcial de la Manzana A, Polígono 1 "Matamaíllo" (Aprobado Definitivamente por la COPLACO el 4/2/1981) y de la posterior modificación puntual 1/2015, aprobada definitivamente mediante Orden 1802/2019. Esta zona fue anulada como Suelo Urbano mediante Sentencia del Tribunal Superior de Justicia, por lo que se propone establecer una nueva ordenación que se adopte a las características naturales y paisajísticas del entorno, que permita regenerar y dar valor ambiental a una zona ubicada en un contexto antropizado. Se plantea generar en la zona noroeste y central del ámbito, donde se observa actualmente una vegetación más profusa y de calidad una gran zona verde que permita conectar ambientalmente las zonas ubicadas al norte de las piscinas municipales con el Suelo No Urbanizable situado junto al extremo suroeste del sector. Las parcelas residenciales se ubicarán en las zonas con menor valor ambiental: al norte junto al suelo urbano y al sur colindante a la Ronda Oeste propuesta. Este sector incluirá también un tramo de vial perimetral que conectará esta Ronda Oeste con la calle Molineras y la zona suroeste de Cercedilla.

1.4. Suelo No Urbanizable de Protección

El **Suelo No Urbanizable de Protección Especial (SNUP)** comprende aquellos terrenos que resultan inadecuados para su urbanización, bien por estar sometidos a algún régimen especial de protección por el planeamiento territorial o la legislación sectorial, o bien por sus valores intrínsecos que el presente Plan General ha considerado necesario preservar. Dentro de esta categoría se definen las siguientes subcategorías:

- **SNUP-E del Plan de Ordenación de Recursos Naturales de la Sierra de Guadarrama.** Incluye los terrenos de suelo no urbanizable de protección especial incluidos por la ordenación de los recursos naturales de la Sierra de Guadarrama en el ámbito territorial de la Comunidad de Madrid, aprobada por el Consejo de Gobierno, mediante el Decreto 96/2009, de 18 de noviembre, con el objetivo de conciliar la protección del medio ambiente con la calidad de vida de la población local y la conservación de los usos tradicionales. Dentro de esta subcategoría se establecen cinco zonificaciones que afectan al término municipal de Los Molinos:

- **SNUP-E del PORN. Zona de Máxima Protección (SNUP-E-ZMP)**. Incluye territorios en buen estado de conservación, de alto valor ecológico y paisajístico, en los que se plantea la conservación de sus recursos y valores. Forman parte del Parque Nacional de la Sierra de Guadarrama, estando regulados por el instrumento de gestión del espacio (PRUG del Parque Nacional de la Sierra de Guadarrama, en el ámbito territorial de la Comunidad de Madrid, aprobado mediante Decreto 18/2020, de 11 de febrero, del Consejo de Gobierno).

- **SNUP-E del PORN. Zona de Conservación y Mantenimiento de usos tradicionales (SNUP-E-ZCMUT)**. Comprende una aureola o envolvente externa inmediatamente discontinua de las anteriores, a las que sucede al disminuir la altitud. Ocupan niveles altitudinales intermedios o bajos en la cadena montañosa, constituyendo el escenario privilegiado de las actividades forestales tradicionales. En ellas se estima compatible el mantenimiento de buena parte de los usos agropecuarios y aprovechamientos tradicionales actuales, adecuadamente regulados, con los niveles de protección planteados.

- **SNUP-E del PORN. Zona de Aprovechamiento ordenado de los Recursos Naturales (SNUP-E-ZAORN)**. Comprende la orla exterior de las anteriores, integrando las áreas contiguas de menor altitud en las laderas. Incluye áreas con notables valores propios que es preciso salvaguardar, requiriendo un régimen específico de protección, adaptado a sus peculiaridades y compatible con la práctica agraria y los usos tradicionales en estos territorios.

- **SNUP-E del PORN. Paisaje Protegido (SNUP-E-PP)**. Esta zona comprende áreas de tamaño intermedio en las que confluyen destacados valores naturales con componentes paisajísticos, históricos, culturales y estéticos de notable relevancia, en donde su delimitación responde tanto a criterios ecológicos como a su capacidad de integrar usos sostenibles y actividades tradicionales sin menoscabo de sus valores. Se caracteriza por presentar una fuerte identidad visual y territorial, con paisajes abiertos de alta calidad escénica, elementos tradicionales del medio rural y enclaves de especial significación cultural.

- **SNUP-E del PORN. Zona de Transición (SNUP-E-ZT)**. Constituyen el recinto externo de amortiguación, que llega al límite del ámbito de ordenación. Comprenden territorios periféricos, en los que coexisten áreas en estado de cierta naturalidad con otras intervenidas por el hombre. En ellas es preciso articular un tipo de gestión que proteja la calidad del paisaje en sus aspectos natural, rural y urbano, sin bloquear la posibilidad de desarrollo de los núcleos urbanos actuales. Así pues, en estas zonas deberán tomarse las medidas oportunas para el desarrollo de un urbanismo sostenible, salvaguardando los paisajes, usos y modos de vida tradicionales, sin menoscabo de la mejora de la calidad de vida de sus habitantes.

- **SNUP-E de Montes de Utilidad Pública (SNUP-E-MUP)**. Incluye los terrenos del suelo no urbanizable de protección especial que forman parte de Montes de Utilidad Pública existentes en el término municipal de Los Molinos. Su regulación está sometida a lo dispuesto en la Ley 16/1995 de 4 de Mayo, Forestal y de Protección de la Naturaleza de la Comunidad de Madrid.

- **SNUP-E de Montes Preservados (SNUP-E-M)**. Incluye los terrenos del suelo no urbanizable de protección especial que forman parte de Montes Preservados existentes en el término municipal de

Los Molinos. Su regulación está sometida a lo dispuesto en la Ley 16/1995 de 4 de Mayo, Forestal y de Protección de la Naturaleza de la Comunidad de Madrid.

- **SNUP-E de Zona Especial de Conservación (SNUP-E-ZEC)**. Incluye los terrenos del suelo no urbanizable de protección especial que forman parte de la Zona Especial de Conservación (ZEC) "Cuenca del río Guadarrama" en el término municipal de Los Molinos, cuya regulación está sometida a lo dispuesto en el Decreto 103/2014, de 3 de septiembre, del Consejo de Gobierno, por el que se declara Zona Especial de Conservación a partir del Lugar de Importancia Comunitaria previamente listado y se aprueba su Plan de Gestión.

- **SNUP-E de Cauces y Riberas (SNUP-E-CR).** Incluye los terrenos del suelo no urbanizable de protección especial ocupados por los cauces y riberas de los ríos y arroyos que atraviesan el término municipal de Los Molinos. Su regulación está sometida a lo dispuesto en el R.D. 1/2001, de Aguas y al R.D. 849/1986, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico.

- **SNUP-E de Vías Pecuarias (SNUP-E-VP).** Incluye los terrenos del suelo no urbanizable de protección especial afectados por las vías pecuarias que discurren por el término municipal de Los Molinos. Su regulación está sometida a lo dispuesto en la Ley 3/1995, de Vías Pecuarias y a la Ley 8/1998, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid.

- **SNUP-E de Carreteras (SNUP-E-CA)**. Incluye los terrenos del suelo no urbanizable de protección especial afectados por las carreteras que atraviesan el término municipal de Los Molinos. Su regulación estará sometida, según corresponda, a lo dispuesto en el Decreto 29/1993, por el que se aprueba el Reglamento de Carreteras de la Comunidad de Madrid y en la Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de carreteras.

- **SNUP-E de Ferrocarriles (SNUP-E-FE).** Incluye los terrenos del suelo no urbanizable de protección especial afectados por las infraestructuras ferroviarias que atraviesan el término municipal de Los Molinos. Su regulación estará sometida a la Ley 38/2015, de 29 de septiembre, del sector ferroviario.

- **SNUP-E Cultural (SNUP-E-CU)**. Incluye los terrenos del suelo no urbanizable de protección especial que ostentan valores culturales susceptibles de ser protegidos en el término municipal de Los Molinos. Su regulación está sometida a lo dispuesto en la Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español y en la Ley 8/2023, de 30 de marzo, de Patrimonio Cultural de la Comunidad de Madrid.

Dado que algunos suelos ostentan valores susceptibles de ser incluidos en más de una subcategoría de Suelo No Urbanizable de Protección Especial, se han aplicado dichas subcategorías de forma concurrente, debiendo prevalecer en caso de contradicción entre ellos el régimen que otorgue una mayor protección.

Asimismo, desde el presente Plan General, se propone incluir ciertos terrenos como **Suelo No Urbanizable de Protección Preservado (SNUP-P)**. Esta categoría incluye aquellos suelos que el plan general considera que deben ser protegidos del proceso de urbanización por sus valores e interés existentes. Dentro de esta categoría de suelo no urbanizable se define la siguiente subcategoría:

- **SNUP-P de Protección Paisajística (SNUP-P-PA)**. Incluye los terrenos del suelo no urbanizable de protección preservada no sometidos a legislación sectorial, pero con especiales valores medioambientales de carácter paisajístico objeto de protección.

Capítulo 2. ÁREAS HOMOGÉNEAS EN SUELO URBANO

2.1. División del Suelo Urbano en Áreas Homogéneas

De acuerdo con lo establecido en la Ley 9/2001, artículo 35.2c, la división de la totalidad del Suelo Urbano en Áreas Homogéneas es una determinación estructurante, debiendo señalar para cada una de ellas de los criterios y condiciones básicas de ordenación:

- Usos globales.
- Coeficiente de edificabilidad.
- Coeficientes de homogeneización.
- Usos pormenorizados admisibles.

Por otro lado, el artículo 42.6.c de la Ley 9/2001 establece, respecto a cada área homogénea:

"*La delimitación de todos aquellos elementos que sean necesarios para completar las redes públicas en la escala local. El Plan General habrá de justificar, con base en las limitaciones de la realidad urbanística existente en cada área, que se aproxima lo más posible a los estándares establecidos en el número 6 del artículo 36 de la presente Ley, excluida la red viaria.*

En las áreas en que no se alcancen los estándares citados, únicamente podrán establecerse determinaciones de ordenación que supongan aumentos de edificabilidad respecto a las condiciones existentes previas al Plan, en las actuaciones de dotación y en las actuaciones de rehabilitación concertada reguladas en los artículos 19 bis, y 131 y siguientes de la presente Ley respectivamente, debiendo garantizarse en ambos supuestos un estándar mínimo de redes locales, excluida la red viaria, de 15 metros cuadrados de suelo por cada 100 metros cuadrados construidos, pudiendo sustituirse en ambos supuestos esta cesión por su equivalente económico conforme a las reglas recogidas en el artículo 19 bis de la presente Ley."

Por tanto, y para garantizar su cumplimiento, se procede en los siguientes apartados a analizar la situación de los estándares de redes existentes y previstos en cada Área Homogénea, así como las determinaciones establecidas para su ampliación y mejora en caso de ser insuficientes para el ámbito. En los siguientes apartados, se expone la metodología seguida para el cálculo y cumplimiento de las condiciones normativas expuestas.

La totalidad del Suelo Urbano clasificado en el presente Avance ha sido dividido en un total de **9 Áreas Homogéneas**, de acuerdo con lo establecido en el artículo 37 de la Ley 9/2001. A continuación, se relacionan las Áreas Homogéneas definidas, junto con la superficie de suelo y los ámbitos de actuación incluidos en cada una de ellas:

ÁREAS HOMOGÉNEAS EN SUELO URBANO					
IDENTIFICACIÓN DEL ÁREA HOMOGÉNEA		SUPERFICIE BRUTA (m2s)			Ámbitos de Actuación
Cód.	Denominación	SUC	SUNC	TOTAL	
AH-1	Casco antiguo	103.393	12.115	115.508	SUNC-6
AH-2	Zona Norte	388.677	0	388.677	
AH-3	Oeste del casco antiguo	225.338	135.298	360.636	SUNC-2 y SUNC-3
AH-4	Sur del casco antiguo – Las Heras	287.286	0	287.286	
AH-5	Cerca de la Mora – Las Heras	443.625	161.208	604.833	SUNC-4 Y SUNC-5
AH-6	Matarrubia	432.264	49.712	481.976	SUNC-7
AH-7	Matarrubia Este	201.282	0	201.282	
AH-8	La Estación	515.031	0	515.031	
AH-9	Los Borregones	184.203	4.708	188.911	SUNC-1
TOTAL		2.781.099	363.041	3.144.140	

Tabla 9. Superficie de las Áreas Homogéneas

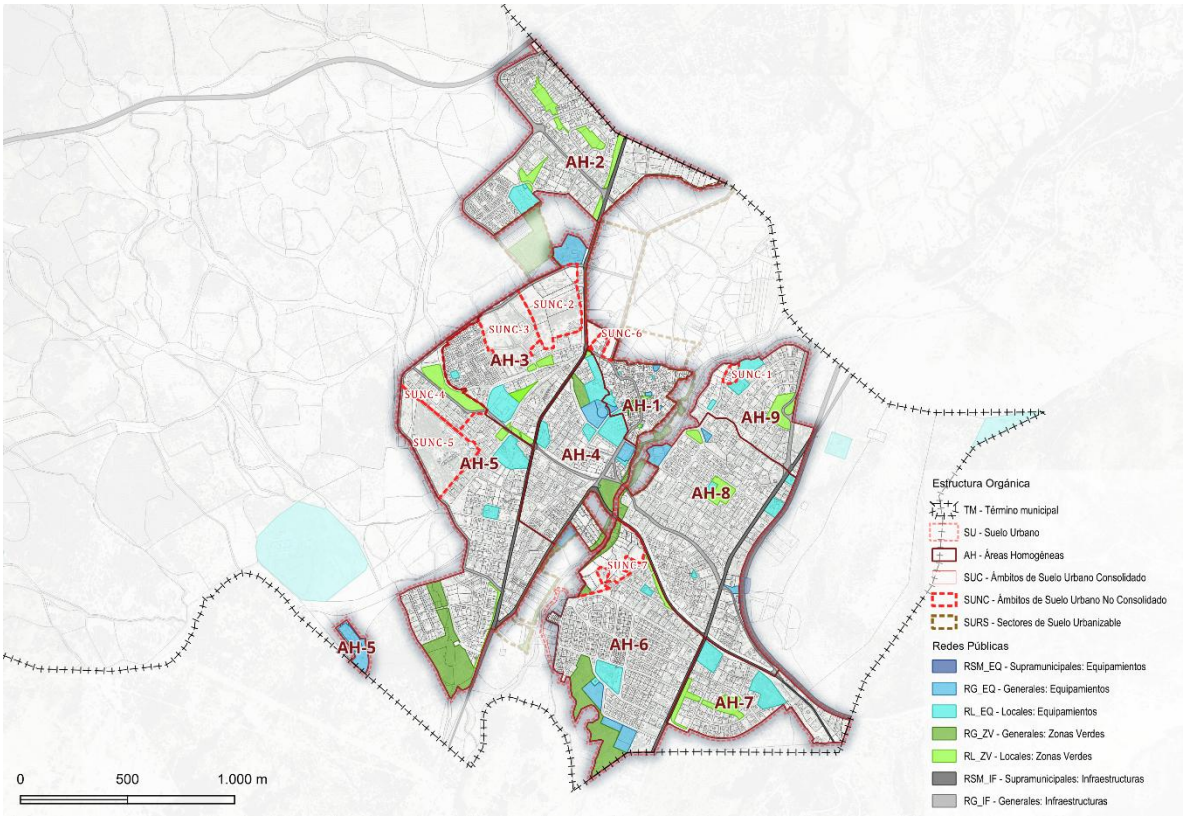


Figura 11. División del Suelo Urbano en Áreas Homogéneas

El conjunto de **Áreas Homogéneas (AH)** se ha delimitado conforme a criterios de homogeneidad tipológica y funcional, procurando en todo momento que guarden la máxima similitud posible con los barrios o sectores urbanos reconocibles de Los Molinos. En este sentido, el Área Homogénea **AH-1** integra el núcleo histórico y fundacional del municipio, mientras que la **AH-2,** recoge los terrenos urbanizados al norte en colindancia con Cerecedilla, las Áreas Homogéneas **AH-3 y AH-4** representan las franjas de crecimiento de ensanche en torno

al casco, diferenciadas por su posición respecto a la carretera M-622 y por la variedad de tipologías residenciales. Las Áreas Homogéneas **AH-5, AH-6 y AH-7** corresponden a ámbitos de desarrollo más planificado, vinculados a planes parciales y a urbanizaciones de baja densidad, con predominio de vivienda unifamiliar en distintas modalidades. Por su parte, el Área Homogénea **AH-8 (La Estación)** se caracteriza por un tejido residencial asociado a las infraestructuras ferroviarias y al cauce del río Guadarrama, con un marcado carácter de segunda residencia. Finalmente, el Área Homogénea **AH-9 (Los Borregones)** refleja un desarrollo surgido de un plan parcial específico, que consolidó una urbanización de baja densidad integrada en el borde noreste del municipio. En conjunto, la delimitación de estas áreas ofrece un marco coherente para comprender la diversidad morfológica y funcional de Los Molinos y sirve como base para la ordenación estructurante del planeamiento.

2.2. Determinaciones sobre Suelo Urbano que alteran la ordenación vigente

De acuerdo con el análisis de consolidación realizado, se detectan en suelo urbano las siguientes situaciones:

- Ámbitos donde el planeamiento vigente delimitaba Unidades de Actuación en Suelo Urbano que no han sido desarrolladas, así como aquellos ámbitos que por sus condiciones físicas no pueden ser categorizados como consolidados, y que por tanto se clasificarán como Suelo Urbano No Consolidado, modificando puntualmente la ordenación y usos previstos de forma que se favorezca su puesta en marcha.
- Ámbitos en los que, en todo caso, se precisan obras de urbanización a realizar en régimen de actuaciones integradas de ejecución del planeamiento, incluidas las de reforma interior, renovación, mejora urbana u obtención de dotaciones urbanísticas, que requieran de la distribución equitativa de beneficios y cargas. Por tanto, se clasificarán como Suelo Urbano No Consolidado, con el objetivo de favorecer su puesta en marcha y posibilitar su adecuada integración en la estructura urbana existente.
- Asimismo, se han detectado en suelos urbanos diversas situaciones y ámbitos donde se considera necesaria una regeneración urbana, orientada a adecuar la tipología de la vivienda a la de las parcelas colindantes, así como un refuerzo de las redes públicas y de los espacios destinados a aparcamiento. Igualmente, se identifican suelos vacantes cuya edificación no ha sido posible desde la aprobación del planeamiento vigente, generalmente debido a la inadecuación de los usos propuestos respecto a las necesidades reales del entorno o a problemas de accesibilidad derivados de la actual configuración de la red viaria.

  Por tanto, se plantearán para fases sucesivas la ejecución de Actuaciones de Dotación, que no se delimitan en esta fase de redacción del Plan General de Ordenación Urbana de Los Molinos, dado que su localización concreta requerirá un estudio más pormenorizado de cada situación. Será en fases posteriores cuando se determinen los ámbitos específicos de actuación, en función de las necesidades detectadas y de la aplicación de los criterios establecidos por la LSCM, con el fin de garantizar la adecuada dotación de los elementos básicos de urbanización.

Por lo tanto, en esta fase se plantean sobre las áreas homogéneas las siguientes operaciones de reforma:

- Ámbitos de Actuación en Suelo Urbano No Consolidado: se delimitan siete ámbitos de Suelo Urbano No Consolidado en el Término Municipal de Los Molinos. En su mayor parte, se trata de ámbitos ubicados en los límites del casco urbano, que eran considerados urbanos en el planeamiento vigente,

pero que estaban pendientes del desarrollo de Unidades de Actuación. Al ser revisados según sus condiciones físicas actuales, estos ámbitos no pueden considerarse Suelo Urbano Consolidado. Otros ámbitos corresponden a zonas que tampoco cumplen los criterios para ser consideradas Suelo Urbano Consolidado, por lo que se clasifica el ámbito como Suelo Urbano No Consolidado. Finalmente, existen zonas que reúnen las condiciones necesarias para ser consideradas suelo urbano, pero que precisan de obras de urbanización a realizar en régimen de actuaciones integradas de ejecución del planeamiento, incluidas las de reforma interior, renovación, mejora urbana u obtención de dotaciones urbanísticas, que requieren de la distribución equitativa de beneficios y cargas.

2.3. Cálculo de los Estándares de las Áreas Homogéneas

A continuación, se expone la metodología seguida para el cálculo detallado de los estándares de las Áreas Homogéneas, con objeto de:

- Verificar el cumplimiento del artículo 42.6c de la Ley 9/2001, de modo que todas las áreas homogéneas cumplan con los estándares de redes públicas mínimos o, en caso contrario, prever los suelos dotacionales necesarios para mejorar o al menos mantener el estándar existente de redes locales.
- Calcular el coeficiente de edificabilidad de cada área homogénea, que será de aplicación en los Suelos Urbanos No Consolidados delimitados en cada una de ellas, y servirán de guía para la determinación de aquellos Suelos Urbanos no Consolidados que configuren un Área Homogénea propia. Este coeficiente de edificabilidad es, por tanto, una determinación estructurante de cada ámbito.

Se establecen, por tanto, para cada Área Homogénea, los siguientes parámetros:

Datos iniciales:

- **Superficie edificada real (m2cr)**: es el resultado de calcular (de forma estadística a partir de datos de Catastro) la superficie lucrativa real edificada en cada área homogénea. Este dato se calcula de forma previa a la revisión, como elemento indicativo del grado de consolidación del ámbito, de forma que orienta las medidas a adoptar por la revisión.
- **Coeficiente de edificabilidad real (m2cr/m2s)**: es el resultado de dividir la superficie edificada real del área homogénea entre la superficie total del ámbito.
- **Superficie edificable (m2c):** es el resultado de calcular la superficie lucrativa edificable máxima en el área homogénea, resultado de aplicar a cada parcela de planeamiento las normas zonales vigentes.
- **Coeficiente de edificabilidad (m2c/m2s):** es el resultado de dividir la superficie edificable del área homogénea entre la superficie de suelo total del ámbito. Este valor será el que se aplicará como determinación normativa a los Suelos Urbanos No Consolidados contenidos en el Área Homogénea.
- **Estándar de Redes Locales (m2s/m2c):** es el resultado de dividir la superficie total de suelo destinada a redes públicas (espacios libres y zonas verdes, equipamientos sociales y de servicios urbanos, y redes de infraestructuras) entre la superficie edificable del ámbito. De acuerdo con el artículo 42.6c, de la ley 9/2001 de la Comunidad de Madrid, el Plan General deberá justificar que este estándar se aproxima lo más posible a los establecidos para nuevos desarrollos, es decir, de 30m2s por cada 100m2c.

Para el cálculo de los estándares iniciales, no se tienen en cuenta las redes públicas no obtenidas, y se computa únicamente la edificabilidad correspondiente al suelo urbano consolidado, incorporándose las determinaciones

en los ámbitos de suelo urbano no consolidado para los datos finales. Tampoco se han tenido en cuenta para los datos iniciales los incrementos o reducciones puntuales previstos por la revisión del plan, para no incrementar artificialmente la edificabilidad a aplicar en los suelos urbanos no consolidados.

Datos finales:

- **Superficie edificable (m2c):** es el resultado de aplicar a cada parcela del área homogénea las condiciones de planeamiento establecidas por la norma zonal aplicable en la misma, incluyendo en este caso aquellas incorporadas en ámbitos de suelo urbano no consolidado y teniendo en cuenta las modificaciones aisladas planteadas sobre el suelo urbano consolidado.
- **Coeficiente de edificabilidad (m2c/m2s):** es el resultado de dividir la superficie edificable del ámbito entre la superficie total del área homogénea, incluidos tanto los suelos urbanos consolidados como los no consolidados. Este dato será el elemento estructurante que determine la edificabilidad del área homogénea en su conjunto.
- **Estándar de Redes Locales (m2s/m2c):** es el resultado de dividir la superficie total de suelo destinada a redes públicas (espacios libres y zonas verdes, equipamientos sociales y de servicios urbanos, y redes de infraestructuras) entre la superficie edificable final del ámbito. El plan garantizará que las modificaciones planteadas sobre suelo urbano consolidado, así como la ordenación propuesta sobre suelo urbano no consolidado, garanticen al menos el mantenimiento de los estándares iniciales, de forma que:

$$\underline{\text{Estándar de Redes Locales (final)} \geq \text{Estándar de Redes Locales (inicial)}}$$

2.4. AH-1. Casco Antiguo

2.4.1. Descripción del ámbito

CARACTERÍSTICAS GENERALES	
Nombre Área Homogénea	Casco Antiguo
Superficie Área Homogénea (m^2s)	115.508,00
Uso global / Uso pormenorizado mayoritario	Residencial / Residencial unifamiliar
Clase	Suelo Urbano Consolidado / No Consolidado
Ámbitos de Actuación en SUNC	SUNC-6

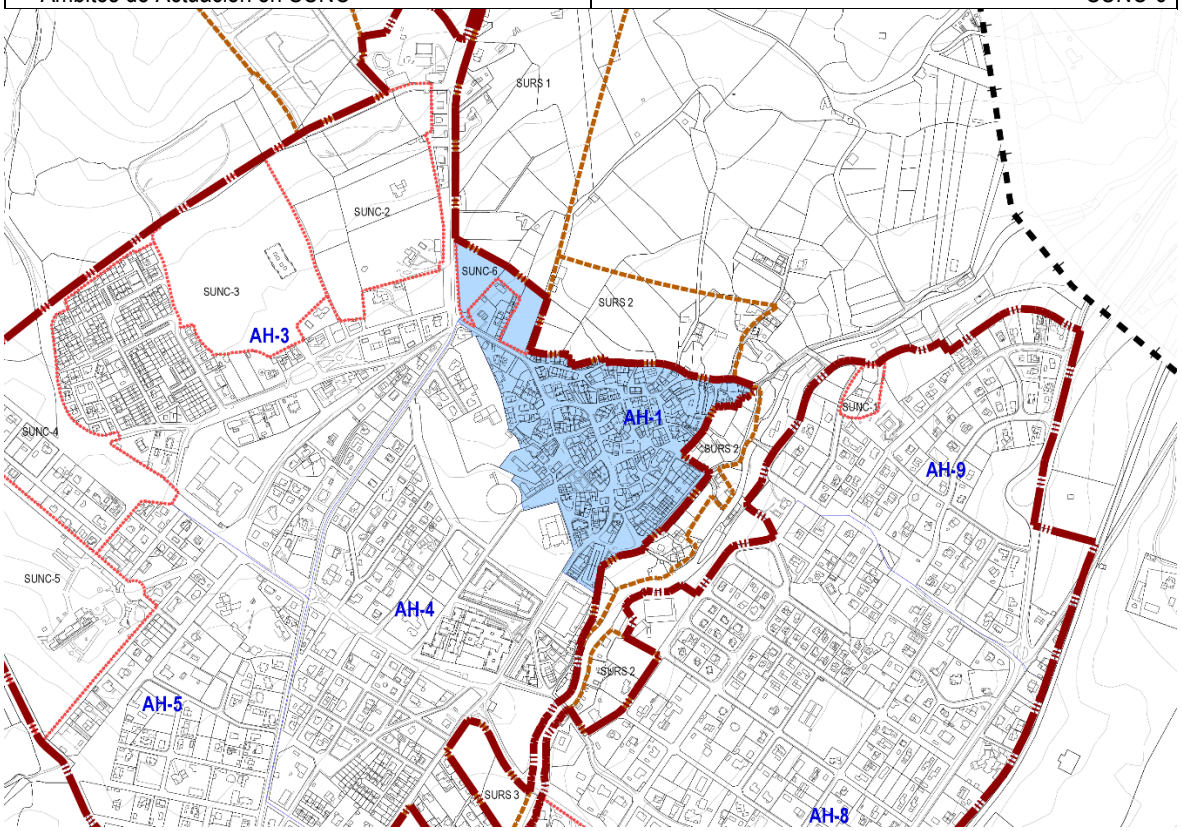


Figura 12. Delimitación del Área Homogénea 1

El Área Homogénea AH-1 corresponde al núcleo histórico original del municipio. Se configura como un ámbito singular dentro del planeamiento, delimitado como área homogénea propia por su clara coherencia tipológica y funcional. Su morfología se caracteriza por una trama viaria estrecha, de origen tradicional, compuesta por calles irregulares y manzanas pequeñas de forma irregular.

Las edificaciones, de entre una y tres plantas, pueden aparecer aisladas o agrupadas. En algunos casos, las construcciones aisladas se acompañan de pequeños jardines que contribuyen a definir las manzanas y aportar permeabilidad al tejido urbano. El uso global del área es predominantemente residencial, con tipologías basadas en viviendas unifamiliares adosadas de dos alturas, junto con edificaciones de interés histórico y patrimonial.

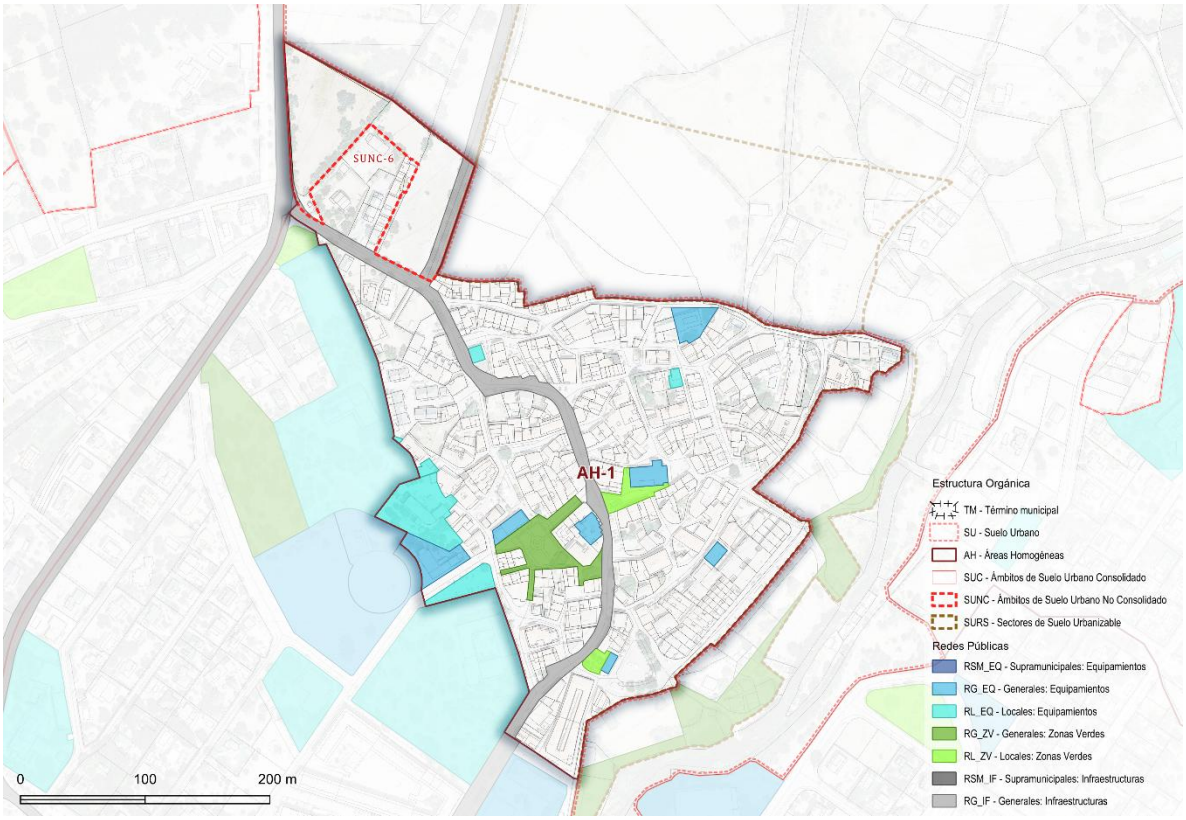


Figura 13. Área Homogénea 1. Redes Públicas

En la zona central del casco se mantiene la estructura tradicional de manzanas irregulares con edificación entre medianeras y alturas de planta baja o planta baja más una (y excepcionalmente planta baja más dos). Por el contrario, los crecimientos más recientes en torno al núcleo han introducido una estructura más ordenada, con viviendas adosadas o pareadas de planta baja más una o más dos, especialmente en los bordes periféricos del casco. En cuanto a las redes públicas, los principales elementos son los siguientes:

- Red viaria: La calle Real atraviesa longitudinalmente la zona en dirección norte-sur.
- Equipamientos: Centro de Educación de Adultos, Oficina de Turismo, Casa Museo Julio Escobar, Hogar del pensionista / Centro de mayores, Centro de Salud, Residencia Santa Rosa de Lima, Iglesia de la Purísima Concepción, Ayuntamiento, Oficina de Correos, Policía Local / Protección Civil, Antiguo edificio de la Policía Local, Aula Municipal "La Casita" y Aparcamiento c/ Dalias.
- Espacios libres: Plaza de España, Plaza de la Fuente del León, Plaza de la Cruz de los Caídos y Parque de las Cigüeñas.

2.4.2. Situación inicial

En términos generales, se trata de un área mayoritariamente consolidada, aunque se identifica un ámbito sin consolidar en la zona noroeste, debido a que no cumple los requisitos legales para ser considerado Suelo Urbano Consolidado. Por ello, se procede a su delimitación y clasificación como Suelo Urbano No Consolidado. A continuación, en la tabla se resumen las principales características cuantitativas del Área Homogénea:

DATOS INICIALES			
Superficie del Área Homogénea		(m²s)	115.508,00
Superficie de Suelo Urbano No Consolidado		(m²s)	12.115,00
Superficie edificada (actual)		(m²c)	88.441,00
Superficie edificable		(m²c)	91.868,00
Número de viviendas (estimadas)		(nº viv.)	644
Densidad (estimada)		(viv/ha)	62,29
Número de viviendas máximas		(nº viv.)	655
Densidad máxima		(viv/ha)	63,35
Coeficiente de edificabilidad		**(m²c/m²s)**	**0,89**
REDES PÚBLICAS SUPRAMUNICIPALES (m²s)		Red de equipamientos sociales y servicios urbanos	0,00
		Red de espacios libres y zonas verdes	0,00
		Red viaria	144,00
		Red de servicios de infraestructuras	0,00
		TOTAL REDES SUPRAMUNICIPALES	**144,00**
REDES PÚBLICAS GENERALES (m²s)		Red de equipamientos sociales y servicios urbanos	3.259,00
		Red de espacios libres y zonas verdes	2.245,00
		Red viaria	5.964,60
		Red de servicios de infraestructuras	0,00
		TOTAL REDES GENERALES	**11.468,60**
REDES PÚBLICAS LOCALES (m²s)		Red de equipamientos sociales y servicios urbanos	4.274,00
		Red de espacios libres y zonas verdes	928,00
		Red viaria	26.677,17
		Red de servicios de infraestructuras	0,00
		TOTAL REDES LOCALES	31.879,17
		TOTAL REDES LOCALES (Exc. Viario)	**5.202,00**
Est. de Redes Locales (m²s/viv.)	**7,94**	**Est. de Redes Locales (m²s/100m²c)**	**5,66**

2.4.3. Actuaciones propuestas

Con el objetivo de garantizar el desarrollo del ámbito sin consolidar dentro del Área Homogénea, se delimita un ámbito de Suelo Urbano No Consolidado (SUNC-6). De acuerdo con lo establecido en el artículo 39.4.a de la Ley 9/2001, el coeficiente de edificabilidad máximo de cada ámbito de Suelo Urbano No Consolidado será igual al coeficiente calculado para la totalidad del Área Homogénea en la que se encuentra. En los capítulos siguientes se proporciona información más detallada sobre los ámbitos mencionados.

2.5. AH-2. Zona Norte

2.5.1. Descripción del ámbito

CARACTERÍSTICAS GENERALES	
Nombre Área Homogénea	Zona Norte
Superficie Área Homogénea (m^2s)	388.677,00
Uso global / Uso pormenorizado mayoritario	Residencial / Residencial unifamiliar
Clase / categoría de suelo	Suelo Urbano Consolidado
Ámbitos de Actuación en SUNC	0

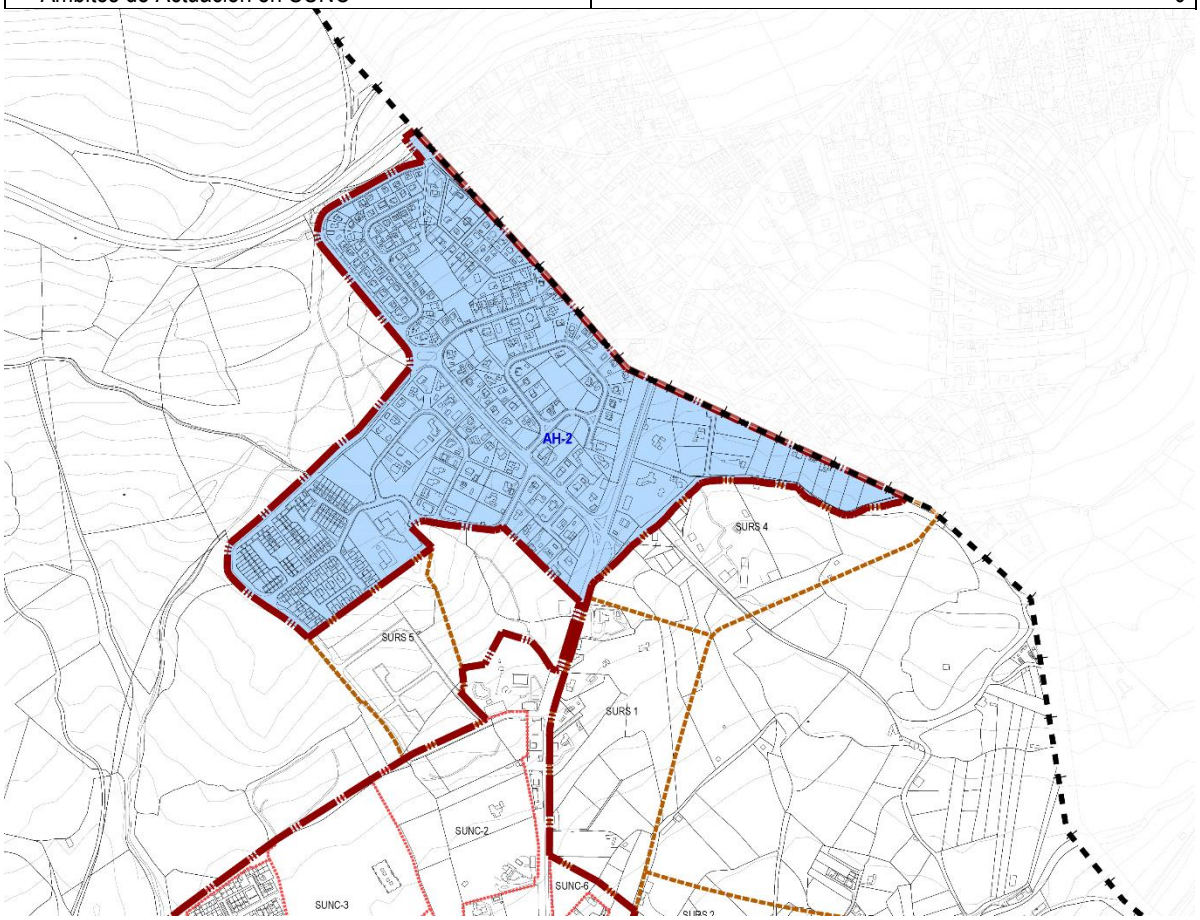


Figura 14. Delimitación del Área Homogénea 2

El Área Homogénea AH-2 se localiza al norte del término municipal, en contacto con Cercedilla, y constituye parte de uno de los crecimientos residenciales más recientes de Los Molinos. Su origen se vincula a parcelaciones periféricas y colonias iniciadas en el siglo XX, consolidadas en las últimas décadas. El ámbito se configura como unidad homogénea diferenciada por su baja densidad, la tipología predominante de vivienda unifamiliar y una cierta fragmentación urbana.

El uso global es residencial, con tres grandes agrupaciones: Los Arroyuelos, Monte Pinar y El Balcón de la Peñota. Predomina la vivienda unifamiliar aislada sobre parcelas amplias, que genera una trama de baja

densidad, si bien en El Balcón de la Peñota se introducen tipologías adosadas y pareadas con mayor ocupación y alturas de hasta planta baja más dos. En cambio, la zona norte de Los Arroyuelos mantiene un carácter más disperso, con viviendas aisladas y alturas de planta baja o planta baja más una.

La carretera M-622 atraviesa el área, constituyendo su principal eje de conexión con el resto del municipio. Dentro de la trama residencial aparecen parcelas dotacionales, principalmente vinculadas a equipamientos deportivos, que complementan el carácter predominantemente residencial del área.

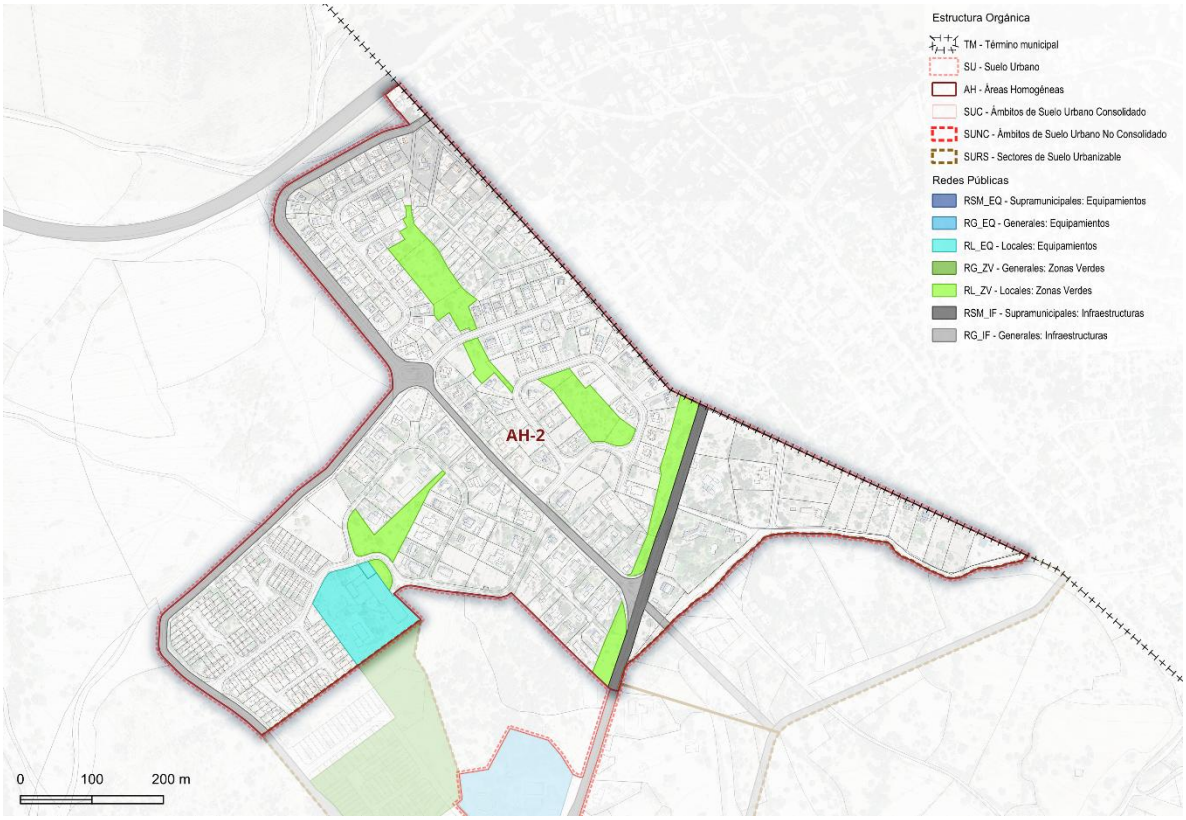


Figura 15. Área Homogénea 2. Redes Públicas

En cuanto a las redes públicas, los principales elementos son los siguientes:

- Red viaria: La carretera M-622 que atraviesa el área en dirección norte-sur.
- Equipamientos: pistas deportivas c/ del Chopo e instalación Repsol Gas c/ del Chopo.
- Espacios libres: zona protección carretera M-622 norte, zonas verdes c/ Velázquez y zonas verdes Los Arroyuelos.

2.5.2. Situación inicial

EL Área Homogénea AH-2 no se identifican ámbitos sin consolidar. En la siguiente tabla se resumen las principales características cuantitativas del Área Homogénea:

DATOS INICIALES			
Superficie del Área Homogénea	(m²s)		388.677,00
Superficie de Suelo Urbano No Consolidado	(m²s)		0,00
Superficie edificada (actual)	(m²c)		80.898,00
Superficie edificable	(m²c)		56.857,00
Número de viviendas (estimadas)	(nº viv.)		254
Densidad (estimada)	(viv/ha)		6,53
Número de viviendas máximas	(nº viv.)		273
Densidad máxima	(viv/ha)		7,02
Coeficiente de edificabilidad	**(m²c/m²s)**		**0,15**
REDES PÚBLICAS SUPRAMUNICIPALES (m²s)	Red de equipamientos sociales y servicios urbanos		0,00
	Red de espacios libres y zonas verdes		0,00
	Red viaria		6.032,14
	Red de servicios de infraestructuras		0,00
	TOTAL REDES SUPRAMUNICIPALES		**6.032,14**
REDES PÚBLICAS GENERALES (m²s)	Red de equipamientos sociales y servicios urbanos		0,00
	Red de espacios libres y zonas verdes		0,00
	Red viaria		0,00
	Red de servicios de infraestructuras		0,00
	TOTAL REDES GENERALES		**0,00**
REDES PÚBLICAS LOCALES (m²s)	Red de equipamientos sociales y servicios urbanos		12.925,00
	Red de espacios libres y zonas verdes		28.091,00
	Red viaria		70.490,01
	Red de servicios de infraestructuras		0,00
	TOTAL REDES LOCALES		**111.506,01**
	TOTAL REDES LOCALES (Exc. Viario)		**41.016,00**
Est. de Redes Locales (m²s/viv.)	**150,24**	**Est. de Redes Locales (m²s/100m²c)**	**72,14**

2.5.3. Actuaciones propuestas

No se plantea ninguna intervención ni reordenación en el Área Homogénea.

