



# **BLOQUE I. MEMORIA**

## **VOLUMEN 3. RESUMEN EJECUTIVO**

### **PLAN GENERAL DE EL MOLAR**

**Autor del Encargo: EXCMO. AYUNTAMIENTO DE EL MOLAR**

El Molar (Madrid)

JULIO de 2024

## ESTÁNDAR DE CALIDAD

El autor de este trabajo declara haber cumplido los protocolos de calidad desarrollados por Arnaiz 4.0 AIE para sus empresas y, en consecuencia, manifiesta que:

- Ha contado con la colaboración de profesionales cualificados y habilitados administrativamente para el desempeño de su carrera y ejercicio profesionales, bajo las premisas de independencia de criterio y solvencia técnica.
- El trabajo se ha desarrollado en un entorno de conocimiento colaborativo en el que Arnaiz 4.0 AIE garantiza los canales de comunicación para que los colaboradores de las empresas asociadas compartan su experiencia profesional y conocimientos científicos en áreas tan diversas como la Arquitectura, la Ingeniería, el Urbanismo, las Nuevas Tecnologías, la Construcción, la Economía, el Derecho, la Medicina, el Medio Ambiente, etc.
- Ha asignado suficientes medios materiales y dispone de solvencia financiera para el desarrollo del trabajo con plena independencia de criterio empresarial para la ordenación de sus propios recursos en términos de eficiencia.
- Posee medios tecnológicos y aplicaciones informáticas amparados en licencias y autorizaciones de proveedores de la más alta calidad.
- El tratamiento de la información y de los datos de sus clientes y proveedores se somete a protocolos permanentes de monitorización de seguridad para garantizar la confidencialidad y la ausencia de vulnerabilidades o ataques externos al entorno de trabajo.
- Sus procedimientos productivos se desarrollan bajo protocolos de cumplimiento normativo con especial énfasis en el respeto a la seguridad y salud laborales y al medio ambiente.

## AVISO LEGAL

Este documento ha sido preparado en nombre y para el uso exclusivo del Cliente, y está sujeto y emitido de conformidad con el acuerdo entre el Cliente y el Autor.

El Autor no acepta responsabilidad alguna por el uso que terceras partes hagan de este informe. No está permitida la copia de este informe sin el permiso del Cliente o del Autor.

### A) Regla de confidencialidad

Tampoco está permitida la reproducción o aprovechamientos de terceros de los procedimientos y sistemática de los mismos, cuya propiedad intelectual pertenece en exclusiva al autor y se destina a la utilidad de su cliente.

### B) Implantación de los protocolos

Todos los datos personales a los que se tuviera acceso como consecuencia de la puesta en marcha del protocolo contenido en este documento se encuentran protegidos por la Ley Orgánica de Protección de Datos de Carácter Personal (LOPD) y su Reglamento.



## ÍNDICE

<b>VOLUMEN 3. RESUMEN EJECUTIVO .....</b>	<b>4</b>
<b>1. Introducción .....</b>	<b>4</b>
<b>2. La propuesta del Plan General.....</b>	<b>5</b>
2.1. Clasificación y categorías del suelo. ....	5
2.2. Ordenación del Suelo Urbano .....	7
2.2.1. Suelo Urbano consolidado.....	7
2.2.2. Suelo urbano no consolidado .....	8
2.3. Ordenación del Suelo Urbanizable.....	9
2.3.1. Categoría de suelo urbanizable sectorizado.....	9
2.3.2. División del Suelo urbanizable Sectorizado.....	10
2.3.3. Categoría de suelo urbanizable no sectorizado.....	12
2.4. Ordenación del Suelo no urbanizable de protección (SNUP) .....	14
2.4.1. Categoría de Suelo no urbanizable de protección Especial.....	14
<b>3. Ámbitos en los que la ordenación del Plan General altera la vigente .....</b>	<b>17</b>
<b>4. Ámbitos en los que se suspende la ordenación o los procedimientos de ejecución....</b>	<b>18</b>

## VOLUMEN 3. RESUMEN EJECUTIVO

### 1. Introducción

El Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo estatal, recoge la exigencia de introducir en los instrumentos de ordenación urbanística un Resumen Ejecutivo:

*“Artículo 25. Publicidad y eficacia de la gestión pública urbanística*

*(...)*

*3.-En los procedimientos de aprobación o de alteración de instrumentos de ordenación urbanística, la documentación expuesta al público deberá incluir un resumen ejecutivo expresivo de los siguientes extremos:*

*a) Delimitación de los ámbitos en los que la ordenación proyectada altera la vigente, con un plano de su situación, y alcance de dicha alteración.*

*b) En su caso, los ámbitos en los que se suspendan la ordenación o los procedimientos de ejecución o de intervención urbanística y la duración de dicha suspensión”.*

Además, la modificación de la Ley 9/2001, del suelo de la comunidad de Madrid; a través de la Ley 11/2022, de 21 de diciembre, de Medidas Urgentes para el Impulso de la Actividad Económica y la Modernización de la Administración de la Comunidad de Madrid, estipula lo siguiente:

*“Artículo 56*

*(...)*

*2. Para la formulación y elaboración de los instrumentos de planeamiento general, y sus revisiones, deberá formalizarse un documento de avance, expresivo de los criterios, objetivos y propuestas generales, así como de las alternativas de ordenación posibles. Asimismo, deberá contener el correspondiente documento inicial estratégico, con el contenido y alcance previstos en la legislación sobre evaluación ambiental, así como un **resumen ejecutivo** que permita conocer con sencillez y claridad el documento de avance.*

El precepto se refiere a la tramitación y aprobación de cualquier tipo de instrumento de ordenación que se exponga al público, sea de planeamiento general, de desarrollo, o de sus modificaciones.

El precepto legal no establece que el Resumen Ejecutivo tenga carácter vinculante, pero, al ser una transcripción de una parte de las determinaciones normativas del Plan, indirectamente lo hace, por ser un resumen de un documento vinculante, si bien, en el supuesto de discrepancia con las determinaciones del Plan, por el carácter genuino de éste, prevalece el Plan sobre el presente Resumen.

