

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

DOCUMENTO DE AVANCE

MAYO 2026

BLOQUE IV
RESUMEN EJECUTIVO

VOLUMEN 1
RESUMEN EJECUTIVO

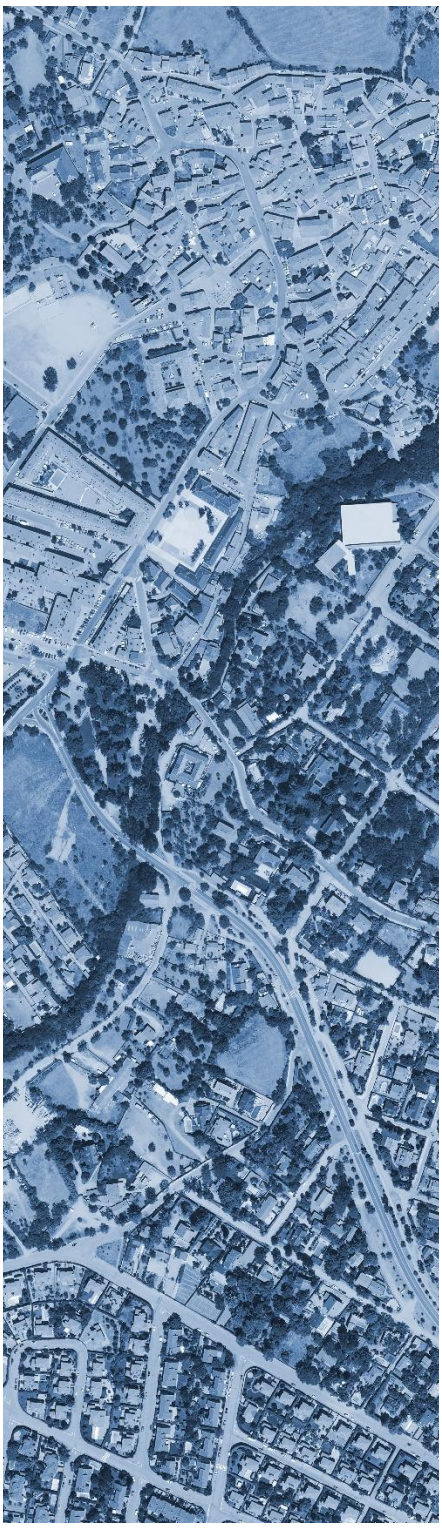
Promotor:

Ayuntamiento de los Molinos

Empresa Redactora:

omicron amepro

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LOS MOLINOS (MADRID)



DOCUMENTO DE AVANCE

BLOQUE IV -VOLUMEN 1

RESUMEN EJECUTIVO

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

Promotor:

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

Empresa Redactora:

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

ÍNDICE

TÍTULO I. INTRODUCCIÓN 3
1.1. Objeto 3
1.2. Síntesis de la nueva ordenación 3

TÍTULO II. ÁMBITOS MODIFICADOS POR LA NUEVA ORDENACIÓN 4
1.1. Cambios en la clasificación del suelo 4
1.2. Ámbitos de suspensión de la ordenación o de los procedimientos de ejecución 17

TÍTULO III. PLANO DE CAMBIOS DE CLASIFICACIÓN DEL SUELO 19

Título I. INTRODUCCIÓN

1.1. Objeto

En presente documento constituye un resumen ejecutivo cuyo objetivo es describir de forma concisa las determinaciones más relevantes del documento de Avance del nuevo Plan General de Ordenación Urbana del municipio de Los Molinos que se somete a información pública.

Conforme a lo establecido en el artículo 56 bis de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo, de la Comunidad de Madrid, el resumen ejecutivo contiene la delimitación de los ámbitos en los que la ordenación proyectada altera la vigente, incluyendo un plano de su situación y alcance de dicha alteración.

1.2. Síntesis de la nueva ordenación

El presente documento de Avance del Plan General de Ordenación Urbana de Los Molinos define como Suelo Urbano los núcleos consolidados ya recogidos como tales en el planeamiento vigente, ajustando su delimitación a la realidad topográfica, cartográfica y al grado de urbanización existente, así como al acceso efectivo a los servicios urbanos. Los ámbitos definidos anteriormente como polígonos de desarrollo han sido revisados, incorporando las áreas completamente urbanizadas al Suelo Urbano Consolidado y reclasificando otras zonas como Suelo No Urbanizable de Protección, conforme a lo establecido por la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid. El resto se estructura en diversos Ámbitos de Actuación en Suelo Urbano No Consolidado (SUNC), destinados a completar y mejorar la estructura urbana.