2.6. AH-3. Oeste del casco antiguo

2.6.1. Descripción del ámbito

CARACTERÍSTICAS GENERALES	
Nombre Área Homogénea	Oeste del casco antiguo
Superficie Área Homogénea (m^2s)	360.636
Uso global / Uso pormenorizado mayoritario	Residencial / Residencial unifamiliar
Clase / categoría de suelo	Suelo Urbano Consolidado / No Consolidado
Ámbitos de Actuación en SUNC	SUNC-2 y SUNC-3

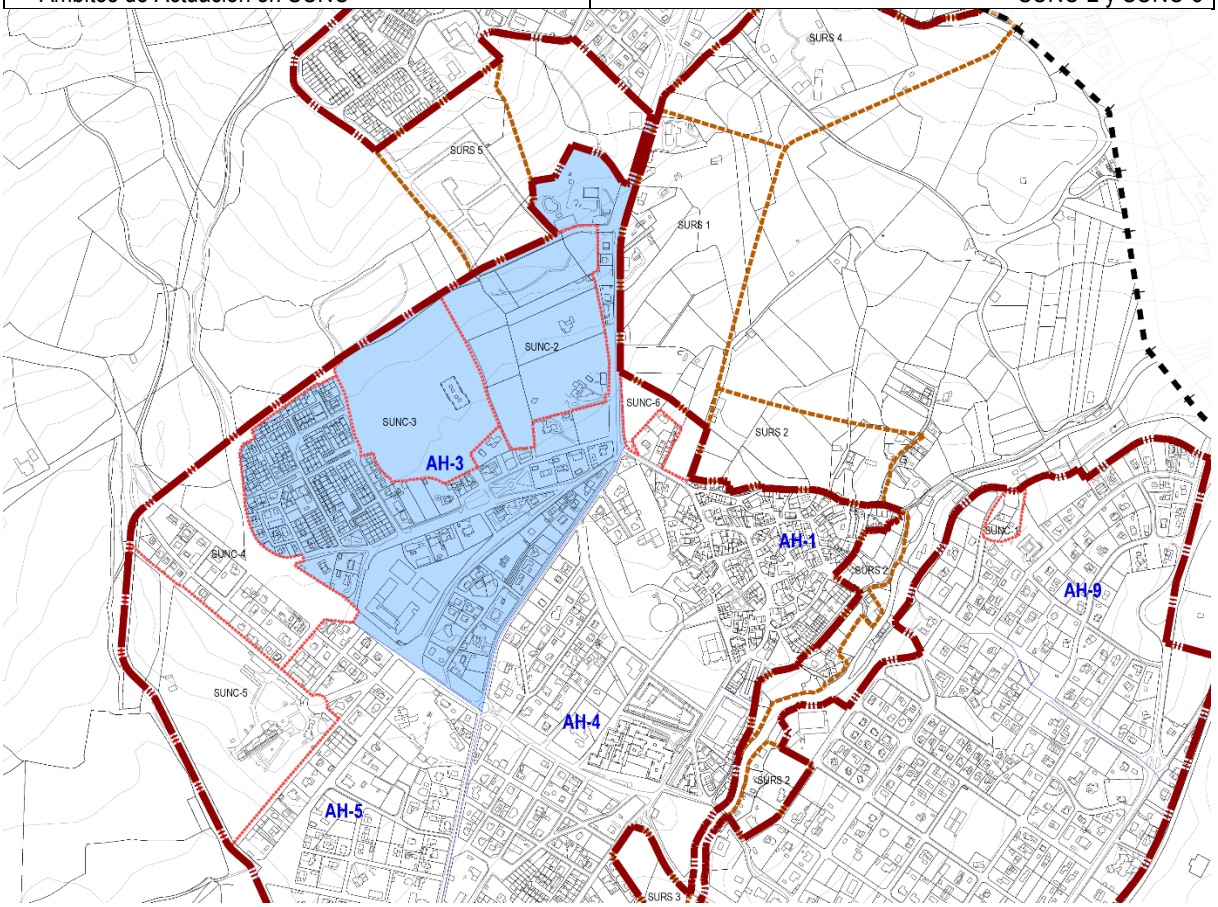


Figura 16. Delimitación del Área Homogénea 3

El Área Homogénea AH-3 se localiza al oeste del núcleo histórico, con una trama más abierta y regular que la del casco fundacional. El parcelario se organiza en manzanas de tamaño medio, predominando la vivienda unifamiliar —tanto en hilera como aislada— y edificaciones de baja altura que mantienen la escala tradicional. Su límite oriental viene definido por la carretera M-622, que recorre todo el borde este del área.

El ámbito funciona como espacio de transición entre el Casco Antiguo y los crecimientos periféricos, combinando tejidos residenciales consolidados con vacíos y parcelas sin edificar que evidencian procesos de crecimiento discontinuo. En él se integran la urbanización Cerca del Pozo y parte de las primeras colonias de

veraneo del municipio, como la colonia de Las Eras, vinculada a la carretera M-622 y caracterizada por viviendas unifamiliares aisladas retranqueadas respecto al viario.

El uso dominante es el residencial, con presencia puntual de pequeños talleres o almacenes vinculados a la actividad local. En el sector sur destaca un equipamiento cultural destinado a colegio, que articula la relación entre la urbanización y la colonia de Las Eras. Asimismo, en la urbanización Cerca del Pozo se localizan varios equipamientos deportivos de menor escala.

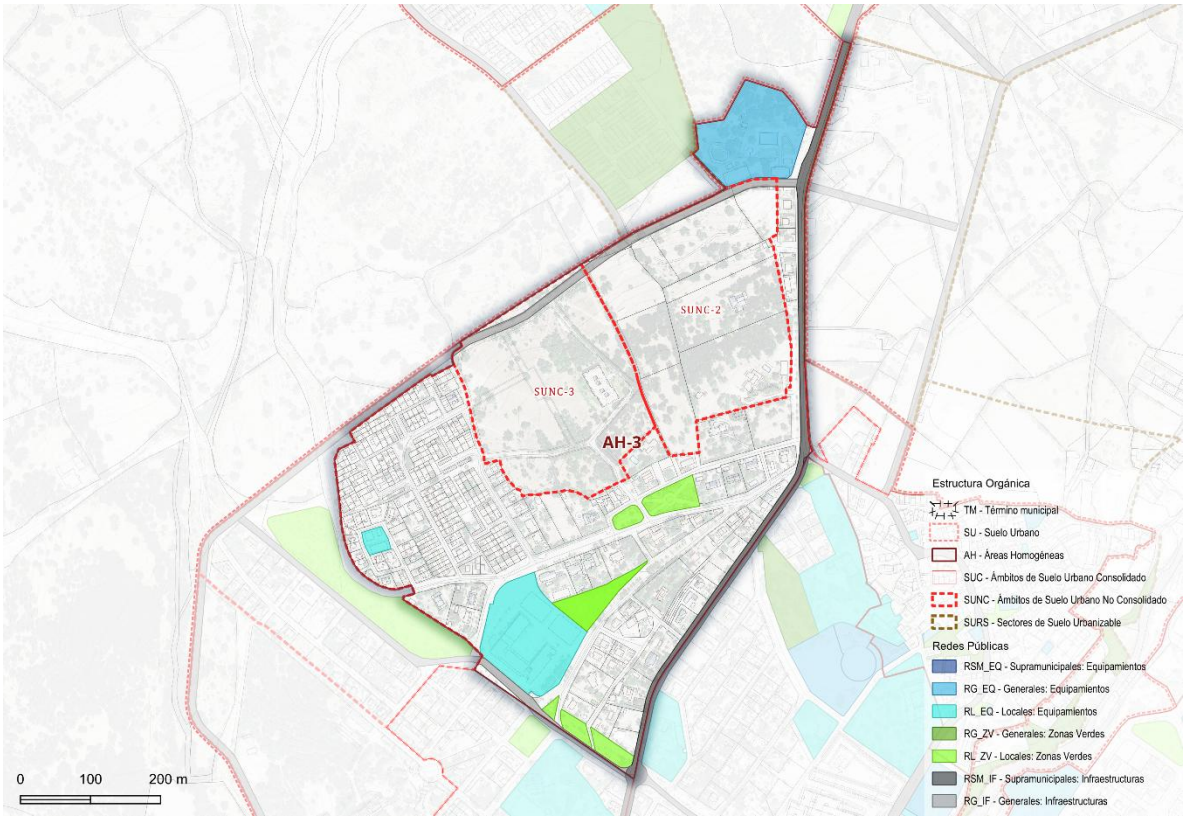


Figura 17. Área Homogénea 3. Redes Públicas

La morfología edificatoria varía según las zonas: en el sector oriental predomina la vivienda unifamiliar aislada de una o dos plantas (PB o PB+1), mientras que en la zona oeste, coincidiendo con la urbanización Cerca del Pozo, aparecen tipologías pareadas o adosadas con alturas que alcanzan PB+2.

En el planeamiento municipal, el Área Homogénea AH-3 se concibe como un ámbito de consolidación urbana que debe reforzar la continuidad del tejido, mejorar la conectividad con las áreas colindantes y garantizar la coherencia tipológica y la adecuada integración con el resto del municipio.

En cuanto a las redes públicas, los principales elementos son los siguientes:

- Red viaria: La carretera M-622 atraviesa el ámbito en dirección norte-sur por su límite oeste.
- Equipamientos: C.E.I.P. Divino Maestro, Piscinas Municipales y Pistas deportivas c/ Roblellano.
- Espacios libres: Plaza Eras de la Lancha, Zona Verde CEIP Divino Maestro y Zonas Verdes c/ Calvario.

2.6.2. Situación inicial

En el Área Homogénea AH-3 se identifican ámbitos sin consolidar que no han sido desarrollados, y que se clasifican como Suelo Urbano No Consolidado. En la siguiente tabla se resumen las principales características cuantitativas del Área Homogénea:

DATOS INICIALES			
Superficie del Área Homogénea		(m²s)	360.636
Superficie de Suelo Urbano No Consolidado		(m²s)	135.298,00
Superficie edificada (actual)		(m²c)	72.062,00
Superficie edificable		(m²c)	45.396,00
Número de viviendas (estimadas)		(nº viv.)	256
Densidad (estimada)		(viv/ha)	11,36
Número de viviendas máximas		(nº viv.)	247
Densidad máxima		(viv/ha)	10,96
Coeficiente de edificabilidad		**(m²c/m²s)**	**0,20**
REDES PÚBLICAS SUPRAMUNICIPALES (m²s)	Red de equipamientos sociales y servicios urbanos		0,00
	Red de espacios libres y zonas verdes		0,00
	Red viaria		10.244,63
	Red de servicios de infraestructuras		0,00
	TOTAL REDES SUPRAMUNICIPALES		**10.244,63**
REDES PÚBLICAS GENERALES (m²s)	Red de equipamientos sociales y servicios urbanos		16.066,00
	Red de espacios libres y zonas verdes		0,00
	Red viaria		33,95
	Red de servicios de infraestructuras		0,00
	TOTAL REDES GENERALES		**16.099,95**
REDES PÚBLICAS LOCALES (m²s)	Red de equipamientos sociales y servicios urbanos		17.529,00
	Red de espacios libres y zonas verdes		10.303,00
	Red viaria		51.624,41
	Red de servicios de infraestructuras		0,00
	TOTAL REDES LOCALES		**79.456,41**
	TOTAL REDES LOCALES (Exc. Viario)		**27.832,00**
Est. de Redes Locales (m²s/viv.)	**112,68**	**Est. de Redes Locales (m²s/100m²c)**	**61,31**

2.6.3. Actuaciones propuestas

Con el objetivo de garantizar el desarrollo de los ámbitos sin consolidar en el Área Homogénea, se delimitan dos ámbitos de Suelo Urbano No Consolidado (SUNC-2 y SUNC-3). Conforme a lo establecido en la Ley 9/2001, artículo 39. 4a, el coeficiente de edificación máximo de cada ámbito de Suelo Urbano No Consolidado máximo será igual al coeficiente calculado para la totalidad del Área Homogénea en la que se inserta. En los siguientes capítulos se incluye información más detallada sobre cada uno de estos ámbitos.

2.7. AH-4. Sur del casco antiguo – Las Heras

2.7.1. Descripción del ámbito

CARACTERÍSTICAS GENERALES	
Nombre Área Homogénea	Sur del casco antiguo – Las Heras
Superficie Área Homogénea (m^2s)	287.286,00
Uso global / Uso pormenorizado mayoritario	Residencial / Residencial unifamiliar
Clase / categoría de suelo	Suelo Urbano Consolidado
Ámbitos de Actuación en SUNC	0

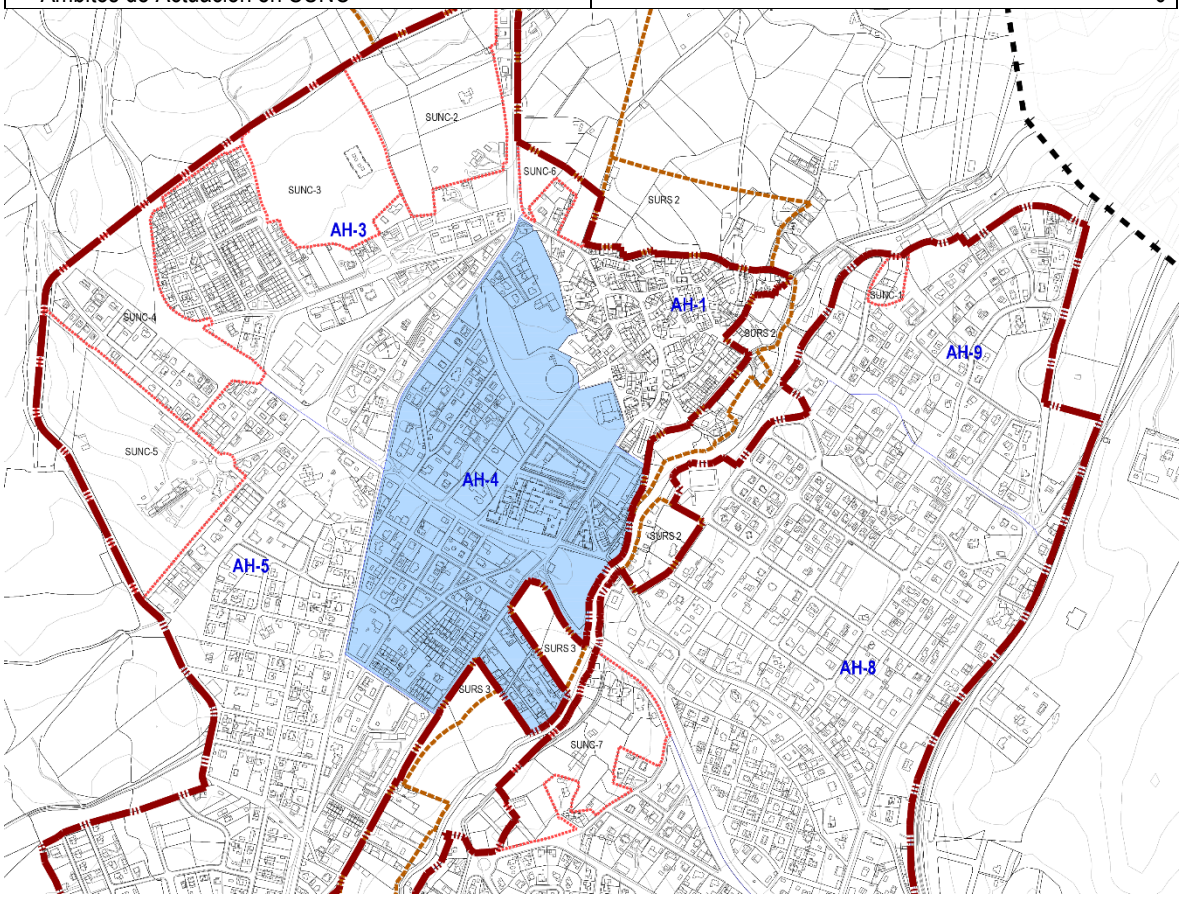


Figura 18. Delimitación del Área Homogénea 4

El Área Homogénea AH-4 se sitúa al sur del núcleo histórico, configurando una franja de crecimiento en continuidad con el casco y vinculada en parte a la antigua colonia de Las Heras. Su estructura urbana es heterogénea, tanto por la diversidad tipológica como por la organización de su parcelario. El área está delimitada en su borde oeste por la carretera M-622, que además lo atraviesa transversalmente —actualmente como calle Calvario—, dividiéndolo en dos secciones con características diferenciadas.

El uso predominante es el residencial, aunque con gran variedad de tipologías y alturas. En la zona noreste de la carretera M-622, destacan tres manzanas de vivienda plurifamiliar en bloque abierto, con alturas de PB+2 y PB+3, lo que confiere a esta zona una densidad superior a la del resto del ámbito. Hacia el sur, se concentran

conjuntos de vivienda unifamiliar adosada o pareada, de 1 y 2 plantas, mientras que en la mayor parte del área se mantiene la vivienda unifamiliar aislada, también de baja altura (PB y PB+1), sobre parcelas de tamaño medio y retranqueadas respecto al viario.

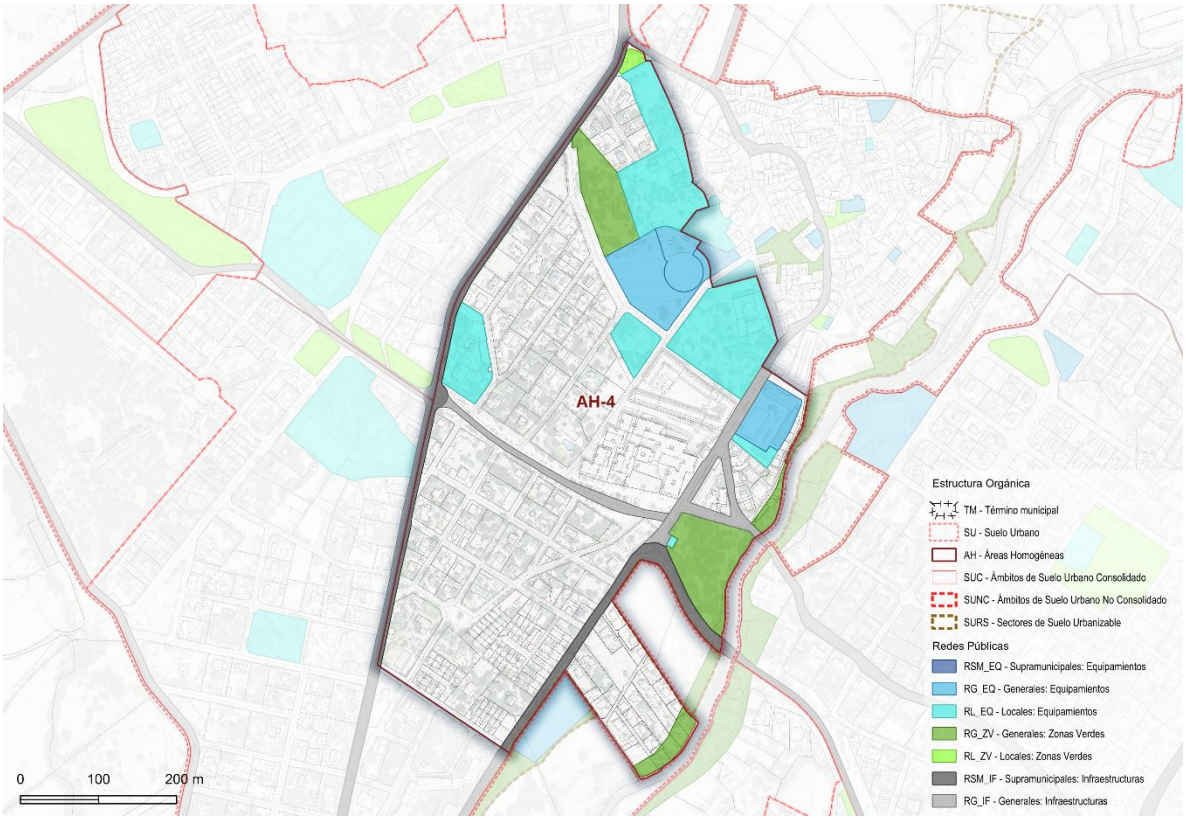


Figura 19. Área Homogénea 4. Redes Públicas

La franja norte concentra buena parte de las parcelas dotacionales, principalmente deportivas y culturales, lo que refuerza su papel como espacio de apoyo al casco antiguo. En cambio, la sección sur carece prácticamente de equipamientos, consolidándose como un ámbito residencial puro.

En el planeamiento, el Área Homogénea AH-4 se concibe como espacio de transición entre el casco y los suelos meridionales de expansión. Su ordenación debe orientarse a consolidar los vacíos urbanos, equilibrar la dotación de equipamientos y coser la fragmentación generada por la carretera M-622, garantizando al mismo tiempo la coherencia tipológica y una adecuada integración paisajística con el entorno.

En cuanto a las redes públicas, los principales elementos son los siguientes:

- Red viaria: la carretera M-622 atraviesa el ámbito en dirección norte-sur por su límite oeste.
- Equipamientos: cuenta con varios equipamientos relevantes, entre los que se encuentran la Plaza de Toros y las áreas exteriores a esta, la Escuela de Música y Danza, la Ermita San José, las Escuelas Infantiles Valle de Luz y Nuestra Señora de Fátima, la Biblioteca Municipal, las religiosas Sagrada Familia de Urgel y la Casa de la Espiritualidad La Cerca.
- Espacios libres: parque del Doctor Rodríguez Padilla, parque de las Cigüeñas - Parque de Calistenia - Canchas - Zona infantil y parque biosaludable junto a la parada de bus.

2.7.2. Situación inicial

En el Área Homogénea AH-4 no se identifican ámbitos sin consolidar, por lo que se clasifica por completo como Suelo Urbano Consolidado. En la siguiente tabla se resumen las principales características cuantitativas del Área Homogénea:

DATOS INICIALES			
Superficie del Área Homogénea	(m²s)		287.286,00
Superficie de Suelo Urbano No Consolidado	(m²s)		0,00
Superficie edificada (actual)	(m²c)		97.662,00
Superficie edificable	(m²c)		92.769,00
Número de viviendas (estimadas)	(nº viv.)		381
Densidad (estimada)	(viv/ha)		13,26
Número de viviendas máximas	(nº viv.)		394
Densidad máxima	(viv/ha)		13,71
Coeficiente de edificabilidad	**(m²c/m²s)**		**0,32**
REDES PÚBLICAS SUPRAMUNICIPALES (m²s)	Red de equipamientos sociales y servicios urbanos		0,00
	Red de espacios libres y zonas verdes		0,00
	Red viaria		5.139,98
	Red de servicios de infraestructuras		0,00
	TOTAL REDES SUPRAMUNICIPALES		**5.139,98**
REDES PÚBLICAS GENERALES (m²s)	Red de equipamientos sociales y servicios urbanos		15.333,00
	Red de espacios libres y zonas verdes		16.040,00
	Red viaria		15.631,46
	Red de servicios de infraestructuras		0,00
	TOTAL REDES GENERALES		**47.004,46**
REDES PÚBLICAS LOCALES (m²s)	Red de equipamientos sociales y servicios urbanos		34.606,00
	Red de espacios libres y zonas verdes		611,00
	Red viaria		47.005,14
	Red de servicios de infraestructuras		0,00
	TOTAL REDES LOCALES		**82.222,14**
	TOTAL REDES LOCALES (Exc. Viario)		**35.217,00**
Est. de Redes Locales (m²s/viv.)	**89,38**	**Est. de Redes Locales (m²s/100m²c)**	**37,96**

2.7.3. Actuaciones propuestas

No se plantea ninguna intervención ni reordenación en el Área Homogénea.

2.8. AH-5. Cerca de la Mora – Las Heras

2.8.1. Descripción del ámbito

CARACTERÍSTICAS GENERALES	
Nombre Área Homogénea	Cerca de la Mora – Las Heras
Superficie Área Homogénea (m^2s)	604.833
Uso global / Uso pormenorizado mayoritario	Residencial / Residencial unifamiliar
Clase / categoría de suelo	Suelo Urbano Consolidado / No Consolidado
Ámbitos de Actuación en SUNC	SUNC-4 y SUNC-5

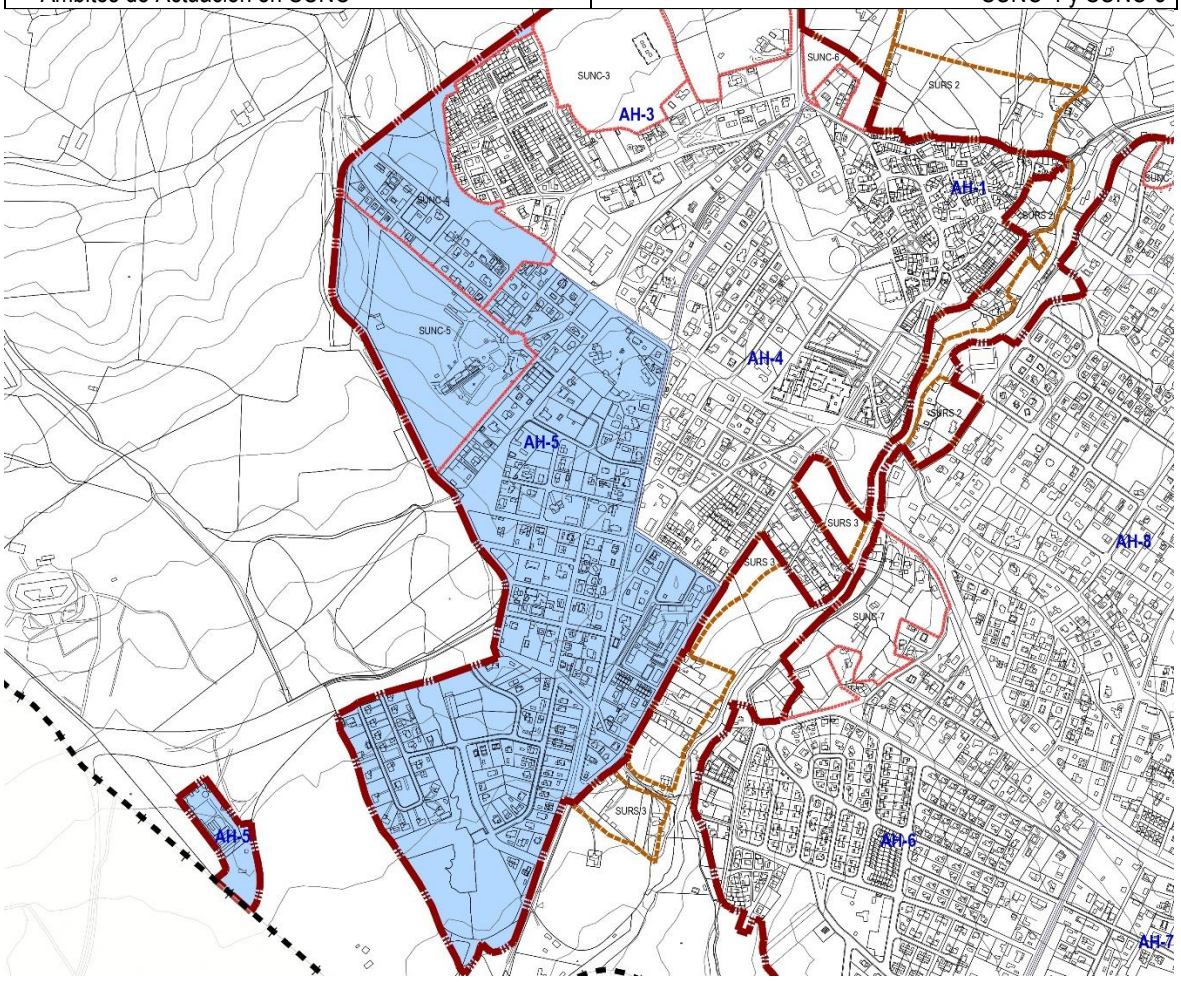


Figura 20. Delimitación del Área Homogénea 5

El Área Homogénea AH-5 presenta una estructura urbana heterogénea, articulada principalmente en torno a la carretera M-622 y al entorno del antiguo Sanatorio de la Marina, origen de la colonia de La Marina. En esta zona norte y central predomina el uso residencial, con tipologías variadas que incluyen vivienda unifamiliar aislada, pareada y adosada de PB y PB+1, coexistiendo con parcelas vacantes fruto de un crecimiento disgregado. En el sureste destaca la urbanización Los Almendros, de mayor densidad y con edificaciones plurifamiliares que alcanzan PB+3, lo que contrasta con la baja intensidad edificatoria predominante en el resto

del ámbito. Además, se localizan varias parcelas dotacionales de interés: una de uso sanitario y beneficencia vinculada al antiguo sanatorio en el noroeste y otra de uso cultural en la franja centro-norte.

La zona sur del área corresponde a la urbanización Cerca de la Mora Alta, consolidada a partir de los años setenta y ochenta, caracterizada por viviendas unifamiliares aisladas de baja altura (PB y PB+1) sobre parcelas amplias y con ocupaciones reducidas (5–15%). En esta zona se concentran también varios equipamientos relevantes para el municipio, como el cementerio y el punto limpio.

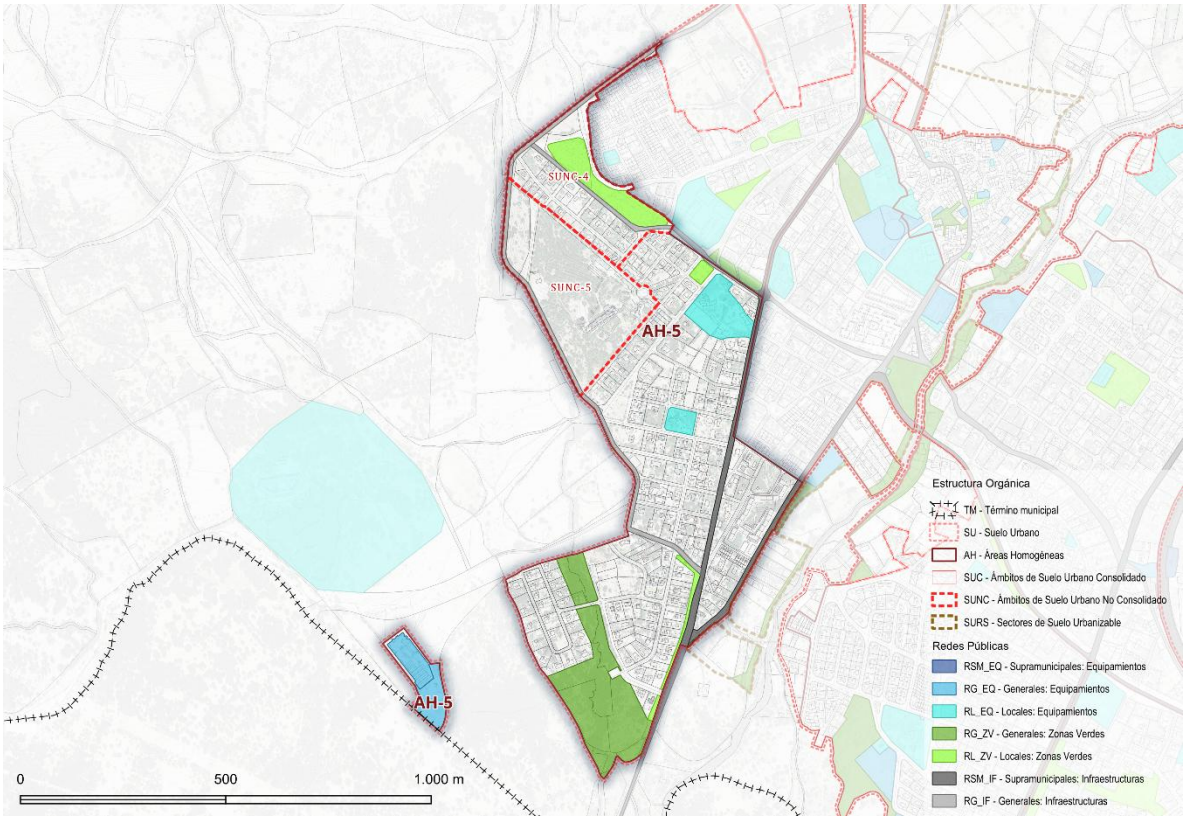


Figura 21. Área Homogénea 5. Redes Públicas

En conjunto, el Área Homogénea AH-5 combina un tejido residencial de baja densidad con enclaves de mayor intensidad edificatoria y equipamientos de escala municipal y supralocal, lo que refuerza su carácter diverso y complejo. En el planeamiento debe priorizarse la consolidación de las zonas residenciales, la integración de los equipamientos en la trama urbana y la mejora de la conectividad transversal frente a la fragmentación generada por la carretera M-622.

En cuanto a las redes públicas, los principales elementos son los siguientes:

- Red viaria: la carretera M-622 que cruza el ámbito en dirección norte-sur y la calle Molino de la Cruz en su límite sureste.
- Equipamientos: Sanatorio de la Marina, Casa Villa Marista San José, Alojamiento Alborada (Escolapias), Cementerio, Punto limpio y parcela dotacional Av. Marina.
- Espacios libres: parque de las Especies, zona verde Cerca de la Mora, zona de protección carretera M-622 sur y parque c/ Calvario.

2.8.2. Situación inicial

En el Área Homogénea AH-5 se identifican ámbitos sin consolidar y que se clasifican como Suelo Urbano No Consolidado. En la siguiente tabla se resumen las principales características cuantitativas del Área Homogénea:

DATOS INICIALES			
Superficie del Área Homogénea		(m²s)	604.833,00
Superficie de Suelo Urbano No Consolidado		(m²s)	161.208,00
Superficie edificada (actual)		(m²c)	85.884,00
Superficie edificable		(m²c)	100.266,00
Número de viviendas (estimadas)		(nº viv.)	329
Densidad (estimada)		(viv/ha)	7,42
Número de viviendas máximas		(nº viv.)	376
Densidad máxima		(viv/ha)	8,48
Coeficiente de edificabilidad		**(m²c/m²s)**	**0,23**
REDES PÚBLICAS SUPRAMUNICIPALES (m²s)	Red de equipamientos sociales y servicios urbanos		0,00
	Red de espacios libres y zonas verdes		0,00
	Red viaria		9.878,28
	Red de servicios de infraestructuras		0,00
	TOTAL REDES SUPRAMUNICIPALES		**9.878,28**
REDES PÚBLICAS GENERALES (m²s)	Red de equipamientos sociales y servicios urbanos		9.211,00
	Red de espacios libres y zonas verdes		53.975,00
	Red viaria		5.942,23
	Red de servicios de infraestructuras		0,00
	TOTAL REDES GENERALES		**69.128,23**
REDES PÚBLICAS LOCALES (m²s)	Red de equipamientos sociales y servicios urbanos		19.297,00
	Red de espacios libres y zonas verdes		22.033,00
	Red viaria		90.878,64
	Red de servicios de infraestructuras		0,00
	TOTAL REDES LOCALES		**132.208,64**
	TOTAL REDES LOCALES (Exc. Viario)		**41.330,00**
Est. de Redes Locales (m²s/viv.)	**109,92**	**Est. de Redes Locales (m²s/100m²c)**	**41,22**

2.8.3. Actuaciones propuestas

Con el objetivo de garantizar el desarrollo de los ámbitos sin consolidar en el Área Homogénea, se delimitan dos ámbitos de Suelo Urbano No Consolidado (SUNC-4 y SUNC-5). Conforme a lo establecido en la Ley 9/2001, artículo 39. 4a, el coeficiente de edificación máximo de cada ámbito de Suelo Urbano No Consolidado máximo será igual al coeficiente calculado para la totalidad del Área Homogénea en la que se inserta. En los siguientes capítulos se incluye información más detallada sobre cada uno de estos ámbitos.

2.9. AH-6. Matarrubia

2.9.1. Descripción del ámbito

CARACTERÍSTICAS GENERALES	
Nombre Área Homogénea	Matarrubia
Superficie Área Homogénea (m²s)	481.976,00
Uso global / Uso pormenorizado mayoritario	Residencial / Residencial unifamiliar
Clase / categoría de suelo	Suelo Urbano Consolidado / No Consolidado
Ámbitos de Actuación en SUNC	SUNC-7

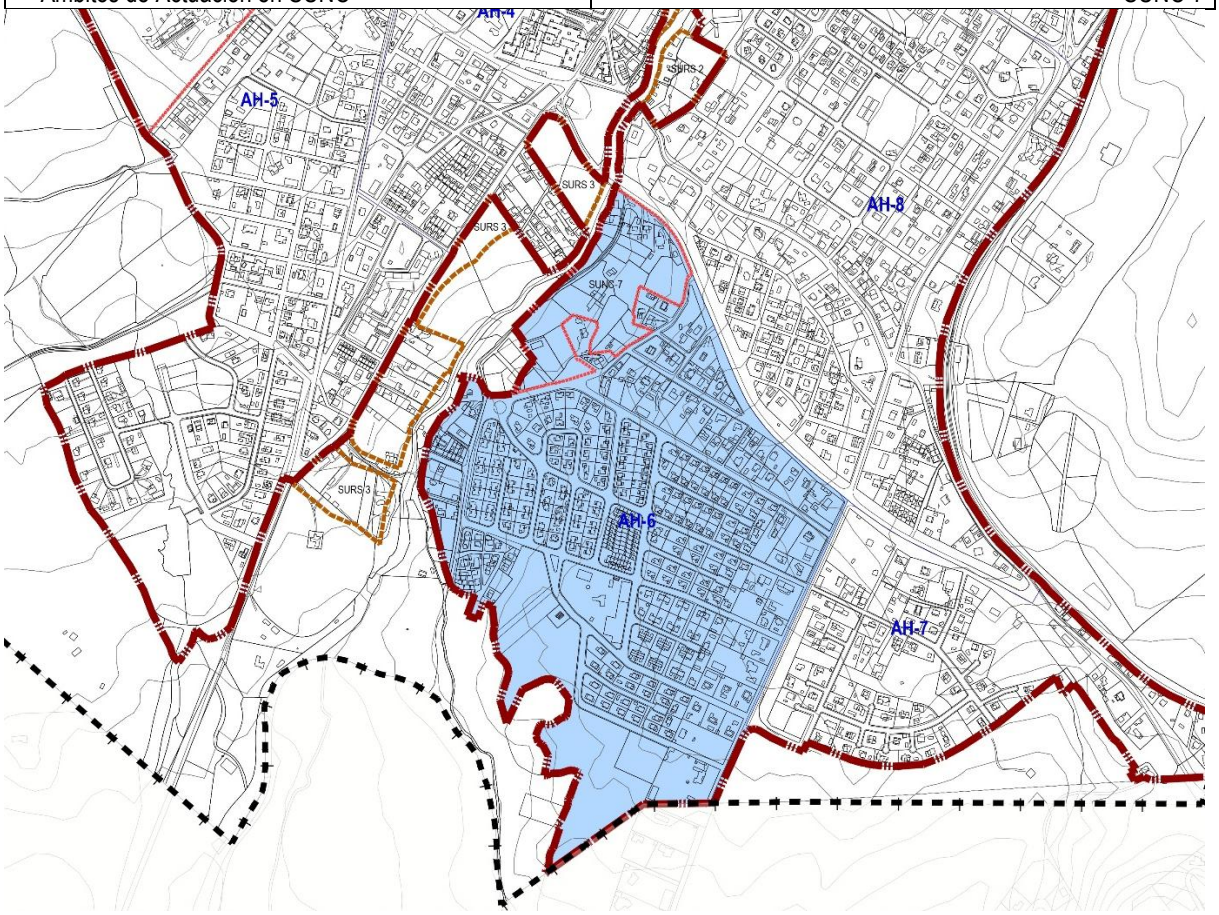


Figura 22. Delimitación del Área Homogénea 6

El Área Homogénea AH-6 se encuentra delimitada por la carretera M-614 al este, la M-622 al norte y el río Guadarrama al oeste. Su estructura es heterogénea, resultado de un crecimiento inicial vinculado a las vías de comunicación, que posteriormente se ha ido ordenando hacia el interior. El origen de este ámbito se fundamenta en el Plan Parcial Matarrubia II, que contempló el desarrollo urbanístico de una finca de 282.922 m² en la zona sur de Los Molinos. Dicho plan, alineado con el planeamiento general vigente, tenía como objetivo responder a la creciente demanda de vivienda en la zona norte de Madrid. El proyecto preveía la construcción de 279 viviendas (237 de promoción privada y 42 cedidas al Ayuntamiento), combinando tipologías unifamiliares aisladas, pareadas y adosadas sobre parcelas de entre 150 y 500 m². El modelo urbano propuesto priorizó el

respeto a la topografía y al paisaje, con baja densidad edificatoria, amplios espacios entre viviendas y zonas verdes estratégicamente situadas. Actualmente, el uso predominante es el residencial, con viviendas unifamiliares en sus distintas variantes (aisladas, pareadas y adosadas) y alturas de PB y PB+1. A este tejido se suman varias parcelas de carácter dotacional y de servicios, donde destacan un gran equipamiento deportivo y otras parcelas destinadas a usos industrial, sanitario y de beneficencia.

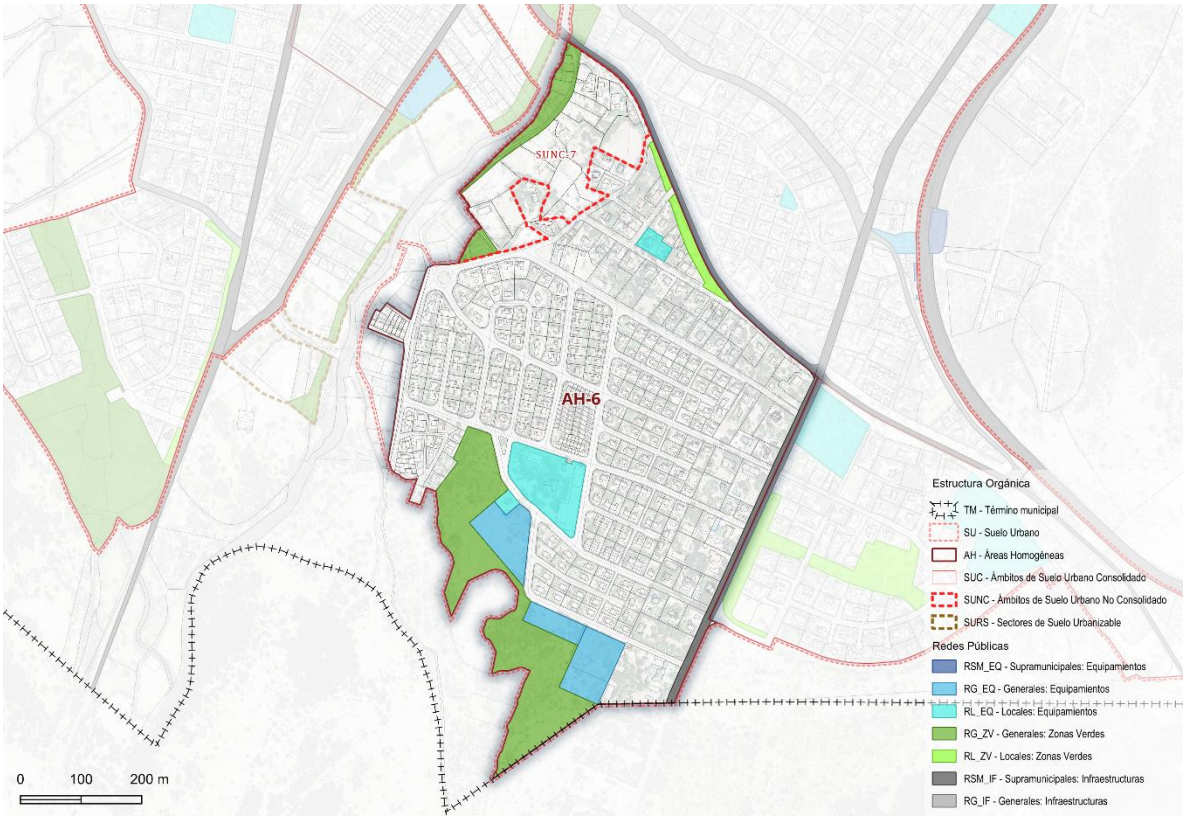


Figura 23. Área Homogénea 6. Redes Públicas

En conjunto, el Área Homogénea AH-6 constituye un ámbito residencial planificado de baja densidad, con una notable presencia de parcelas dotacionales y zonas verdes al sur del ámbito, y una estructura marcada por la influencia de las infraestructuras viarias. El planeamiento debe orientarse a consolidar el tejido urbano previsto, garantizar la adecuada integración de los equipamientos y mejorar la conectividad transversal, reforzando la coherencia tipológica y el diálogo paisajístico con el cauce del Guadarrama.

En cuanto a las redes públicas, los principales elementos son los siguientes:

- Red viaria: la carretera M-614 al este, la M-622 justo en el límite norte esta fuera de la delimitación del área.
- Equipamientos: Centro de rehabilitación Narconon, Club Social Luz Sierra, Instalación Repsol Gas, Parcela Dotacional Matarrubia II.1, Parcela Dotacional Matarrubia II. 2, Parcela Dotacional Matarrubia II. 3 y Parcela Dotacional Matarrubia (viviendas sociales).
- Espacios libres: Zona Verde c/ San Onofre, Zona Verde c/ río Guadalquivir y Zona Verde Av. Cañada Real.

2.9.2. Situación inicial

En términos generales, se trata de un área mayoritariamente consolidada, aunque se identifica un ámbito sin consolidar en la zona noroeste. Por ello, se procede a su delimitación y clasificación como Suelo Urbano No Consolidado. A continuación, en la tabla se resumen las principales características cuantitativas del Área Homogénea:

DATOS INICIALES			
Superficie Área Homogénea		(m²s)	481.976,00
Superficie de Suelo Urbano No Consolidado		(m²s)	49.712,00
Superficie edificada (actual)		(m²c)	67.256,00
Superficie edificable		(m²c)	82.498,00
Número de viviendas (estimadas)		(nº viv.)	406
Densidad (estimada)		(viv/ha)	9,39
Número de viviendas máximas		(nº viv.)	379
Densidad máxima		(viv/ha)	8,77
Coeficiente de edificabilidad		**(m2c/m2s)**	**0,19**
REDES PÚBLICAS SUPRAMUNICIPALES (m²s)	Red de equipamientos sociales y servicios urbanos		0,00
	Red de espacios libres y zonas verdes		0,00
	Red viaria		0,00
	Red de servicios de infraestructuras		0,00
	TOTAL REDES SUPRAMUNICIPALES		**0,00**
REDES PÚBLICAS GENERALES (m²s)	Red de equipamientos sociales y servicios urbanos		0,00
	Red de espacios libres y zonas verdes		41.549,00
	Red viaria		5.546,35
	Red de servicios de infraestructuras		0,00
	TOTAL REDES GENERALES		**47.095,35**
REDES PÚBLICAS LOCALES (m²s)	Red de equipamientos sociales y servicios urbanos		32.742,00
	Red de espacios libres y zonas verdes		5.741,00
	Red viaria		81.194,84
	Red de servicios de infraestructuras		0,00
	TOTAL REDES LOCALES		**119.677,84**
	TOTAL REDES LOCALES (Exc. Viario)		**38.483,00**
Est. de Redes Locales (m²s/viv.)	**101,5**	**Est. de Redes Locales (m²s/100m²c)**	**46,65**

2.9.3. Actuaciones propuestas

Con el objetivo de garantizar el desarrollo del ámbito sin consolidar en el Área Homogénea, se delimita un ámbito de Suelo Urbano No Consolidado (SUNC-7). Conforme a lo establecido en la Ley 9/2001, artículo 39. 4a, el coeficiente de edificación máximo de cada ámbito de Suelo Urbano No Consolidado máximo será igual al coeficiente calculado para la totalidad del Área Homogénea en la que se inserta. En los siguientes capítulos se incluye información más detallada sobre cada uno de estos ámbitos.