En el presente documento se delimitan gráficamente los ámbitos territoriales en los que se modifica la ordenación vigente y se expone el alcance de la alteración. La exigencia legal introduce transparencia en el procedimiento de aprobación del planeamiento al facilitar la localización y comprensión del contenido de los cambios a los ciudadanos. También facilita la realización del informe del Plan que han de hacer los técnicos de las Administraciones municipal y autonómica y la comprensión de los Órganos que lo aprueban.

El presente documento da cumplimiento al citado requisito legal.



## 2. La propuesta del Plan General

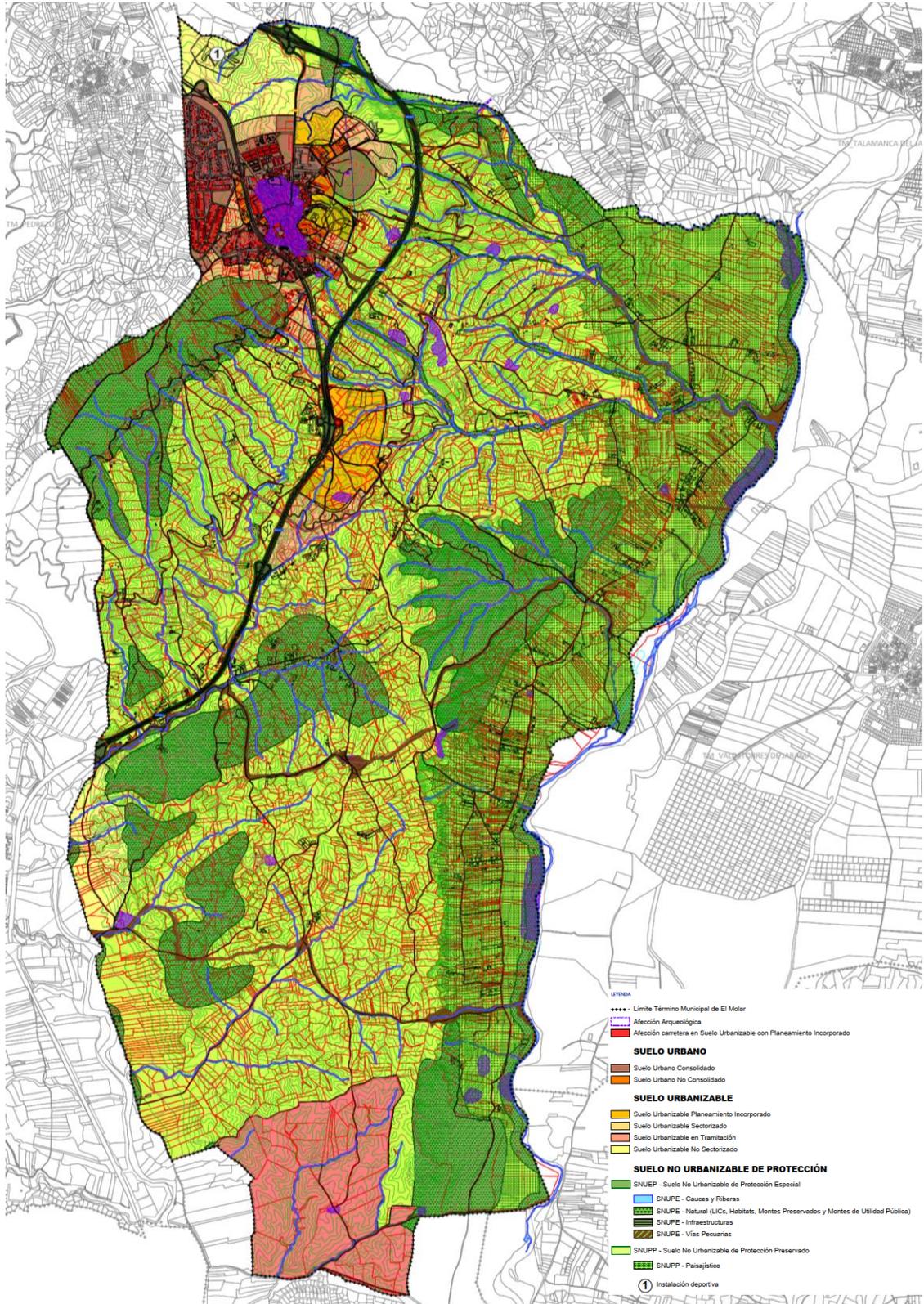
### 2.1. Clasificación y categorías del suelo.

Con carácter de Determinación de Ordenación Estructurante, conforme al artículo 35.2.a de la LSCM, el presente Plan General clasifica el suelo del término municipal en Urbano, Urbanizable y No Urbanizable de Protección, según la delimitación definida en los planos de clasificación y ordenación de este documento y conforme al régimen específico que se desarrollará en fases posteriores en la Normativa urbanística.