En esta nueva ordenación, se redelimitan determinados sectores que pasan a clasificarse como Suelo Urbanizable Sectorizado, que junto a la capacidad residual del Suelo Urbano Consolidado y No Consolidado, generan una capacidad suficiente para absorber el crecimiento previsto en el horizonte del Plan.

Finalmente, el Suelo No Urbanizable de Protección Especial se adapta a las determinaciones de la normativa sectorial y ambiental vigente en el término municipal, definiéndose asimismo una categoría de Suelo No Urbanizable de Protección Preservado, destinadas a salvaguardar los valores paisajísticos del territorio.

Título II. ÁMBITOS MODIFICADOS POR LA NUEVA ORDENACIÓN

A continuación, se recoge un análisis de los ámbitos donde la nueva ordenación prevista en el presente Plan General altere la vigente, según lo establecido por el artículo 56 bis de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid. Las variaciones recogidas en el presente documento de Avance se agrupan en cambios en la clasificación del suelo.

1.1. Cambios en la clasificación del suelo

En este apartado se describen las modificaciones incorporadas por el presente Plan General en lo relativo a la clasificación del suelo con respecto al planeamiento anteriormente vigente.

El presente Plan General contempla tres clases de suelo definidas en la legislación urbanística vigente: Suelo Urbano (con dos categorías: Consolidado y No Consolidado), Suelo Urbanizable (con una categoría: Sectorizado) y Suelo No Urbanizable de Protección (con diversas categorías en función de los distintos valores a proteger de cada suelo, tal como se describe más adelante).

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

  El Suelo Urbano se divide en 9 Áreas Homogéneas: AH-1, AH-2, AH-3, AH-4, AH-5, AH-6, AH-7, AH-8 y AH-9.

  Dentro del Suelo Urbano se diferencian las dos categorías contempladas en la Ley 9/2001: el **Suelo Urbano Consolidado** (SUC) y el **Suelo urbano No Consolidado** (SUNC).

  El Suelo Urbano No Consolidado está constituido por 7 Ámbitos de Actuación con uso global residencial: SUNC-01, SUNC-02, SUNC-03, SUNC-04, SUNC-05, SUNC-06 Y SUNC-07.

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

- **Suelo Urbanizable (SUR)**: Son los suelos que podrían ser objeto de desarrollo urbano, habiéndose adscrito como tales en el presente Plan General por no proceder a clasificarse como urbanos ni como no urbanizables de protección (Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid, artículo 15). En el presente

Plan General tan solo se ha previsto la inclusión de sectores con la categoría de Suelo Urbanizable Sectorizado (SURS).

Se categorizan como **Suelo Urbanizable Sectorizado (SURS)** aquellos suelos que, conforme a las necesidades analizadas, se plantea expresamente por el presente Plan General que deben transformarse en Suelo Urbano. Para ello se han delimitado los siguientes 5 sectores: Los SURS-1, SURS-2, SURS-3 y SURS-5 son de uso global residencial y el SURS-4 es de uso mixto.

La **superficie total de Suelo Urbanizable es de 403.192 m²s** de suelo, que representa un porcentaje de 2,10% de la superficie total del término municipal, siendo en su totalidad Suelo Urbanizable Sectorizado.

- **Suelo No Urbanizable de Protección**: Comprende aquellos suelos que, bien por estar sometidos a protección especial sectorial o bien por sus valores intrínsecos naturales, agrícolas, arqueológicos o ambientales, deben ser preservados del proceso urbanizador.

  Dentro del Suelo No Urbanizable de Protección se incluyen dos categorías de suelo, **Suelo No Urbanizable de Protección Especial (SNUP-E)** y **Suelo No Urbanizable de Protección Preservado (SNUP-P)**. Dentro de la primera aparecen varias subcategorías en función del régimen especial de protección establecido por la legislación sectorial vigente en cada caso.

  La **superficie total del Suelo No Urbanizable de Protección es de 15.619.222 m²s,** que representa un porcentaje del 81,49 % de la superficie total del término municipal.

1.1.1. Modificaciones en la delimitación del Suelo Urbano

1.1.1.1. Suelo Urbano Consolidado

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

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

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

- Se han incluido las Unidades de Actuación en Suelo Urbano definidas en el Plan General vigente que a la fecha de redacción del presente documento han culminado el proceso de su desarrollo, habiendo

sido recibidas por parte del Ayuntamiento de Los Molinos: UA-06. Los Borregones Oeste y UA-07. Los Borregones.