2.10. AH-7. Matarrubia Este

2.10.1. Descripción del ámbito

CARACTERÍSTICAS GENERALES	
Nombre Área Homogénea	Matarrubia Este
Superficie Área Homogénea (m^2s)	201.282,00
Uso global / Uso pormenorizado mayoritario	Residencial / Residencial unifamiliar
Clase / categoría de suelo	Suelo Urbano Consolidado
Ámbitos de Actuación en SUNC	0

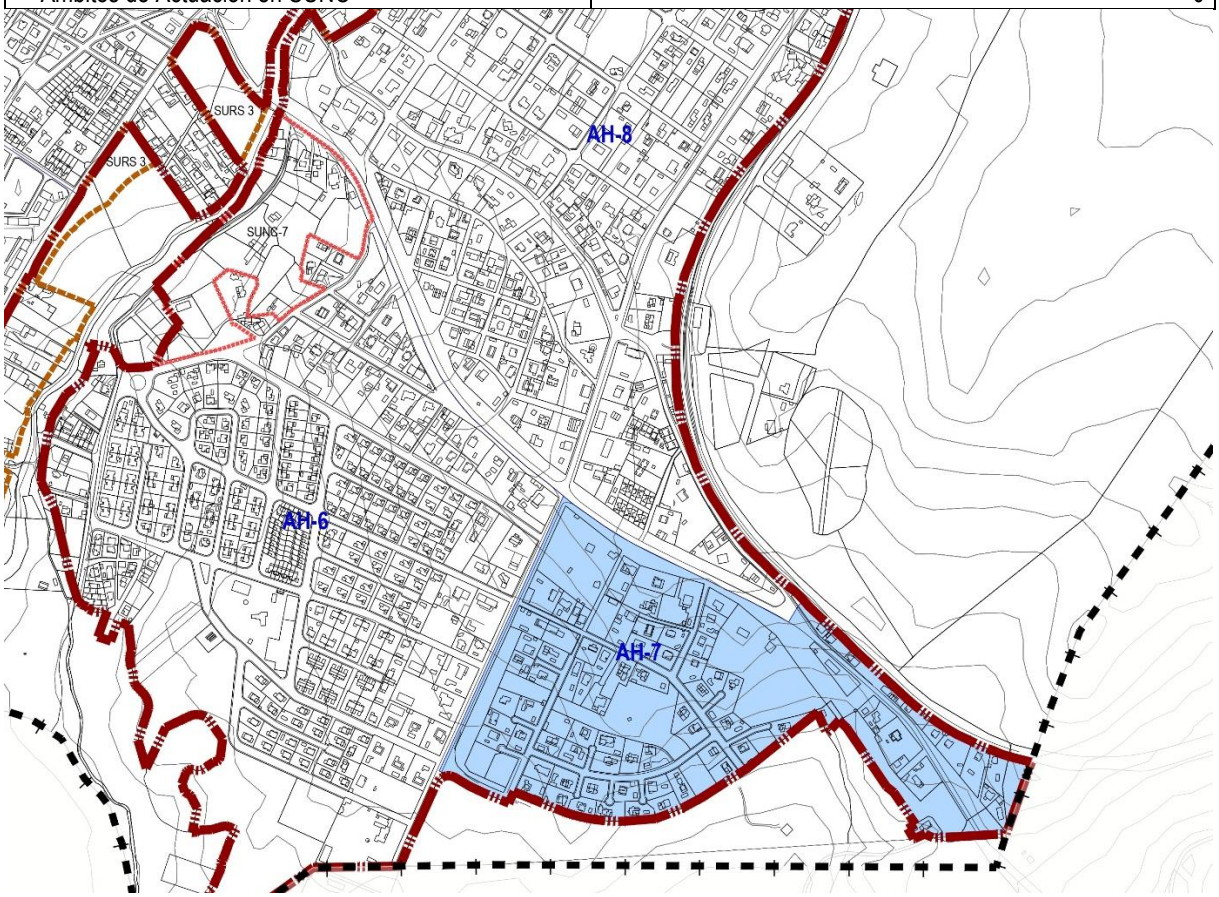


Figura 24. Delimitación del Área Homogénea 7

El Área Homogénea AH-7 se sitúa en la zona oriental de Matarrubia, delimitada por la carretera M-614 al oeste, la M-621 y la línea de ferrocarril al este. Su estructura urbana es heterogénea, con una red viaria fragmentada y la presencia de numerosos viales terminados en fondos de saco o cul-de-sac, lo que genera cierta discontinuidad en la conectividad interna.

El uso predominante es el residencial, con una clara homogeneidad tipológica: viviendas unifamiliares aisladas sobre parcelas de tamaño medio, en su mayoría de PB y PB+1, aunque de forma puntual aparecen edificaciones que alcanzan PB+2. De acuerdo con los registros catastrales, existen también algunas parcelas con uso de almacén o estacionamiento, si bien tienen un carácter complementario respecto al uso residencial dominante.

Una de las características más relevantes del área es la ausencia de parcelas dotacionales desarrolladas, lo que limita la oferta de equipamientos de proximidad y refuerza su carácter como ámbito residencial puro.

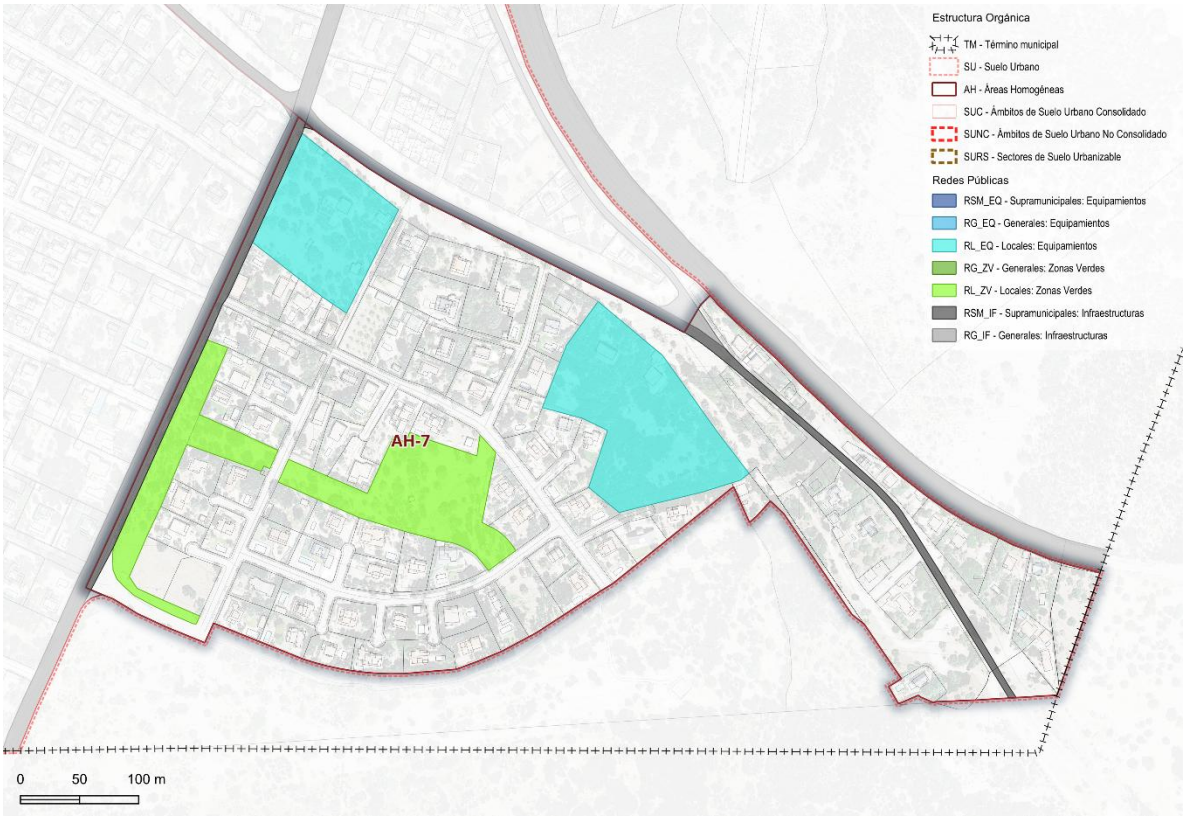


Figura 25. Área Homogénea 7. Redes Públicas

En cuanto a las redes públicas, los principales elementos son los siguientes:

- Red viaria: la carretera M-614 al oeste y la M-621 al este del ámbito.
- Equipamientos: Parcela Dotacional Av. Concordia 20 y Parcela Dotacional Av. Cañada Real 66.
- Espacios libres: Zona Verde c/ Chile.

2.10.2. Situación inicial

En el Área Homogénea no se identifican ámbitos sin consolidar, por lo que se clasifica por completo como Suelo Urbano Consolidado. En la siguiente tabla se resumen las principales características cuantitativas del Área Homogénea:

DATOS INICIALES			
Superficie Área Homogénea		(m^2s)	201.282,00
Superficie de Suelo Urbano No Consolidado		(m^2s)	0,00
Superficie edificada (actual)		(m^2c)	23.018,00
Superficie edificable		(m^2c)	37.272,00
Número de viviendas (estimadas)		(nº viv.)	119
Densidad (estimada)		(viv/ha)	5,91
Número de viviendas máximas		(nº viv.)	123
Densidad máxima		(viv/ha)	6,11
Coeficiente de edificabilidad		**(m2c/m2s)**	**0,19**
REDES PÚBLICAS SUPRAMUNICIPALES (m^2s)	Red de equipamientos sociales y servicios urbanos		0,00
	Red de espacios libres y zonas verdes		0,00
	Red viaria		0,00
	Red de servicios de infraestructuras		0,00
	TOTAL REDES SUPRAMUNICIPALES		**0,00**
REDES PÚBLICAS GENERALES (m^2s)	Red de equipamientos sociales y servicios urbanos		0,00
	Red de espacios libres y zonas verdes		0,00
	Red viaria		2.880,48
	Red de servicios de infraestructuras		0,00
	TOTAL REDES GENERALES		**2.880,48**
REDES PÚBLICAS LOCALES (m^2s)	Red de equipamientos sociales y servicios urbanos		25.542,00
	Red de espacios libres y zonas verdes		16.764,00
	Red viaria		37.266,60
	Red de servicios de infraestructuras		0,00
	TOTAL REDES LOCALES		**79.572,60**
	TOTAL REDES LOCALES (Exc. Viario)		**42.306,00**
Est. de Redes Locales (m^2s/viv.)	**344**	**Est. de Redes Locales (m^2s/100m^2c)**	**113,51**

2.10.3. Actuaciones propuestas

No se plantea ninguna intervención ni reordenación en el Área Homogénea.

2.11. AH-8. La Estación

2.11.1. Descripción del ámbito

CARACTERÍSTICAS GENERALES	
Nombre Área Homogénea	La Estación
Superficie Área Homogénea (m^2s)	515.031,00
Uso global / Uso pormenorizado mayoritario	Residencial / Residencial unifamiliar
Clase	Suelo Urbano Consolidado
Ámbitos de Actuación en SUNC	0

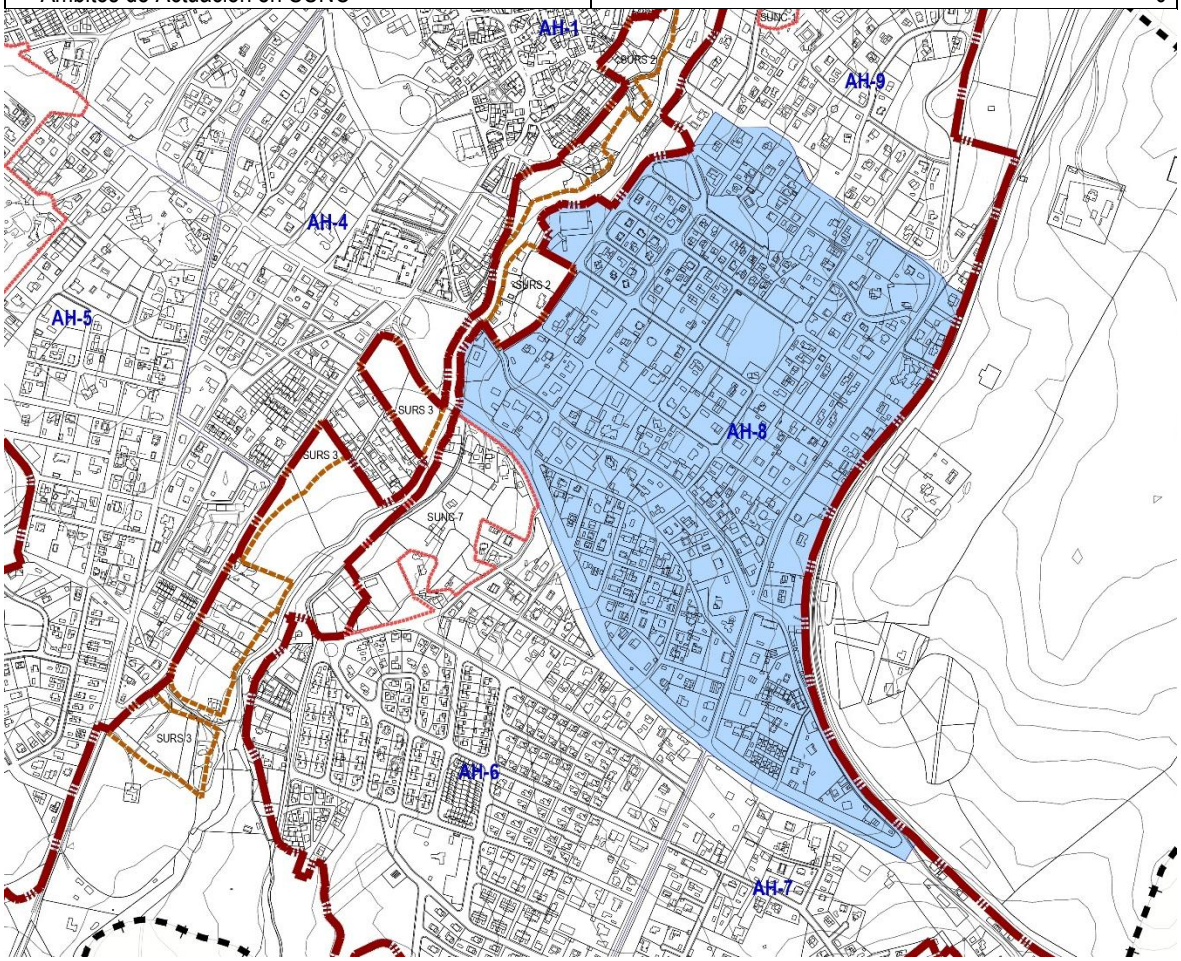


Figura 26. Delimitación del Área Homogénea 8

El Área Homogénea AH-8 se localiza en la zona oriental del municipio, delimitada por la línea de ferrocarril al este, la carretera M-622 al sur y el río Guadarrama al oeste. Su estructura urbana es heterogénea, resultado de un crecimiento condicionado por las principales infraestructuras de comunicación, que han configurado un tejido fragmentado y con limitadas conexiones transversales.

El uso predominante es el residencial, con una tipología bastante homogénea: vivienda unifamiliar aislada de baja altura (PB y PB+1), en muchos casos concebida como vivienda vacacional, lo que otorga al área un carácter singular dentro del municipio.

Entre la trama residencial se insertan algunos suelos de carácter dotacional, con varias parcelas de uso deportivo distribuidas de forma dispersa. La proporción de suelos dotacionales es, no obstante, reducida en comparación con la extensión del ámbito.

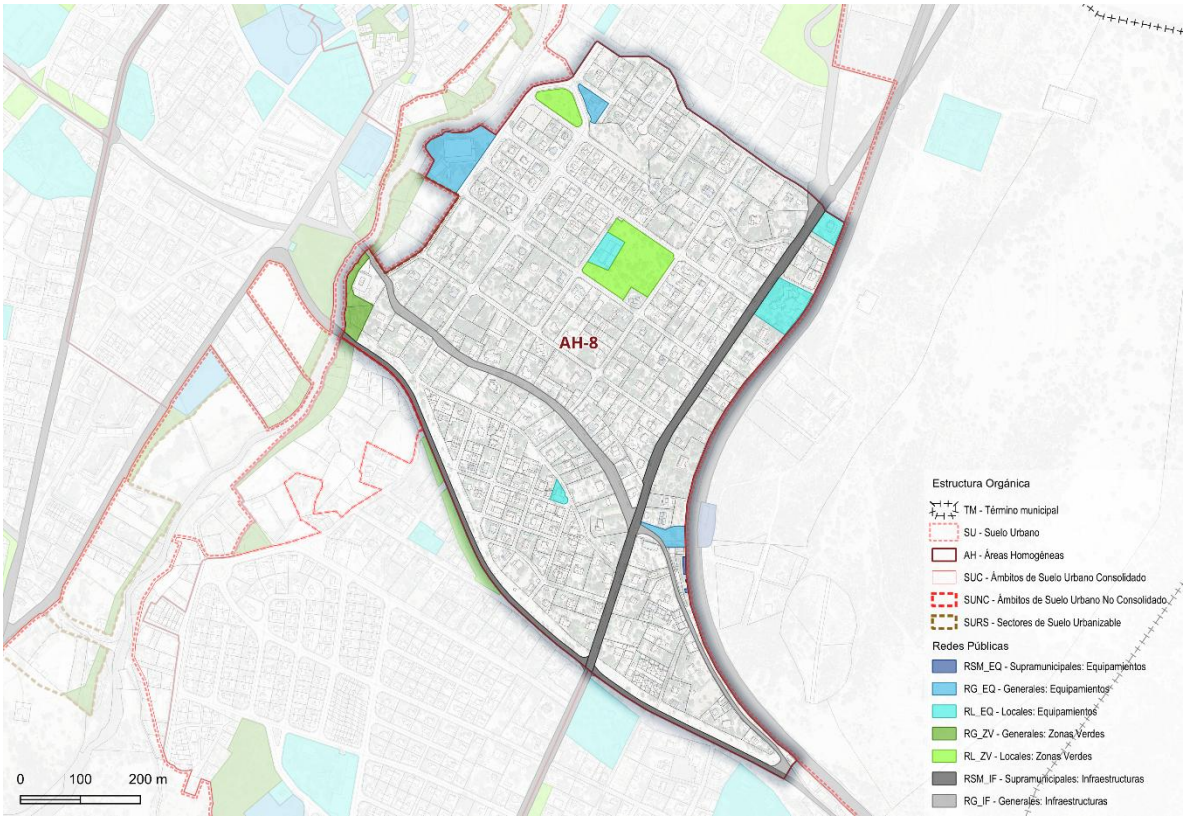


Figura 27. Área Homogénea 8. Redes Públicas

En conjunto, el Área Homogénea AH-8 constituye un ámbito de baja densidad, con un claro predominio de la vivienda unifamiliar aislada y una cierta especialización como zona de residencia secundaria. En el planeamiento, su papel es consolidar este tejido residencial, reforzar la dotación de equipamientos y mejorar la conectividad interna y externa, garantizando la integración con los bordes naturales definidos por el río Guadarrama y las infraestructuras ferroviarias.

En cuanto a las redes públicas, los principales elementos son los siguientes:

- Red viaria: la carretera M-622 en su límite sur, Paseo Miguel Menéndez Boneta y la carretera M-614 que atraviesa el área en dirección norte-sur.
- Equipamientos: cuenta con varios equipamientos relevantes, entre los que se encuentran el Polideportivo Municipal Majalastablas, el Cuartel de la Guardia Civil, la Estación de Ferrocarril junto con su aparcamiento, la Residencia Hermanas Marianitas, la Residencia Los Olmos, una zona deportiva de pistas de pádel y la Capilla Ntra. Sra. Del Carmen.

- Espacios libres: Zona Verde c/ Majalastablas.

2.11.2. Situación inicial

En el Área Homogénea AH-8 no se identifican ámbitos sin consolidar. En la siguiente tabla se resumen las principales características cuantitativas del Área Homogénea:

DATOS INICIALES			
Superficie del Área Homogénea		(m²s)	515.031,00
Superficie de Suelo Urbano No Consolidado		(m²s)	0,00
Superficie edificada (actual)		(m²c)	86.730,00
Superficie edificable		(m²c)	105.241,00
Número de viviendas (estimadas)		(nº viv.)	265
Densidad (estimada)		(viv/ha)	5,15
Número de viviendas máximas		(nº viv.)	282
Densidad máxima		(viv/ha)	5,48
Coeficiente de edificabilidad		**(m²c/m²s)**	**0,20**
REDES PÚBLICAS SUPRAMUNICIPALES (m²s)		Red de equipamientos sociales y servicios urbanos	0,00
		Red de espacios libres y zonas verdes	0,00
		Red viaria	0,00
		Red de servicios de infraestructuras	162,00
		TOTAL REDES SUPRAMUNICIPALES	**162,00**
REDES PÚBLICAS GENERALES (m²s)		Red de equipamientos sociales y servicios urbanos	11.061,00
		Red de espacios libres y zonas verdes	0,00
		Red viaria	34.781,05
		Red de servicios de infraestructuras	0,00
		TOTAL REDES GENERALES	**45.842,05**
REDES PÚBLICAS LOCALES (m²s)		Red de equipamientos sociales y servicios urbanos	9.342,00
		Red de espacios libres y zonas verdes	9.939,00
		Red viaria	75.985,20
		Red de servicios de infraestructuras	0,00
		TOTAL REDES LOCALES	95.266,20
		TOTAL REDES LOCALES (Exc. Viario)	**19.281,00**
Est. de Redes Locales (m²s/viv.)	**68,4**	**Est. de Redes Locales (m²s/100m²c)**	**18,32**

2.11.3. Actuaciones propuestas

No se plantea ninguna intervención ni reordenación en el Área Homogénea.

2.12. AH-9. Los Borregones

2.12.1. Descripción del ámbito

CARACTERÍSTICAS GENERALES	
Nombre Área Homogénea	Los Borregones
Superficie Área Homogénea (m^2s)	188.911,00
Uso global / Uso pormenorizado mayoritario	Residencial / Residencial unifamiliar
Clase	Suelo Urbano Consolidado / No Consolidado
Ámbitos de Actuación en SUNC	4.708,00

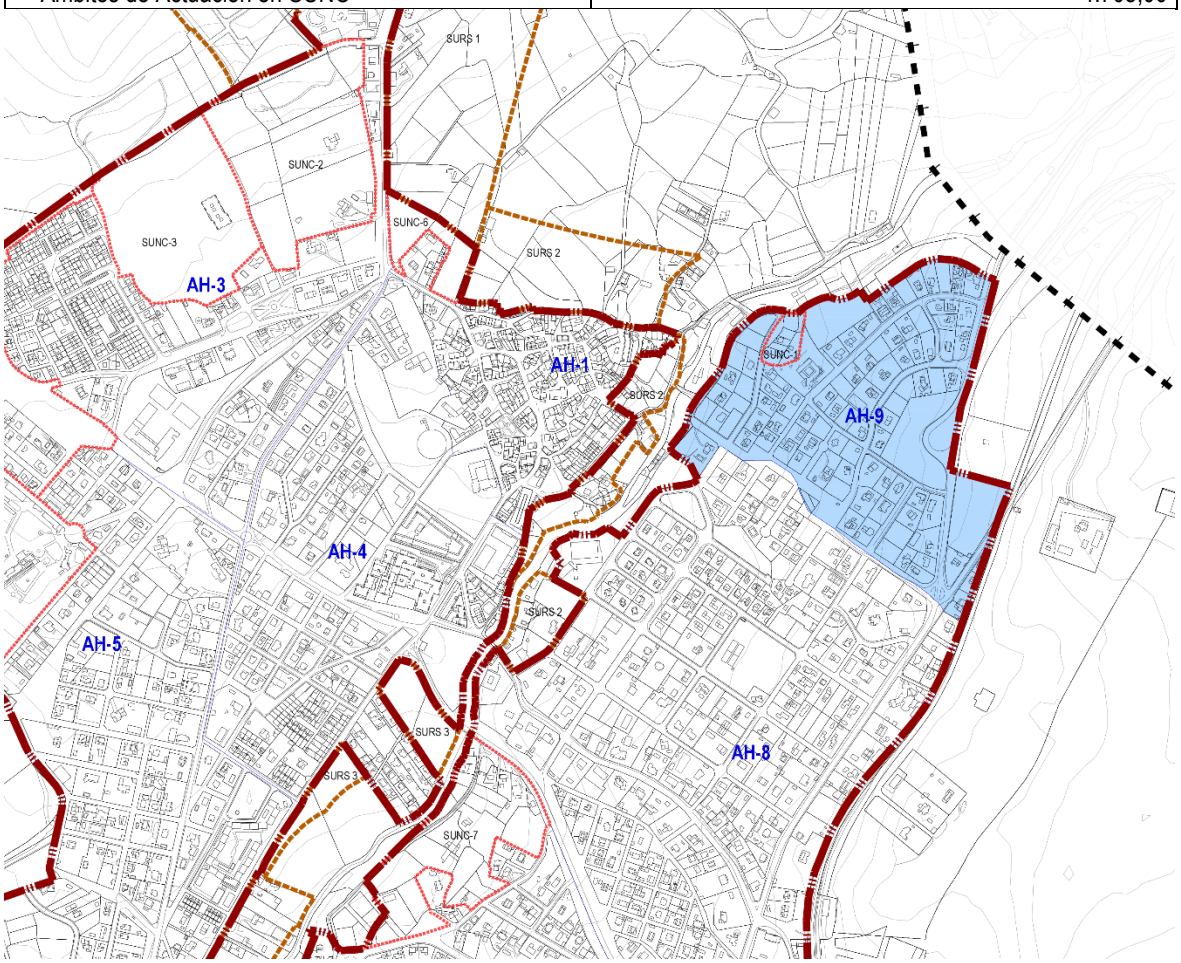


Figura 28. Delimitación del Área Homogénea 9

El Área Homogénea AH-9 se sitúa en la zona nororiental del municipio, delimitada por el río Guadarrama al oeste y la carretera M-614 al este. Su estructura urbana es heterogénea y responde a un desarrollo condicionado por los límites naturales y viarios que enmarcan el ámbito.

El origen de esta zona se encuentra en el Plan Parcial de Ordenación de la finca "Los Borregones". Los terrenos afectados, localizados en la margen izquierda del antiguo ramal de la carretera M-600, formaban parte de la Manzana 1 de la Supermanzana A del Polígono 9, según el Plan General de Ordenación Urbana vigente. Una

parte de esta supermanzana ya estaba ocupada en su zona sur por la urbanización “Dehesilla de Peñalatolva”, promovida por el Ayuntamiento en 1953, compuesta exclusivamente por parcelas de 1.000 m² destinadas a viviendas unifamiliares aisladas.

El uso predominante es el residencial, con una morfología basada en viviendas unifamiliares aisladas sobre parcelas de tamaño medio, de alturas generalmente PB y PB+1, aunque de manera puntual se localizan edificaciones que alcanzan PB+2. La edificación responde a una ocupación de baja densidad y carácter claramente suburbano.

Junto al uso residencial se identifican algunos suelos con funciones específicas: una parcela de uso religioso y dos parcelas de uso dotacional, que aportan diversidad funcional pero con un peso reducido en el conjunto del área.

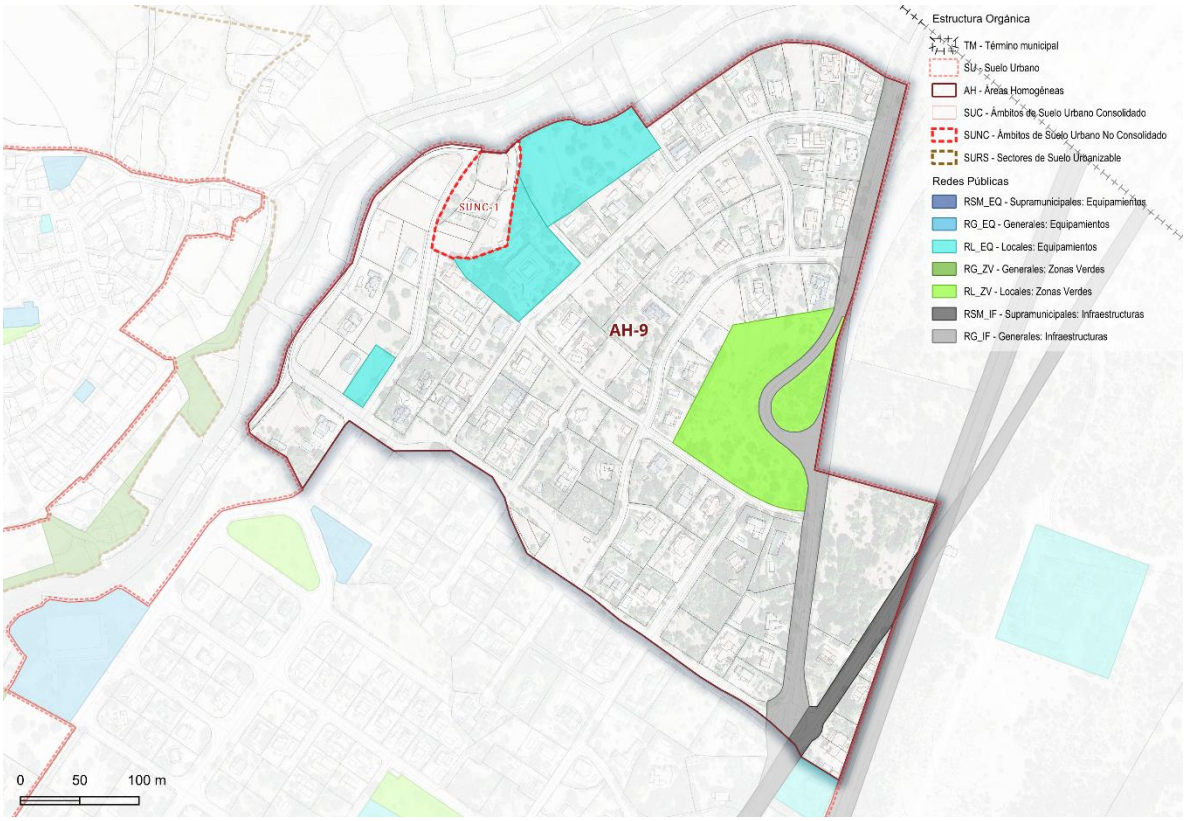


Figura 29. Área Homogénea 9. Redes Públicas

En síntesis, el Área Homogénea 9 constituye un ámbito periférico de carácter residencial de baja densidad, con escasa dotación pública y presencia puntual de usos complementarios.

En cuanto a las redes públicas, los principales elementos son los siguientes:

- Red viaria: la carretera M-614, y la calle Eduardo López Palop.
- Equipamientos: Religiosas Asunción, Parcela Dotacional Av. Molinos y Parcela Dotacional Borregones.
- Espacios libres: Zona Verde c/ Eduardo López Palop.

2.12.2. Situación inicial

En términos generales, se trata de un área mayoritariamente consolidada, aunque se identifica un ámbito sin consolidar en la zona noroeste. Por ello, se procede a su delimitación y clasificación como Suelo Urbano No Consolidado. A continuación, en la tabla se resumen las principales características cuantitativas del Área Homogénea:

DATOS INICIALES			
Superficie del Área Homogénea		(m²s)	188.911,00
Superficie de Suelo Urbano No Consolidado		(m²s)	4.708,00
Superficie edificada (actual)		(m²c)	30.411,00
Superficie edificable		(m²c)	28.768,00
Número de viviendas (estimadas)		(nº viv.)	83
Densidad (estimada)		(viv/ha)	4,51
Número de viviendas máximas		nº viv.)	105
Densidad máxima		(viv/ha)	5,70
Coeficiente de edificabilidad		**(m²c/m²s)**	**0,16**
REDES PÚBLICAS SUPRAMUNICIPALES (m²s)	Red de equipamientos sociales y servicios urbanos		0,00
	Red de espacios libres y zonas verdes		0,00
	Red viaria		0,00
	Red de servicios de infraestructuras		0,00
	TOTAL REDES SUPRAMUNICIPALES		**0,00**
REDES PÚBLICAS GENERALES (m²s)	Red de equipamientos sociales y servicios urbanos		0,00
	Red de espacios libres y zonas verdes		0,00
	Red viaria		11.716,03
	Red de servicios de infraestructuras		0,00
	TOTAL REDES GENERALES		**11.716,03**
REDES PÚBLICAS LOCALES (m²s)	Red de equipamientos sociales y servicios urbanos		12.915,00
	Red de espacios libres y zonas verdes		13.225,00
	Red viaria		28.472,12
	Red de servicios de infraestructuras		0,00
	TOTAL REDES LOCALES		54.612,12
	TOTAL REDES LOCALES (Exc. Viario)		**26.140,00**
Est. de Redes Locales (m²s/viv.)	**249**	**Est. de Redes Locales (m²s/100m²c)**	**90,87**

2.12.3. Actuaciones propuestas

Con el objetivo de garantizar el desarrollo del ámbito sin consolidar en el Área Homogénea, se delimita un ámbito de Suelo Urbano No Consolidado (SUNC-1). Conforme a lo establecido en la Ley 9/2001, artículo 39. 4a, el coeficiente de edificación máximo de cada ámbito de Suelo Urbano No Consolidado máximo será igual al coeficiente calculado para la totalidad del Área Homogénea en la que se inserta. En los siguientes capítulos se incluye información más detallada sobre cada uno de estos ámbitos.

Capítulo 3. ACTUACIONES DE DOTACIÓN

Las Actuaciones de Dotación no se delimitan en esta fase de redacción del Plan General de Ordenación Urbana de Los Molinos, ya que su localización concreta requerirá un estudio más pormenorizado de cada situación. Será en fases posteriores cuando se determinen los ámbitos específicos, en función de las necesidades detectadas y de la aplicación de los criterios establecidos por la LSCM para garantizar la dotación de los elementos básicos de urbanización.

Capítulo 4. ÁMBITOS DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

En este capítulo se describen los Ámbitos de Actuación en Suelo Urbano No Consolidado previstos por el presente Plan General de Ordenación Urbana (PGOU). Las determinaciones establecidas para cada uno se complementarán con el contenido de las fichas individualizadas incluidas en el Volumen 2 del Bloque III de este Documento de Avance.

El Suelo Urbano No Consolidado está conformado por siete Ámbitos de Actuación, y supone una superficie total de 363.041 m²s. El uso global de todos ellos es el residencial.

El conjunto de las características que presentan los ámbitos descritos permite su clasificación como Suelo Urbano No Consolidado al concurrir en los mismos los requisitos establecidos en el artículo 14.2.b de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid.

Estos Ámbitos de Actuación en Suelo Urbano No Consolidado ofrecen una oportunidad de mejora del núcleo urbano de Los Molinos, completando la ordenación de la trama en Suelo Urbano e incorporando en ellos nuevas dotaciones para el municipio.

Conforme a la Ley 9/2001, el presente Avance se limita a definir la ordenación estructurante, por lo que las redes locales se definirán de forma pormenorizada en sucesivas fases del PGOU.

A continuación, se muestra una tabla con los parámetros para cada Ámbito de Suelo Urbano No Consolidado:

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO							
ÁMBITO DE ACTUACIÓN	**USO GLOBAL**	**SUP. BRUTA (m²s)**	**SUP. NETA (m²s)**	**COEF EDIF (m²c/m²s)**	**EDIF MÁX (m²c)**	**DENSIDAD (viv/ha)**	**Nº VIV**
SUNC-1. Los Borregones	Residencial	4.708,00	4.708,00	0,16	735	12	6
SUNC-2. Montón de Trigo	Residencial	73.391,00	73.238,00	0,20	14.754	10	40
SUNC-3. Cerca de Enmedio	Residencial	61.907,00	61.907,00	0,20	12.472	8	52
SUNC-4. Cañada Real	Residencial	69.892,00	44.025,00	0,23	9.950	4	6
SUNC-5. Sanatorio de la Marina	Residencial	91.316,00	97.772,00	0,23	22.098	10	91
SUNC-6. Cerca de Lozano	Residencial	12.115,00	11.393,00	0,89	10.123	10	12
SUNC-7. Matadero – Molino de la Cruz	Residencial	49.712,00	39.629,00	0,19	7.563	10	50
Total SUNC		**363.041,00**	**332.672,00**		**77.695**		**257**

Tabla 10. Ámbitos de Suelo Urbano No Consolidado

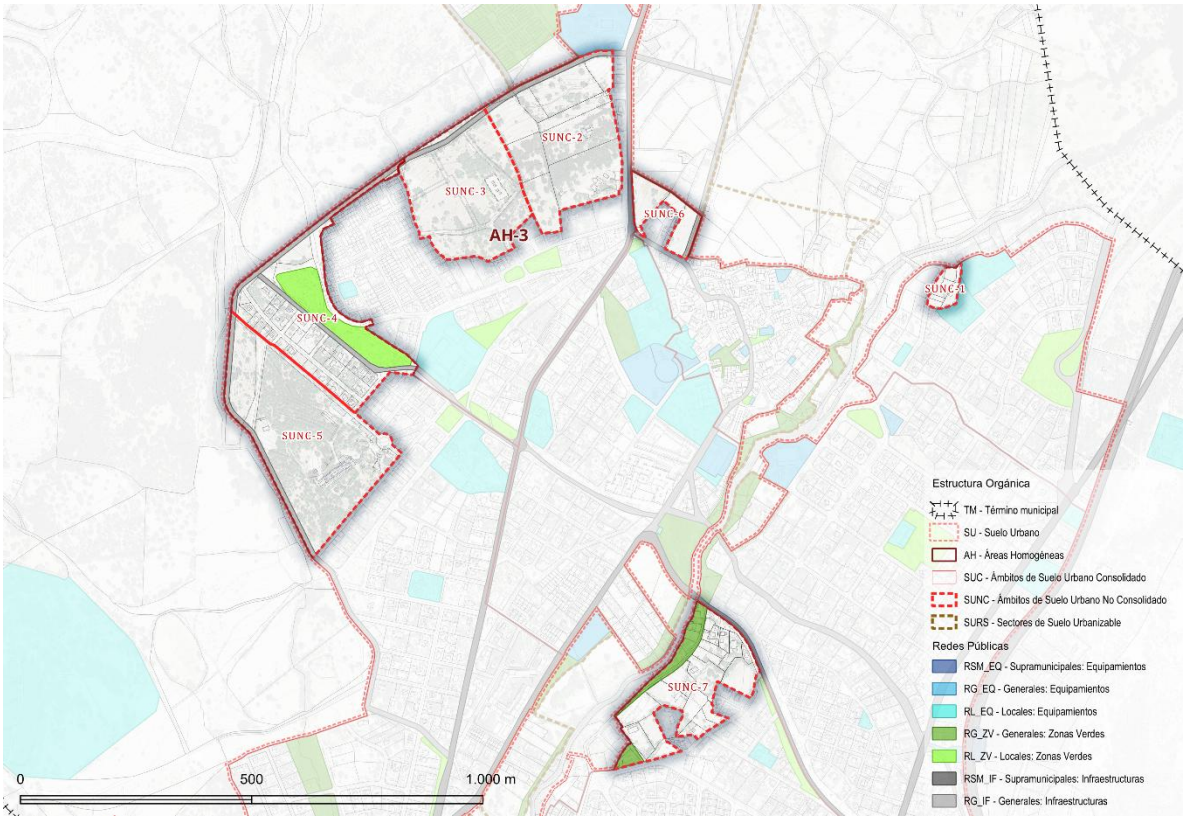


Figura 30. Ámbitos de Suelo Urbano No Consolidado

La propuesta de los diferentes Ámbitos de Actuación en Suelo Urbano No Consolidado situados en el frente oeste del municipio responde a la idea de completar la trama urbana existente, evitando bordes inconclusos o indefinidos. Con ello se pretende generar un límite urbano claro y reconocible, que funcione como borde consolidado frente al suelo rústico, reforzando la compacidad y coherencia del núcleo urbano de Los Molinos.

En este contexto, dentro de las estrategias de modelo de ciudad planteadas en el presente PGOU, se plantea la creación de una ronda exterior por el oeste del municipio (Ronda Oeste), concebida como vía de cierre perimetral que recoja todos los SUNC previstos en esta franja y los articule de manera conjunta. Esta ronda se proyecta como un eje de borde que no solo ordena el crecimiento residencial, sino que también mejora la accesibilidad y la conexión interna. Su trazado partiría del enlace de la calle Bardaguera con la carretera M-622, continuando por el exterior de varios ámbitos de Suelo Urbano No Consolidado (SUNC-2, SUNC-3, SUNC-4 y SUNC-5), hasta conectar nuevamente con la M-622 al sur, en el Paseo de los Transeúntes. De este modo, se garantiza la continuidad con los accesos principales al municipio, ofreciendo una alternativa de movilidad que contribuya a descargar el tráfico del viario central.

Esta infraestructura permitirá así ordenar y jerarquizar los accesos a los nuevos desarrollos, integrar recorridos peatonales y ciclistas de borde, y constituirse en un elemento estructurador de la expansión oeste del municipio.

4.1. SUNC-1. Los Borregones

4.1.1. Delimitación del Ámbito de Actuación

El Ámbito de Actuación SUNC-1 "Los Borregones" está formado por un conjunto de parcelas localizadas en el noreste del núcleo urbano de Los Molinos, integradas en el Área Homogénea AH-9 "Los Borregones". Se trata de parcelas de reducida superficie que, pese a albergar algunas edificaciones de escasa entidad en su interior, permanecen sin un desarrollo urbanístico efectivo.

El ámbito se inserta en un tejido residencial de baja densidad ya consolidado, si bien presenta todavía parcelas vacantes y espacios intersticiales pendientes de urbanización. Estas carencias se manifiestan en la existencia de viarios sin pavimentar y aceras sin solado ni encintado, evidenciando la ausencia o insuficiencia de los servicios urbanísticos básicos en condiciones adecuadas.

Atendiendo a esta situación, y de acuerdo con los criterios establecidos en la normativa urbanística vigente, el ámbito no puede ser considerado Suelo Urbano Consolidado, procediendo en consecuencia a su clasificación como Suelo Urbano No Consolidado (SUNC). La superficie bruta del ámbito asciende aproximadamente a 4.708 m²s.

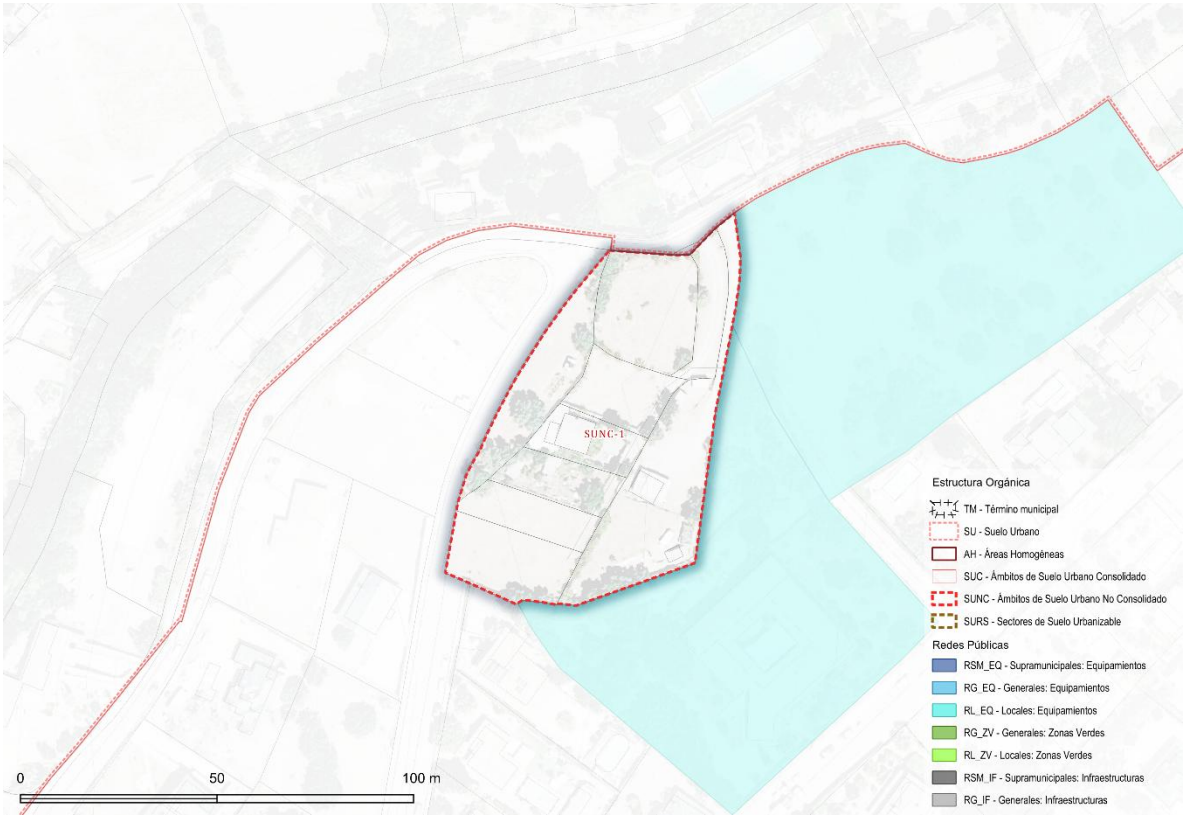


Figura 31. SUNC-1. Balcón de la Peñota.

4.1.2. Uso global

El uso global previsto para el Ámbito de Actuación es el RESIDENCIAL.

4.1.3. Plazos para el desarrollo

Se fija un plazo de 4 años para la ejecución del planeamiento, que comenzará a computar a partir de la entrada en vigor del presente Plan General. Asimismo, se fija un plazo de 4 años para la edificación de los solares, que comenzará a computar a partir de la recepción de las obras de urbanización.

4.1.4. Edificabilidad máxima

Se establece un índice de edificabilidad para el Ámbito de Actuación de 0,16 m²c/m²s, resultando una edificabilidad máxima de 735 m²c.

Se realizará la cesión gratuita al Ayuntamiento del 10% del producto del índice de edificabilidad asignado al Ámbito de Actuación por su superficie.

4.1.5. Número máximo de viviendas

El número máximo de viviendas del Ámbito de Actuación se define en 6 viviendas, lo que genera un ámbito con una densidad de unas 12 viviendas por hectárea.

4.1.6. Reserva para viviendas de protección

Se establece una reserva obligatoria del 20% de la edificabilidad residencial para viviendas con protección pública.

4.1.7. Redes Públicas

No se prevén reservas para redes públicas de carácter supramunicipal ni redes generales dentro del ámbito.

El ámbito contará con una reserva para Redes Locales de 221 m²s, de las que al menos 110 m²s serán espacios libres y zonas verdes, en cumplimiento de lo establecido por la LSCM.

4.1.8. Planeamiento de desarrollo y gestión

El PGOU establecerá en sucesivas fases de tramitación la ordenación pormenorizada para este Ámbito. La iniciativa de planeamiento será privada, el sistema de ejecución será mediante compensación y será necesaria la redacción de un Proyecto de Reparcelación y de un Proyecto de Urbanización.

4.1.9. Determinaciones para el desarrollo del Ámbito de Actuación

El objetivo del Ámbito de Actuación SUNC-1 es la ordenación integral de las parcelas situadas al noreste del núcleo urbano de Los Molinos, consolidando el tejido urbano existente y garantizando su adecuada conexión con el resto del municipio. Todo ello se desarrollará dotando al ámbito de condiciones de continuidad funcional y de conformidad con la legislación vigente en materia de accesibilidad, conformando un borde urbano de calidad urbana y ambiental.

La ordenación asegura la continuidad en términos morfotipológicos de la trama urbana existente en la zona contigua al ámbito de actuación. La altura y la volumetría de las nuevas edificaciones se adecuarán a las de las existentes en el entorno próximo.

Las zonas verdes y espacios libres deberán quedar integrados en la nueva trama evitando que sean de carácter residual. Se procurará un tratamiento de los bordes urbanos con criterios paisajísticos, teniendo en cuenta en la medida de lo posible el respeto por la topografía original y el control del impacto visual. Tendrá carácter vinculante la superficie mínima de reserva para la red local.

Se realizará un estudio de arbolado existente, encaminado a su preservación, siendo de aplicación la Ley 8/2005, de 26 de diciembre, de Protección y Fomento del Arbolado Urbano de la Comunidad de Madrid.

Previamente a la recepción por parte del Ayuntamiento de Los Molinos de las obras de urbanización del ámbito, el urbanizador deberá acreditar la corrección y suficiencia en el diseño y la ejecución de las redes de servicios urbanos y de la conexión a las redes generales del municipio.

Conforme a la prescripción legislativa, este ámbito asumirá el coste económico de las obras de ejecución y refuerzo de las redes públicas de infraestructuras y servicios, o conexión a los existentes, que les serán atribuidos de forma expresa en el Estudio de Viabilidad y Sostenibilidad Económica del presente Plan General incorporado de forma preliminar en este Documento de Avance y que se desarrollará en fases posteriores, además de cuantas obras o actuaciones resulten precisas para que los suelos que lo integran alcancen la condición de suelo urbanizado, incluso aunque no figuren expresamente como cargas del ámbito.

Se fija un plazo de 4 años para la ejecución del planeamiento, que comenzará a computar a partir de la entrada en vigor del presente Plan General.

4.2. SUNC-2. Montón de Trigo

4.2.1. Delimitación del Ámbito de Actuación

El Ámbito de Actuación SUNC-2 incluye una serie de parcelas situadas al noroeste del casco antiguo de Los Molinos, en las inmediaciones de la carretera M-622, que discurre por el entorno del ámbito en su lado este. Se trata de un conjunto de parcelas de gran superficie, en su mayoría pertenecientes a la antigua Unidad de Actuación UA-01 "La Cerquilla" que, a pesar de contar con algunas edificaciones ejecutadas en su interior, se encuentra sin desarrollar urbanísticamente.