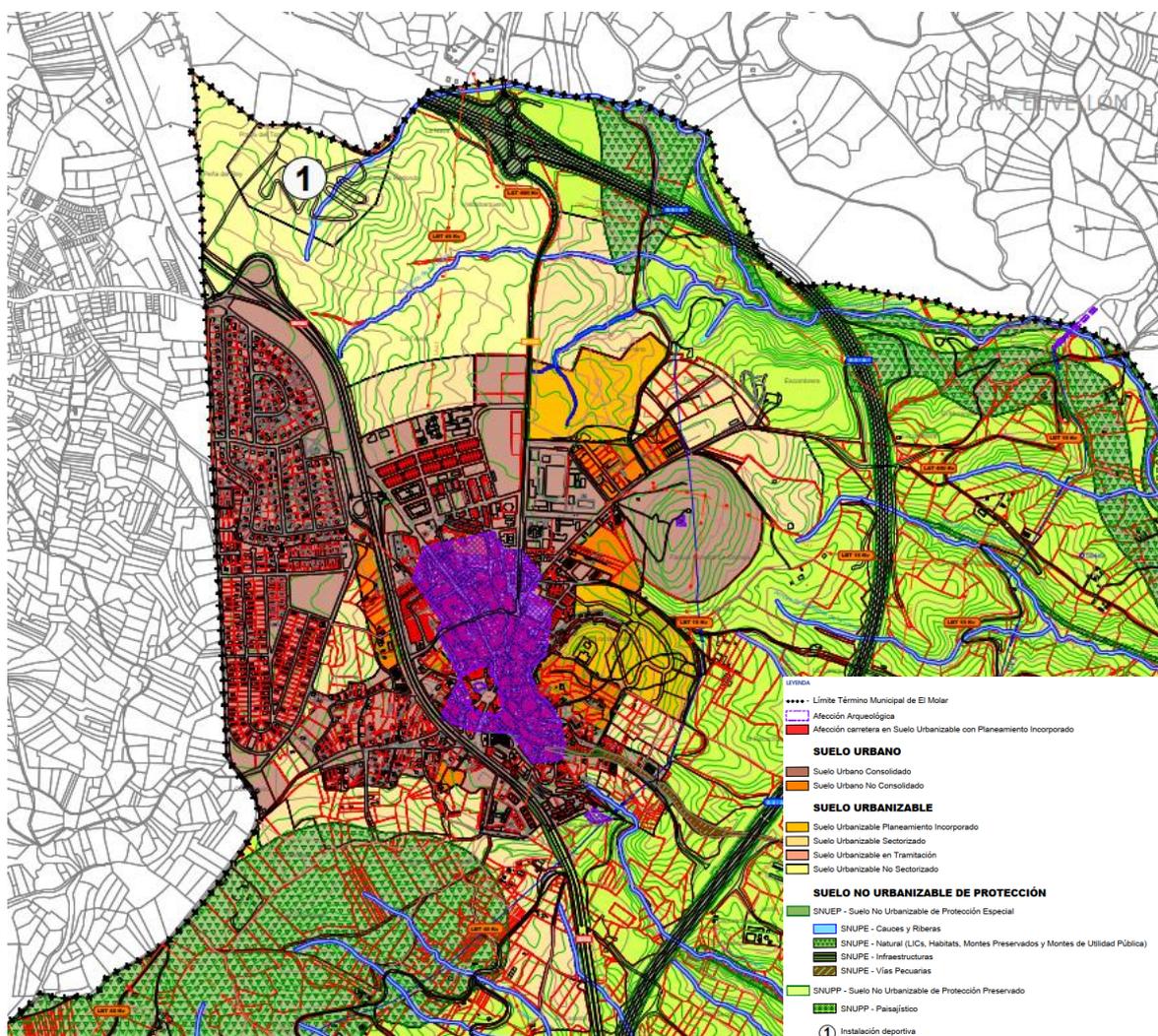
La delimitación de las distintas clases de suelo que establece el presente Plan General se ajusta a los criterios de los artículos 14, 15 y 16 de la LSCM.

#### CUADRO RESUMEN DE SUPERFICIE CLASIFICADAS POR EL PLAN GENERAL.

CLASE DE SUELO	CATEGORÍA DE SUELO	Superficie (m <sup>2</sup> )	% respecto a clase de suelo	% respecto a total del municipio	Edificabilidad (m <sup>2</sup> c)	NºViviendas	
	<b>Consolidado</b>	<b>1.675.537</b>	<b>91,14%</b>	<b>3,34%</b>	-	4.404	
	Ámbitos de Actuación uso global residencial	162.915	8,86%	0,32%	72.298	626	
	<b>No Consolidado</b>	<b>162.915</b>	<b>8,86%</b>	<b>0,32%</b>	<b>72.298</b>	<b>626</b>	
<b>URBANO</b>		<b>1.838.452</b>	<b>100,00%</b>	<b>3,66%</b>	<b>72.298</b>	<b>5.030</b>	
<b>URBANIZABLE</b>	Sectores uso global residencial planeamiento incorporado (SAU-19 y SAU-24)	215.418	4,04%	0,43%	58.115	625	
	Sectores uso global residencial en tramitación (SAU-21)	2.332.408	43,70%	4,65%	909.639	6.530	
	Sectores uso global residencial propuesto	585.700	10,97%	1,17%	228.423	1.757	
	Sectores uso global actividades económicas Planeamiento Incorporado (SAU-20)	542.060	10,16%	1,08%	222.714	-	
	Sectores uso global actividades económicas propuesto	372.648	6,98%	0,74%	227.688	-	
	<b>Incorporado (SAU-19, SAU,24, SAU 20)</b>	<b>757.478</b>	<b>14,19%</b>	<b>1,51%</b>	<b>280.829</b>	<b>625</b>	
	<b>En Tramitación (SAU-21)</b>	<b>2.332.408</b>	<b>43,70%</b>	<b>4,65%</b>	<b>909.639</b>	<b>6.530</b>	
	<b>Propuesto</b>	<b>958.348</b>	<b>17,95%</b>	<b>1,91%</b>	<b>456.111</b>	<b>1.757</b>	
	<b>Sectorizado</b>	<b>4.048.234</b>	<b>75,84%</b>	<b>8,07%</b>	<b>1.646.579</b>	<b>8.912</b>	
	<b>No sectorizado</b>	<b>1.289.433</b>	<b>24,16%</b>	<b>2,57%</b>	-	-	
		<b>5.337.667</b>	<b>100,00%</b>	<b>10,64%</b>	<b>1.646.579</b>	<b>8.912</b>	
	<b>Preservado</b>	Preservado	22.159.349	51,54%	44,16%	-	-
		Paisajístico	9.043.446	21,03%	18,02%	-	-
			<b>31.202.795</b>	<b>72,57%</b>	<b>62,19%</b>	-	-
	<b>Especial Protección</b>	Cauces y Riberas	534.096	1,24%	1,06%	-	-
		Vías Pecuarias	1.110.806	2,58%	2,21%	-	-
		Infraestructuras	506.883	1,18%	1,01%	-	-
		Natural (LIC, Montes Preservados, Montes Utilidad Pública y Hábitats)	9.643.540	22,43%	19,22%	-	-
			<b>11.795.325</b>	<b>27,43%</b>	<b>23,51%</b>	-	-
	<b>NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN</b>		<b>42.998.120</b>	<b>100,00%</b>	<b>85,70%</b>	-	-
	<b>TOTAL TÉRMINO MUNICIPAL</b>		<b>50.174.238</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>	<b>1.718.877</b>	<b>13.942</b>



Clasificación y categorización del suelo. Fuente: Elaboración Propia



Detalle clasificación y categorización del suelo. Fuente: Elaboración Propia

## 2.2. Ordenación del Suelo Urbano

### 2.2.1. Suelo Urbano consolidado

Constituyen el Suelo Urbano los terrenos que, formando parte de la trama urbana, cumplen algunas de las condiciones señaladas en el artículo 14.1 de la Ley 9/2001, del suelo de la Comunidad de Madrid.

