

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

DOCUMENTO DE AVANCE

MAYO 2026

BLOQUE III
DOCUMENTACIÓN NORMATIVA

VOLUMEN 2

FICHAS DE ORDENACIÓN Y GESTIÓN

Promotor:

Ayuntamiento de los Molinos

Empresa Redactora:

omicron amepro

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LOS MOLINOS (MADRID)



DOCUMENTO DE AVANCE

BLOQUE III -VOLUMEN 2

FICHAS DE ORDENACIÓN Y GESTIÓN

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. FICHAS DE ORDENACIÓN Y GESTIÓN 2

Título I. FICHAS DE ORDENACIÓN Y GESTIÓN

Las Fichas de Ordenación y Gestión tienen por objeto recoger, de forma individualizada y sistemática, las determinaciones urbanísticas aplicables a cada uno de los ámbitos, unidades de actuación, sectores o áreas de ordenación definidos por el planeamiento. Estas fichas incluyen información sobre la delimitación espacial, los usos permitidos y compatibles, los parámetros edificatorios, los sistemas supramunicipales, generales y locales, así como las condiciones para su desarrollo y gestión.

Estas se incorporarán al planeamiento como instrumento de consulta y referencia para la aplicación práctica de las determinaciones urbanísticas, facilitando su interpretación y ejecución por parte de los agentes implicados en el proceso urbanístico.

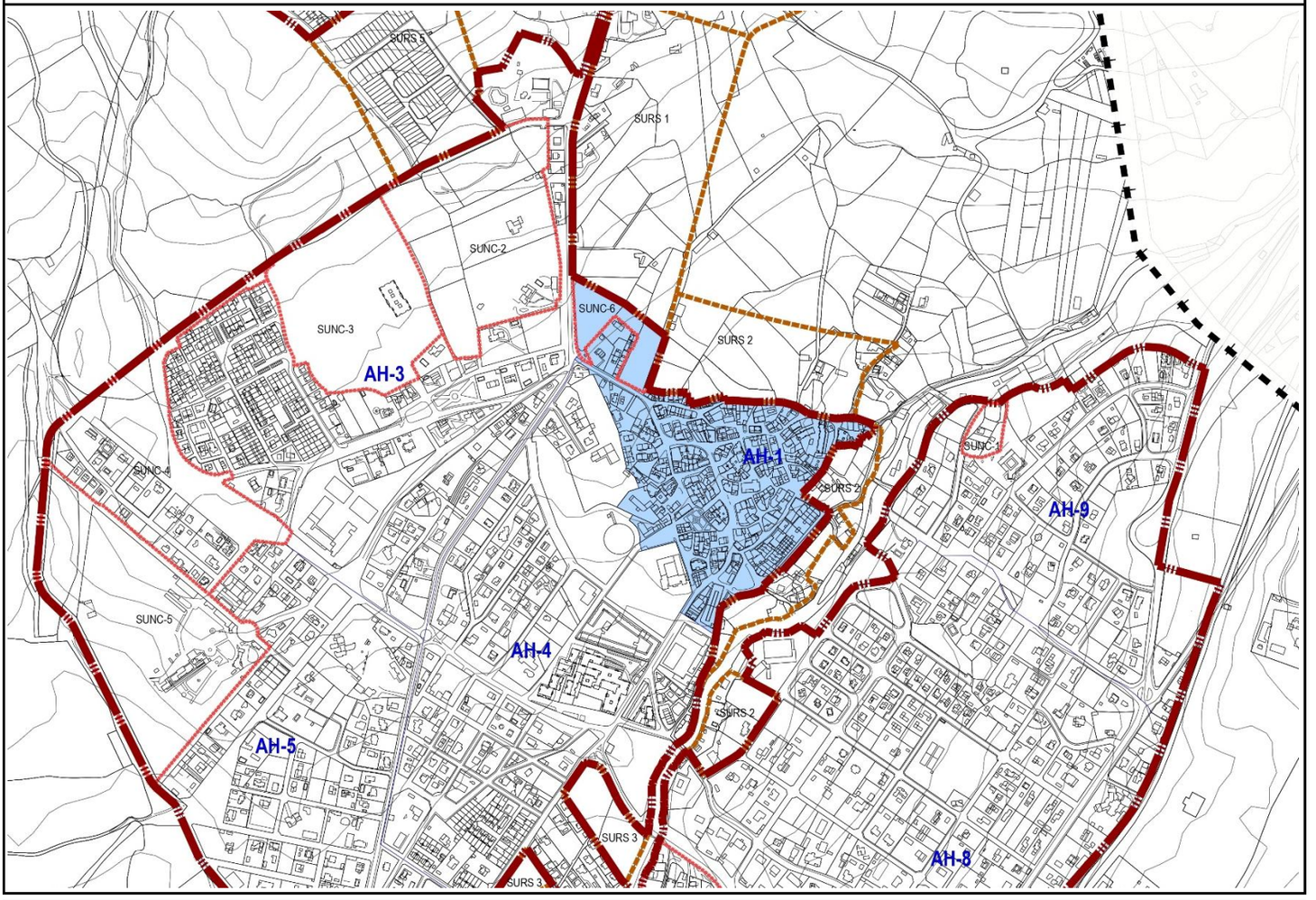
A continuación, se incluyen las fichas de Áreas Homogéneas, ámbitos de Suelo Urbano No Consolidado y sectores de Suelo Urbanizable Sectorizado.

FICHA DEL ÁREA HOMOGÉNEA	AH-01	Casco Antiguo	(1/3)

IDENTIFICACIÓN DEL ÁREA HOMOGÉNEA			
Código del municipio:	087	Nombre del municipio:	Los Molinos
Código del AH:	AH-01	Nombre del AH:	Casco Antiguo
PLANO-HOJA	PO-03.5		

CARACTERÍSTICAS DEL ÁREA HOMOGÉNEA	
Clase / categoría de suelo	Suelo Urbano Consolidado/No Consolidado
Uso global	Residencial
Uso pormenorizado mayoritario	Residencial unifamiliar
Superficie de suelo	115.508
Ámbitos de Actuación incluidos	SUNC-06

SITUACIÓN EN EL TÉRMINO MUNICIPAL



USOS LUCRATIVOS PORMENORIZADOS / ORDENANZA / COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACIÓN		
USO PORMENORIZADO	**ORDENANZA DE APLICACIÓN**	**COEFICIENTE DE HOMOGENEIZACIÓN**
Vivienda colectiva - Manzana cerrada		- m^2cH/m^2c
Vivienda colectiva - Bloque abierto		- m^2cH/m^2c
Vivienda protegida		- m^2cH/m^2c
Vivienda unifamiliar		- m^2cH/m^2c
Terciario-Comercial		- m^2cH/m^2c
Industrial		- m^2cH/m^2c
Equipamiento privado		- m^2cH/m^2c
Servicios de infraestructuras privados		- m^2cH/m^2c

FICHA DEL ÁREA HOMOGÉNEA	AH-01	Casco Antiguo	(2/3)

SITUACIÓN Y DESCRIPCIÓN DEL ÁREA HOMOGÉNEA

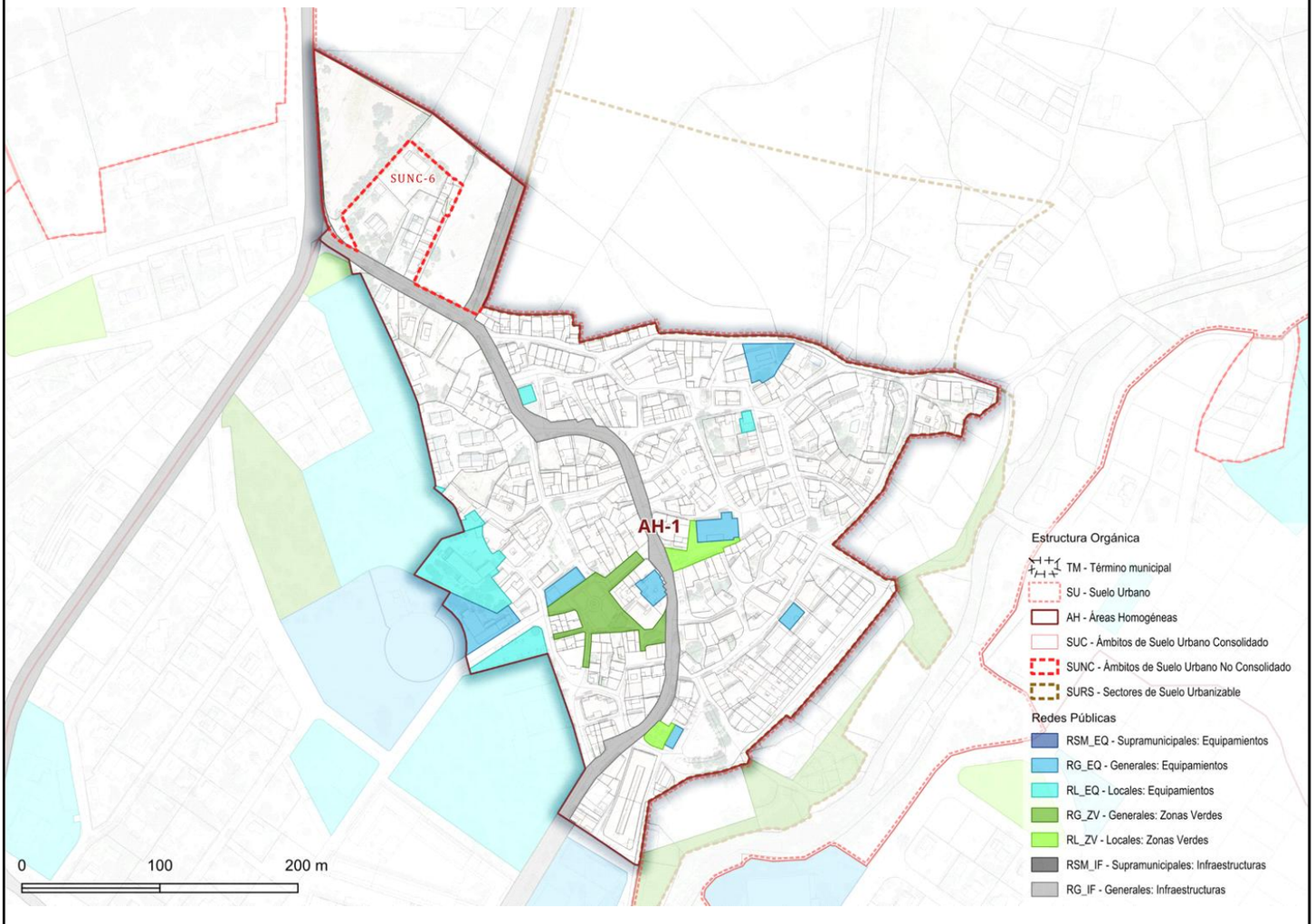
El Área Homogénea AH-1 corresponde al núcleo histórico original del municipio. Se configura como un ámbito singular dentro del planeamiento, delimitado como área homogénea propia por su clara coherencia tipológica y funcional. Su morfología se caracteriza por una trama viaria estrecha, de origen tradicional,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

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.

Coordenadas georreferenciadas (UTM ETRS89 Zona 30N)	X = 409.427; Y = 4.507.695



FICHA DEL ÁREA HOMOGÉNEA	**AH-01**	Casco Antiguo	(3/3)

DATOS INICIALES DEL ÁREA HOMOGÉNEA - DATOS GENERALES		
Superficie del Área Homogénea	115.508	m^2s
Ámbitos de Actuación incluidos	SUNC-06	
Superficie de SUNC	12.115	m^2s
Superficie edificada real (existente)	88.441	m^2c
Coeficiente de edificabilidad real (existente)	0,86	m^2c/m^2s
Superficie edificable	91.868	m^2c
Coeficiente de edificabilidad	0,89	m^2c/m^2s
Superficie edificable homogeneizada	91.868	m^2cH (ugAH)
Coeficiente de edificabilidad homogeneizado	0,89	m^2cH/m^2s
Número de viviendas (estimadas)	644	viv.
Densidad (estimada)	62,29	viv/ha
Número de viviendas máximas	655	viv.
Densidad máxima	63,35	viv/ha
Número de VPP	-	viv.
Superficie de VPP	-	m^2c

DATOS INICIALES DEL ÁREA HOMOGÉNEA - REDES PÚBLICAS				
TIPO DE RED	REDES LOCALES	REDES GENERALES	REDES SUPRAMUNICIPALES	unidades
Redes de infraestructuras	26.677	5.965	144	m^2s
Redes de infraestructuras (sin viario)	0	0	0	m^2s
Redes de infraestructuras viarias	26.677	5.965	144	m^2s
Redes de equipamientos	5.202	5.504	0	m^2s
Red de zonas verdes y espacios libres	928	2.245	0	m^2s
Red de equipamientos sociales	4.274	3.259	0	m^2s
Redes de servicios urbanos	0	0	0	m^2s
TOTAL REDES	**31.879**	**11.469**	**144**	**m^2s**

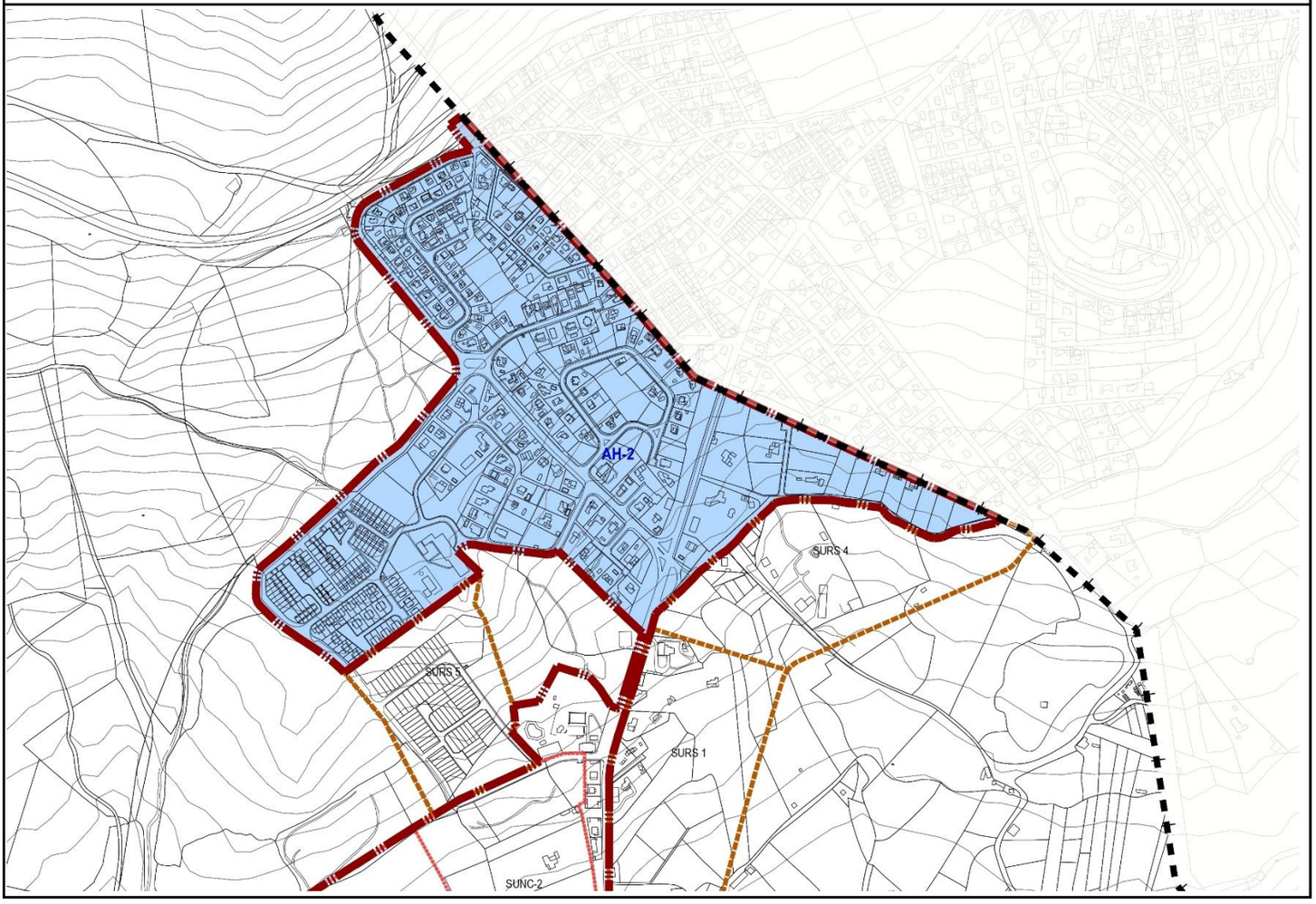
RATIO DE REDES GENERALES	(art. 36.5)	12,48	$m^2s/100m^2c$
RATIO DE REDES LOCALES	(art. 36.6)		
RATIO DE ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES		1,01	$m^2s/100m^2c$
RATIO DE REDES LOCALES		34,70	$m^2s/100m^2c$
ESTÁNDAR DOTACIONAL DE REDES LOCALES	(art. 19 bis.2)		
ESTÁNDAR DOTACIONAL POR EDIFICABILIDAD		5,66	$m^2s/100m^2c$
ESTÁNDAR DOTACIONAL POR VIVIENDA		7,94	m^2s/viv

FICHA DEL ÁREA HOMOGÉNEA	AH-02	Zona Norte	(1/3)

IDENTIFICACIÓN DEL ÁREA HOMOGÉNEA			
Código del municipio:	087	Nombre del municipio:	Los Molinos
Código del AH:	AH-02	Nombre del AH:	Zona Norte
PLANO-HOJA	PO-03.3; PO-03.5		

CARACTERÍSTICAS DEL ÁREA HOMOGÉNEA	
Clase / categoría de suelo	Suelo Urbano Consolidado
Uso global	Residencial
Uso pormenorizado mayoritario	Residencial unifamiliar
Superficie de suelo	388.677
Ámbitos de Actuación incluidos	0

SITUACIÓN EN EL TÉRMINO MUNICIPAL



USOS LUCRATIVOS PORMENORIZADOS / ORDENANZA / COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACIÓN		
USO PORMENORIZADO	**ORDENANZA DE APLICACIÓN**	**COEFICIENTE DE HOMOGENEIZACIÓN**
Vivienda colectiva - Manzana cerrada		- m^2cH/m^2c
Vivienda colectiva - Bloque abierto		- m^2cH/m^2c
Vivienda protegida		- m^2cH/m^2c
Vivienda unifamiliar		- m^2cH/m^2c
Terciario-Comercial		- m^2cH/m^2c
Industrial		- m^2cH/m^2c
Equipamiento privado		- m^2cH/m^2c
Servicios de infraestructuras privados		- m^2cH/m^2c

FICHA DEL ÁREA HOMOGÉNEA	AH-02	Zona Norte	(2/3)

SITUACIÓN Y DESCRIPCIÓN DEL ÁREA HOMOGÉNEA

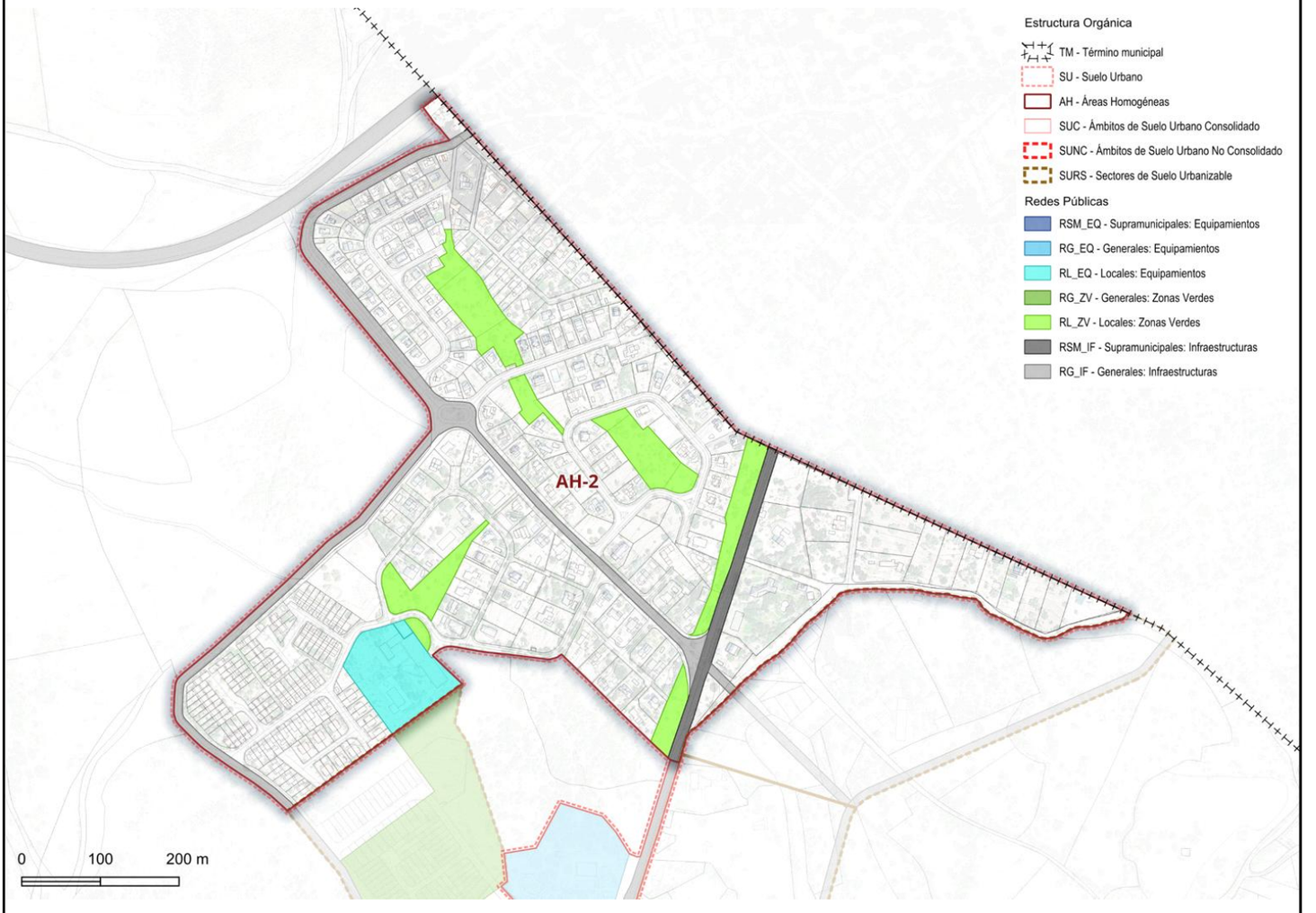
El Área Homogénea AH-2 se localiza al norte del término municipal, en contacto con Cercedilla, y constituye parte de uno de los crecimientos residenciales más recientes de Los Molinos. Su origen se vincula a parcelaciones periféricas y colonias iniciadas en el siglo XX, consolidadas en las últimas décadas. 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.

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.

Coordenadas georreferenciadas (UTM ETRS89 Zona 30N)	X = 409.052; Y = 4.508.867



FICHA DEL ÁREA HOMOGÉNEA	AH-02	Zona Norte	(3/3)

DATOS INICIALES DEL ÁREA HOMOGÉNEA - DATOS GENERALES		
Superficie del Área Homogénea	388.677	m^2s
Ámbitos de Actuación incluidos	0	
Superficie de SUNC	0	m^2s
Superficie edificada real (existente)	80.898	m^2c
Coeficiente de edificabilidad real (existente)	0,21	m^2c/m^2s
Superficie edificable	56.857	m^2c
Coeficiente de edificabilidad	0,15	m^2c/m^2s
Superficie edificable homogeneizada	56.857	m^2cH (ugAH)
Coeficiente de edificabilidad homogeneizado	0,15	m^2cH/m^2s
Número de viviendas (estimadas)	254	viv.
Densidad (estimada)	6,53	viv/ha
Número de viviendas máximas	273	viv.
Densidad máxima	7,02	viv/ha
Número de VPP	-	viv.
Superficie de VPP	-	m^2c

DATOS INICIALES DEL ÁREA HOMOGÉNEA - REDES PÚBLICAS

TIPO DE RED	REDES LOCALES	REDES GENERALES	REDES SUPRAMUNICIPALES	unidades
Redes de infraestructuras	70.490	0	6.032	m^2s
Redes de infraestructuras (sin viario)	0	0	0	m^2s
Redes de infraestructuras viarias	70.490	0	6.032	m^2s
Redes de equipamientos	41.016	0	0	m^2s
Red de zonas verdes y espacios libres	28.091	0	0	m^2s
Red de equipamientos sociales	12.925	0	0	m^2s
Redes de servicios urbanos	0	0	0	m^2s
TOTAL REDES	**111.506**	**0**	**6.032**	**m^2s**

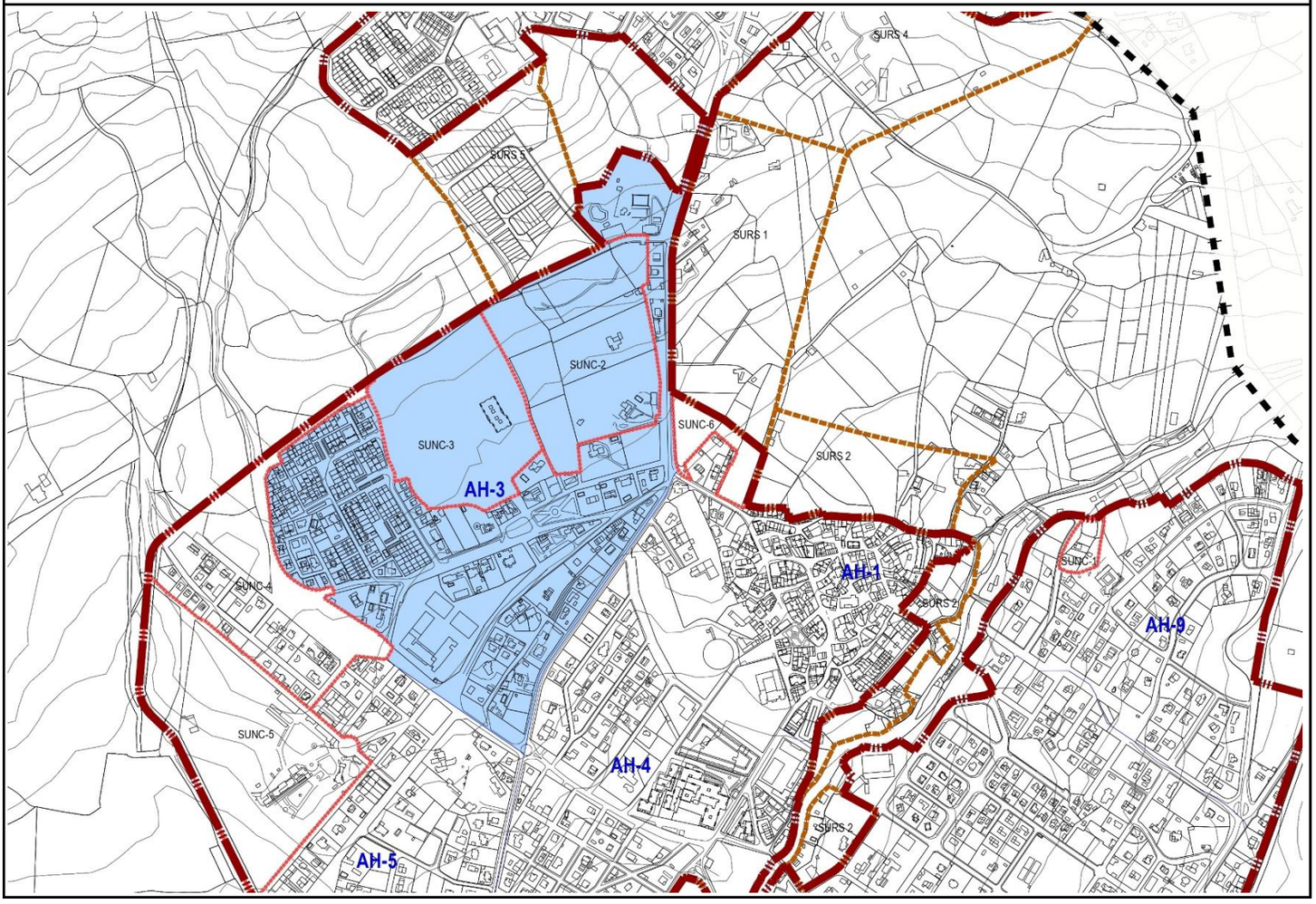
RATIO DE REDES GENERALES	(art. 36.5)	0,00	$m^2s/100m^2c$
RATIO DE REDES LOCALES	(art. 36.6)		
RATIO DE ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES		49,41	$m^2s/100m^2c$
RATIO DE REDES LOCALES		196,12	$m^2s/100m^2c$
ESTÁNDAR DOTACIONAL DE REDES LOCALES	(art. 19 bis.2)		
ESTÁNDAR DOTACIONAL POR EDIFICABILIDAD		72,14	$m^2s/100m^2c$
ESTÁNDAR DOTACIONAL POR VIVIENDA		150,24	m^2s/viv

FICHA DEL ÁREA HOMOGÉNEA	AH-03	Oeste del casco antiguo	(1/3)

IDENTIFICACIÓN DEL ÁREA HOMOGÉNEA			
Código del municipio:	087	Nombre del municipio:	Los Molinos
Código del AH:	AH-03	Nombre del AH:	Oeste del casco antiguo
PLANO-HOJA	PO-03.5		

CARACTERÍSTICAS DEL ÁREA HOMOGÉNEA	
Clase / categoría de suelo	Suelo Urbano Consolidado/No Consolidado
Uso global	Residencial
Uso pormenorizado mayoritario	Residencial unifamiliar
Superficie de suelo	360.636
Ámbitos de Actuación incluidos	SUNC-02 y SUNC-03

SITUACIÓN EN EL TÉRMINO MUNICIPAL



USOS LUCRATIVOS PORMENORIZADOS / ORDENANZA / COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACIÓN		
USO PORMENORIZADO	**ORDENANZA DE APLICACIÓN**	**COEFICIENTE DE HOMOGENEIZACIÓN**
Vivienda colectiva - Manzana cerrada		- m^2cH/m^2c
Vivienda colectiva - Bloque abierto		- m^2cH/m^2c
Vivienda protegida		- m^2cH/m^2c
Vivienda unifamiliar		- m^2cH/m^2c
Terciario-Comercial		- m^2cH/m^2c
Industrial		- m^2cH/m^2c
Equipamiento privado		- m^2cH/m^2c
Servicios de infraestructuras privados		- m^2cH/m^2c

FICHA DEL ÁREA HOMOGÉNEA	AH-03	Oeste del casco antiguo	(2/3)

SITUACIÓN Y DESCRIPCIÓN DEL ÁREA HOMOGÉNEA

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.

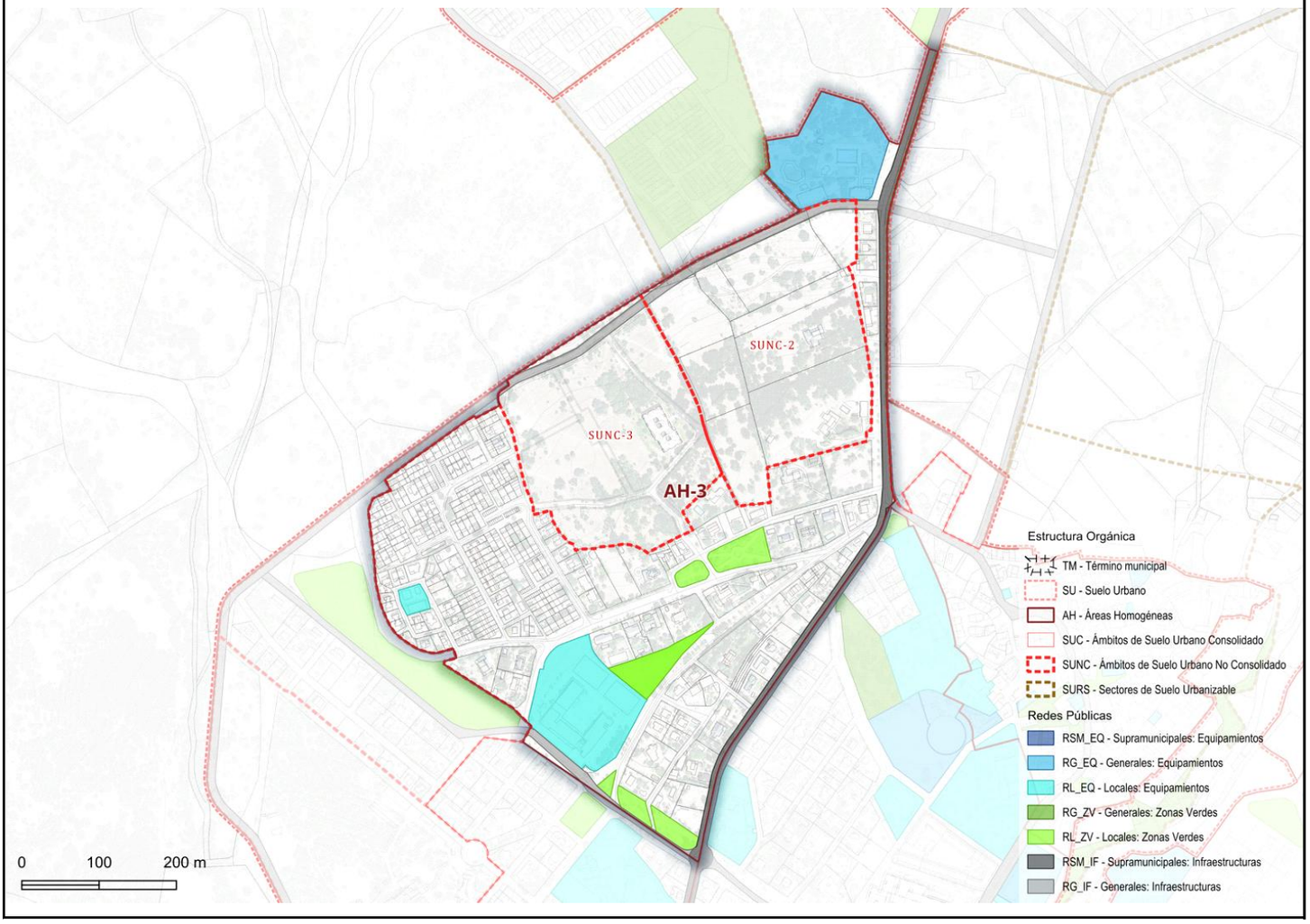
El uso dominante es el residencial, con presencia puntual de pequeños talleres o almacenes vinculados a la actividad local. En el sector sur destaca un equipamiento cultural destinado a colegio, que articula la relación entre la urbanización y la colonia de Las Eras. Asimismo, en la urbanización Cerca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

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.