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

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

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

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

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

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

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

En Suelo Urbano Consolidado, los terrenos estarán legalmente vinculados a los usos previstos por la ordenación urbanística y, en su caso, a la construcción o edificación, así como afectados por la carga de la ejecución y la financiación de todas las obras de urbanización que aún resten para que la parcela correspondiente adquiera la condición de solar, incluyendo, cuando proceda, la cesión a título gratuito de la superficie destinada a vial, y las infraestructuras de urbanización pendientes a todo lo largo del perímetro de la parcela, cuando ello fuera posible, y al pago de la cuota de urbanización correspondiente, en otro caso.

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

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

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

c. Prestación de garantía en cuantía suficiente para cubrir el coste de ejecución de las obras de urbanización comprometidas.

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

- **SUC-1. Casco antiguo.** Ámbito de 10,34 ha de superficie, situado al oeste del cauce del Río Guadarrama. Se trata de la zona urbana más antigua del municipio, con una morfología típica de manzanas compactas de uso residencial predominante, donde se ubican alguno de los equipamientos más representativos.
- **SUC-2. Zona Norte**. Esta zona tiene una superficie de 38,86 hectáreas y se sitúa al norte del municipio, en colindancia con las zonas urbanas del sur de Cercedilla. Este ámbito tiene un uso global residencial con tipologías predominantes de viviendas unifamiliares aisladas. En la zona este del ámbito es atravesada en dirección norte-sur por la carretera M-622.
- **SUC-3. Oeste del Casco Antiguo.** Esta zona cuenta con una superficie de 22,53 ha. El ámbito es colindante con la carretera M-622 al este, con la Cañada Real al sur y con varios ámbitos de Suelo Urbano No Consolidado al oeste y norte. El uso predominante es el residencial unifamiliar en varias intensidades.
- **SUC-4. Sur del casco antiguo – Las Heras.** Este ámbito urbano de 28,72 hectáreas, se sitúa al sur del Casco Antiguo, separados por una franja de usos dotacionales. Esta zona urbana es de uso global residencial de tipologías multifamiliar y unifamiliar.
- **SUC-5. Cerca de la Mora – Las Heras.** Esta zona urbana se ubica al sur de la zona oeste del Suelo Urbano, contando con una superficie de 44,36 ha, siendo atravesada por la carretera M-622. El uso predominante es el residencial unifamiliar en sus tres variantes tipológicas: aislada, adosada y en hilera aunque también se encuentran algunas manzanas de uso residencial multifamiliar. Este ámbito cuenta con una amplia superficie de zonas verdes junto al cauce del Arroyo de Majaltobar, en el antiguo SAU-02.S. Cerca de la Mora.
- **SUC-6. Matarrubia.** Se trata de una zona urbana situada al sur del Suelo Urbano de Los Molinos, de unos 43,22 ha de superficie. De uso predominante residencial unifamiliar en los tres grados de densidad, presenta una trama más ordenada que el resto de zonas urbanas. Al sur del ámbito se sitúa una importante zona dotacional, donde se propone la implantación de un futuro campo de fútbol junto a la zona verde que sirve de borde urbano.
- **SUC-7. Matarrubia Este.** Esta zona cuenta con una superficie de 20,12 ha., y se encuentra delimitada por el trazado del ferrocarril y la carretera M-621 al norte, por la carretera M-614 al oeste y por una zona de Suelo No Urbanizable de Protección Preservado de Protección Paisajística al sur. El uso predominante es el Residencial Unifamiliar de baja densidad.
- **SUC-8. La Estación.** Esta zona se sitúa en el centro de la zona este del Suelo Urbano, siendo la más extensa, con una superficie de 51,50 ha., y se encuentra delimitada por el trazado del ferrocarril al este, la carretera M-621 al sur, el cauce del Río Guadarrama al oeste y el SUC-9 al norte. El uso predominante es el Residencial Unifamiliar de baja densidad conformando manzanas de geometría regular.
- **SUC-9. Los Borregones.** Esta zona se sitúa al norte de la zona este del Suelo Urbano, con una superficie de 18,42 ha., y se encuentra delimitada por la carretera M-614 al este, el cauce del Río Guadarrama al oeste y norte y el SUC-8 al sur. El uso predominante es el Residencial Unifamiliar de baja densidad.

1.1.1.2. Suelo Urbano No Consolidado

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

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

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

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

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

a. Las obras correspondientes a infraestructuras, equipamientos y servicios públicos de las redes definidas por la ordenación estructurante del planeamiento general, así como las de infraestructuras y servicios públicos de la competencia de cualquiera de las Administraciones públicas y los servicios

públicos prestados por compañías suministradoras que sean compatibles con la ordenación establecida en el planeamiento.