La urbanización permanece inacabada, presentando calzadas sin pavimentar y aceras sin solado ni encintado, lo que evidencia la ausencia de los servicios urbanísticos básicos en condiciones adecuadas. Atendiendo a esta situación, y de acuerdo con los criterios establecidos en la normativa urbanística vigente, el ámbito no puede ser considerado Suelo Urbano Consolidado, procediendo en consecuencia a su clasificación como Suelo Urbano No Consolidado (SUNC). El ámbito tiene una superficie bruta aproximada de 73.391 m²s.

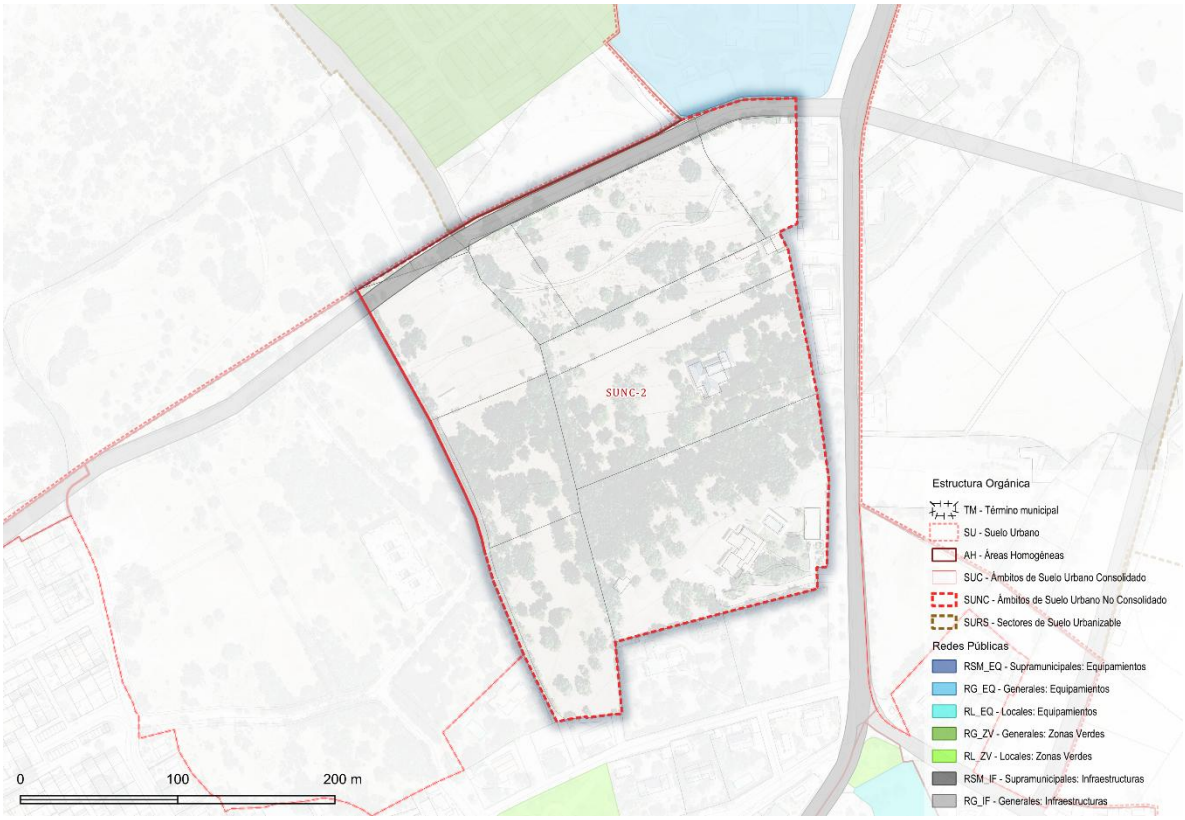


Figura 32. SUNC-2. Montón de Trigo.

4.2.2. Uso global

El uso global previsto para el Ámbito de Actuación es el RESIDENCIAL.

4.2.3. Plazos para el desarrollo

Se fija un plazo de 4 años para la ejecución del planeamiento, que comenzará a computar a partir de la entrada en vigor del presente Plan General. Asimismo, se fija un plazo de 4 años para la edificación de los solares, que comenzará a computar a partir de la recepción de las obras de urbanización.

4.2.4. Edificabilidad máxima

Se establece un índice de edificabilidad para el Ámbito de Actuación de 0,20 m²c/m²s, resultando una edificabilidad máxima de 14.754 m²c.

Se realizará la cesión gratuita al Ayuntamiento del 10% del producto del índice de edificabilidad asignado al Ámbito de Actuación por su superficie.

4.2.5. Número máximo de viviendas

El número máximo de viviendas del Ámbito de Actuación se define en 40 viviendas, lo que genera un ámbito con una densidad de unas 10 viviendas por hectárea.

4.2.6. Reserva para viviendas de protección

Se establece una reserva obligatoria del 20% de la edificabilidad residencial para viviendas con protección pública.

4.2.7. Redes Públicas

El Plan General no prevé reservas de suelo para las redes públicas supramunicipales en el Ámbito de Actuación.

Respecto a las redes generales, se prevé una superficie de 3.382 m²s destinada a la red viaria general, cuyo trazado discurre por el límite norte del ámbito. Con objeto de garantizar la adecuada integración del sector en la estructura territorial del municipio, se plantea la reordenación del viario previsto, de manera que se asegure su conexión con la red existente y con la red propuesta en el planeamiento, dotándolo de condiciones de continuidad funcional y de conformidad con la legislación vigente en materia de accesibilidad.

El ámbito contará con una reserva para Redes Locales de 4.426 m²s, de las que al menos 2.213 m²s serán espacios libres y zonas verdes, en cumplimiento de lo establecido por la LSCM.

4.2.8. Planeamiento de desarrollo y gestión

El PGOU establecerá en sucesivas fases de tramitación la ordenación pormenorizada para este Ámbito. La iniciativa de planeamiento será privada, el sistema de ejecución será mediante compensación y será necesaria la redacción de un Proyecto de Reparcelación y de un Proyecto de Urbanización.

4.2.9. Determinaciones para el desarrollo del Ámbito de Actuación

El objetivo del Ámbito de Actuación SUNC-2 es la ordenación integral de los terrenos situados al noroeste del casco antiguo de Los Molinos, consolidando el tejido urbano existente y garantizando su adecuada conexión con el resto del municipio en dirección norte. La ordenación busca conformar un borde urbano de calidad, que asegure la integración funcional y morfológica del ámbito con la trama urbana consolidada, al tiempo que se

favorece una adecuada transición hacia el entorno natural, bajo criterios de calidad urbana y sostenibilidad ambiental.

Dentro de las estrategias de modelo de ciudad planteadas en el presente PGOU, se encuentran la ejecución del vial perimetral a modo de ronda exterior, por lo que se deberá garantizar la continuidad entre la nueva red viaria general propuesta (calle Bardaguera), la carretera M-622 y la Calle de la Jara.

La ordenación asegura la continuidad en términos morfotipológicos de la trama urbana existente en la zona contigua al ámbito de actuación. La altura y la volumetría de las nuevas edificaciones se adecuarán a las de las existentes en el entorno próximo.

Las zonas verdes y espacios libres deberán quedar integrados en la nueva trama evitando que sean de carácter residual. Se procurará un tratamiento de los bordes urbanos con criterios paisajísticos, teniendo en cuenta en la medida de lo posible el respeto por la topografía original y el control del impacto visual. Tendrá carácter vinculante la superficie mínima de reserva para la red local.

Se realizará un estudio de arbolado existente, encaminado a su preservación, siendo de aplicación la Ley 8/2005, de 26 de diciembre, de Protección y Fomento del Arbolado Urbano de la Comunidad de Madrid.

Previamente a la recepción por parte del Ayuntamiento de Los Molinos de las obras de urbanización del ámbito, el urbanizador deberá acreditar la corrección y suficiencia en el diseño y la ejecución de las redes de servicios urbanos y de la conexión a las redes generales del municipio.

Conforme a la prescripción legislativa, este ámbito asumirá el coste económico de las obras de ejecución y refuerzo de las redes públicas de infraestructuras y servicios, o conexión a los existentes, que les serán atribuidos de forma expresa en el Estudio de Viabilidad y Sostenibilidad Económica del presente Plan General incorporado de forma preliminar en este Documento de Avance y que se desarrollará en fases posteriores, además de cuantas obras o actuaciones resulten precisas para que los suelos que lo integran alcancen la condición de suelo urbanizado, incluso aunque no figuren expresamente como cargas del ámbito.

Se fija un plazo de 4 años para la ejecución del planeamiento, que comenzará a computar a partir de la entrada en vigor del presente Plan General.

4.3. SUNC-3. Cerca de Enmedio

4.3.1. Delimitación del Ámbito de Actuación

El Ámbito de Actuación SUNC-3 se corresponde con los suelos objeto del Estudio de Detalle actualmente en curso para la UA-02 "Cerca de Enmedio", concebido como paso previo a la redacción del proyecto de urbanización. Dicho ámbito incluye parte de la antigua Unidad de Actuación UA-02, situada al noroeste del núcleo urbano de Los Molinos, aunque sus límites actuales son los establecidos en la Modificación de la delimitación aprobada definitivamente el 24 de noviembre de 2023 (BOCM nº 40, de 16 de febrero de 2024), que fija la superficie bruta en 59.902,75 m².

El ámbito presenta un grado de desarrollo muy reducido: únicamente se ha construido y habitado un edificio de viviendas colectivas, los viales se encuentran trazados en torno a un 30 % (con la mitad acabados en hormigón), existe un centro de transformación eléctrico y parte de la red de saneamiento ejecutada. El resto del sector permanece sin desarrollar y que, al ser revisado como tal en base a sus condiciones físicas actuales, no puede considerarse Suelo Urbano Consolidado, por lo que procede clasificar el ámbito como Suelo Urbano No Consolidado. El nuevo ámbito redelimitado correspondiente al SUNC-3 del presente Plan General tiene una superficie bruta aproximada de 61.907 m²s.

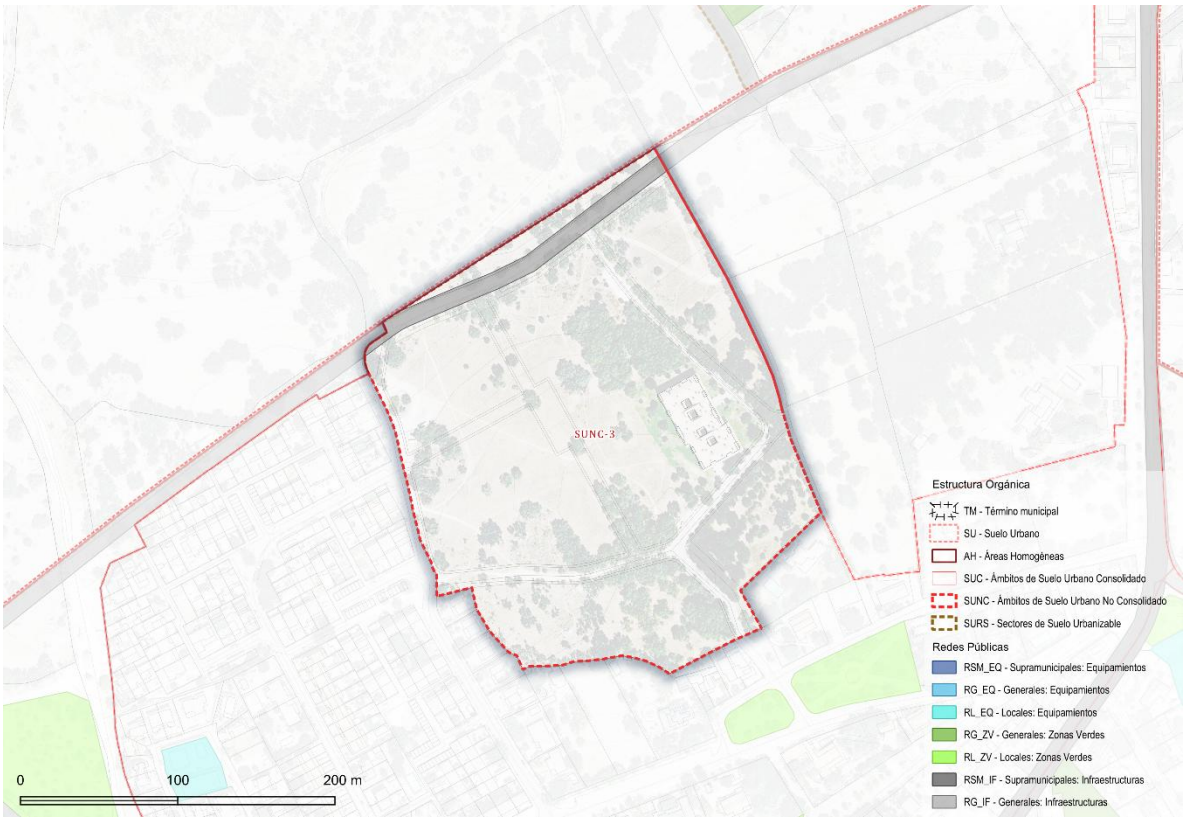


Figura 33. SUNC-3. Cerca de Enmedio.

4.3.2. Uso global

El uso global previsto para el Ámbito de Actuación es el RESIDENCIAL.

4.3.3. Plazos para el desarrollo

Se fija un plazo de 4 años para la ejecución del planeamiento, que comenzará a computar a partir de la entrada en vigor del presente Plan General. Asimismo, se fija un plazo de 4 años para la edificación de los solares, que comenzará a computar a partir de la recepción de las obras de urbanización.

4.3.4. Edificabilidad máxima

Se establece un índice de edificabilidad para el Ámbito de Actuación de 0,20 m²c/m²s, resultando una edificabilidad máxima de 12.472 m²c.

A continuación, se recoge la distribución detallada del ámbito del Estudio de Detalle actualmente en curso para la UA-02 "Cerca de Enmedio", cuya superficie bruta asciende a 59.902,75 m². De esta extensión, se destinan a cesiones para sistemas locales un total de 18.939,31 m², que incluyen la red viaria general y local, el área de equipamiento público y la reserva para servicios urbanos. El resto se corresponde con las parcelas de uso residencial.

RESIDENCIAL OBJETO DE SISTEMA DE ACTUACION POR COMPENSACION					
PARCELA	SUPERFICIE m2	USO CLAVE/GRADO	APROVECHAMIENTO COEF. m2/m2	APROVECHAMIENTO TOTAL, m2	NUMERO VIVIENDAS
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**				

En cuanto al uso residencial, se diferencian dos tipologías: una parcela de residencial colectivo (RC-1), ya existente y consolidada, y seis parcelas de residencial unifamiliar (RU-1 a RU-6), con una capacidad máxima total de 52 viviendas. La superficie neta residencial alcanza 36.946,44 m², que representan aproximadamente el 61 % de la superficie bruta del ámbito.

Este reparto evidencia un equilibrio entre suelos lucrativos y dotacionales, cumpliendo lo previsto en la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid en materia de reservas para viario, espacios libres y equipamientos, y permitiendo garantizar la correcta integración del ámbito en la estructura urbana de Los Molinos.

4.3.5. Número máximo de viviendas

El número máximo de viviendas del Ámbito de Actuación se define en 52 viviendas, lo que genera un ámbito con una densidad de unas 8 viviendas por hectárea.

4.3.6. Reserva para viviendas de protección

Se establece una reserva obligatoria del 20% de la edificabilidad residencial para viviendas con protección pública.

4.3.7. Redes Públicas

No se prevén reservas para redes públicas de carácter supramunicipal.

Redes generales: 2.356 m²s reservados para la red viaria general y de conexión con la trama urbana existente, garantizando la continuidad entre la calle de la Jara, la calle Bardaguera y la carretera M-622.

Redes locales: 3.742 m²s, incluyendo al menos 1.871 m²s destinados a espacios libres y zonas verdes, en cumplimiento de la LSCM.

El ámbito del SUNC-03 incorpora el Estudio de Detalle de la antigua UA-02 “Cerca de Enmedio”, que respeta íntegramente la ordenación pormenorizada prevista en las Normas Subsidiarias de 1991. La propuesta cumple con las previsiones de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid en materia de reservas dotacionales, garantizando ampliamente las superficies mínimas exigidas de zonas verdes y espacios arbolados.

4.3.8. Planeamiento de desarrollo y gestión

El PGOU establecerá en sucesivas fases de tramitación la ordenación pormenorizada para este Ámbito. La iniciativa de planeamiento será privada, el sistema de ejecución será mediante compensación y será necesaria la redacción de un Proyecto de Reparcelación y de un Proyecto de Urbanización.

4.3.9. Determinaciones para el desarrollo del Ámbito de Actuación

El objetivo del Ámbito de Actuación SUNC-3 es la ordenación integral de los terrenos situados en la antigua Unidad de Actuación UA-02 “Cerca de En medio”, situada al noroeste del núcleo urbano de Los Molinos, consolidando el tejido urbano existente y garantizando su adecuada conexión con el resto del municipio. La ordenación busca conformar un borde urbano de calidad, que asegure la integración funcional y morfológica del ámbito con la trama urbana consolidada, al tiempo que se favorece una adecuada transición hacia el entorno natural, bajo criterios de calidad urbana y sostenibilidad ambiental.

Dentro de las estrategias de modelo de ciudad planteadas en el presente PGOU, se encuentran la ejecución del vial perimetral a modo de ronda exterior, por lo que se deberá garantizar la continuidad entre la nueva red viaria general propuesta (calle de la Jara), la calle Bardaguera y la carretera M-622.

La ordenación asegura la continuidad en términos morfotipológicos de la trama urbana existente en la zona contigua al ámbito de actuación. La altura y la volumetría de las nuevas edificaciones se adecuarán a las de las existentes en el entorno próximo.

Las zonas verdes y espacios libres deberán quedar integrados en la nueva trama evitando que sean de carácter residual. Se procurará un tratamiento de los bordes urbanos con criterios paisajísticos, teniendo en cuenta en la medida de lo posible el respeto por la topografía original y el control del impacto visual. Tendrá carácter vinculante la superficie mínima de reserva para la red local.

Se realizará un estudio de arbolado existente, encaminado a su preservación, siendo de aplicación la Ley 8/2005, de 26 de diciembre, de Protección y Fomento del Arbolado Urbano de la Comunidad de Madrid.

Previamente a la recepción por parte del Ayuntamiento de Los Molinos de las obras de urbanización del ámbito, el urbanizador deberá acreditar la corrección y suficiencia en el diseño y la ejecución de las redes de servicios urbanos y de la conexión a las redes generales del municipio.

Conforme a la prescripción legislativa, este ámbito asumirá el coste económico de las obras de ejecución y refuerzo de las redes públicas de infraestructuras y servicios, o conexión a los existentes, que les serán atribuidos de forma expresa en el Estudio de Viabilidad y Sostenibilidad Económica del presente Plan General incorporado de forma preliminar en este Documento de Avance y que se desarrollará en fases posteriores, además de cuantas obras o actuaciones resulten precisas para que los suelos que lo integran alcancen la condición de suelo urbanizado, incluso aunque no figuren expresamente como cargas del ámbito.

Se fija un plazo de 4 años para la ejecución del planeamiento, que comenzará a computar a partir de la entrada en vigor del presente Plan General.

4.4. SUNC-4. Cañada Real

4.4.1. Delimitación del Ámbito de Actuación

El Ámbito de Actuación SUNC-04 incluye una serie de parcelas situadas en el borde occidental del núcleo urbano de Los Molinos. Se trata de un conjunto de parcelas que, a pesar de contar con edificaciones ejecutadas en su interior, permanece sin desarrollar urbanísticamente. La urbanización se encuentra inacabada, con calzadas sin pavimentar y aceras sin solado ni encintado, lo que evidencia la ausencia de los servicios urbanísticos básicos en condiciones adecuadas. Atendiendo a esta situación, y de acuerdo con los criterios establecidos en la normativa urbanística vigente, el ámbito no puede ser considerado Suelo Urbano Consolidado, procediendo en consecuencia a su clasificación como Suelo Urbano No Consolidado (SUNC). El ámbito tiene una superficie bruta aproximada de 69.892 m²s.

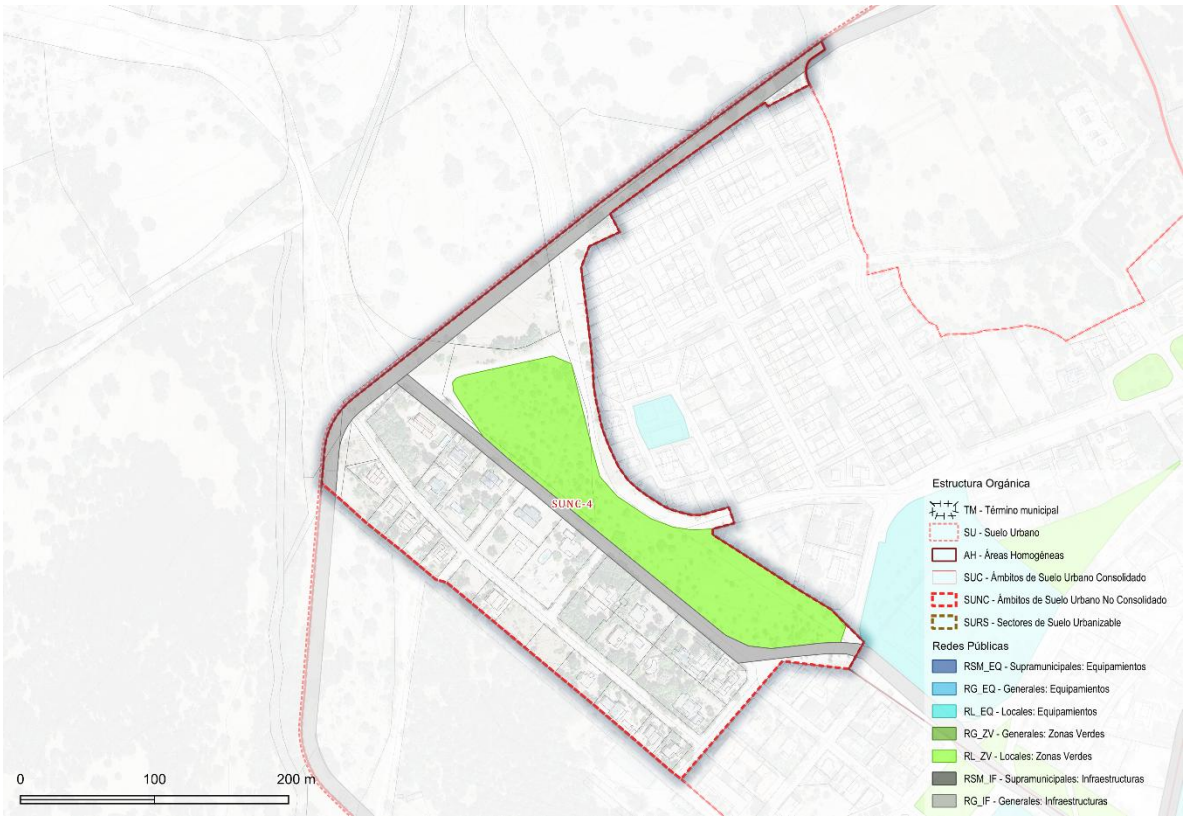


Figura 34. SUNC-4. Cañada Real

4.4.2. Uso global

El uso global previsto para el Ámbito de Actuación es el RESIDENCIAL.

4.4.3. Plazos para el desarrollo

Se fija un plazo de 4 años para la ejecución del planeamiento, que comenzará a computar a partir de la entrada en vigor del presente Plan General. Asimismo, se fija un plazo de 4 años para la edificación de los solares, que comenzará a computar a partir de la recepción de las obras de urbanización.

4.4.4. Edificabilidad máxima

Se establece un índice de edificabilidad para el Ámbito de Actuación de 0,23 m²c/m²s, resultando una edificabilidad máxima de 9.950 m²c.

Se realizará la cesión gratuita al Ayuntamiento del 10% del producto del índice de edificabilidad asignado al Ámbito de Actuación por su superficie.

4.4.5. Número máximo de viviendas

El número máximo de viviendas del Ámbito de Actuación se define en 30 viviendas, lo que genera un ámbito con una densidad de unas 4 viviendas por hectárea. Este SUNC se encuentra parcialmente colmatado, quedando 6 parcelas vacantes.

4.4.6. Reserva para viviendas de protección

Se establece una reserva obligatoria del 20% de la edificabilidad residencial para viviendas con protección pública.

4.4.7. Redes Públicas

El Plan General no prevé reservas de suelo para las redes públicas supramunicipales en el Ámbito de Actuación.

Respecto a las redes generales, se prevé una superficie de 9.370 m²s destinada a la red viaria general, cuyo trazado discurre por el límite oeste y norte del ámbito, así como un tramo que discurre por su interior. Con objeto de garantizar la adecuada integración del sector en la estructura territorial del municipio, se plantea la reordenación del viario previsto, de manera que se asegure su conexión con la red existente y con la red propuesta en el planeamiento, dotándolo de condiciones de continuidad funcional y de conformidad con la legislación vigente en materia de accesibilidad.

El ámbito contará con una reserva para Redes Locales de 2.985 m²s, de las que al menos 1.493 m²s serán espacios libres y zonas verdes, en cumplimiento de lo establecido por la LSCM.

4.4.8. Planeamiento de desarrollo y gestión

El PGOU establecerá en sucesivas fases de tramitación la ordenación pormenorizada para este Ámbito. La iniciativa de planeamiento será privada, el sistema de ejecución será mediante compensación y será necesaria la redacción de un Proyecto de Reparcelación y de un Proyecto de Urbanización.

4.4.9. Determinaciones para el desarrollo del Ámbito de Actuación

El objetivo del Ámbito de Actuación SUNC-4 es la ordenación integral de los terrenos situados al oeste del núcleo urbano de Los Molinos, consolidado el tejido urbano existente y garantizando su adecuada conexión con el resto del municipio. La ordenación busca formar un borde urbano de calidad, que asegure la integración funcional y morfológica del ámbito con la trama urbana consolidada, al tiempo que se favorece una adecuada transición hacia el entorno natural, bajo criterios de calidad urbana y sostenibilidad ambiental.

Dentro de las estrategias de modelo de ciudad planteadas en el presente PGOU, se encuentran la ejecución del vial perimetral a modo de ronda exterior, por lo que se deberá garantizar la continuidad entre la nueva red viaria general propuesta, la Avenida de la Marina y la Calle de la Jara.

La ordenación asegura la continuidad en términos morfotipológicos de la trama urbana existente en la zona contigua al ámbito de actuación. La altura y la volumetría de las nuevas edificaciones se adecuarán a las de las existentes en el entorno próximo.

Las zonas verdes y espacios libres deberán quedar integrados en la nueva trama evitando que sean de carácter residual. Se procurará un tratamiento de los bordes urbanos con criterios paisajísticos, teniendo en cuenta en la medida de lo posible el respeto por la topografía original y el control del impacto visual. Tendrá carácter vinculante la superficie mínima de reserva para la red local.

Se realizará un estudio de arbolado existente, encaminado a su preservación, siendo de aplicación la Ley 8/2005, de 26 de diciembre, de Protección y Fomento del Arbolado Urbano de la Comunidad de Madrid.

Previamente a la recepción por parte del Ayuntamiento de Los Molinos de las obras de urbanización del ámbito, el urbanizador deberá acreditar la corrección y suficiencia en el diseño y la ejecución de las redes de servicios urbanos y de la conexión a las redes generales del municipio.

Conforme a la prescripción legislativa, este ámbito asumirá el coste económico de las obras de ejecución y refuerzo de las redes públicas de infraestructuras y servicios, o conexión a los existentes, que les serán atribuidos de forma expresa en el Estudio de Viabilidad y Sostenibilidad Económica del presente Plan General incorporado de forma preliminar en este Documento de Avance y que se desarrollará en fases posteriores, además de cuantas obras o actuaciones resulten precisas para que los suelos que lo integran alcancen la condición de suelo urbanizado, incluso aunque no figuren expresamente como cargas del ámbito.

Se fija un plazo de 4 años para la ejecución del planeamiento, que comenzará a computar a partir de la entrada en vigor del presente Plan General.

4.5. SUNC-5. Sanatorio de la Marina

4.5.1. Delimitación del Ámbito de Actuación

El Ámbito de Actuación SUNC-5 comprende dos parcelas de gran extensión situadas al oeste del núcleo urbano de Los Molinos. La de mayor tamaño corresponde a una dotación de titularidad del Instituto de Vivienda, Infraestructura y Equipamiento de la Defensa, en cuyo emplazamiento se encontraba el antiguo Sanatorio de Marina, actualmente en desuso y en estado de ruina. Sobre estos terrenos se plantea posibilitar el desarrollo de viviendas.

La segunda parcela se encuentra en la zona de "Los Majaltobares", y ya fue objeto de una modificación del Plan General de Ordenación Urbana de Los Molinos, clasificada en el planeamiento vigente de entonces como Zona 4: Vivienda Unifamiliar Aislada, Grado 3. La modificación consistió en la reclasificación urbanística de dicha manzana, que pasó de Zona 4, Grado 3 a Zona Especial. Este nuevo régimen urbanístico se amplió al conjunto de los terrenos propiedad de la Armada Española —correspondientes al antiguo Sanatorio de Marina— con el fin de dotarlos de una ordenación homogénea que reconociera su unidad funcional y de uso.

Se trata por tanto de un ámbito en el que se pueden observar parcelas sin ocupar y edificaciones muy degradadas y que, al ser revisado como tal en base a sus condiciones físicas actuales, se procede a clasificar el ámbito como Suelo Urbano No Consolidado. El ámbito tiene una superficie bruta aproximada de 91.316 m²s.

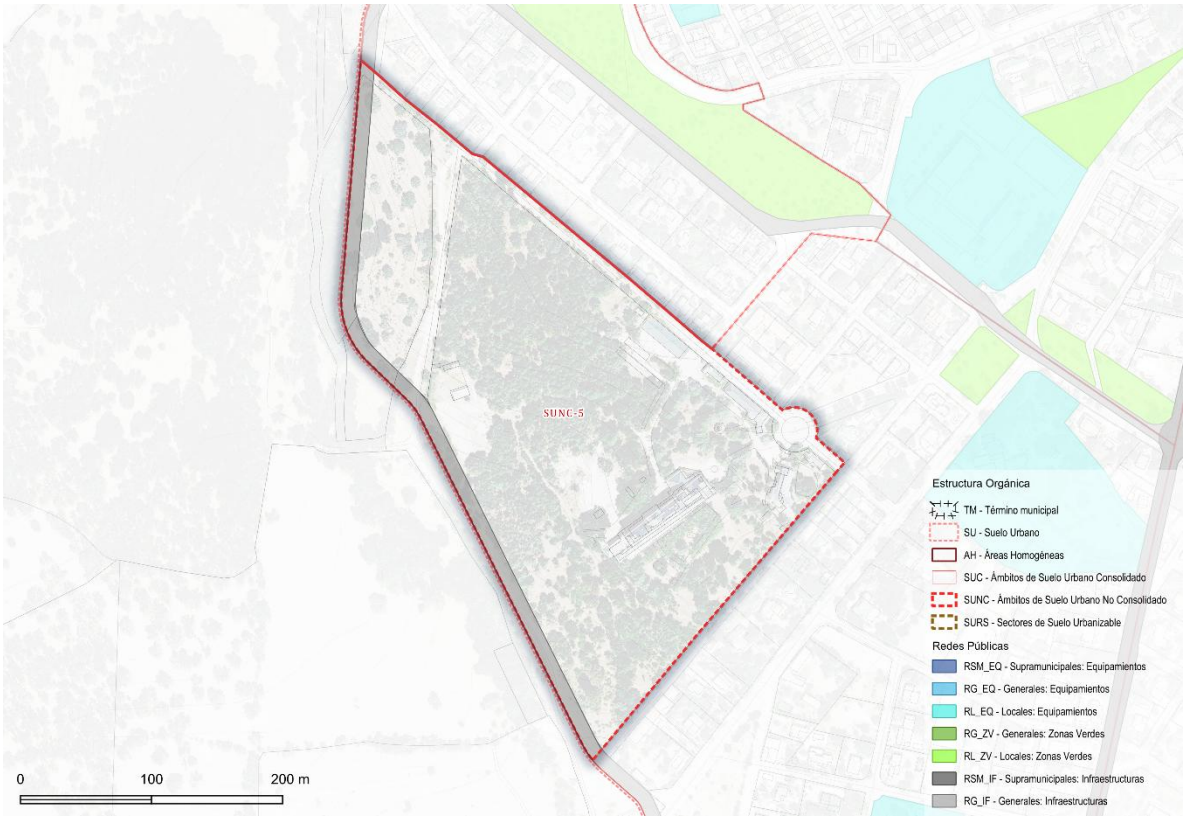


Figura 35. SUNC-5. Sanatorio de la Marina.

4.5.2. Uso global

El uso global previsto para el Ámbito de Actuación es el RESIDENCIAL.

4.5.3. Plazos para el desarrollo

Se fija un plazo de 4 años para la ejecución del planeamiento, que comenzará a computar a partir de la entrada en vigor del presente Plan General. Asimismo, se fija un plazo de 4 años para la edificación de los solares, que comenzará a computar a partir de la recepción de las obras de urbanización.

4.5.4. Edificabilidad máxima

Se establece un índice de edificabilidad para el Ámbito de Actuación de 0,23 m²c/m²s, resultando una edificabilidad máxima de 22.098 m²c.

Se realizará la cesión gratuita al Ayuntamiento del 10% del producto del índice de edificabilidad asignado al Ámbito de Actuación por su superficie.

4.5.5. Número máximo de viviendas

El número máximo de viviendas del Ámbito de Actuación se define en 91 viviendas, lo que genera un ámbito con una densidad de unas 10 viviendas por hectárea.

4.5.6. Reserva para viviendas de protección

Se establece una reserva obligatoria del 20% de la edificabilidad residencial para viviendas con protección pública.

4.5.7. Redes Públicas

El Plan General no prevé reservas de suelo para las redes públicas supramunicipales en el Ámbito de Actuación.

Respecto a las redes generales, se prevé una superficie de 6.364 m²s destinada a la red viaria general, cuyo trazado discurre por el límite oeste y norte del ámbito. Con objeto de garantizar la adecuada integración del sector en la estructura territorial del municipio, se plantea la reordenación del viario previsto, de manera que se asegure su conexión con la red existente y con la red propuesta en el planeamiento, dotándolo de condiciones de continuidad funcional y de conformidad con la legislación vigente en materia de accesibilidad.

La red local tendrá una superficie de 6.629 m²s, de las que al menos 3.315 m²s serán espacios libres y zonas verdes, en cumplimiento de lo establecido por la LSCM.

4.5.8. Planeamiento de desarrollo y gestión

El PGOU establecerá en sucesivas fases de tramitación la ordenación pormenorizada para este Ámbito. La iniciativa de planeamiento será privada, el sistema de ejecución será mediante compensación y será necesaria la redacción de un Proyecto de Reparcelación y de un Proyecto de Urbanización.

4.5.9. Determinaciones para el desarrollo del Ámbito de Actuación

El objetivo del Ámbito de Actuación SUNC-5 es la ordenación integral de las dos parcelas situadas al oeste del núcleo urbano de Los Molinos, consolidado el tejido urbano existente y garantizando su adecuada conexión con el resto del municipio. La ordenación busca formar un borde urbano de calidad, que asegure la integración funcional y morfológica del ámbito con la trama urbana consolidada, al tiempo que se favorece una adecuada transición hacia el entorno natural, bajo criterios de calidad urbana y sostenibilidad ambiental.

Dentro de las estrategias de modelo de ciudad planteadas en el presente PGOU, se encuentran la ejecución del vial perimetral a modo de ronda exterior, por lo que se deberá garantizar la continuidad entre la nueva red viaria general propuesta (Paseo de los Transeúntes) y la Avenida de la Marina.

La ordenación asegura la continuidad en términos morfotipológicos de la trama urbana existente en la zona contigua al ámbito de actuación. La altura y la volumetría de las nuevas edificaciones se adecuarán a las de las existentes en el entorno próximo.

Las zonas verdes y espacios libres deberán quedar integrados en la nueva trama evitando que sean de carácter residual. Se procurará un tratamiento de los bordes urbanos con criterios paisajísticos, teniendo en cuenta en la medida de lo posible el respeto por la topografía original y el control del impacto visual. Tendrá carácter vinculante la superficie mínima de reserva para la red local.

Se realizará un estudio de arbolado existente, encaminado a su preservación, siendo de aplicación la Ley 8/2005, de 26 de diciembre, de Protección y Fomento del Arbolado Urbano de la Comunidad de Madrid.

Previamente a la recepción por parte del Ayuntamiento de Los Molinos de las obras de urbanización del ámbito, el urbanizador deberá acreditar la corrección y suficiencia en el diseño y la ejecución de las redes de servicios urbanos y de la conexión a las redes generales del municipio.

Conforme a la prescripción legislativa, este ámbito asumirá el coste económico de las obras de ejecución y refuerzo de las redes públicas de infraestructuras y servicios, o conexión a los existentes, que les serán atribuidos de forma expresa en el Estudio de Viabilidad y Sostenibilidad Económica del presente Plan General incorporado de forma preliminar en este Documento de Avance y que se desarrollará en fases posteriores, además de cuantas obras o actuaciones resulten precisas para que los suelos que lo integran alcancen la condición de suelo urbanizado, incluso aunque no figuren expresamente como cargas del ámbito.

Se fija un plazo de 4 años para la ejecución del planeamiento, que comenzará a computar a partir de la entrada en vigor del presente Plan General.

4.6. SUNC-6. Cerca de Lozano

4.6.1. Delimitación del Ámbito de Actuación

El Ámbito de Actuación SUNC-6 incluye una serie de parcelas situadas al noroeste del casco antiguo de Los Molinos. Se trata de un ámbito que se encuentra sin desarrollar urbanísticamente. La urbanización permanece inacabada, presentando calzadas sin pavimentar y aceras sin solado ni encintado, lo que evidencia la ausencia de los servicios urbanísticos básicos en condiciones adecuadas. Atendiendo a esta situación, y de acuerdo con los criterios establecidos en la normativa urbanística vigente, el ámbito no puede ser considerado Suelo Urbano Consolidado, procediendo en consecuencia a su clasificación como Suelo Urbano No Consolidado (SUNC). El ámbito tiene una superficie bruta aproximada de 12.115 m2s.

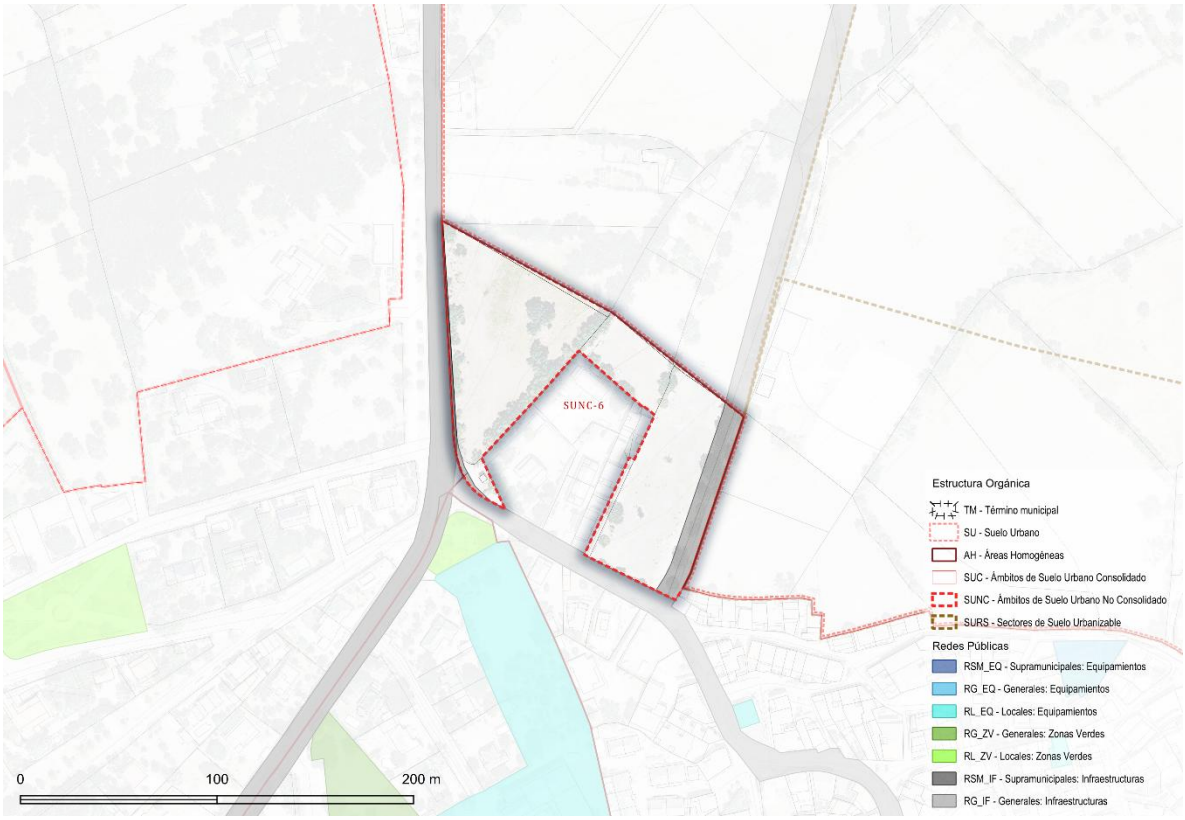


Figura 36. SUNC-6. Cerca de Lozano

4.6.2. Uso global

El uso global previsto para el Ámbito de Actuación es el RESIDENCIAL.

4.6.3. Plazos para el desarrollo

Se fija un plazo de 4 años para la ejecución del planeamiento, que comenzará a computar a partir de la entrada en vigor del presente Plan General. Asimismo, se fija un plazo de 4 años para la edificación de los solares, que comenzará a computar a partir de la recepción de las obras de urbanización.

4.6.4. Edificabilidad máxima

Se establece un índice de edificabilidad para el Ámbito de Actuación de 0,89 m²c/m²s, resultando una edificabilidad máxima de 10.123 m²c.

Se realizará la cesión gratuita al Ayuntamiento del 10% del producto del índice de edificabilidad asignado al Ámbito de Actuación por su superficie.

4.6.5. Número máximo de viviendas

El número máximo de viviendas del Ámbito de Actuación se define en 12 viviendas, lo que genera un ámbito con una densidad de unas 10 viviendas por hectárea.

4.6.6. Reserva para viviendas de protección

Se establece una reserva obligatoria del 20% de la edificabilidad residencial para viviendas con protección pública.

4.6.7. Redes Públicas

El Plan General no prevé reservas de suelo para las redes públicas supramunicipales en el Ámbito de Actuación.

Respecto a las redes generales, se prevé una superficie de 1.163 m²s destinada a la red viaria general, cuyo trazado discurre por el límite este del ámbito. Esta nueva red viaria, además de garantizar el acceso, conectará el casco antiguo con los nuevos desarrollos previstos al norte del núcleo urbano y en el entorno de la carretera M-622.

La red local tendrá una superficie de 3.037 m²s, de las que al menos 1.518 m²s serán espacios libres y zonas verdes, en cumplimiento de lo establecido por la LSCM.

4.6.8. Planeamiento de desarrollo y gestión

El PGOU establecerá en sucesivas fases de tramitación la ordenación pormenorizada para este Ámbito. La iniciativa de planeamiento será privada, el sistema de ejecución será mediante compensación y será necesaria la redacción de un Proyecto de Reparcelación y de un Proyecto de Urbanización.

4.6.9. Determinaciones para el desarrollo del Ámbito de Actuación

El objetivo del Ámbito de Actuación SUNC-6 es la ordenación integral de las parcelas situadas al noroeste del casco antiguo de Los Molinos, consolidado el tejido urbano existente y garantizando su adecuada conexión con el resto del municipio. La ordenación busca configurar un borde urbano de calidad que garantice la integración funcional y morfológica del ámbito con la trama urbana consolidada, al mismo tiempo que establezca una adecuada transición hacia los nuevos desarrollos propuestos como SURS, bajo criterios de calidad urbana y sostenibilidad.

Dentro de las estrategias del modelo de ciudad recogidas en el presente PGOU, se incluye la ejecución de un nuevo vial en el ámbito SUNC-6, integrado en la red general viaria. Este vial deberá asegurar la continuidad y

la conexión entre la calle Real existente y los nuevos viales previstos en los desarrollos situados al norte de este ámbito, garantizando así la coherencia y funcionalidad de la estructura viaria global.

La ordenación asegura la continuidad en términos morfotipológicos de la trama urbana existente en la zona contigua al ámbito de actuación. La altura y la volumetría de las nuevas edificaciones se adecuarán a las de las existentes en el entorno próximo.

Las zonas verdes y espacios libres deberán quedar integrados en la nueva trama evitando que sean de carácter residual. Se procurará un tratamiento de los bordes urbanos con criterios paisajísticos, teniendo en cuenta en la medida de lo posible el respeto por la topografía original y el control del impacto visual. Tendrá carácter vinculante la superficie mínima de reserva para la red local.

Se realizará un estudio de arbolado existente, encaminado a su preservación, siendo de aplicación la Ley 8/2005, de 26 de diciembre, de Protección y Fomento del Arbolado Urbano de la Comunidad de Madrid.

Previamente a la recepción por parte del Ayuntamiento de los Molinos de las obras de urbanización del ámbito, el urbanizador deberá acreditar la corrección y suficiencia en el diseño y la ejecución de las redes de servicios urbanos y de la conexión a las redes generales del municipio.

Conforme a la prescripción legislativa, este ámbito asumirá el coste económico de las obras de ejecución y refuerzo de las redes públicas de infraestructuras y servicios, o conexión a los existentes, que les serán atribuidos de forma expresa en el Estudio de Viabilidad y Sostenibilidad Económica del presente Plan General incorporado de forma preliminar en este Documento de Avance y que se desarrollará en fases posteriores, además de cuantas obras o actuaciones resulten precisas para que los suelos que lo integran alcancen la condición de suelo urbanizado, incluso aunque no figuren expresamente como cargas del ámbito.

Se fija un plazo de 4 años para la ejecución del planeamiento, que comenzará a computar a partir de la entrada en vigor del presente Plan General.

4.7. SUNC-7. Matadero – Molino de la Cruz

4.7.1. Delimitación del Ámbito de Actuación

El Ámbito de Actuación SUNC-7 comprende un conjunto de parcelas situadas junto al río Guadarrama. Se trata de un ámbito caracterizado por la existencia de numerosas parcelas sin edificar, edificaciones dispersas de gran tamaño y espacios destinados al almacenamiento de materiales, en un estado de notable degradación. Atendiendo a sus condiciones físicas actuales, se procede a su clasificación como Suelo Urbano No Consolidado.

En su mayor parte, este ámbito coincide con las antiguas Unidades de Actuación UA-03 “Matadero”, UA-04 “Molino de la Cruz – Norte” y UA-05 “Molino de la Cruz – Sur”, que, pese a contar con algunas edificaciones ejecutadas en su interior, no han llegado a desarrollarse urbanísticamente. Se excluye expresamente la superficie correspondiente a la ZEC Cuenca del río Guadarrama. El ámbito cuenta con una superficie bruta aproximada de 49.712 m²s.