Coordenadas georreferenciadas (UTM ETRS89 Zona 30N)	X = 408.845; Y = 4.507.903



FICHA DEL ÁREA HOMOGÉNEA	AH-03	Oeste del casco antiguo	(3/3)

DATOS INICIALES DEL ÁREA HOMOGÉNEA - DATOS GENERALES		
Superficie del Área Homogénea	360.636	m^2s
Ámbitos de Actuación incluidos	SUNC-02 y SUNC-03	
Superficie de SUNC	135.298	m^2s
Superficie edificada real (existente)	72.062	m^2c
Coeficiente de edificabilidad real (existente)	0,32	m^2c/m^2s
Superficie edificable	45.396	m^2c
Coeficiente de edificabilidad	0,20	m^2c/m^2s
Superficie edificable homogeneizada	45.396	m^2cH (ugAH)
Coeficiente de edificabilidad homogeneizado	0,20	m^2cH/m^2s
Número de viviendas (estimadas)	256	viv.
Densidad (estimada)	11,36	viv/ha
Número de viviendas máximas	247	viv.
Densidad máxima	10,96	viv/ha
Número de VPP	-	viv.
Superficie de VPP	-	m^2c

DATOS INICIALES DEL ÁREA HOMOGÉNEA - REDES PÚBLICAS

TIPO DE RED	REDES LOCALES	REDES GENERALES	REDES SUPRAMUNICIPALES	unidades
Redes de infraestructuras	51.624	34	10.245	m^2s
Redes de infraestructuras (sin viario)	0	0	0	m^2s
Redes de infraestructuras viarias	51.624	34	10.245	m^2s
Redes de equipamientos	27.832	16.066	0	m^2s
Red de zonas verdes y espacios libres	10.303	0	0	m^2s
Red de equipamientos sociales	17.529	16.066	0	m^2s
Redes de servicios urbanos	0	0	0	m^2s
TOTAL REDES	**79.456**	**16.100**	**10.245**	**m^2s**

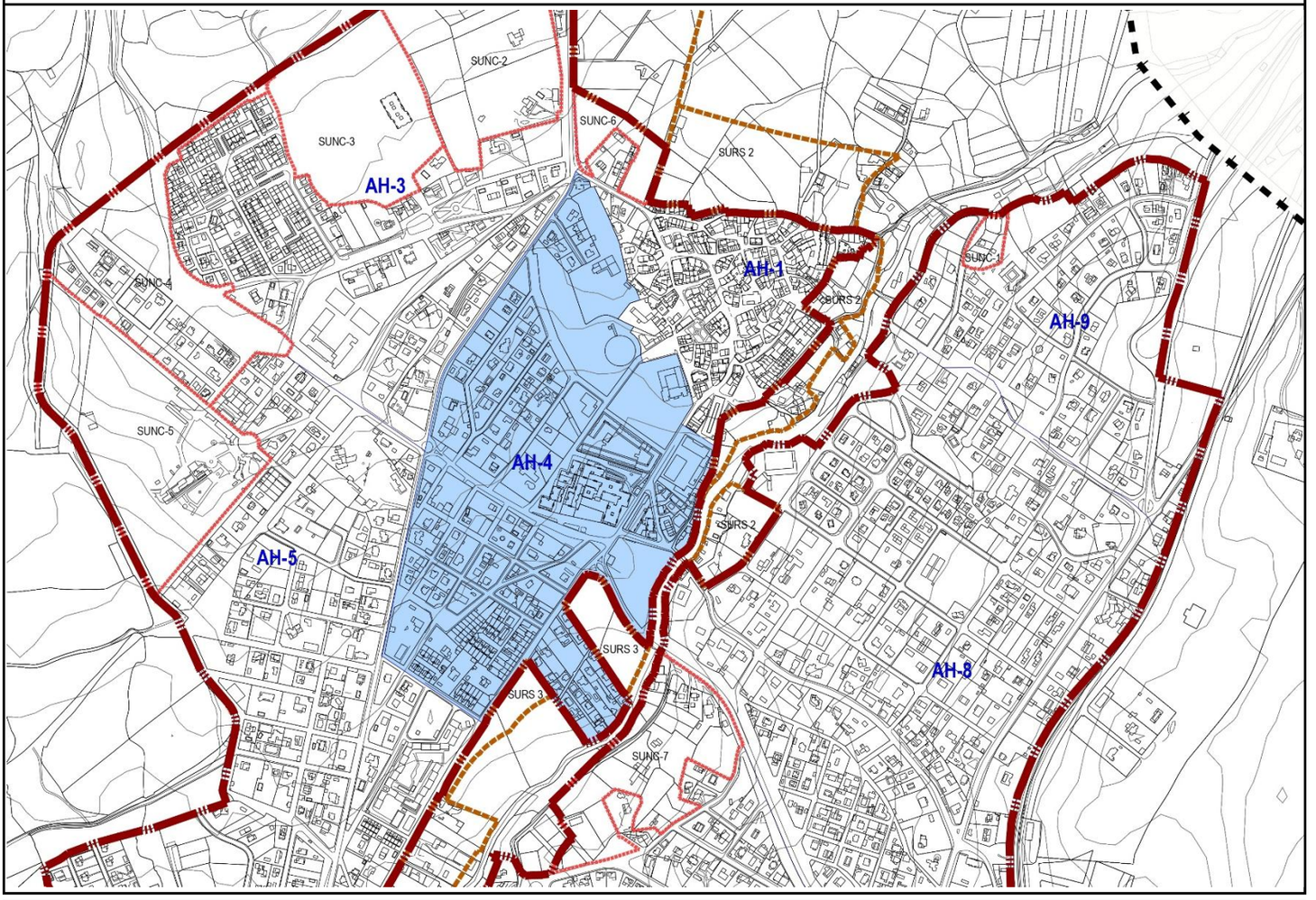
RATIO DE REDES GENERALES	(art. 36.5)	35,47	$m^2s/100m^2c$
RATIO DE REDES LOCALES	(art. 36.6)		
RATIO DE ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES		22,70	$m^2s/100m^2c$
RATIO DE REDES LOCALES		175,03	$m^2s/100m^2c$
ESTÁNDAR DOTACIONAL DE REDES LOCALES	(art. 19 bis.2)		
ESTÁNDAR DOTACIONAL POR EDIFICABILIDAD		61,31	$m^2s/100m^2c$
ESTÁNDAR DOTACIONAL POR VIVIENDA		112,68	m^2s/viv

FICHA DEL ÁREA HOMOGÉNEA	AH-04	Sur del casco antiguo - Las Heras	(1/3)

IDENTIFICACIÓN DEL ÁREA HOMOGÉNEA			
Código del municipio:	087	Nombre del municipio:	Los Molinos
Código del AH:	AH-04	Nombre del AH:	Sur del casco antiguo - Las Heras
PLANO-HOJA	PO-03.5		

CARACTERÍSTICAS DEL ÁREA HOMOGÉNEA	
Clase / categoría de suelo	Suelo Urbano Consolidado
Uso global	Residencial
Uso pormenorizado mayoritario	Residencial unifamiliar
Superficie de suelo	287.286
Ámbitos de Actuación incluidos	-

SITUACIÓN EN EL TÉRMINO MUNICIPAL



USOS LUCRATIVOS PORMENORIZADOS / ORDENANZA / COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACIÓN		
USO PORMENORIZADO	**ORDENANZA DE APLICACIÓN**	**COEFICIENTE DE HOMOGENEIZACIÓN**
Vivienda colectiva - Manzana cerrada		- m^2cH/m^2c
Vivienda colectiva - Bloque abierto		- m^2cH/m^2c
Vivienda protegida		- m^2cH/m^2c
Vivienda unifamiliar		- m^2cH/m^2c
Terciario-Comercial		- m^2cH/m^2c
Industrial		- m^2cH/m^2c
Equipamiento privado		- m^2cH/m^2c
Servicios de infraestructuras privados		- m^2cH/m^2c

FICHA DEL ÁREA HOMOGÉNEA	AH-04	Sur del casco antiguo - Las Heras	(2/3)

SITUACIÓN Y DESCRIPCIÓN DEL ÁREA HOMOGÉNEA

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.

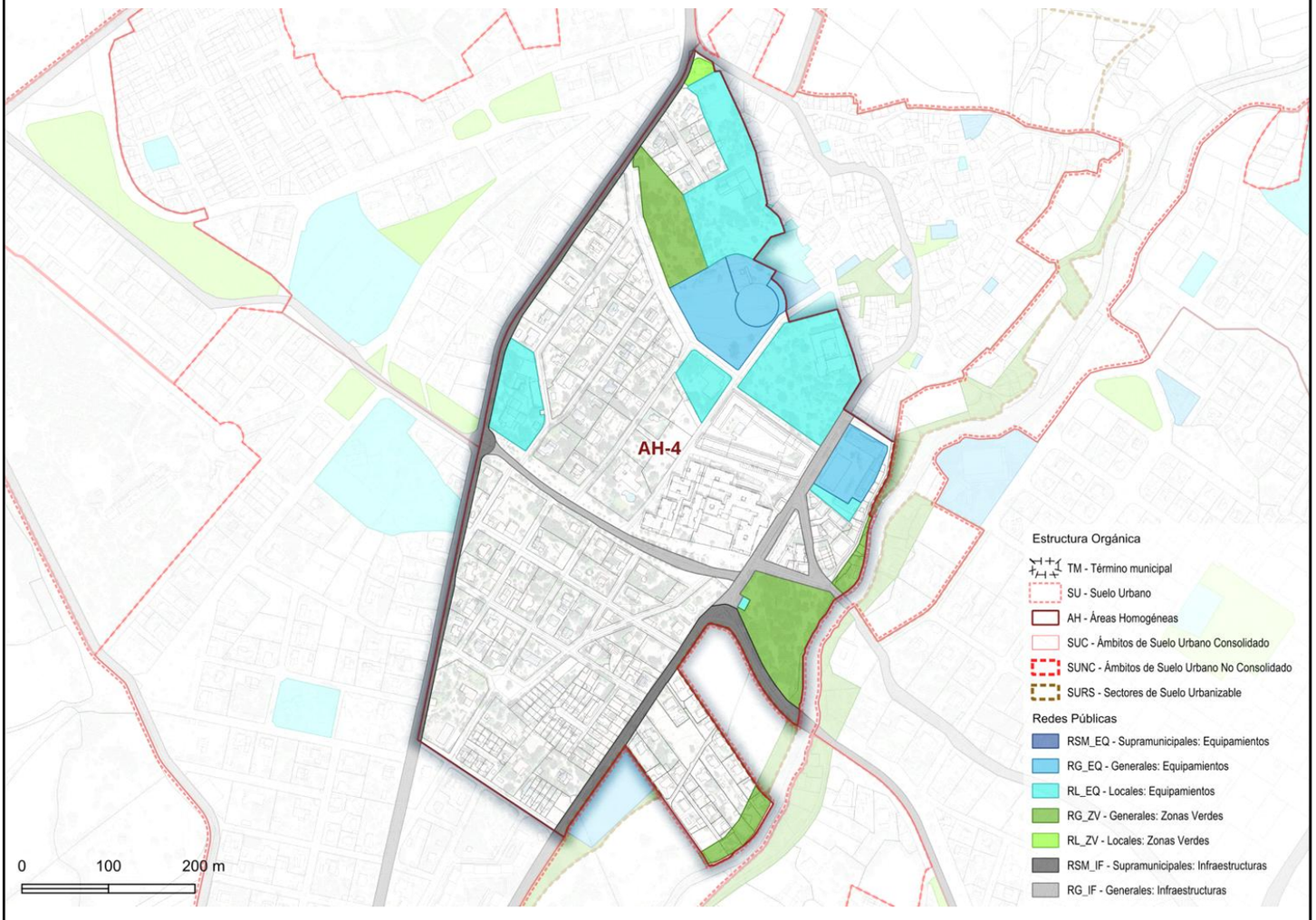
El uso predominante es el residencial, aunque con gran variedad de tipologías y alturas. En la zona noreste de la carretera M-622, destacan tres manzanas de vivienda plurifamiliar en bloque abierto, con alturas de PB+2 y PB+3, lo que confiere a esta zona una densidad superior a la del resto del ámbito. 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. 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 Musica y Danza, la Ermita San José, las Escuelas Infantiles Valle de Luz y Nuestra Señora de Fátima, la Biblioteca Municipal, las religionas 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.

Coordenadas georreferenciadas (UTM ETRS89 Zona 30N)	X = 409.010; Y = 4.507.334



FICHA DEL ÁREA HOMOGÉNEA	AH-04	Sur del casco antiguo - Las Heras	(3/3)

DATOS INICIALES DEL ÁREA HOMOGÉNEA - DATOS GENERALES		
Superficie del Área Homogénea	287.286	m^2s
Ámbitos de Actuación incluidos	-	
Superficie de SUNC	0	m^2s
Superficie edificada real (existente)	97.662	m^2c
Coeficiente de edificabilidad real (existente)	0,34	m^2c/m^2s
Superficie edificable	92.769	m^2c
Coeficiente de edificabilidad	0,32	m^2c/m^2s
Superficie edificable homogeneizada	92.769	m^2cH (ugAH)
Coeficiente de edificabilidad homogeneizado	0,32	m^2cH/m^2s
Número de viviendas (estimadas)	381	viv.
Densidad (estimada)	13,26	viv/ha
Número de viviendas máximas	394	viv.
Densidad máxima	13,71	viv/ha
Número de VPP	-	viv.
Superficie de VPP	-	m^2c

DATOS INICIALES DEL ÁREA HOMOGÉNEA - REDES PÚBLICAS

TIPO DE RED	REDES LOCALES	REDES GENERALES	REDES SUPRAMUNICIPALES	unidades
Redes de infraestructuras	47.005	15.631	5.140	m^2s
Redes de infraestructuras (sin viario)	0	0	0	m^2s
Redes de infraestructuras viarias	47.005	15.631	5.140	m^2s
Redes de equipamientos	35.217	31.373	0	m^2s
Red de zonas verdes y espacios libres	611	16.040	0	m^2s
Red de equipamientos sociales	34.606	15.333	0	m^2s
Redes de servicios urbanos	0	0	0	m^2s
TOTAL REDES	**82.222**	**47.004**	**5.140**	**m^2s**

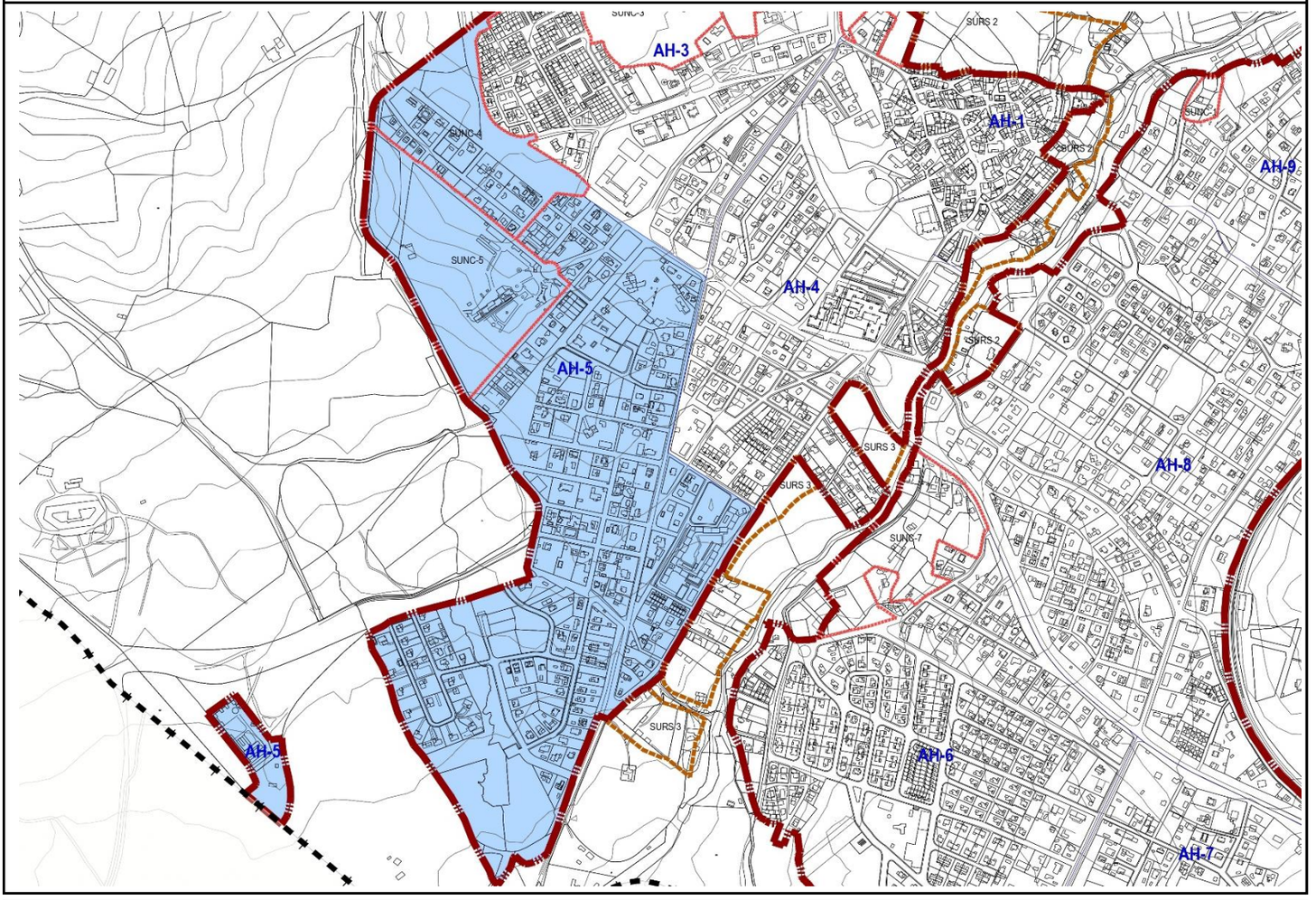
RATIO DE REDES GENERALES	(art. 36.5)	50,67	$m^2s/100m^2c$
RATIO DE REDES LOCALES	(art. 36.6)		
RATIO DE ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES		0,66	$m^2s/100m^2c$
RATIO DE REDES LOCALES		88,63	$m^2s/100m^2c$
ESTÁNDAR DOTACIONAL DE REDES LOCALES	(art. 19 bis.2)		
ESTÁNDAR DOTACIONAL POR EDIFICABILIDAD		37,96	$m^2s/100m^2c$
ESTÁNDAR DOTACIONAL POR VIVIENDA		89,38	m^2s/viv

FICHA DEL ÁREA HOMOGÉNEA	AH-05	Cerca de la Mora - Las Heras	(1/3)

IDENTIFICACIÓN DEL ÁREA HOMOGÉNEA			
Código del municipio:	087	Nombre del municipio:	Los Molinos
Código del AH:	AH-05	Nombre del AH:	Cerca de la Mora - Las Heras
PLANO-HOJA	PO-03.5		

CARACTERÍSTICAS DEL ÁREA HOMOGÉNEA	
Clase / categoría de suelo	Suelo Urbano Consolidado/No Consolidado
Uso global	Residencial
Uso pormenorizado mayoritario	Residencial unifamiliar
Superficie de suelo	604.833
Ámbitos de Actuación incluidos	SUNC-04 y SUNC-05

SITUACIÓN EN EL TÉRMINO MUNICIPAL



USOS LUCRATIVOS PORMENORIZADOS / ORDENANZA / COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACIÓN		
USO PORMENORIZADO	**ORDENANZA DE APLICACIÓN**	**COEFICIENTE DE HOMOGENEIZACIÓN**
Vivienda colectiva - Manzana cerrada		- m^2cH/m^2c
Vivienda colectiva - Bloque abierto		- m^2cH/m^2c
Vivienda protegida		- m^2cH/m^2c
Vivienda unifamiliar		- m^2cH/m^2c
Terciario-Comercial		- m^2cH/m^2c
Industrial		- m^2cH/m^2c
Equipamiento privado		- m^2cH/m^2c
Servicios de infraestructuras privados		- m^2cH/m^2c

FICHA DEL ÁREA HOMOGÉNEA	AH-05	Cerca de la Mora - Las Heras	(2/3)

SITUACIÓN Y DESCRIPCIÓN DEL ÁREA HOMOGÉNEA

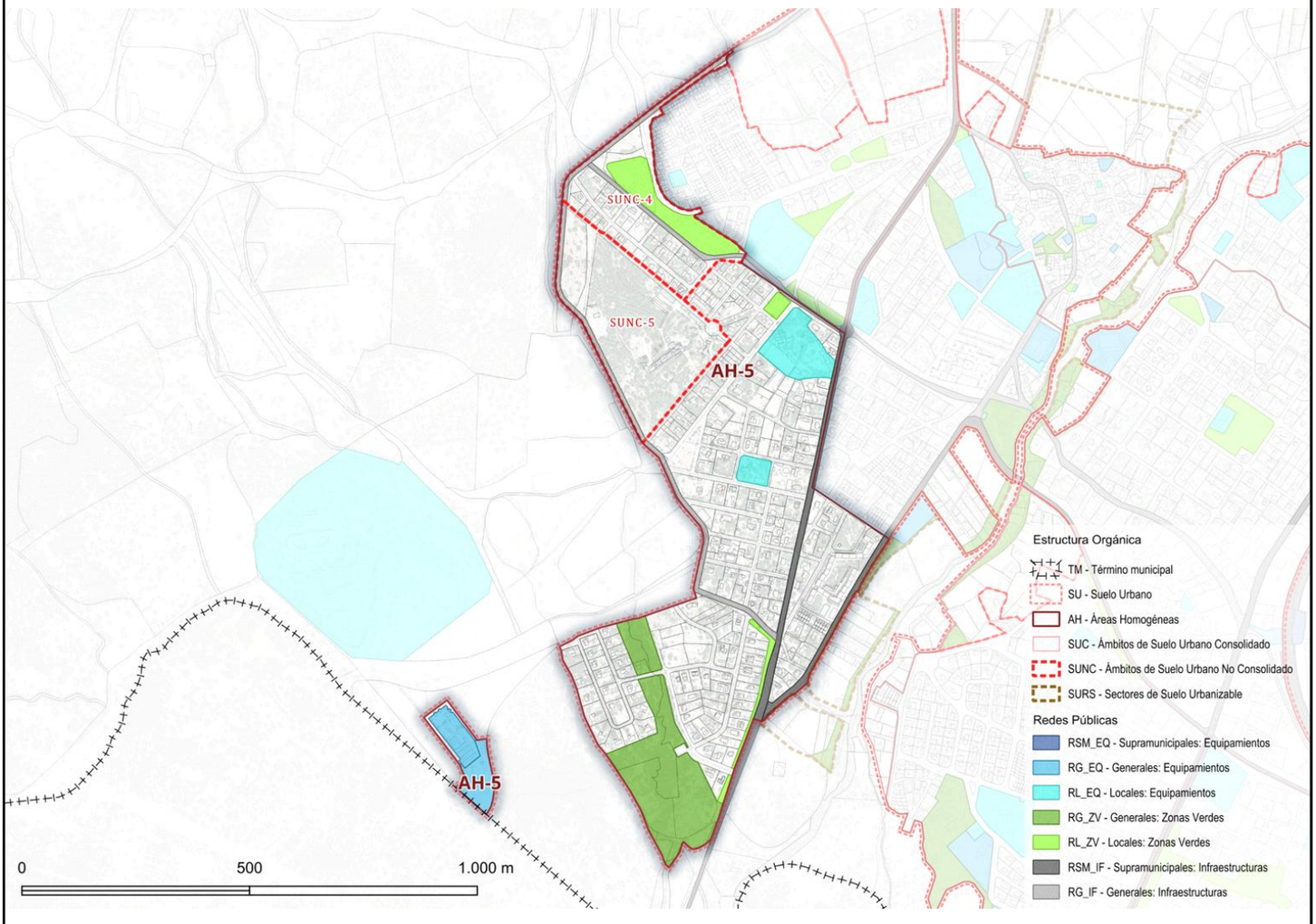
El Área Homogénea AH-5 presenta una estructura urbana heterogénea, articulada principalmente en torno a la carretera M-622 y al entorno del antiguo Sanatorio de la Marina, origen de la colonia de La Marina. En esta zona norte y central predomina el uso residencial, con tipologías variadas que incluyen 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.

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.

Coordenadas georreferenciadas (UTM ETRS89 Zona 30N)	X = 408.615; Y = 4.507.077



FICHA DEL ÁREA HOMOGÉNEA	AH-05	Cerca de la Mora - Las Heras	(3/3)

DATOS INICIALES DEL ÁREA HOMOGÉNEA - DATOS GENERALES		
Superficie del Área Homogénea	604.833	m^2s
Ámbitos de Actuación incluidos	SUNC-04 y SUNC-05	
Superficie de SUNC	161.208	m^2s
Superficie edificada real (existente)	85.884	m^2c
Coeficiente de edificabilidad real (existente)	0,19	m^2c/m^2s
Superficie edificable	100.266	m^2c
Coeficiente de edificabilidad	0,23	m^2c/m^2s
Superficie edificable homogeneizada	100.266	m^2cH (ugAH)
Coeficiente de edificabilidad homogeneizado	0,23	m^2cH/m^2s
Número de viviendas (estimadas)	329	viv.
Densidad (estimada)	7,42	viv/ha
Número de viviendas máximas	376	viv.
Densidad máxima	8,48	viv/ha
Número de VPP	-	viv.
Superficie de VPP	-	m^2c

DATOS INICIALES DEL ÁREA HOMOGÉNEA - REDES PÚBLICAS

TIPO DE RED	REDES LOCALES	REDES GENERALES	REDES SUPRAMUNICIPALES	unidades
Redes de infraestructuras	90.879	5.942	9.878	m^2s
Redes de infraestructuras (sin viario)	0	0	0	m^2s
Redes de infraestructuras viarias	90.879	5.942	9.878	m^2s
Redes de equipamientos	41.330	63.186	0	m^2s
Red de zonas verdes y espacios libres	22.033	53.975	0	m^2s
Red de equipamientos sociales	19.297	9.211	0	m^2s
Redes de servicios urbanos	0	0	0	m^2s
TOTAL REDES	**132.209**	**69.128**	**9.878**	**m^2s**

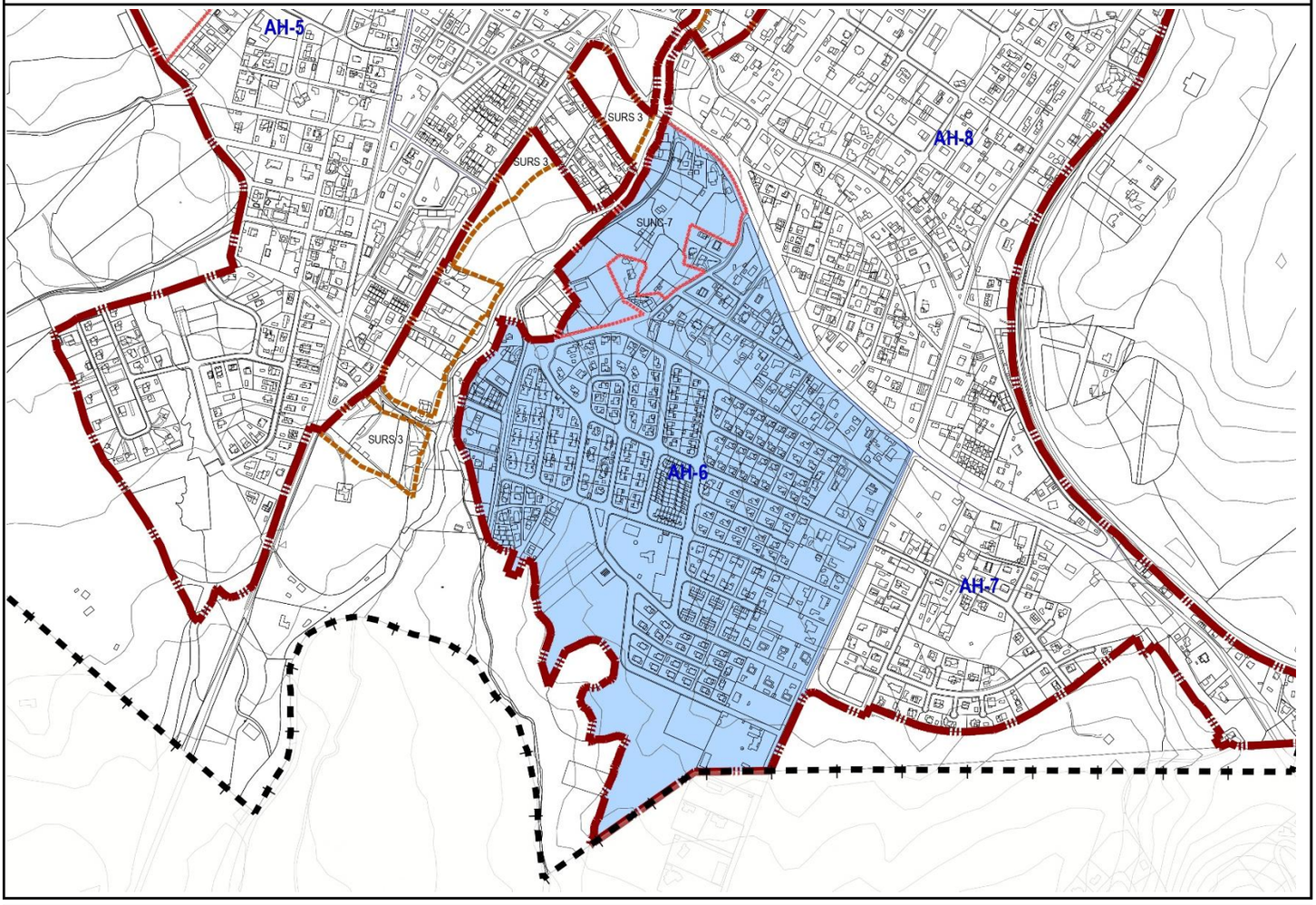
RATIO DE REDES GENERALES	(art. 36.5)	68,95	$m^2s/100m^2c$
RATIO DE REDES LOCALES	(art. 36.6)		
RATIO DE ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES		21,97	$m^2s/100m^2c$
RATIO DE REDES LOCALES		131,86	$m^2s/100m^2c$
ESTÁNDAR DOTACIONAL DE REDES LOCALES	(art. 19 bis.2)		
ESTÁNDAR DOTACIONAL POR EDIFICABILIDAD		41,22	$m^2s/100m^2c$
ESTÁNDAR DOTACIONAL POR VIVIENDA		109,92	m^2s/viv

FICHA DEL ÁREA HOMOGÉNEA	AH-06	Matarrubia	(1/3)

IDENTIFICACIÓN DEL ÁREA HOMOGÉNEA			
Código del municipio:	087	Nombre del municipio:	Los Molinos
Código del AH:	AH-06	Nombre del AH:	Matarrubia
PLANO-HOJA	PO-03.5		

CARACTERÍSTICAS DEL ÁREA HOMOGÉNEA	
Clase / categoría de suelo	Suelo Urbano Consolidado/No Consolidado
Uso global	Residencial
Uso pormenorizado mayoritario	Residencial unifamiliar
Superficie de suelo	481.976
Ámbitos de Actuación incluidos	SUNC-07

SITUACIÓN EN EL TÉRMINO MUNICIPAL



USOS LUCRATIVOS PORMENORIZADOS / ORDENANZA / COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACIÓN		
USO PORMENORIZADO	**ORDENANZA DE APLICACIÓN**	**COEFICIENTE DE HOMOGENEIZACIÓN**
Vivienda colectiva - Manzana cerrada		- m^2cH/m^2c
Vivienda colectiva - Bloque abierto		- m^2cH/m^2c
Vivienda protegida		- m^2cH/m^2c
Vivienda unifamiliar		- m^2cH/m^2c
Terciario-Comercial		- m^2cH/m^2c
Industrial		- m^2cH/m^2c
Equipamiento privado		- m^2cH/m^2c
Servicios de infraestructuras privados		- m^2cH/m^2c

FICHA DEL ÁREA HOMOGÉNEA	AH-06	Matarrubia	(2/3)

SITUACIÓN Y DESCRIPCIÓN DEL ÁREA HOMOGÉNEA

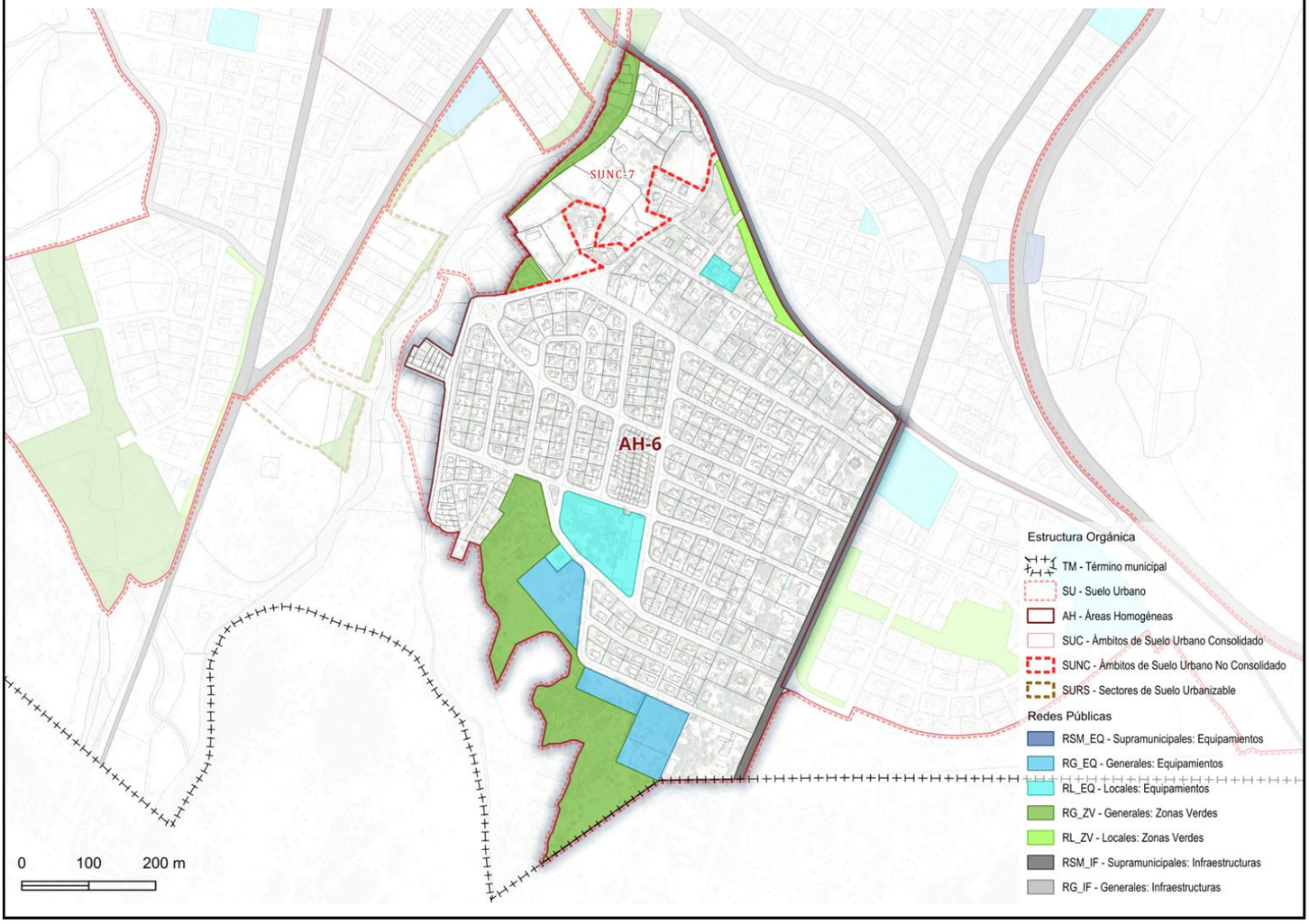
El Área Homogénea AH-6 se encuentra delimitada por la carretera M-614 al este, la M-622 al norte y el río Guadarrama al oeste. Su estructura es heterogénea, resultado de un crecimiento inicial vinculado a las vías de comunicación, que posteriormente se ha ido ordenando hacia el interior. El origen de 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. La antigüedad del parque edificado refleja diferentes fases de consolidación. Las construcciones más antiguas se sitúan en torno a las carreteras M-614 y M-622, mientras que entre 1965 y 1990 se ocuparon manzanas interiores, especialmente en el sector sur. Desde 1990 y, sobre todo, tras el año 2000, la zona ha visto completarse con nuevas viviendas unifamiliares, siguiendo el esquema planteado por el Plan Parcial.

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.