Conforme al artículo 14.2 de la misma ley, el presente Plan diferencia las siguientes categorías dentro de esta clase de suelo:

- **Suelo Urbano Consolidado:** Terrenos urbanos aptos para su ocupación inmediata conforme al planeamiento. Comprende los siguientes suelos de diferente origen:
  - o El tejido consolidado de la trama urbana de El Molar, de acuerdo con los criterios establecidos en el art. 14 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid.

- Las Unidades de Actuación, ámbitos clasificados por el planeamiento vigente como Suelo Urbano no Consolidado, al haberse completado los procesos de urbanización y reparcelación; así como la recepción de las obras de urbanización; y por ello adquieren la categoría de suelo urbano consolidado. Este grupo lo forman las siguientes unidades de Actuación.
  - Uso residencial: UE-1; UE-API UE-4 (Los Altozanos); UE-8; UE-13; SAURT-PP-4 Peña La Pala.
- Los suelos que, aunque no contemplados en las NNSS vigentes como suelo urbano no consolidado o Suelo urbanizable se encuentran urbanizados y recepcionadas las obras de urbanización, por lo que corresponden a la categoría de suelo urbano consolidado.

Se recogen en el PG para el suelo urbano consolidado todas las determinaciones pormenorizadas necesarias para legitimar la ejecución de las distintas actuaciones, en especial las siguientes:

- Alineaciones y rasantes recogidas en los planos de ordenación.
- Condiciones concretas que regulan los actos sobre las parcelas, edificaciones, tipología, usos, ... donde se recogerán en posteriores fases en el volumen de Documentación Normativa.
- Definición de las redes públicas.

### 2.2.2. Suelo urbano no consolidado

- Suelo urbano no Consolidado: Terrenos urbanos que adquieren la condición de urbano por su alto grado de consolidación por la urbanización y la edificación, pero que precisan de ciertas actuaciones de urbanización, reforma interior u obtención de dotaciones que deban ser objeto de equidistribución entre los propietarios afectados mediante el régimen de actuaciones integradas de ejecución de planeamiento, de acuerdo con los criterios establecidos en el Art.14 de la Ley 9/2001. En el Plan general se delimitan 7 ámbitos de actuación; repartidas en los diversos usos:
  - Uso residencial: AA-R1; AA-R2; AA-R3; AA-R4; AA-R5; AA-R6; AA-R7;AA-R8;AA-R9

## 2.3. Ordenación del Suelo Urbanizable

Constituyen el Suelo Urbanizable, el conjunto de terrenos que reúnen los requisitos exigidos en el artículo 15 de la LSCM, no tengan la condición de suelo urbano o suelo no urbanizable en el PG, y éste los incluya a esta clase de suelo. Estos suelos podrán ser objeto de transformación en los términos establecidos en la legislación urbanística, en el propio PG, y en su caso en las Instrucciones técnicas de Planeamiento que se aprueben.

El suelo urbanizable se divide en dos categorías primarias, según sus características en función de lo definido en el artículo 15.2 de la LSCM.

### 2.3.1. Categoría de suelo urbanizable sectorizado

Integrado por los terrenos que el planeamiento general prevea expresamente que deben transformarse en suelo urbano y dividiéndose en recintos denominados sectores.

Estos suelos tienen dimensiones y características adecuadas para ser espacios y desarrollo unitario de planeamiento y, en su caso, de gestión.

El suelo urbanizable sectorizado conforma una única área de reparto con un coeficiente de Aprovechamiento unitario de 0,3666 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>sUAs

Estos suelos se estructuran en dos usos globales diversos:

Estos suelos se estructuran en dos usos globales diversos:

- **Uso Residencial:** se ubica en la proximidad con la zona residencial existente, proyectándose el desarrollo y el crecimiento en forma de arco concéntrico al sur, sureste y norte de la malla urbana y núcleo poblado existente.

Los crecimientos del sur limitan con el hábitat 5210-*Matorrales arborescentes de Juniperus spp* y con la parte este de la variante A-1a. Los crecimientos del este adyacentes a la trama urbana tienen en consideración para su delimitación la topografía y orografía natural, así como los ríos y arroyos. Por último, los crecimientos del noreste toman la delimitación inicial de los sectores de las Normas de 2002 y el sector residencial que se localiza al norte toma por el este, sur y oeste la delimitación del suelo urbano y por el norte trata de cerrar en continuación con el suelo urbano existente.

Por otra parte se integran en el planeamiento varios sectores que provienen de planeamientos aprobados definitivamente como son el SAU-19 y SAU-24 que suman una superficie de 215.418 m<sup>2</sup>s, así como suelos en tramitación como es el SAU-21 que alcanzan una superficie de 2.332.408 m<sup>2</sup>s.

Para garantizar la integración entre lo presente y lo propuesto, se han realizado múltiples conexiones con la trama viaria actual, en muchos casos mediante la prolongación de calles existentes y otras en fondo de saco. Este nuevo sistema de viario, en su conjunto, permite optimizar el flujo vehicular de este municipio de manera sustancial.

- La suma de los suelos sectorizados residenciales incluyendo los nuevos suelos, los sectores incorporados (SAU 19, SAU 20 y SAU 24) y los sectores en tramitación (SAU-21) supone una cuantía total de 4.048.234m<sup>2</sup>s.
- **Uso Actividades Económicas:** se sitúa principalmente en dos zonas. Por un lado, uno de los sectores el SUZ-AE.01, se localiza al norte del núcleo poblado en continuidad con la trama existente cuya delimitación alcanza hasta el límite de la afección con la Línea de Alta Tensión de 400 kVA.

Por otro lado, se localiza un nuevo sector industrial (SUZ-AE-02) al sur de la Autovía A-1 en continuidad con el sector SAU-20 El Rodeo”, cuyo plan parcial se encuentra aprobado

definitivamente. La localización de estos suelos cuenta con una posición privilegiada gracias a la cercanía de una red viaria de alta capacidad como es la A-1.