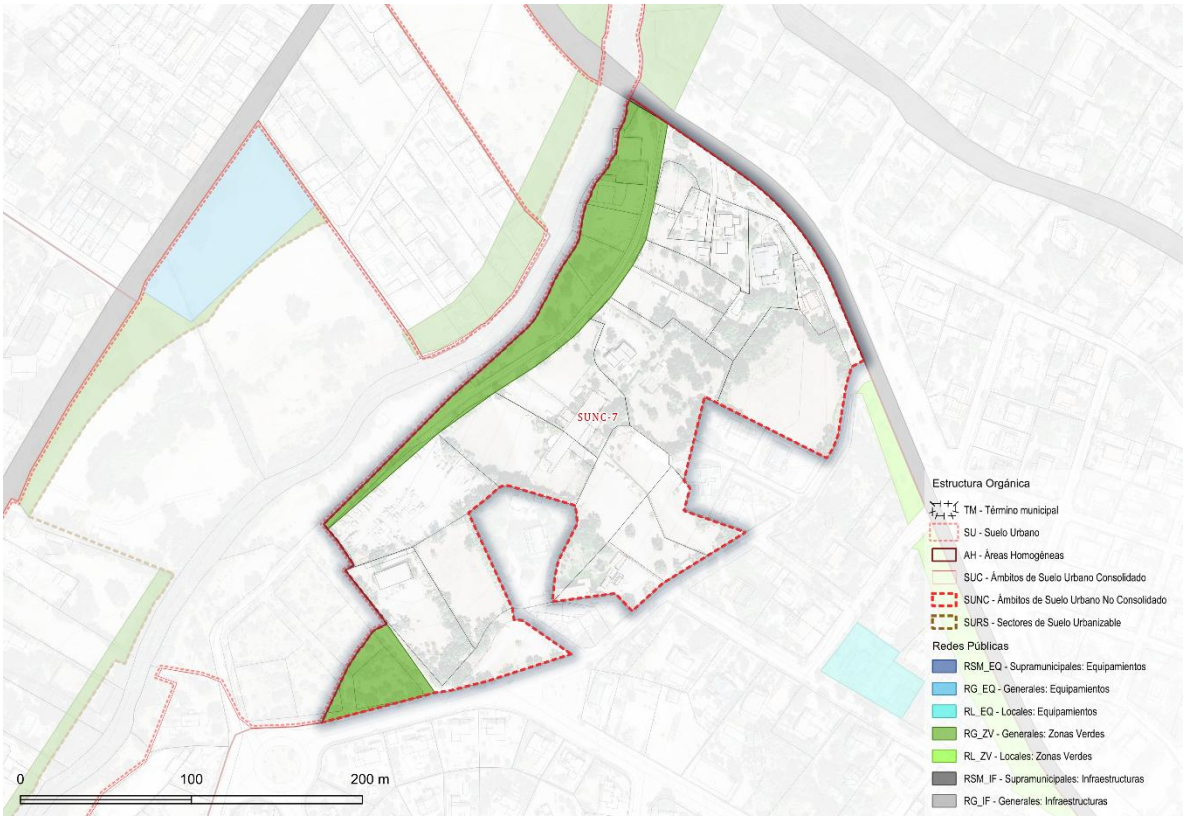


Figura 37. SUNC-7. Matadero – Molino de la Cruz

4.7.2. Uso global

El uso global previsto para el Ámbito de Actuación es el RESIDENCIAL.

4.7.3. Plazos para el desarrollo

Se fija un plazo de 4 años para la ejecución del planeamiento, que comenzará a computar a partir de la entrada en vigor del presente Plan General. Asimismo, se fija un plazo de 4 años para la edificación de los solares, que comenzará a computar a partir de la recepción de las obras de urbanización.

4.7.4. Edificabilidad máxima

Se establece un índice de edificabilidad para el Ámbito de Actuación de 0,19 m²c/m²s, resultando una edificabilidad máxima de 7.563 m²c.

Se realizará la cesión gratuita al Ayuntamiento del 10% del producto del índice de edificabilidad asignado al Ámbito de Actuación por su superficie.

4.7.5. Número máximo de viviendas

El número máximo de viviendas del Ámbito de Actuación se define en 50 viviendas, lo que genera un ámbito con una densidad de unas 10 viviendas por hectárea.

4.7.6. Reserva para viviendas de protección

Se establece una reserva obligatoria del 20% de la edificabilidad residencial para viviendas con protección pública.

4.7.7. Redes Públicas

El Plan General no prevé reservas de suelo para las redes públicas supramunicipales en el Ámbito de Actuación.

Para las redes generales, el ámbito reserva una superficie de 6.783 m²s, destinada a Sistemas Generales de zonas verdes y espacios libres, correspondientes a los incluidos en el Plan Especial del río Guadarrama.

La red local tendrá una superficie de 2.269 m²s, de las que al menos 1.134 m²s serán espacios libres y zonas verdes, en cumplimiento de lo establecido por la LSCM.

4.7.8. Planeamiento de desarrollo y gestión

El PGOU establecerá en sucesivas fases de tramitación la ordenación pormenorizada para este Ámbito. La iniciativa de planeamiento será privada, el sistema de ejecución será mediante compensación y será necesaria la redacción de un Proyecto de Reparcelación y de un Proyecto de Urbanización.

4.7.9. Determinaciones para el desarrollo del Ámbito de Actuación

El objetivo del Ámbito de Actuación SUNC-7 es la ordenación integral de los terrenos situados junto al río Guadarrama, consolidando el tejido urbano existente y garantizando su adecuada conexión con el resto del municipio. La ordenación busca conformar un borde urbano de calidad que asegure la integración funcional y morfológica del ámbito con la trama consolidada, al tiempo que, en el límite junto al río Guadarrama, se establezca una transición gradual hacia el cauce fluvial, bajo criterios de calidad urbana, sostenibilidad ambiental y respeto al entorno.

Una parte de los terrenos incluidos en el ámbito del SUNC-7 se incluyen en el Plan Especial del río Guadarrama, cuyo objetivo principal es promover la regeneración y recuperación del cauce y de las zonas colindantes de manera armónica y unitaria, transformando el entorno del río en un Corredor Fluvial que funcione como elemento prioritario del entorno natural. Este plan busca reforzar la conectividad ecológica, mejorar las cualidades paisajísticas del río y ampliar su funcionalidad para la ciudadanía, fomentando una relación equilibrada entre los ámbitos urbanos y el cauce, evitando construcciones fuera de ordenación y mitigando la presión derivada de la urbanización descontrolada, siguiendo los principios de renaturalización urbana y planificación verde, de conformidad con el artículo 50.1.a de la Ley 9/2001, del Suelo de Madrid.

La ordenación asegura la continuidad en términos morfotipológicos de la trama urbana existente en la zona contigua al ámbito de actuación. La altura y la volumetría de las nuevas edificaciones se adecuarán a las de las existentes en el entorno próximo.

Las zonas verdes y espacios libres deberán quedar integrados en la nueva trama evitando que sean de carácter residual. Se procurará un tratamiento de los bordes urbanos con criterios paisajísticos, teniendo en cuenta en la medida de lo posible el respeto por la topografía original y el control del impacto visual. Tendrá carácter vinculante la superficie mínima de reserva para la red local.

Se realizará un estudio de arbolado existente, encaminado a su preservación, siendo de aplicación la Ley 8/2005, de 26 de diciembre, de Protección y Fomento del Arbolado Urbano de la Comunidad de Madrid.

Previamente a la recepción por parte del Ayuntamiento de Los Molinos de las obras de urbanización del ámbito, el urbanizador deberá acreditar la corrección y suficiencia en el diseño y la ejecución de las redes de servicios urbanos y de la conexión a las redes generales del municipio.

Conforme a la prescripción legislativa, este ámbito asumirá el coste económico de las obras de ejecución y refuerzo de las redes públicas de infraestructuras y servicios, o conexión a los existentes, que les serán atribuidos de forma expresa en el Estudio de Viabilidad y Sostenibilidad Económica del presente Plan General incorporado de forma preliminar en este Documento de Avance y que se desarrollará en fases posteriores, además de cuantas obras o actuaciones resulten precisas para que los suelos que lo integran alcancen la condición de suelo urbanizado, incluso aunque no figuren expresamente como cargas del ámbito.

Se fija un plazo de 4 años para la ejecución del planeamiento, que comenzará a computar a partir de la entrada en vigor del presente Plan General.

Capítulo 5. SECTORES DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

5.1. Áreas de Reparto y Sectores

En este capítulo se describen pormenorizadamente los Sectores de Suelo Urbanizable Sectorizado previstos por el presente Plan General de Ordenación Urbana (PGOU). Las determinaciones establecidas para cada uno se complementarán con el contenido de las fichas individualizadas incluidas en el tomo denominado "Fichas de Ordenación y Gestión". Cabe decir que, desde el presente PGOU, se remite el establecimiento de la ordenación pormenorizada de los sectores de suelo urbanizable sectorizado a la redacción del correspondiente Plan Parcial.

Conforme a lo establecido en el artículo 84.2 de la "*Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo, de la Comunidad de Madrid*", en adelante LSCM, la totalidad del Suelo Urbanizable Sectorizado constituye **una única Área de Reparto**, en este caso la forman los **cinco sectores** planteados, que suman una **superficie total de 403.192 m²**.

Por otro lado, en relación con el artículo 42.5 c) de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid (LSCM), en el Suelo Urbanizable Sectorizado, el Plan General deberá señalar para cada sector, como determinaciones estructurantes, el **Uso Global** y el **Aprovechamiento Unitario**.

En este sentido, se han delimitado **cinco sectores**, de los cuales **cuatro** presentan **uso global Residencial** y **uno uso global Industrial-Terciario**, estableciéndose un **Aprovechamiento Unitario de Reparto** de **0,3003 m² de uso predominante por m² de suelo (m²t/m²s)**.

A continuación, se recogen los principales parámetros establecidos para cada sector de Suelo Urbanizable Sectorizado:

SECTORES DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO							
SECTOR		SUPERFICIES GENERALES				POBLACIÓN MÁXIMA	
CÓDIGO	USO GLOBAL	SUP. BRUTA (m^2s)	SUP. NETA (m^2s)	C. EDIF. (m^2c/m^2s)	SUP. EDIF. (m^2c)	DENSIDAD (viv/ha)	Nº VIVIENDAS
SURS-1. Carretera M-622	Residencial	103.689	101.825	0,30	30.547	15	156
SURS-2. Casco Antiguo Ensanche	Residencial	85.865	85.865	0,30	25.760	15	129
SURS-3. Río Guadarrama	Residencial	60.379	60.379	0,30	18.114	15	91
SURS-4. Carretera M-622 Norte	Industrial-Terciario	95.277	95.212	0,35	33.324	0	0
SURS-5. Balcón de la Peñota Sur	Residencial	57.982	57.982	0,22	12.756	18,6	108
TOTAL SURS		**403.192**	**401.263**	**0,30**	**120.501**	**-**	**484**

Tabla 11. Sectores en Suelo Urbanizable Sectorizado

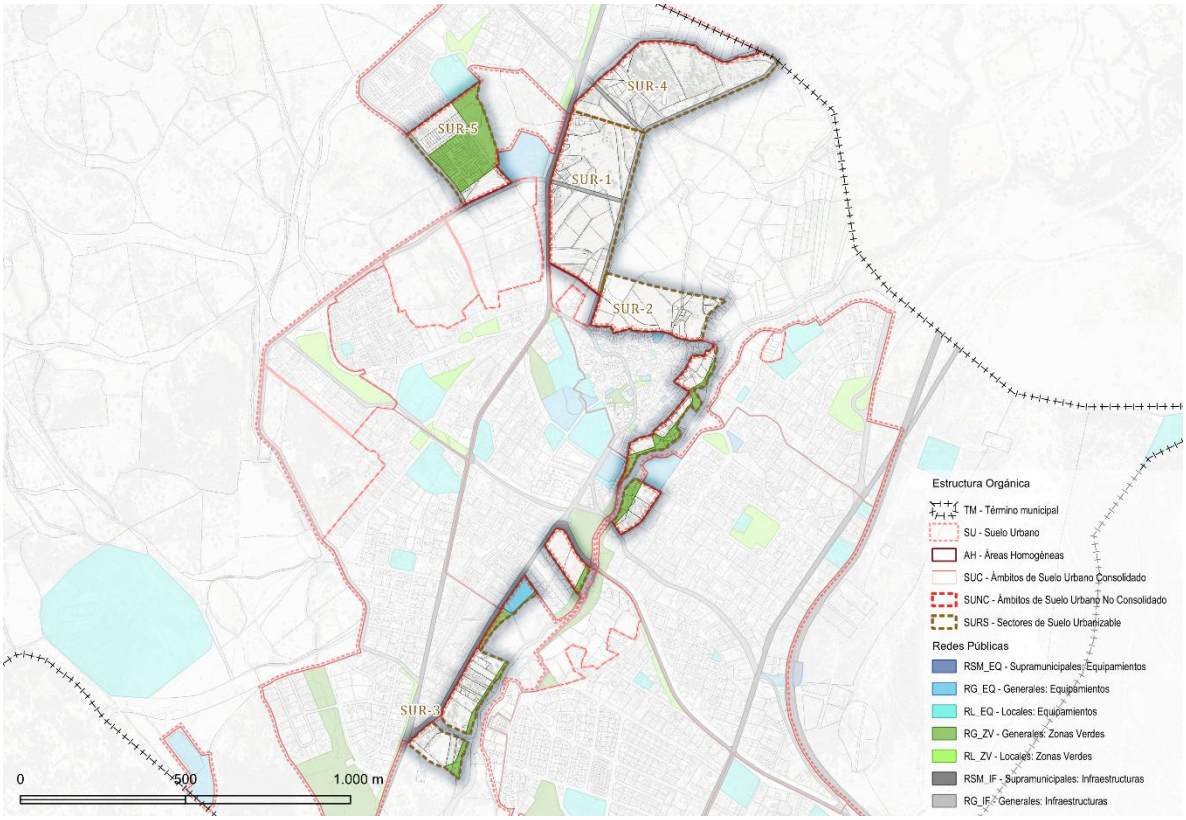


Figura 38. Sectores de Suelo Urbanizable Sectorizado

5.2. Aprovechamiento Unitario de Reparto

El presente PGOU establece una única Área de Reparto (AR), constituida por la totalidad del Suelo Urbanizable Sectorizado (4 sectores con uso global residencial,1 sector con uso global mixto industrial-terciario).

Conforme a lo previsto en la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid, en relación con el proceso de distribución de beneficios y cargas derivados del planeamiento en Suelo Urbanizable Sectorizado, se consideran dos fases: una primera de equidistribución en el área de reparto y una segunda de reparcelación en los sectores o unidades de ejecución en que éstos hayan podido ser divididos.

De acuerdo con lo establecido en el artículo 84 de la LSCM, al área de reparto le corresponderá un determinado valor de aprovechamiento unitario de reparto, que será la referencia para la equidistribución de todas las actuaciones de ejecución incluidas en dicha área. El valor del Aprovechamiento Unitario del Área de Reparto será el cociente de dividir la suma de los aprovechamientos urbanísticos totales de los usos globales de todos los sectores entre la superficie total del Área de Reparto.

El presente Plan General de Ordenación Urbana de Los Molinos establece dos Usos Globales para los sectores de Suelo Urbanizable Sectorizado que integran el Área de Reparto: Residencial y Mixto (Industrial – Terciario).

Con el fin de homogeneizar los distintos usos globales de cada sector con el uso global predominante del Área de Reparto, el PGOU establece como Uso Global del Área de Reparto el uso Residencial, puesto que es el uso predominante en cuanto a la edificabilidad.

EDIFICABILIDAD POR USO GLOBAL					
CLASE DE SUELO	**SECTOR**	**USO GLOBAL**	**SUP. BRUTA (m²s)**	**SUP. EDIF. (m²c)**	**EDIF. POR USO GLOBAL**
Suelo Urbanizable	**SURS-1.** Carretera M-622	Residencial	103.689	30.547	87.177
	SURS-2. Casco Antiguo Ensanche	Residencial	85.865	25.760	
	SURS-3. Río Guadarrama	Residencial	60.379	18.114	
	SURS-5. Balcón de la Peñota Sur	Residencial	57.982	12.756	
	SURS-4. Carretera M-622 Norte	Ind.-Terciario	95.277	33.324	33.324
TOTAL SURS			**403.192**	**120.501**	**120.201**

Tabla 12. Edificabilidad por uso global en el Área de Reparto (Suelo Urbanizable Sectorizado)

Una vez establecido el uso global del Área de Reparto (Uso Residencial), se procede a calcular el Aprovechamiento Unitario del Área de Reparto. De acuerdo a lo establecido en el artículo 84.3 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid, el cálculo del Aprovechamiento Unitario del Área de Reparto, expresado en el uso global predominante del AR, se realiza dividiendo el sumatorio de los aprovechamientos de los diferentes sectores (expresados en el uso global predominante) entre la superficie total del Área de Reparto.

Con esta cuantificación, se elabora la siguiente tabla, de la que se obtendrá el cálculo del Aprovechamiento Unitario (AU) del Área de Reparto (expresado en el uso global predominante) según la siguiente fórmula:

AU del AR =∑ m²ch del uso global / m²s del área de reparto

APROVECHAMIENTO UNITARIO DEL ÁREA DE REPARTO								
SECTOR	**USO GLOBAL**	**SUP. BRUTA (m²s)**	**SUP. NETA (m²s)**	**C. EDIF. BRUTO (m²c/m²s)**	**SUP. EDIF. (m²c)**	**COEF. HOMOG. USO GLOBAL DEL AR**	**APROV. USO GLOBAL (m² Uso Global del AR)**	**APROV. UNIT.**
SURS-1. Carretera M-622	Resid.	103.689	101.825	0,30	30.547	1*	30.547	0,30
SURS-2. Casco Antiguo Ensanche	Resid.	85.568	85.565	0,30	25.760	1*	25.760	0,30
SURS-3. Río Guadarrama	Resid.	60.379	60.379	0,30	18.114	1*	18.114	0,30
SURS-4. Carretera M-622 Norte	Ind-Terciario	95.277	95.212	0,35	33.324	1*	33.324	0,35
SURS-5. Balcón de la Peñota Sur	Resid.	57.982	57.982	0,22	12.756	1*	12.756	0,22
TOTAL ÁREA DE REPARTO		**403.192**	**401.263**	**0,3003**	**120.501**	**-**	**120.501**	**0,3003**
*La definición exacta y la aplicación de estos coeficientes se concretarán en fases posteriores de redacción del Plan General, cuando se definan los parámetros urbanísticos y las condiciones de implantación de los diferentes usos.								

Tabla 13. Cálculo del Aprovechamiento Unitario del Área de Reparto

En la tabla anterior se han aplicado los siguientes coeficientes de homogeneización con respecto al uso global predominante del Área de Reparto, que es el uso residencial:

COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACIÓN RESPECTO AL USO GLOBAL DEL ÁREA DE REPARTO	
Usos Globales	**Coeficiente de Homogenización**
Residencial (uso predominante del AR)	1,00
Industrial-Terciario	1,00

Tabla 14. Coeficientes de homogeneización respecto al uso global del área de reparto

La definición precisa de estos coeficientes y su aplicación específica se ajustará y detallará en fases posteriores de redacción del Plan General, cuando se concreten los parámetros urbanísticos y las condiciones de implantación de los distintos usos.

En consecuencia, según los resultados del cálculo realizado, el aprovechamiento de los diferentes sectores (homogeneizado y expresado en el uso global predominante) alcanza un total de **120.501 m² construibles en uso global residencial**. Dividiendo este aprovechamiento entre la superficie de suelo del Área de Reparto (**401.263 m²s**) obtenemos un **Aprovechamiento Unitario del Área de Reparto de 0,3003 m²ch/m²s.**

Tal como se indica en el artículo 85 de la LSCM sobre la gestión por áreas de reparto en sectores de suelo urbanizable, cada sector de suelo urbanizable sectorizado por el Plan General materializará la equidistribución respecto al área de reparto. Como puede observarse en el cálculo anteriormente realizado, se producen las siguientes situaciones:

- Los sectores SURS-1 “Carretera M-622”, SURS-2 “Casco Antiguo Ensanche” y SURS-3 “Río Guadarrama”, cumplen la exigencia de equidistribución en el área de reparto, siendo su Aprovechamiento Unitario **(0,30 m²ch/m²s)** coincidente con el Aprovechamiento Unitario del Área de Reparto (0,2996 m²ch/m²s).
- El sector SURS-4 “Carretera M-622 Norte”, cuenta con un Aprovechamiento Unitario **(0,3500 m²ch/m²s)** superior al Aprovechamiento Unitario de reparto del conjunto del Suelo Urbanizable Sectorizado **(0,3003 m²ch/m²s)**, por lo que en cumplimiento del **Art. 85.1.a de la LSCM**, habrá de incorporarse a la actuación la superficie de terrenos de redes públicas necesaria para verificar la igualdad entre ambos valores, o bien mediante la cesión al municipio o a la Comunidad de Madrid de terrenos destinados a redes públicas generales o supramunicipales, o bien mediante la entrega a la administración correspondiente de su equivalente económico.
- El sector SURS-5 “Balcón de la Peñota Sur”, cuenta con un Aprovechamiento Unitario **(0,22 m²ch/m²s),** inferior al Aprovechamiento Unitario de reparto del conjunto del Suelo Urbanizable Sectorizado **(0,3003 m²ch/m²s)**, por lo que en cumplimiento del **Art. 85.1.c de la LSCM,** *los promotores del sector podrán requerir del Municipio la contribución a los costes de urbanización en la cuantía económica equivalente al valor del defecto de aprovechamiento.*

5.3. SURS-1. Carretera M-622

5.3.1. Delimitación del Sector

El **Sector SURS-1 "Carretera M-622"** cuenta con una superficie bruta de **103.689 m²s** y presenta **uso global residencial**. Se localiza en suelos colindantes con el tejido urbano consolidado de Los Molinos, al norte del casco antiguo y en el entorno de la carretera M-622.

Este sector se plantea y delimita sobre terrenos sin afecciones sectoriales ni medioambientales, con el objetivo de articular y unificar las zonas urbanas existentes, que actualmente presentan una notable discontinuidad y falta de conexión. Su desarrollo permitirá establecer la conexión entre la zona norte, correspondiente a la urbanización de Los Arroyuelos, y el resto del municipio, favoreciendo la continuidad urbana y la integración funcional del conjunto, y contribuyendo a colmatar el espacio intersticial entre dos áreas urbanas. Asimismo, el sector permitirá configurar un borde urbano ordenado que mejore la relación del núcleo urbano con su entorno inmediato. Esta nueva área de desarrollo, además de absorber la demanda residencial prevista, incorporará elementos estructurantes que contribuirán a mejorar la organización, la coherencia funcional y la calidad del espacio público del municipio.

Dentro del ámbito del sector se prevé la ejecución de un nuevo vial en paralelo, al este de la carretera M-622, que conectará el norte del casco antiguo con el municipio de Cercedilla a través la calle Matalascabras. Este vial contará con conexiones transversales que asegurarán la continuidad y enlace con la Ronda Oeste y la calle Molineras, mejorando la accesibilidad general y la permeabilidad viaria del conjunto urbano.

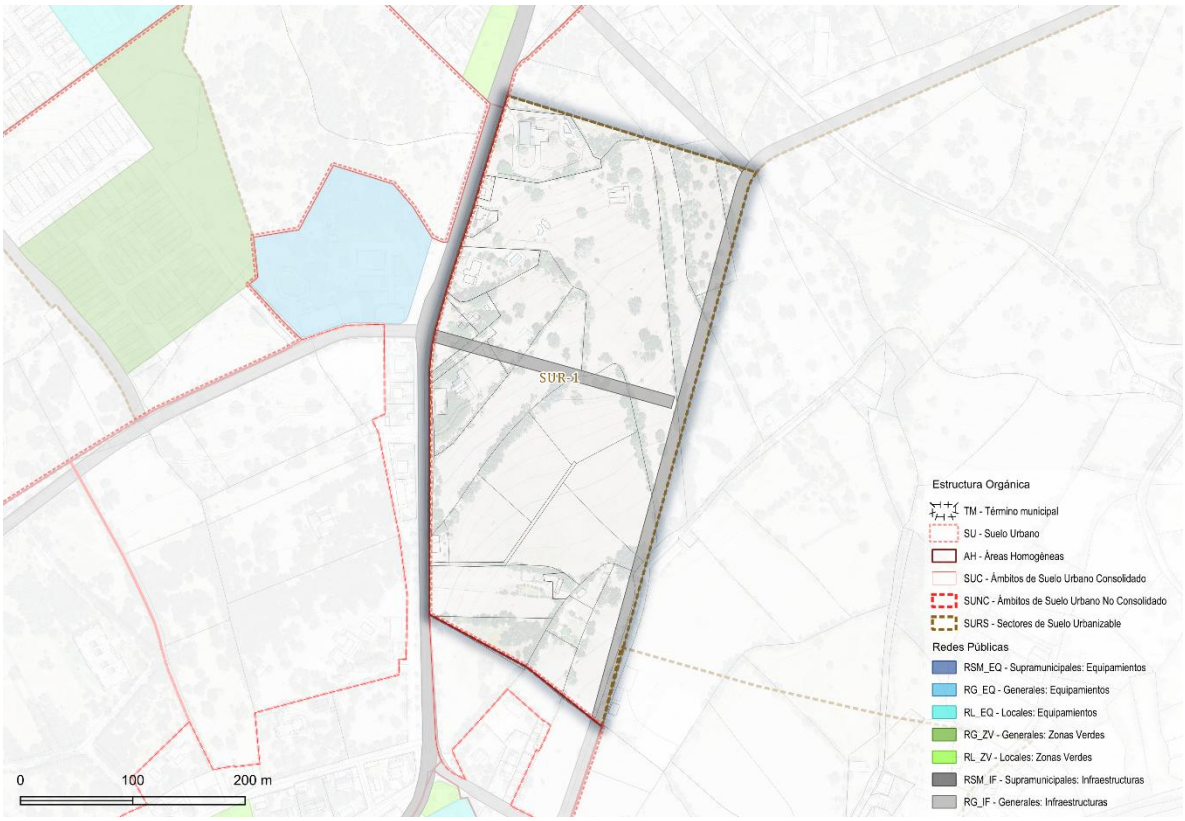


Figura 39. Sector SURS-1. Carretera M-622

5.3.2. Usos y coeficientes de ponderación

El uso global previsto para el Sector es el RESIDENCIAL y el uso pormenorizado predominante previsto es el de RESIDENCIAL. Los usos compatibles y prohibidos se regularán conforme a las Normas Urbanísticas del PGOU.

5.3.3. Plazos para el desarrollo

Se fija un plazo de 8 años para la ejecución del planeamiento, que comenzará a computar a partir de la entrada en vigor del presente Plan General.

5.3.4. Edificabilidad máxima

Se establece un índice de edificabilidad para el Sector de 0,30 m²c/m²s, que aplicado sobre la superficie de suelo computable de 101.825 m²s (restando la superficie de 1.864 m²s que no genera aprovechamiento), resulta una **edificabilidad total de 30.547 m²c.**

Se realizará la cesión gratuita al Ayuntamiento del 10% del producto del índice de edificabilidad asignado al Sector por su superficie, en cumplimiento del Art. 23 de la LSCM.

5.3.5. Número máximo de viviendas

El número máximo de viviendas del Sector se define en 156, con una densidad de 15 viviendas por hectárea.

5.3.6. Reserva para viviendas de protección

Se establece una reserva del 40% de la edificabilidad residencial del Sector para la construcción de viviendas con protección pública.

5.3.7. Redes Públicas

El Plan General no prevé reservas de suelo para las Redes Públicas Supramunicipales en el Sector.

Para las Redes Generales, el plan reserva un total de 8.041 m²s, todos ellos destinados a la red general viaria.

El sector contará con una reserva para Redes Locales de 9.164 m²s, de las que al menos 4.582 m²s serán espacios libres y zonas verdes, en cumplimiento de lo establecido por la LSCM. Estas reservas se definirán de forma más pormenorizada en las sucesivas fases de aprobación del presente Plan General.

Además, por cada 100 metros cuadrados edificables o fracción de cualquier uso deberá preverse, como mínimo, una plaza y media de aparcamiento, siempre en el interior de la parcela privada.

5.3.8. Planeamiento de desarrollo y gestión

Será necesaria la redacción de un Plan Parcial, un Proyecto de Reparcelación y un Proyecto de Urbanización.

5.3.9. Determinaciones para el desarrollo del Sector

El objetivo es la ordenación integral de un área de expansión residencial situada al norte del casco antiguo de Los Molinos, destinada a dar continuidad a la trama urbana y establecer la conexión entre la zona norte —que incluye en parte la urbanización de Los Arroyuelos— y el resto del municipio.

Dentro del ámbito del sector se prevé la ejecución de un nuevo vial de carácter general, dispuesto en paralelo al este de la carretera M-622, que conectará el norte del casco antiguo con el municipio de Cercedilla a través de la calle Matalascabras. Este vial permitirá reforzar la conexión del casco urbano con los crecimientos al norte del municipio, mejorando la accesibilidad general y la permeabilidad viaria del conjunto.

Asimismo, el nuevo trazado contará con conexiones transversales que garantizarán la continuidad y el enlace con la Ronda Oeste, integrándose en la red viaria existente y potenciando la comunicación con el resto del municipio.

La ordenación asegura la continuidad en términos morfotipológicos de la trama urbana existente en la zona contigua al sector. La altura y la volumetría de las nuevas edificaciones se adecuarán a las de las existentes en el entorno próximo.

Las zonas verdes y espacios libres deberán quedar integrados en la nueva trama evitando que sean de carácter residual. Se procurará un tratamiento de los bordes urbanos con criterios paisajísticos, teniendo en cuenta en la medida de lo posible el respeto por la topografía original y el control del impacto visual. Tendrá carácter vinculante la superficie mínima de reserva para la red local.

Se reservará como mínimo una plaza y media de aparcamiento por cada 100 m² edificables o fracción de cualquier uso, siempre en el interior de la parcela privada. La dotación mínima de plazas de aparcamiento deberá mantenerse, aunque se modifique el uso.

Previamente a la recepción por parte del Ayuntamiento de Los Molinos de las obras de urbanización del sector, el urbanizador deberá acreditar la corrección y suficiencia en el diseño y la ejecución de las redes de servicios urbanos y de la conexión a las redes generales del municipio.

Conforme a la prescripción legislativa, este sector asumirá el coste económico de las obras de ejecución y refuerzo de las redes públicas de infraestructuras y servicios, o conexión a los existentes, que les han sido atribuidos de forma expresa en el Estudio de Viabilidad y Sostenibilidad Económica del presente Plan General, además de cuantas obras o actuaciones resulten precisas para que los suelos que lo integran alcancen la condición de suelo urbanizado, incluso aunque no figuren expresamente como cargas del sector.

Se fija un plazo de 8 años para la ejecución del planeamiento, que comenzará a computar a partir de la entrada en vigor del presente Plan General.

5.4. SURS-2. Casco Antiguo Ensanche

5.4.1. Delimitación del Sector

El **Sector SURS-2 "Casco Antiguo Ensanche"** cuenta con una superficie bruta de **85.865 m²s** y presenta **uso global residencial**. Se sitúa en suelos colindantes al casco antiguo consolidado de Los Molinos, extendiéndose hacia el norte y el este, en el entorno del río Guadarrama, sobre terrenos que no presentan afecciones sectoriales ni medioambientales significativas.

Este sector tiene por objeto ampliar y dar continuidad al casco urbano, articulando los ámbitos separados por el cauce del rio Guadarrama, que actualmente presentan una notable discontinuidad y falta de conexión, y favoreciendo la regeneración y puesta en valor de su entorno, uno de los elementos naturales más relevantes del municipio. Su desarrollo permitirá demás configurar un borde urbano más ordenado y coherente, mejorando la relación entre el núcleo consolidado y su entorno inmediato.

Asimismo, la parte del sector más próxima al río se integra en el Plan Especial del río Guadarrama, lo que permitirá un tratamiento unitario y coherente del corredor fluvial propuesto por el presente Plan General, reforzando la conexión entre el tejido urbano y el espacio natural bajo criterios de sostenibilidad, integración paisajística y calidad ambiental.

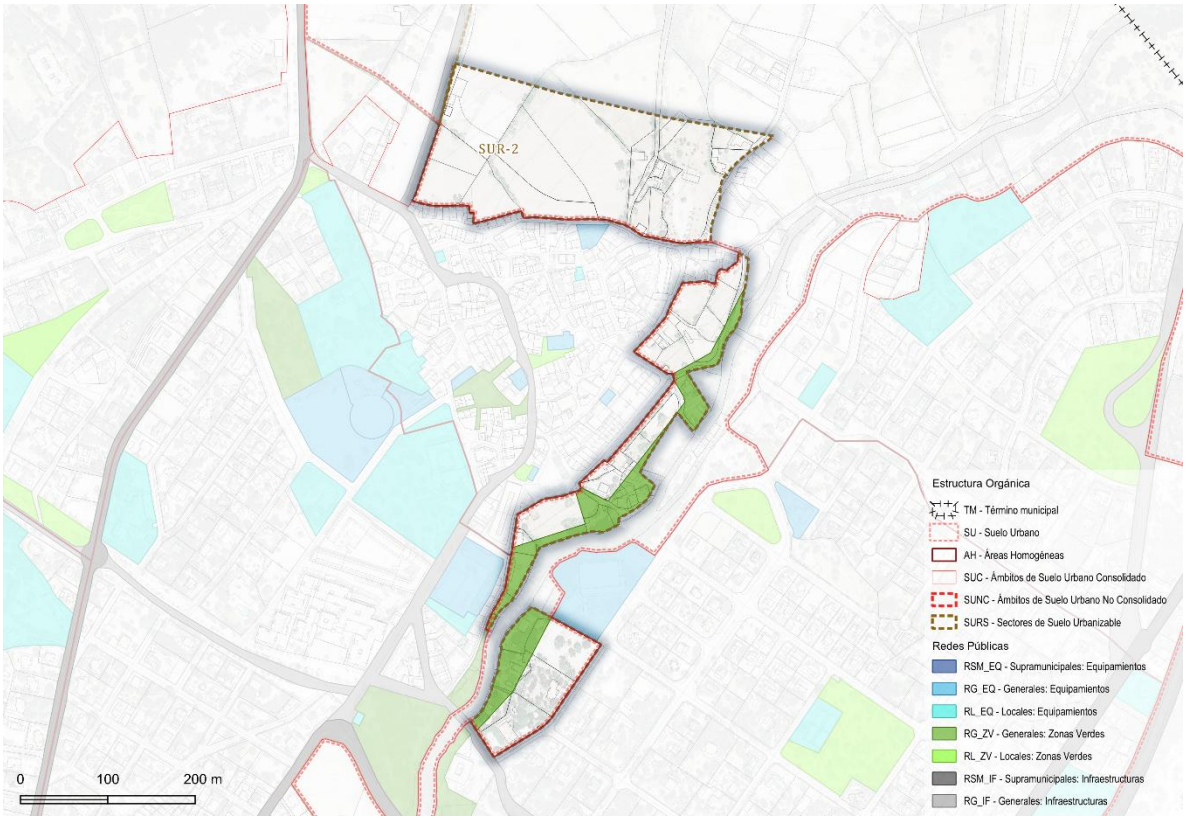


Figura 40. Sector SURS-2. Casco Antiguo Ensanche

5.4.2. Usos y coeficientes de ponderación

El uso global previsto para el Sector es el RESIDENCIAL y el uso pormenorizado predominante previsto es el de RESIDENCIAL. Los usos compatibles y prohibidos se regularán conforme a las Normas Urbanísticas del PGOU.

5.4.3. Plazos para el desarrollo

Se fija un plazo de 8 años para la ejecución del planeamiento, que comenzará a computar a partir de la entrada en vigor del presente Plan General.

5.4.4. Edificabilidad máxima

Se establece un índice de edificabilidad para el Sector de 0,30 m²c/m²s, que aplicado sobre la superficie de suelo computable de 85.865 m²s, resulta una **edificabilidad total de 25.760 m²c.**

Se realizará la cesión gratuita al Ayuntamiento del 10% del producto del índice de edificabilidad asignado al Sector por su superficie, en cumplimiento del Art. 23 de la LSCM.

5.4.5. Número máximo de viviendas

El número máximo de viviendas del Sector se define en 129, con una densidad de 15 viviendas por hectárea.

5.4.6. Reserva para viviendas de protección

Se establece una reserva del 40% de la edificabilidad residencial del Sector para la construcción de viviendas con protección pública.

5.4.7. Redes Públicas

El Plan General no prevé reservas de suelo para las Redes Públicas Supramunicipales en el Sector.

Para las Redes Generales, el plan reserva un total de 13.456 m²s, todos ellos destinados a la Red General de Zonas Verdes y Espacios Libres.

El sector contará con una reserva para Redes Locales de 7.728 m²s, de las que al menos 3.864 m²s serán espacios libres y zonas verdes, en cumplimiento de lo establecido por la LSCM. Estas reservas se definirán de forma más pormenorizada en las sucesivas fases de aprobación del presente Plan General.

Además, por cada 100 metros cuadrados edificables o fracción de cualquier uso deberá preverse, como mínimo, una plaza y media de aparcamiento, siempre en el interior de la parcela privada.

5.4.8. Planeamiento de desarrollo y gestión

Será necesaria la redacción de un Plan Parcial, un Proyecto de Reparcelación y un Proyecto de Urbanización.

5.4.9. Determinaciones para el desarrollo del Sector

El objetivo es la ordenación integral de un área de expansión residencial situada al norte y este del casco antiguo de Los Molinos, en el entorno del río Guadarrama, sobre terrenos colindantes al Suelo Urbano Consolidado y exentos de afecciones sectoriales o medioambientales significativas. La ordenación tiene como finalidad dar continuidad al tejido urbano existente, articular los ámbitos separados por el cauce del río y configurar un borde urbano ordenado y coherente, que mejore la relación entre el núcleo consolidado y su entorno natural inmediato.

El desarrollo del ámbito se orientará hacia la configuración de una franja verde continua, que articule el corredor fluvial del Guadarrama como elemento estructurante del sistema de espacios libres del municipio. En este sector se establece que las superficies de cesión destinadas a zonas verdes y espacios libres se localicen preferentemente junto al río, generando una transición gradual y funcional entre el tejido urbano y el entorno fluvial.

De este modo, se pretende reforzar la conectividad ecológica y paisajística, ampliar la funcionalidad del corredor y favorecer una relación más armónica entre los asentamientos urbanos y el sistema natural fluvial, evitando la urbanización intensiva y mitigando la presión sobre las riberas, en coherencia con los principios de renaturalización urbana y planificación verde.

La ordenación asegura la continuidad en términos morfotipológicos de la trama urbana existente en la zona contigua al sector. La altura y la volumetría de las nuevas edificaciones se adecuarán a las de las existentes en el entorno próximo.

Las zonas verdes y espacios libres deberán quedar integrados en la nueva trama evitando que sean de carácter residual. Se procurará un tratamiento de los bordes urbanos con criterios paisajísticos, teniendo en cuenta en la medida de lo posible el respeto por la topografía original y el control del impacto visual. Tendrá carácter vinculante la superficie mínima de reserva para la red local.

Se reservará como mínimo una plaza y media de aparcamiento por cada 100 m² edificables o fracción de cualquier uso, siempre en el interior de la parcela privada. La dotación mínima de plazas de aparcamiento deberá mantenerse, aunque se modifique el uso.

Previamente a la recepción por parte del Ayuntamiento de Los Molinos de las obras de urbanización del sector, el urbanizador deberá acreditar la corrección y suficiencia en el diseño y la ejecución de las redes de servicios urbanos y de la conexión a las redes generales del municipio.

Conforme a la prescripción legislativa, este sector asumirá el coste económico de las obras de ejecución y refuerzo de las redes públicas de infraestructuras y servicios, o conexión a los existentes, que les han sido atribuidos de forma expresa en el Estudio de Viabilidad y Sostenibilidad Económica del presente Plan General, además de cuantas obras o actuaciones resulten precisas para que los suelos que lo integran alcancen la condición de suelo urbanizado, incluso aunque no figuren expresamente como cargas del sector.

Se fija un plazo de 8 años para la ejecución del planeamiento, que comenzará a computar a partir de la entrada en vigor del presente Plan General.

5.5. SURS-3. Río Guadarrama

5.5.1. Delimitación del Sector

El Sector **SURS-3 "Río Guadarrama"** cuenta con una superficie bruta de **60.379 m²s** y presenta **uso global residencial**. Se localiza en terrenos situados en la margen derecha del río Guadarrama, al sur de la Avenida Cañada Real (carretera M-621), en un ámbito que actualmente presenta una cierta ocupación residencial dispersa, la cual deberá ser analizada y regularizada en el marco del planeamiento de desarrollo.

El sector se configura como un ámbito estratégico de integración entre el núcleo urbano y el corredor fluvial, orientando su ordenación hacia la puesta en valor del entorno del río y la configuración de una franja verde continua que refuerce la conexión ecológica y paisajística del municipio.

Parte del ámbito se integra en el Plan Especial del Río Guadarrama, con el objetivo de asegurar una ordenación coordinada, sostenible y respetuosa con el entorno natural, conforme a los principios de renaturalización y planificación verde. El desarrollo del sector permitirá completar la estructura urbana del municipio en su límite sur, mejorando la continuidad del tejido residencial y la relación del espacio urbano con el medio fluvial.

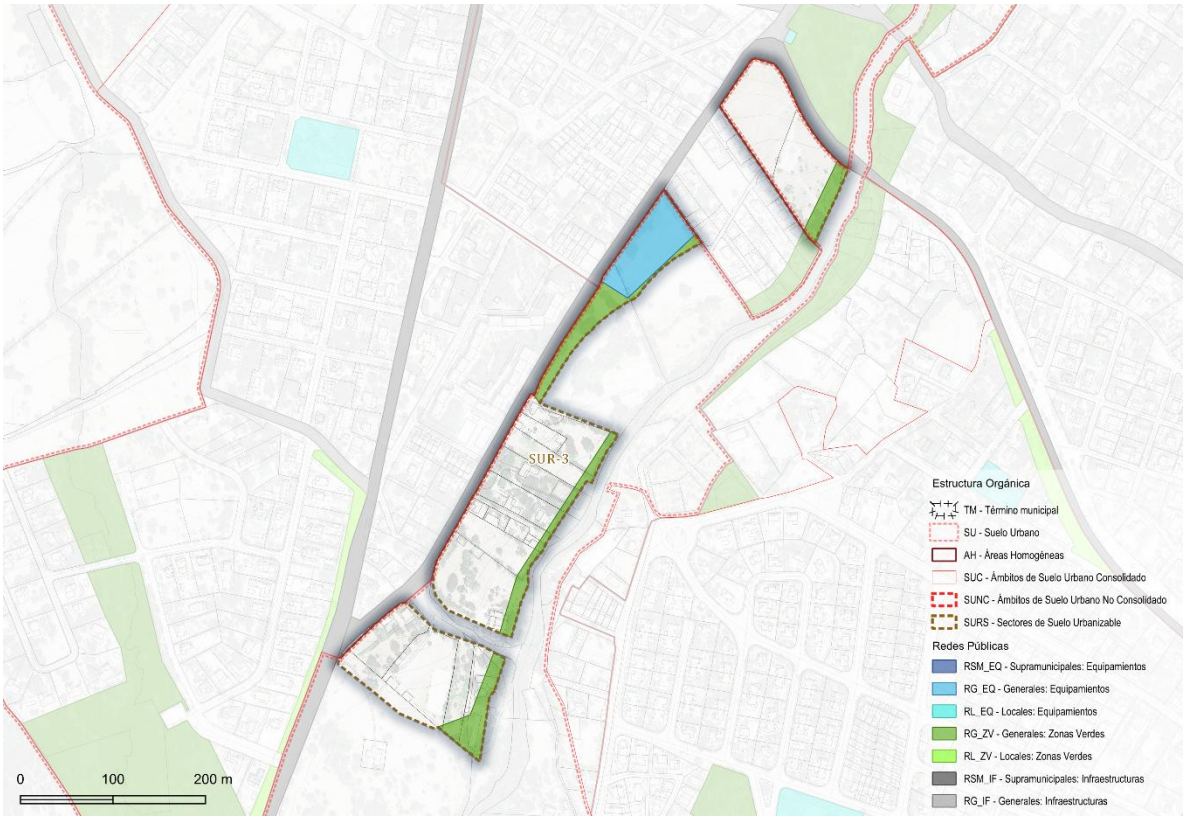


Figura 41. Sector SURS-3. Río Guadarrama

5.5.2. Usos y coeficientes de ponderación

El uso global previsto para el Sector es el RESIDENCIAL y el uso pormenorizado predominante previsto es el de RESIDENCIAL. Los usos compatibles y prohibidos se regularán conforme a las Normas Urbanísticas del PGOU.

5.5.3. Plazos para el desarrollo

Se fija un plazo de 8 años para la ejecución del planeamiento, que comenzará a computar a partir de la entrada en vigor del presente Plan General.

5.5.4. Edificabilidad máxima

Se establece un índice de edificabilidad para el Sector de 0,30 m²c/m²s, que aplicado sobre la superficie de suelo computable de 60.379 m²s, resulta una **edificabilidad total de 18.114 m²c.**

Se realizará la cesión gratuita al Ayuntamiento del 10% del producto del índice de edificabilidad asignado al Sector por su superficie, en cumplimiento del Art. 23 de la LSCM.

5.5.5. Número máximo de viviendas

El número máximo de viviendas del Sector se define en 91, con una densidad de 15 viviendas por hectárea.

5.5.6. Reserva para viviendas de protección

Se establece una reserva del 40% de la edificabilidad residencial del Sector para la construcción de viviendas con protección pública.

5.5.7. Redes Públicas

El Plan General no prevé reservas de suelo para las Redes Públicas Supramunicipales en el Sector.

Para las Redes Generales, el plan reserva un total de 14.366 m2s, de los cuales 5.066 m2s son destinados a la red general de equipamientos y 9.300 m2s son destinados a la red general de zonas verdes y espacios libres.

El sector contará con una reserva para Redes Locales de 5.434 m²s, de las que al menos 2.717 m²s serán espacios libres y zonas verdes, en cumplimiento de lo establecido por la LSCM. Estas reservas se definirán de forma más pormenorizada en las sucesivas fases de aprobación del presente Plan General.

Además, por cada 100 metros cuadrados edificables o fracción de cualquier uso deberá preverse, como mínimo, una plaza y media de aparcamiento, siempre en el interior de la parcela privada.

5.5.8. Planeamiento de desarrollo y gestión

Será necesaria la redacción de un Plan Parcial, un Proyecto de Reparcelación y un Proyecto de Urbanización.

5.5.9. Determinaciones para el desarrollo del Sector

El objetivo es la ordenación integral de un área de expansión residencial situada al sur del núcleo urbano de Los Molinos, en el entorno del río Guadarrama, sobre terrenos dispuestos en la margen derecha del cauce y al sur de la Avenida Cañada Real (carretera M-621). Se trata de un ámbito con cierta ocupación residencial dispersa, cuyo planeamiento permitirá regularizar las edificaciones existentes y ordenar de forma coherente el crecimiento urbano en contacto con el corredor fluvial.

La ordenación del sector se orienta a consolidar un borde urbano ordenado y ambientalmente integrado, que refuerce la relación entre el tejido residencial y el entorno natural, al tiempo que contribuye a la configuración de una franja verde continua en torno al río Guadarrama. Dicha franja se concibe como un espacio de transición y conexión ecológica, que actúe como elemento estructurante del sistema municipal de zonas verdes y espacios libres.

Se establece que las superficies de cesión para zonas verdes y espacios libres se localicen preferentemente junto al cauce, favoreciendo una transición gradual entre el tejido urbano y el ámbito fluvial. Con ello se persigue reforzar la conectividad ecológica y paisajística, potenciar la funcionalidad del corredor y promover una relación más armónica y sostenible entre el medio urbano y el natural, evitando la ocupación intensiva de las riberas y mitigando la presión derivada del desarrollo urbano.

La ordenación asegura la continuidad en términos morfotipológicos de la trama urbana existente en la zona contigua al sector. La altura y la volumetría de las nuevas edificaciones se adecuarán a las de las existentes en el entorno próximo.

Las zonas verdes y espacios libres deberán quedar integrados en la nueva trama evitando que sean de carácter residual. Se procurará un tratamiento de los bordes urbanos con criterios paisajísticos, teniendo en cuenta en la medida de lo posible el respeto por la topografía original y el control del impacto visual. Tendrá carácter vinculante la superficie mínima de reserva para la red local.