Coordenadas georreferenciadas (UTM ETRS89 Zona 30N)	X = 409.321; Y = 4.506.525



FICHA DEL ÁREA HOMOGÉNEA	AH-06	Matarrubia	(3/3)

DATOS INICIALES DEL ÁREA HOMOGÉNEA - DATOS GENERALES		
Superficie del Área Homogénea	481.976	m^2s
Ámbitos de Actuación incluidos	SUNC-07	
Superficie de SUNC	49.712	m^2s
Superficie edificada real (existente)	67.256	m^2c
Coeficiente de edificabilidad real (existente)	0,16	m^2c/m^2s
Superficie edificable	82.498	m^2c
Coeficiente de edificabilidad	0,19	m^2c/m^2s
Superficie edificable homogeneizada	82.498	m^2cH (ugAH)
Coeficiente de edificabilidad homogeneizado	0,19	m^2cH/m^2s
Número de viviendas (estimadas)	406	viv.
Densidad (estimada)	9,39	viv/ha
Número de viviendas máximas	379	viv.
Densidad máxima	8,77	viv/ha
Número de VPP	-	viv.
Superficie de VPP	-	m^2c

DATOS INICIALES DEL ÁREA HOMOGÉNEA - REDES PÚBLICAS				
TIPO DE RED	REDES LOCALES	REDES GENERALES	REDES SUPRAMUNICIPALES	unidades
Redes de infraestructuras	81.195	5.546	0	m^2s
Redes de infraestructuras (sin viario)	0	0	0	m^2s
Redes de infraestructuras viarias	81.195	5.546	0	m^2s
Redes de equipamientos	38.483	41.549	0	m^2s
Red de zonas verdes y espacios libres	5.741	41.549	0	m^2s
Red de equipamientos sociales	32.742	0	0	m^2s
Redes de servicios urbanos	0	0	0	m^2s
TOTAL REDES	**119.678**	**47.095**	**0**	**m^2s**

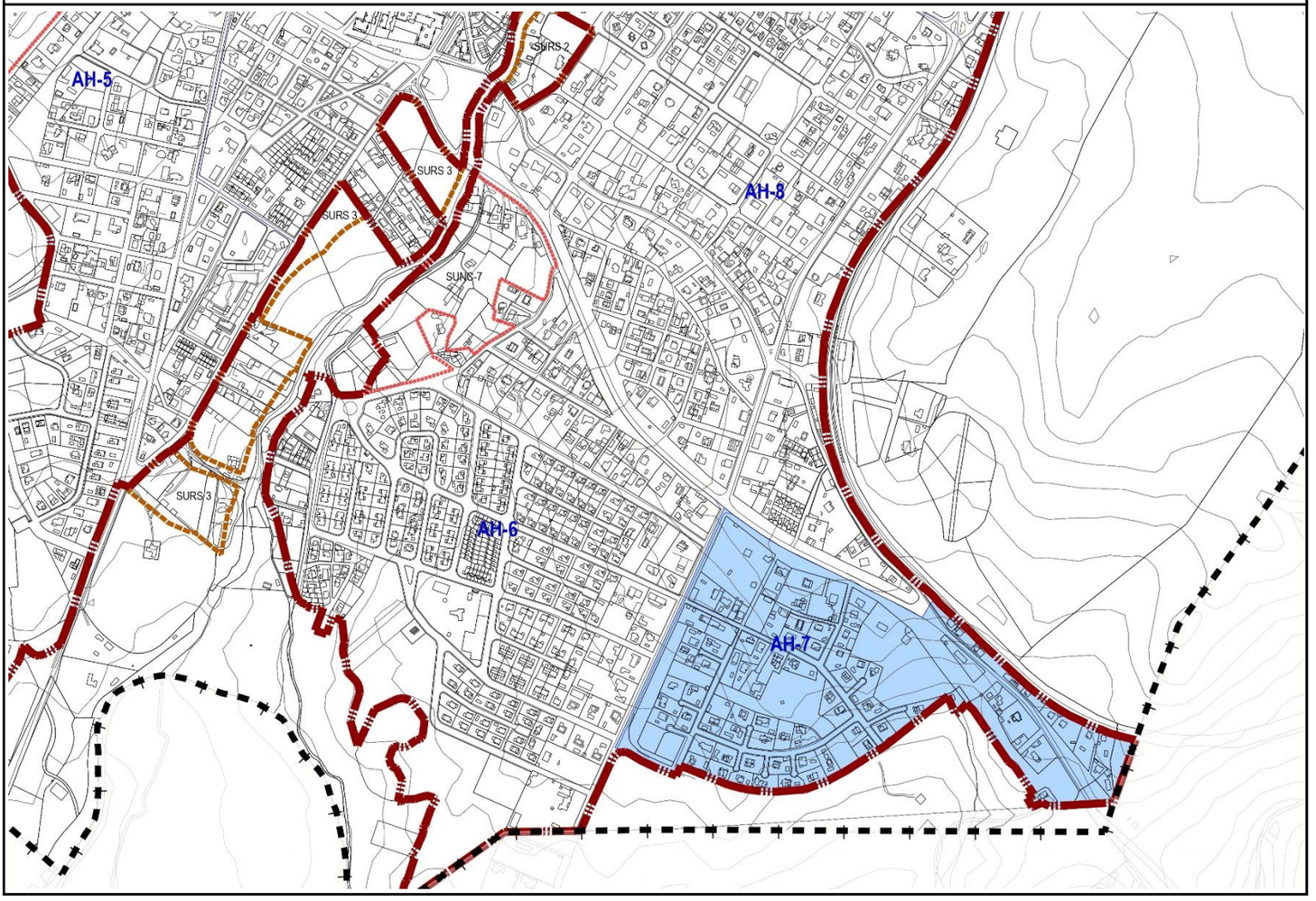
RATIO DE REDES GENERALES	(art. 36.5)	57,09	$m^2s/100m^2c$
RATIO DE REDES LOCALES	(art. 36.6)		
RATIO DE ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES		6,96	$m^2s/100m^2c$
RATIO DE REDES LOCALES		145,07	$m^2s/100m^2c$
ESTÁNDAR DOTACIONAL DE REDES LOCALES	(art. 19 bis.2)		
ESTÁNDAR DOTACIONAL POR EDIFICABILIDAD		46,65	$m^2s/100m^2c$
ESTÁNDAR DOTACIONAL POR VIVIENDA		101,54	m^2s/viv

FICHA DEL ÁREA HOMOGÉNEA	AH-07	Matarrubia Este	(1/3)

IDENTIFICACIÓN DEL ÁREA HOMOGÉNEA			
Código del municipio:	087	Nombre del municipio:	Los Molinos
Código del AH:	AH-07	Nombre del AH:	Matarrubia Este
PLANO-HOJA	PO-03.5		

CARACTERÍSTICAS DEL ÁREA HOMOGÉNEA	
Clase / categoría de suelo	Suelo Urbano Consolidado
Uso global	Residencial
Uso pormenorizado mayoritario	Residencial unifamiliar
Superficie de suelo	201.282
Ámbitos de Actuación incluidos	-

SITUACIÓN EN EL TÉRMINO MUNICIPAL



USOS LUCRATIVOS PORMENORIZADOS / ORDENANZA / COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACIÓN		
USO PORMENORIZADO	**ORDENANZA DE APLICACIÓN**	**COEFICIENTE DE HOMOGENEIZACIÓN**
Vivienda colectiva - Manzana cerrada		- m^2cH/m^2c
Vivienda colectiva - Bloque abierto		- m^2cH/m^2c
Vivienda protegida		- m^2cH/m^2c
Vivienda unifamiliar		- m^2cH/m^2c
Terciario-Comercial		- m^2cH/m^2c
Industrial		- m^2cH/m^2c
Equipamiento privado		- m^2cH/m^2c
Servicios de infraestructuras privados		- m^2cH/m^2c

FICHA DEL ÁREA HOMOGÉNEA	AH-07	Matarrubia Este	(2/3)

SITUACIÓN Y DESCRIPCIÓN DEL ÁREA HOMOGÉNEA

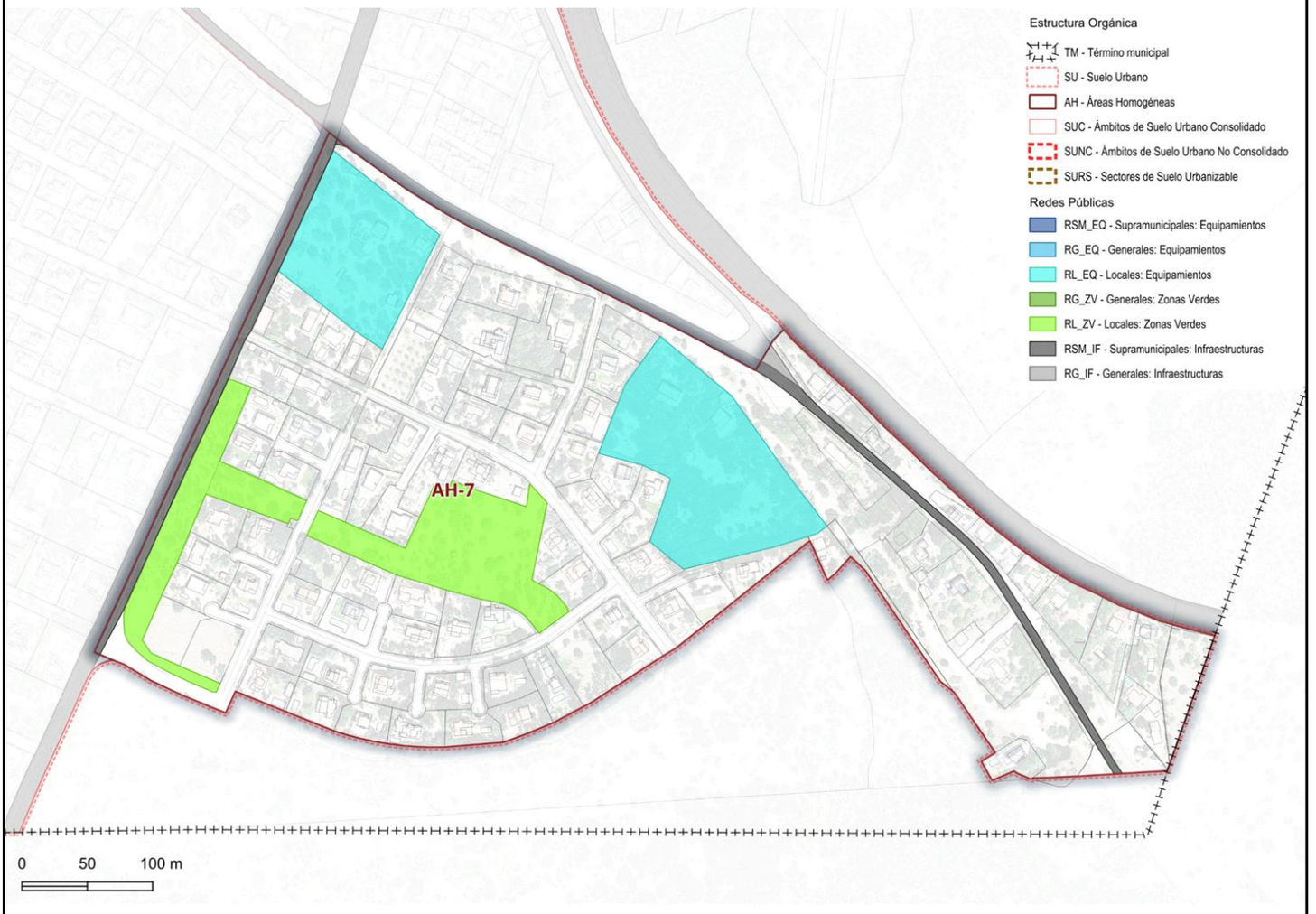
El Área Homogénea AH-7 se sitúa en la zona oriental de Matarrubia, delimitada por la carretera M-614 al oeste, la M-621 y la línea de ferrocarril al este. Su estructura urbana es heterogénea, con una red viaria fragmentada y la presencia de numerosos viales terminados en fondos de saco o cul-de-sac,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

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.

Coordenadas georreferenciadas (UTM ETRS89 Zona 30N)	X = 409.836; Y = 4.506.284



FICHA DEL ÁREA HOMOGÉNEA	AH-07	Matarrubia Este	(3/3)

DATOS INICIALES DEL ÁREA HOMOGÉNEA - DATOS GENERALES		
Superficie del Área Homogénea	201.282	m^2s
Ámbitos de Actuación incluidos	-	
Superficie de SUNC	0	m^2s
Superficie edificada real (existente)	23.018	m^2c
Coeficiente de edificabilidad real (existente)	0,11	m^2c/m^2s
Superficie edificable	37.272	m^2c
Coeficiente de edificabilidad	0,19	m^2c/m^2s
Superficie edificable homogeneizada	37.272	m^2cH (ugAH)
Coeficiente de edificabilidad homogeneizado	0,19	m^2cH/m^2s
Número de viviendas (estimadas)	119	viv.
Densidad (estimada)	5,91	viv/ha
Número de viviendas máximas	123	viv.
Densidad máxima	6,11	viv/ha
Número de VPP	-	viv.
Superficie de VPP	-	m^2c

DATOS INICIALES DEL ÁREA HOMOGÉNEA - REDES PÚBLICAS				
TIPO DE RED	REDES LOCALES	REDES GENERALES	REDES SUPRAMUNICIPALES	unidades
Redes de infraestructuras	37.267	2.880	0	m^2s
Redes de infraestructuras (sin viario)	0	0	0	m^2s
Redes de infraestructuras viarias	37.267	2.880	0	m^2s
Redes de equipamientos	42.306	0	0	m^2s
Red de zonas verdes y espacios libres	16.764	0	0	m^2s
Red de equipamientos sociales	25.542	0	0	m^2s
Redes de servicios urbanos	0	0	0	m^2s
TOTAL REDES	**79.573**	**2.880**	**0**	**m^2s**

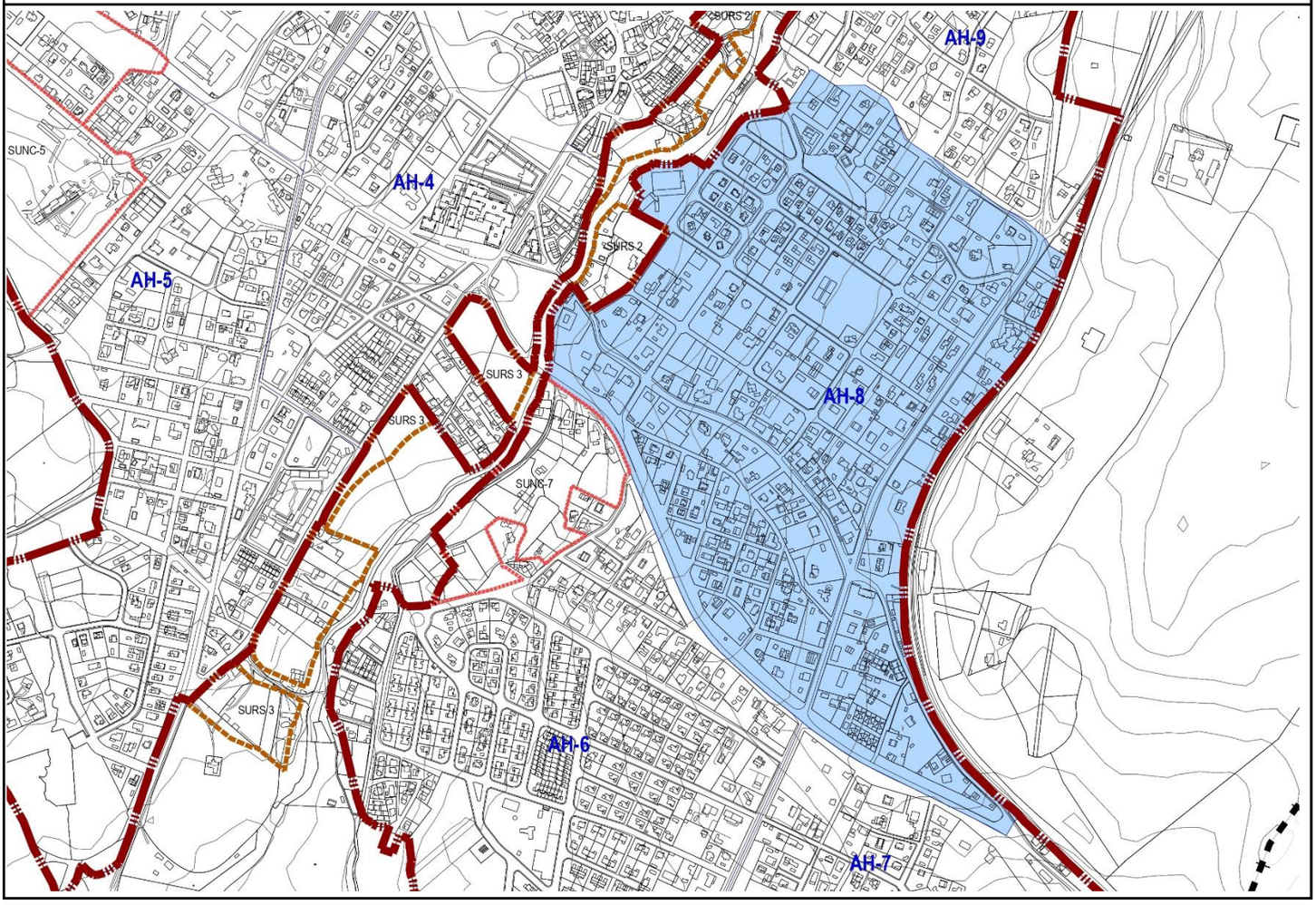
RATIO DE REDES GENERALES	(art. 36.5)	7,73	$m^2s/100m^2c$
RATIO DE REDES LOCALES	(art. 36.6)		
RATIO DE ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES		44,98	$m^2s/100m^2c$
RATIO DE REDES LOCALES		213,49	$m^2s/100m^2c$
ESTÁNDAR DOTACIONAL DE REDES LOCALES	(art. 19 bis.2)		
ESTÁNDAR DOTACIONAL POR EDIFICABILIDAD		113,51	$m^2s/100m^2c$
ESTÁNDAR DOTACIONAL POR VIVIENDA		343,95	m^2s/viv

FICHA DEL ÁREA HOMOGÉNEA	AH-08	La Estación	(1/3)

IDENTIFICACIÓN DEL ÁREA HOMOGÉNEA			
Código del municipio:	087	Nombre del municipio:	Los Molinos
Código del AH:	AH-08	Nombre del AH:	La Estación
PLANO-HOJA	PO-03.5		

CARACTERÍSTICAS DEL ÁREA HOMOGÉNEA	
Clase / categoría de suelo	Suelo Urbano Consolidado
Uso global	Residencial
Uso pormenorizado mayoritario	Residencial unifamiliar
Superficie de suelo	515.031
Ámbitos de Actuación incluidos	-

SITUACIÓN EN EL TÉRMINO MUNICIPAL



USOS LUCRATIVOS PORMENORIZADOS / ORDENANZA / COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACIÓN		
USO PORMENORIZADO	**ORDENANZA DE APLICACIÓN**	**COEFICIENTE DE HOMOGENEIZACIÓN**
Vivienda colectiva - Manzana cerrada		- m^2cH/m^2c
Vivienda colectiva - Bloque abierto		- m^2cH/m^2c
Vivienda protegida		- m^2cH/m^2c
Vivienda unifamiliar		- m^2cH/m^2c
Terciario-Comercial		- m^2cH/m^2c
Industrial		- m^2cH/m^2c
Equipamiento privado		- m^2cH/m^2c
Servicios de infraestructuras privados		- m^2cH/m^2c

FICHA DEL ÁREA HOMOGÉNEA	AH-08	La Estación	(2/3)

SITUACIÓN Y DESCRIPCIÓN DEL ÁREA HOMOGÉNEA

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.

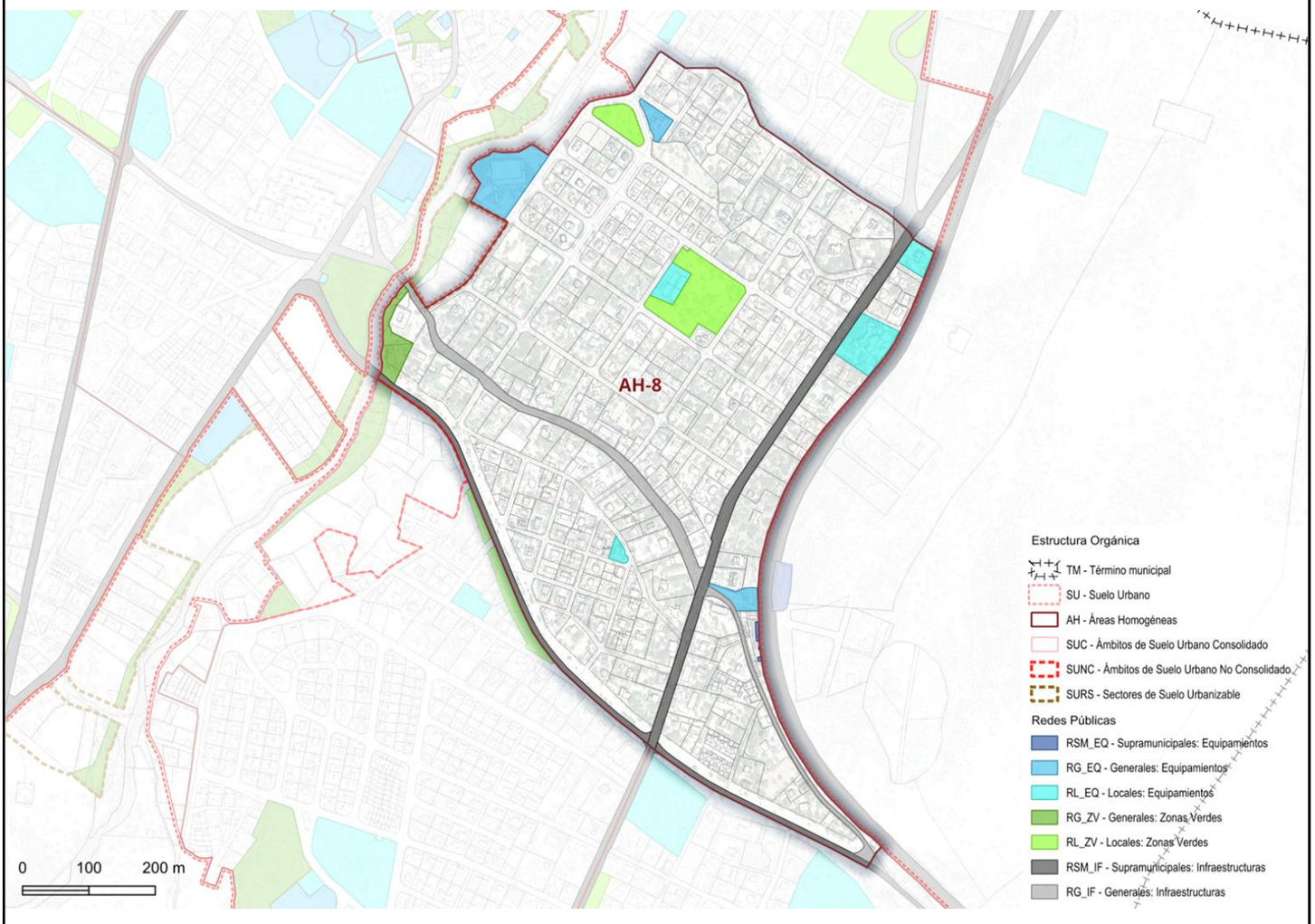
El uso predominante es el residencial, con una tipología bastante homogénea: vivienda unifamiliar aislada de baja altura (PB y PB+1), en muchos casos concebida como vivienda vacacional, lo que otorga al área un carácter singular dentro del municipio.

Entre la trama residencial se insertan algunos suelos de carácter dotacional, con cinco parcelas de uso deportivo distribuidas de forma dispersa y una única parcela de uso cultural situada en el sector oriental, próxima al límite ferroviario. La proporción de suelos dotacionales es, no obstante, reducida en comparación con la extensión del ámbito.

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.

Coordenadas georreferenciadas (UTM ETRS89 Zona 30N)	X = 409.694; Y = 4.507.212



FICHA DEL ÁREA HOMOGÉNEA	**AH-08**	La Estación	(3/3)

DATOS INICIALES DEL ÁREA HOMOGÉNEA - DATOS GENERALES		
Superficie del Área Homogénea	515.031	m^2s
Ámbitos de Actuación incluidos	-	
Superficie de SUNC	0	m^2s
Superficie edificada real (existente)	86.730	m^2c
Coeficiente de edificabilidad real (existente)	0,17	m^2c/m^2s
Superficie edificable	105.241	m^2c
Coeficiente de edificabilidad	0,20	m^2c/m^2s
Superficie edificable homogeneizada	105.241	m^2cH (ugAH)
Coeficiente de edificabilidad homogeneizado	0,20	m^2cH/m^2s
Número de viviendas (estimadas)	265	viv.
Densidad (estimada)	5,15	viv/ha
Número de viviendas máximas	282	viv.
Densidad máxima	5,48	viv/ha
Número de VPP	-	viv.
Superficie de VPP	-	m^2c

DATOS INICIALES DEL ÁREA HOMOGÉNEA - REDES PÚBLICAS

TIPO DE RED	REDES LOCALES	REDES GENERALES	REDES SUPRAMUNICIPALES	unidades
Redes de infraestructuras	75.985	34.781	162	m^2s
Redes de infraestructuras (sin viario)	0	0	162	m^2s
Redes de infraestructuras viarias	75.985	34.781	0	m^2s
Redes de equipamientos	19.281	11.061	0	m^2s
Red de zonas verdes y espacios libres	9.939	0	0	m^2s
Red de equipamientos sociales	9.342	11.061	0	m^2s
Redes de servicios urbanos	0	0	0	m^2s
TOTAL REDES	**95.266**	**45.842**	**162**	**m^2s**

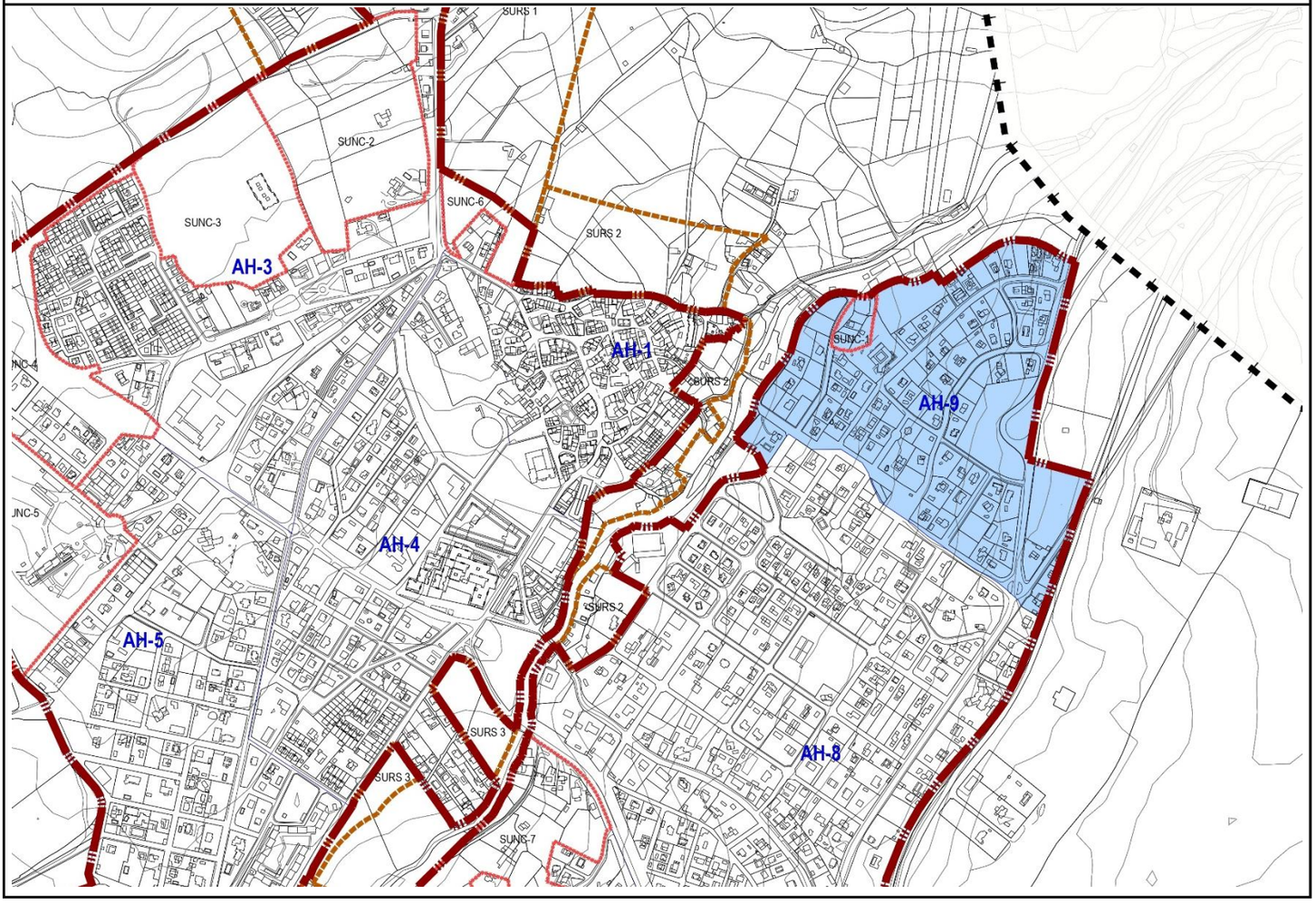
RATIO DE REDES GENERALES	(art. 36.5)	43,56	$m^2s/100m^2c$
RATIO DE REDES LOCALES	(art. 36.6)		
RATIO DE ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES		9,44	$m^2s/100m^2c$
RATIO DE REDES LOCALES		90,52	$m^2s/100m^2c$
ESTÁNDAR DOTACIONAL DE REDES LOCALES	(art. 19 bis.2)		
ESTÁNDAR DOTACIONAL POR EDIFICABILIDAD		18,32	$m^2s/100m^2c$
ESTÁNDAR DOTACIONAL POR VIVIENDA		68,37	m^2s/viv

FICHA DEL ÁREA HOMOGÉNEA	AH-09	Los Borregones	(1/3)

IDENTIFICACIÓN DEL ÁREA HOMOGÉNEA			
Código del municipio:	087	Nombre del municipio:	Los Molinos
Código del AH:	AH-09	Nombre del AH:	Los Borregones
PLANO-HOJA	PO-03.5		

CARACTERÍSTICAS DEL ÁREA HOMOGÉNEA	
Clase / categoría de suelo	Suelo Urbano Consolidado/No Consolidado
Uso global	Residencial
Uso pormenorizado mayoritario	Residencial unifamiliar
Superficie de suelo	188.911
Ámbitos de Actuación incluidos	SUNC-01

SITUACIÓN EN EL TÉRMINO MUNICIPAL



USOS LUCRATIVOS PORMENORIZADOS / ORDENANZA / COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACIÓN		
USO PORMENORIZADO	**ORDENANZA DE APLICACIÓN**	**COEFICIENTE DE HOMOGENEIZACIÓN**
Vivienda colectiva - Manzana cerrada		- m^2cH/m^2c
Vivienda colectiva - Bloque abierto		- m^2cH/m^2c
Vivienda protegida		- m^2cH/m^2c
Vivienda unifamiliar		- m^2cH/m^2c
Terciario-Comercial		- m^2cH/m^2c
Industrial		- m^2cH/m^2c
Equipamiento privado		- m^2cH/m^2c
Servicios de infraestructuras privados		- m^2cH/m^2c

FICHA DEL ÁREA HOMOGÉNEA	AH-09	Los Borregones	(2/3)

SITUACIÓN Y DESCRIPCIÓN DEL ÁREA HOMOGÉNEA

El Área Homogénea AH-9 se sitúa en la zona oriental 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.

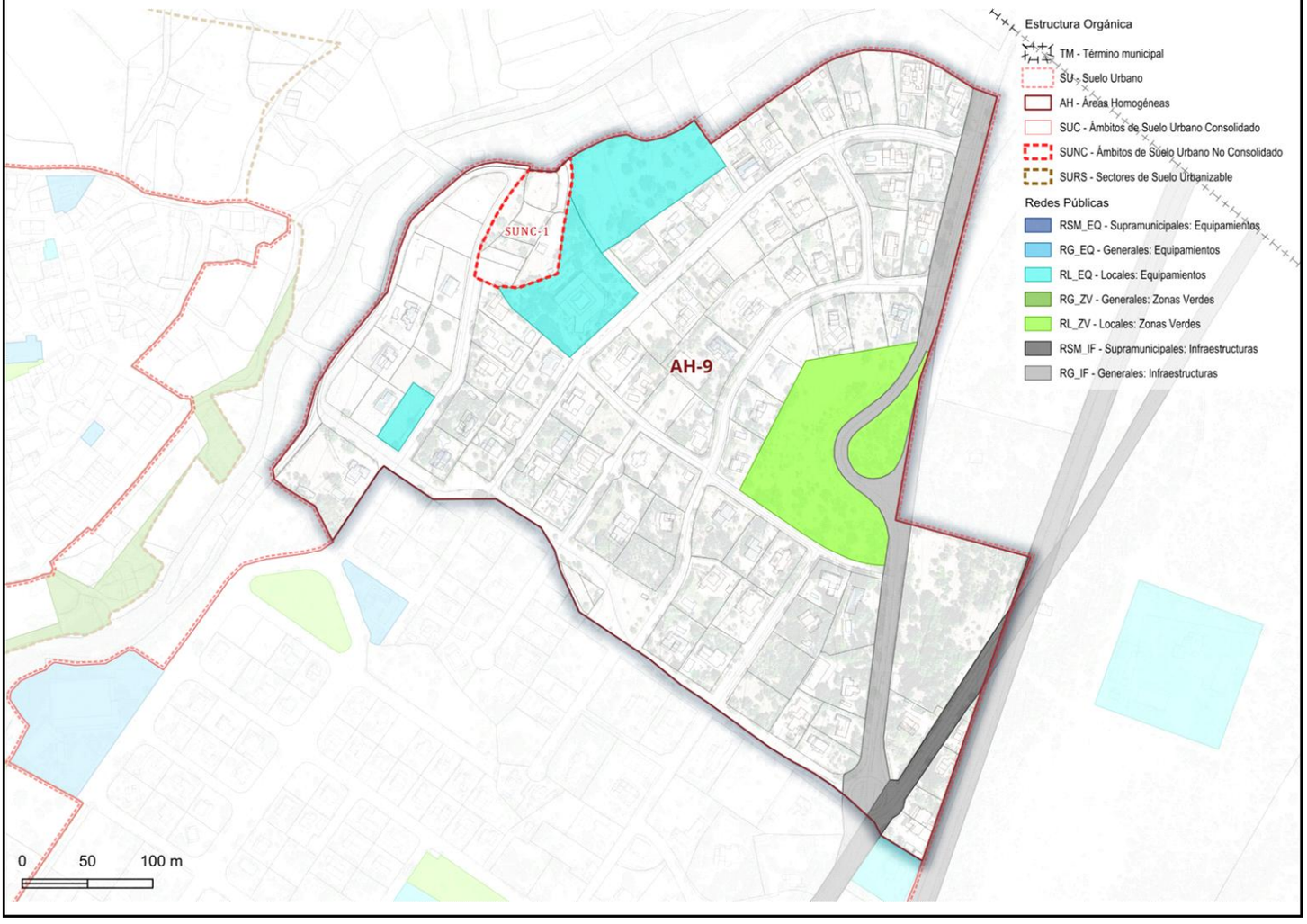
El uso predominante es el residencial, con una morfología basada en viviendas unifamiliares aisladas sobre parcelas de tamaño medio, de alturas generalmente PB y PB+1, aunque de manera puntual se localizan edificaciones que alcanzan PB+2. La edificación responde a una ocupación de baja densidad y carácter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

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 el planeamiento se plantea como un espacio a consolidar, en el que resulta prioritario reforzar las conexiones viarias, prever dotaciones de proximidad y garantizar la integración paisajística con el corredor natural del río Guadarrama.

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.

Coordenadas georreferenciadas (UTM ETRS89 Zona 30N)	X = 409.919; Y = 4.507.679



FICHA DEL ÁREA HOMOGÉNEA	AH-09	Los Borregones	(3/3)

DATOS INICIALES DEL ÁREA HOMOGÉNEA - DATOS GENERALES		
Superficie del Área Homogénea	188.911	m^2s
Ámbitos de Actuación incluidos	SUNC-01	
Superficie de SUNC	4.708	m^2s
Superficie edificada real (existente)	30.411	m^2c
Coeficiente de edificabilidad real (existente)	0,17	m^2c/m^2s
Superficie edificable	28.768	m^2c
Coeficiente de edificabilidad	0,16	m^2c/m^2s
Superficie edificable homogeneizada	28.768	m^2cH (ugAH)
Coeficiente de edificabilidad homogeneizado	0,16	m^2cH/m^2s
Número de viviendas (estimadas)	83	viv.
Densidad (estimada)	4,51	viv/ha
Número de viviendas máximas	105	viv.
Densidad máxima	5,70	viv/ha
Número de VPP	-	viv.
Superficie de VPP	-	m^2c

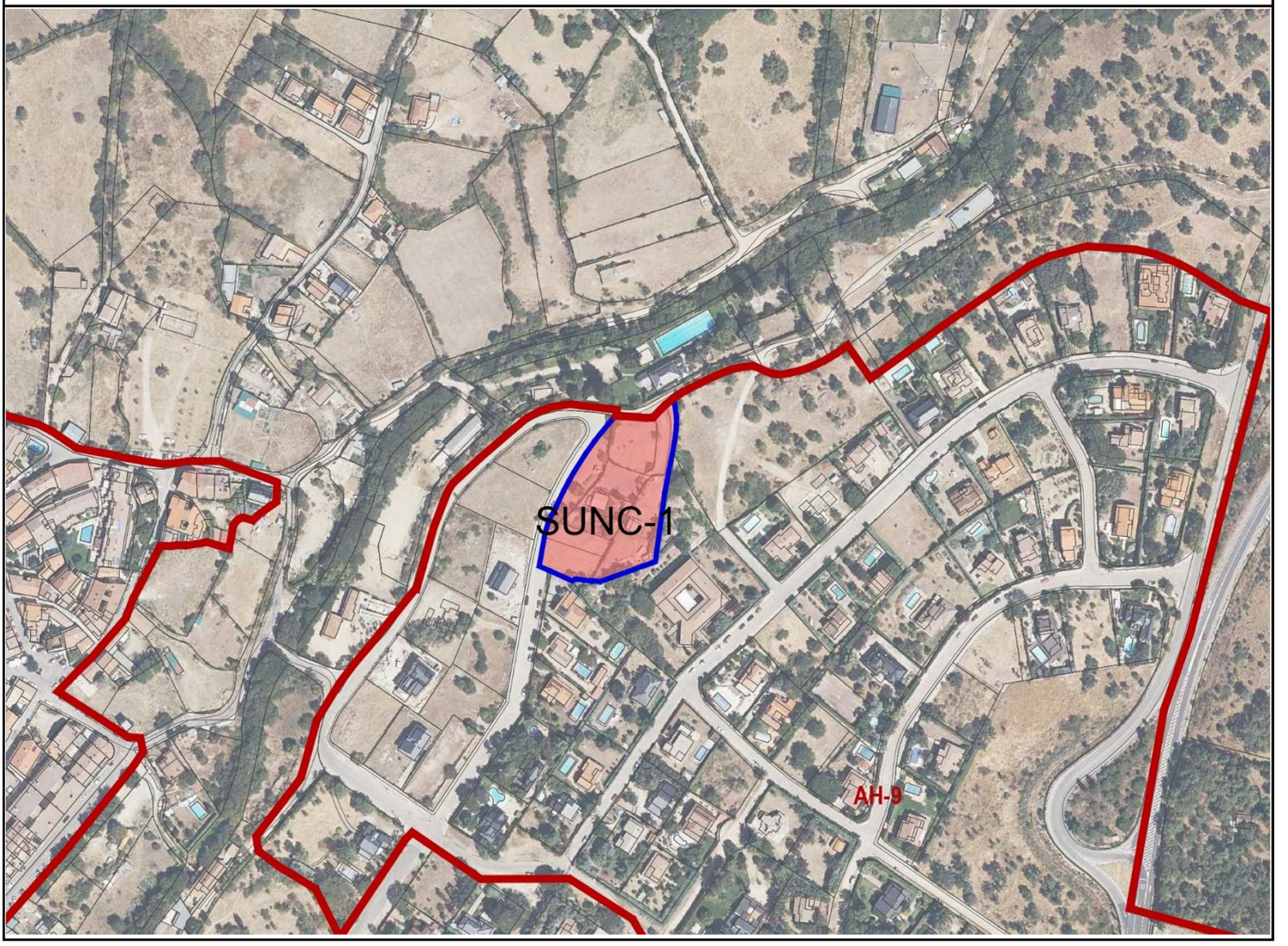
DATOS INICIALES DEL ÁREA HOMOGÉNEA - REDES PÚBLICAS				
TIPO DE RED	REDES LOCALES	REDES GENERALES	REDES SUPRAMUNICIPALES	unidades
Redes de infraestructuras	28.472	11.716	0	m^2s
Redes de infraestructuras (sin viario)	0	0	0	m^2s
Redes de infraestructuras viarias	28.472	11.716	0	m^2s
Redes de equipamientos	26.140	0	0	m^2s
Red de zonas verdes y espacios libres	13.225	0	0	m^2s
Red de equipamientos sociales	12.915	0	0	m^2s
Redes de servicios urbanos	0	0	0	m^2s
TOTAL REDES	**54.612**	**11.716**	**0**	**m^2s**

RATIO DE REDES GENERALES	(art. 36.5)	40,73	$m^2s/100m^2c$
RATIO DE REDES LOCALES	(art. 36.6)		
RATIO DE ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES		45,97	$m^2s/100m^2c$
RATIO DE REDES LOCALES		189,84	$m^2s/100m^2c$
ESTÁNDAR DOTACIONAL DE REDES LOCALES	(art. 19 bis.2)		
ESTÁNDAR DOTACIONAL POR EDIFICABILIDAD		90,87	$m^2s/100m^2c$
ESTÁNDAR DOTACIONAL POR VIVIENDA		248,95	m^2s/viv

FICHA DEL ÁMBITO DE ACTUACIÓN EN SUNC	SUNC-01	Los Borregones	(1/7)

IDENTIFICACIÓN DEL ÁMBITO DE ACTUACIÓN			
Código del municipio:	087	Nombre del municipio:	Los Molinos
Código del AH:	AH-09	Nombre del AH:	Los Borregones
Código del AA:	SUNC-01	Nombre del AA:	Los Borregones
PLANO-HOJA	PO-02.3		

SITUACIÓN EN EL ÁREA HOMOGÉNEA



CARACTERÍSTICAS DEL ÁREA HOMOGÉNEA DONDE SE INSERTA LA ACTUACIÓN		
Código del AH		AH-09
Nombre del AH		Los Borregones
Uso global		Residencial
Uso pormenorizado mayoritario		Residencial unifamiliar
Coeficientes de homogeneización		Ver ficha del Área Homogénea AH-09
Coeficiente de edificabilidad		0,16 m^2c/m^2s
Coeficiente de edificabilidad homogeneizado		0,16 m^2cH/m^2s
RATIO DE REDES GENERALES	(art. 36.5)	40,73 $m^2s/100m^2c$
RATIO DE REDES LOCALES	(art. 36.6)	
RATIO DE ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES		45,97 $m^2s/100m^2c$
RATIO DE REDES LOCALES		189,84 $m^2s/100m^2c$
ESTÁNDAR DOTACIONAL DE REDES LOCALES	(art. 19 bis.2)	
ESTÁNDAR DOTACIONAL POR EDIFICABILIDAD		**90,87 $m^2s/100m^2c$**
ESTÁNDAR DOTACIONAL POR VIVIENDA		**248,95 m^2s/viv**

FICHA DEL ÁMBITO DE ACTUACIÓN EN SUNC	SUNC-01	Los Borregones	(2/7)

DESCRIPCIÓN DE LA SITUACIÓN ACTUAL

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.