Al igual que en los suelos residenciales, para el suelo industrial se incorporan como sectores incorporados aquellos que han alcanzado su aprobación definitiva como es el caso del SAU-20 "El Rodeo".

Se plantean 372.648 m<sup>2</sup>s, de suelo nuevo de actividades económicas sumado a los 542.060 m<sup>2</sup> s de sectores incorporados (SAU-20) que suponen un total de 914.708 m<sup>2</sup> para abastecer toda la demanda de suelo industrial que tiene en la actualidad el municipio de El Molar. El municipio, presenta una alta ventaja competitiva con respecto a otros municipios del entorno ya que se encuentra en una posición privilegiada como puerta de comunicación entre el Norte de España y Madrid.

### 2.3.2. División del Suelo urbanizable Sectorizado

En el plano de Ordenación y gestión recoge la localización de los suelos urbanizables sectorizados propuestos y su delimitación en sectores.

- **SUZ-R1:** Está situado en un vacío urbano dentro de suelos urbanos consolidados localizado entre la Urbanización de Peña de la Pala y unos suelos Urbanos No Consolidados que lindan con una unidad de ejecución. Se trata de un sector de tipo discontinuo.
- **SUZ-R2 y SUZ-R3; SUZ-R4; SUZ-R5 y SUZ-R6:** Están situados al sur de la trama urbana residencial de El Molar; colindante y haciendo de cierre el hábitat del sur y cierre por el este con la variante de la antigua autovía A-1, actualmente A-1a. Son sectores residenciales que mantienen la tipología unifamiliar y multifamiliar de baja densidad y dar continuidad a los viarios existentes de suelo urbano y así poder cerrar la malla urbana hasta el límite del hábitat y variante A1-a. Se plantea un viario de borde que los una teniendo en cuenta que han de separarse del hábitat al menos 25 m para la construcción de viviendas por reglamento de Protección Civil en la medida de evitar la propagación de incendios del entorno natural a los núcleos poblados.
- **SUZ-R7;SUZ-R8; SUZ-R9:** Son parte de los suelos que venían recogidos en las NNSS de 2002. Parte de lo que ahora es el SUZ-R7 era el SAU-6 y parte de lo que ahora es el SUZ-R8 era el SAU-9. Se tratan ambos de sectores residenciales que tienen la tipología unifamiliar y multifamiliar de baja densidad dando cierre de la malla urbana por el este hasta una zona en la que topográficamente se hace viable la implantación del sector. El sector SUZ-R7 completa y da continuidad hacia el sur al SAU-24 que se encuentra aprobado definitivamente y en tramitación su Proyecto de Urbanización y el SUZ-R8 mantiene parte de la delimitación del antiguo SAU-9 hasta donde se hace topográficamente viable.
- **SUZ-R10:** Se trata del único sector residencial al norte de la malla urbana. Se sitúa colindante a la banda de equipamientos norte con el objeto de cerrar la malla urbana y colindante por el este con el Suelo Urbano que proviene de la Modificación Puntual (MP1 PARCS QG 08 EL 02 "Zona Norte") hasta el oeste contra lo que en el futuro será la travesía de la A1-a que actualmente se conoce como la variante de la A1-a. Se prevé mantener una tipología de vivienda unifamiliar y multifamiliar de baja densidad dando continuidad a los viarios existentes en el suelo urbano.
- **SUZTRA-SAU21:** Se trata de los suelos que pertenecen al sector SAU-21 que viene recogido en las NNSS de 2002. Este se encuentra actualmente en tramitación tras la Aprobación Inicial del Plan Parcial con fecha 10 de febrero de 2015.

Recientemente, en julio de 2024, se ha presentado una nueva propuesta del Plan Parcial del 2015 al Avance del PGOU, a partir del cual se incorporan dos aspectos:

- Delimitación del Sector: se excluye la vía pecuaria Cañada de los Rileros, clasificada como Suelo No Urbanizable de especial Protección, quedando el sector discontinuo.
  - Densidad de viviendas: se pretende flexibilizar el modelo inmobiliario y adaptarlo a la demanda vigente de vivienda asequible, con un tamaño de vivienda menor, más ajustado al tamaño medio actual de los hogares (2,1 habitantes/hogar). Por ello, se plantea una densidad media de 30 viv/ha en conformidad con el resto del suelo urbanizable, alcanzando las 6.530 viviendas.
- **SUZ-AE.01:** El SUZ-AE.1 parte de una delimitación que venía recogida en las NNSS de 2002 como SAU-23. La tipología que se plantea es la de un sector que tenga la capacidad de acoger usos globales destinado a usos de actividades económicas, oficinas o comercial como es el caso de ser un uso de actividades económicas, con la idea de que albergue parcelas de tamaño medio a gran formato con el objeto de alojar suelos logísticos. Ambos sectores plantean el cierre de la antigua zona industrial para así rematar por el norte el cosido del núcleo poblado del municipio de El Molar.
- **SUZ-AE.02:** Se trata de un nuevo suelo calificado como actividades económicas. Se localiza al suroeste del actual SAU-20 con objeto de ampliar dicho sector. La localización de partida es privilegiada desde el punto de vista de la localización debido a que se encuentra en conexión directa con uno de los nudos de la actual autovía A-1. Su delimitación obedece a cuestiones de carácter orográfico y topográfico como la existencia de arroyos o fuertes pendientes. Este suelo como los demás suelos destinados a actividades económicas del municipio se han planteado con la finalidad de abastecer y aumentar la competitividad industrial del municipio.