Se reservará como mínimo una plaza y media de aparcamiento por cada 100 m² edificables o fracción de cualquier uso, siempre en el interior de la parcela privada. La dotación mínima de plazas de aparcamiento deberá mantenerse, aunque se modifique el uso.

Previamente a la recepción por parte del Ayuntamiento de Los Molinos de las obras de urbanización del sector, el urbanizador deberá acreditar la corrección y suficiencia en el diseño y la ejecución de las redes de servicios urbanos y de la conexión a las redes generales del municipio.

Conforme a la prescripción legislativa, este sector asumirá el coste económico de las obras de ejecución y refuerzo de las redes públicas de infraestructuras y servicios, o conexión a los existentes, que les han sido atribuidos de forma expresa en el Estudio de Viabilidad y Sostenibilidad Económica del presente Plan General, además de cuantas obras o actuaciones resulten precisas para que los suelos que lo integran alcancen la condición de suelo urbanizado, incluso aunque no figuren expresamente como cargas del sector.

Se fija un plazo de 8 años para la ejecución del planeamiento, que comenzará a computar a partir de la entrada en vigor del presente Plan General.

5.6. SURS-4. Carretera M-622 Norte

5.6.1. Delimitación del Sector

El **Sector SURS-4 "Carretera M-622 Norte"** cuenta con una superficie bruta de **95.277 m²s** y presenta un **uso global mixto industrial - terciario,** combinando actividades terciarias y productivas de bajo impacto ambiental. Se localiza al norte del término municipal de Los Molinos, en el entorno de la carretera M-622, en una posición estratégica con buena accesibilidad y proximidad al casco urbano.

El sector se plantea y delimita sobre terrenos sin afecciones sectoriales ni medioambientales significativas, con el objetivo de completar y diversificar el modelo de crecimiento del municipio mediante la implantación de actividades económicas compatibles con el entorno y con baja densidad edificatoria. Su desarrollo contribuirá a equilibrar la estructura funcional del municipio, generando un área de transición ordenada entre el tejido urbano residencial y el espacio rural circundante.

La ordenación prevista garantizará una adecuada integración paisajística y ambiental, proponiendo una tipología edificatoria adaptada a la topografía y al carácter del entorno. Asimismo, el sector permitirá dar continuidad al vial paralelo a la carretera M-622, asegurando la conexión con el Casco Antiguo a través del Sector SURS-1, mejorando la accesibilidad y la articulación territorial en el borde norte del municipio. Este nuevo ámbito de desarrollo complementará la oferta de suelo para usos terciarios e industriales de bajo impacto, contribuyendo a la creación de empleo local y al fortalecimiento del tejido económico, en coherencia con los principios de sostenibilidad, calidad urbana y equilibrio territorial establecidos en el presente Plan General.

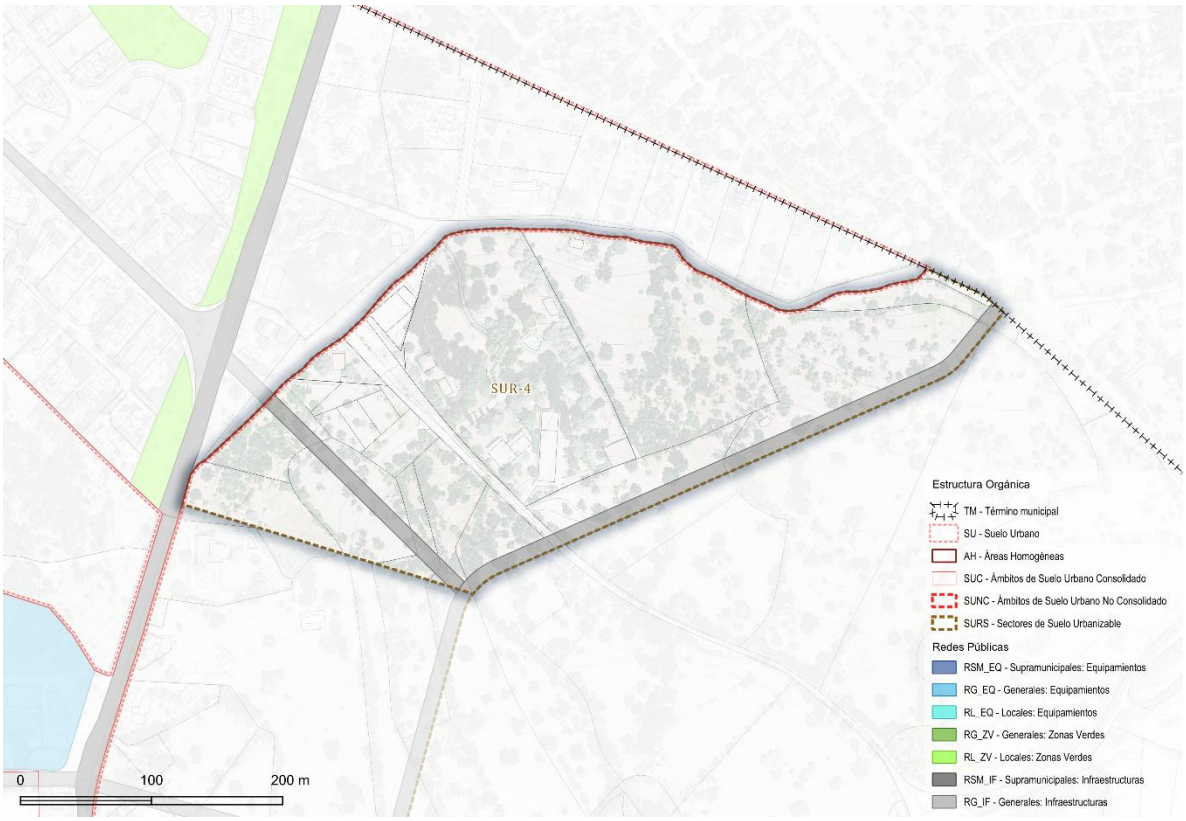


Figura 42. Sector SURS-4. Carretera M-622 Norte

5.6.2. Usos y coeficientes de ponderación

El uso global previsto para el Sector es el INDUSTRIAL-TERCIARIO y el uso pormenorizado predominante previsto es el de INDUSTRIAL-TERCIARIO. Los usos compatibles y prohibidos se regularán conforme a las Normas Urbanísticas del PGOU.

5.6.3. Plazos para el desarrollo

Se fija un plazo de 8 años para la ejecución del planeamiento, que comenzará a computar a partir de la entrada en vigor del presente Plan General.

5.6.4. Edificabilidad máxima

Se establece un índice de edificabilidad para el Sector de 0,35 m²c/m²s, que aplicado sobre la superficie de suelo computable de 95.212 m²s (restando la superficie de 65 m²s de superficie que no genera aprovechamiento), resulta una **edificabilidad total de 33.324 m²c.**

Se realizará la cesión gratuita al Ayuntamiento del 10% del producto del índice de edificabilidad asignado al Sector por su superficie, en cumplimiento del Art. 23 de la LSCM.

5.6.5. Número máximo de viviendas

El sector no prevé la implantación de usos residenciales.

5.6.6. Reserva para viviendas de protección

El sector no prevé la implantación de usos residenciales.

5.6.7. Redes Públicas

El Plan General no prevé reservas de suelo para las Redes Públicas Supramunicipales en el Sector.

Para las Redes Generales, el plan reserva un total de 7.366 m²s, todos ellos destinados a la red general viaria.

El sector contará con una reserva para Redes Locales de 9.997 m²s, de las que al menos 4.999 m²s serán espacios libres y zonas verdes, en cumplimiento de lo establecido por la LSCM. Estas reservas se definirán de forma más pormenorizada en las sucesivas fases de aprobación del presente Plan General.

Además, por cada 100 metros cuadrados edificables o fracción de cualquier uso deberá preverse, como mínimo, una plaza y media de aparcamiento, siempre en el interior de la parcela privada.

5.6.8. Planeamiento de desarrollo y gestión

Será necesaria la redacción de un Plan Parcial, un Proyecto de Reparcelación y un Proyecto de Urbanización.

5.6.9. Determinaciones para el desarrollo del Sector

El objetivo es la ordenación integral de un área de uso mixto, terciario e industrial, situada al norte del núcleo urbano de Los Molinos, junto a la carretera M-622. Se trata de un ámbito estratégicamente localizado, con

buena accesibilidad y contacto directo con el suelo urbano consolidado, que permitirá diversificar los usos del municipio mediante la implantación de actividades económicas compatibles con el entorno y de bajo impacto ambiental. El desarrollo de este sector responde a la necesidad de dotar al municipio de una zona destinada a usos productivos, de la que actualmente carece, con el fin de favorecer el equilibrio entre las áreas residenciales y las actividades económicas, promoviendo un tejido urbano más completo y autosuficiente.

La ordenación se orienta a configurar un borde urbano ordenado y funcional, que actúe como espacio de transición entre el tejido residencial existente y el entorno rural del norte del término municipal. Se establecen parámetros de baja densidad edificatoria y una tipología constructiva adaptada al paisaje y a la topografía del lugar, garantizando la integración visual y ambiental de las nuevas edificaciones. Dentro del ámbito del sector se prevé la ejecución de un nuevo vial de carácter general, dispuesto en paralelo al este de la carretera M-622, que conectará el norte del casco antiguo con el municipio de Cercedilla a través de la calle Matalascabras. Este eje viario, que dará continuidad al trazado previsto en el Sector SURS-1, permitirá completar la estructura viaria norte del municipio, reforzando la conexión del casco urbano con los crecimientos situados al norte, y mejorando la accesibilidad general, la movilidad y la articulación territorial del conjunto.

En fases sucesivas de planeamiento, se definirán las condiciones específicas de implantación y las limitaciones de uso, con el objetivo de asegurar que las actividades productivas sean de bajo impacto ambiental, acústico y paisajístico, compatibles con el entorno y acordes al modelo territorial sostenible que se plantea en el Plan General. Con esta actuación se pretende consolidar un ámbito de actividad económica sostenible, que contribuya al equilibrio funcional del municipio, potencie la generación de empleo local y refuerce la coherencia del modelo territorial propuesto, en consonancia con los principios de sostenibilidad, eficiencia y respeto al entorno natural establecidos en el Plan General. La ordenación asegura la continuidad en términos morfotipológicos de la trama urbana existente en la zona contigua al sector. La altura y la volumetría de las nuevas edificaciones se adecuarán a las de las existentes en el entorno próximo.

Las zonas verdes y espacios libres deberán quedar integrados en la nueva trama evitando que sean de carácter residual. Se procurará un tratamiento de los bordes urbanos con criterios paisajísticos, teniendo en cuenta en la medida de lo posible el respeto por la topografía original y el control del impacto visual. Tendrá carácter vinculante la superficie mínima de reserva para la red local. Se reservará como mínimo una plaza y media de aparcamiento por cada 100 m² edificables o fracción de cualquier uso, siempre en el interior de la parcela privada. La dotación mínima de plazas de aparcamiento deberá mantenerse, aunque se modifique el uso.

Previamente a la recepción por parte del Ayuntamiento de Los Molinos de las obras de urbanización del sector, el urbanizador deberá acreditar la corrección y suficiencia en el diseño y la ejecución de las redes de servicios urbanos y de la conexión a las redes generales del municipio.

Conforme a la prescripción legislativa, este sector asumirá el coste económico de las obras de ejecución y refuerzo de las redes públicas de infraestructuras y servicios, o conexión a los existentes, que les han sido atribuidos de forma expresa en el Estudio de Viabilidad y Sostenibilidad Económica del presente Plan General, además de cuantas obras o actuaciones resulten precisas para que los suelos que lo integran alcancen la condición de suelo urbanizado, incluso aunque no figuren expresamente como cargas del sector.

Se fija un plazo de 8 años para la ejecución del planeamiento, que comenzará a computar a partir de la entrada en vigor del presente Plan General.

5.7. SURS-5. Balcón de la Peñota Sur

5.7.1. Delimitación del Sector

El **Sector SURS-5 "Balcón de la Peñota Sur"** cuenta con una superficie bruta de **57.982 m²s** y presenta un **uso global residencial**. Se localiza al noroeste del Suelo Urbano, ocupando parte de los terrenos incluidos en el antiguo Plan Parcial de la Manzana A, Polígono 1 "Matamaíllo" —aprobado definitivamente por la Comisión de Planeamiento y Coordinación del Área Metropolitana de Madrid el 4 de febrero de 1981— y en la posterior Modificación Puntual 1/2015, aprobada mediante la Orden 1802/2019. Tras la anulación de su clasificación como Suelo Urbano por sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Madrid, se propone una nueva ordenación que responda a las condiciones naturales y paisajísticas del entorno, y que contribuya a su regeneración ambiental en un contexto actualmente antropizado.

El planteamiento urbanístico del sector prioriza la integración paisajística y la mejora de la estructura ecológica local. Por ello, se prevé la creación de una gran zona verde en el área noroeste y central del ámbito, donde actualmente se observa una vegetación de mayor calidad y densidad. Esta zona permitirá generar una conexión ambiental efectiva entre los terrenos situados al norte de las piscinas municipales y el Suelo No Urbanizable ubicado en el extremo suroeste, fortaleciendo así la continuidad ecológica y mejorando la calidad ambiental del entorno urbano.

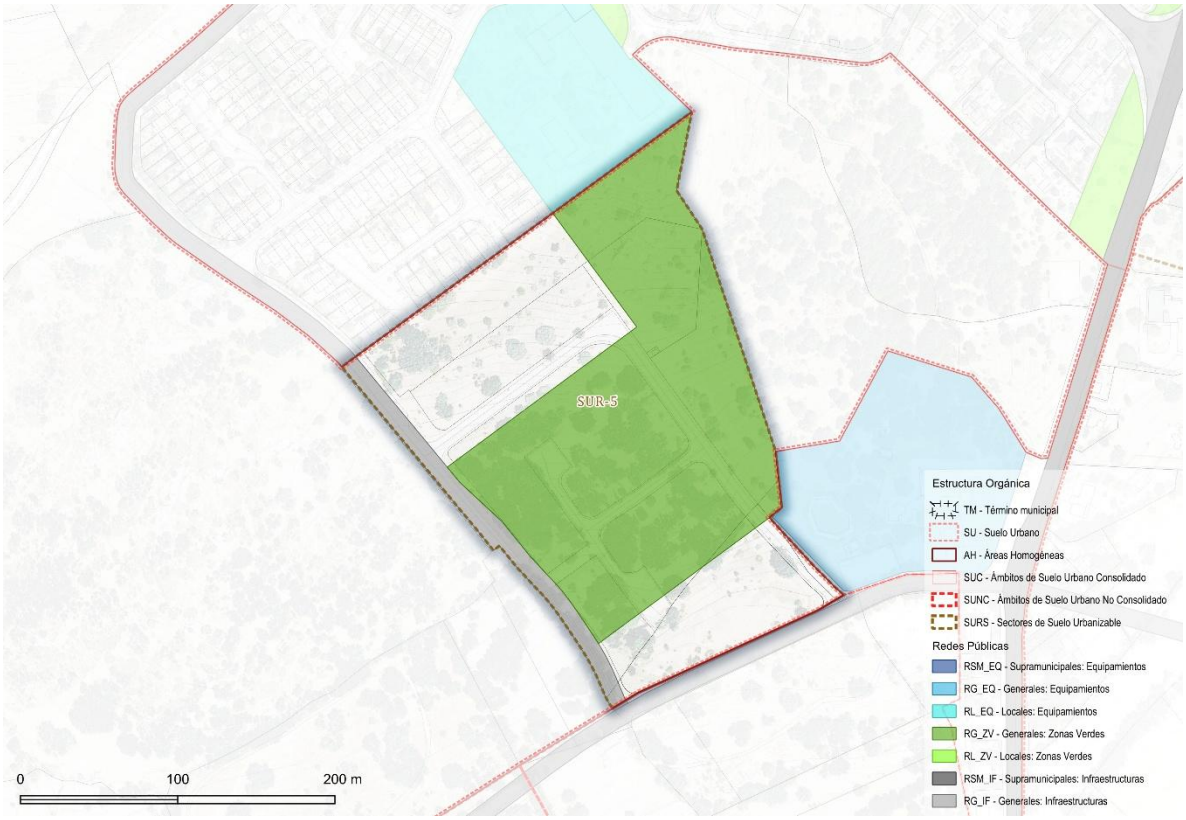


Figura 43. Sector SURS-5. Balcón de la Peñota Sur

Las parcelas residenciales se concentrarán en aquellas áreas con menor valor ambiental, situadas al norte —en contacto con el suelo urbano— y al sur, colindantes con la futura Ronda Oeste propuesta. En la parcela

norte, la tipología de las viviendas se asemejará a la existente en el entorno, mientras que en la parcela sur se prevé una tipología plurifamiliar de baja altura. En todo caso, la ordenación pormenorizada del ámbito se desarrollará en la siguiente fase del Plan General. La ordenación prevista contempla también la ejecución de un vial perimetral que conectará dicha Ronda Oeste con la calle Molineras y con la zona suroeste de Cercedilla, mejorando de forma notable la accesibilidad y la permeabilidad viaria del conjunto urbano.

5.7.2. Usos y coeficientes de ponderación

El uso global previsto para el Sector es el RESIDENCIAL y el uso pormenorizado predominante previsto es el de RESIDENCIAL. Los usos compatibles y prohibidos se regularán conforme a las Normas Urbanísticas del PGOU.

5.7.3. Plazos para el desarrollo

Se fija un plazo de 8 años para la ejecución del planeamiento, que comenzará a computar a partir de la entrada en vigor del presente Plan General.

5.7.4. Edificabilidad máxima

Se establece un índice de edificabilidad para el Sector de 0,22 m²c/m²s, que aplicado sobre la superficie de suelo computable de 57.982 m²s, resulta una **edificabilidad total de 12.756 m²c.**

Se realizará la cesión gratuita al Ayuntamiento del 10% del producto del índice de edificabilidad asignado al Sector por su superficie, en cumplimiento del Art. 23 de la LSCM.

5.7.5. Número máximo de viviendas

El número máximo de viviendas del Sector se define en 108, con una densidad de 18,6 viviendas por hectárea.

5.7.6. Reserva para viviendas de protección

Se establece una reserva del 40% de la edificabilidad residencial del Sector para la construcción de viviendas con protección pública.

5.7.7. Redes Públicas

No se prevén Redes Supramunicipales en el sector.

Para las Redes Generales, se plantea una reserva de 36.537 m²s, de los cuales 3.200 m²s, serán el vial de conexión entre la futura Ronda Oeste propuesta y la calle Molineras, y 33.337 m²s para la gran zona verde en el área noroeste y central del ámbito, donde actualmente se observa una vegetación de mayor calidad y densidad. Esta zona permitirá generar una conexión ambiental efectiva entre los terrenos situados al norte de las piscinas municipales y el Suelo No Urbanizable ubicado en el extremo suroeste, fortaleciendo así la continuidad ecológica y mejorando la calidad ambiental del entorno urbano.

El sector contará con una reserva para Redes Locales de 3.827 m²s, de las que al menos 1.913 m²s serán espacios libres y zonas verdes, en cumplimiento de lo establecido por la LSCM. Estas reservas se definirán de forma más pormenorizada en las sucesivas fases de aprobación del presente Plan General.

Además, por cada 100 metros cuadrados edificables o fracción de cualquier uso deberá preverse, como mínimo, una plaza y media de aparcamiento, siempre en el interior de la parcela privada.

5.7.8. Planeamiento de desarrollo y gestión

Será necesaria la redacción de un Plan Parcial, un Proyecto de Reparcelación y un Proyecto de Urbanización.

5.7.9. Determinaciones para el desarrollo del Sector

El objetivo es la ordenación integral del Sector SURS-5 "Balcón de la Peñota Sur", un ámbito residencial estratégicamente ubicado al noroeste del núcleo urbano de Los Molinos. Su desarrollo permitirá completar la estructura urbana existente, garantizando una adecuada integración paisajística y funcional con el entorno natural.

La situación actual del ámbito es el resultado de un proceso urbanístico complejo, que tiene su origen en la entrada en vigor de las Normas Complementarias y Subsidiarias de 1991, que reclasificaron como Suelo No Urbanizable terrenos previamente en proceso de desarrollo, afectando a la zona sur de la urbanización *El Balcón de la Peñota*. Aunque en 2019 se aprobó una Modificación Puntual para reclasificar estos suelos como Suelo Urbano Consolidado, dicha medida fue anulada por sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Madrid en 2022, manteniéndose su clasificación actual. Ante esta realidad, y conforme a la legislación urbanística de la Comunidad de Madrid, se propone su desarrollo como un sector de Suelo Urbanizable Sectorizado (SURS-5), con el objetivo de ordenar de manera coherente un ámbito previamente urbanizado, integrando la futura edificación con la estructura viaria existente y la masa arbolada, y asegurando un equilibrio entre la expansión residencial y la conservación del entorno natural.

El planteamiento urbanístico prioriza la mejora de la estructura ecológica local mediante la creación de una gran zona verde en la parte noroeste y central del ámbito, donde se concentra la vegetación de mayor valor ambiental. Esta franja verde establecerá una conexión ecológica entre el entorno de las piscinas municipales y el Suelo No Urbanizable situado al suroeste, fortaleciendo la continuidad ambiental y mejorando la calidad paisajística del conjunto urbano.

Se realizará un estudio de arbolado existente, encaminado a su preservación, siendo de aplicación la Ley 8/2005, de 26 de diciembre, de Protección y Fomento del Arbolado Urbano de la Comunidad de Madrid.

Las parcelas residenciales se localizarán en áreas de menor valor ecológico, al norte —en contacto con el suelo urbano— y al sur, junto a la futura Ronda Oeste. En la parcela norte, la tipología de las viviendas se asemejará a la existente en el entorno, mientras que en la parcela sur se prevé una tipología plurifamiliar de baja altura. Asimismo, se contempla la ejecución de un vial perimetral que conectará esta ronda con la calle Molineras, mejorando la accesibilidad y la articulación viaria. En todo caso, la ordenación pormenorizada del ámbito se desarrollará en fases posteriores del Plan General, en las que se definirán los parámetros urbanísticos específicos, garantizando un desarrollo residencial equilibrado, ambientalmente respetuoso y coherente con el modelo territorial sostenible propuesto, con el objetivo de consolidar un borde urbano ordenado, bien conectado y en equilibrio con su entorno natural.

La ordenación asegura la continuidad en términos morfotipológicos de la trama urbana existente en la zona contigua al sector. La altura y la volumetría de las nuevas edificaciones se adecuarán a las de las existentes en el entorno próximo.

Las zonas verdes y espacios libres deberán quedar integrados en la nueva trama evitando que sean de carácter residual. Se procurará un tratamiento de los bordes urbanos con criterios paisajísticos, teniendo en cuenta en la medida de lo posible el respeto por la topografía original y el control del impacto visual. Tendrá carácter vinculante la superficie mínima de reserva para la red local.

Se reservará como mínimo una plaza y media de aparcamiento por cada 100 m² edificables o fracción de cualquier uso, siempre en el interior de la parcela privada. La dotación mínima de plazas de aparcamiento deberá mantenerse, aunque se modifique el uso.

Previamente a la recepción por parte del Ayuntamiento de Los Molinos de las obras de urbanización del sector, el urbanizador deberá acreditar la corrección y suficiencia en el diseño y la ejecución de las redes de servicios urbanos y de la conexión a las redes generales del municipio.

Conforme a la prescripción legislativa, este sector asumirá el coste económico de las obras de ejecución y refuerzo de las redes públicas de infraestructuras y servicios, o conexión a los existentes, que les han sido atribuidos de forma expresa en el Estudio de Viabilidad y Sostenibilidad Económica del presente Plan General, además de cuantas obras o actuaciones resulten precisas para que los suelos que lo integran alcancen la condición de suelo urbanizado, incluso aunque no figuren expresamente como cargas del sector.

Se fija un plazo de 8 años para la ejecución del planeamiento, que comenzará a computar a partir de la entrada en vigor del presente Plan General.

Capítulo 6. PLAN ESPECIAL DEL RÍO GUADARRAMA

Uno de los objetivos principales del presente Plan General, es promover la regeneración y recuperación del cauce y zonas colindantes del río Guadarrama de forma armónica y unitaria, a su paso por el municipio de Los Molinos. Para dar cumplimiento a este objetivo se plantea la formulación de un Plan Especial que recoja las condiciones y actuaciones básicas a realizar en el entorno del río Guadarrama, para transformarlo en un Corredor Fluvial, que funcione como un elemento prioritario dentro del entorno natural, reforzando la conectividad ecológica y mejorando sus cualidades paisajísticas. Este Corredor Fluvial buscará ampliar la funcionalidad del cauce para la ciudadanía, favoreciendo una relación más armónica entre las zonas urbanas y el río, evitando construcciones fuera de ordenación y mitigando la presión que ejerce la urbanización descontrolada en las riberas, siguiendo los principios de renaturalización urbana y planificación verde. El Plan Especial se formula a partir del cumplimiento del artículo 50.1.a. de la Ley 9/2001, del Suelo de Madrid, donde se establece lo siguiente:

1. Los planes especiales tienen cualquiera de las funciones enunciadas en este apartado:

a) Definir, modificar, ampliar o proteger cualquier elemento integrante de las redes públicas de infraestructuras, equipamientos y servicios, en cualquier nivel jerárquico establecidos en el artículo 36, las infraestructuras y sus construcciones estrictamente necesarias para la prestación de servicios de utilidad pública o de interés general, con independencia de su titularidad pública o privada, o que por su legislación específica se definan como sistemas generales o lo equipare a las redes públicas de esta ley.

Incluirán las completas determinaciones de su ordenación urbanística, incluidas su uso, edificabilidad y condiciones de construcción. En ningún caso generarán derecho a aprovechamiento urbanístico alguno en el plan especial.

La delimitación propuesta desde el presente Plan General, tiene una **superficie de 488.807 m²s**, y ocupa terrenos con distintas categorías de Suelo (Urbano, Urbanizable y No Urbanizable de Protección), y se plantea de forma orientativa, pudiendo ser objeto de alteraciones y ajustes posteriores cuando sean desarrolladas. La delimitación preliminar del Plan Especial incluye terrenos de Suelo No Urbanizable de Especial Protección de las siguientes categorías: PORN Zona de Transición (SNUP-E-ZT), Montes Preservados (SNUP-E-M), Zona Especial de Conservación (SNUP-E-ZEC), Cauces y Riberas (SNUP-E-CR) y Vías Pecuarias (SNUP-E-VP). Se les añaden terrenos de Suelo No Urbanizable Preservado de Protección Paisajística.

Se incluye también parte de los sectores SURS-2. Casco Antiguo Ensanche y SURS-3. Río Guadarrama, que contarán con una clasificación de Sistemas Generales de Zonas Verdes o Equipamientos. También se incluye la zona noroeste colindante al cauce del río Guadarrama, situada en el ámbito de Suelo Urbano No Consolidado SUNC-7. Matadero -Molino de la Cruz, clasificando estos terrenos como Sistemas Generales de Zonas Verdes, dando continuidad a los elementos naturales del entorno. Dentro del Suelo Urbano Consolidado, se incluye el Polideportivo Majalastablas, el parque del Dr. Rodríguez Padilla y la ermita de San José, y la zona dotacional del sur de Matarrubia, donde se sitúan unas parcelas de sistema general de zonas verdes, unas parcelas de vivienda protegida y el futuro campo de fútbol.

A continuación, se incluye un estudio preliminar de la ordenación del Plan Especial del río Guadarrama, siendo una propuesta no vinculante, que estará sujeta a posteriores modificaciones, durante las siguientes fases de tramitación del Plan General.

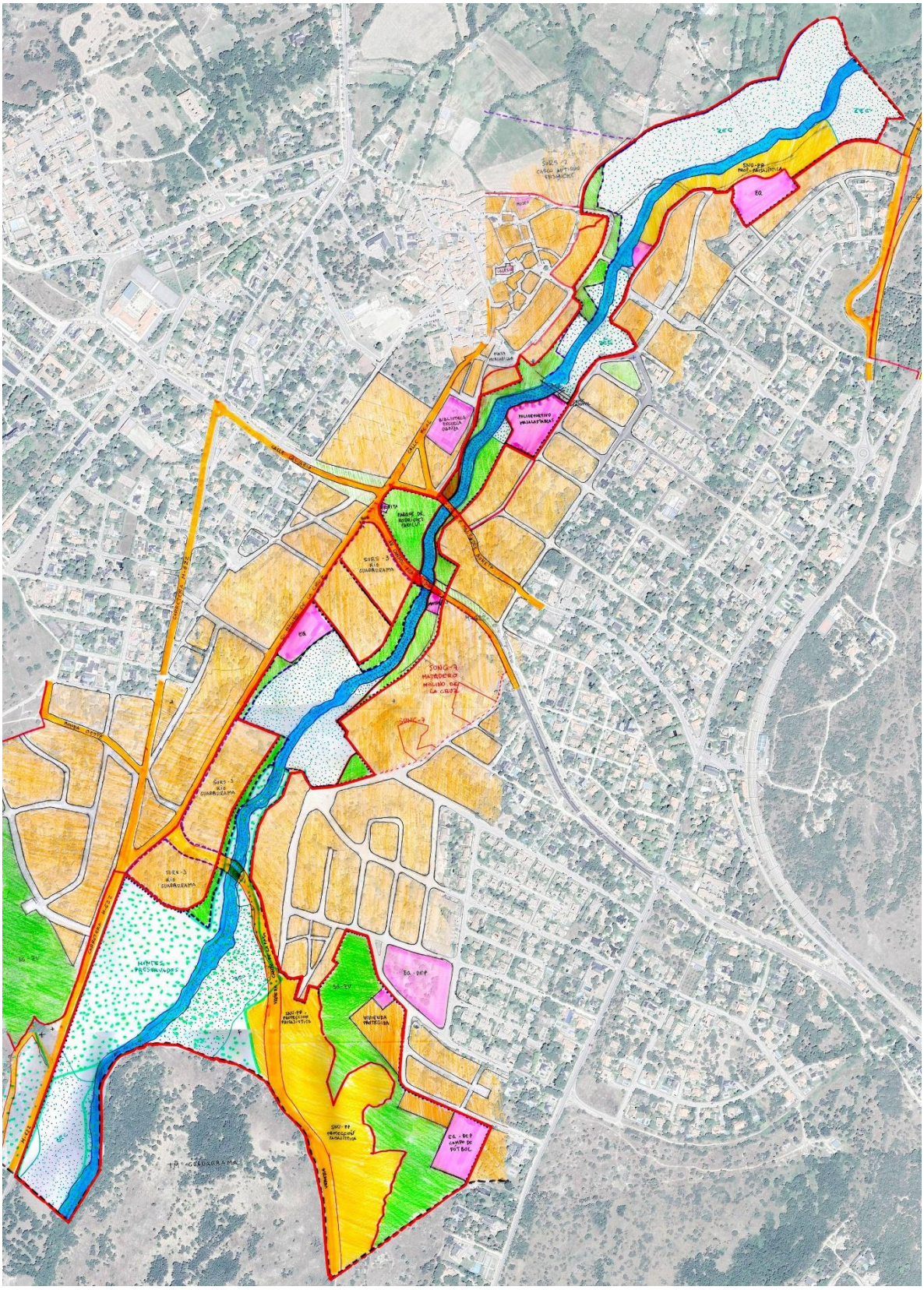


Figura 44. Plan Especial del río Guadarrama. Ordenación. (No vinculante)

Capítulo 7. VIVIENDAS CON PROTECCIÓN PÚBLICA

De acuerdo a lo establecido en la disposición final cuarta de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda, que modifica el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, se ha fijado para cada sector de suelo urbanizable sectorizado una reserva mínima del 40% de la edificabilidad residencial destinada a viviendas sujetas a algún régimen de protección pública en suelo urbanizable, y del 20% para los ámbitos de actuación en suelo urbano no consolidado que deba someterse a actuaciones de reforma o renovación de la urbanización.

Capítulo 8. USOS GLOBALES, USOS PORMENORIZADOS Y COEFICIENTES

De acuerdo a lo señalado en el apartado 4 del artículo 37 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid, el Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) señala el uso global para cada uno de los ámbitos y sectores de Suelo Urbano No Consolidado y Urbanizable previstos. En este sentido, se establecen las siguientes determinaciones estructurantes en cuanto al reparto de los usos globales en el Suelo Urbano No Consolidado y Urbanizable Sectorizado:

- El **uso global Residencial,** es el predominante de los ámbitos y sectores contemplados en la ordenación, y se ubica en continuidad con las zonas residenciales existentes, ampliando su superficie en torno a los núcleos urbanos. Para garantizar la integración entre las nuevas áreas previstas y la trama urbana existente, se han previsto las conexiones necesarias con la red viaria actual, permitiendo completar el tejido urbano existente y optimizar el flujo del tráfico local.
- El **uso global mixto (Industrial-Terciario),** se propone únicamente en el sector SURS-4, un sector de Suelo Urbanizable al norte del Casco Antiguo, junto a la carretera M-622, donde se prevé implantar usos productivos de bajo impacto ambiental, adaptados a la economía y características del municipio de Los Molinos.

A continuación, se adjunta un cuadro con el reparto de los usos globales entre los ámbitos de actuación en Suelo Urbano No Consolidado y los sectores de Suelo Urbanizable previstos:

CATEGORÍA	SUBCATEGORÍAS / ÁMBITOS		USO GLOBAL	SUPERFICIE SUP (m2s)
	CÓDIGO	DENOMINACIÓN		
Suelo Urbano No Consolidado **(SUNC)**	**SUNC-1**	Los Borregones	Residencial	4.708
	SUNC-2	Montón de Trigo	Residencial	73.391
	SUNC-3	Cerca de Enmedio	Residencial	61.907
	SUNC-4	Cañada Real	Residencial	69.892
	SUNC-5	Sanatorio de la Marina	Residencial	91.316
	SUNC-6	Cerca de Lozano	Residencial	12.115
	SUNC-7	Matadero -Molino de la Cruz	Residencial	49.712
	Total SUNC			**363.041**
TOTAL SUELO URBANO				**3.144.140**
Suelo Urbanizable Sectorizado **(SURS)**	**SURS-1**	Carretera M-622	Residencial	103.689
	SURS-2	Casco Antiguo Ensanche	Residencial	85.865
	SURS-3	Río Guadarrama	Residencial	60.379
	SURS-4	Carretera M-622 Norte	Industrial-Terciario	95.277
	SURS-5	Balcón de la Peñota Sur	Residencial	57.982
TOTAL SUELO URBANIZABLE				**403.192**

Tabla 15. Usos Globales en Ámbitos de Actuación (SUNC) y sectores (SURS)

Los usos pormenorizados del Suelo Urbano Consolidado, se establecerán en fases posteriores de tramitación del Plan General, ya que el alcance del Avance se centra en las determinaciones de ordenación estructurante. En la fase de Aprobación Inicial del PGOU, se definirán en el Suelo Urbano Consolidado los usos pormenorizados y las ordenanzas asociadas. En las fichas individualizadas de los ámbitos del Suelo Urbano

No Consolidado y de los sectores de Suelo Urbanizable, se incluirán también en las citadas fichas el uso pormenorizado predominante en cada ámbito y sector, así como los usos pormenorizados previsibles en la futura ordenación. La regulación de los usos pormenorizados y sus condiciones de admisibilidad serán las establecidas en las Normas Urbanísticas que se incluirán en el Documento para Aprobación Inicial del PGOU.

En aplicación del apartado 3.b del artículo 38 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid, para los sectores y ámbitos de actuación, el Plan General debe fijar los coeficientes que establecen las relaciones de ponderación u homogeneización entre los usos pormenorizados. En este sentido, en las fichas individualizadas de cada uno de los ámbitos de actuación de Suelo Urbano No Consolidado y de sectores de Suelo Urbanizable contenidas en el volumen "*Fichas de Ordenación y Gestión*" del Documento para Aprobación Inicial del Plan General de Ordenación Urbana, se indicarán los **coeficientes de homogeneización o ponderación** previstos para los usos pormenorizados considerados en función de los valores de mercado, que pueden variar en el momento de su aplicación, asignando siempre la unidad al uso pormenorizado predominante en cada ámbito de actuación o sector.

En cuanto a los usos pormenorizados en el Suelo Urbano No Consolidado y Urbanizable Sectorizado, se remitirá la asignación de éstos al posterior Plan Parcial que los desarrolle.

Capítulo 9. CATEGORÍAS Y RÉGIMEN DE USOS DEL SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN

Como se ha señalado en el presente documento de Memoria de Ordenación, se ha clasificado como Suelo No Urbanizable de Protección (SNUP) aquellos terrenos que se ha estimado necesario preservar de la acción urbanizadora, bien por sus valores intrínsecos o bien por la aplicación de determinaciones de legislación sectorial. El Plan General ha establecido una división del Suelo No Urbanizable de Protección en diversas categorías, desglosando los suelos en función de los diversos regímenes de protección establecidos por las legislaciones sectoriales que les afectan. Además de los suelos con afecciones sectoriales, el Plan General ha incluido también en suelo no urbanizable algunos suelos no sometidos a legislaciones sectoriales, pero que de acuerdo con los criterios de la Ley 9/2001 cuentan con valores específicos que justifican su preservación mediante la protección especial por el planeamiento, como es el caso del Suelo No Urbanizable de Protección Preservado Paisajístico, para el cual se ha establecido una categoría específica. A continuación, se indica el régimen urbanístico correspondiente a las distintas categorías y subcategorías en las que el Plan General ha divido el Suelo No Urbanizable de Protección:

Suelo No Urbanizable de Protección Especial (SNUP)

- **SNUP-E del Plan de Ordenación de Recursos Naturales de la Sierra de Guadarrama.**
    - **SNUP-E del PORN. Zona de Máxima Protección (SNUP-E-ZMP)**.
    - **SNUP-E del PORN. Zona de Conservación y Mantenimiento de usos tradicionales (SNUP-E-ZCMUT)**.
    - **SNUP-E del PORN. Zona de Aprovechamiento ordenado de los Recursos Naturales (SNUP-E-ZAORN)**.
    - **SNUP-E del PORN. Paisaje Protegido (SNUP-E-PP)**.
    - **SNUP-E del PORN. Zona de Transición (SNUP-E-ZT)**.
- **SNUP-E de Montes de Utilidad Pública (SNUP-E-MUP)**.
- **SNUP-E de Montes Preservados (SNUP-E-M)**.
- **SNUP-E de Zona Especial de Conservación (SNUP-E-ZEC)**.
- **SNUP-E de Cauces y Riberas (SNUP-E-CR).**
- **SNUP-E de Vías Pecuarias (SNUP-E-VP).**
- **SNUP-E de Carreteras (SNUP-E-CA)**.
- **SNUP-E de Ferrocarriles (SNUP-E-FE).**
- **SNUP-E Cultural (SNUP-E-CU)**.

Suelo No Urbanizable de Protección Preservado (SNUP-P).

- **SNUP-P de Protección Paisajística (SNUP-P-PA)**.

Con carácter subsidiario a las determinaciones de las legislaciones sectoriales de aplicación en cada caso, se estará a lo dispuesto en los artículos 28 y 29 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid en lo referente al régimen urbanístico del suelo. En las Normas Urbanísticas de las siguientes fases del presente Plan General se establecen las normas particulares para cada categoría de Suelo No Urbanizable de Protección propuesta.

A continuación, se adjunta un cuadro con las superficies incluidas en cada una de las categorías de Suelo No Urbanizable de Protección previstas. Debe señalarse que la superficie total indicada en el plano no se corresponde con la suma de las superficies clasificadas en las distintas categorías, ya que existen terrenos clasificados simultáneamente en más de una categoría de Suelo No Urbanizable de Protección.

CATEGORÍA	SUBCATEGORÍAS / ÁMBITOS		SUPERFICIE	
	CÓDIGO	DENOMINACIÓN	SUP (m2s)	%
Suelo No Urbanizable de Protección Especial (**SNUP-E**)	**SNUP-E-PP**	PORN. Paisaje Protegido	9.777	0,05%
	SNUP-E-ZMP	PORN. Zona de Máxima Protección	780.354	4,07%
	SNUP-E-ZCMUT	PORN. Zona de Conservación y Mantenimiento de usos tradicionales	3.336.301	17,41%
	SNUP-E-ZAORN	PORN. Zona de Aprovechamiento ordenado de los Recursos Naturales	4.211.529	21,97%
	SNUP-E-ZT	PORN. Zona de Transición	6.443.144	33,62%
	SNUP-E-ZEC*	Zona Especial de Conservación. Cuenca del río Guadalix	8.481.769	44,25%
	SNUP-E-MUP*	Montes de Utilidad Pública	6.768.236	35,31%
	SNUP-E-M*	Montes Preservados	3.222.766	16,81%
	SNUP-E-VP*	Vías Pecuarias	361.151	1,88%
	SNUP-E-CR*	Cauces y Riberas	298.465	1,56%
	SNUP-E-CA*	Carreteras	20.992	0,11%
	SNUP-E-FE*	Ferrocarriles	129.254	0,67%
	SNUP-E-CU*	Cultural	-	0,00%
Suelo No Urbanizable de Protección Preservado **(SNUP-P)**	**SNUP-P-PP**	Protección Paisajística	160.483	0,84%
TOTAL SUELO NO URBANIZABLE			**15.619.222**	**81,49%**

(*). Estas subcategorías de Suelo No Urbanizable se encuentran superpuestas a otras, por lo que pueden no estar contempladas en el cómputo global.

Tabla 16. Suelo No Urbanizable de Protección

Capítulo 10. REDES PÚBLICAS

10.1. Nivel jerárquico de las Redes Públicas

El presente Avance del Plan General de Los Molinos contempla los tres niveles jerárquicos de Redes Públicas definidos en el artículo 36 de la Ley 9/2001:

- Redes Públicas Supramunicipales
- Redes Públicas Generales
- Redes Públicas Locales

10.2. Nivel funcional de las Redes Públicas

A su vez, las Redes Públicas Supramunicipales, Generales y Locales se pueden distinguir desde el punto de vista funcional, de acuerdo a lo establecido en la Ley 9/2001.

- **Redes de infraestructuras**
  - Redes de comunicaciones (redes viarias, redes ferroviarias, telefónicas, etc.)
  - Redes de infraestructuras sociales (abastecimiento, saneamiento y depuración, etc.)
  - Redes de infraestructuras energéticas (energía eléctrica, gas, etc.)
- **Redes de equipamientos**
  - Red de zonas verdes y espacios libres, tales como espacios protegidos regionales, parques municipales y urbanos, jardines y plazas.
  - Red de equipamientos sociales, tales como educativos, culturales, sanitarios, asistenciales, deportivos, recreativos, administrativos y demás usos de interés social.
- **Redes de Servicios**
  - Red de servicios urbanos, tales como suministro de agua, alcantarillado, suministro de energía eléctrica, alumbrado público, servicio telefónico, acceso rodado y aparcamientos.
  - Red de viviendas públicas sujetas a un régimen de protección.

En los siguientes epígrafes se describen los elementos que constituyen las Redes Públicas Supramunicipales, Generales y Locales, desglosándolas según los niveles funcionales establecidos.

10.3. Redes Supramunicipales

Se encuentran constituidas por elementos cuya función, uso, servicio y/o gestión se puede considerar predominantemente de carácter supramunicipal. En ausencia de planeamiento regional territorial, las Redes Supramunicipales se definen por el Plan General de Los Molinos, incluyendo los siguientes elementos:

- Red Supramunicipal de Infraestructuras de Comunicaciones Viarias, formada por varias carreteras autonómicas existentes que atraviesan el municipio: la M-614, M-621 y la M-622.
- Red Supramunicipal de Infraestructuras de Comunicaciones Ferroviarias, formada por el trazado, la estación e instalaciones de Renfe y Adif de la línea de Cercanías C-8.

- Red Supramunicipal de Infraestructuras de Comunicaciones de Vías Pecuarias, constituida por la red de vías pecuarias que atraviesa el municipio. Tal como se recoge detalladamente en la Memoria de Información, las vías pecuarias existentes en Los Molinos son las siguientes:
    - 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
- Red Supramunicipal de Infraestructuras Sociales de Abastecimiento, formada por las infraestructuras de abastecimiento de agua potable del Canal de Isabel II y de la Comunidad de Madrid.
- Red Supramunicipal de Infraestructuras Sociales de Saneamiento, formada por los colectores generales que conectan con la EDAR El Chaparral situada en el municipio de Guadarrama.

10.4. Redes Generales

Se encuentran conformadas por aquellos elementos cuya función se limita al uso y servicio de los residentes en el municipio y gestión de su propio espacio, pero sin ser claramente adscribibles a ningún ámbito urbanístico ni tampoco a nivel supramunicipal. La delimitación de cada una de las Redes Generales se ha realizado procurando crear conjuntos integrados que conserven cierta continuidad a lo largo de la trama urbana. La ubicación estratégica, junto a la red viaria general, garantiza su función estructurante y una buena accesibilidad.

10.4.1. Red General de Infraestructuras de Comunicaciones Viarias

Una de las principales actuaciones estratégicas del presente plan es generar una estructura viaria general que mejore la conexión entre los distintos ámbitos de Suelo Urbano y que permita disminuir la afluencia de tráfico en la carretera M-622, desviando parte de los recorridos interurbanos y reduciendo los tiempos de los trayectos. Los viales existentes que se incluyen en la Red General, son los que se consideran más importantes para la conectividad entre las zonas urbanas y presentan unas condiciones y dimensiones que permiten crear viales de doble sentido, como es el caso de:

- Calle Calvario y Cerrillo de la Guerra.
- Calle Real.
- Calle Molineras.
- Camino Viejo de El Escorial.
- Paseo Miguel Menéndez Bonete.
- Paseo Pedro Gutiérrez.

Esta Red General viaria existente se verá apoyada y conectada mediante el trazado de nuevos viales propuestos en ámbitos de Suelo Urbano No Consolidado y sectores de Suelo Urbanizable Sectorizado.

- Ronda Oeste. Vial que conectará al norte con la carretera M-622 a la altura de las piscinas municipales, generando un nuevo viario en el perímetro del Suelo Urbano, definiendo un nuevo borde ordenado que permite conectar tangencialmente con las zonas urbanas al oeste del municipio. Este vial atravesará el SUNC-2, SUNC-3, SUNC-4 y SUNC-5, volviendo a conectar con la carretera M-622 en el cruce con la Paseo de los Transeúntes.
- Vial paralelo al este de la carretera M-622, que conecta al sur la Calle Real y discurre por el perímetro este de los ámbitos SUNC-6, SURS-1 y SURS-4, hasta conectar al norte con la calle Matalascabras en el municipio de Cercedilla.
- Conexión transversal del vial anterior con la Calle Molineras en el cruce de la carretera M-622 y con la Ronda Oeste.