CARACTERÍSTICAS DEL ÁMBITO DE ACTUACIÓN

Código del Ámbito de Actuación	SUNC-01	
Nombre del Ámbito de Actuación	Los Borregones	
Clase y categoría de suelo	Suelo Urbano No Consolidado	
Tipo de actuación	Actuación en Suelo Urbano No Consolidado	
Uso global	Residencial	
Uso pormenorizado mayoritario	Residencial	
Superficie bruta de suelo	4.708	m^2s
Superficie de redes generales adscritas	0	m^2s
Superficie que no genera edificabilidad	0	m^2s
Superficie neta	4.708	m^2s
Coeficiente de edificabilidad homogeneizada	0,16	m^2cH (ugAH)/m^2s
Edificabilidad homogeneizada máxima	735	m^2cH (ugAH)
Edificabilidad máxima	735	m^2c
Número máximo de viviendas	6	viv.
Densidad bruta	12,74	viv./Ha
VIVIENDAS CON PROTECCIÓN PÚBLICA		
% edif. residencial	20	%
Número de viviendas con PP	-	viv.
CESIÓN DE PLUSVALÍAS AL AYTO		
Cesión de edificabilidad homogeneizada	74	m^2cH (ugAH)
% de cesión	10%	

INSTRUCCIONES PARTICULARES A LA ORDENACIÓN

La ordenación deberá garantizar la integración del ámbito en la estructura urbana existente, completando la urbanización pendiente y asegurando la conexión funcional con la red viaria general y local del municipio.

Se atenderá especialmente a la continuidad morfotipológica con la trama urbana colindante, adecuando alturas, volumetrías y tipologías edificatorias a las existentes.

Las zonas verdes y espacios libres deberán disponer de una ubicación y diseño que favorezcan la conectividad y eviten configuraciones residuales.
Deberá realizarse un estudio del arbolado existente, adoptando las medidas necesarias para su preservación conforme a la Ley 8/2005, de Protección y Fomento del Arbolado Urbano de la Comunidad de Madrid.

El ámbito deberá asumir el coste de las obras de refuerzo y conexión a las redes generales del municipio, garantizando la suficiencia de los servicios urbanísticos básicos antes de la recepción de las obras por el Ayuntamiento.

FICHA DEL ÁMBITO DE ACTUACIÓN EN SUNC	SUNC-01	Los Borregones	(3/7)

DESCRIPCIÓN Y OBSERVACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURANTE

Uso global: Residencial

Edificabilidad máxima: 0,16 m²c/m²s, resultando una edificabilidad máxima de 735 m²c.

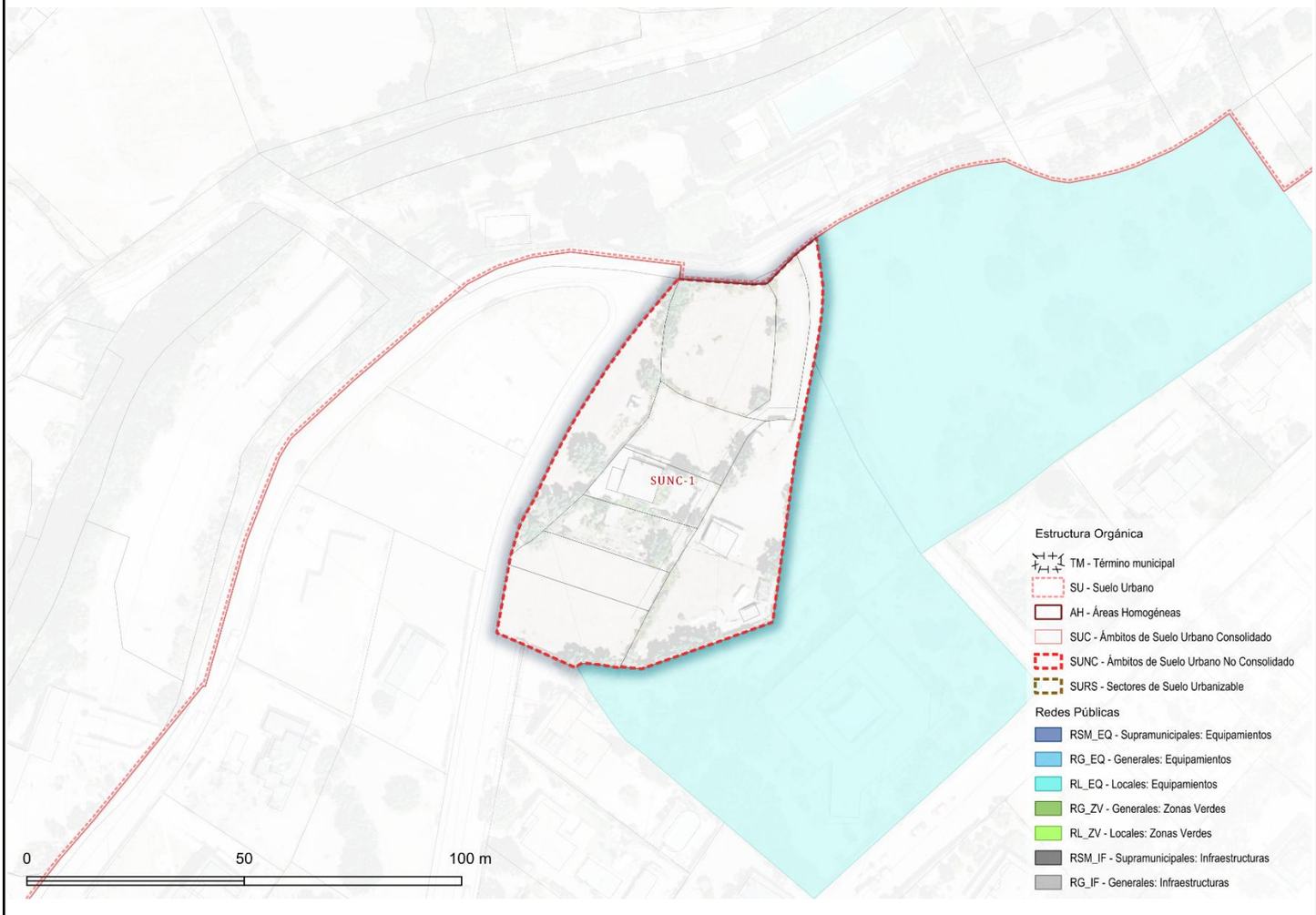
Número máximo de viviendas: 6, con densidad de 12 viviendas/ha.

Reserva mínima del 20% de la edificabilidad residencial para viviendas de protección pública.

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

PLANO DE ORDENACIÓN ESTRUCTURANTE (referencia al PO-03)

Coordenadas georreferenciadas (UTM ETRS89 Zona 30N)	X = 409.807; Y = 4.507.774



FICHA DEL ÁMBITO DE ACTUACIÓN EN SUNC	SUNC-01	Los Borregones	(4/7)

PARÁMETROS DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURANTE DEL PLANEAMIENTO

Ordenanza	Superficie neta (m^2s)	C. Edif. (m^2c/m^2s)	Edificabilidad (m^2c)	Coef. de homogeneización	Edif. homogeneizada (m^2cH)	Nº máx. de viviendas
RG - Viario	-	-	-	-	-	-
Equipamiento exist.	-	-	-	-	-	-
Equipamiento exist.	-	-	-	-	-	-
Resto superficie neta	**4.708**	**-**	**735**	**-**	**735**	**6**
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
TOTAL	**4.708**	**-**	**735**	**-**	**735**	**6**

Cumplimiento de estándares	Máximo (estándar AH)	Propuesto (ord. porm.)	Unidades
Coeficiente de edificabilidad homogeneizada del AA	0,16	0,16	m^2cH (ugAH)/m^2s
Edificabilidad homogeneizada del AA	735	735	m^2cH (ugAH)

FICHA DEL ÁMBITO DE ACTUACIÓN EN SUNC	SUNC-01	Los Borregones	(5/7)

CESIÓN DE REDES PROPUESTAS

TIPO DE RED	SUPRAMUNICIPAL	GENERAL	LOCAL	TOTAL
Redes de infraestructuras [m^2s]	0	0	Definir en Ord. Porm.	0
Redes de infraestructuras (sin viario) [m^2s]	0	0		0
Redes de infraestructuras viarias [m^2s]	0	0		0
Redes de equipamientos [m^2s]	0	0	Definir en Ord. Porm.	0
Red de zonas verdes y espacios libres [m^2s]	0	0		0
Red de equipamientos sociales [m^2s]	0	0		0
Redes de servicios urbanos [m^2s]	0	0	Definir en Ord. Porm.	0
TOTAL [m^2s]	**0**	**0**	**Definir en Ord. Porm.**	**0**

ESTÁNDAR DE REDES MÍNIMAS (LSCM-01)

TIPO DE RED	GENERAL*	LOCAL	LOCAL (ZV Y EL)	
Estándar LSCM-01 (art 36.5 y 36.6)	20,00	30,00	15,00	m2s/100m2c
CESIONES MÍNIMAS	**-**	**221**	**110**	**m2s**
Estándar redes locales AH (art 36.5 y 36.6)	-	189,84	45,97	m2s/100m2c
Estándar dotacional del AH (art 20 bis.2)	-	90,87	-	m2s/100m2c
Estándar dotacional del AH (art 20 bis.2)	-	248,95	-	m2s/viv

* Según el artículo 36.5, el cumplimiento de cesión de redes generales se debe cumplir en el conjunto del municipio, por lo que su cumplimiento se justifica en las tablas resumen, no para cada ámbito.

** Según el artículo 20.bis.2, las actuaciones de reforma o renovación de la urbanización en áreas homogéneas que superen los estándares de redes locales establecidos en el artículo 36.6, deberán garantizar que las redes locales previstas mantienen, como mínimo, el estándar dotacional previsto por el planeamiento y el ya obtenido en el área (exc. viario)

OBSERVACIONES SOBRE LA CESIÓN DE REDES PÚBLICAS

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

Redes locales: 221 m²s, incluyendo al menos 110 m²s destinados a espacios libres y zonas verdes, en cumplimiento de la LSCM.

Se prevé la cesión gratuita al Ayuntamiento del 10 % del aprovechamiento urbanístico correspondiente al ámbito.

El urbanizador asumirá los costes de ejecución, refuerzo o conexión a las redes existentes y garantizará su corrección y suficiencia antes de la recepción de las obras por parte del Ayuntamiento.

FICHA DEL ÁMBITO DE ACTUACIÓN EN SUNC	SUNC-01	Los Borregones	(6/7)

GESTIÓN DEL SUELO	
Iniciativa de planeamiento	Privada
Sistema de actuación	Compensación
Figuras de planeamiento, gestión y ejecución	Proyecto de reparcelación + Proyecto de urbanización
Plazo de ejecución	2 años

OBSERVACIONES Y CONDICIONES DE DESARROLLO

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.

FICHA DEL ÁMBITO DE ACTUACIÓN EN SUNC	SUNC-01	Los Borregones	(7/7)

GESTIÓN DEL SUELO	
Iniciativa de planeamiento	Privada
Sistema de actuación	Compensación
Figuras de planeamiento, gestión y ejecución	Proyecto de reparcelación + Proyecto de urbanización
Plazo de ejecución	2 años

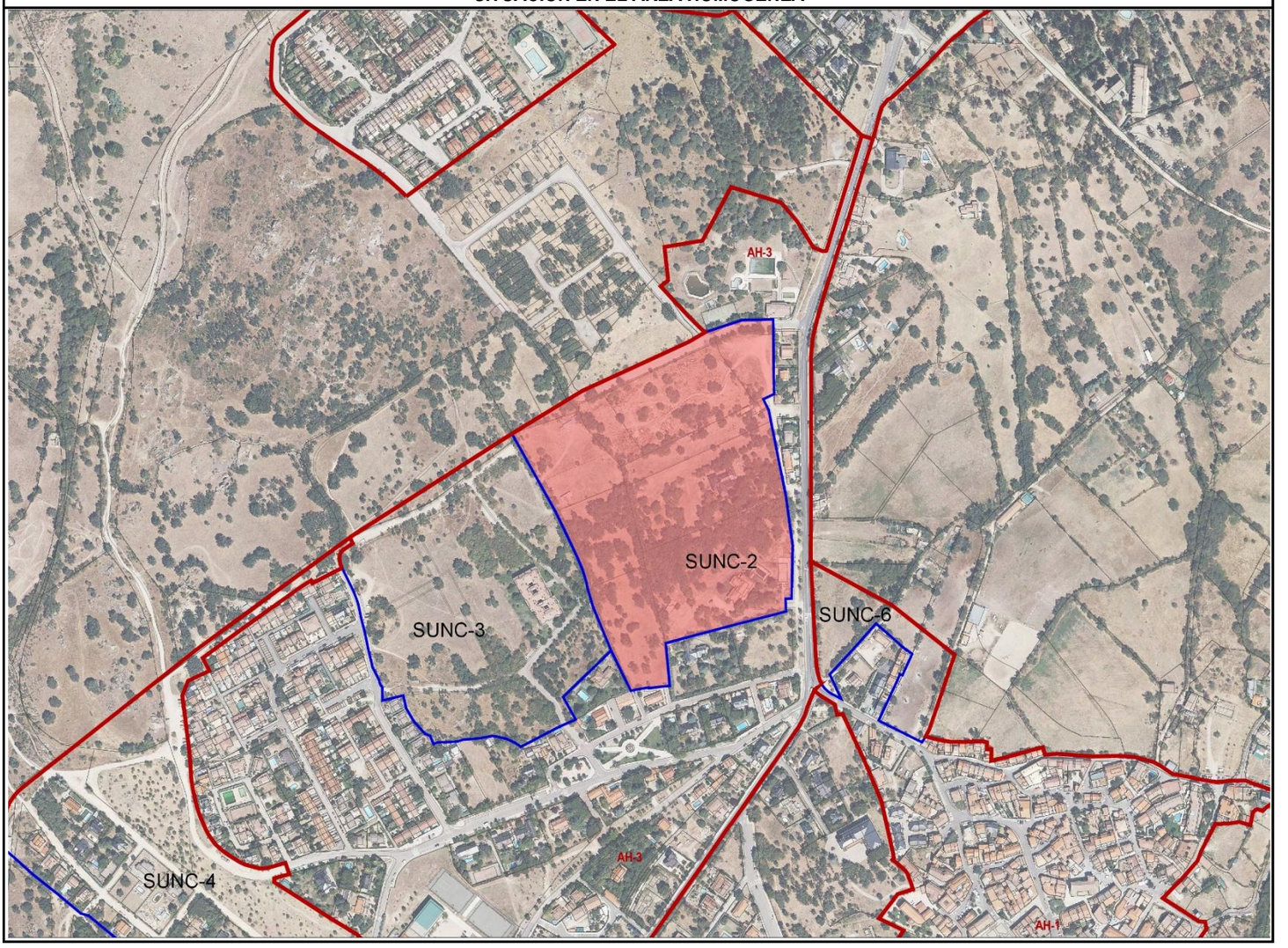
PROPIEDAD DEL SUELO

Referencias catastrales en el ámbito:
0080930VL1008S, 0080932VL1008S, 0080928VL1008S, 0080929VL0097N, 0080922VL0097N, 0080931VL1008S, 0080927VL0097N, 0080933VL1008S, 0080934VL1008S.

FICHA DEL ÁMBITO DE ACTUACIÓN EN SUNC	SUNC-02	Montón de Trigo	(1/6)

IDENTIFICACIÓN DEL ÁMBITO DE ACTUACIÓN			
Código del municipio:	087	Nombre del municipio:	Los Molinos
Código del AH:	AH-03	Nombre del AH:	Oeste del casco antiguo
Código del AA:	SUNC-02	Nombre del AA:	Montón de Trigo
PLANO-HOJA	PO-02.05		

SITUACIÓN EN EL ÁREA HOMOGÉNEA



CARACTERÍSTICAS DEL ÁREA HOMOGÉNEA DONDE SE INSERTA LA ACTUACIÓN		
Código del AH		AH-03
Nombre del AH		Oeste del casco antiguo
Uso global		Residencial
Uso pormenorizado mayoritario		Residencial unifamiliar
Coeficientes de homogeneización		Ver ficha del Área Homogénea AH-03
Coeficiente de edificabilidad		0,20 m^2c/m^2s
Coeficiente de edificabilidad homogeneizado		0,20 m^2cH/m^2s
RATIO DE REDES GENERALES	(art. 36.5)	35,47 $m^2s/100m^2c$
RATIO DE REDES LOCALES	(art. 36.6)	
RATIO DE ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES		22,70 $m^2s/100m^2c$
RATIO DE REDES LOCALES		175,03 $m^2s/100m^2c$
ESTÁNDAR DOTACIONAL DE REDES LOCALES	(art. 19 bis.2)	
ESTÁNDAR DOTACIONAL POR EDIFICABILIDAD		**61,31 $m^2s/100m^2c$**
ESTÁNDAR DOTACIONAL POR VIVIENDA		**112,68 m^2s/viv**

FICHA DEL ÁMBITO DE ACTUACIÓN EN SUNC	SUNC-02	Montón de Trigo	(2/6)

DESCRIPCIÓN DE LA SITUACIÓN ACTUAL

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.

CARACTERÍSTICAS DEL ÁMBITO DE ACTUACIÓN

Código del Ámbito de Actuación	SUNC-02
Nombre del Ámbito de Actuación	Montón de Trigo
Clase y categoría de suelo	Suelo Urbano No Consolidado
Tipo de actuación	Actuación en Suelo Urbano No Consolidado
Uso global	Residencial
Uso pormenorizado mayoritario	Residencial
Superficie bruta de suelo	73.391 m^2s
Superficie de redes generales adscritas	0 m^2s
Superficie que no genera edificabilidad	153 m^2s
Superficie neta	73.238 m^2s
Coeficiente de edificabilidad homogeneizada	0,20 m^2cH (ugAH)/m^2s
Edificabilidad homogeneizada máxima	14.754 m^2cH (ugAH)
Edificabilidad máxima	14.754 m^2c
Número máximo de viviendas	40 viv.
Densidad bruta	10,00 viv./Ha
VIVIENDAS CON PROTECCIÓN PÚBLICA	
% edif. residencial	20 %
Número de viviendas con PP	- viv.
CESIÓN DE PLUSVALÍAS AL AYTO	
Cesión de edificabilidad homogeneizada	1.475 m^2cH (ugAH)
% de cesión	10%

INSTRUCCIONES PARTICULARES A LA ORDENACIÓN

El desarrollo del ámbito deberá:

Consolidar un borde urbano ordenado y coherente con la trama existente del casco antiguo de Los Molinos, garantizando su adecuada integración territorial y paisajística.

Mantener la continuidad morfotipológica de las edificaciones colindantes, adaptando la altura, tipología y volumetría de las nuevas construcciones al entorno inmediato.

Integrar las zonas verdes y espacios libres dentro de la nueva ordenación, evitando configuraciones residuales y asegurando su accesibilidad y conexión con el sistema general de espacios públicos.

Respetar la topografía natural del terreno y controlar el impacto visual mediante soluciones de diseño que favorezcan la calidad ambiental y la adecuada transición hacia el entorno natural.

Ejecutar un vial de carácter general que garantice la continuidad entre la calle Bardaguera, la carretera M-622 y la calle de la Jara, completando la Ronda Oeste perimetral y reforzando la conectividad y permeabilidad viaria del ámbito. Completar las obras de urbanización y redes de servicios, garantizando la correcta conexión con las infraestructuras generales del municipio y el cumplimiento de la legislación vigente en materia de accesibilidad, sostenibilidad y eficiencia.

FICHA DEL ÁMBITO DE ACTUACIÓN EN SUNC	SUNC-02	Montón de Trigo	(3/6)

DESCRIPCIÓN Y OBSERVACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURANTE

Uso global: Residencial

Edificabilidad máxima: 0,20 m²c/m²s, resultando una edificabilidad máxima de 14.754 m²c.

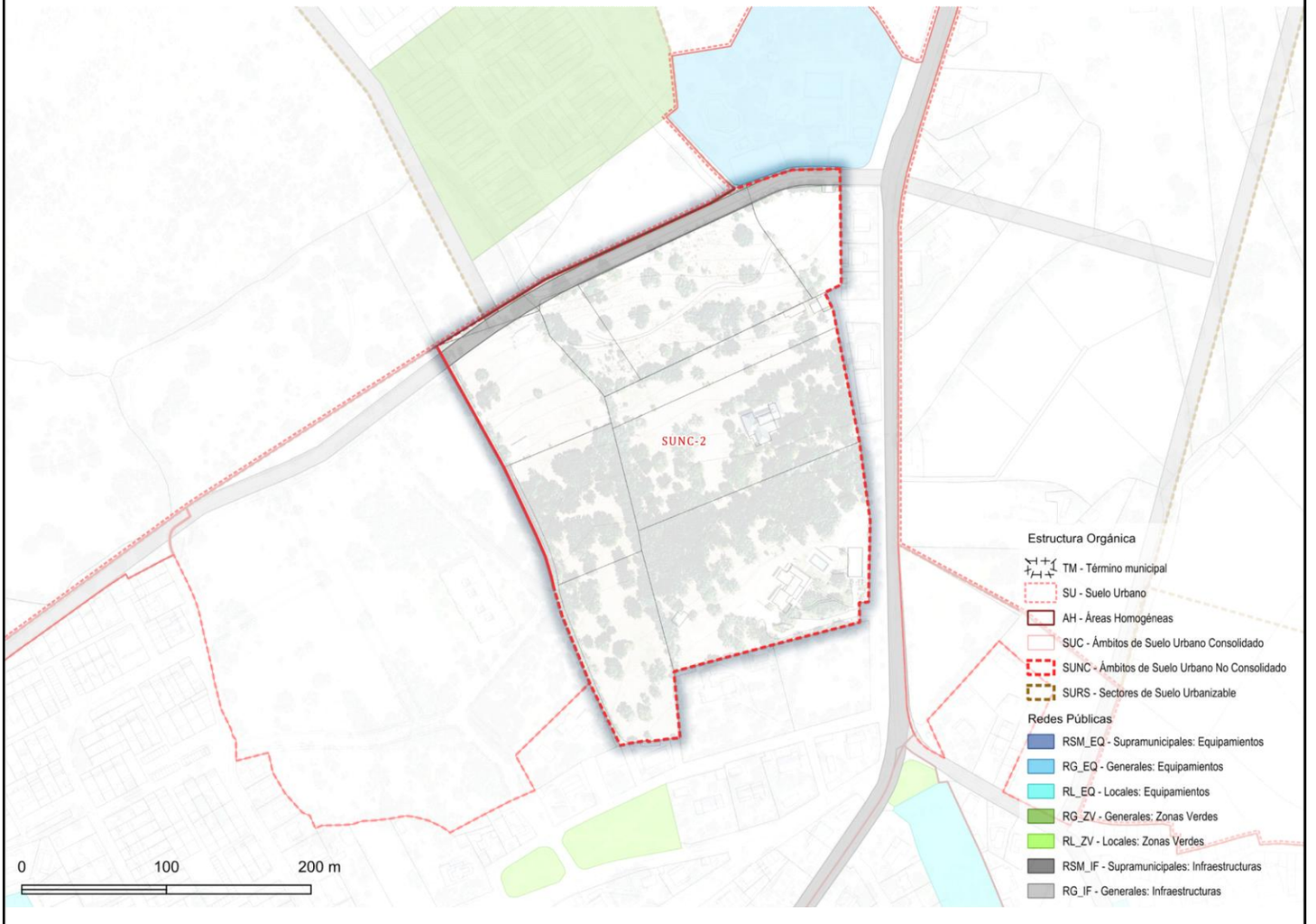
Número máximo de viviendas: 40, con densidad de 10 viviendas/ha.

Reserva mínima del 20% de la edificabilidad residencial para viviendas de protección pública.

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

PLANO DE ORDENACIÓN ESTRUCTURANTE (referencia al PO-03)

Coordenadas georreferenciadas (UTM ETRS89 Zona 30N)	X = 409.011; Y = 4.508,080



FICHA DEL ÁMBITO DE ACTUACIÓN EN SUNC	SUNC-02	Montón de Trigo	(4/6)

PARÁMETROS DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURANTE DEL PLANEAMIENTO

Ordenanza	Superficie neta (m^2s)	C. Edif. (m^2c/m^2s)	Edificabilidad (m^2c)	Coef. de homogeneización	Edif. homogeneizada (m^2cH)	Nº máx. de viviendas
RG - Viario	3.382	-	-	-	-	-
Resto superficie neta	70.009	-	14.754	-	14.754	40
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
TOTAL	**73.391**	**-**	**14.754**	**-**	**14.754**	**40**

Cumplimiento de estándares	Máximo (estándar AH)	Propuesto (ord. porm.)	Unidades
Coeficiente de edificabilidad homogeneizada del AA	0,20	0,20	m^2cH (ugAH)/m^2s
Edificabilidad homogeneizada del AA	14.754	14.754	m^2cH (ugAH)

FICHA DEL ÁMBITO DE ACTUACIÓN EN SUNC	SUNC-02	Montón de Trigo	(5/6)

CESIÓN DE REDES PROPUESTAS

TIPO DE RED	SUPRAMUNICIPAL	GENERAL	LOCAL	TOTAL
Redes de infraestructuras [m^2s]	0	3.382	Definir en Ord. Porm.	3.382
Redes de infraestructuras (sin viario) [m^2s]	0	0		0
Redes de infraestructuras viarias [m^2s]	0	3.382		3.382
Redes de equipamientos [m^2s]	0	0	Definir en Ord. Porm.	0
Red de zonas verdes y espacios libres [m^2s]	0	0		0
Red de equipamientos sociales [m^2s]	0	0		0
Redes de servicios urbanos [m^2s]	0	0	Definir en Ord. Porm.	0
TOTAL [m^2s]	**0**	**3.382**	**Definir en Ord. Porm.**	**3.382**

ESTÁNDAR DE REDES MÍNIMAS (LSCM-01)

TIPO DE RED	GENERAL*	LOCAL	LOCAL (ZV Y EL)	
Estándar LSCM-01 (art 36.5 y 36.6)	20,00	30,00	15,00	m2s/100m2c
CESIONES MÍNIMAS	**-**	**4.426**	**2.213**	**m2s**
Estándar redes locales AH (art 36.5 y 36.6)	-	175,03	22,70	m2s/100m2c
Estándar dotacional del AH (art 20 bis.2)	-	61,31	-	m2s/100m2c
Estándar dotacional del AH (art 20 bis.2)	-	112,68	-	m2s/viv

* Según el artículo 36.5, el cumplimiento de cesión de redes generales se debe cumplir en el conjunto del municipio, por lo que su cumplimiento se justifica en las tablas resumen, no para cada ámbito.

** Según el artículo 20.bis.2, las actuaciones de reforma o renovación de la urbanización en áreas homogéneas que superen los estándares de redes locales establecidos en el artículo 36.6, deberán garantizar que las redes locales previstas mantienen, como mínimo, el estándar dotacional previsto por el planeamiento y el ya obtenido en el área (exc. viario)

OBSERVACIONES SOBRE LA CESIÓN DE REDES PÚBLICAS

No se prevén reservas para redes públicas de carácter supramunicipal.

Redes generales: 3.382 m²s reservados para la red viaria principal, situada en el límite norte del ámbito.

Redes locales: 4.426 m²s, incluyendo al menos 2.213 m²s destinados a espacios libres y zonas verdes, en cumplimiento de la LSCM.

Se prevé la cesión gratuita al Ayuntamiento del 10 % del aprovechamiento urbanístico correspondiente al ámbito.

El urbanizador asumirá los costes de ejecución, refuerzo o conexión a las redes existentes y garantizará su corrección y suficiencia antes de la recepción de las obras por parte del Ayuntamiento.

FICHA DEL ÁMBITO DE ACTUACIÓN EN SUNC	SUNC-02	Montón de Trigo	(6/6)

GESTIÓN DEL SUELO	
Iniciativa de planeamiento	Privada
Sistema de actuación	Compensación
Figuras de planeamiento, gestión y ejecución	Proyecto de reparcelación + Proyecto de urbanización
Plazo de ejecución	2 años

OBSERVACIONES Y CONDICIONES DE DESARROLLO

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.

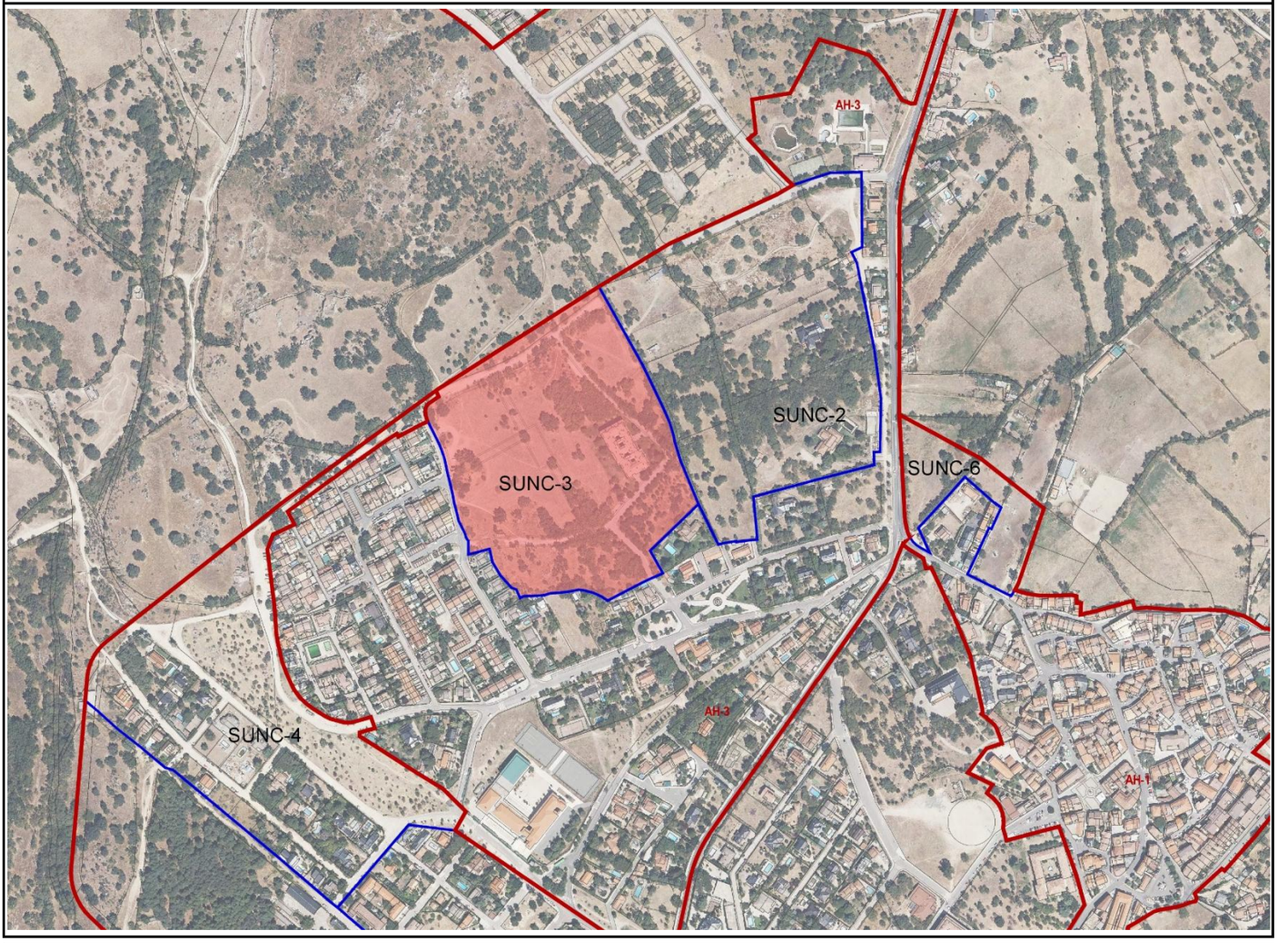
PROPIEDAD DEL SUELO

Referencias catastrales en el ámbito:
28087A00609302, 8984704VL0088S, 8984705VL0098S, 8984706VL0098S, 8984707VL0098S, 8984708VL0098S, 8984709VL0098S, 8984710VL0098S, 8984711VL0098S, 8984712VL0098S, 8984713VL0098S, 8984714VL0098S, 8984715VL0098S, 8984718VL0088S, 8984719VL0088S, 8984721VL0088S, 8984722VL0088S, 8984723VL0088S, 8984724VL0088S, 8984725VL0088S, 9085849VL0098N.

FICHA DEL ÁMBITO DE ACTUACIÓN EN SUNC	SUNC-03	Cerca de Enmedio	(1/6)

IDENTIFICACIÓN DEL ÁMBITO DE ACTUACIÓN			
Código del municipio:	087	Nombre del municipio:	Los Molinos
Código del AH:	AH-03	Nombre del AH:	Oeste del casco antiguo
Código del AA:	SUNC-03	Nombre del AA:	Cerca de Enmedio
PLANO-HOJA	PO-02.05		

SITUACIÓN EN EL ÁREA HOMOGÉNEA



CARACTERÍSTICAS DEL ÁREA HOMOGÉNEA DONDE SE INSERTA LA ACTUACIÓN		
Código del AH		AH-03
Nombre del AH		Oeste del casco antiguo
Uso global		Residencial
Uso pormenorizado mayoritario		Residencial unifamiliar
Coeficientes de homogeneización		Ver ficha del Área Homogénea AH-03
Coeficiente de edificabilidad		0,20 m^2c/m^2s
Coeficiente de edificabilidad homogeneizado		0,20 m^2cH/m^2s
RATIO DE REDES GENERALES	(art. 36.5)	35,47 $m^2s/100m^2c$
RATIO DE REDES LOCALES	(art. 36.6)	
RATIO DE ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES		22,70 $m^2s/100m^2c$
RATIO DE REDES LOCALES		175,03 $m^2s/100m^2c$
ESTÁNDAR DOTACIONAL DE REDES LOCALES	(art. 19 bis.2)	
ESTÁNDAR DOTACIONAL POR EDIFICABILIDAD		**61,31 $m^2s/100m^2c$**
ESTÁNDAR DOTACIONAL POR VIVIENDA		**112,68 m^2s/viv**

FICHA DEL ÁMBITO DE ACTUACIÓN EN SUNC	SUNC-03	Cerca de Enmedio	(2/6)

DESCRIPCIÓN DE LA SITUACIÓN ACTUAL

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 tiene una superficie bruta aproximada de 61.907 m²s.

CARACTERÍSTICAS DEL ÁMBITO DE ACTUACIÓN

Código del Ámbito de Actuación	SUNC-03
Nombre del Ámbito de Actuación	Cerca de Enmedio
Clase y categoría de suelo	Suelo Urbano No Consolidado
Tipo de actuación	Actuación en Suelo Urbano No Consolidado
Uso global	Residencial
Uso pormenorizado mayoritario	Residencial
Superficie bruta de suelo	61.907 m^2s
Superficie de redes generales adscritas	0 m^2s
Superficie que no genera edificabilidad	0 m^2s
Superficie neta	61.907 m^2s
Coeficiente de edificabilidad homogeneizada	0,20 m^2cH (ugAH)/m^2s
Edificabilidad homogeneizada máxima	12.472 m^2cH (ugAH)
Edificabilidad máxima	12.472 m^2c
Número máximo de viviendas	52 viv.
Densidad bruta	8,40 viv./Ha
VIVIENDAS CON PROTECCIÓN PÚBLICA	
% edif. residencial	20 %
Número de viviendas con PP	- viv.
CESIÓN DE PLUSVALÍAS AL AYTO	
Cesión de edificabilidad homogeneizada	1.247 m^2cH (ugAH)
% de cesión	10%

INSTRUCCIONES PARTICULARES A LA ORDENACIÓN

El desarrollo del ámbito deberá:

Consolidar un borde urbano ordenado y coherente con la trama existente del núcleo urbano de Los Molinos, garantizando su integración funcional y paisajística.

Mantener la continuidad morfotipológica de las edificaciones colindantes, adaptando la altura, tipología y volumetría de las nuevas construcciones al entorno inmediato.

Integrar las zonas verdes y espacios libres dentro de la nueva ordenación, evitando configuraciones residuales y asegurando su accesibilidad y conexión con la trama urbana general.

Respetar la topografía natural del terreno y controlar el impacto visual, aplicando criterios de calidad urbana y sostenibilidad ambiental.

Ejecutar viales de carácter general, asegurando la continuidad entre la calle de la Jara, la calle Bardaguera y la carretera M-622, reforzando la conectividad y permeabilidad viaria del ámbito.

Completar las obras de urbanización y redes de servicios, garantizando la correcta conexión con las infraestructuras generales y el cumplimiento de la legislación vigente en materia de accesibilidad y sostenibilidad.

FICHA DEL ÁMBITO DE ACTUACIÓN EN SUNC	SUNC-03	Cerca de Enmedio	(3/6)

DESCRIPCIÓN Y OBSERVACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURANTE

Uso global: Residencial

Edificabilidad máxima: 0,20 m²c/m²s, resultando una edificabilidad máxima de 12.472 m²c.