SECTORES	Superficie total (m <sup>2</sup> )	Coef. Edificabilidad Bruta (m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s)	Edificabilidad máxima (m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s)	Nº viviendas	
				Densidad (viv/Ha)	Total
SUZ-R.01	56.960	0,3900	22.214	30	171
SUZ-R.02	55.078	0,3900	21.480	30	165
SUZ-R.03	65.402	0,3900	25.507	30	196
SUZ-R.04	54.975	0,3900	21.440	30	165
SUZ-R.05	52.597	0,3900	20.513	30	158
SUZ-R.06	55.159	0,3900	21.512	30	165
SUZ-R.07	35.227	0,3900	13.739	30	106
SUZ-R.08	50.112	0,3900	19.544	30	150
SUZ-R.09	79.595	0,3900	31.042	30	239
SUZ-R.10	80.595	0,3900	31.432	30	242
SUZ-SAU.21(*)	2.332.408	0,3900	909.639	30	6.530
SUZ-AE.01	128.007	0,6110	78.212	0	0
SUZ-AE.02	244.641	0,6110	149.476	0	0
<b>SUBTOTAL SUZ</b>	<b>3.290.756</b>	<b>-</b>	<b>1.365.750</b>	<b>-</b>	<b>8.287</b>
<b>PLANEAMIENTO INCORPORADO</b>					
SUZPI-SAU 19	101.100	0,3000	30.330	25	251
SUZPI-SAU20	542.060	0,4109	222.714	-	-
SUZPI-SAU24	114.318	0,2431	27.785	24	274
<b>SUBTOTAL SUZPI</b>	<b>757.478</b>	<b>-</b>	<b>280.829</b>	<b>-</b>	<b>525</b>

Superficie de sectores en suelo urbanizable sectorizado. Fuente Elaboración Propia



### 2.3.3. Categoría de suelo urbanizable no sectorizado

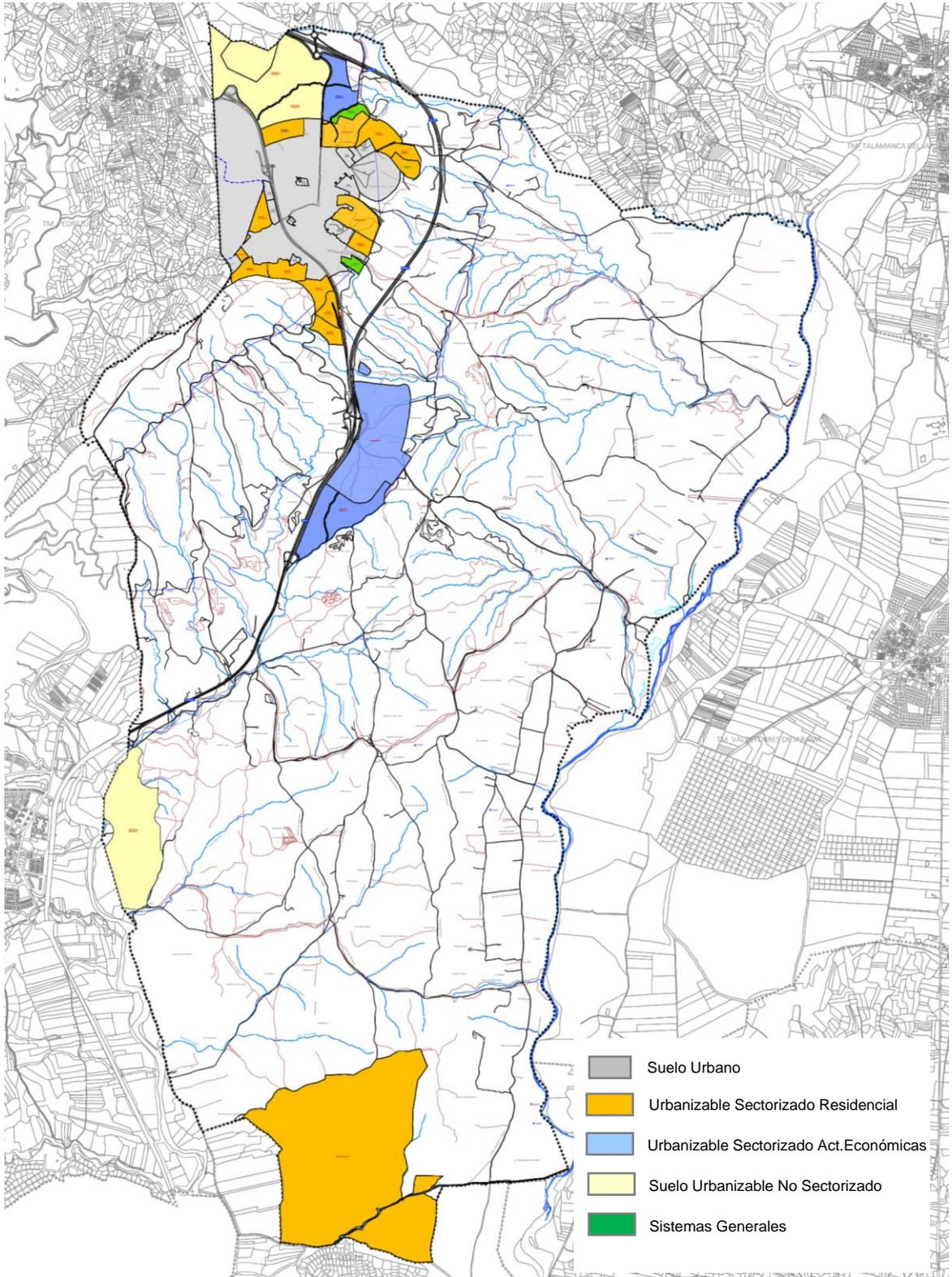
Estos suelos se localizan un poco más alejado de la trama urbana, colindante al suelo urbanizable sectorizado de uso global residencial. Se establecerán en fases posteriores condiciones mínimas para su sectorización y su posterior ordenación pormenorizada, como superficie mínima de suelo, uso global preferente, conexiones con la trama urbana del suelo sectorizado, etc.

#### Régimen urbanístico en el suelo urbanizable no sectorizado.

El régimen urbanístico de esta categoría de suelo se equipará al Suelo No Urbanizable de Protección en tanto en cuanto no se redacta el Plan de Sectorización correspondiente que permite la redacción del planeamiento de desarrollo.