10.4.2. Red General de Equipamientos Sociales.

Los equipamientos incluidos en la Red General, son aquellos que se consideran importantes para el conjunto de la población de Los Molinos, y su distribución actual se concentra en las inmediaciones del Casco Antiguo, aunque también se presentan equipamientos de gran tamaño puntualmente en otras zonas. Se incluyen también los equipamientos de Red General propuestos en Suelo Urbano, en los sectores de Suelo Urbanizable y las parcelas dotacionales sin desarrollar. Los equipamientos incluidos en la Red General son los que se aportan a continuación:

Código	Denominación	Clasificación Suelo EP	Área Homogénea	Categoría	Sup. Parc.	Sup. Edif.
EQ-04	Escuela Música y Danza*	SUC. Suelo Urbano Consolidado	AH-4. Sur del Casco Antiguo - Las Heras	**1.** Educativo	4.512	3.120
EQ-06	Oficina de Turismo*	SUC. Suelo Urbano Consolidado	AH-1. Casco Antiguo	**2.** Cultural-Ocio	694	553
EQ-07	Biblioteca Municipal*	SUC. Suelo Urbano Consolidado	AH-4. Sur del Casco Antiguo - Las Heras	**2.** Cultural-Ocio	4.512	3.120
EQ-08	Casa Museo Julio Escobar*	SUC. Suelo Urbano Consolidado	AH-1. Casco Antiguo	**2.** Cultural-Ocio	694	553
EQ-09	Plaza de Toros	SUC. Suelo Urbano Consolidado	AH-4. Sur del Casco Antiguo - Las Heras	**2.** Cultural-Ocio	3.474	-
EQ-10	Áreas exteriores Plaza de Toros	SUC. Suelo Urbano Consolidado	AH-4. Sur del Casco Antiguo - Las Heras	**2.** Cultural-Ocio	7.347	-
EQ-13	Centro de Salud Los Molinos	SUC. Suelo Urbano Consolidado	AH-1. Casco Antiguo	**3.** Sanitario-Asistencial	1.103	871
EQ-19	Polideportivo Municipal Majalastablas	SUC. Suelo Urbano Consolidado	AH-8. La Estación	**4.** Deportivo	8.013	3.339
EQ-20	Piscinas Municipales	SUC. Suelo Urbano Consolidado	AH-3. Oeste del Casco Antiguo	**4.** Deportivo	16.066	2.545
EQ-25	Iglesia de La Purísima Concepción	SUC. Suelo Urbano Consolidado	AH-1. Casco Antiguo	**5.** Religioso	500	472
EQ-37	Ayuntamiento de Los Molinos	SUC. Suelo Urbano Consolidado	AH-1. Casco Antiguo	**6.** Administrativo	350	868
EQ-38	Oficina de Correos	SUC. Suelo Urbano Consolidado	AH-1. Casco Antiguo	**6.** Administrativo	325	650
EQ-39	Policía Local / Protección Civil	SUC. Suelo Urbano Consolidado	AH-1. Casco Antiguo	**6.** Administrativo	177	525
EQ-40	Cuartel de la Guardia Civil	SUC. Suelo Urbano Consolidado	AH-8. La Estación	**6.** Administrativo	1.421	850
EQ-41	Cementerio de Los Molinos	SUC. Suelo Urbano Consolidado	AH-5. Cerca de la Mora - Las Heras	**6.** Administrativo	1.719	1.719

Código	Denominación	Clasificación Suelo EP	Área Homogénea	Categoría	Sup. Parc.	Sup. Edif.
EQ-42	Punto limpio	SUC. Suelo Urbano Consolidado	AH-5. Cerca de la Mora - Las Heras	**6.** Administrativo	7.492	247
EQ-45	Aparcamiento Estación de ferrocarril	SUC. Suelo Urbano Consolidado	AH-8. La Estación	**6.** Administrativo	1.627	-
EQ-46	Antiguo edificio de la Policía Local	SUC. Suelo Urbano Consolidado	AH-1. Casco Antiguo	**6.** Administrativo	110	107
EQ-56	Campo de Fútbol	SUC. Suelo Urbano Consolidado	AH-6. Matarrubia	**7.** Sin desarrollar	5.177	-
EQ-57	Parcela Dotacional. Matarrubia (Viviendas sociales)	SUC. Suelo Urbano Consolidado	AH-6. Matarrubia	**7.** Sin desarrollar	10.830	-
EQ-58	Parcela Dotacional. SURS-3	SURS. Suelo Urbanizable	-	**7.** Sin desarrollar	5.066	-
TOTAL					**81.209**	**19.539**

Tabla 17. Red General de Equipamientos

10.4.3. Red General de Equipamientos de Zonas Verdes y Espacios Libres

Está constituida por las superficies destinadas a zonas verdes y espacios libres destinadas al uso de toda la población municipal. Actualmente Los Molinos no cuenta con una red de zonas verdes y espacios libres articulada y de relevancia a nivel municipal, lo que quizá se deba a la calidad natural del entorno en el que se ubica y en las morfologías de residencia unifamiliar, que tienden a contar con vegetación propia. Una de las actuaciones estratégicas de este Plan General es crear un Corredor Fluvial, que permita conectar las distintas áreas urbanas con los espacios de valor ambiental y paisajístico del municipio. generando espacios verdes naturalizados que se vertebren principalmente a partir del cauce del río Guadarrama. Estos Corredores Verdes se plantean en las zonas urbanas como Redes Generales, incluyendo terrenos de zonas verdes existentes y propuestas en Suelos Urbanos No Consolidados y Suelos Urbanizables y se definirán de una forma más detallada en las siguientes fases de tramitación del Plan General:

Código	Denominación	Clasificación Suelo EP	Área Homogénea	Sup Neta
ZV-01	Plaza de España	SUC. Suelo Urbano Consolidado	AH-1. Casco Antiguo	2.245
ZV-05	Parque del Doctor Rodriguez Padilla	SUC. Suelo Urbano Consolidado	AH-4. Sur del Casco Antiguo - Las Heras	9.370
ZV-06	Parque de las Cigüeñas - Parque de Calistenia - Canchas - Zona infantil	SUC. Suelo Urbano Consolidado	AH-1. Casco Antiguo	6.670
ZV-13	Zona Verde C/ río Guadalquivir	SUC. Suelo Urbano Consolidado	AH-6. Matarrubia	43.287
ZV-16	Zona Verde Cerca de la Mora	SUC. Suelo Urbano Consolidado	AH-5. Cerca de la Mora - Las Heras	53.975
ZV-23	Balcón de la Peñota Sur	SURS-5. Suelo Urbanizable	-	33.337
ZV-25	SG-ZV. SURS-2. C. Antiguo Ensanche	SURS-2. Suelo Urbanizable	-	13.456
ZV-26	Ampliación Parque del Doctor Rodriguez Padilla	SUC. Suelo Urbano Consolidado	AH-8. La Estación	3.272
ZV-27	SG-ZV. SURS-3. Río Guadarrama	SURS-2. Suelo Urbanizable	-	11.680
ZV-28	SG-ZV. SUNC-7. Matadero-Molino de la Cruz	SUNC. Suelo Urbano Consolidado	AH-6. Matarrubia	8.324
TOTAL				**185.616**

Tabla 18. Red General de Zonas Verdes y Espacios Libres

10.4.4. Red General de Infraestructuras Sociales de Abastecimiento

El abastecimiento de agua en Los Molinos se realiza de forma conjunta por parte del Canal de Isabel II y el Ayuntamiento de la localidad. En el municipio se encuentran las siguientes infraestructuras de abastecimiento:

- Embalse de Los Irríos, con una superficie de embalse de 1,35 ha y una capacidad a NMN 0,050 hm³.
- Depósito de Los Molinos, que cuenta con un volumen de 4.000 m³, y se abastece con una tubería de aducción del Canal de Isabel II de 500 mm de diámetro con agua procedente del embalse de Navacerrada.
- Depósito de El Chaparral, conectado al de Los Molinos, y ubicado junto a la carretera M-614.
- Depósito Los Molinos 3 en el Cerrillo de la Guerra.
- Depósito Monte Pinar, de más reciente construcción junto a la urbanización Monte Pinar por encima de la línea de ferrocarril, con una capacidad de 2.000 m3 y abastecido desde el embalse de Navalmedio.

Los dos primeros depósitos abastecen la zona este del Suelo Urbano y los otros dos la parte oeste, a partir de un anillo de distribución que se ramifica hasta alcanzar todas las zonas urbanas.

Existe también algún depósito de menor entidad en la ladera de La Peñota para almacenar agua procedente de los arroyos que circulan por la Sierra de Guadarrama, recogidos en las pequeñas presas de Los Barrancos (arroyo de La Dehesa) y de Navarderos (arroyo de los Robalejos) y del embalse de Los Irríos.

En el núcleo de Los Molinos la red está estructurada fundamentalmente a través de la M-621 y la Avenida Cañada Real en sentido este-oeste, y a través de las travesías de la M-614 y la M-622 en sentido norte-sur, desde donde se va ramificando la red para poder dar servicio a todas las calles.

10.4.5. Red General de Infraestructuras Sociales de Saneamiento

La Red General de saneamiento de Los Molinos se compone de un colector general urbano, que discurre paralelo al río Guadarrama, y una serie de colectores secundarios que vierten al mencionado colector general. Estas conducciones se desarrollan en sentido este-oeste, y discurriendo los principales por la Avenida Cañada Real, la Travesía de Majalastablas y la Calle Miralmonte. Una vez fuera del núcleo urbano, las aguas residuales son conducidas hasta la Estación Depuradora de Aguas Residuales de El Chaparral a través del colector general Cercedilla-Los Molinos-Guadarrama.

El servicio de depuración, de propiedad y servicio del Canal de Isabel II, se presta de forma conjunta con la de los municipios de Cercedilla y Guadarrama, concentrando caudales y optimizando el proceso, al tratar las aguas generadas en estos tres municipios en la misma depuradora. La EDAR de El Chaparral, a la que derivan las aguas de saneamiento, se ubica próxima a la Autovía del Noroeste (A-6) en el municipio de Guadarrama. Esta EDAR ha sido ampliada en el año 2017, añadiendo dos nuevos tanques, uno de decantación primaria y otro de secundaria, así como mejorando y ampliando el resto de componentes necesarios para poder alcanzar el estado de servicio requerido. De esta forma se llega a un caudal de tratamiento de 22.500 m3/día (100.000 heq).

10.4.6. Red General de Infraestructuras Energéticas de Electricidad.

El municipio de Los Molinos cuenta con una línea de abastecimiento urbano de 15 kV procedente de la subestación de Villalba. Esta línea llega hasta el núcleo urbano desde el sur y lo cruza en dirección sur-norte

siguiendo la travesía de la M-622, contando con una bifurcación que discurre por el Paseo Antonio Fernández Sola y en la que se encuentra un centro de transformación situado junto al Colegio Divino Maestro.

Existe otra línea de abastecimiento urbano de 15 kV que parte del tendido eléctrico de la línea de ferrocarril, y que cuenta con dos ramales. Esta bifurcación se encuentra en la intersección entre la M-621 y el Paseo Pedro Gutiérrez, junto a la misma línea férrea, y el ramal que parte en dirección oeste llega hasta un centro de transformación ubicado en la Avenida de la Cañada Real. El ramal este continúa siguiendo el trazado de la carretera M-621.

Además, existe una línea eléctrica de transporte de alta tensión (400 kV) que atraviesa el término municipal de Los Molinos en dirección este-oeste y que conecta la subestación de Galapagar con subestaciones de la provincia de Segovia.

El tendido de la línea de ferrocarril es alimentado desde la subestación de Tablada, ubicada en el término municipal de Guadarrama.

10.4.7. Red General de Infraestructuras Energéticas de Gas Natural.

El municipio de Los Molinos cuenta con un depósito de gas situado al norte del casco urbano desde la que parte la red de distribución. Esta se compone de tuberías de polietileno de diámetros que oscilan entre los 40 y los 160 mm.

10.5. Redes Locales

Las Redes Locales están constituidas por aquellos elementos cuya función se puede limitar al uso, servicio y gestión predominante de los residentes en un área homogénea, ámbito de actuación, sector o barrio concreto. El presente Avance del Plan General distingue las siguientes Redes Locales:

10.5.1. Red Local de Infraestructuras de Comunicaciones Viarias

Esta Red Local está constituida por el viario de las zonas de Suelo Urbano que no está incluidas en la Red General y normalmente se tratan de los espacios de comunicación viaria de escala de ámbitos locales. Las condiciones y características de estos viales se detallarán en fases posteriores de tramitación del Plan General.

10.5.2. Red Local de Equipamientos Sociales

Constituida por aquellos equipamientos cuyo uso se circunscribe predominantemente a una determinada Área Homogénea de la trama urbana. Los equipamientos incluidos en el presente Avance del Plan General en la Red Local son los siguientes:

Código	Denominación	Clasificación Suelo EP	Área Homogénea	Categoría	Sup. Parc.	Sup. Edif.
EQ-01	C.E.I.P. Divino Maestro	SUC. Suelo Urbano Consolidado	AH-3. Oeste del Casco Antiguo	**1.** Educativo	16.398	5.899
EQ-02	Escuela Infantil Valle de Luz	SUC. Suelo Urbano Consolidado	AH-4. Sur del Casco Antiguo - Las Heras	**1.** Educativo	2.813	620

Código	Denominación	Clasificación Suelo EP	Área Homogénea	Categoría	Sup. Parc.	Sup. Edif.
EQ-03	E.I. Nuestra Señora de Fátima	SUC. Suelo Urbano Consolidado	AH-4. Sur del Casco Antiguo - Las Heras	**1.** Educativo	13.127	2.187
EQ-05	Centro de Educación de Adultos*	SUC. Suelo Urbano Consolidado	AH-1. Casco Antiguo	**1.** Educativo	860	640
EQ-11	Hogar del pensionista / Centro de mayores	SUC. Suelo Urbano Consolidado	AH-1. Casco Antiguo	**3.** Sanitario-Asistencial	129	256
EQ-12	Residencia Hermanas Marianitas	SUC. Suelo Urbano Consolidado	AH-8. La Estación	**3.** Sanitario-Asistencial	1.701	627
EQ-14	Residencia Hermanitas de los Pobres	SNUP-E-ZT. Suelo No Urbanizable. PORN. Zona de Transición	-	**3.** Sanitario-Asistencial	161.191	18.489
EQ-15	Residencia Los Olmos	SUC. Suelo Urbano Consolidado	AH-8. La Estación	**3.** Sanitario-Asistencial	4.976	3.668
EQ-16	Centro de rehabilitación Narconon	SUC. Suelo Urbano Consolidado	AH-6. Matarrubia	**3.** Sanitario-Asistencial	1.647	1.104
EQ-18	Residencia Santa Rosa de Lima	SUC. Suelo Urbano Consolidado	AH-1. Casco Antiguo	**3.** Sanitario-Asistencial	2.377	1.190
EQ-21	Club Social Luz Sierra	SUC. Suelo Urbano Consolidado	AH-6. Matarrubia	**4.** Deportivo	11.685	3.230
EQ-22	Zona deportiva pistas de paddel	SUC. Suelo Urbano Consolidado	AH-8. La Estación	**4.** Deportivo	2.012	-
EQ-23	Pistas deportivas c/ Roblellano	SUC. Suelo Urbano Consolidado	AH-3. Oeste del Casco Antiguo	**4.** Deportivo	1.131	-
EQ-24	Pistas deportivas c/ del Chopo	SUC. Suelo Urbano Consolidado	AH-2. Zona Norte	**4.** Deportivo	12.625	3.230
EQ-26	Religiosas Sagrada Familia de Urgel	SUC. Suelo Urbano Consolidado	AH-4. Sur del Casco Antiguo - Las Heras	**5.** Religioso	5.405	1.893
EQ-27	Ermita de San José	SUC. Suelo Urbano Consolidado	AH-4. Sur del Casco Antiguo - Las Heras	**5.** Religioso	131	131
EQ-28	Ermita de la Virgen del Espino	SNUP-E-ZT. Suelo No Urbanizable. PORN. Zona de Transición	-	**5.** Religioso	-	-
EQ-29	Casa Villa Marista San José	SUC. Suelo Urbano Consolidado	AH-5. Cerca de la Mora - Las Heras	**5.** Religioso	15.395	5.894
EQ-30	Alojamiento Alborada (Escolapias)	SUC. Suelo Urbano Consolidado	AH-5. Cerca de la Mora - Las Heras	**5.** Religioso	3.902	1.098
EQ-31	Centro San Juan de Dios	SNUP-E-ZT. Suelo No Urbanizable. PORN. Zona de Transición	-	**5.** Religioso	10.257	3.331
EQ-32	Casa de Espiritualidad Rivotorto	SNUP-E-ZT. Suelo No Urbanizable. PORN. Zona de Transición	-	**5.** Religioso	18.788	2.365
EQ-33	Casa de la Espiritualidad La Cerca	SUC. Suelo Urbano Consolidado	AH-4. Sur del Casco Antiguo - Las Heras	**5.** Religioso	13.130	3.538
EQ-35	Capilla Ntra. Sra. Del Carmen	SUC. Suelo Urbano Consolidado	AH-8. La Estación	**5.** Religioso	653	258
EQ-36	Religiosas Asunción	SUC. Suelo Urbano Consolidado	AH-9. Los Borregones	**5.** Religioso	5.180	1.816
EQ-47	Aula Municipal 'La Casita'	SUC. Suelo Urbano Consolidado	AH-1. Casco Antiguo	**6.** Administrativo	134	126
EQ-48	Aparcamiento c/ Dalias	SUC. Suelo Urbano Consolidado	AH-1. Casco Antiguo	**6.** Administrativo	774	-
EQ-49	Instalación Repsol Gas	SUC. Suelo Urbano Consolidado	AH-6. Matarrubia	**6.** Administrativo	892	-

Código	Denominación	Clasificación Suelo EP	Área Homogénea	Categoría	Sup. Parc.	Sup. Edif.
EQ-50	Instalación Repsol Gas c/del Chopo	SUC. Suelo Urbano Consolidado	AH-2. Zona Norte	**6.** Administrativo	300	-
EQ-52	Parcela Dotacional. Av. Molinos	SUC. Suelo Urbano Consolidado	AH-9. Los Borregones	**7.** Sin desarrollar	1.000	-
EQ-53	Parcela Dotacional. Borregones	SUC. Suelo Urbano Consolidado	AH-9. Los Borregones	**7.** Sin desarrollar	6.735	-
EQ-54	Parcela Dotacional. Av. Concordia 20	SUC. Suelo Urbano Consolidado	AH-7. Matarrubia Este	**7.** Sin desarrollar	9.960	-
EQ-55	Parcela Dotacional. Av. Cañada Real 66	SUC. Suelo Urbano Consolidado	AH-7. Matarrubia Este	**7.** Sin desarrollar	15.582	-
TOTAL					**340.890**	**61.590**

Tabla 19. Red Local de Equipamientos

En las nuevas áreas de desarrollo previstas la reserva de superficie para la Red Local de Equipamientos Sociales es una determinación de ordenación pormenorizada. Por tanto, se incluirá en fases posteriores en los sectores de Suelo Urbanizable Sectorizado la Red Local de Equipamientos Sociales. De esta forma, en las áreas de nuevo crecimiento del municipio la Red Local de Equipamientos Sociales complementará a la Red General y se localizará preferentemente junto a vías estructurantes de comunicación y ejes verdes equipados, para garantizar el acceso de la población a los servicios. No obstante, la configuración geométrica de esas superficies es orientativa y podrá ajustarse en el Plan Parcial.

10.5.3. Red Local de Equipamientos de Zonas Verdes y Espacios Libres

Esta Red Local está constituida por zonas verdes y espacios libres de carácter local, que complementarán a las que conforman la Red General, de forma que la trama de espacios libres esté interconectada formando una malla continua, en la medida de lo posible. En las nuevas áreas de desarrollo previstas la reserva de superficie para la Red Local de Equipamientos de Zonas Verdes y Espacios Libres es una determinación de ordenación pormenorizada. Por tanto, en las siguientes fases de tramitación se incluirá en la definición de los sectores de Suelo Urbanizable la Red Local de Equipamientos de Zonas Verdes y Espacios Libres. No obstante, la configuración geométrica de esas superficies es orientativa y podrá ajustarse en el Plan Parcial. La Red Local de Zonas Verdes y Espacios Libres existentes se incluye en la siguiente tabla:

Código	Denominación	Clasificación Suelo EP	Área Homogénea	Sup Neta
ZV-02	Plaza de la Fuente del León	SUC. Suelo Urbano Consolidado	AH-1. Casco Antiguo	662
ZV-03	Plaza Eras de la Lancha	SUC. Suelo Urbano Consolidado	AH-3. Oeste del Casco Antiguo	3.751
ZV-04	Plaza de la Cruz de los Caídos	SUC. Suelo Urbano Consolidado	AH-1. Casco Antiguo	266
ZV-07	Parque de las Especies	SUNC. Suelo Urbano No Consolidado	AH-5. Cerca de la Mora - Las Heras	16.688
ZV-08	Parque biosaludables. Parada de bus	SUC. Suelo Urbano Consolidado	AH-4. Sur del Casco Antiguo - Las Heras	611
ZV-09	Zona Verde CEIP Divino Maestro	SUC. Suelo Urbano Consolidado	AH-3. Oeste del Casco Antiguo	3.527
ZV-10	Zona Verde C/ Majalastablas	SUC. Suelo Urbano Consolidado	AH-8. La Estación	9.939
ZV-11	Zona Verde C/ Eduardo López Palop	SUC. Suelo Urbano Consolidado	AH-9. Los Borregones	13.225
ZV-14	Zona Verde C/ Chile	SUC. Suelo Urbano Consolidado	AH-7. Matarrubia Este	16.764
ZV-15	Zona Verde Av. Cañada Real	SUC. Suelo Urbano Consolidado	AH-6. Matarrubia	3.969

Código	Denominación	Clasificación Suelo EP	Área Homogénea	Sup Neta
ZV-17	Zona protección carretera M-622 sur	SUC. Suelo Urbano Consolidado	AH-5. Cerca de la Mora - Las Heras	3.495
ZV-18	Parque c/ Calvario	SUC. Suelo Urbano Consolidado	AH-5. Cerca de la Mora - Las Heras	1.850
ZV-19	Zonas verdes c/ Calvario	SUC. Suelo Urbano Consolidado	AH-3. Oeste del Casco Antiguo	3.025
ZV-20	Zona protección carretera M-622 norte	SUC. Suelo Urbano Consolidado	AH-2. Zona Norte	7.429
ZV-21	Zonas verdes c/ Velázquez	SUC. Suelo Urbano Consolidado	AH-2. Zona Norte	5.414
ZV-22	Zonas verdes Los Arroyuelos	SUC. Suelo Urbano Consolidado	AH-2. Zona Norte	15.248
ZV-24	C. San Sebastián	SUC. Suelo Urbano Consolidado	AH-9. Los Borregones	2.619
TOTAL				**108.482**

Tabla 20. Red Local de Zonas Verdes y Espacios Libres

10.5.4. Red Local de Servicios de Infraestructuras

Formada por todos aquellos equipamientos relacionados con servicios de abastecimiento, saneamiento, energía, gas, telecomunicaciones, centros de transformación, etc.

10.6. Adscripción de Redes Públicas a sectores

10.6.1. Criterios de adscripción de Redes Públicas a sectores

De acuerdo a lo establecido en la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid se han adscrito a los distintos Sectores y Ámbitos de Actuación previstos en el Plan General las superficies correspondientes a las redes públicas propuestas. El criterio adoptado para la adscripción de las Redes Públicas ha sido el reparto equilibrado y la funcionalidad de las propias redes previstas, de modo que cada sector se haga cargo de los elementos de las Redes Públicas que afecten a su delimitación, cumpliendo siempre los estándares fijados en la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid. En los cuadros siguientes se refleja la adscripción de las superficies de las Redes Públicas previstas a cada Ámbito y Sector de Suelo Urbanizable Sectorizado.

Ámbito / Sector	RED GENERAL (m2s)			
	RED DE INFRAESTRUC. (m2s)	RED DE EQUIP. (m2s)	RED DE SERV. URBANOS (m2s)	TOTAL (m2s)
SUNC-01. (Los Borregones)	0	0	0	**0**
SUNC-02. (Montón de Trigo)	3.382	0	0	**3.382**
SUNC-03. (Cerca de Enmedio)	2.356	0	0	**2.356**
SUNC-04. (Cañada Real)	9.370	0	0	**9.370**
SUNC-05. (Sanatorio de la Marina)	6.364	0	0	**6.364**
SUNC-06. (Cerca de Lozano)	1.163	0	0	**1.163**
SUNC-07. (Matadero – Molino de la Cruz)	0	6.783	0	**6.783**
TOTAL SUNC	**22.635**	**6.783**	**0**	**29.418**
SURS-01. (Carretera M-622)	8.041	0	0	**8.041**
SURS-02. (Casco Antiguo Ensanche)	0	13.456	0	**13.456**

Ámbito / Sector	RED GENERAL (m2s)			
	RED DE INFRAESTRUC. (m2s)	RED DE EQUIP. (m2s)	RED DE SERV. URBANOS (m2s)	TOTAL (m2s)
SURS-03. (Río Guadarrama)	0	14.366	0	**14.366**
SURS-04. (Carretera M-622 Norte)	7.366	0	0	**7.366**
SURS-05. (Balcón de la Peñota Sur)	3.048	33.337	0	**36.385**
TOTAL SURS	**18.455**	**61.159**	**0**	**79.614**
TOTAL SUNC-SURS	**41.090**	**67.942**	**0**	**109.032**

Tabla 21. Adscripción de Redes Públicas Generales a ámbitos y sectores

Dado el carácter preliminar del presente documento, que constituye el Documento de Avance del Plan General de Ordenación Urbana de los Molinos, no se establece la ordenación pormenorizada de los diferentes ámbitos de actuación y sectores. Las redes locales se definirán por tanto en fases posteriores de planeamiento, debiendo garantizarse, en cualquier caso, conforme a la LSCM, que no sean inferiores a 30m2s por cada 100m2c en cada ámbito de actuación y sector, de los cuales al menos el 50% deberá destinarse a espacios libres arbolados. El desarrollo de los ámbitos y sectores también deberá costear, y en su caso ejecutar, todas las obras de urbanización necesarias para que las parcelas alcancen o recuperen la condición de solar, sin perjuicio del derecho al reintegro de los gastos de instalación de las redes de servicios con cargo a sus entidades prestadoras, conforme a la legislación sectorial. Entre las obras citadas se entenderán incluidas:

1º Las obras precisas para la conexión del sector con los Redes Públicas de Infraestructuras existentes y previstas.

2º Las obras precisas para la ampliación o refuerzo de los Redes Públicas existentes de forma que se asegure su correcto funcionamiento.

3º Las demás obras necesarias para la captación, potabilización, suministro, evacuación y depuración de agua que se requieran conforme a su legislación reguladora.

10.7. Justificación de la suficiencia de las Redes Públicas. Cumplimiento de estándares

En los siguientes epígrafes se incluye la justificación de la suficiencia de las Redes Públicas y el cumplimiento de los estándares establecidos por la legislación urbanística vigente para las Redes Supramunicipales, Generales y Locales previstas.

10.7.1. Redes supramunicipales

De acuerdo con lo dispuesto en el apartado 4 del artículo 36 de la Ley 9/2001, el sistema de redes supramunicipales sólo podrá ser establecido por el planeamiento regional territorial o, en su defecto, por el planeamiento general. En consecuencia, la definición de cualquier elemento de una red pública supramunicipal, su localización, capacidad o cualesquiera otras características de los suelos que formen parte de las redes supramunicipales en un Municipio serán las que resulten de las determinaciones establecidas por estos planeamientos en suelos urbanizables. En cualquier caso, la LSCM no establece estándares mínimos para el

cumplimiento de la reserva de suelo para las redes supramunicipales, por lo que su diseño y adscripción se basa únicamente en los análisis realizados en el presente Plan General, y a los elementos existentes que forman parte de dichas redes. En el caso de Los Molinos, se han identificado una serie de elementos existentes que forman parte de la Red Supramunicipal:

- Red Supramunicipal de Ferrocarriles, correspondiente dos tramos de la misma línea, que conecta Madrid con Cercedilla.
- Red Supramunicipal Viaria, correspondiente a las carreteras de la Comunidad de Madrid M-621, M-622 y M-614.
- Red Supramunicipal de Equipamientos, correspondiente a la estación de tren de Los Molinos.

Estos elementos se encuentran identificados y grafiados en el plano PO-03 Estructura urbana y redes públicas.

10.7.2. Redes generales

De acuerdo con lo dispuesto en el apartado 5 del artículo 36 de la Ley 9/2001, el sistema de redes generales deberá definirse en la ordenación estructurante respecto al conjunto del Municipio, de forma que cada una tenga las dimensiones y características suficientes para satisfacer adecuadamente las necesidades sociales actuales y potenciales. A tales efectos, y por referencia a la capacidad total máxima de los suelos urbanos no consolidados y sectores, y respecto a un módulo de 100 metros cuadrados de superficie edificable de cualquier uso, deberán cederse 20 metros cuadrados por dicho concepto, cuyo destino será fijado por dichas necesidades. A continuación, se adjunta una tabla con las superficies totales asignadas a todos los ámbitos de actuación en Suelo Urbanos No Consolidados y a los sectores de Suelo Urbanizable previstos:

ÁMBITO / SECTOR	SUPERFICIES		SISTEMAS GENERALES	
	SUP BRUTA (m^2s)	EDIF TOTAL (m^2c)	SUP. NETA (m^2s)	SUP. NETA / 100 m^2c
SUNC-01. (Los Borregones)	4.708	735	0	-
SUNC-02. (Montón de Trigo)	73.391	14.754	3.382	-
SUNC-03. (Cerca de Enmedio)	61.907	12.472	2.356	-
SUNC-04. (Cañada Real)	69.892	9.950	9.370	-
SUNC-05. (Sanatorio de la Marina)	91.316	22.098	6.364	-
SUNC-06. (Cerca de Lozano)	12.115	10.123	1.163	-
SUNC-07. (Matadero – Molino de la Cruz)	49.712	7.563	6.783	-
TOTAL SUNC	**363.041**	**77.695**	**29.418**	**37,86**
SURS-01. (Carretera M-622)	103.689	30.547	8.041	-
SURS-02. (Casco Antiguo Ensanche)	85.865	25.760	13.456	-
SURS-03. (Río Guadarrama)	60.379	18.114	14.366	-
SURS-04. (Carretera M-622 Norte)	95.277	33.324	7.366	-
SURS-05. (Balcón de la Peñota Sur)	57.982	12.756	36.385	-
TOTAL SURS	**403.192**	**120.501**	**79.614**	**66,07**
TOTAL SUNC-SURS	**766.233**	**198.196**	**109.032**	**-**

Tabla 22. Redes de Sistemas Generales

El presente Plan General prevé una edificabilidad máxima total para los Ámbitos de Actuación en Suelo Urbano No Consolidado de 77.695 m2c, y una reserva de Redes Generales de 29.418 m2s, por lo que el estándar de redes generales es de 37,86 m2s/100m2c, superior al establecido en la LSCM (20 m2s/100m2c).

El presente Plan General prevé una edificabilidad máxima total para los Sectores en Suelo Urbanizable Sectorizado de 120.501 m2c, y una reserva de Redes Generales de 79.614 m2s, por lo que el estándar de redes generales es de 66,07 m2s/100m2c, superior al establecido en la LSCM (20 m2s/100m2c).

10.7.3. Redes locales

De acuerdo con lo dispuesto en el apartado 6 del artículo 36 de la Ley 9/2001, se reservará en cada ámbito de suelo urbano no consolidado al menos las siguientes superficies para redes locales:

La superficie total en el ámbito o sector y/o unidad de ejecución de elementos de las redes locales de equipamientos y/o infraestructuras y/o servicios será de 30 metros cuadrados por cada 100 metros cuadrados construidos.

Del total de la reserva resultante de cumplir el apartado anterior, al menos el 50% deberá destinarse a espacios libres públicos arbolados.

Por cada 100 metros cuadrados edificables o fracción de cualquier uso deberá preverse, como mínimo, una plaza y media de aparcamiento, siempre en el interior de la parcela privada. La dotación mínima de plazas de aparcamiento deberá mantenerse, aunque se modifique el uso.

Conforme a la Ley 9/2001, el presente Avance se limita a definir la ordenación estructurante, por lo que las redes locales se definirán de forma pormenorizada en sucesivas fases del PGOU.

10.8. Movilidad y accesibilidad

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 23. 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 24. 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	8.833
Cercanías	36	5.390
Metro	5	749
	100%	**14.972**

Tabla 25. 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.

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.

10.8.1. Accesibilidad

Las principales vías de comunicación del municipio de Los Molinos se corresponden con las carreteras M-614 y M-622, que conectan Los Molinos con Guadarrama y con la AP-6 hacia el sur y con Navacerrada y Cercedilla, respectivamente, hacia el norte. Por tanto, las principales conexiones de la zona de estudio son:

- **Carretera M-614:** de M-601 (Navacerrada) a AP-6 (Guadarrama). Atraviesa el casco urbano de Los Molinos por su parte este, discurriendo en paralelo a la línea de ferrocarril. Permite acceder al centro del núcleo urbano, situado en el otro margen del río Guadarrama, a través de la Avenida de la Cañada Real (M-621) y del Paseo Miguel Menéndez Boneta, frente a la estación de ferrocarril. Esta carretera vertebra toda la parte este del núcleo urbano.

- **Carretera M-622:** de N-6 (Guadarrama) a M-614 (Navacerrada) por Cercedilla. Atraviesa el casco urbano de Los Molinos por su parte oeste, pasando junto al centro histórico. Esta carretera constituye el eje vertebrador más importante del municipio, ya que cruza todo el núcleo urbano de sur a norte y permite el acceso a las urbanizaciones situadas al oeste de la localidad. También conecta con la M-621 a través de la Avenida de la Cañada Real, que posibilita acceder al otro margen del río Guadarrama.
- **Carretera M-621:** de M-623 (Collado Mediano) a M-614 (Los Molinos). Esta carretera finaliza en el casco urbano de Los Molinos, llegando hasta él desde el este, y conectando con la M-614 y la M-622. Penetra en el centro urbano a través de la Avenida Cañada Real, permitiendo la comunicación entre ambas márgenes del río Guadarrama.

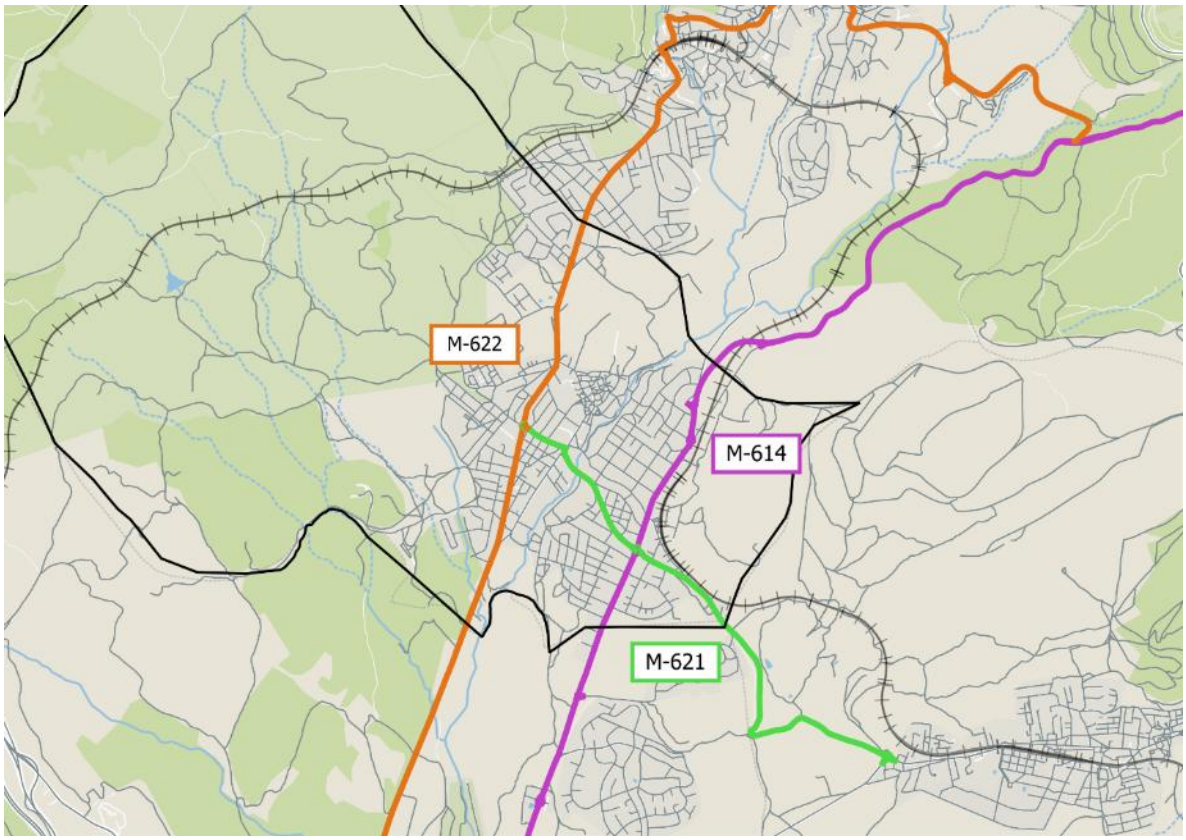


Figura 45. Carreteras en el término municipal de Los Molinos. Fuente: Elaboración propia

Así pues, el municipio de 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, a una distancia de 5 km. Además, desde Los Molinos se cuenta con 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.

En un segundo nivel, el tráfico interior en el núcleo se realiza a través de los diferentes viales urbanos. Estos se encuentran tanto más ordenados cuanto más reciente es su urbanización. El casco histórico de Los Molinos destaca por la falta de ordenación de sus calles, siendo irregulares tanto en su alineación como en sus

secciones. A éstas les siguió el crecimiento del núcleo en torno a la M-622 y la M-614 a lo largo de la primera mitad del s. XX, quedando limitado al este por la línea de ferrocarril. Estas calles están algo más ordenadas, creando estructuras más ortogonales en torno a los ejes citados.



Figura 46. Estructura viaria de Los Molinos. Fuente: Elaboración propia

La urbanización Monte Pinar, en la salida norte hacia Cercedilla, junto con otras áreas periféricas, muestran una estructura ordenada, con cierta ortogonalidad entre sus viales.

El núcleo de Los Molinos está estructurado internamente por tres carreteras: la M-622 (naranja), la cual adquiere el nombre de Avenida de la Constitución a lo largo de la travesía, y que cruza el núcleo urbano por completo de sur a norte; la M-614 (morado), que adopta el nombre de Avenida de la Concordia y cruza también el núcleo urbano por completo de sur a norte, discurriendo en paralelo a la línea de ferrocarril; y la M-621 (verde), que adopta el nombre de Avenida Cañada Real, penetrando en el casco urbano desde el este y cruzando sobre el río Guadarrama.

Internamente no se destaca ninguna vía principal que articule las diferentes áreas que componen el núcleo, más allá de la Calle Real, que separa el casco histórico en dos partes, la calle Molino de la Cruz, que discurre paralela al río Guadarrama articulando toda la margen derecha, y la calle Calvario, que actúa como eje principal de la parte oeste del núcleo urbano.

Esta falta de estructura interna responde al progresivo desarrollo de las diferentes áreas que componen el núcleo, siendo más ordenadas cuanto más reciente es su urbanización.

Los Molinos presenta alguna limitación de movilidad, especialmente en lo que respecta a la travesía de la M-622, que presenta elevadas intensidades de tráfico tanto hacia el norte como hacia el sur, contando también con un gran número de vehículos pesados. Para aliviar esta situación, se propone la creación de nuevos viales en la parte oeste del núcleo urbano, a partir de la adecuación de calles ya existentes, caminos de tierra y la ejecución de nuevas vías en zonas que actualmente no cuentan con ella para completar una nueva red.

De esta forma, la nueva red se compondría con la adecuación y ejecución de nuevos viales en Calle Molineras, Calle de la Encina, Camino Rousseau, Calle Bardaguera, Calle de la Jara, Calle Cerrillo de la Guerra, Calle Calvario y Paseo de los Transeúntes.



Figura 47. Nueva estructura viaria propuesta en Los Molinos. Fuente: Elaboración propia.

Por otra parte, el crecimiento de Los Molinos hacia el este queda limitado por la vía del ferrocarril, que actúa como una barrera dificultando el desarrollo y las comunicaciones más allá de la misma.

El resto de colonias y urbanizaciones situadas en las afueras se estructuran en torno a las carreteras M-614 y M-622, por tanto, no cuentan con viales internos de jerarquía destacable. Su crecimiento se ha dado en torno

a dichas vías, siendo éstas su principal conexión tanto con el centro urbano de Los Molinos como con municipios vecinos.

10.9. 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		
		
M-622 (*Av. Constitución*)	M-614 (*Av. Concordia*)	M-621 (*Av. Cañada Real*)
		
C/Real	C/Molino de la Cruz	C/Calvario

Figura 48. Tipologías de viales. Fuente: Elaboración propia.

10.9.1. Redes ciclables

En el municipio de Los Molinos se cuenta con varias sendas cicloturistas enmarcadas dentro del Parque Nacional de la Sierra de Guadarrama y su área perimetral de protección. Éstas recorren unos 10 km dentro del término municipal, en los que atraviesan fundamentalmente rebollares, dehesas y fresnedas. Estas sendas tienen carácter de ocio y naturaleza, no siendo conexiones entre núcleos. Las sendas ciclables del municipio son las siguientes:

- Las Dehesas de los Molinos (9,4 km): Circular, desde la calle Calvario, junto al C.P. Divino Maestro.
- Valle de la Fuenfría (16,4 km): Lineal, desde Las Dehesas (Cercedilla) hasta el Pico Collado del Rey (Los Molinos). La mayor parte de la ruta discurre por el término municipal de Cercedilla.
- Camino de Campamentos (8,7 km): Circular, desde Urb. La Cebollita (Cercedilla), PK 6,3 de M-622. La mayor parte de la ruta discurre por el término municipal de Cercedilla.

10.9.2. 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

VIALES INTERIORES	
	
Avenida de 1666	Glorieta del Álamo

Figura 49. 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 50. Zonas de estacionamiento asociadas a viales. Fuente: Elaboración propia.

Es necesario implementar medidas que afronten los problemas de movilidad (especialmente rodada) en el casco de Los Molinos, entre los que se citan los siguientes por su especial relevancia:

- El Suelo Urbano cuenta con una red viaria discontinua y poco conectada, lo que impide una buena conexión entre las diferentes zonas del municipio, generando una sobrecarga de tráfico rodado en las vías principales.

- El tráfico generado por el transporte público (autobuses), tiene una importante afección en el entorno urbano, ya que la frecuencia de los servicios y las características de los viales, producen situaciones de congestión y peligro para los peatones.

- Fomentar la movilidad peatonal entre las distintas zonas urbanas y en el interior del casco, promoviendo la peatonalización como estrategia en los espacios centrales.

- Aumentar la capacidad de aparcamiento, tanto para acabar con los problemas existentes (el aparcamiento es reducido y desordenado) como para potenciar su capacidad disuasoria que acompañe los procesos de peatonalización.

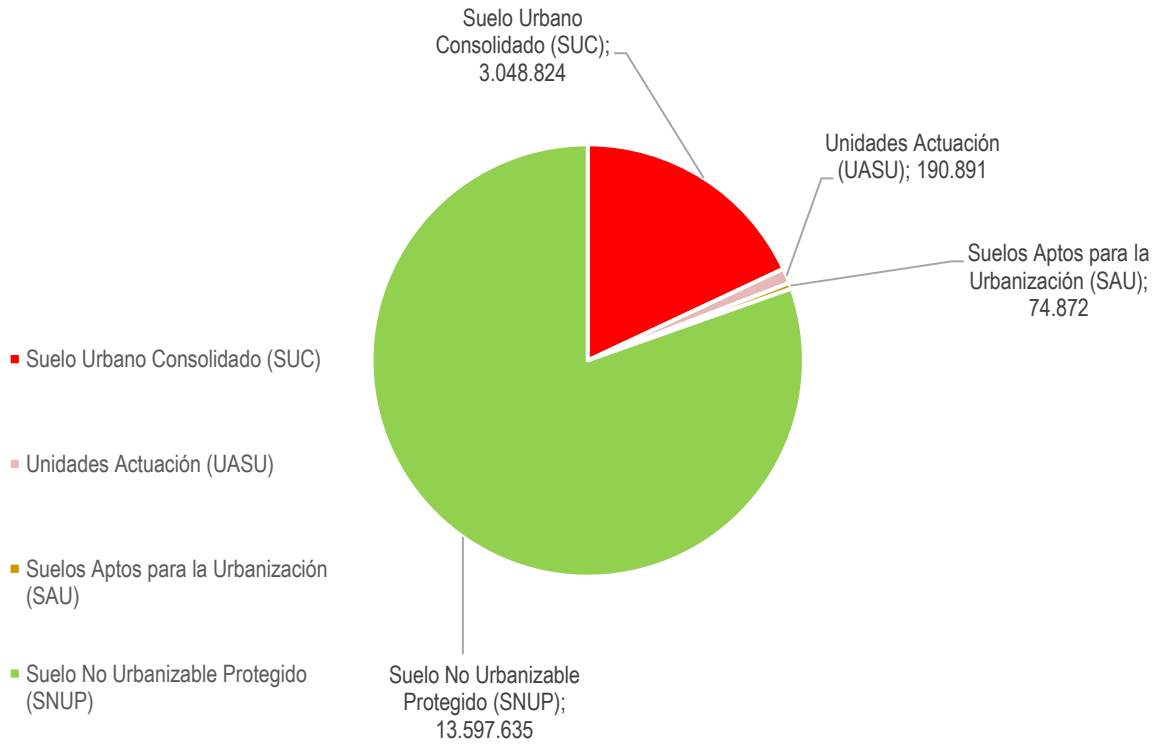
Título VI. CUANTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA

Capítulo 1. RESUMEN PGOU DE LOS MOLINOS

1.1. Planeamiento vigente

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 26. Clasificación del suelo del planeamiento vigente.



1.2. Alternativas propuestas

1.2.1. Cuadro comparativo

CLASIFICACIÓN	CATEGORÍA	ALT_0			ALT_1		
		SUP. (m²)	%	Nº VIV.	SUP. (m²)	%	Nº VIV.
Suelo Urbano **(SU)**	Consolidado **(SUC)**	3.048.824	15,91%	127	2.781.099	14,51%	127
	No Consolidado **(SUNC)**	190.891	1,00%	139	363.041	1,89%	257
	Total SU	**3.239.715**	**16,90%**	**266**	**3.144.140**	16,40%	**384**
Suelo Urbanizable **(SUR)**	Sectorizado **(SURS)**	74.872	0,39%	62	588.647	3,07%	762
	No Sectorizado **(SURNS)**	0	0,00%	0	0	0,00%	0
	Total SUR	**74.872**	**0,39%**	**62**	**588.647**	**3,07%**	**762**
TOTAL SU + SUR		**3.314.587**	**17,29%**	**328**	**3.732.787**	**19,48%**	**1.146**
Suelo No Urbanizable **(SNU)**	Suelo No Urbanizable Común **(SNUC)**	2.254.332	11,76%	-	0	0,00%	-
	Suelo No Urbanizable de Protección Especial **(SNUP-E)***	13.597.635	70,94%	-	15.273.284	79,69%	-
	Suelo No Urbanizable de Protección Preservado **(SNUP-P)**	0	0,00%	-	160.483	0,84%	-
	Total SNU	**15.851.967**	**82,71%**	**0**	**15.433.767**	**80,52%**	**0**
TOTAL TÉRMINO MUNICIPAL		**19.166.554**		**328**	**19.166.554**		**1.146**
Viviendas vacías				**65**			**65**
Estimación necesidad de vivienda horizonte PGOU				**842**			**842**
TOTAL CAPACIDAD RESIDENCIAL				**393**			**1.211**

CLASIFICACIÓN	CATEGORÍA	ALT_2			ALT_3		
		SUP. (m²)	%	Nº VIV.	SUP. (m²)	%	Nº VIV.
Suelo Urbano **(SU)**	Consolidado **(SUC)**	2.781.099	14,51%	127	2.781.099	14,51%	127
	No Consolidado **(SUNC)**	363.041	1,89%	257	363.041	1,89%	257
	Total SU	**3.144.140**	**16,40%**	**384**	**3.144.140**	**16,40%**	**384**
Suelo Urbanizable **(SUR)**	Sectorizado **(SURS)**	762.181	3,98%	1.022	403.192	2,10%	484
	No Sectorizado **(SURNS)**	0	0,00%	0	0	0,00%	0
	Total SUR	**762.181**	**3,98%**	**1.022**	**403.192**	**2,10%**	**484**
TOTAL SU + SUR		**3.906.321**	**20,38%**	**1.406**	**3.547.332**	**18,51%**	**868**
Suelo No Urbanizable **(SNU)**	Suelo No Urbanizable Común **(SNUC)**	0	0,00%	-	0	0,00%	-
	Suelo No Urbanizable de Protección Especial **(SNUP-E)***	15.099.750	78,78%	-	15.458.739	80,65%	-
	Suelo No Urbanizable de Protección Preservado **(SNUP-P)**	160.483	0,84%	-	160.483	0,84%	-
	Total SNU	**15.260.233**	**79,62%**	**0**	**15.619.222**	**81,49%**	**0**
TOTAL TÉRMINO MUNICIPAL		**19.166.554**		**1.406**	**19.166.554**		**868**
Viviendas vacías				**65**			**65**
Estimación necesidad de vivienda horizonte PGOU				**842**			**842**
TOTAL CAPACIDAD RESIDENCIAL				**1.471**			**933**

(*) Esta categoría de Suelo No Urbanizable se recoge en la Alternativa Cero como Suelo No Urbanizable Protegido, ya que procede de la clasificación del Planeamiento vigente.