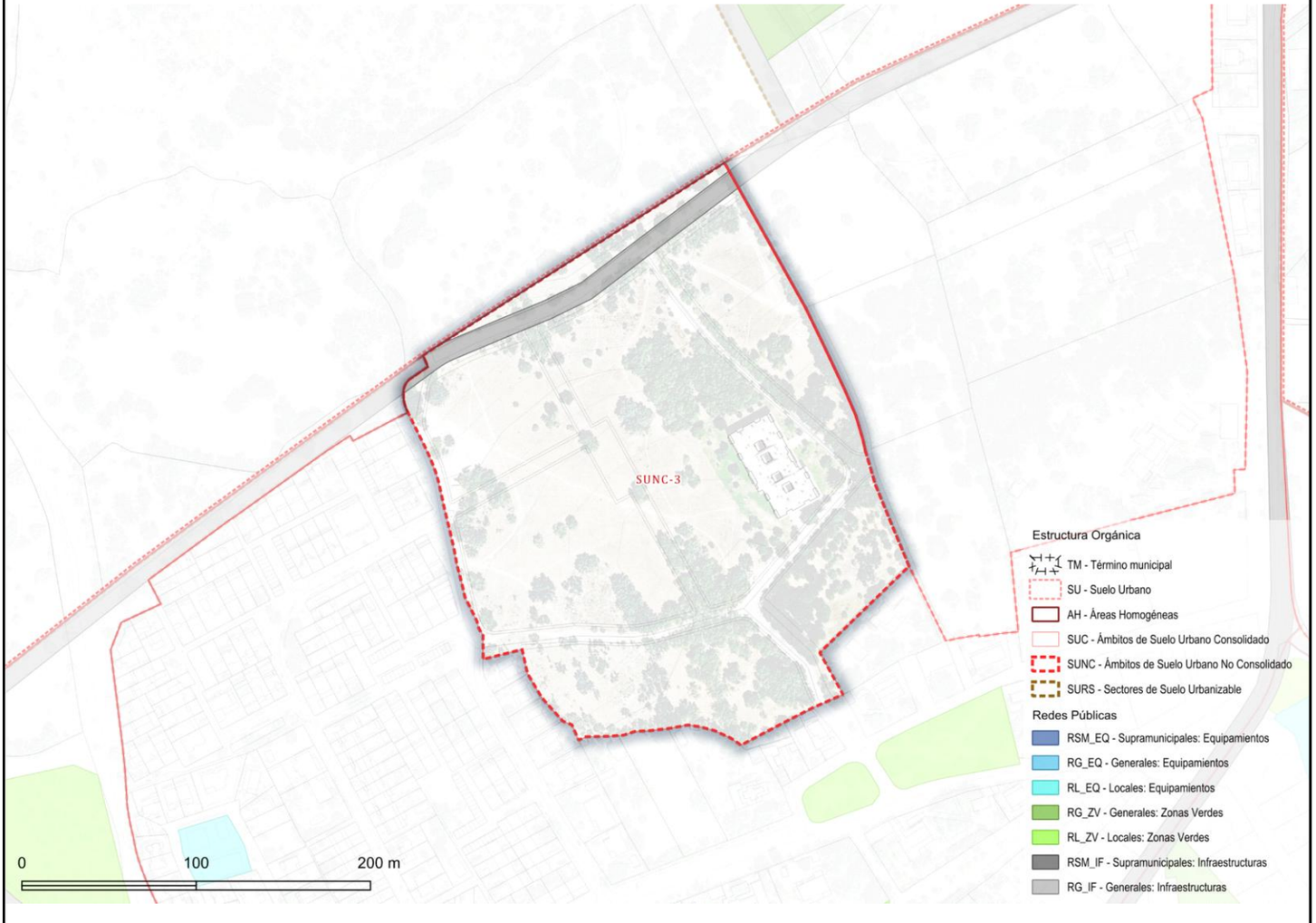
Número máximo de viviendas: 52, con densidad de 8 viviendas/ha.

Reserva mínima del 20% de la edificabilidad residencial para viviendas de protección pública.

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

PLANO DE ORDENACIÓN ESTRUCTURANTE (referencia al PO-03)

Coordenadas georreferenciadas (UTM ETRS89 Zona 30N)	X = 408.775; Y = 4.507.971



FICHA DEL ÁMBITO DE ACTUACIÓN EN SUNC	SUNC-03	Cerca de Enmedio	(4/6)

PARÁMETROS DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURANTE DEL PLANEAMIENTO

Ordenanza	Superficie neta (m^2s)	C. Edif. (m^2c/m^2s)	Edificabilidad (m^2c)	Coef. de homogeneización	Edif. homogeneizada (m^2cH)	Nº máx. de viviendas
RG - Viario	2.356	-	-	-	-	-
Resto superficie neta	59.551	-	12.472	-	12.472	52
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
TOTAL	**61.907**	**-**	**12.472**	**-**	**12.472**	**52**

Cumplimiento de estándares	Máximo (estándar AH)	Propuesto (ord. porm.)	Unidades
Coeficiente de edificabilidad homogeneizada del AA	0,20	0,20	m^2cH (ugAH)/m^2s
Edificabilidad homogeneizada del AA	12.472	12.472	m^2cH (ugAH)

FICHA DEL ÁMBITO DE ACTUACIÓN EN SUNC	SUNC-03	Cerca de Enmedio	(5/6)

CESIÓN DE REDES PROPUESTAS

TIPO DE RED	SUPRAMUNICIPAL	GENERAL	LOCAL	TOTAL
Redes de infraestructuras [m^2s]	0	2.356	Definir en Ord. Porm.	2.356
Redes de infraestructuras (sin viario) [m^2s]	0	0		0
Redes de infraestructuras viarias [m^2s]	0	2.356		2.356
Redes de equipamientos [m^2s]	0	0	Definir en Ord. Porm.	0
Red de zonas verdes y espacios libres [m^2s]	0	0		0
Red de equipamientos sociales [m^2s]	0	0		0
Redes de servicios urbanos [m^2s]	0	0	Definir en Ord. Porm.	0
TOTAL [m^2s]	**0**	**2.356**	**Definir en Ord. Porm.**	**2.356**

ESTÁNDAR DE REDES MÍNIMAS (LSCM-01)

TIPO DE RED	GENERAL*	LOCAL	LOCAL (ZV Y EL)	
Estándar LSCM-01 (art 36.5 y 36.6)	20,00	30,00	15,00	m2s/100m2c
CESIONES MÍNIMAS	**-**	**3.742**	**1.871**	**m2s**
Estándar redes locales AH (art 36.5 y 36.6)	-	175,03	22,70	m2s/100m2c
Estándar dotacional del AH (art 20 bis.2)	-	61,31	-	m2s/100m2c
Estándar dotacional del AH (art 20 bis.2)	-	112,68	-	m2s/viv

* Según el artículo 36.5, el cumplimiento de cesión de redes generales se debe cumplir en el conjunto del municipio, por lo que su cumplimiento se justifica en las tablas resumen, no para cada ámbito.

** Según el artículo 20.bis.2, las actuaciones de reforma o renovación de la urbanización en áreas homogéneas que superen los estándares de redes locales establecidos en el artículo 36.6, deberán garantizar que las redes locales previstas mantienen, como mínimo, el estándar dotacional previsto por el planeamiento y el ya obtenido en el área (exc. viario)

OBSERVACIONES SOBRE LA CESIÓN DE 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.

Se prevé la cesión gratuita al Ayuntamiento del 10 % del aprovechamiento urbanístico correspondiente al ámbito.

El urbanizador asumirá los costes de ejecución, refuerzo y conexión a las redes generales de infraestructuras y servicios, debiendo acreditar su corrección y suficiencia antes de la recepción de las obras pvor parte del Ayuntamiento de Los Molinos.

FICHA DEL ÁMBITO DE ACTUACIÓN EN SUNC	SUNC-03	Cerca de Enmedio	(6/6)

GESTIÓN DEL SUELO	
Iniciativa de planeamiento	Privada
Sistema de actuación	Compensación
Figuras de planeamiento, gestión y ejecución	Proyecto de reparcelación + Proyecto de urbanización
Plazo de ejecución	2 años

OBSERVACIONES Y CONDICIONES DE DESARROLLO

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.

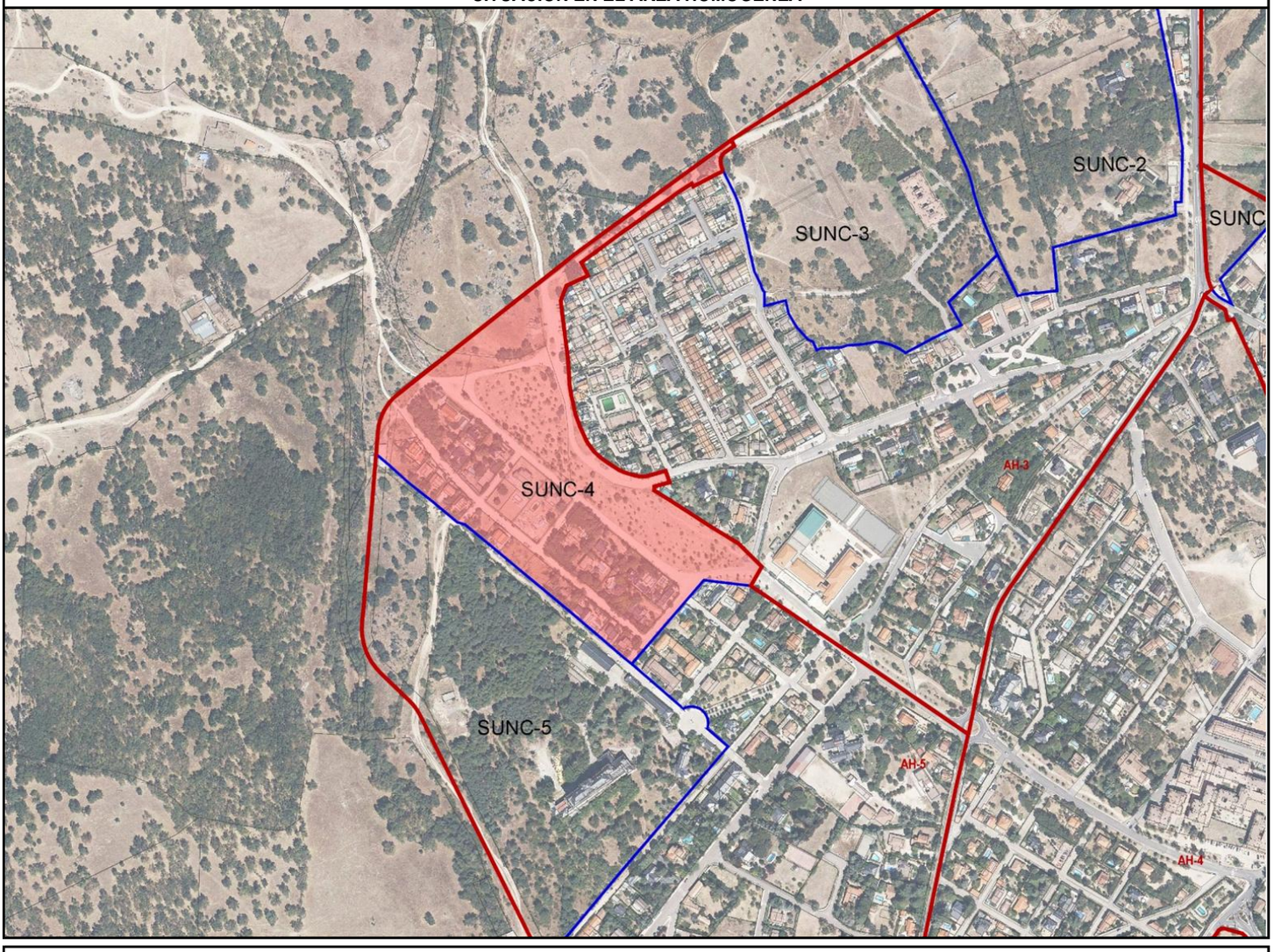
PROPIEDAD DEL SUELO

Referencias catastrales en el ámbito:
8880401VL0088S, 8880402VL0088S, 8880403VL0088S, 8880404VL0088S, 8880406VL0088S, 8880407VL0088S, 8880408VL0088S, 8880412VL0088S, 8880413VL0088S, 8880414VL0088S, 8880416VL0088S, 8882501VL0088S, 8882502VL0088S, 8882503VL0088S, 8882504VL0088S, 8984703VL0088S, 8984704VL0088S, 8984717VL0098S, 8984718VL0088S, 8984720VL0088S, 8984721VL0088S, 8984722VL0088S, 8984723VL0088S.

FICHA DEL ÁMBITO DE ACTUACIÓN EN SUNC	SUNC-04	Cañada Real	(1/6)

IDENTIFICACIÓN DEL ÁMBITO DE ACTUACIÓN			
Código del municipio:	087	Nombre del municipio:	Los Molinos
Código del AH:	AH-05	Nombre del AH:	Cerca de la Mora - Las Heras
Código del AA:	SUNC-04	Nombre del AA:	Cañada Real
PLANO-HOJA	PO-02.05		

SITUACIÓN EN EL ÁREA HOMOGÉNEA



CARACTERÍSTICAS DEL ÁREA HOMOGÉNEA DONDE SE INSERTA LA ACTUACIÓN		
Código del AH		AH-05
Nombre del AH		Cerca de la Mora - Las Heras
Uso global		Residencial
Uso pormenorizado mayoritario		Residencial unifamiliar
Coeficientes de homogeneización		Ver ficha del Área Homogénea AH-05
Coeficiente de edificabilidad		0,23 m^2c/m^2s
Coeficiente de edificabilidad homogeneizado		0,23 m^2cH/m^2s
RATIO DE REDES GENERALES	(art. 36.5)	68,95 $m^2s/100m^2c$
RATIO DE REDES LOCALES	(art. 36.6)	
RATIO DE ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES		21,97 $m^2s/100m^2c$
RATIO DE REDES LOCALES		131,86 $m^2s/100m^2c$
ESTÁNDAR DOTACIONAL DE REDES LOCALES	(art. 19 bis.2)	
ESTÁNDAR DOTACIONAL POR EDIFICABILIDAD		**41,22 $m^2s/100m^2c$**
ESTÁNDAR DOTACIONAL POR VIVIENDA		**109,92 m^2s/viv**

FICHA DEL ÁMBITO DE ACTUACIÓN EN SUNC	SUNC-04	Cañada Real	(2/6)

DESCRIPCIÓN DE LA SITUACIÓN ACTUAL

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.

CARACTERÍSTICAS DEL ÁMBITO DE ACTUACIÓN

Código del Ámbito de Actuación	SUNC-04
Nombre del Ámbito de Actuación	Cañada Real
Clase y categoría de suelo	Suelo Urbano No Consolidado
Tipo de actuación	Actuación en Suelo Urbano No Consolidado
Uso global	Residencial
Uso pormenorizado mayoritario	Residencial
Superficie bruta de suelo	69.892 m^2s
Superficie de redes generales adscritas	0 m^2s
Superficie que no genera edificabilidad	25.867 m^2s
Superficie neta	44.025 m^2s
Coeficiente de edificabilidad homogeneizada	0,23 m^2cH (ugAH)/m^2s
Edificabilidad homogeneizada máxima	9.950 m^2cH (ugAH)
Edificabilidad máxima	9.950 m^2c
Número máximo de viviendas	30 viv.
Densidad bruta	4,29 viv./Ha
VIVIENDAS CON PROTECCIÓN PÚBLICA	
% edif. residencial	20 %
Número de viviendas con PP	- viv.
CESIÓN DE PLUSVALÍAS AL AYTO	
Cesión de edificabilidad homogeneizada	995 m^2cH (ugAH)
% de cesión	10%

INSTRUCCIONES PARTICULARES A LA ORDENACIÓN

El desarrollo del ámbito deberá:

Consolidar un borde urbano ordenado y coherente con la trama existente del núcleo occidental de Los Molinos, garantizando su adecuada integración funcional, territorial y paisajística.

Mantener la continuidad morfotipológica de las edificaciones colindantes, adaptando la altura, tipología y volumetría de las nuevas construcciones a las del entorno inmediato.

Integrar las zonas verdes y espacios libres dentro de la nueva ordenación, evitando configuraciones residuales y asegurando su accesibilidad y conexión con el sistema general de espacios públicos y con las zonas verdes existentes.

Respetar la topografía natural del terreno y controlar el impacto visual mediante soluciones de diseño que favorezcan la calidad ambiental y la adecuada transición hacia el entorno natural.

Ejecutar un vial de carácter general que garantice la continuidad entre la Avenida de la Marina, la calle de la Jara y el viario perimetral previsto, completando la ronda exterior oeste y reforzando la conectividad y permeabilidad viaria del ámbito.

Completar las obras de urbanización y las redes de servicios, garantizando la correcta conexión con las infraestructuras generales del municipio y el cumplimiento de la legislación vigente en materia de accesibilidad, sostenibilidad y eficiencia energética.

FICHA DEL ÁMBITO DE ACTUACIÓN EN SUNC	SUNC-04	Cañada Real	(3/6)

DESCRIPCIÓN Y OBSERVACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURANTE

Uso global: Residencial

Edificabilidad máxima: 0,23 m²c/m²s, resultando una edificabilidad máxima de 9.950 m²c.

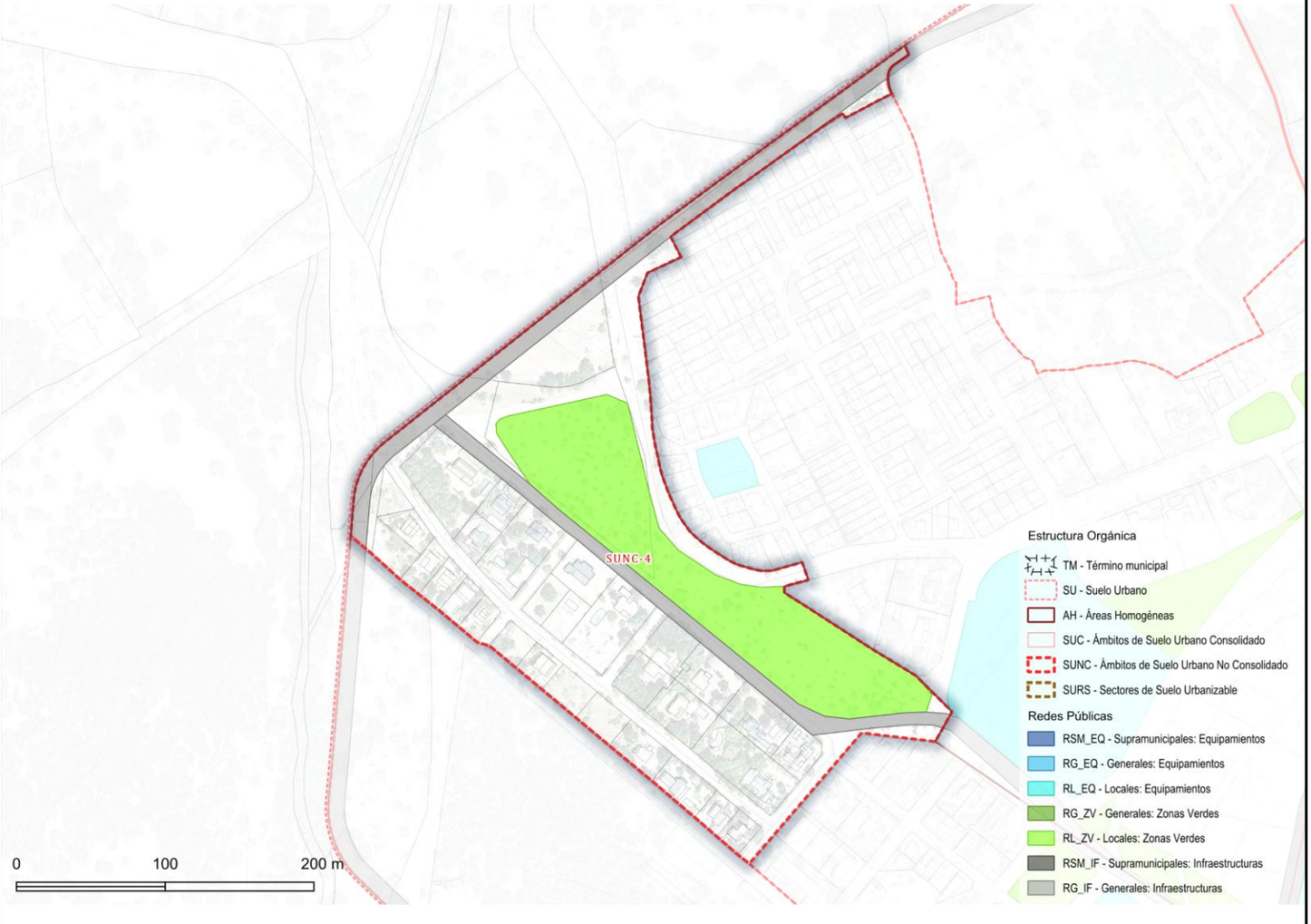
Número máximo de viviendas: 30, con una densidad aproximada de 4 viviendas/ha. Este SUNC se encuentra parcialmente colmatado, quedando 6 parcelas vacantes.

Reserva mínima del 20% de la edificabilidad residencial para viviendas de protección pública.

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

PLANO DE ORDENACIÓN ESTRUCTURANTE (referencia al PO-03)

Coordenadas georreferenciadas (UTM ETRS89 Zona 30N)	X = 408.495; Y = 4.507.690



FICHA DEL ÁMBITO DE ACTUACIÓN EN SUNC	SUNC-04	Cañada Real	(4/6)

PARÁMETROS DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURANTE DEL PLANEAMIENTO

Ordenanza	Superficie neta (m^2s)	C. Edif. (m^2c/m^2s)	Edificabilidad (m^2c)	Coef. de homogeneización	Edif. homogeneizada (m^2cH)	Nº máx. de viviendas
RG - Viario	9.370	-	-	-	-	-
Espacio libre exist.	16.538	-	-	-	-	-
Resto superficie neta	**43.984**	**-**	**9.950**	**-**	**9.950**	**30**
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
TOTAL	**69.892**	**-**	**9.950**	**-**	**9.950**	**30**

Cumplimiento de estándares	Máximo (estándar AH)	Propuesto (ord. porm.)	Unidades
Coeficiente de edificabilidad homogeneizada del AA	0,23	0,23	m^2cH (ugAH)/m^2s
Edificabilidad homogeneizada del AA	9.950	9.950	m^2cH (ugAH)

FICHA DEL ÁMBITO DE ACTUACIÓN EN SUNC	SUNC-04	Cañada Real	(5/6)

CESIÓN DE REDES PROPUESTAS

TIPO DE RED	SUPRAMUNICIPAL	GENERAL	LOCAL	TOTAL
Redes de infraestructuras [m^2s]	0	9.370	Definir en Ord. Porm.	9.370
Redes de infraestructuras (sin viario) [m^2s]	0	0		0
Redes de infraestructuras viarias [m^2s]	0	9.370		9.370
Redes de equipamientos [m^2s]	0	0	Definir en Ord. Porm.	0
Red de zonas verdes y espacios libres [m^2s]	0	0		0
Red de equipamientos sociales [m^2s]	0	0		0
Redes de servicios urbanos [m^2s]	0	0	Definir en Ord. Porm.	0
TOTAL [m^2s]	**0**	**9.370**	**Definir en Ord. Porm.**	**9.370**

ESTÁNDAR DE REDES MÍNIMAS (LSCM-01)

TIPO DE RED	GENERAL*	LOCAL	LOCAL (ZV Y EL)	
Estándar LSCM-01 (art 36.5 y 36.6)	20,00	30,00	15,00	m2s/100m2c
CESIONES MÍNIMAS	**-**	**2.985**	**1.493**	**m2s**
Estándar redes locales AH (art 36.5 y 36.6)	-	131,86	21,97	m2s/100m2c
Estándar dotacional del AH (art 20 bis.2)	-	41,22	-	m2s/100m2c
Estándar dotacional del AH (art 20 bis.2)	-	109,92	-	m2s/viv

* Según el artículo 36.5, el cumplimiento de cesión de redes generales se debe cumplir en el conjunto del municipio, por lo que su cumplimiento se justifica en las tablas resumen, no para cada ámbito.

** Según el artículo 20.bis.2, las actuaciones de reforma o renovación de la urbanización en áreas homogéneas que superen los estándares de redes locales establecidos en el artículo 36.6, deberán garantizar que las redes locales previstas mantienen, como mínimo, el estándar dotacional previsto por el planeamiento y el ya obtenido en el área (exc. viario)

OBSERVACIONES SOBRE LA CESIÓN DE REDES PÚBLICAS

No se prevén reservas para redes públicas de carácter supramunicipal.

Redes generales: 9.370 m²s destinados a la red viaria general, localizada en los límites oeste y norte del ámbito, asi como un tramo que discurre por su interior, con objeto de garantizar la adecuada conexión con la red existente y con la red general propuesta por el PGOU.

Redes locales: 2.985 m²s reservados para red viaria local, equipamientos y espacios libres, de los cuales al menos 1.493 m²s se destinan a zonas verdes y espacios arbolados, en cumplimiento de la LSCM.

Se prevé la cesión gratuita al Ayuntamiento del 10 % del aprovechamiento urbanístico correspondiente al ámbito.

El urbanizador asumirá los costes de ejecución, refuerzo y conexión de las redes de infraestructuras y servicios, garantizando su corrección y suficiencia antes de la recepción de las obras por parte del Ayuntamiento de Los Molinos.

FICHA DEL ÁMBITO DE ACTUACIÓN EN SUNC	SUNC-04	Cañada Real	(6/6)

GESTIÓN DEL SUELO	
Iniciativa de planeamiento	Privada
Sistema de actuación	Compensación
Figuras de planeamiento, gestión y ejecución	Proyecto de reparcelación + Proyecto de urbanización
Plazo de ejecución	2 años

OBSERVACIONES Y CONDICIONES DE DESARROLLO

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.

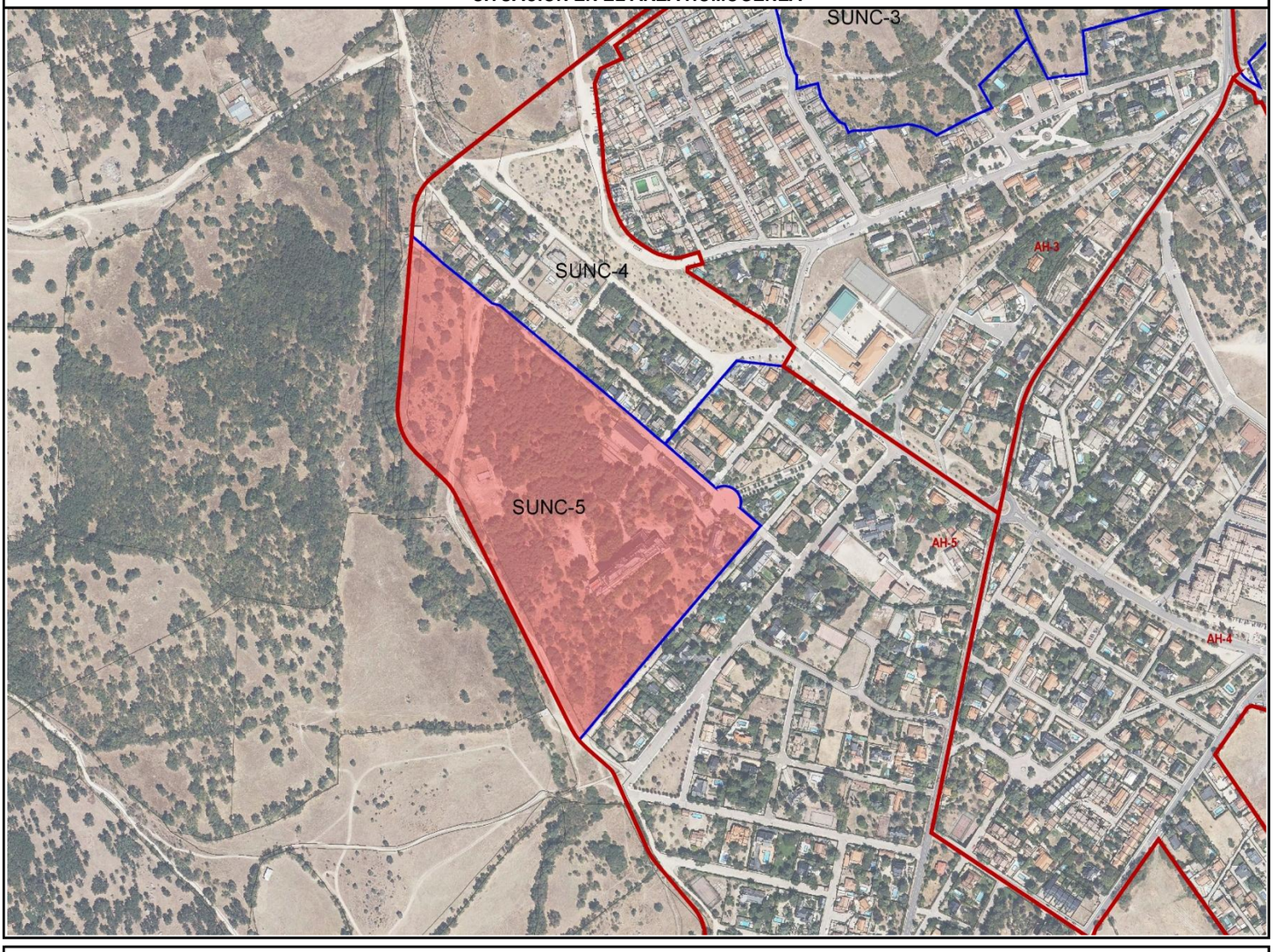
PROPIEDAD DEL SUELO

Referencias catastrales en el ámbito:
28087A00600220, 28087A00609304, 28087A01409006, 28087A01609003, 8479401VL0087N, 8479402VL0087N, 8479403VL0087N, 8479404VL0087N, 8479801VL0087N, 8479802VL0087N, 8479803VL0087N, 8479804VL0087N, 8479805VL0087N, 8479806VL0087N, 8479807VL0087N, 8578601VL0087N, 8578602VL0087N, 8578603VL0087N, 8578604VL0087N, 8578605VL0087N, 8578606VL0087N, 8578607VL0087N, 8578608VL0087N, 8579601VL0087N, 8579602VL0087N, 8579603VL0087N, 8579604VL0087N, 8580801VL0088S, 8580802VL0088S, 8678701VL0087N, 8678702VL0087N, 8678703VL0087N, 8678704VL0087N, 8678705VL0087N, 8678706VL0087N, 8678707VL0087N, 8679322VL0088S, 8679323VL0088S, 8679324VL0088S, 8679325VL0088S, 8679326VL0088S, 8679327VL0087N, 8679329VL0087N, 8679330VL0087N, 8679902VL0087N, 8680209VL0088S, 8681301VL0088S, 8681302VL0088S, 8681303VL0088S, 8681304VL0088S, 8681305VL0088S, 8681306VL0088S, 8681307VL0088S, 8681308VL0088S, 8681801VL0088S, 8681810VL0088S, 8681813VL0088S, 8777201VL0087N, 8777202VL0087N, 8777203VL0087N, 8777804VL0087N, 8779601VL0087N, 8882504VL0088S, 8984702VL0088S, 8984703VL0088S.

FICHA DEL ÁMBITO DE ACTUACIÓN EN SUNC	SUNC-05	Sanatorio de la Marina	(1/6)

IDENTIFICACIÓN DEL ÁMBITO DE ACTUACIÓN			
Código del municipio:	087	Nombre del municipio:	Los Molinos
Código del AH:	AH-05	Nombre del AH:	Cerca de la Mora - Las Heras
Código del AA:	SUNC-05	Nombre del AA:	Sanatorio de la Marina
PLANO-HOJA	PO-02.05		

SITUACIÓN EN EL ÁREA HOMOGÉNEA



CARACTERÍSTICAS DEL ÁREA HOMOGÉNEA DONDE SE INSERTA LA ACTUACIÓN		
Código del AH		AH-05
Nombre del AH		Cerca de la Mora - Las Heras
Uso global		Residencial
Uso pormenorizado mayoritario		Residencial unifamiliar
Coeficientes de homogeneización		Ver ficha del Área Homogénea AH-05
Coeficiente de edificabilidad		0,23 m^2c/m^2s
Coeficiente de edificabilidad homogeneizado		0,23 m^2cH/m^2s
RATIO DE REDES GENERALES	(art. 36.5)	68,95 $m^2s/100m^2c$
RATIO DE REDES LOCALES	(art. 36.6)	
RATIO DE ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES		21,97 $m^2s/100m^2c$
RATIO DE REDES LOCALES		131,86 $m^2s/100m^2c$
ESTÁNDAR DOTACIONAL DE REDES LOCALES	(art. 19 bis.2)	
ESTÁNDAR DOTACIONAL POR EDIFICABILIDAD		**41,22 $m^2s/100m^2c$**
ESTÁNDAR DOTACIONAL POR VIVIENDA		**109,92 m^2s/viv**

FICHA DEL ÁMBITO DE ACTUACIÓN EN SUNC	SUNC-05	Sanatorio de la Marina	(2/6)

DESCRIPCIÓN DE LA SITUACIÓN ACTUAL

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.

CARACTERÍSTICAS DEL ÁMBITO DE ACTUACIÓN

Código del Ámbito de Actuación	SUNC-05
Nombre del Ámbito de Actuación	Sanatorio de la Marina
Clase y categoría de suelo	Suelo Urbano No Consolidado
Tipo de actuación	Actuación en Suelo Urbano No Consolidado
Uso global	Residencial
Uso pormenorizado mayoritario	Residencial
Superficie bruta de suelo	91.316 m^2s
Superficie de redes generales adscritas	6.456 m^2s
Superficie que no genera edificabilidad	0 m^2s
Superficie neta	97.772 m^2s
Coeficiente de edificabilidad homogeneizada	0,23 m^2cH (ugAH)/m^2s
Edificabilidad homogeneizada máxima	22.098 m^2cH (ugAH)
Edificabilidad máxima	22.098 m^2c
Número máximo de viviendas	91 viv.
Densidad bruta	9,97 viv./Ha
VIVIENDAS CON PROTECCIÓN PÚBLICA	
% edif. residencial	20 %
Número de viviendas con PP	- viv.
CESIÓN DE PLUSVALÍAS AL AYTO	
Cesión de edificabilidad homogeneizada	2.210 m^2cH (ugAH)
% de cesión	10%

INSTRUCCIONES PARTICULARES A LA ORDENACIÓN

El desarrollo del ámbito deberá:

Consolidar un borde urbano de calidad, integrado funcional y morfológicamente con la trama urbana existente, asegurando una adecuada transición hacia el entorno natural bajo criterios de sostenibilidad y calidad paisajística.

Mantener la continuidad morfotipológica de la trama urbana adyacente, adaptando la altura, volumetría y tipología edificatoria al entorno inmediato.

Integrar las zonas verdes y espacios libres dentro de la ordenación evitando configuraciones residuales, garantizando su conexión con el sistema general de espacios públicos y su tratamiento paisajístico.

Respetar la topografía natural del terreno y controlar el impacto visual mediante soluciones de diseño que favorezcan la calidad ambiental y la integración paisajística.

Ejecutar la red viaria prevista, garantizando la continuidad entre el nuevo Paseo de los Transeúntes y la Avenida de la Marina, completando la ronda perimetral oeste y reforzando la conectividad del ámbito con el resto del municipio.

FICHA DEL ÁMBITO DE ACTUACIÓN EN SUNC	SUNC-05	Sanatorio de la Marina	(3/6)

DESCRIPCIÓN Y OBSERVACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURANTE

Uso global: Residencial

Edificabilidad máxima: 0,23 m²c/m²s, resultando una edificabilidad total de 22.098 m²c.

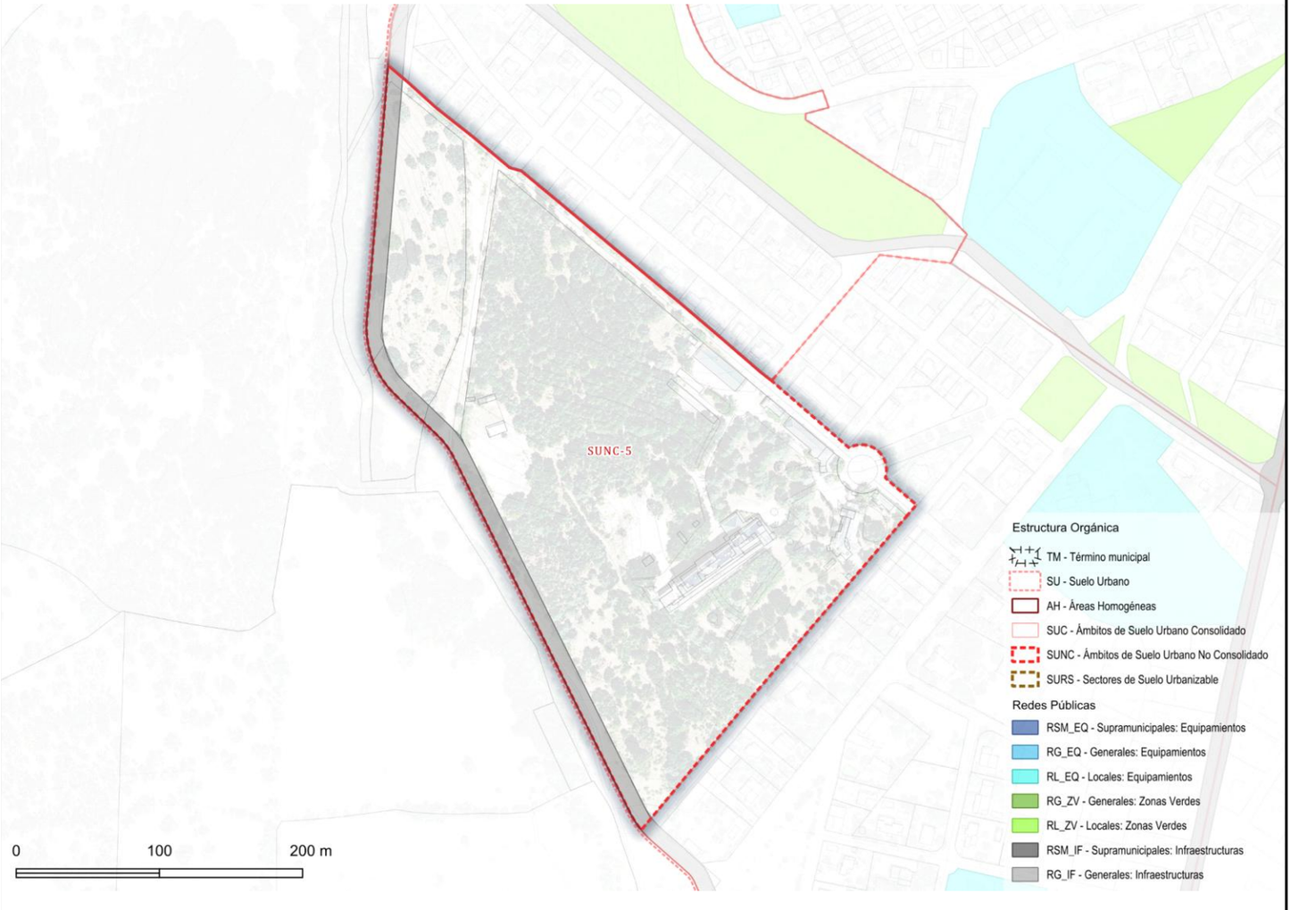
Número máximo de viviendas: 91, con una densidad aproximada de 10 viviendas/ha.

Reserva mínima del 20% de la edificabilidad residencial para viviendas con protección pública.

Cesión al Ayuntamiento: Se realizará la cesión gratuita del 10% del producto del índice de edificabilidad asignado al ámbito por su superficie.