CLASE DE SUELO	CATEGORÍA DE SUELO	Superficie (m <sup>2</sup> )	% respecto a clase de suelo	% respecto a total del municipio	Edificabilidad (m <sup>2</sup> )	NºViviendas	
URBANIZABLE	Sectores uso global residencial planeamiento incorporado (SAU-19 y SAU-24)	215.418	4,04%	0,43%	58.115	625	
	Sectores uso global residencial en tramitación (SAU-21)	2.332.408	43,70%	4,65%	909.639	6.530	
	Sectores uso global residencial propuesto	585.700	10,97%	1,17%	228.423	1.757	
	Sectores uso global actividades económicas Planeamiento Incorporado (SAU-20)	542.060	10,16%	1,08%	222.714	-	
	Sectores uso global actividades económicas propuesto	372.648	6,98%	0,74%	227.688	-	
	Incorporado (SAU-19, SAU,24, SAU 20)	757.478	14,19%	1,51%	280.829	625	
	En Tramitación (SAU-21)	2.332.408	43,70%	4,65%	909.639	6.530	
	Propuesto	958.348	17,95%	1,91%	456.111	1.757	
	Sectorizado		4.048.234	75,84%	8,07%	1.646.579	8.912
	No sectorizado		1.289.433	24,16%	2,57%	-	-
		5.337.667	100,00%	10,64%	1.646.579	8.912	

Superficie de suelo urbanizable sectorizado y no sectorizado. Fuente Elaboración Propia



Esquema Suelos Urbanizables propuestos Plan General

## 2.4. Ordenación del Suelo no urbanizable de protección (SNUP)

El suelo no urbanizable está constituido por los terrenos del término municipal en las que se concurre algunas de las circunstancias del art. 16 de la Ley 9/2001 del suelo de la Comunidad de Madrid y cumplen las siguientes condiciones:

- Estar sometidos a algún régimen especial de protección incompatible con su transformación de acuerdo con el planeamiento regional, territorial o la legislación sectorial, debido a sus valores paisajísticos, históricos, arqueológicos, científicos, ambientales o culturales de riesgos naturales acreditados en el planeamiento sectorial, o en función de su sujeción a limitaciones o servidumbres para la protección de dominio público.
- Necesidad de preservar por los valores a que se ha hecho referencia en el punto anterior y por su valor agrícola, forestal, ganadero o por sus riquezas naturales.

Pertenecen al suelo no urbanizable los terrenos que el PG ha descrito a esta clase de suelo, por cumplir la legislación anteriormente citada y por las siguientes circunstancias particulares:

- Tener la condición de bienes de dominio público natural
- Ser mercedores de algún régimen de protección
- Ser mercedores de protección genérica por sus características topológicas y ambientales y no ser necesaria su incorporación inmediata al proceso urbanizador en función del modelo de desarrollo previsto en el PG, y como consecuencia del Documento Inicial Estratégico.

A continuación, se incluye una descripción y la justificación de las dos categorías principales y los distintos tipos de protección establecidos por el Plan General, así como una indicación breve del régimen de suelo que será de protección a cada tipo.

### 2.4.1. Categoría de Suelo no urbanizable de protección Especial.

El suelo no urbanizable de protección especial comprende aquellos suelos protegidos por legislación sectorial. Seguidamente, se incluye una descripción de la localización, delimitación y justificación de cada tipo de suelo dentro de su categoría:

- Suelo no urbanizable de protección especial de Cauces y Riberas.

Se clasifican como Suelo No Urbanizable de protección especial de Cauces los terrenos de dominio hidráulico y sus zonas de servidumbre. Su superficie es de 534.096 m<sup>2</sup>s.

Los arroyos, riberas y cauces que se encuentran en el municipio de El Molar son los siguientes: Arroyo de los Mojones, Arroyo del Morenillo con los afluentes siguientes: (Arroyo del Caño, Arroyo del Patatero, Arroyo de la Calera, Arroyo del Regachuelo y sus afluentes, Arroyo de la Fuente de la Cerca, Arroyo de la Fuente del Toro, Arroyo de la Hocecilla y su afluente, Arroyo de las Parras), Arroyo de la Casita, Arroyo de Jacinto, Arroyo de las Vargas el cual desaguan los siguientes cauces (Arroyo de Barbosto, Arroyo de Montevejo y los afluentes: Arroyo de Valdeacalera y su afluente Arroyo de Valdetocon), Arroyo Segoviela, Arroyo de los Cañitos, Arroyo del Arenal.

Su regulación está establecida por su normativa sectorial vigente dispuesto en el *Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas y Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico que desarrolla los títulos preliminares, I, IV, V, VI, VII y VIII del texto refundido de la Ley de Aguas, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio.*

- Suelo no urbanizable de protección especial de Vías Pecuarias.

Se clasifican como Suelo no Urbanizable de protección especial de Vías Pecuarias los terrenos de dominio pecuario. Su superficie es de 1.110.806 m<sup>2</sup>s.

Las vías pecuarias que se encuentran en el municipio de El Molar son las siguientes: Cañada de los Rileros o Rascambre, Colada de la Huelga del Taral, Colada del Camino de Velázquez, Colada del Cerro, Castilla o Cañada Segoviela, Colada del Portillo de Lengo, Colada de la huelga de Perillán.

Su regulación está sometida por su normativa vigente actual dispuesto en la Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias; Decreto 7/2021, de 27 de enero, del Consejo de Gobierno, por el que se aprueba el Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid y Ley 8/1998, de vías pecuarias de la Comunidad de Madrid.

- Suelo no urbanizable de Protección Especial Natural.

En el presente PG se han incluido en esta categoría varias zonas de protección natural según ha establecido la Consejería competente en la materia. Lo integran los suelos que presentan valores naturales merecedores de protección. En estos suelos se han incluido:

- ZEC (Zona Especial Conservación) “Ríos Jarama y Henares”
- LIC (Lugares de Interés Comunitario) de los ríos “Jarama y Henares”
- Montes preservados. El Molar cuenta con cuatro montes preservados de tipo “Masas arbóreas arbustivas, subarbustivas de encinar, alcornocal, enebro, saninar, coscojar y quejigal)
- Hábitats entre los que destacan:
  - Hábitats prioritarios: 9340-*Encinares de Quercus ilex y Quercus rotundifolia* y 92A0-*Bosques galería de Salix alba y Populus alba Prados húmedos mediterráneos de hierbas altas del molinión – Holoschoenion*.
  - Resto hábitats: 4090-*Brezales oromedierráneos endémicos con aliaga*; 330-*Matorrales arborescentes de Juniperus spp*; 5330-*Matorrales termomedierráneos y pre-estépicos*; 6220-*Zonas subestépicas de gramíneas y anuales del Thero- Brachypodietea*; 6420- *Prados húmedos mediterráneos de hierbas altas del Molinion-Holoschoenion*.
- Montes de Utilidad Pública

En las zonas afectadas por el ZEC y LIC deberán dar cumplimiento al Plan de Gestión de los Espacios Protegidos Red Natura 2000 la zona Especial de Conservación (ZEC) denominada “cuencas de los ríos Jarama y Henares”.