Tabla 27. Tabla comparativa de superficies de las alternativas

1.2.2. Alternativa Cero

ALTERNATIVA CERO			
CLASIFICACIÓN	**CATEGORÍA**	**SUP. (m²)**	**Nº VIV**
Suelo Urbano	Consolidado (SUC)	3.048.824	127
	No Consolidado (UASU)*	190.891	139
	UA-01. "La Cerquilla"	46.301	71
	UA-02. "Cerca de en medio"	38.109	
	UA-03. "Matadero"	37.441	45
	UA-04. "Molino de la Cruz-Norte"	12.665	
	UA-05. "Molino de la Cruz-Sur"	12.090	
	UA-08. "Ferrocarril"	44.284	23
	TOTAL SU	**3.239.715**	**266**
Suelo Urbanizable	Suelos Aptos para la urbanización (SAU)	74.872	62
	SAU-01.S "Los Robalejos"	74.872	62
	TOTAL SUR	**74.872**	**62**
TOTAL SU + SUR		**3.314.587**	**328**
Viviendas vacías			**65**
Estimación necesidad de vivienda horizonte PGOU			**842**
TOTAL CAPACIDAD ALTERNATIVA CERO			**393**

Tabla 28. Suelo Urbano y Urbanizable en la propuesta en la Alternativa Cero del PGOU.

ALTERNATIVA CERO			
CLASIFICACIÓN	**CATEGORÍA**	**SUP. (m²)**	**%**
Suelo Urbano **(SU)**	Consolidado **(SUC)**	3.048.824	15,91%
	Unidades Actuación **(UASU)**	190.891	1,00%
	TOTAL SU	**3.239.715**	**16,91%**
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 29. Clasificación del suelo de la propuesta en la Alternativa Cero del PGOU.

1.2.1. Alternativa Uno

ALTERNATIVA UNO					
CLASIFICACIÓN	CATEGORÍA	ÁMBITO		SUP. (m²)	Nº VIV
		CÓDIGO	DENOMINACIÓN		
Suelo Urbano **(SU)**	Consolidado **(SUC)**	**SUC-1**	Casco antiguo	103.393	11
		SUC-2	Zona Norte	388.677	19
		SUC-3	Oeste del casco antiguo	225.338	15
		SUC-4	Sur del casco antiguo – Las Heras	287.286	13
		SUC-5	Cerca de la Mora – Las Heras	443.625	23
		SUC-6	Matarrubia	432.264	3
		SUC-7	Matarrubia Este	201.282	4
		SUC-8	La Estación	515.031	17
		SUC-9	Los Borregones	184.203	22
		Total SUC		**2.781.099**	**127**
	No Consolidado **(SUNC)**	**SUNC-1**	Los Borregones	4.708	6
		SUNC-2	Montón de Trigo	73.391	40
		SUNC-3	Cerca de Enmedio	61.907	52
		SUNC-4	Cañada Real	69.892	6
		SUNC-5	Sanatorio de la Marina	91.316	91
		SUNC-6	Cerca de Lozano	12.115	12
		SUNC-7	Matadero -Molino de la Cruz	49.712	50
		Total SUNC		363.041	**257**
	Total SU			**3.144.140**	**384**
Suelo Urbanizable **(SUR)**	Sectorizado **(SURS)**	**SURS-1**	Carretera M-622	103.689	156
		SURS-2	Casco Antiguo Ensanche	85.865	129
		SURS-3	Río Guadarrama	60.379	91
		SURS-4	Carretera M-622 Norte	95.277	0
		SURS-5	Balcón de la Peñota Sur	57.982	108
		SURS-6	Los Molinos Norte	185.455	278
	Total SUR			**588.647**	**762**
TOTAL SU + SUR				**3.732.787**	**1.146**
Viviendas vacías					**65**
Estimación necesidad de vivienda horizonte PGOU					**842**
TOTAL CAPACIDAD ALTERNATIVA UNO					**1.211**

Tabla 30. Suelo Urbano y Urbanizable en la propuesta en la Alternativa Uno del PGOU.

ALTERNATIVA UNO					
CLASE DE SUELO	**CATEGORÍA**			**SUPERFICIE**	
				SUP (m2s)	**%**
Suelo Urbano **(SU)**	Consolidado **(SUC)**			2.781.099	14,51%
	No Consolidado **(SUNC)**			363.041	1,89%
	TOTAL SU			**3.144.140**	**16,40%**
Suelo Urbanizable **(SUR)**	Sectorizado **(SUR)**			588.647	3,07%
	No Sectorizado **(SUR-NS)**			0	0,00%
	TOTAL SUR			**588.647**	**3,07%**
Suelo No Urbanizable **(SNU)**	**ESPECIALMENTE PROTEGIDO (SNUP-E)**	**SNUP-E-PP**	PORN. Paisaje Protegido	9.777	0,05%
		SNUP-E-ZMP	PORN. Zona de Máxima Protección	780.354	4,07%
		SNUP-E-ZCMUT	PORN. Zona de Conservación y Mantenimiento de usos tradicionales	3.336.301	17,41%
		SNUP-E-ZAORN	PORN. Zona de Aprovechamiento ordenado de los Recursos Naturales	4.211.529	21,97%
		SNUP-E-ZT	PORN. Zona de Transición	6.569.0005	34,27%
		SNUP-E-ZEC*	Zona Especial de Conservación. Cuenca del río Guadalix	8.481.769	44,25%
		SNUP-E-MUP*	Montes de Utilidad Pública	6.768.236	35,31%
		SNUP-E-M*	Montes Preservados	3.222.766	16,81%
		SNUP-E-VP*	Vías Pecuarias	353.903	1,85%
		SNUP-E-CR*	Cauces y Riberas	298.465	1,56%
		SNUP-E-CA*	Carreteras	20.992	0,11%
		SNUP-E-FE*	Ferrocarriles	129.254	0,67%
		SNUP-E-CU*	Cultural	-	0,00%
	TOTAL SNUP-E			**15.273.284**	**79,69%**
		SNUP-P-PP	Protección Paisajística	160.483	0,84%
	TOTAL SNUP-P			**160.483**	**0,84%**
	TOTAL SNU			**15.433.767**	**80,52%**
TOTAL SUELO TÉRMINO MUNICIPAL				**19.166.554**	
(*). Estas subcategorías de Suelo No Urbanizable se encuentran superpuestas a otras, por lo que pueden no estar contempladas en el cómputo global.					

Tabla 31. Clasificación del suelo de la propuesta en la Alternativa Uno del PGOU.

1.2.1. Alternativa Dos

ALTERNATIVA DOS					
CLASIFICACIÓN	CATEGORÍA	ÁMBITO		SUP. (m²)	Nº VIV
		CÓDIGO	DENOMINACIÓN		
Suelo Urbano **(SU)**	Consolidado **(SUC)**	**SUC-1**	Casco antiguo	103.393	11
		SUC-2	Zona Norte	388.677	19
		SUC-3	Oeste del casco antiguo	225.338	15
		SUC-4	Sur del casco antiguo – Las Heras	287.286	13
		SUC-5	Cerca de la Mora – Las Heras	443.625	23
		SUC-6	Matarrubia	432.264	3
		SUC-7	Matarrubia Este	201.282	4
		SUC-8	La Estación	515.031	17
		SUC-9	Los Borregones	184.203	22
		Total SUC		**2.781.099**	**127**
	No Consolidado **(SUNC)**	**SUNC-1**	Los Borregones	4.708	6
		SUNC-2	Montón de Trigo	73.391	40
		SUNC-3	Cerca de Enmedio	61.907	52
		SUNC-4	Cañada Real	69.892	6
		SUNC-5	Sanatorio de la Marina	91.316	91
		SUNC-6	Cerca de Lozano	12.115	12
		SUNC-7	Matadero -Molino de la Cruz	49.712	50
		Total SUNC		**363.041**	**257**
	Total SU			**3.144.140**	**384**
Suelo Urbanizable **(SUR)**	Sectorizado **(SURS)**	**SURS-1**	Carretera M-622	103.689	156
		SURS-2	Casco Antiguo Ensanche	85.865	129
		SURS-3	Río Guadarrama	60.379	91
		SURS-4	Carretera M-622 Norte	95.277	0
		SURS-5	Balcón de la Peñota Sur	57.982	108
		SURS-6	Los Molinos Norte I	185.455	278
		SURS-7	Los Molinos Norte II	173.534	260
	Total SUR			**762.181**	**1.022**
TOTAL SU + SUR				**3.906.321**	**1.406**
Viviendas vacías					**65**
Estimación necesidad de vivienda horizonte PGOU					**842**
TOTAL CAPACIDAD ALTERNATIVA DOS					**1.471**

Tabla 32. Suelo Urbano y Urbanizable en la propuesta en la Alternativa Dos del PGOU.

ALTERNATIVA DOS					
CLASE DE SUELO	CATEGORÍA			SUPERFICIE	
				SUP (m2s)	%
Suelo Urbano **(SU)**	Consolidado **(SUC)**			2.781.099	14,51%
	No Consolidado (SUNC)			363.041	1,89%
	TOTAL SU			**3.144.140**	**16,40%**
Suelo Urbanizable **(SUR)**	Sectorizado **(SUR)**			765.799	3,98%
	No Sectorizado **(SUR-NS)**			0	0,00%
	TOTAL SUR			**765.799**	**3,98%**
Suelo No Urbanizable **(SNU)**	**ESPECIALMENTE PROTEGIDO (SNUP-E)**	**SNUP-E-PP**	PORN. Paisaje Protegido	9.777	0,05%
		SNUP-E-ZMP	PORN. Zona de Máxima Protección	780.354	4,07%
		SNUP-E-ZCMUT	PORN. Zona de Conservación y Mantenimiento de usos tradicionales	3.336.301	17,41%
		SNUP-E-ZAORN	PORN. Zona de Aprovechamiento ordenado de los Recursos Naturales	4.211.529	21,97%
		SNUP-E-ZT	PORN. Zona de Transición	6.395.471	33,37%
		SNUP-E-ZEC*	Zona Especial de Conservación. Cuenca del río Guadalix	8.481.769	44,25%
		SNUP-E-MUP*	Montes de Utilidad Pública	6.768.236	35,31%
		SNUP-E-M*	Montes Preservados	3.222.766	16,81%
		SNUP-E-VP*	Vías Pecuarias	353.903	1,85%
		SNUP-E-CR*	Cauces y Riberas	298.465	1,56%
		SNUP-E-CA*	Carreteras	20.992	0,11%
		SNUP-E-FE*	Ferrocarriles	129.254	0,67%
		SNUP-E-CU*	Cultural	-	0,00%
	TOTAL SNUP-E			**15.099.750**	**78,78%**
		SNUP-P-PP	Protección Paisajística	160.483	0,84%
	TOTAL SNUP-P			**160.483**	**0,84%**
	TOTAL SNU			**15.260.233**	**79,62%**
TOTAL SUELO TÉRMINO MUNICIPAL				**19.166.554**	
(*). Estas subcategorías de Suelo No Urbanizable se encuentran superpuestas a otras, por lo que pueden no estar contempladas en el cómputo global.					

Tabla 33. Clasificación del suelo de la propuesta en la Alternativa Dos del PGOU.

1.2.1. Alternativa Tres

ALTERNATIVA TRES					
CLASIFICACIÓN	CATEGORÍA	ÁMBITO		SUP. (m²)	Nº VIV
		CÓDIGO	DENOMINACIÓN		
Suelo Urbano **(SU)**	Consolidado **(SUC)**	**SUC-1**	Casco antiguo	103.393	11
		SUC-2	Zona Norte	388.677	19
		SUC-3	Oeste del casco antiguo	225.338	15
		SUC-4	Sur del casco antiguo – Las Heras	287.286	13
		SUC-5	Cerca de la Mora – Las Heras	443.625	23
		SUC-6	Matarrubia	432.264	3
		SUC-7	Matarrubia Este	201.282	4
		SUC-8	La Estación	515.031	17
		SUC-9	Los Borregones	184.203	22
		Total SUC		**2.781.099**	**127**
	No Consolidado **(SUNC)**	**SUNC-1**	Los Borregones	4.708	6
		SUNC-2	Montón de Trigo	73.391	40
		SUNC-3	Cerca de Enmedio	61.907	52
		SUNC-4	Cañada Real	69.892	6
		SUNC-5	Sanatorio de la Marina	91.316	91
		SUNC-6	Cerca de Lozano	12.115	12
		SUNC-7	Matadero -Molino de la Cruz	49.712	50
		Total SUNC		**363.041**	**257**
	Total SU			**3.144.140**	**384**
Suelo Urbanizable **(SUR)**	Sectorizado **(SURS)**	**SURS-1**	Carretera M-622	103.689	156
		SURS-2	Casco Antiguo Ensanche	85.865	129
		SURS-3	Río Guadarrama	60.379	91
		SURS-4	Carretera M-622 Norte	95.277	0
		SURS-5	Balcón de la Peñota Sur	57.982	108
	Total SUR			**403.192**	**484**
TOTAL SU + SUR				**3.547.332**	**868**
Viviendas vacías					**65**
Estimación necesidad de vivienda horizonte PGOU					**842**
TOTAL CAPACIDAD RESIDENCIAL					**933**

Tabla 34. Suelo Urbano y Urbanizable en la propuesta en la Alternativa Tres del PGOU.

ALTERNATIVA TRES					
CLASE DE SUELO	**CATEGORÍA**			**SUPERFICIE**	
				SUP (m2s)	**%**
Suelo Urbano **(SU)**	Consolidado **(SUC)**			2.781.099	14.51%
	No Consolidado **(SUNC)**			363.041	1,89%
	TOTAL SU			**3.144.140**	**16,40%**
Suelo Urbanizable **(SUR)**	Sectorizado **(SUR)**			406.810	2,12%
	No Sectorizado **(SUR-NS)**			0	0,00%
	TOTAL SUR			**406.810**	**2,12%**
Suelo No Urbanizable **(SNU)**	**ESPECIALMENTE PROTEGIDO (SNUP-E)**	**SNUP-E-PP**	PORN. Paisaje Protegido	9.777	0,05%
		SNUP-E-ZMP	PORN. Zona de Máxima Protección	780.354	4,07%
		SNUP-E-ZCMUT	PORN. Zona de Conservación y Mantenimiento de usos tradicionales	3.336.301	17,41%
		SNUP-E-ZAORN	PORN. Zona de Aprovechamiento ordenado de los Recursos Naturales	4.211.529	21,97%
		SNUP-E-ZT	PORN. Zona de Transición	6.443.144	33,62%
		SNUP-E-ZEC*	Zona Especial de Conservación. Cuenca del río Guadalix	8.481.769	44,25%
		SNUP-E-MUP*	Montes de Utilidad Pública	6.768.236	35,31%
		SNUP-E-M*	Montes Preservados	3.222.766	16,81%
		SNUP-E-VP*	Vías Pecuarias	361.151	1,88%
		SNUP-E-CR*	Cauces y Riberas	298.465	1,56%
		SNUP-E-CA*	Carreteras	20.992	0,11%
		SNUP-E-FE*	Ferrocarriles	129.254	0,67%
		SNUP-E-CU*	Cultural	-	0,00%
	TOTAL SNUP-E			**15.458.739**	**80,65%**
		SNUP-P-PP	Protección Paisajística	160.483	0,84%
	TOTAL SNUP-P			**160.483**	**0,84%**
	TOTAL SNU			**15.619.222**	**81,49%**
TOTAL SUELO TÉRMINO MUNICIPAL				**19.166.554**	

(*). Estas subcategorías de Suelo No Urbanizable se encuentran superpuestas a otras, por lo que pueden no estar contempladas en el cómputo global.

Tabla 35. Clasificación del suelo de la propuesta en la Alternativa Tres del PGOU.

1.3. Clases y categorías de suelo

CLASIFICACIÓN PROPUESTA					
CLASIFICACIÓN	CATEGORÍA	SUBCATEGORÍAS / ÁMBITOS		SUPERFICIE	
		CÓDIGO	DENOMINACIÓN	SUP (m2s)	%
Suelo Urbano **(SU)**	Suelo Urbano Consolidado **(SUC)**	**SUC-1**	Casco antiguo	103.393	0,54%
		SUC-2	Zona Norte	388.677	2,03%
		SUC-3	Oeste del casco antiguo	225.338	1,18%
		SUC-4	Sur del casco antiguo – Las Heras	287.286	1,50%
		SUC-5	Cerca de la Mora – Las Heras	443.625	2,31%
		SUC-6	Matarrubia	432.264	2,26%
		SUC-7	Matarrubia Este	201.282	1,05%
		SUC-8	La Estación	515.031	2,69%
		SUC-9	Los Borregones	184.203	0,96%
		Total SUC		**2.781.099**	**14,51%**
	Suelo Urbano No Consolidado **(SUNC)**	**SUNC-1**	Los Borregones	4.708	0,02%
		SUNC-2	Montón de Trigo	73.391	0,38%
		SUNC-3	Cerca de Enmedio	61.907	0,32%
		SUNC-4	Cañada Real	69.892	0,36%
		SUNC-5	Sanatorio de la Marina	91.316	0,48%
		SUNC-6	Cerca de Lozano	12.115	0,06%
		SUNC-7	Matadero -Molino de la Cruz	49.712	0,26%
		Total SUNC		**363.041**	**1,89%**
	TOTAL SUELO URBANO			**3.144.140**	**16,40%**
Suelo Urbanizable **(SUR)**	Suelo Urbanizable Sectorizado **(SURS)**	**SURS-1**	Carretera M-622	103.689	0,54%
		SURS-2	Casco Antiguo Ensanche	85.865	0,45%
		SURS-3	Río Guadarrama	60.379	0,32%
		SURS-4	Carretera M-622 Norte	95.277	0,50%
		SURS-5	Balcón de la Peñota Sur	57.982	0,30%
	TOTAL SUELO URBANIZABLE			**403.192**	**2,10%**
Suelo No Urbanizable de Protección (**SNUP**)	Suelo No Urbanizable de Protección Especial (**SNUP-E**)	**SNUP-E-PP**	PORN. Paisaje Protegido	9.777	0,05%
		SNUP-E-ZMP	PORN. Zona de Máxima Protección	780.354	4,07%
		SNUP-E-ZCMUT	PORN. Zona de Conservación y Mantenimiento de usos tradicionales	3.336.301	17,41%
		SNUP-E-ZAORN	PORN. Zona de Aprovechamiento ordenado de los Recursos Naturales	4.211.529	21,97%
		SNUP-E-ZT	PORN. Zona de Transición	6.443.144	33,62%
		SNUP-E-ZEC*	Zona Especial de Conservación. Cuenca del río Guadalix	8.481.769	44,25%
		SNUP-E-MUP*	Montes de Utilidad Pública	6.768.236	35,31%
		SNUP-E-M*	Montes Preservados	3.222.766	16,81%
		SNUP-E-VP*	Vías Pecuarias	361.151	1,88%
		SNUP-E-CR*	Cauces y Riberas	298.465	1,56%
		SNUP-E-CA*	Carreteras	20.992	0,11%

CLASIFICACIÓN PROPUESTA					
CLASIFICACIÓN	CATEGORÍA	SUBCATEGORÍAS / ÁMBITOS		SUPERFICIE	
		CÓDIGO	DENOMINACIÓN	SUP (m2s)	%
		SNUP-E-FE*	Ferrocarriles	129.254	0,67%
		SNUP-E-CU*	Cultural	-	0,00%
	Suelo No Urbanizable de Protección Preservado **(SNUP-P)**	**SNUP-P-PP**	Protección Paisajística	160.483	0,84%
	TOTAL SUELO NO URBANIZABLE			**15.619.222**	**81,49%**
TOTAL SUELO TÉRMINO MUNICIPAL				**19.166.554**	
(*). Estas subcategorías de Suelo No Urbanizable se encuentran superpuestas a otras, por lo que pueden no estar contempladas en el cómputo global.					

Tabla 36. Clasificación del suelo de la propuesta en el PGOU.

1.4. Ámbitos de Actuación en Suelo Urbano No Consolidado

El presente Plan General de Ordenación Urbana, como ha quedado justificado en esta memoria, delimita los siguientes Ámbitos de Actuación en Suelo Urbano No Consolidado:

CÓDIGO	ÁMBITO DE ACTUACIÓN	AH	USO GLOBAL	SUP. (m²s)	COEF EDIF (m²c/m²s)	EDIF MÁXIMA (m²c)	DENSIDAD (viv/ha)	Nº VIV
SUNC-1	Los Borregones	AH-9	Residencial	4.708	0,16	735	12	6
SUNC-2	Montón de Trigo	AH-3	Residencial	73.391	0,20	14.754	10	15
SUNC-3	Cerca de Enmedio	AH-3	Residencial	61.907	0,20	12.472	8	52
SUNC-4	Cañada Real	AH-5	Residencial	69.892	0,23	9.950	4	40
SUNC-5	Sanatorio de la Marina	AH-5	Residencial	91.316	0,23	22.098	10	91
SUNC-6	Cerca de Lozano	AH-1	Residencial	12.115	0,89	10.123	10	10
SUNC-7	Matadero -Molino de la Cruz	AH-6	Residencial	49.712	0,19	7.563	10	61
Total SUNC				**363.041**		**77.695**		**275**

Tabla 37. Ámbitos de Actuación en SUNC propuestos por el PGOU

1.5. Sectores en Suelo Urbanizable

El presente Plan General de Ordenación Urbana, como ha quedado justificado en esta memoria, delimita 5 sectores en Suelo Urbanizable Sectorizado, con las siguientes características principales:

CÓDIGO	ÁMBITO DE ACTUACIÓN	USO GLOBAL	SUP. (m^2s)	COEF EDIF (m^2c/m^2s)	EDIF MÁXIMA (m^2c)	DENSIDAD (viv/ha)	Nº VIV
SURS-1	Carretera M-622	Residencial	103.689	0,3	30.547	15	156
SURS-2	Casco Antiguo Ensanche	Residencial	85.865	0,3	25.760	15	129
SURS-3	Río Guadarrama	Residencial	60.379	0,3	18.114	15	91
SURS-4	Carretera M-622 Norte	Industrial-Terciario	95.277	0,35	33.324	0	0
SURS-5	Balcón de la Peñota Sur	Residencial	57.982	0,22	12.756	18,6	108
Total SURS			**403.192**	**0,29**	**120.501**	**-**	**484**

Tabla 38. Sectores de Suelo Urbanizable propuestos por el PGOU

1.6. Cuadro síntesis de los datos de ordenación

CATEGORÍAS	CÓDIGO	SUBCATEGORÍAS / ÁMBITOS	Superficie Bruta		Edificabilidad		Viviendas		Redes Locales (m²s)				Redes Generales (m2s)				R. Supra.	
			SUP (m²s)	%	m²c/m²s	m²c	(viv/ha)	Vacantes	E. Libres	Equip.	Red Viaria	TOTAL	E. Libres	Equip.	Red Viaria	TOTAL	Carreteras	TOTAL
Consolidado **(SUC)**	**SUC-1**	Casco antiguo	103.393	0,54%			40	11	928	4.274	26.677	**31.879**	2.245	3.259	5.965	**11.469**	144	**144**
	SUC-2	Zona Norte	388.677	2,03%			5	19	28.091	12.925	70.490	**111.506**	-	-	-	**0**	6.032	**6.032**
	SUC-3	Oeste del casco antiguo	225.338	1,18%			15	15	10.303	17.529	51.624	**79.456**	-	16.066	34	**16.100**	10.245	**10.245**
	SUC-4	Sur del casco antiguo – Las Heras	287.286	1,50%			15	13	611	34.606	47.005	**82.222**	18.362	15.333	15.631	**49.326**	5.140	**5.140**
	SUC-5	Cerca de la Mora – Las Heras	443.625	2,31%			10	23	22.033	19.297	90.879	**132.209**	53.975	9.211	5.942	**69.128**	9.878	**9.878**
	SUC-6	Matarrubia	432.264	2,26%			10	3	5.741	32.742	81.195	**119.678**	41.549	-	5.546	**47.095**	-	**0**
	SUC-7	Matarrubia Este	201.282	1,05%			5	4	16.764	25.542	37.267	**79.573**	-	-	2.880	**2.880**	-	**0**
	SUC-8	La Estación	515.031	2,69%			5	17	9.939	9.342	75.985	**95.266**	-	11.061	34.781	**45.842**	162	**162**
	SUC-9	Los Borregones	184.203	0,96%			5	22	13.225	12.915	28.472	**54.612**	-	-	12.250	**12.250**	-	**0**
	Total SUC		**2.781.099**	**14,51%**	**-**	**-**	**-**	**127**	**107.635**	**169.172**	**509.594**	**786.401**	**116.131**	**54.930**	**83.029**	**254.090**	**31.601**	**31.601**
No Consolidado **(SUNC)**	**SUNC-1**	Los Borregones	4.708	0,02%	0,16	735	12	6	110	110	-	**221**	-	-	0	**0**	-	**0**
	SUNC-2	Montón de Trigo	73.391	0,38%	0,20	14.754	10	40	2.213	2.213	-	**4.426**	-	-	3.382	**3.382**	-	**0**
	SUNC-3	Cerca de Enmedio	61.907	0,32%	0,20	12.472	8	52	1.871	1.871	-	**3.742**	-	-	2.356	**2.356**	-	**0**
	SUNC-4	Cañada Real	69.892	0,36%	0,23	9.950	4	6	1.493	1.493	-	**2.985**	-	-	9.370	**9.370**	-	**0**
	SUNC-5	Sanatorio de la Marina	91.316	0,48%	0,23	22.098	10	91	3.315	3.315	-	**6.629**	-	-	6.364	**6.364**	-	**0**
	SUNC-6	Cerca de Lozano	12.115	0,06%	0,89	10.123	10	12	1.518	1.518	-	**3.037**	-	-	1.163	**1.163**	-	**0**
	SUNC-7	Matadero -Molino de la Cruz	49.712	0,26%	0,19	7.563	10	50	1.134	1.134	-	**2.296**	-	-	6.783	**6.783**	-	**0**
	Total SUNC		**363.041**	**1,89%**	**-**	**77.695**	**-**	**257**	**11.654**	**11.654**	**0**	**23.336**	**0**	**0**	**29.418**	**29.418**	**0**	**0**
TOTAL SUELO URBANO			**3.144.140**	**16,40%**	**-**	**77.695**	**-**	**384**	**119.289**	**180.826**	**509.594**	**809.737**	**116.131**	**54.930**	**112.447**	**283.508**	**31.601**	**31.601**
Sectorizado **(SURS)**	**SURS-1**	Carretera M-622	103.689	0,54%	0,30	30.547	15	156	4.582	4.582	-	**9.164**	-	-	8.041	**8.041**	-	**0**
	SURS-2	Casco Antiguo Ensanche	85.865	0,45%	0,30	25.760	15	129	3.864	3.864	-	**7.728**	13.456	-	-	**13.456**	-	**0**
	SURS-3	Río Guadarrama	60.379	0,32%	0,30	18.114	15	91	2.717	2.717	-	**5.434**	9.300	5.066	-	**14.366**	-	**0**
	SURS-4	Carretera M-622 Norte	95.277	0,50%	0,35	33.324	0	0	4.999	4.999	-	**9.997**	-	-	7.366	**7.366**	-	**0**
	SURS-5	Balcón de la Peñota Sur	57.982	0,30%	0,22	12.756	18,6	108	2.033	2.033		**4.067**	33.337	-	3.048	**36.385**	-	**0**
TOTAL SUELO URBANIZABLE			**403.192**	**2,10%**	**-**	**120.501**	**-**	**484**	**18.195**	**18.195**	**0**	**36.390**	**58.093**	**5.066**	**18.455**	**79.614**	**0**	**0**
Suelo No Urbanizable de Protección Especial	**SNUP-E-PP**	PORN. Paisaje Protegido	9.777	0,05%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	SNUP-E-ZMP	PORN. Zona de Máxima Protección	780.354	4,07%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	SNUP-E-ZCMUT	PORN. Zona de Conservación y Mantenimiento de usos tradicionales	3.336.301	17,41%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	SNUP-E-ZAORN	PORN. Zona de Aprovechamiento ordenado de los Recursos Naturales	4.211.529	21,97%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	SNUP-E-ZT	PORN. Zona de Transición	6.443.144	33,62%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	SNUP-E-ZEC*	Zona Especial de Conservación. Cuenca del río Guadalix	8.481.769	44,25%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	SNUP-E-MUP*	Montes de Utilidad Pública	6.768.236	35,31%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	SNUP-E-M*	Montes Preservados	3.222.766	16,81%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	SNUP-E-VP*	Vías Pecuarias	361.151	1,88%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	SNUP-E-CR*	Cauces y Riberas	298.465	1,56%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	SNUP-E-CA*	Carreteras	20.992	0,11%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	SNUP-E-FE*	Ferrocarriles	129.254	0,67%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	SNUP-E-CU*	Cultural	-	0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
SNU Preservado	**SNUP-P-PP**	Protección Paisajística	160.483	0,84%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		-
TOTAL SUELO NO URBANIZABLE *			**15.619.222**	**81,49%**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
TOTAL SUELO TÉRMINO MUNICIPAL			**19.166.554**		**-**	**198.196**	**-**	**868**	**137.484**	**199.021**	**509.594**	**846.127**	**172.224**	**59.996**	**130.902**	**363.122**	**31.601**	**31.601**

Título VII. MODELO DE GESTIÓN

Capítulo 1. ORGANIZACIÓN, GESTIÓN Y EJECUCIÓN DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURANTE. SISTEMA DE ACTUACIÓN

El Plan General prevé los procedimientos a través de los cuales se llevará a cabo la transformación del suelo. En líneas generales, la ejecución del planeamiento se llevará a cabo mediante actuaciones integradas.

El presente Plan General contempla para cada ámbito una única Unidad de Ejecución, coincidente con la delimitación del propio ámbito de actuación. Si al iniciarse la gestión urbanística para la ejecución del planeamiento en alguno de los ámbitos de actuación previstos se considerase oportuno la subdivisión en dos o más Unidades de Ejecución, se estará a lo dispuesto en el artículo 100 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid.

Asimismo, el Plan General señalará el Sistema de Ejecución propuesto en cada una de las fichas correspondientes a los ámbitos de actuación propuestos. El Plan General fija como criterio general el Sistema de Compensación y la iniciativa privada para el desarrollo de los sectores y ámbitos de actuación, de acuerdo a lo establecido en el artículo 101 de la ley del Suelo de la Comunidad de Madrid. Subsidiariamente, para aquellos ámbitos en que la iniciativa privada no cumpla con los plazos previstos en el presente Planeamiento General, se posibilitará que el Ayuntamiento de Los Molinos desarrolle los mismos mediante iniciativa pública.

Con carácter general, el Plan General de Ordenación Urbana remite a los futuros Planes Parciales el establecimiento de la ordenación pormenorizada de los ámbitos de actuación previstos en Suelo Urbano No Consolidado y de los sectores de Suelo Urbanizable Sectorizado. En estos casos, una vez aprobado definitivamente el presente Plan General, estos ámbitos y sectores deberán tramitar el preceptivo Plan Parcial y posteriormente llevar a cabo la gestión urbanística para su desarrollo, elaborando los preceptivos proyectos de Urbanización y de Reparcelación, y ejecutando las obras correspondientes.

No obstante, debe indicarse que el Plan General de Ordenación Urbana ha optado por incorporar la ordenación pormenorizada en el ámbito de Suelo Urbano No Consolidado SUNC-3. Cerca de Enmedio, puesto que cuenta con instrumentos en tramitación que establece su ordenación pormenorizada (Planes Parciales). Se prevé que dicho instrumento sea aprobado definitivamente de forma previa a la aprobación definitiva del presente Plan General, por lo que se pretende la incorporación de dicha ordenación pormenorizada en este PGOU. En posteriores fases de tramitación del PGOU se incluirá la ordenación pormenorizada más actualizada, teniendo en cuenta la fase de tramitación en la que se encuentra el citado instrumento que está en tramitación.

Conforme a la Ley 9/2001, el presente Avance se limita a definir la ordenación estructurante, por lo que las determinaciones de ordenación pormenorizada se definirán en las siguientes fases de tramitación del PGOU, La documentación incluida en el presente Avance que se refiere a determinaciones de ordenación pormenorizada será completada y definida en el Documento para Aprobación Inicial del PGOU.

Capítulo 2. PLAZOS Y COMPROMISOS

El Plan General entrará en vigor desde su publicación, siendo su vigencia indefinida en tanto no se modifique o revise, estableciéndose como plazo mínimo de vigencia el de quince años desde su aprobación, sin perjuicio de la revisión anticipada si se produjeran algunas de las circunstancias determinantes de ésta.

El nuevo Plan General de Ordenación Urbana sustituirá íntegramente al Plan General de 1969, aprobado definitivamente en sesión celebrada el 29 de enero de dicho año, así como a las Normas Complementarias y Subsidiarias de Planeamiento de 1991, vigentes en los polígonos P1, P2, P5, P7, P9 y P10, cuya aprobación definitiva tuvo lugar en sesión celebrada el 21 de noviembre de 1991.

Ambos instrumentos quedarán expresamente derogados con la entrada en vigor de la presente revisión del Plan General, sin perjuicio de los regímenes de transitoriedad que se establezcan en las futuras Normas Urbanísticas que se incorporarán al Documento para Aprobación Inicial, o de aquellos que resulten procedentes conforme a lo previsto en la legislación del suelo aplicable.

Los plazos para el cumplimiento de los deberes urbanísticos, necesario para la adquisición gradual de las facultades urbanísticas, son los siguientes:

- En el Suelo Urbano, en actuaciones sistemáticas (divididas en unidades de gestión o ejecución):
    - Para el cumplimiento de los deberes de cesión, urbanización y equidistribución, el plazo será de 4 años desde la delimitación de la unidad de ejecución. En todo caso, para la delimitación de las unidades de ejecución se estará a lo dispuesto en las fichas individualizadas de los ámbitos y sectores contenidas en el volumen *"Fichas de Ordenación y Gestión"* del Plan General.
    - Para la solicitud de licencia de edificación, el plazo será de 2 años desde la adquisición del derecho al aprovechamiento.
- En Suelo Urbano, en actuaciones asistemáticas (no divididas en unidades de gestión o ejecución), el plazo para la conversión de la parcela en solar y para la solicitud de licencia de edificación será de 4 años desde la aprobación del planeamiento más preciso.
- En Suelo Urbanizable Sectorizado:
    - Los Planes Parciales para el desarrollo de los sectores deberán presentarse dentro de los cuatrienios respectivos, y ello sin perjuicio de lo dispuesto en las fichas individualizadas de los ámbitos y sectores contenidas en el volumen *"Fichas de Ordenación y Gestión"* del Plan General.
    - Para el cumplimiento de los deberes de urbanización, cesión y equidistribución, el plazo será de 5 años desde la delimitación de la unidad de ejecución. Si la unidad de ejecución no estuviese delimitada en el planeamiento parcial, el plazo para la delimitación será de 2 años desde su aprobación.
    - Para la solicitud de licencia de edificación, el plazo será de 2 años desde la adquisición del derecho al aprovechamiento.
    - Los plazos fijados en los dos apartados precedentes regirán únicamente cuando no se estableciesen otros distintos en los planes de etapas del planeamiento parcial.

El plazo para la iniciación de las obras de edificación será de 6 meses, computables desde la fecha de otorgamiento de licencia, y prorrogables por otros 6 meses. Para los plazos de interrupción se estará a lo

dispuesto en la legislación aplicable, y para la finalización de las obras, se estará a lo establecido en el acto de otorgamiento de la licencia.

La ejecución de las obras e instalaciones en los sistemas generales deberá llevarse a cabo de acuerdo con la programación y plazos previstos en el Plan General y exigirá la efectiva coordinación de las actuaciones e inversiones públicas y privadas, según los casos, en consonancia con las previsiones que en este sentido establece el Plan.

La ejecución de las obras o instalaciones de los sistemas generales será acometida, en todo caso, de acuerdo con las previsiones del Plan y con base en las siguientes determinaciones:

- Por la Administración Pública, de acuerdo con sus competencias y en los términos que se regula por la legislación de régimen local y urbanística.
- Por los particulares, concesionarios de las correspondientes concesiones administrativas.
- Por la Administración Pública y los particulares, de acuerdo con las determinaciones que en orden a las inversiones públicas y privadas se establezcan desde los correspondientes Programas de Actuación Urbanística.
- Por la Administración Pública y los particulares, de acuerdo con las determinaciones que al respecto contenga el Plan General o en los convenios urbanísticos que a tal efecto puedan suscribirse según lo previsto en el artículo 74 y siguientes de la Ley de Medidas de Política Territorial, Suelo y Urbanismo de la Comunidad de Madrid (C.M.).

En todo caso, de los plazos indicados se descontará el tiempo para la realización de aquellos actos que dependan de la Administración, siendo siempre posible su prórroga cuando justificadamente se acuerde.

El incumplimiento de los plazos señalados en este artículo determinará la posibilidad de acudir a la expropiación o venta forzosa de los terrenos cuando se deba a causa imputable a sus titulares.

En los casos en que la titularidad de los terrenos determinase la existencia de supuestos de dominio dividido, o bien, estuviesen gravados con un derecho real de garantía, para tener por incumplidos los deberes urbanísticos será necesario que quienes no tuviesen la posibilidad inicial de cumplirlos puedan hacerlo posteriormente, en cuyo caso el cómputo de los plazos volverá a iniciarse a partir del momento en que se encontrasen en disposición de cumplirlos.

Capítulo 3. PREVISIÓN DE EJECUCIÓN DE REDES PÚBLICAS CON CARGAS DE LA URBANIZACIÓN COMPARTIDAS POR VARIOS ÁMBITOS

En cuanto a la obtención de suelo para los sistemas de Redes Públicas, se ha procedido a su adscripción a los Ámbitos de Actuación en Suelo Urbano No Consolidado y a los Sectores de Suelo Urbanizable Sectorizado previstos. El suelo que el Plan General, en cumplimiento de lo dispuesto en el número 6 del artículo 36 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo, de la Comunidad de Madrid, haya reservado para redes públicas locales en cada ámbito o sector, y/o unidades de ejecución en que se puedan dividir, deberá ser cedido gratuitamente al Ayuntamiento de Los Molinos, libre de cargas y urbanizado.

Además de las cesiones de suelo para redes locales, todo ámbito o sector, y/o unidades de ejecución en que se puedan dividir, debe contribuir a las externalidades del sistema integrado de redes generales de infraestructuras, equipamientos y servicios públicos, y en el suelo urbanizable, además, de redes supramunicipales, debiendo ceder con tal objetivo la correspondiente superficie de suelo. Los suelos integrantes de las redes supramunicipales cedidos a la Comunidad de Madrid tendrán la condición de bienes patrimoniales salvo que una Ley les otorgue expresamente el carácter de bienes de dominio público.

Cuando el desarrollo de varias actuaciones integradas requiera la ejecución de una o varias redes públicas que, formando parte de las obras de urbanización, presten servicio a más de una actuación integrada, el planeamiento urbanístico las definirá como redes comunes y establecerá los criterios de imputación del coste de ejecución que corresponda a cada ámbito de actuación o sector de conformidad con el principio de equidistribución, siguiendo el artículo 97.bis de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo, de la Comunidad de Madrid.

Los propietarios de los ámbitos de actuación y sectores que cuenten con redes públicas comunes podrán constituir una entidad urbanística colaboradora para su gestión y ejecución coordinada cuyos estatutos contendrán, al menos, las siguientes circunstancias:

- Los criterios de redacción de los proyectos de obras de redes comunes para su integración en los proyectos de urbanización de los ámbitos de actuación o sectores afectados.
- Las previsiones para la ejecución de las redes comunes en coordinación con las obras de urbanización propias de cada ámbito de actuación o sector afectado.
- La concreción de los criterios de imputación de los costes de ejecución de las redes comunes a los distintos ámbitos de actuación o sectores de acuerdo con lo previsto en el planeamiento urbanístico.
- Los criterios de corrección de los posibles desajustes entre ámbitos de actuación o sectores afectados por razón del emplazamiento u orden de ejecución de las redes públicas comunes.
- Las previsiones relativas al pago de los gastos de urbanización relacionados con las redes públicas comunes, incluyendo su posible anticipo y la exigencia de la vía de apremio en caso de impago.

Cuando las redes públicas comunes afecten a actuaciones que tengan fijado el sistema de compensación, la entidad urbanística colaboradora quedará integrada por las respectivas Juntas de Compensación o, en los ámbitos de actuación o sectores en los que no estuvieran constituidas, por el representante de los propietarios que reúnan al menos el 50 por 100 de la superficie de cada uno de ellos.

En lo no previsto en este artículo, la entidad urbanística colaboradora se regirá por lo dispuesto en sus estatutos y en las normas reguladoras de las entidades propias de los ámbitos de actuación o sectores afectados en cuanto resulten de aplicación.

En el Estudio de Viabilidad y Sostenibilidad Económica que se incluirá en el Documento para Aprobación Inicial del PGOU se definirá de forma pormenorizada la asignación de Redes Públicas y cargas urbanísticas a cada ámbito de actuación y a cada sector propuesto en el presente Avance.

Asimismo, en las Normas Urbanísticas que se incluirán en el Documento para Aprobación Inicial se establecerán las Normas Generales para la Ejecución del Plan General, describiéndose de forma pormenorizada las determinaciones sobre gestión urbanística previstas para el desarrollo de los ámbitos de actuación y de los sectores propuestos.

Capítulo 4. RELACIÓN DE BIENES DE PATRIMONIO PÚBLICO DE SUELO

Conforme al artículo 174 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo, de la Comunidad de Madrid, el Plan General establece como bienes integrantes de los patrimonios públicos de suelo:

- Los bienes patrimoniales de la Administración correspondiente, a los que el planeamiento urbanístico, o por acto expreso de la Administración, le asigne tal destino.
- Los terrenos, construcciones y edificaciones no afectos a un uso o servicio público adquiridos al ejecutar el planeamiento, incluidos los adquiridos mediante convenios urbanísticos.
- Los terrenos, construcciones y edificaciones adquiridos en virtud de las cesiones correspondientes a la participación de los municipios en el aprovechamiento urbanístico de los sectores o unidades de ejecución.
- Los derechos correspondientes sobre los terrenos a obtener por cesión en la equidistribución reparcelatoria de beneficios y cargas con destino a dotaciones para redes locales y supramunicipales en cualquier clase de suelo, en virtud del valor económico de la diferencia entre las edificabilidades objetivas y las normales establecidas por el planeamiento urbanístico.
- Los terrenos, construcciones y edificaciones adquiridos por la Administración titular, en virtud de cualquier título y, en especial, mediante expropiación, con el fin de su incorporación al correspondiente patrimonio de suelo.
- Los terrenos, las construcciones y las edificaciones que los municipios y la Comunidad de Madrid se cedan entre sí con carácter gratuito, para su incorporación al patrimonio de suelo de la Administración cesionaria y su aplicación, en su caso, a una finalidad específica.
- Las cesiones que se obtengan en especie o en metálico para infraestructuras, equipamientos y servicios públicos, distintas de las derivadas del cumplimiento de deberes u obligaciones, legales o voluntarios, asumidas en convenios o concursos públicos celebrados en aplicación de la ordenación urbanística.
- Los terrenos que reciba el Ayuntamiento de Los Molinos como consecuencia del pago del canon que prevé la Ley 9/2001 respecto de los proyectos de actuación especial.
- Los demás bienes inmuebles que legalmente deban incorporarse al patrimonio público de suelo.
- Los demás ingresos que legalmente deban incorporarse al patrimonio público de suelo.

Son fondos adscritos al patrimonio público de suelo:

- Los ingresos obtenidos en la gestión y disposición del patrimonio público de suelo.
- Los créditos que tengan como garantía hipotecaria los bienes incluidos en el patrimonio público de suelo.
- Los beneficios de sociedades públicas o mixtas, cuando la aportación de capital público consista en bienes integrantes del patrimonio público de suelo.
- Las transferencias presupuestarias que tengan como finalidad específica la adquisición de bienes para el patrimonio público de suelo.
- Los ingresos que perciba el Ayuntamiento de Los Molinos como consecuencia del pago del canon que prevé la Ley 9/2001 respecto de los proyectos de actuación especial.

En cuanto a gestión de los patrimonios públicos de suelo, se estará a lo dispuesto en el artículo 177 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid. Así, las Administraciones públicas titulares de patrimonios públicos de suelo llevarán un Registro de Explotación de éstos, donde deberá hacerse constar en todo caso:

- Los bienes integrantes del correspondiente patrimonio público de suelo.
- Los depósitos e ingresos en metálico.
- Las enajenaciones, permutas y adquisiciones de bienes.
- El destino final de los bienes.

Los terrenos destinados a redes públicas de infraestructuras, equipamientos y servicios públicos podrán obtenerse mediante permuta forzosa con terrenos pertenecientes a un patrimonio público de suelo que se encuentre incluido en el ámbito de actuación o área de reparto y que sea de características adecuadas para servir de soporte al aprovechamiento urbanístico que corresponda subjetivamente a su propietario, salvo que por éste se acepte voluntariamente la entrega de terrenos que no cumplan este requisito.

La permuta forzosa de terrenos requiere que previamente se haya determinado:

- El aprovechamiento urbanístico que corresponda al propietario afectado.
- Los terrenos pertenecientes al patrimonio público de suelo que van a ser permutados.
- De no poder ser materializada la totalidad del aprovechamiento, la indemnización a satisfacer en metálico por la parte de aprovechamiento no materializable en ellos.

La permuta forzosa de terrenos se llevará a cabo por el procedimiento previsto en el artículo 92 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo, de la Comunidad de Madrid, debiendo incluirse en el acta los terrenos del patrimonio público de suelo objeto de la permuta y, en su caso, la indemnización complementaria y el momento de su abono.

A la liquidación de las cuentas de los presupuestos anuales se deberá acompañar un informe de gestión de la explotación del patrimonio público de suelo, que será objeto de control en los mismos términos que aquélla.

Capítulo 5. DELIMITACIÓN DE RESERVAS DE TERRENOS DE POSIBLE ADQUISICIÓN

El Plan General preverá las reservas de terrenos, construidos o no, de posible adquisición para la constitución o ampliación de los patrimonios públicos de suelo, en virtud de lo dispuesto en el artículo 175 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo, de la Comunidad de Madrid

El establecimiento o la delimitación de las reservas de terrenos con la finalidad expresada, comporta:

- La declaración de la utilidad pública y la necesidad de la ocupación a efectos de expropiación forzosa por un tiempo máximo de dos años, prorrogable una sola vez por otros dos años mediante declaración expresa fundada en causa justificada.
- La sujeción de todas las transmisiones que se efectúen en las reservas a los derechos de tanteo y retracto previstos en la presente Ley en favor de la Administración correspondiente.

Las reservas de terrenos podrán ser comunes para los patrimonios públicos de suelo de la Comunidad de Madrid y de los municipios, siempre que exista un convenio de cooperación entre aquélla y éstos sobre la gestión de la o las correspondientes reservas y los programas o las actuaciones conjuntas a los que deban aplicarse los terrenos, las construcciones y las edificaciones adquiridos.

La Comunidad de Madrid deberá destinar anualmente a la adquisición de patrimonio regional de suelo una cantidad no inferior al 0,5 por 100 del capítulo de ingresos. Se tendrán en cuenta para alcanzar dicho porcentaje las adquisiciones que a tal efecto realicen los organismos autónomos y empresas dependientes de la Comunidad de Madrid y los consorcios urbanísticos en los que ésta participe.