PLANO DE ORDENACIÓN ESTRUCTURANTE (referencia al PO-03)

Coordenadas georreferenciadas (UTM ETRS89 Zona 30N)	X = 408.457; Y = 4.507.430



FICHA DEL ÁMBITO DE ACTUACIÓN EN SUNC	SUNC-05	Sanatorio de la Marina	(4/6)

PARÁMETROS DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURANTE DEL PLANEAMIENTO

Ordenanza	Superficie neta (m^2s)	C. Edif. (m^2c/m^2s)	Edificabilidad (m^2c)	Coef. de homogeneización	Edif. homogeneizada (m^2cH)	Nº máx. de viviendas
RG - Viario	6.364	-	-	-	-	-
Resto superficie neta	84.952	-	22.098	-	22.098	91
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
TOTAL	**91.316**	**-**	**22.098**	**-**	**22.098**	**91**

Cumplimiento de estándares	Máximo (estándar AH)	Propuesto (ord. porm.)	Unidades
Coeficiente de edificabilidad homogeneizada del AA	0,23	0,23	m^2cH (ugAH)/m^2s
Edificabilidad homogeneizada del AA	22.098	22.098	m^2cH (ugAH)

FICHA DEL ÁMBITO DE ACTUACIÓN EN SUNC	SUNC-05	Sanatorio de la Marina	(5/6)

CESIÓN DE REDES PROPUESTAS

TIPO DE RED	SUPRAMUNICIPAL	GENERAL	LOCAL	TOTAL
Redes de infraestructuras [m^2s]	0	6.364	Definir en Ord. Porm.	6.364
Redes de infraestructuras (sin viario) [m^2s]	0	0		0
Redes de infraestructuras viarias [m^2s]	0	6.364		6.364
Redes de equipamientos [m^2s]	0	0	Definir en Ord. Porm.	0
Red de zonas verdes y espacios libres [m^2s]	0	0		0
Red de equipamientos sociales [m^2s]	0	0		0
Redes de servicios urbanos [m^2s]	0	0	Definir en Ord. Porm.	0
TOTAL [m^2s]	**0**	**6.364**	**Definir en Ord. Porm.**	**6.364**

ESTÁNDAR DE REDES MÍNIMAS (LSCM-01)

TIPO DE RED	GENERAL*	LOCAL	LOCAL (ZV Y EL)	
Estándar LSCM-01 (art 36.5 y 36.6)	20,00	30,00	15,00	m2s/100m2c
CESIONES MÍNIMAS	**-**	**6.629**	**3.315**	**m2s**
Estándar redes locales AH (art 36.5 y 36.6)	-	131,86	21,97	m2s/100m2c
Estándar dotacional del AH (art 20 bis.2)	-	41,22	-	m2s/100m2c
Estándar dotacional del AH (art 20 bis.2)	-	109,92	-	m2s/viv

* Según el artículo 36.5, el cumplimiento de cesión de redes generales se debe cumplir en el conjunto del municipio, por lo que su cumplimiento se justifica en las tablas resumen, no para cada ámbito.

** Según el artículo 20.bis.2, las actuaciones de reforma o renovación de la urbanización en áreas homogéneas que superen los estándares de redes locales establecidos en el artículo 36.6, deberán garantizar que las redes locales previstas mantienen, como mínimo, el estándar dotacional previsto por el planeamiento y el ya obtenido en el área (exc. viario)

OBSERVACIONES SOBRE LA CESIÓN DE REDES PÚBLICAS

No se prevén reservas para redes públicas de carácter supramunicipal.

Redes generales: 6.364 m²s destinados a la red viaria general, situados en los límites oeste y norte del ámbito, con objeto de garantizar la adecuada conexión con la red existente y con la red general propuesta por el PGOU.

Redes locales: 6.629 m²s reservados para red viaria local, equipamientos y espacios libres, de los cuales al menos 3.315 m²s se destinan a zonas verdes y espacios arbolados, en cumplimiento de la LSCM.

Se prevé la cesión gratuita al Ayuntamiento del 10 % del aprovechamiento urbanístico correspondiente al ámbito.

El urbanizador asumirá los costes de ejecución, refuerzo y conexión de las redes de infraestructuras y servicios, garantizando su corrección y suficiencia antes de la recepción de las obras por parte del Ayuntamiento de Los Molinos.

FICHA DEL ÁMBITO DE ACTUACIÓN EN SUNC	SUNC-05	Sanatorio de la Marina	(6/6)

GESTIÓN DEL SUELO	
Iniciativa de planeamiento	Privada
Sistema de actuación	Compensación
Figuras de planeamiento, gestión y ejecución	Proyecto de reparcelación + Proyecto de urbanización
Plazo de ejecución	2 años

OBSERVACIONES Y CONDICIONES DE DESARROLLO

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.

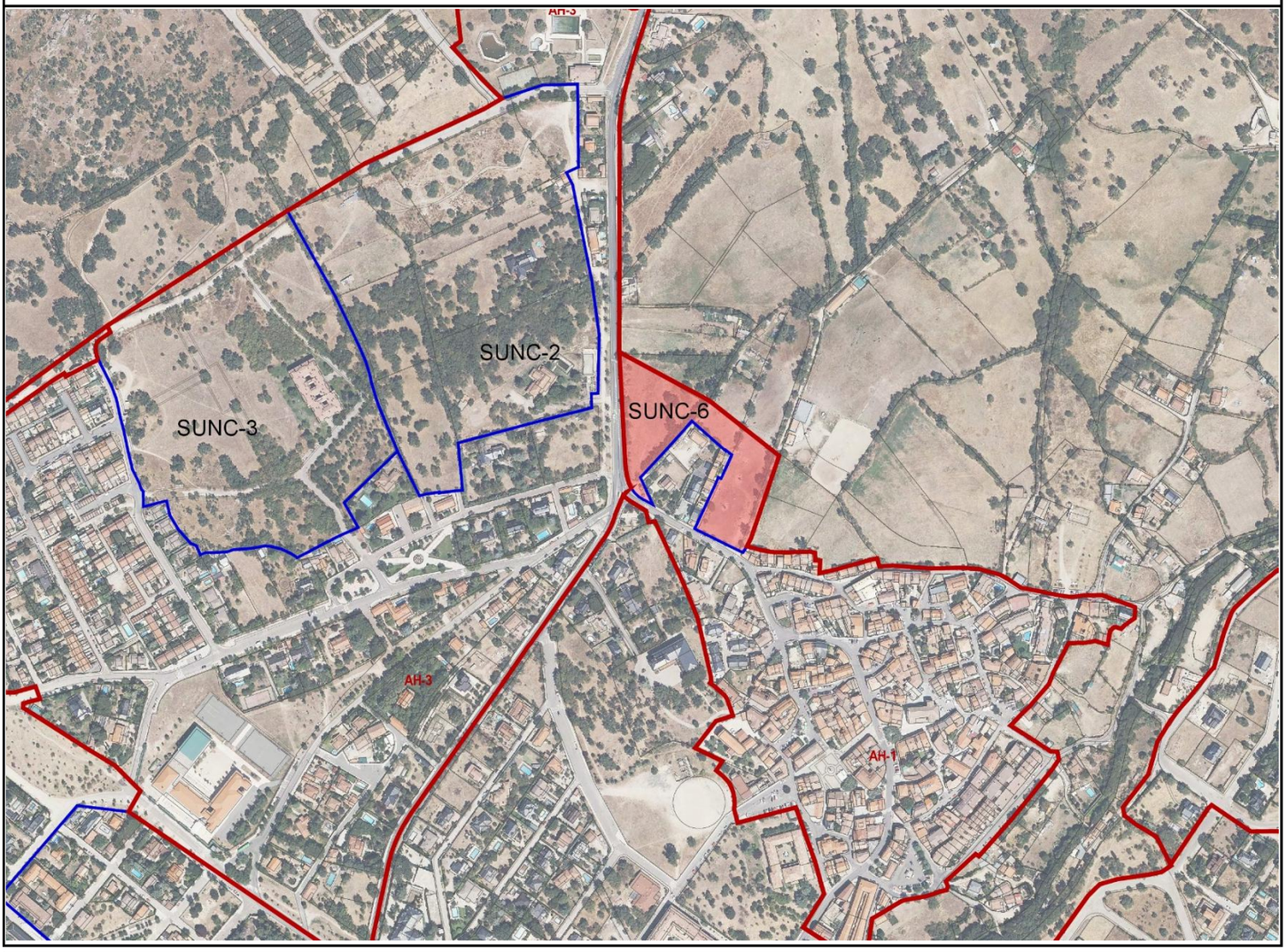
PROPIEDAD DEL SUELO

Referencias catastrales en el ámbito:
28087A00609322, 28087A01600018, 28087A01609003, 8378502VL0087N, 8479807VL0087N, 8578601VL0087N, 8578602VL0087N, 8578603VL0087N, 8578605VL0087N, 8578606VL0087N, 8676501VL0087N, 8776201VL0087N, 8777605VL0087N, 8777804VL0087N.

FICHA DEL ÁMBITO DE ACTUACIÓN EN SUNC	SUNC-06	Cerca de Lozano	(1/6)

IDENTIFICACIÓN DEL ÁMBITO DE ACTUACIÓN			
Código del municipio:	087	Nombre del municipio:	Los Molinos
Código del AH:	AH-01	Nombre del AH:	Casco Antiguo
Código del AA:	SUNC-06	Nombre del AA:	Cerca de Lozano
PLANO-HOJA	PO-02.05		

SITUACIÓN EN EL ÁREA HOMOGÉNEA



CARACTERÍSTICAS DEL ÁREA HOMOGÉNEA DONDE SE INSERTA LA ACTUACIÓN		
Código del AH		AH-01
Nombre del AH		Casco Antiguo
Uso global		Residencial
Uso pormenorizado mayoritario		Residencial unifamiliar
Coeficientes de homogeneización		Ver ficha del Área Homogénea AH-01
Coeficiente de edificabilidad		0,89 m^2c/m^2s
Coeficiente de edificabilidad homogeneizado		0,89 m^2cH/m^2s
RATIO DE REDES GENERALES	(art. 36.5)	12,48 $m^2s/100m^2c$
RATIO DE REDES LOCALES	(art. 36.6)	
RATIO DE ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES		1,01 $m^2s/100m^2c$
RATIO DE REDES LOCALES		34,70 $m^2s/100m^2c$
ESTÁNDAR DOTACIONAL DE REDES LOCALES	(art. 19 bis.2)	
ESTÁNDAR DOTACIONAL POR EDIFICABILIDAD		**5,66 $m^2s/100m^2c$**
ESTÁNDAR DOTACIONAL POR VIVIENDA		**7,94 m^2s/viv**

FICHA DEL ÁMBITO DE ACTUACIÓN EN SUNC	SUNC-06	Cerca de Lozano	(2/6)

DESCRIPCIÓN DE LA SITUACIÓN ACTUAL

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.

CARACTERÍSTICAS DEL ÁMBITO DE ACTUACIÓN

Código del Ámbito de Actuación	SUNC-06
Nombre del Ámbito de Actuación	Cerca de Lozano
Clase y categoría de suelo	Suelo Urbano No Consolidado
Tipo de actuación	Actuación en Suelo Urbano No Consolidado
Uso global	Residencial
Uso pormenorizado mayoritario	Residencial
Superficie bruta de suelo	12.115 m^2s
Superficie de redes generales adscritas	0 m^2s
Superficie que no genera edificabilidad	722 m^2s
Superficie neta	11.393 m^2s
Coeficiente de edificabilidad homogeneizada	0,89 m^2cH (ugAH)/m^2s
Edificabilidad homogeneizada máxima	10.123 m^2cH (ugAH)
Edificabilidad máxima	10.123 m^2c
Número máximo de viviendas	12 viv.
Densidad bruta	9,91 viv./Ha
VIVIENDAS CON PROTECCIÓN PÚBLICA	
% edif. residencial	20 %
Número de viviendas con PP	- viv.
CESIÓN DE PLUSVALÍAS AL AYTO	
Cesión de edificabilidad homogeneizada	1.012 m^2cH (ugAH)
% de cesión	10%

INSTRUCCIONES PARTICULARES A LA ORDENACIÓN

El desarrollo del ámbito deberá:

Consolidar un borde urbano de calidad, integrado con el tejido urbano existente y garantizando su adecuada conexión con el resto del municipio.

Mantener la continuidad morfotipológica de la trama urbana contigua, adaptando la altura, tipología y volumetría de las edificaciones al entorno inmediato.

Integrar las zonas verdes y los espacios libres en la nueva ordenación evitando configuraciones residuales y garantizando su conexión con el sistema general de espacios públicos.

Respetar la topografía natural del terreno y minimizar el impacto visual mediante soluciones de diseño que favorezcan la calidad paisajística y ambiental.

Ejecutar el nuevo vial previsto en la red general viaria, garantizando la continuidad y conexión entre la calle Real y los nuevos desarrollos al norte del ámbito, de acuerdo con las estrategias de modelo de ciudad del PGOU.

Completar las obras de urbanización y las redes de servicios, garantizando la correcta conexión con las infraestructuras generales del municipio y el cumplimiento de la legislación vigente en materia de accesibilidad, sostenibilidad y eficiencia energética.

FICHA DEL ÁMBITO DE ACTUACIÓN EN SUNC	SUNC-06	Cerca de Lozano	(3/6)

DESCRIPCIÓN Y OBSERVACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURANTE

Uso global: Residencial

Edificabilidad máxima: 0,89 m²c/m²s, resultando una edificabilidad total de 10.123 m²c.

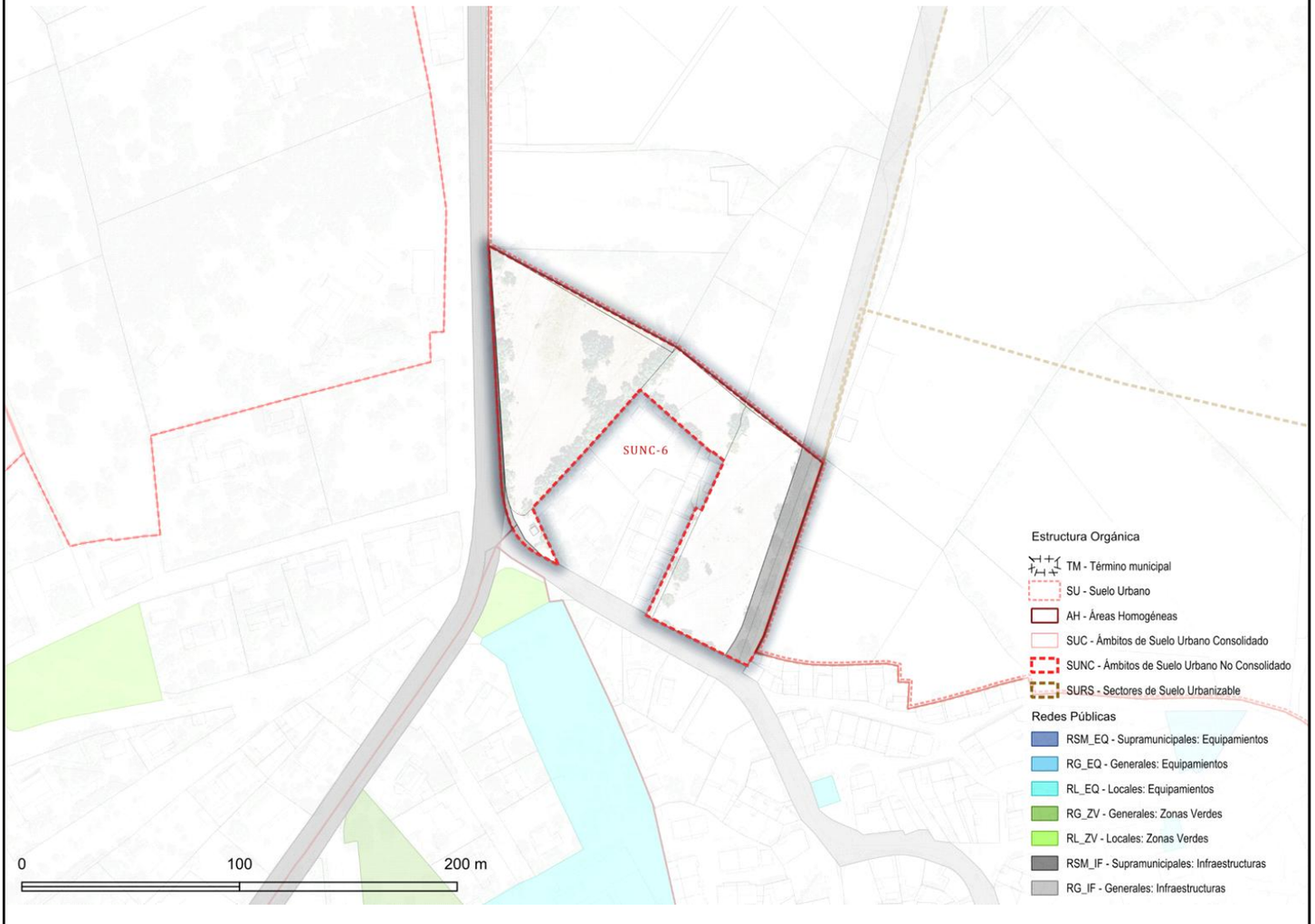
Número máximo de viviendas: 12, con una densidad aproximada de 10 viviendas/ha.

Reserva mínima del 20% de la edificabilidad residencial para viviendas con protección pública.

Cesión al Ayuntamiento: Se realizará la cesión gratuita del 10% del producto del índice de edificabilidad asignado al ámbito por su superficie.

PLANO DE ORDENACIÓN ESTRUCTURANTE (referencia al PO-03)

Coordenadas georreferenciadas (UTM ETRS89 Zona 30N)	X = 409.195; Y = 4.507.925



FICHA DEL ÁMBITO DE ACTUACIÓN EN SUNC	SUNC-06	Cerca de Lozano	(4/6)

PARÁMETROS DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURANTE DEL PLANEAMIENTO

Ordenanza	Superficie neta (m^2s)	C. Edif. (m^2c/m^2s)	Edificabilidad (m^2c)	Coef. de homogeneización	Edif. homogeneizada (m^2cH)	Nº máx. de viviendas
RG - Viario	1.163	-	-	-	-	-
Resto superficie neta	10.952	-	10.123	-	10.123	12
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
TOTAL	**12.115**	**-**	**10.123**	**-**	**10.123**	**12**

Cumplimiento de estándares	Máximo (estándar AH)	Propuesto (ord. porm.)	Unidades
Coeficiente de edificabilidad homogeneizada del AA	0,89	0,89	m^2cH (ugAH)/m^2s
Edificabilidad homogeneizada del AA	10.123	10.123	m^2cH (ugAH)

FICHA DEL ÁMBITO DE ACTUACIÓN EN SUNC	SUNC-06	Cerca de Lozano	(5/6)

CESIÓN DE REDES PROPUESTAS

TIPO DE RED	SUPRAMUNICIPAL	GENERAL	LOCAL	TOTAL
Redes de infraestructuras [m^2s]	0	1.163	Definir en Ord. Porm.	1.163
Redes de infraestructuras (sin viario) [m^2s]	0	0		0
Redes de infraestructuras viarias [m^2s]	0	1.163		1.163
Redes de equipamientos [m^2s]	0	0	Definir en Ord. Porm.	0
Red de zonas verdes y espacios libres [m^2s]	0	0		0
Red de equipamientos sociales [m^2s]	0	0		0
Redes de servicios urbanos [m^2s]	0	0	Definir en Ord. Porm.	0
TOTAL [m^2s]	**0**	**1.163**	**Definir en Ord. Porm.**	**1.163**

ESTÁNDAR DE REDES MÍNIMAS (LSCM-01)

TIPO DE RED	GENERAL*	LOCAL	LOCAL (ZV Y EL)	
Estándar LSCM-01 (art 36.5 y 36.6)	20,00	30,00	15,00	m2s/100m2c
CESIONES MÍNIMAS	**-**	**3.037**	**1.518**	**m2s**
Estándar redes locales AH (art 36.5 y 36.6)	-	34,70	1,01	m2s/100m2c
Estándar dotacional del AH (art 20 bis.2)	-	5,66	-	m2s/100m2c
Estándar dotacional del AH (art 20 bis.2)	-	7,94	-	m2s/viv

* Según el artículo 36.5, el cumplimiento de cesión de redes generales se debe cumplir en el conjunto del municipio, por lo que su cumplimiento se justifica en las tablas resumen, no para cada ámbito.

** Según el artículo 20.bis.2, las actuaciones de reforma o renovación de la urbanización en áreas homogéneas que superen los estándares de redes locales establecidos en el artículo 36.6, deberán garantizar que las redes locales previstas mantienen, como mínimo, el estándar dotacional previsto por el planeamiento y el ya obtenido en el área (exc. viario)

OBSERVACIONES SOBRE LA CESIÓN DE REDES PÚBLICAS

No se prevén reservas para redes públicas de carácter supramunicipal.

Redes generales: 1.163 m²s destinados a la red viaria general.

Redes locales: 3.037 m²s reservados para red viaria local, equipamientos y espacios libres, de los cuales al menos 1.518 m²s se destinan a zonas verdes y espacios arbolados, en cumplimiento de la LSCM.

Se prevé la cesión gratuita al Ayuntamiento del 10 % del aprovechamiento urbanístico correspondiente al ámbito.

El urbanizador asumirá los costes de ejecución, refuerzo y conexión de las redes de infraestructuras y servicios, garantizando su corrección y suficiencia antes de la recepción de las obras por parte del Ayuntamiento de Los Molinos.

FICHA DEL ÁMBITO DE ACTUACIÓN EN SUNC	SUNC-06	Cerca de Lozano	(6/6)

GESTIÓN DEL SUELO	
Iniciativa de planeamiento	Privada
Sistema de actuación	Compensación
Figuras de planeamiento, gestión y ejecución	Proyecto de reparcelación + Proyecto de urbanización
Plazo de ejecución	2 años

OBSERVACIONES Y CONDICIONES DE DESARROLLO

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.

PROPIEDAD DEL SUELO

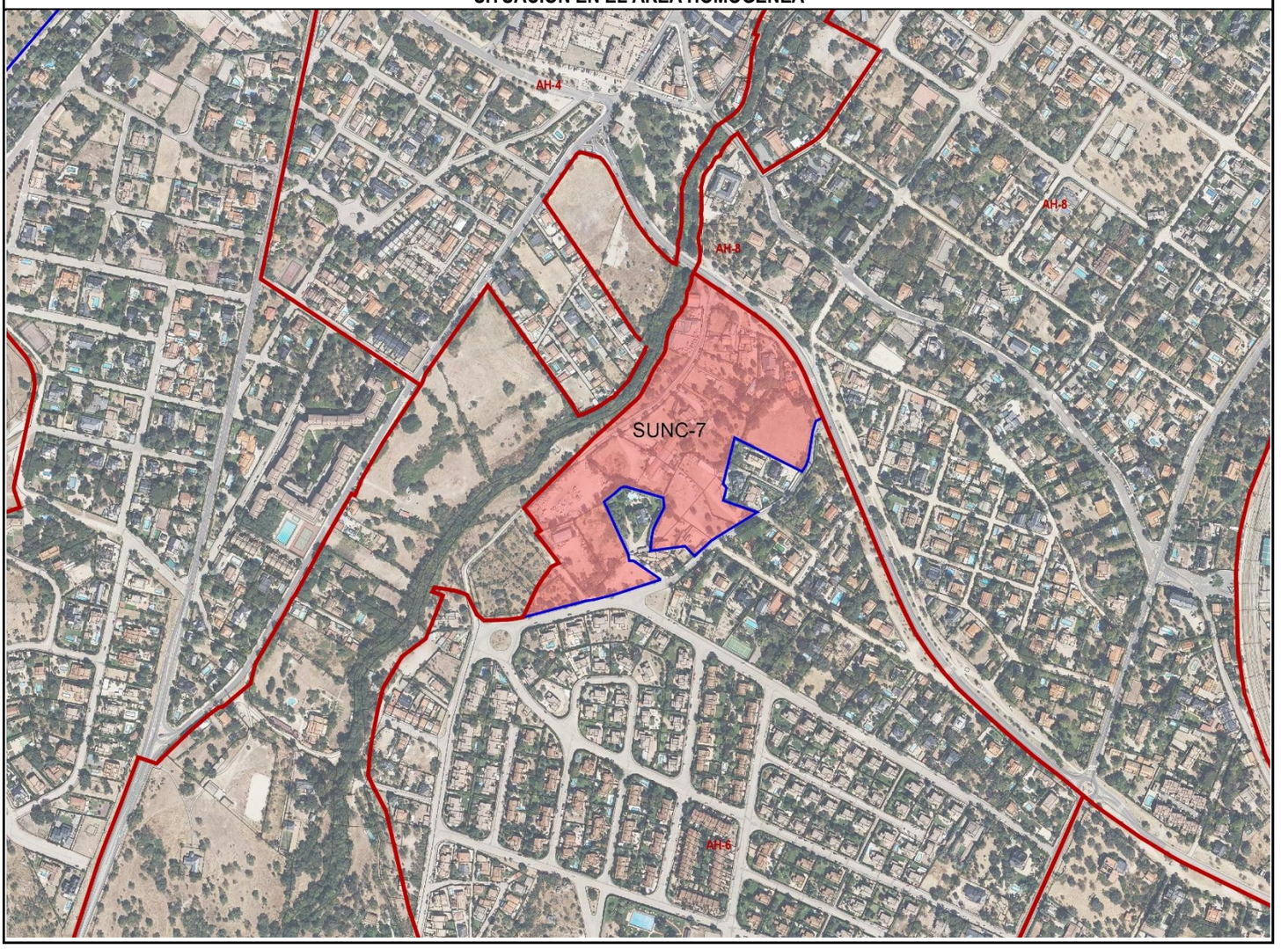
Referencias catastrales en el ámbito:

9281301VL0098S, 9381901VL0098S, 9381902VL0098S, 9381910VL0098S.

FICHA DEL ÁMBITO DE ACTUACIÓN EN SUNC	SUNC-07	Matadero - Molino de la Cruz	(1/6)

IDENTIFICACIÓN DEL ÁMBITO DE ACTUACIÓN			
Código del municipio:	087	Nombre del municipio:	Los Molinos
Código del AH:	AH-06	Nombre del AH:	Matarrubia
Código del AA:	SUNC-07	Nombre del AA:	Matadero - Molino de la Cruz
PLANO-HOJA	PO-02.05		

SITUACIÓN EN EL ÁREA HOMOGÉNEA



CARACTERÍSTICAS DEL ÁREA HOMOGÉNEA DONDE SE INSERTA LA ACTUACIÓN		
Código del AH		AH-06
Nombre del AH		Matarrubia
Uso global		Residencial
Uso pormenorizado mayoritario		Residencial unifamiliar
Coeficientes de homogeneización		Ver ficha del Área Homogénea AH-06
Coeficiente de edificabilidad		0,19 m^2c/m^2s
Coeficiente de edificabilidad homogeneizado		0,19 m^2cH/m^2s
RATIO DE REDES GENERALES	(art. 36.5)	57,09 $m^2s/100m^2c$
RATIO DE REDES LOCALES	(art. 36.6)	
RATIO DE ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES		6,96 $m^2s/100m^2c$
RATIO DE REDES LOCALES		145,07 $m^2s/100m^2c$
ESTÁNDAR DOTACIONAL DE REDES LOCALES	(art. 19 bis.2)	
ESTÁNDAR DOTACIONAL POR EDIFICABILIDAD		**46,65 $m^2s/100m^2c$**
ESTÁNDAR DOTACIONAL POR VIVIENDA		**101,54 m^2s/viv**

FICHA DEL ÁMBITO DE ACTUACIÓN EN SUNC	SUNC-07	Matadero - Molino de la Cruz	(2/6)

DESCRIPCIÓN DE LA SITUACIÓN ACTUAL

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.

CARACTERÍSTICAS DEL ÁMBITO DE ACTUACIÓN

Código del Ámbito de Actuación	SUNC-07	
Nombre del Ámbito de Actuación	Matadero - Molino de la Cruz	
Clase y categoría de suelo	Suelo Urbano No Consolidado	
Tipo de actuación	Actuación en Suelo Urbano No Consolidado	
Uso global	Residencial	
Uso pormenorizado mayoritario	Residencial	
Superficie bruta de suelo	49.712	m^2s
Superficie de redes generales adscritas	0	m^2s
Superficie que no genera edificabilidad	10.083	m^2s
Superficie neta	39.629	m^2s
Coeficiente de edificabilidad homogeneizada	0,19	m^2cH (ugAH)/m^2s
Edificabilidad homogeneizada máxima	7.563	m^2cH (ugAH)
Edificabilidad máxima	7.563	m^2c
Número máximo de viviendas	50	viv.
Densidad bruta	10,06	viv./Ha
VIVIENDAS CON PROTECCIÓN PÚBLICA		
% edif. residencial	20	%
Número de viviendas con PP	-	viv.
CESIÓN DE PLUSVALÍAS AL AYTO		
Cesión de edificabilidad homogeneizada	756	m^2cH (ugAH)
% de cesión	10%	

INSTRUCCIONES PARTICULARES A LA ORDENACIÓN

El desarrollo del ámbito deberá:

Consolidar un borde urbano de calidad, integrado con el tejido urbano existente y garantizando su adecuada conexión con el resto del municipio.

Configurar una transición gradual y respetuosa entre el entorno urbano y el cauce del río Guadarrama, siguiendo criterios de sostenibilidad, regeneración ambiental y mejora paisajística.

Mantener la continuidad morfotipológica con la trama urbana contigua, adaptando la altura, tipología y volumetría de las edificaciones al entorno inmediato.

Integrar las zonas verdes y espacios libres dentro de la ordenación evitando configuraciones residuales y reforzando su conexión con el sistema general de espacios públicos.

Respetar la topografía natural y minimizar el impacto visual mediante soluciones de diseño acordes con el paisaje fluvial.

Completar las obras de urbanización y las redes de servicios, garantizando la correcta conexión con las infraestructuras generales del municipio y el cumplimiento de la legislación vigente en materia de accesibilidad, sostenibilidad y eficiencia energética.

FICHA DEL ÁMBITO DE ACTUACIÓN EN SUNC	SUNC-07	Matadero - Molino de la Cruz	(3/6)

DESCRIPCIÓN Y OBSERVACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURANTE

Uso global: Residencial

Edificabilidad máxima: 0,19 m²c/m²s, resultando una edificabilidad total de 7.563 m²c.

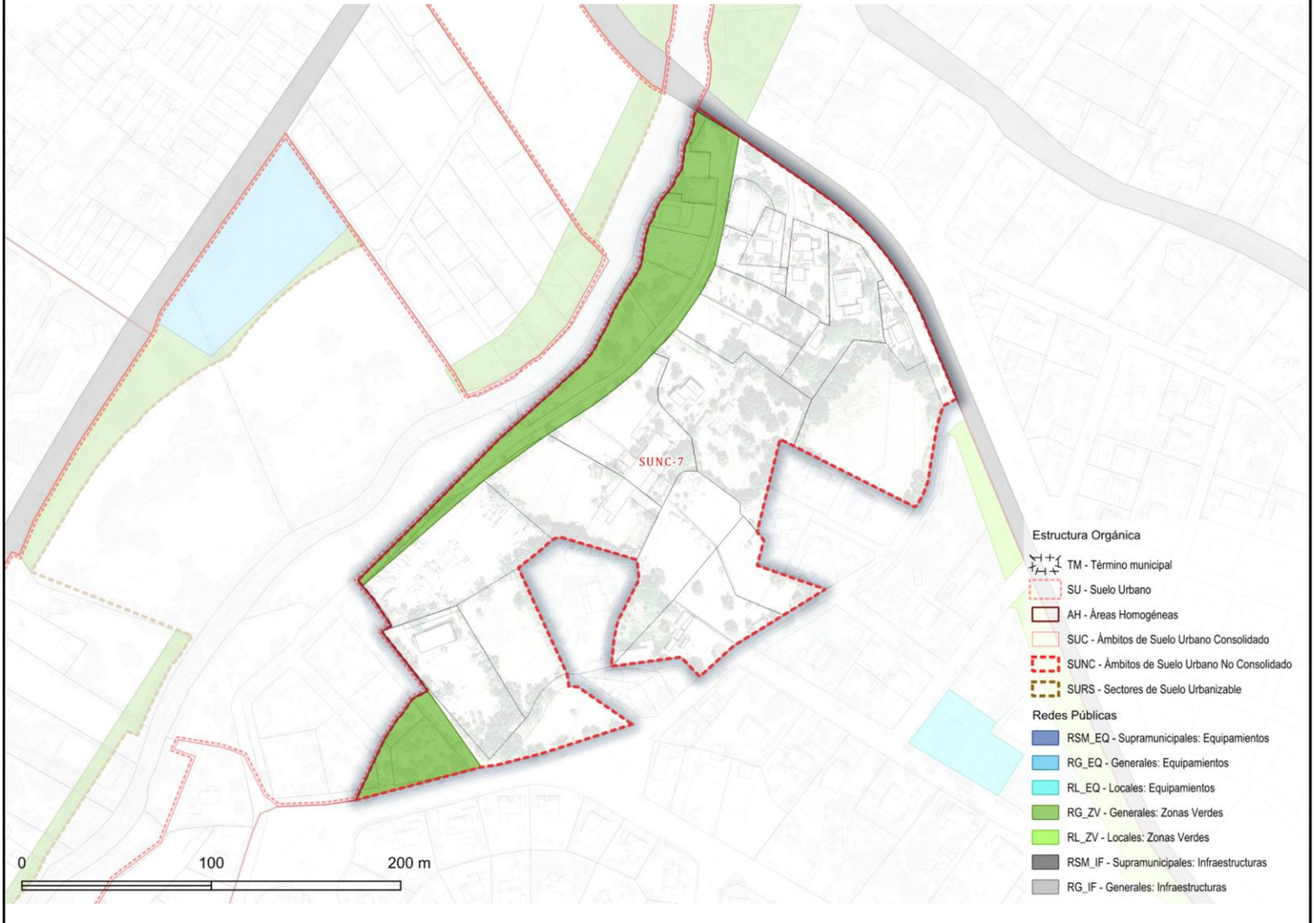
Número máximo de viviendas: 50, con una densidad aproximada de 10 viviendas/ha.

Reserva mínima del 20% de la edificabilidad residencial para viviendas con protección pública.

Cesión al Ayuntamiento: Se realizará la cesión gratuita del 10% del producto del índice de edificabilidad asignado al ámbito por su superficie.

PLANO DE ORDENACIÓN ESTRUCTURANTE (referencia al PO-03)

Coordenadas georreferenciadas (UTM ETRS89 Zona 30N)	X = 409.242; Y = 4.506.873



FICHA DEL ÁMBITO DE ACTUACIÓN EN SUNC	SUNC-07	Matadero - Molino de la Cruz	(4/6)

PARÁMETROS DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURANTE DEL PLANEAMIENTO

Ordenanza	Superficie neta (m^2s)	C. Edif. (m^2c/m^2s)	Edificabilidad (m^2c)	Coef. de homogeneización	Edif. homogeneizada (m^2cH)	Nº máx. de viviendas
RG - Zonas Verdes	6.783	-	-	-	-	-
Resto superficie neta	42.929	-	7.563	-	7.563	50
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
TOTAL	**49.712**	**-**	**7.563**	**-**	**7.563**	**50**

Cumplimiento de estándares	Máximo (estándar AH)	Propuesto (ord. porm.)	Unidades
Coeficiente de edificabilidad homogeneizada del AA	0,19	0,19	m^2cH (ugAH)/m^2s
Edificabilidad homogeneizada del AA	7.563	7.563	m^2cH (ugAH)

FICHA DEL ÁMBITO DE ACTUACIÓN EN SUNC	SUNC-07	Matadero - Molino de la Cruz	(5/6)

CESIÓN DE REDES PROPUESTAS

TIPO DE RED	SUPRAMUNICIPAL	GENERAL	LOCAL	TOTAL
Redes de infraestructuras [m^2s]	0	0	Definir en Ord. Porm.	0
Redes de infraestructuras (sin viario) [m^2s]	0	0		0
Redes de infraestructuras viarias [m^2s]	0	0		0
Redes de equipamientos [m^2s]	0	6.783	Definir en Ord. Porm.	6.783
Red de zonas verdes y espacios libres [m^2s]	0	6.783		6.783
Red de equipamientos sociales [m^2s]	0	0		0
Redes de servicios urbanos [m^2s]	0	0	Definir en Ord. Porm.	0
TOTAL [m^2s]	**0**	**6.783**	**Definir en Ord. Porm.**	**6.783**

ESTÁNDAR DE REDES MÍNIMAS (LSCM-01)

TIPO DE RED	GENERAL*	LOCAL	LOCAL (ZV Y EL)	
Estándar LSCM-01 (art 36.5 y 36.6)	20,00	30,00	15,00	m2s/100m2c
CESIONES MÍNIMAS	**-**	**2.269**	**1.134**	**m2s**
Estándar redes locales AH (art 36.5 y 36.6)	-	145,07	6,96	m2s/100m2c
Estándar dotacional del AH (art 20 bis.2)	-	46,65	-	m2s/100m2c
Estándar dotacional del AH (art 20 bis.2)	-	101,54	-	m2s/viv

* Según el artículo 36.5, el cumplimiento de cesión de redes generales se debe cumplir en el conjunto del municipio, por lo que su cumplimiento se justifica en las tablas resumen, no para cada ámbito.

** Según el artículo 20.bis.2, las actuaciones de reforma o renovación de la urbanización en áreas homogéneas que superen los estándares de redes locales establecidos en el artículo 36.6, deberán garantizar que las redes locales previstas mantienen, como mínimo, el estándar dotacional previsto por el planeamiento y el ya obtenido en el área (exc. viario)

OBSERVACIONES SOBRE LA CESIÓN DE REDES PÚBLICAS

No se prevén reservas para redes públicas de carácter supramunicipal.

Redes generales: 6.783 m²s destinada a Sistemas Generales de zonas verdes y espacios libres, correspondientes a los incluidos en el Plan Especial del río Guadarrama.

Redes locales: 2.269 m²s reservados para red viaria local, equipamientos y espacios libres, de los cuales al menos 1.134 m²s se destinan a zonas verdes y espacios arbolados, en cumplimiento de la LSCM.

Se prevé la cesión gratuita al Ayuntamiento del 10 % del aprovechamiento urbanístico correspondiente al ámbito.

El urbanizador asumirá los costes de ejecución, refuerzo y conexión de las redes de infraestructuras y servicios, garantizando su corrección y suficiencia antes de la recepción de las obras por parte del Ayuntamiento de Los Molinos.

FICHA DEL ÁMBITO DE ACTUACIÓN EN SUNC	SUNC-07	Matadero - Molino de la Cruz	(6/6)

GESTIÓN DEL SUELO	
Iniciativa de planeamiento	Privada
Sistema de actuación	Compensación
Figuras de planeamiento, gestión y ejecución	Proyecto de reparcelación + Proyecto de urbanización
Plazo de ejecución	2 años

OBSERVACIONES Y CONDICIONES DE DESARROLLO

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.