En relación con los Hábitats de Interés están reglados y deberán dar cumplimiento por la *Directiva 92/43/CEE del Consejo, de 21 de mayo de 1992, relativa a la conservación de los hábitats naturales y de la fauna y flora silvestres*.

La superficie del suelo no urbanizable de protección especial natural es de: 9.643.540 m<sup>2</sup>s.

- Suelo no urbanizable de protección Especial de Infraestructuras.

Se clasifican como suelo no urbanizable de protección especial de Infraestructuras los terrenos de dominio de carreteras y sus zonas de protección. Su superficie es de 506.883 m<sup>2</sup>s.

Las carreteras que se encuentran en el municipio de El Molar son las siguientes: A-1 y M-129.

Su regulación está sometida a lo dispuesto por la ley 37/2015 de 29 de septiembre de carreteras y bajo el R.D. 1812/1994 por el que se aprueba el reglamento General de

Carreteras para el caso de la Autovía A-1 y por el Decreto 29/1993, por el que se aprueba el Reglamento de carreteras de la comunidad de Madrid para el caso de la carretera autonómica M-129.

#### 2.4.1.1. Categoría de Suelo no urbanizable de protección Preservado

- Suelo no urbanizable de protección preservado por sus valores paisajísticos

El suelo no urbanizable de Protección preservado por sus valores paisajísticos se refiere a una porción de suelo que comprende aquellos suelos que justifican al amparo de la Ley 9/2001, una preservación especial por el planeamiento.

Se refiere a aquellos suelos y terrenos que se encuentran en las inmediaciones del LIC y que se refieren a la Vega del Río Jarama.

En este tipo de suelo, se implantarán unas condiciones y características urbanísticas del suelo específicas que se desarrollarán en la normativa de referencia.

- Suelo no urbanizable de protección preservado

El suelo no urbanizable de Protección preservado se refiere a una porción de suelo que comprende aquellos suelos que justifican al amparo de la Ley 9/2001, una preservación especial por el planeamiento.

En este tipo de suelo se mantiene la posibilidad del desarrollo de implantación de actividades y usos propios de suelo no urbanizable; además se admite la aptitud legal para ser transformado; y por tanto la posibilidad añadida de su incorporación al proceso urbanizador mediante calificación urbanística o Proyecto de Actuación Especial; siempre que se cumplan los requisitos y las condiciones que al efecto se establecen, en el presente PG.

El régimen urbanístico estará de acuerdo con los derechos y deberes establecidas para esta clase de suelo en la Ley 9/2001. Además, se establecerán un régimen específico por cada tipo de suelo que tendrá como fin la conservación, mejora o incluso regeneración de los valores que en la actualidad justifican su especial protección.

A continuación, se muestra una tabla con las superficies y los porcentajes atribuidos a cada una de ellas:

CLASE DE SUELO	CATEGORÍA DE SUELO	Superficie (m <sup>2</sup> )	% respecto a clase de suelo	% respecto a total del municipio	Edificabilidad (m <sup>2</sup> c)	NºViviendas
NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN	Preservado	22.159.349	51,54%	44,16%	-	-
	Paisajístico	9.043.446	21,03%	18,02%	-	-
	<b>Preservado</b>	<b>31.202.795</b>	<b>72,57%</b>	<b>62,19%</b>	-	-
	Cauces y Riberas	534.096	1,24%	1,06%	-	-
	Vías Pecuarias	1.110.806	2,58%	2,21%	-	-
	Infraestructuras	506.883	1,18%	1,01%	-	-
	Natural (LIC, Montes Preservados, Montes Utilidad Pública y Hábitats)	9.643.540	22,43%	19,22%	-	-
	<b>Especial Protección</b>	<b>11.795.325</b>	<b>27,43%</b>	<b>23,51%</b>	-	-
	<b>TOTAL URBANIZABLE DE PROTECCIÓN</b>	<b>42.998.120</b>	<b>100,00%</b>	<b>85,70%</b>	-	-
	<b>TOTAL TÉRMINO MUNICIPAL</b>	<b>50.174.238</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>	<b>1.718.877</b>	<b>13.942</b>

### 3. Ámbitos en los que la ordenación del Plan General altera la vigente

La nueva estructura urbanística del Plan general altera la existente establecida por las normas subsidiarias vigentes en varios ámbitos del territorio municipal.

En el Suelo no Urbanizable de Protección la gran parte del clasificado en las NNSS 2002; adecuando sus usos y categorías tanto a la LSCM como a las distintas legislaciones sectoriales con afección sobre ellos.

En el suelo urbano; el Plan General mantiene la delimitación del suelo urbano de las NNSS vigentes, incorporando los suelos que se han consolidado o desarrollado por instrumentos de planeamiento en la vigencia del planeamiento, así como la realización de ajustes de borde derivados principalmente de la adecuación a la nueva cartografía con mayor grado de detalle, habiendo sido utilizada la de catastro y de la situación actual de las edificaciones existentes; además de incorporar los ámbitos ya ejecutados.

En el suelo urbanizable se ha clasificado el suelo que el Plan General y sus estudios pertinentes estima que puede ser desarrollado y ejecutado en los próximos años, conforme a los estudios y proyecciones demográficas realizadas en el presente documento. Sin embargo, es de destacar de este plan general la desclasificación de un gran número de sectores con el objeto de adecuarse a las estudios y tendencias demográficas realizadas.

## 4. Ámbitos en los que se suspende la ordenación o los procedimientos de ejecución

En el término municipal de El Molar, no se suspende ningún suelo para su ordenación, procedimiento de ejecución o de intervención urbanística, ya que el Planeamiento se encuentra en su primera fase de tramitación (Documento de Avance).

En El Molar, julio de 2024.

**D. Leopoldo Arnaiz Eguren**  
Arnaiz Arquitectos S.L.P.  
Colegiado COAM nº3.208

**D. Luis Arnaiz Rebollo**  
Arnaiz Arquitectos S.L.P.  
Colegiado COAM nº18.940

**D. Gustavo Romo García**  
Arnaiz Arquitectos S.L.P.  
Colegiado COAM nº24.468