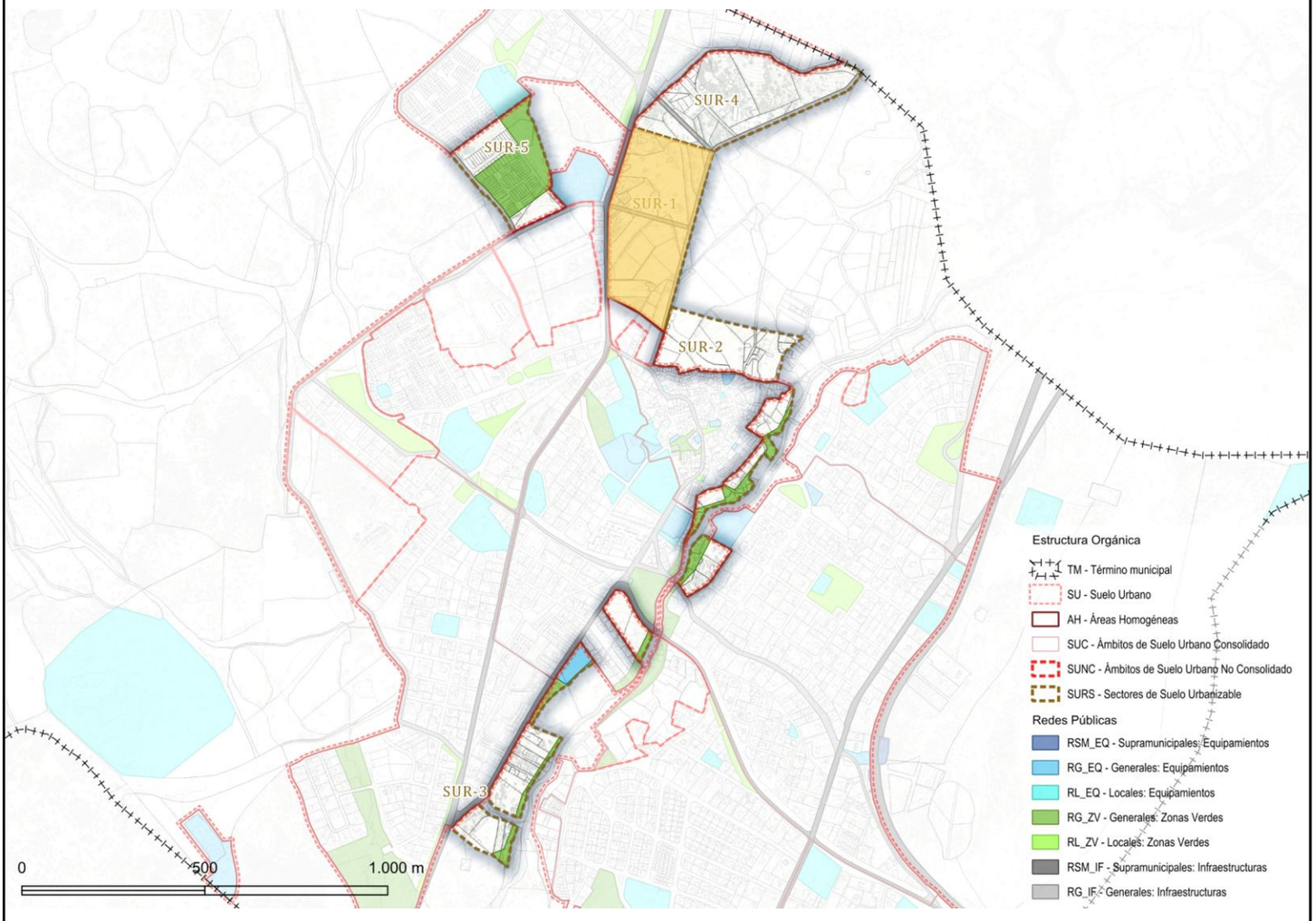
PROPIEDAD DEL SUELO

Referencias catastrales en el ámbito:
000502300VL00F, 000502400VL00F, 000502500VL00F, 000502600VL00F, 000502800VL00F, 000502900VL00F, 000503000VL00F, 000503100VL00F, 000503800VL00F, 28087A00600139, 28087A00600140, 28087A00600141, 28087A00600142, 28087A00600148, 28087A00600151, 28087A00600153, 28087A00600156, 28087A00600157, 28087A00600159, 28087A00600160, 28087A00600162, 28087A00600164, 28087A00609312, 28087A00609313, 28087A00609317, 9371504VL0097S, 9371505VL0097S, 9371508VL0097S, 9371527VL0097S, 9371528VL0097S.

FICHA DEL SECTOR DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO	SURS-01	Carretera M-622	(1/5)

IDENTIFICACIÓN DEL SECTOR			
Código del municipio:	087	Nombre del municipio:	Los Molinos
Código del AR:	AR	Nombre del AR:	Área de Reparto del Suelo Urbanizable Sectorizado
Código del sector:	SURS-01	Nombre del AA:	Carretera M-622
PLANO-HOJA	PO-03.05		

SITUACIÓN EN EL ÁREA DE REPARTO



CARACTERÍSTICAS DEL ÁREA DE REPARTO	
Código del AR	AR-SURS
Nombre del AR	Área de Reparto del Suelo Urbanizable Sectorizado
Uso global	Residencial
Uso pormenorizado mayoritario	Residencial
Superficie bruta del AR	403.192 m^2s
Superficie de redes generales adscritas	0 m^2s
Superficie que no genera edificabilidad	1.929 m^2s
Superficie neta	401.263 m^2s
Aprovechamiento Unitario del AR	0,3003 m^2cH/m^2s
Edificabilidad homogeneizada máxima	120.501 m^2cH

FICHA DEL SECTOR DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO	SURS-01	Carretera M-622	(2/5)

DESCRIPCIÓN DE LA SITUACIÓN ACTUAL

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.

CARACTERÍSTICAS DEL SECTOR

Código del Sector	SURS-01
Nombre del Sector	Carretera M-622
Clase y categoría de suelo	Suelo Urbanizable Sectorizado
Uso global	Residencial
Uso pormenorizado mayoritario	Residencial
Superficie bruta del Sector	103.689 m^2s
Superficie de redes generales adscritas	0 m^2s
Superficie que no genera aprovechamiento	1.864 m^2s
Superficie neta	101.825 m^2s
Aprovechamiento Unitario	0,30 m^2cH/m^2s
Edificabilidad homogeneizada máxima	30.547 m^2cH (ugAR)
Número de viviendas máximo	156 viv.
Densidad	15,04 viv./Ha
VIVIENDAS CON PROTECCIÓN PÚBLICA	
% de la edificabilidad residencial	40 %
Número de viviendas con PP	Sin definir viv.
CESIÓN DE PLUSVALÍAS AL AYTO	
Cesión de edificabilidad homogeneizada	3.055 m^2cH (ugAH)
% de cesión	10%

INSTRUCCIONES PARTICULARES A LA ORDENACIÓN

El desarrollo del sector deberá:

Consolidar un borde urbano ordenado y coherente con la trama urbana existente.

Mantener continuidad morfotipológica con las edificaciones colindantes, adaptando altura y volumetría al entorno.

Integrar las zonas verdes y espacios libres dentro de la nueva trama, evitando que sean residuales.

Proteger la topografía original y controlar el impacto visual en el diseño de bordes urbanos.

Ejecutar un vial de carácter general paralelo a la carretera M-622, con conexiones transversales hacia la Ronda Oeste y la calle Molineras, reforzando la conectividad y permeabilidad viaria.

FICHA DEL SECTOR DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO	SURS-01	Carretera M-622	(3/5)

DETERMINACIONES VINCULANTES A LA ORDENACIÓN

Uso global: Residencial; uso pormenorizado predominante: Residencial.

Edificabilidad máxima: 0,30 m²c/m²s sobre la superficie computable de 101.825 m²s, resultando 30.547 m²c totales.

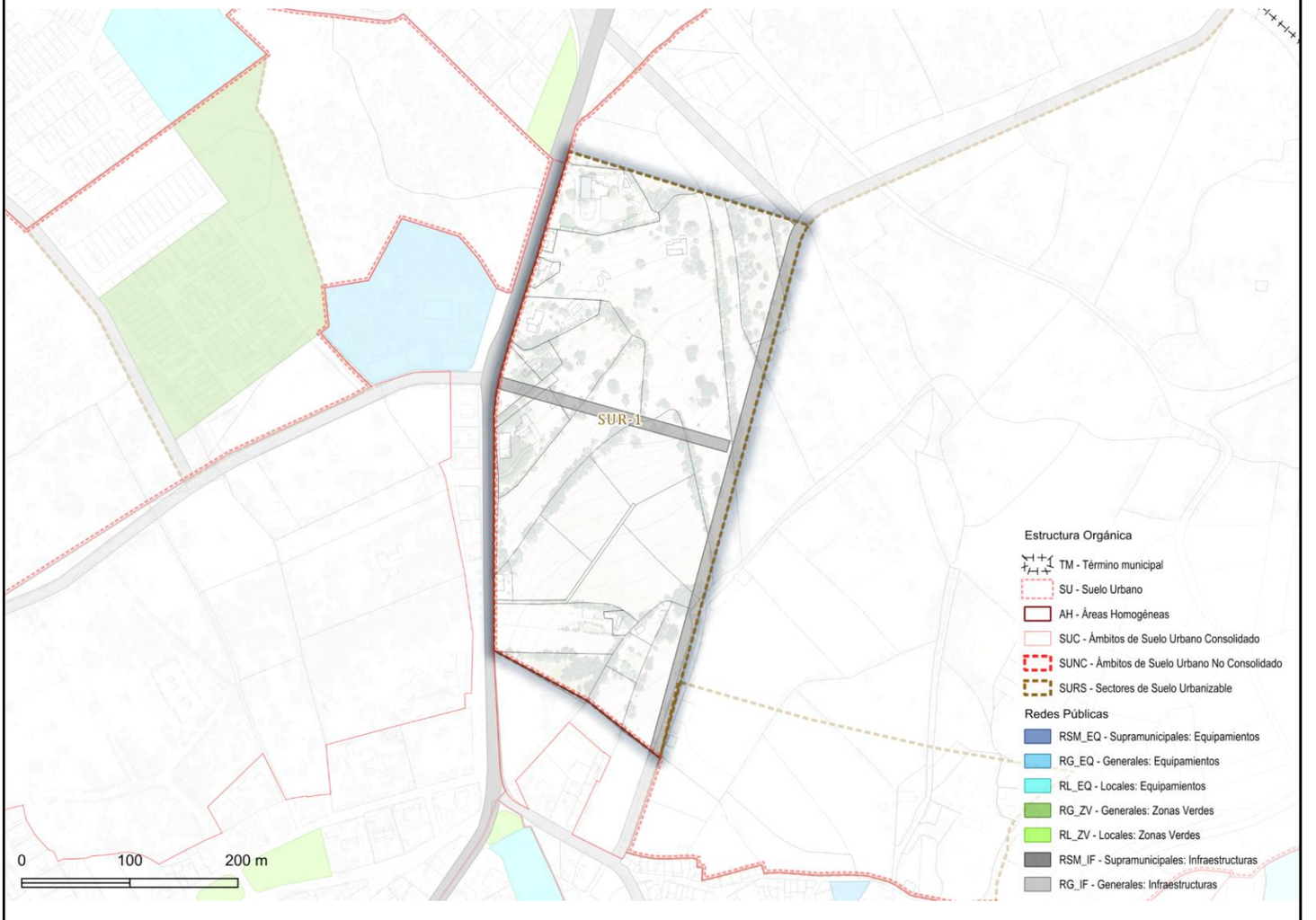
Número máximo de viviendas: 156, con densidad de 15 viviendas/ha.

Reserva mínima del 40% de la edificabilidad residencial para viviendas de protección pública.

Cada 100 m² edificables o fracción deberá contar con, como mínimo, 1,5 plazas de aparcamiento interiores a la parcela.

PLANO DE ORDENACIÓN ESTRUCTURANTE (referencia al PO-09)

Coordenadas georreferenciadas (UTM ETRS89 Zona 30N)	X: 409259; Y: 4508247



FICHA DEL SECTOR DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO	SURS-01	Carretera M-622	(4/5)

CESIÓN DE REDES PROPUESTAS

TIPO DE RED	SUPRAMUNICIPAL	GENERAL	LOCAL	TOTAL
Redes de infraestructuras [m^2s]	0	8.041	Según LSCM-01	8.041
Redes de infraestructuras (sin viario) [m^2s]	0		Según LSCM-01	0
Redes de infraestructuras viarias [m^2s]	0	8.041	Según LSCM-01	8.041
Redes de equipamientos [m^2s]	0	0	Según LSCM-01	0
Red de zonas verdes y espacios libres [m^2s]	0		Según LSCM-01	0
Red de equipamientos sociales [m^2s]	0		Según LSCM-01	0
Redes de servicios urbanos [m^2s]	0		Según LSCM-01	0
TOTAL [m^2s]	**0**	**8.041**	**>30m^2s/100m^2c**	**8.041**

ESTÁNDAR DE REDES MÍNIMAS (LSCM-01)

TIPO DE RED	GENERAL*	LOCAL	LOCAL (ZV Y EL)	
Estándar de cesión mínima (art 36.5 y 36.6)	20	30	15	m2s/100m2c
CESIONES MÍNIMAS	**-**	**9.164**	**4.582**	**m2s**

* Según el artículo 36.5, el cumplimiento de cesión de redes generales se debe cumplir en el conjunto del municipio, por lo que su cumplimiento se justifica en las tablas resumen, no para cada ámbito.

DETERMINACIONES VINCULANTES SOBRE LAS REDES PÚBLICAS

No se prevén reservas para redes supramunicipales.

Redes generales: 8.041 m²s reservados para la red viaria general.

Redes locales: 9.164 m²s, incluyendo al menos 4.582 m²s de espacios libres y zonas verdes, conforme a LSCM.

El urbanizador asumirá los costes de ejecución, refuerzo o conexión a las redes existentes y garantizará su corrección y suficiencia antes de la recepción por el Ayuntamiento.

FICHA DEL SECTOR DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO	SURS-01	Carretera M-622	(5/5)

GESTIÓN DEL SUELO	
Iniciativa de planeamiento	Privada
Sistema de actuación	Compensación
Figuras de planeamiento, gestión y ejecución	Plan Parcial + Proyecto de reparcelación + Proyecto de urbanización
Plazo de ejecución	8 años

OBSERVACIONES Y CONDICIONES DE DESARROLLO

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.

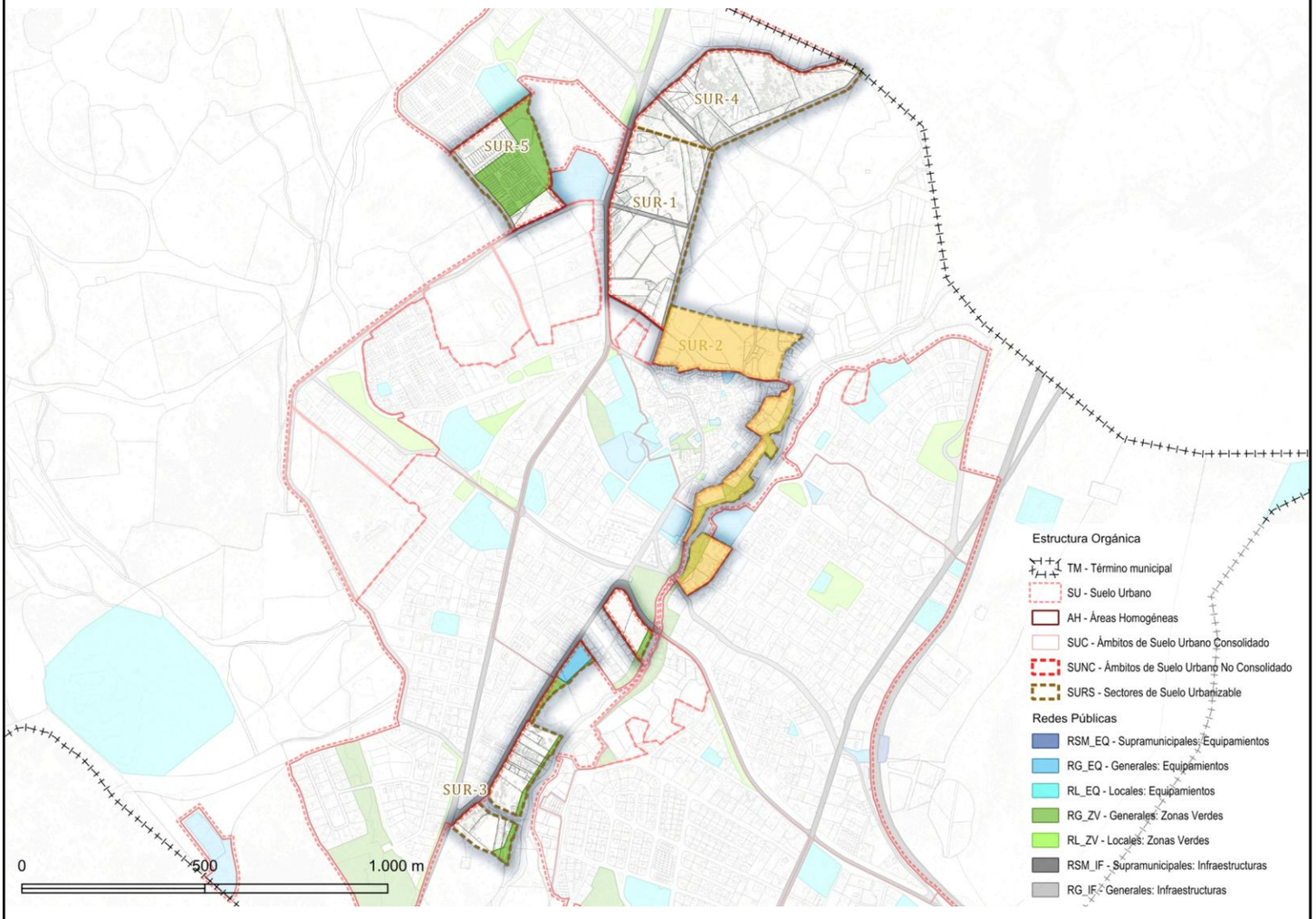
PROPIEDAD DEL SUELO

Se incluyen en el sector las siguientes parcelas catastrales:
001500600VL00H; 001500700VL00H; 001500800VL00H; 001500900VL00H; 001501000VL00H; 001501100VL00H; 002000400VL00H; 002002400VL00H; 28087A00400006; 28087A00400007; 28087A00400008; 28087A00400011; 28087A00400012; 28087A00400013; 28087A00400014; 28087A00400015; 28087A00400017; 28087A00400018; 28087A00400019; 28087A00400026; 28087A00400027; 28087A00400029; 28087A00400122; 28087A00400123; 28087A00400124; 28087A00400125; 28087A00400129; 28087A00409002; 28087A00409005; 28087A00409006; 28087A00409024; 9381902VL0098S; 9580821VL0098S.

FICHA DEL SECTOR DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO	SURS-02	Casco Antiguo Ensanche	(1/5)

IDENTIFICACIÓN DEL SECTOR			
Código del municipio:	087	Nombre del municipio:	Los Molinos
Código del AR:	AR	Nombre del AR:	Área de Reparto del Suelo Urbanizable Sectorizado
Código del sector:	SURS-02	Nombre del AA:	Casco Antiguo Ensanche
PLANO-HOJA	PO-03.05		

SITUACIÓN EN EL ÁREA DE REPARTO



CARACTERÍSTICAS DEL ÁREA DE REPARTO	
Código del AR	AR-SURS
Nombre del AR	Área de Reparto del Suelo Urbanizable Sectorizado
Uso global	Residencial
Uso pormenorizado mayoritario	Residencial
Superficie bruta del AR	403.192 m^2s
Superficie de redes generales adscritas	0 m^2s
Superficie que no genera edificabilidad	1.929 m^2s
Superficie neta	401.263 m^2s
Aprovechamiento Unitario del AR	0,3003 m^2cH/m^2s
Edificabilidad homogeneizada máxima	120.501 m^2cH

FICHA DEL SECTOR DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO	SURS-02	Casco Antiguo Ensanche	(2/5)

DESCRIPCIÓN DE LA SITUACIÓN ACTUAL

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.

CARACTERÍSTICAS DEL SECTOR

Código del Sector	SURS-02
Nombre del Sector	Casco Antiguo Ensanche
Clase y categoría de suelo	Suelo Urbanizable Sectorizado
Uso global	Residencial
Uso pormenorizado mayoritario	Residencial
Superficie bruta del Sector	85.865 m^2s
Superficie de redes generales adscritas	0 m^2s
Superficie que no genera aprovechamiento	0 m^2s
Superficie neta	85.865 m^2s
Aprovechamiento Unitario	0,30 m^2cH/m^2s
Edificabilidad homogeneizada máxima	25.760 m^2cH (ugAR)
Número de viviendas máximo	129 viv.
Densidad	15,02 viv./Ha
VIVIENDAS CON PROTECCIÓN PÚBLICA	
% de la edificabilidad residencial	40 %
Número de viviendas con PP	Sin definir viv.
CESIÓN DE PLUSVALÍAS AL AYTO	
Cesión de edificabilidad homogeneizada	2.576 m^2cH (ugAH)
% de cesión	10%

INSTRUCCIONES PARTICULARES A LA ORDENACIÓN

La ordenación deberá:

Reforzar la conexión funcional entre el casco antiguo y el corredor fluvial, integrando el río Guadarrama como elemento estructurante.

Garantizar la continuidad morfotipológica con el tejido urbano existente, ajustando altura y volumetría de las edificaciones al entorno.

Generar una franja verde continua vinculada al corredor fluvial, que actúe como transición entre el ámbito urbano y el espacio natural.

Evitar la urbanización intensiva próxima a las riberas, priorizando criterios de integración paisajística, sostenibilidad y control del impacto visual.

FICHA DEL SECTOR DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO	SURS-02	Casco Antiguo Ensanche	(3/5)

DETERMINACIONES VINCULANTES A LA ORDENACIÓN

Uso global: Residencial; uso pormenorizado predominante: Residencial.

Edificabilidad máxima: 0,30 m²c/m²s sobre 85.865 m²s, resultando 25.760 m²c.

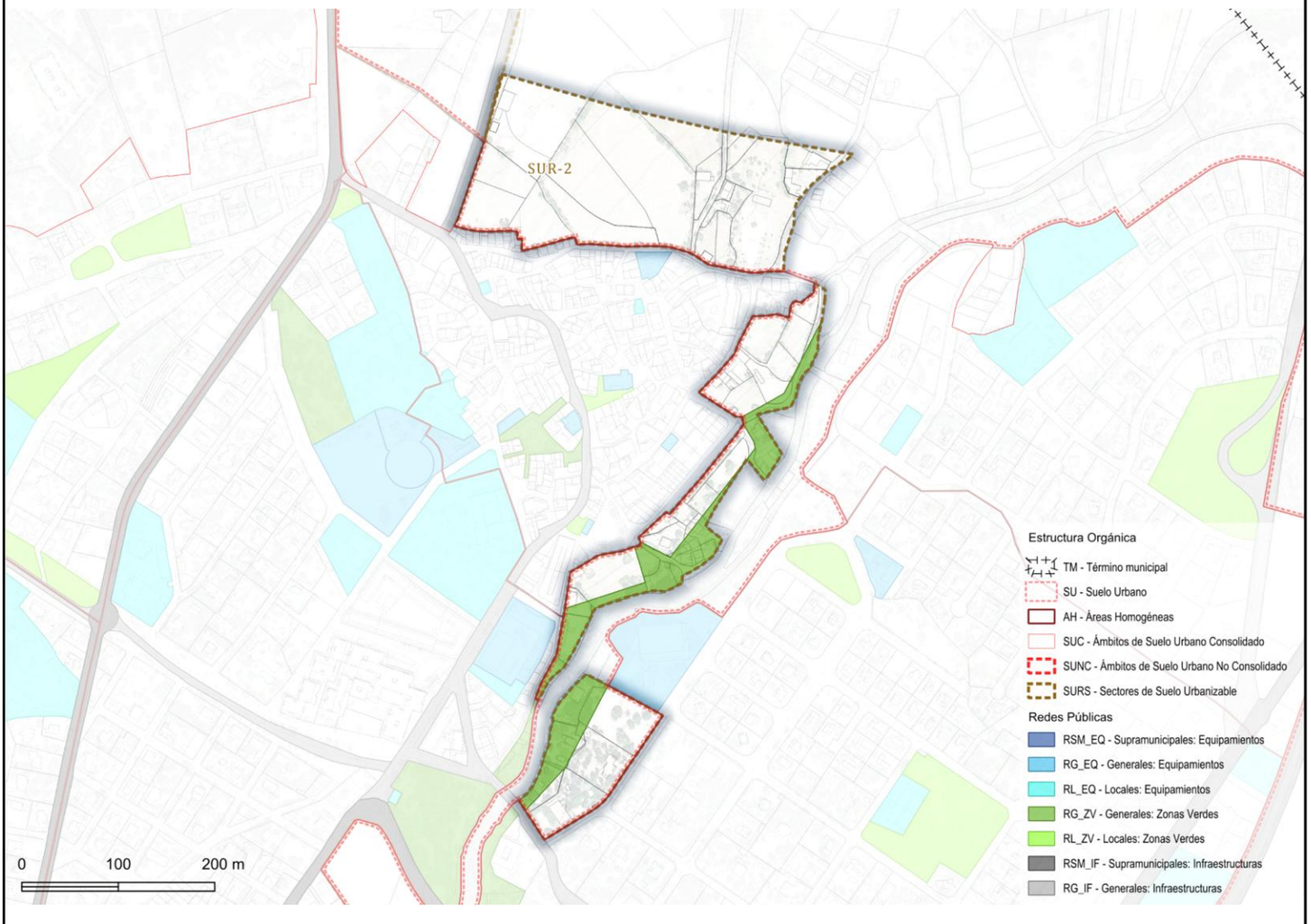
Número máximo de viviendas: 129 (densidad: 15 viviendas/ha).

Reserva mínima del 40% de la edificabilidad residencial para vivienda con protección pública.

Mínimo de 1,5 plazas de aparcamiento por cada 100 m² edificables o fracción, en el interior de la parcela.

PLANO DE ORDENACIÓN ESTRUCTURANTE (referencia al PO-09)

Coordenadas georreferenciadas (UTM ETRS89 Zona 30N)	X: 409472; Y: 4507805



FICHA DEL SECTOR DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO	SURS-02	Casco Antiguo Ensanche	(4/5)

CESIÓN DE REDES PROPUESTAS

TIPO DE RED	SUPRAMUNICIPAL	GENERAL	LOCAL	TOTAL
Redes de infraestructuras [m^2s]	0	0	Según LSCM-01	0
Redes de infraestructuras (sin viario) [m^2s]	0		Según LSCM-01	0
Redes de infraestructuras viarias [m^2s]	0		Según LSCM-01	0
Redes de equipamientos [m^2s]	0	13.456	Según LSCM-01	13.456
Red de zonas verdes y espacios libres [m^2s]	0	13.456	Según LSCM-01	13.456
Red de equipamientos sociales [m^2s]	0		Según LSCM-01	0
Redes de servicios urbanos [m^2s]	0		Según LSCM-01	0
TOTAL [m^2s]	**0**	**13.456**	**>30m^2s/100m^2c**	**13.456**

ESTÁNDAR DE REDES MÍNIMAS (LSCM-01)

TIPO DE RED	GENERAL*	LOCAL	LOCAL (ZV Y EL)	
Estándar de cesión mínima (art 36.5 y 36.6)	20	30	15	m2s/100m2c
CESIONES MÍNIMAS	**-**	**7.728**	**3.864**	**m2s**

* Según el artículo 36.5, el cumplimiento de cesión de redes generales se debe cumplir en el conjunto del municipio, por lo que su cumplimiento se justifica en las tablas resumen, no para cada ámbito.

DETERMINACIONES VINCULANTES SOBRE LAS REDES PÚBLICAS

No se prevén reservas para redes supramunicipales.

Redes generales: 13.456 m²s destinados a zonas verdes y espacios libres, contribuyendo a reforzar el corredor fluvial.

Redes locales: 7.728 m²s, de los cuales al menos 3.864 m²s se destinarán a zonas verdes y espacios libres.

El diseño de las redes deberá priorizar la conectividad ecológica y garantizar la funcionalidad de las infraestructuras antes de la recepción municipal.

El urbanizador asumirá los costes de ejecución, refuerzo o conexión a las redes generales existentes.

FICHA DEL SECTOR DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO	SURS-02	Casco Antiguo Ensanche	(5/5)

GESTIÓN DEL SUELO	
Iniciativa de planeamiento	Privada
Sistema de actuación	Compensación
Figuras de planeamiento, gestión y ejecución	Plan Parcial + Proyecto de reparcelación + Proyecto de urbanización
Plazo de ejecución	8 años

OBSERVACIONES Y CONDICIONES DE DESARROLLO

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.

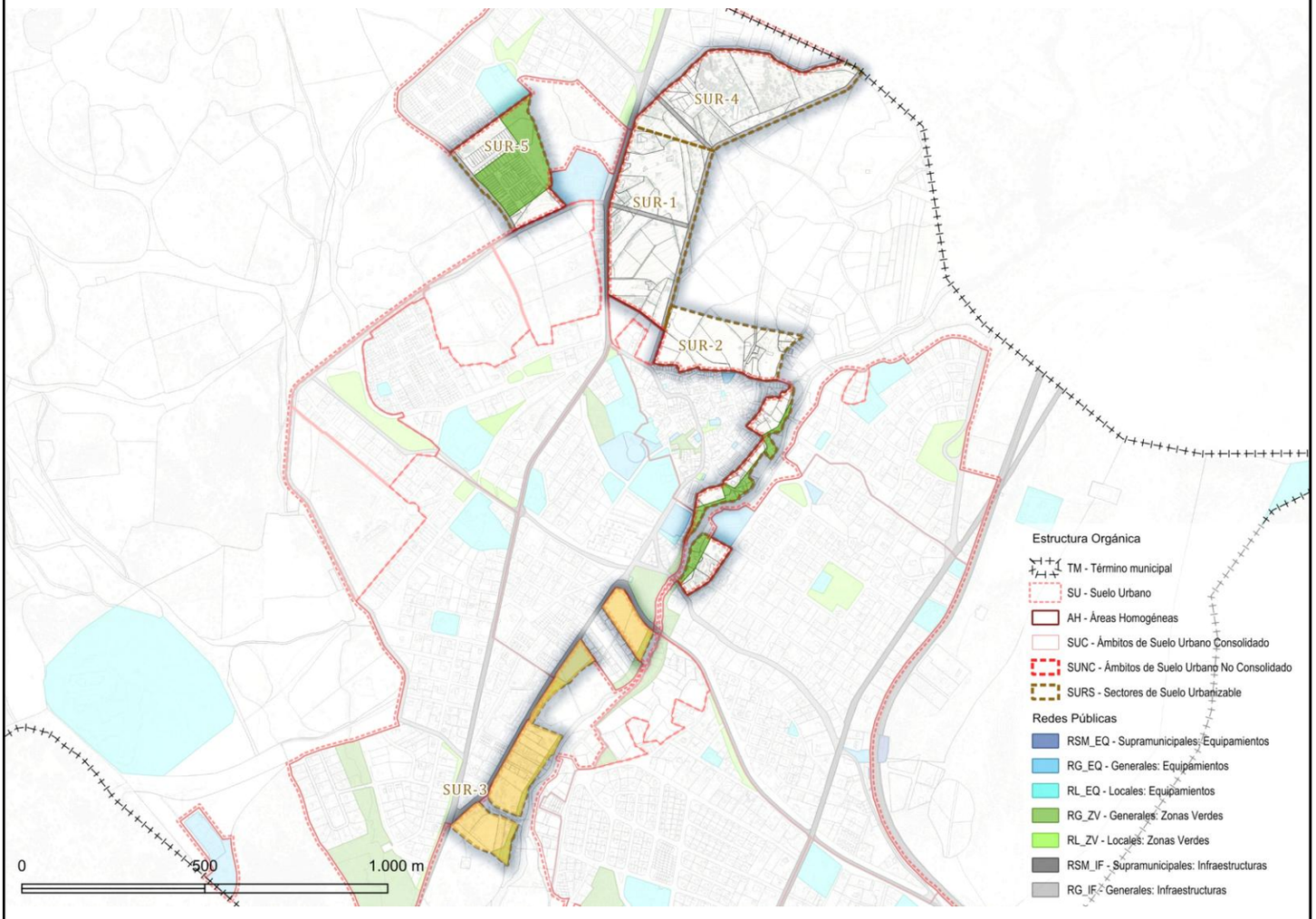
PROPIEDAD DEL SUELO

Se incluyen en el sector las siguientes parcelas catastrales:
000250200VL00H; 000503400VL00F; 000503500VL00F; 000503600VL00F; 002000300VL00H; 002000800VL00H; 002000900VL00H; 002001000VL00H; 002001100VL00H; 002001200VL00H; 002001300VL00H; 002001400VL00H; 002001700VL00H; 002002500VL00H; 002500400VL00H; 002500500VL00H; 002500600VL00H; 002500700VL00H; 002500800VL00H; 002500900VL00H; 002501000VL00H; 002501100VL00H; 002501200VL00H; 002501300VL00H; 002501400VL00H; 002501500VL00H; 002501600VL00H; 002501700VL00H; 002501800VL00H; 002501900VL00H; 28087A00400021; 28087A00400022; 28087A00400023; 28087A00400024; 28087A00400079; 28087A00400082; 28087A00400121; 28087A00409002; 28087A00409003; 28087A00600043; 28087A00600044; 28087A00600046; 28087A00600050; 28087A00600051; 28087A00600052; 28087A00600056; 28087A00600066; 28087A00600069; 28087A00600070; 28087A00600077; 28087A00600078; 28087A00600089; 28087A00600100; 28087A00600104; 28087A00600105; 28087A00609001; 28087A00609002; 28087A00609003; 28087A00609004; 28087A00609323; 28087A00609324; 9576101VL0097N; 9576502VL0097N; 9580802VL0098S; 9580803VL0098S; 9580804VL0098S; 9580805VL0098S; 9580807VL0098S; 9580809VL0098S; 9580810VL0098S; 9580811VL0098S; 9580819VL0098S; 9580820VL0098S; 9580821VL0098S; 9580822VL0098S; 9580823VL0098S; 9679506VL0097N; 9679507VL0097N; 9679508VL0097N; 9679509VL0097N; 9679510VL0097N; 9679511VL0097N; 9679512VL0097N; 9679513VL0097N; 9679516VL0097N; 9679518VL0097N.

FICHA DEL SECTOR DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO	SURS-03	Río Guadarrama	(1/5)

IDENTIFICACIÓN DEL SECTOR			
Código del municipio:	087	Nombre del municipio:	Los Molinos
Código del AR:	AR	Nombre del AR:	Área de Reparto del Suelo Urbanizable Sectorizado
Código del sector:	SURS-03	Nombre del AA:	Río Guadarrama
PLANO-HOJA	PO-03.05		

SITUACIÓN EN EL ÁREA DE REPARTO



CARACTERÍSTICAS DEL ÁREA DE REPARTO	
Código del AR	AR-SURS
Nombre del AR	Área de Reparto del Suelo Urbanizable Sectorizado
Uso global	Residencial
Uso pormenorizado mayoritario	Residencial
Superficie bruta del AR	403.192 m^2s
Superficie de redes generales adscritas	0 m^2s
Superficie que no genera edificabilidad	1.929 m^2s
Superficie neta	401.263 m^2s
Aprovechamiento Unitario del AR	0,3003 m^2cH/m^2s
Edificabilidad homogeneizada máxima	120.501 m^2cH

FICHA DEL SECTOR DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO	SURS-03	Río Guadarrama	(2/5)

DESCRIPCIÓN DE LA SITUACIÓN ACTUAL

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.

CARACTERÍSTICAS DEL SECTOR

Código del Sector	SURS-03
Nombre del Sector	Río Guadarrama
Clase y categoría de suelo	Suelo Urbanizable Sectorizado
Uso global	Residencial
Uso pormenorizado mayoritario	Residencial
Superficie bruta del Sector	60.379 m^2s
Superficie de redes generales adscritas	0 m^2s
Superficie que no genera aprovechamiento	0 m^2s
Superficie neta	60.379 m^2s
Aprovechamiento Unitario	0,30 m^2cH/m^2s
Edificabilidad homogeneizada máxima	18.114 m^2cH (ugAR)
Número de viviendas máximo	91 viv.
Densidad	15,07 viv./Ha
VIVIENDAS CON PROTECCIÓN PÚBLICA	
% de la edificabilidad residencial	40 %
Número de viviendas con PP	Sin definir viv.
CESIÓN DE PLUSVALÍAS AL AYTO	
Cesión de edificabilidad homogeneizada	1.811 m^2cH (ugAH)
% de cesión	10%

INSTRUCCIONES PARTICULARES A LA ORDENACIÓN

La ordenación deberá:

Reforzar la integración entre el borde urbano y el corredor fluvial, configurando una franja verde continua en torno al río Guadarrama.

Regularizar la ocupación residencial existente, garantizando una estructura urbana coherente y sostenible.

Favorecer la conectividad ecológica y paisajística, evitando la ocupación intensiva de las riberas y aplicando criterios de integración ambiental.

Mantener coherencia morfotipológica con la trama urbana próxima en cuanto a alturas, volumetrías y tipologías edificatorias.

Asegurar una transición suave y funcional entre el tejido urbano y el espacio natural.

FICHA DEL SECTOR DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO	SURS-03	Río Guadarrama	(3/5)

DETERMINACIONES VINCULANTES A LA ORDENACIÓN

Uso global: Residencial; uso pormenorizado predominante: Residencial.

Edificabilidad máxima: 0,30 m²c/m²s sobre 60.379 m²s, resultando una edificabilidad total de 18.114 m²c.

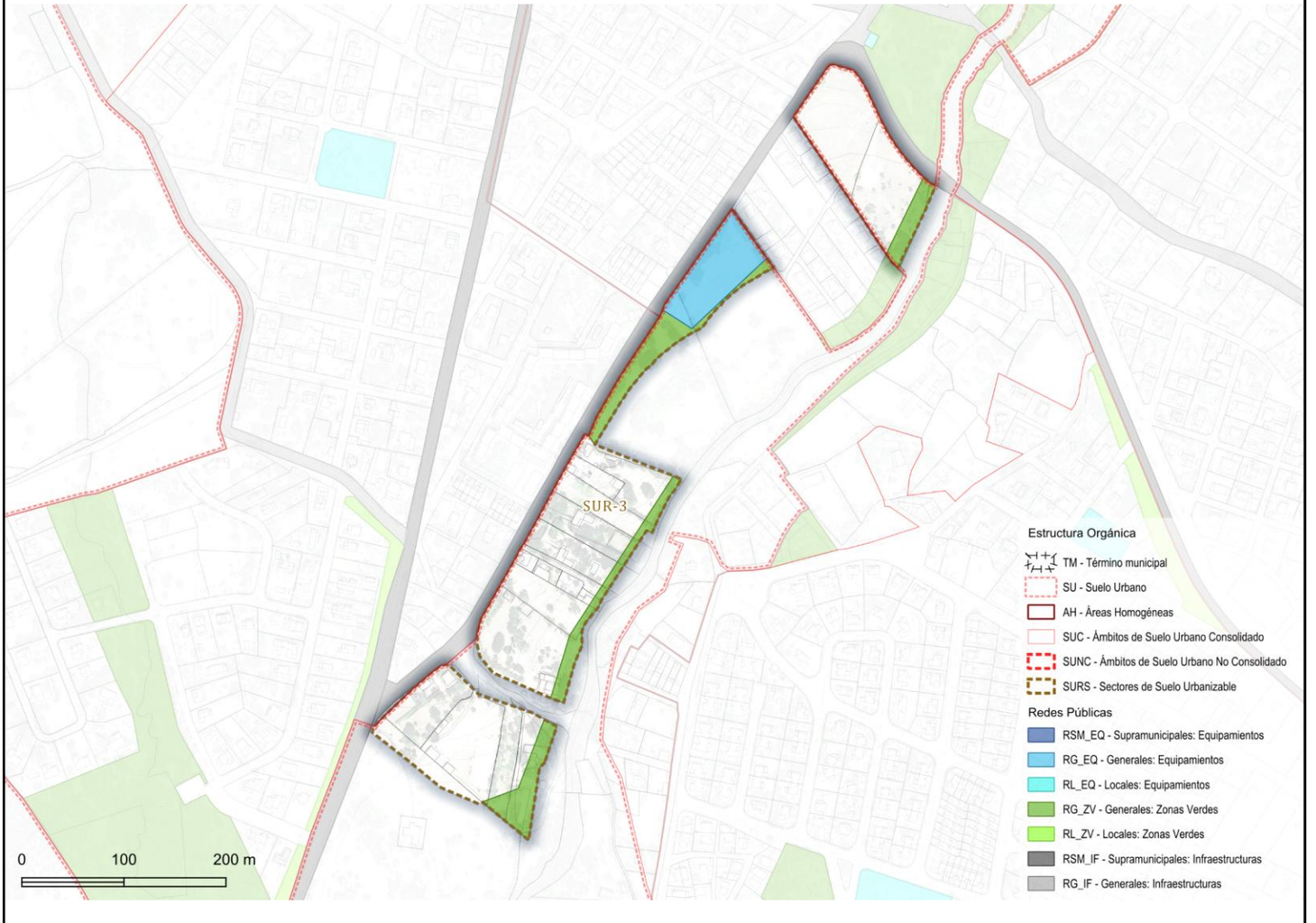
Número máximo de viviendas: 91 (densidad: 15 viv./ha).

Reserva mínima para vivienda con protección pública: 40% de la edificabilidad residencial.

Aparcamiento: mínimo de 1,5 plazas por cada 100 m² edificables o fracción, en el interior de la parcela.

PLANO DE ORDENACIÓN ESTRUCTURANTE (referencia al PO-09)

Coordenadas georreferenciadas (UTM ETRS89 Zona 30N)	X: 409044; Y: 4506955



FICHA DEL SECTOR DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO	SURS-03	Río Guadarrama	(4/5)

CESIÓN DE REDES PROPUESTAS

TIPO DE RED	SUPRAMUNICIPAL	GENERAL	LOCAL	TOTAL
Redes de infraestructuras [m^2s]	0	0	Según LSCM-01	0
Redes de infraestructuras (sin viario) [m^2s]	0		Según LSCM-01	0
Redes de infraestructuras viarias [m^2s]	0		Según LSCM-01	0
Redes de equipamientos [m^2s]	0	14.366	Según LSCM-01	14.366
Red de zonas verdes y espacios libres [m^2s]	0	9.300	Según LSCM-01	9.300
Red de equipamientos sociales [m^2s]	0	5.066	Según LSCM-01	5.066
Redes de servicios urbanos [m^2s]	0		Según LSCM-01	0
TOTAL [m^2s]	**0**	**14.366**	**>30m^2s/100m^2c**	**14.366**

ESTÁNDAR DE REDES MÍNIMAS (LSCM-01)

TIPO DE RED	GENERAL*	LOCAL	LOCAL (ZV Y EL)	
Estándar de cesión mínima (art 36.5 y 36.6)	20	30	15	m2s/100m2c
CESIONES MÍNIMAS	**-**	**5.434**	**2.717**	**m2s**

* Según el artículo 36.5, el cumplimiento de cesión de redes generales se debe cumplir en el conjunto del municipio, por lo que su cumplimiento se justifica en las tablas resumen, no para cada ámbito.

DETERMINACIONES VINCULANTES SOBRE LAS REDES PÚBLICAS

Redes supramunicipales: No se prevén reservas específicas.

Redes generales: 14.366 m²s (5.066 m²s destinados a equipamientos y 9.300 m²s a zonas verdes y espacios libres).

Redes locales: 5.434 m²s, de los cuales al menos 2.717 m²s se destinarán a zonas verdes y espacios libres.

Las reservas de zonas verdes se ubicarán preferentemente junto al cauce del río, reforzando la conectividad ecológica y paisajística.

El urbanizador asumirá los costes de ejecución, refuerzo o conexión a las redes generales, conforme al Estudio de Viabilidad y Sostenibilidad Económica.

FICHA DEL SECTOR DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO	SURS-03	Río Guadarrama	(5/5)

GESTIÓN DEL SUELO	
Iniciativa de planeamiento	Privada
Sistema de actuación	Compensación
Figuras de planeamiento, gestión y ejecución	Plan Parcial + Proyecto de reparcelación + Proyecto de urbanización
Plazo de ejecución	8 años

OBSERVACIONES Y CONDICIONES DE DESARROLLO

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.

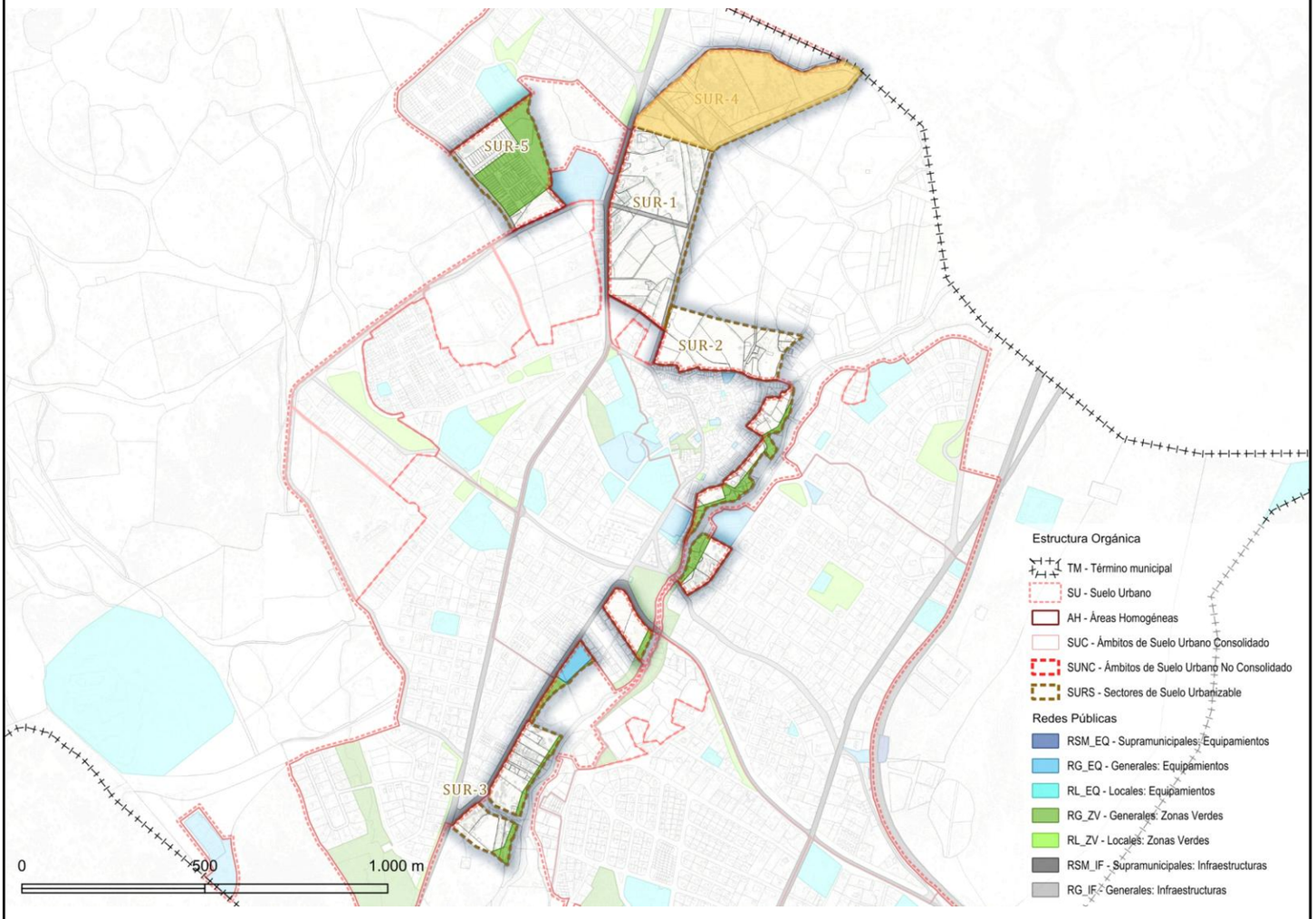
PROPIEDAD DEL SUELO

Se incluyen en el sector las siguientes parcelas catastrales:
000500100VL00F; 000500200VL00F; 000500300VL00F; 000500400VL00F; 000500500VL00F; 000500600VL00F; 000500700VL00F; 000500800VL00F; 000500900VL00F; 000501000VL00F; 000501100VL00F; 000501200VL00F; 000501300VL00F; 000501400VL00F; 000501500VL00F; 000501600VL00F; 000501700VL00F; 000501800VL00F; 000501900VL00F; 000502000VL00F; 000502100VL00F; 000502200VL00F; 000503300VL00F; 000900100VL00F; 000900200VL00F; 000900400VL00F; 000900500VL00F; 000900600VL00F; 000900700VL00F; 001000300VL00F; 001000400VL00F; 001000500VL00F; 001000600VL00F; 001001500VL00F; 28087A00600111; 28087A00600112; 28087A00600117; 28087A00600128; 28087A00600165; 28087A00600193; 28087A00600199; 28087A00600201; 28087A00600202; 28087A00600203; 28087A00600204; 28087A00600218; 28087A00600222; 28087A00600223; 28087A00609306; 28087A00609307; 28087A00609308; 28087A00609309; 28087A00609311; 28087A00609312; 28087A00609313; 28087A00609314; 28087A00609315; 28087A00609316; 28087A00609317; 28087A00609318; 28087A00609319; 28087A00609320.

FICHA DEL SECTOR DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO	SURS-04	Carretera M-622 Norte	(1/6)

IDENTIFICACIÓN DEL SECTOR			
Código del municipio:	087	Nombre del municipio:	Los Molinos
Código del AR:	AR	Nombre del AR:	Área de Reparto del Suelo Urbanizable Sectorizado
Código del sector:	SURS-04	Nombre del AA:	Carretera M-622 Norte
PLANO-HOJA	PO-03.03; PO-03.05		

SITUACIÓN EN EL ÁREA DE REPARTO



CARACTERÍSTICAS DEL ÁREA DE REPARTO	
Código del AR	AR-SURS
Nombre del AR	Área de Reparto del Suelo Urbanizable Sectorizado
Uso global	Residencial
Uso pormenorizado mayoritario	Residencial
Superficie bruta del AR	403.192 m^2s
Superficie de redes generales adscritas	0 m^2s
Superficie que no genera edificabilidad	1.929 m^2s
Superficie neta	401.263 m^2s
Aprovechamiento Unitario del AR	0,3003 m^2cH/m^2s
Edificabilidad homogeneizada máxima	120.501 m^2cH

FICHA DEL SECTOR DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO	SURS-04	Carretera M-622 Norte	(2/6)

DESCRIPCIÓN DE LA SITUACIÓN ACTUAL

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.

CARACTERÍSTICAS DEL SECTOR

Código del Sector	SURS-04
Nombre del Sector	Carretera M-622 Norte
Clase y categoría de suelo	Suelo Urbanizable Sectorizado
Uso global	Industrial-Terciario
Uso pormenorizado mayoritario	Industrial-Terciario
Superficie bruta del Sector	95.277 m^2s
Superficie de redes generales adscritas	0 m^2s
Superficie que no genera aprovechamiento	65 m^2s
Superficie neta	95.212 m^2s
Aprovechamiento Unitario	0,35 m^2cH/m^2s
Edificabilidad homogeneizada máxima	33.324 m^2cH (ugAR)
Número de viviendas máximo	0 viv.
Densidad	0,00 viv./Ha
VIVIENDAS CON PROTECCIÓN PÚBLICA	
% de la edificabilidad residencial	40 %
Número de viviendas con PP	Sin definir viv.
CESIÓN DE PLUSVALÍAS AL AYTO	
Cesión de edificabilidad homogeneizada	3.332 m^2cH (ugAH)
% de cesión	10%

INSTRUCCIONES PARTICULARES A LA ORDENACIÓN

La ordenación deberá:

Favorecer la implantación de actividades económicas compatibles con el entorno, asegurando su integración ambiental y paisajística.

Establecer parámetros de baja densidad edificatoria y tipologías constructivas adaptadas a la topografía y al paisaje.

Actuar como elemento de transición funcional entre el borde urbano y el entorno rural.

Garantizar la conexión con el casco urbano mediante la prolongación del vial paralelo a la M-622, en continuidad con el trazado del SURS-1.

Prever la implantación de actividades productivas y terciarias de bajo impacto acústico, visual y ambiental, compatibles con el modelo territorial sostenible propuesto en el PGOU.

FICHA DEL SECTOR DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO	SURS-04	Carretera M-622 Norte	(3/6)

DETERMINACIONES VINCULANTES A LA ORDENACIÓN

Uso global: Industrial-terciario; uso pormenorizado predominante: Industrial-terciario.

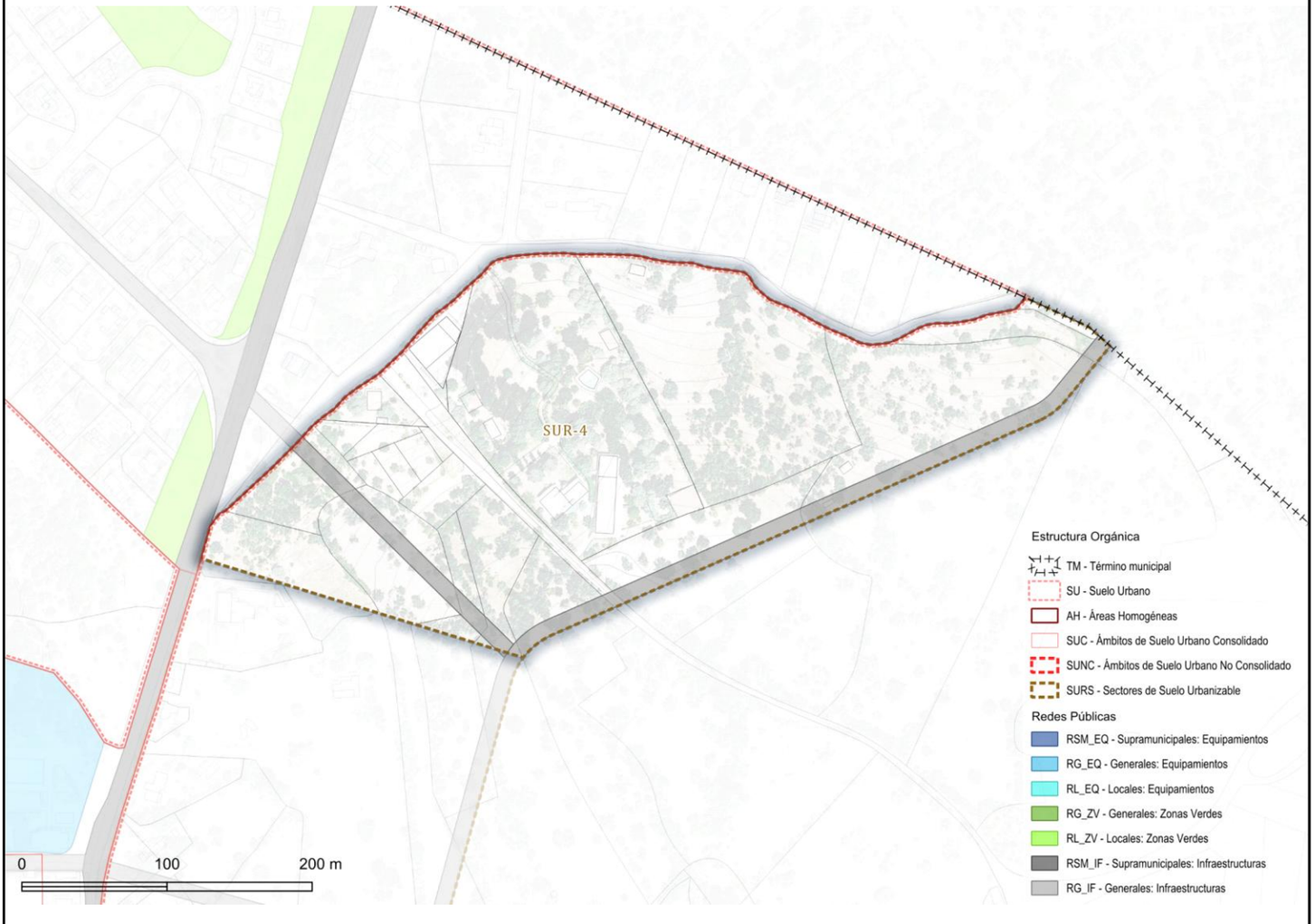
Edificabilidad máxima: 0,35 m²c/m²s sobre 95.212 m²s, resultando una edificabilidad total de 33.324 m²c.

Vivienda: No se prevén usos residenciales ni reservas para vivienda protegida.

Aparcamiento: mínimo de 1,5 plazas por cada 100 m² edificables o fracción, siempre en el interior de la parcela privada.

PLANO DE ORDENACIÓN ESTRUCTURANTE (referencia al PO-09)

Coordenadas georreferenciadas (UTM ETRS89 Zona 30N)	X: 409492; Y: 4508586



FICHA DEL SECTOR DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO	SURS-04	Carretera M-622 Norte	(4/6)

CESIÓN DE REDES PROPUESTAS

TIPO DE RED	SUPRAMUNICIPAL	GENERAL	LOCAL	TOTAL
Redes de infraestructuras [m^2s]	0	7.366	Según LSCM-01	7.366
Redes de infraestructuras (sin viario) [m^2s]	0		Según LSCM-01	0
Redes de infraestructuras viarias [m^2s]	0	7.366	Según LSCM-01	7.366
Redes de equipamientos [m^2s]	0	0	Según LSCM-01	0
Red de zonas verdes y espacios libres [m^2s]	0		Según LSCM-01	0
Red de equipamientos sociales [m^2s]	0		Según LSCM-01	0
Redes de servicios urbanos [m^2s]	0		Según LSCM-01	0
TOTAL [m^2s]	**0**	**7.366**	**>30m^2s/100m^2c**	**7.366**

ESTÁNDAR DE REDES MÍNIMAS (LSCM-01)

TIPO DE RED	GENERAL*	LOCAL	LOCAL (ZV Y EL)	
Estándar de cesión mínima (art 36.5 y 36.6)	20	30	15	m2s/100m2c
CESIONES MÍNIMAS	**-**	**9.997**	**4.999**	**m2s**

* Según el artículo 36.5, el cumplimiento de cesión de redes generales se debe cumplir en el conjunto del municipio, por lo que su cumplimiento se justifica en las tablas resumen, no para cada ámbito.

DETERMINACIONES VINCULANTES SOBRE LAS REDES PÚBLICAS

Redes supramunicipales: No se prevén reservas específicas.

Redes generales: 7.366 m²s destinados a la red general viaria.

Redes locales: 9.997 m²s, de los cuales al menos 4.999 m²s serán espacios libres y zonas verdes.

Las cesiones de espacios libres y zonas verdes deberán integrarse de manera coherente en la trama, evitando superficies residuales y reforzando la calidad paisajística.

El urbanizador asumirá los costes de ejecución, refuerzo y conexión de las infraestructuras a las redes generales, conforme al Estudio de Viabilidad y Sostenibilidad Económica.

FICHA DEL SECTOR DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO	SURS-04	Carretera M-622 Norte	(5/6)

GESTIÓN DEL SUELO	
Iniciativa de planeamiento	Privada
Sistema de actuación	Compensación
Figuras de planeamiento, gestión y ejecución	Plan Parcial + Proyecto de reparcelación + Proyecto de urbanización
Plazo de ejecución	8 años

OBSERVACIONES Y CONDICIONES DE DESARROLLO

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.

FICHA DEL SECTOR DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO	SURS-04	Carretera M-622 Norte	(6/6)

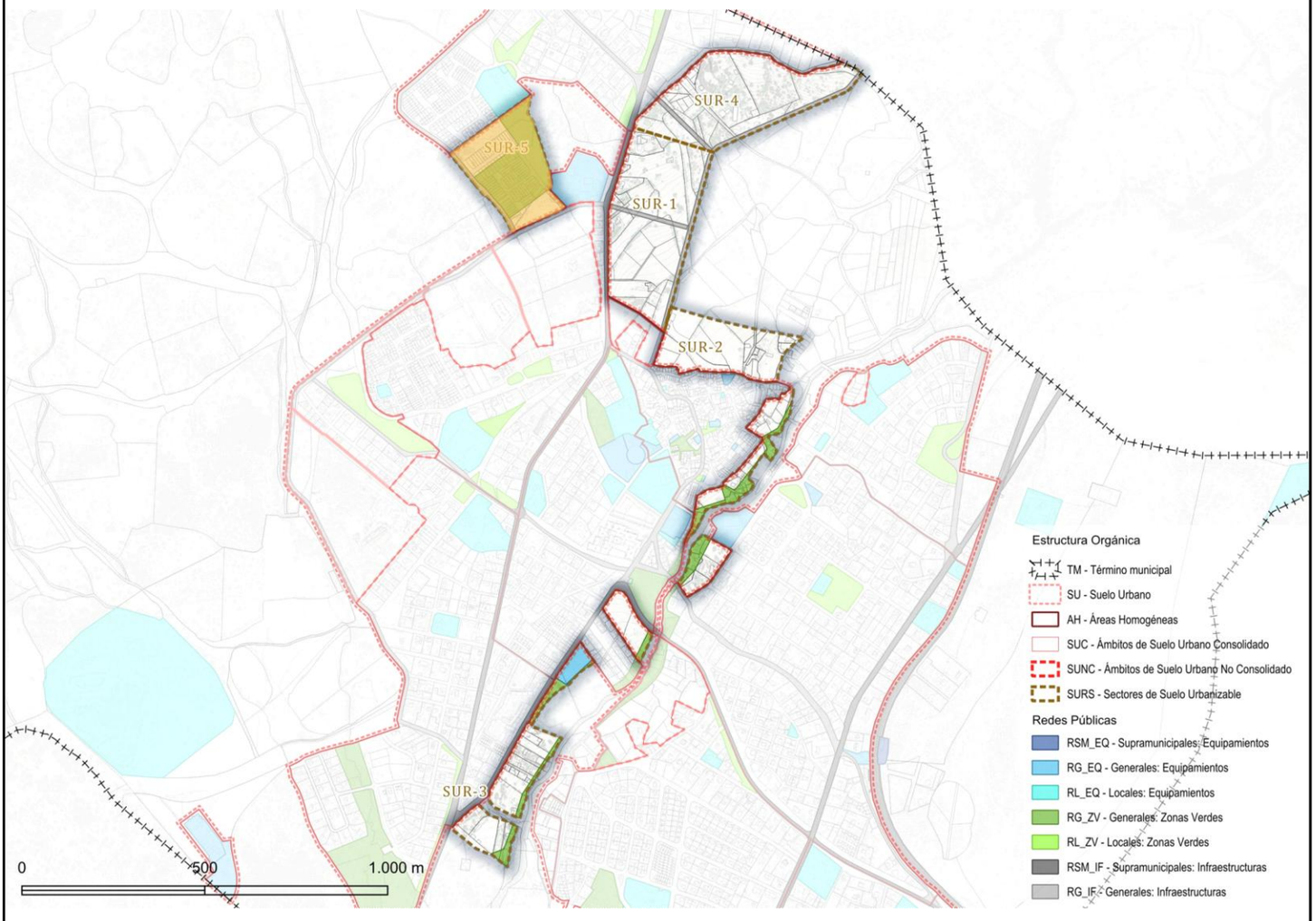
PROPIEDAD DEL SUELO

Se incluyen en el sector las siguientes parcelas catastrales:
001500100VL00H; 001500400VL00H; 001501200VL00H; 28087A00400004; 28087A00400006; 28087A00400007; 28087A00400008; 28087A00400026; 28087A00400027; 28087A00400028; 28087A00400029; 28087A00400039; 28087A00400040; 28087A00400041; 28087A00400118; 28087A00400132; 28087A00400133; 28087A00400134; 28087A00400135; 28087A00400136; 28087A00409001; 28087A00409005; 28087A00409007; 28087A00410006.

FICHA DEL SECTOR DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO	SURS-05	Balcón de la Peñota Sur	(1/6)

IDENTIFICACIÓN DEL SECTOR			
Código del municipio:	087	Nombre del municipio:	Los Molinos
Código del AR:	AR	Nombre del AR:	Área de Reparto del Suelo Urbanizable Sectorizado
Código del sector:	SURS-05	Nombre del AA:	Balcón de la Peñota Sur
PLANO-HOJA	PO-03.03; PO-03.05		

SITUACIÓN EN EL ÁREA DE REPARTO



CARACTERÍSTICAS DEL ÁREA DE REPARTO	
Código del AR	AR-SURS
Nombre del AR	Área de Reparto del Suelo Urbanizable Sectorizado
Uso global	Residencial
Uso pormenorizado mayoritario	Residencial
Superficie bruta del AR	403.192 m^2s
Superficie de redes generales adscritas	0 m^2s
Superficie que no genera edificabilidad	1.929 m^2s
Superficie neta	401.263 m^2s
Aprovechamiento Unitario del AR	0,3003 m^2cH/m^2s
Edificabilidad homogeneizada máxima	120.501 m^2cH

FICHA DEL SECTOR DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO	SURS-05	Balcón de la Peñota Sur	(2/6)

DESCRIPCIÓN DE LA SITUACIÓN ACTUAL

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.

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.

CARACTERÍSTICAS DEL SECTOR

Código del Sector	SURS-05	
Nombre del Sector	Balcón de la Peñota Sur	
Clase y categoría de suelo	Suelo Urbanizable Sectorizado	
Uso global	Residencial	
Uso pormenorizado mayoritario	Residencial	
Superficie bruta del Sector	57.982	m^2s
Superficie de redes generales adscritas	0	m^2s
Superficie que no genera aprovechamiento	0	m^2s
Superficie neta	57.982	m^2s
Aprovechamiento Unitario	0,22	m^2cH/m^2s
Edificabilidad homogeneizada máxima	12.756	m^2cH (ugAR)
Número de viviendas máximo	108	viv.
Densidad	18,63	viv./Ha
VIVIENDAS CON PROTECCIÓN PÚBLICA		
% de la edificabilidad residencial	40	%
Número de viviendas con PP	Sin definir	viv.
CESIÓN DE PLUSVALÍAS AL AYTO		
Cesión de edificabilidad homogeneizada	1.276	m^2cH (ugAH)
% de cesión	10%	

INSTRUCCIONES PARTICULARES A LA ORDENACIÓN

La ordenación deberá:

Favorecer la integración residencial en áreas de menor valor ecológico, asegurando la preservación de la masa arbórea y de los elementos naturales de mayor calidad.

Configurar una gran zona verde en el área noroeste y central del sector, generando continuidad ecológica entre los terrenos al norte de las piscinas municipales y el Suelo No Urbanizable del suroeste.

Establecer un vial perimetral que conecte la futura Ronda Oeste con la calle Molineras, mejorando la accesibilidad y la permeabilidad del sector.

Garantizar la continuidad morfotipológica con la trama urbana existente, adecuando altura, volumetría y tipologías constructivas a las edificaciones próximas. Prever un desarrollo residencial con diversidad tipológica, ambientalmente respetuoso y coherente con el modelo territorial sostenible del PGOU.

Integrar las zonas verdes y espacios libres de manera funcional en la trama urbana, evitando superficies residuales y reforzando la calidad paisajística del sector.

FICHA DEL SECTOR DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO	SURS-05	Balcón de la Peñota Sur	(3/6)

DETERMINACIONES VINCULANTES A LA ORDENACIÓN

Uso global: Residencial; uso pormenorizado predominante: Residencial.

Edificabilidad máxima: 0,22 m²c/m²s sobre 57.982 m²s, resultando una edificabilidad total de 12.756 m²c.

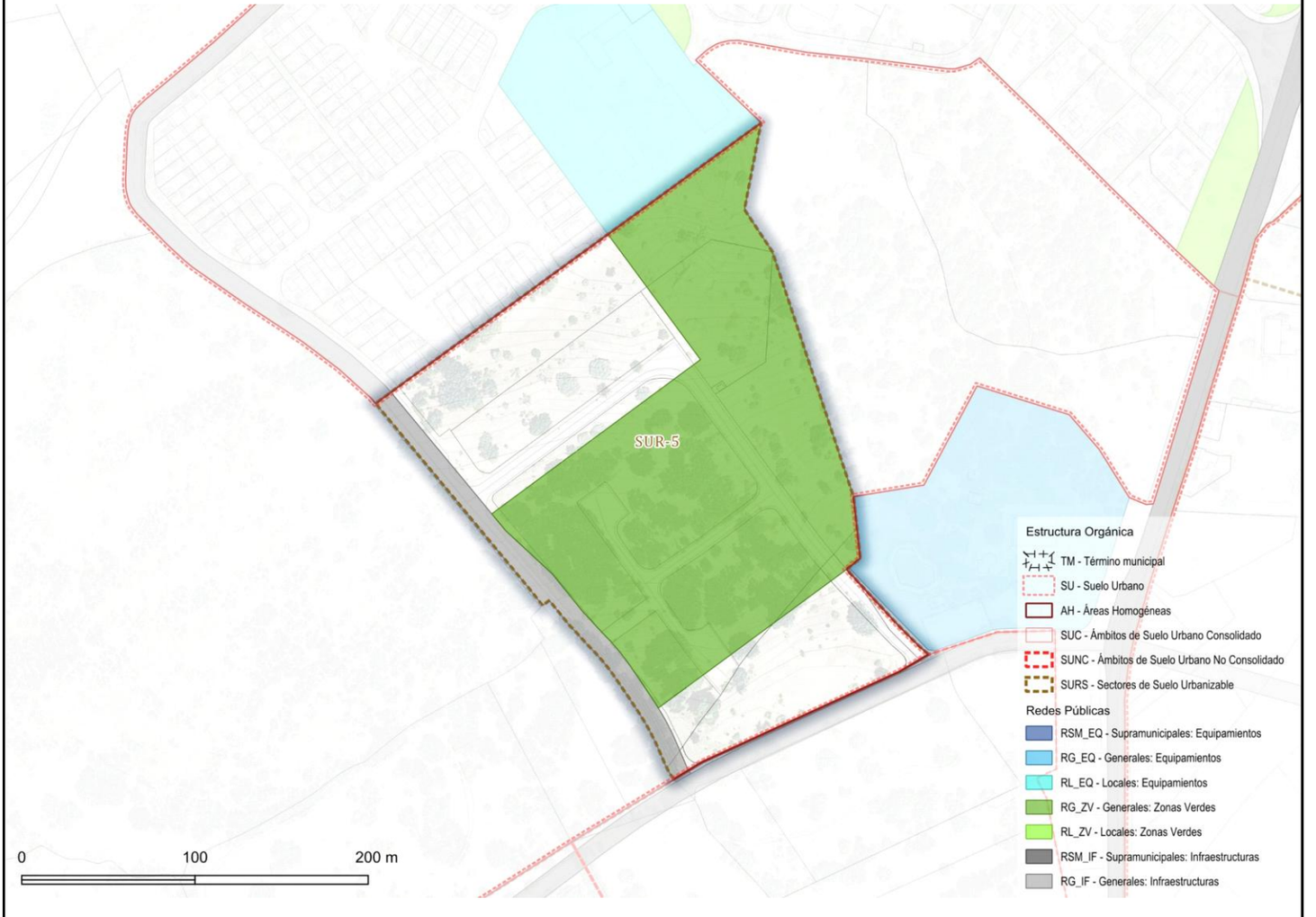
Número máximo de viviendas: 108, con densidad de 18,6 viviendas por hectárea.

Reserva de vivienda protegida: 40% de la edificabilidad residencial.

Aparcamiento: mínimo de 1,5 plazas por cada 100 m² edificables o fracción, siempre en el interior de la parcela privada.

PLANO DE ORDENACIÓN ESTRUCTURANTE (referencia al PO-09)

Coordenadas georreferenciadas (UTM ETRS89 Zona 30N)	X: 408868; Y: 4508385



FICHA DEL SECTOR DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO	SURS-05	Balcón de la Peñota Sur	(4/6)

CESIÓN DE REDES PROPUESTAS

TIPO DE RED	SUPRAMUNICIPAL	GENERAL	LOCAL	TOTAL
Redes de infraestructuras [m^2s]	0	3.200	Según LSCM-01	3.200
Redes de infraestructuras (sin viario) [m^2s]	0		Según LSCM-01	0
Redes de infraestructuras viarias [m^2s]	0	3.200	Según LSCM-01	3.200
Redes de equipamientos [m^2s]	0	33.337	Según LSCM-01	33.337
Red de zonas verdes y espacios libres [m^2s]	0	33.337	Según LSCM-01	33.337
Red de equipamientos sociales [m^2s]	0		Según LSCM-01	0
Redes de servicios urbanos [m^2s]	0		Según LSCM-01	0
TOTAL [m^2s]	**0**	**36.537**	**>30m^2s/100m^2c**	**36.537**

ESTÁNDAR DE REDES MÍNIMAS (LSCM-01)

TIPO DE RED	GENERAL*	LOCAL	LOCAL (ZV Y EL)	
Estándar de cesión mínima (art 36.5 y 36.6)	20	30	15	m2s/100m2c
CESIONES MÍNIMAS	**-**	**3.827**	**1.913**	**m2s**

* Según el artículo 36.5, el cumplimiento de cesión de redes generales se debe cumplir en el conjunto del municipio, por lo que su cumplimiento se justifica en las tablas resumen, no para cada ámbito.

DETERMINACIONES VINCULANTES SOBRE LAS REDES PÚBLICAS

Redes supramunicipales: No se prevén reservas específicas.

Redes generales: 36.537 m²s, de los cuales 3.200 m²s corresponden al vial perimetral y 33.337 m²s a la gran zona verde central y noroeste.

Redes locales: 3.827 m²s, de los cuales al menos 1.913 m²s serán espacios libres y zonas verdes.

Las cesiones de espacios libres y zonas verdes deberán integrarse de manera coherente en la trama, evitando superficies residuales y reforzando la calidad paisajística.

El urbanizador asumirá los costes de ejecución, refuerzo y conexión de las infraestructuras a las redes generales, conforme al Estudio de Viabilidad y Sostenibilidad Económica.

FICHA DEL SECTOR DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO	SURS-05	Balcón de la Peñota Sur	(5/6)

GESTIÓN DEL SUELO	
Iniciativa de planeamiento	Privada
Sistema de actuación	Compensación
Figuras de planeamiento, gestión y ejecución	Plan Parcial + Proyecto de reparcelación + Proyecto de urbanización
Plazo de ejecución	8 años

OBSERVACIONES Y CONDICIONES DE DESARROLLO

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.

FICHA DEL SECTOR DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO	SURS-05	Balcón de la Peñota Sur	(6/6)

PROPIEDAD DEL SUELO

Se incluyen en el sector las siguientes parcelas catastrales:
28087A00609302; 9085801VL0088N; 9085802VL0088N; 9085803VL0088N; 9085804VL0088N; 9085805VL0088N; 9085806VL0088N; 9085807VL0088N; 9085808VL0088N; 9085809VL0088N; 9085810VL0088N; 9085811VL0088N; 9085812VL0088N; 9085813VL0088N; 9085814VL0098N; 9085815VL0098N; 9085816VL0098N; 9085817VL0098N; 9085818VL0098N; 9085819VL0098N; 9085820VL0098N; 9085821VL0088N; 9085822VL0088N; 9085823VL0088N; 9085824VL0088N; 9085825VL0088N; 9085826VL0088N; 9085827VL0088N; 9085828VL0088N; 9085829VL0088N; 9085830VL0088N; 9085831VL0088N; 9085832VL0088N; 9085833VL0088N; 9085834VL0088N; 9085835VL0088N; 9085836VL0088N; 9085837VL0088N; 9085838VL0088N; 9085839VL0088N; 9085840VL0088N; 9085841VL0088N; 9085842VL0088N; 9085843VL0088S; 9085844VL0088S; 9085845VL0088S; 9085846VL0088S; 9085847VL0088S; 9085848VL0088S; 9085849VL0098N; 9085850VL0098N; 9085851VL0098N; 9085852VL0098N; 9085853VL0098N; 9085854VL0098N; 9085855VL0098N; 9085856VL0098N; 9085857VL0098N; 9085858VL0098N; 9085859VL0088N; 9085860VL0088N; 9085861VL0088N; 9085862VL0098N; 9085863VL0098N; 9085864VL0098N; 9087903VL0088N; 9087905VL0098N; 9087906VL0098N; 9087907VL0098N; 9087908VL0098N; 9087909VL0088N; 9087910VL0088N; 9087911VL0088N; 9087912VL0088N; 9087913VL0088N; 9087914VL0088N; 9087915VL0088N; 9087916VL0088N; 9087917VL0088N; 9087918VL0088N; 9087919VL0088N; 9087920VL0088N; 9087921VL0088N; 9087922VL0088N; 9087923VL0088N; 9087924VL0088N; 9087925VL0088N.