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

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

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

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

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

b. La afectación legal de los terrenos al cumplimiento, en los términos del sistema de ejecución que se fije al afecto, al cumplimiento de los deberes legales de la propiedad, tal como resulten precisados por el planeamiento urbanístico, así como, en su caso, a la distribución equitativa de los beneficios y cargas entre los propietarios. Cuando la superficie total de los terrenos con destino o uso públicos y carácter dotacional previamente existentes en la unidad de ejecución sea igual o superior a la que deba resultar de la ejecución del planeamiento urbanístico, se entiende sustituida una por otra, percibiendo la Administración el exceso, si lo hay y en la proporción que corresponda, en terrenos con edificabilidad.

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

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

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

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

Consolidado. El presente Avance del Plan General ha clasificado como Suelo Urbano No Consolidado los siguientes ámbitos:

- **SUNC-1. Los Borregones.** Ámbito de uso global residencial situado en la zona noreste del Suelo Urbano de Los Molinos. Se trata de un ámbito de pequeño tamaño compuesto por varias parcelas que permanecen sin desarrollar urbanísticamente. Aunque en su interior existen algunas edificaciones de menor entidad, el conjunto carece de una urbanización adecuada. Actualmente, las obras de urbanización están inacabadas: las calzadas no están pavimentadas y las aceras carecen de solado y encintado. Esta situación evidencia la ausencia de los servicios urbanísticos básicos en condiciones adecuadas, por lo que el ámbito no cumple en la actualidad con los requisitos establecidos por la LSCM para ser considerado Suelo Urbano Consolidado. Cuenta con una superficie de 0,47 hectáreas y está previsto que este ámbito permita la implantación aproximada de 6 viviendas.
- **SUNC-2. Montón de Trigo.** Ámbito destinado a uso global residencial, situado al noroeste del Casco Antiguo de Los Molinos. Limita al norte con la zona deportiva de las piscinas municipales y con el sector SURS-5; al oeste, con el ámbito SUNC-3; y al sur y este, con diversas parcelas actualmente edificadas. En su límite norte se prevé la implantación de un tramo del vial correspondiente a la Ronda Oeste propuesta. El ámbito cuenta con una superficie de 7,34 ha y una capacidad estimada para unas 40 viviendas.
- **SUNC-3. Cerca de En medio.** Ámbito destinado a uso global residencial, situado también al noroeste del Casco Antiguo de Los Molinos. Se encuentra actualmente en tramitación el Estudio de Detalle para el desarrollo de estos terrenos, que parte de la Modificación de la Delimitación de la UA-2 del planeamiento vigente, aprobada definitivamente el 24/11/2024. En el presente Avance se recogen las principales características y condiciones planteadas en el mencionado documento, adaptando su superficie a la cartografía y objetivos de este Plan General, delimitando una superficie de 6,19 ha. En el interior de este ámbito se encuentra un edificio residencial multifamiliar de 36 viviendas a las que se añaden otras 52 de tipología unifamiliar. Por el norte del ámbito se plantea un tramo de la Ronda Oeste propuesta desde el Plan General.
- **SUNC-4. Cañada Real.** Ámbito destinado a uso global residencial, situado al oeste del Casco Antiguo, con una superficie de 6,99 ha, correspondiente con una zona urbana afectada por la Cañada Real de las Merinas, que atraviesa el Suelo Urbano de este a oeste. Este ámbito se plantea para reordenar los espacios urbanos existentes, ampliar la oferta dotacional y dotar de un borde urbano ordenado a esta zona, mediante la continuación del vial perimetral de la Ronda Oeste. Se contemplará en todo caso la legislación sectorial referente a Vías Pecuarias para la ordenación del ámbito. La mayor parte de las parcelas lucrativas están ocupadas por edificación y se prevé una capacidad residencial de 6 viviendas en las vacantes.
- **SUNC-5. Sanatorio de la Marina.** Ámbito de unas 9,13 ha destinado a uso global residencial, actualmente ocupado por el recinto del abandonado Sanatorio de la Marina y por una parcela dotacional sin desarrollar al oeste. La ordenación planteará dar continuidad a la Ronda Oeste, bordeando ambas parcelas, y tendrá en cuenta mantener lo máximo posible la vegetación existente en el interior de la parcela del Sanatorio, planteando las parcelas residenciales en las zonas con menor densidad de arbolado y valor ambiental. Se prevé que albergue unas 91 unidades residenciales.
- **SUNC-6. Cerca de Lozano.** Ámbito de unas 1,21 ha de uso global residencial. Se ubica al norte del Casco Antiguo, junto al acceso desde la carretera M-622, en una zona clasificada por el planeamiento vigente como Suelo Urbano, y que actualmente no cumple con las condiciones que establece la LSCM

para considerarse como Suelo Urbano Consolidado. Está previsto que este ámbito permita la implantación de 12 viviendas.

- **SUNC-7. Matadero -Molino de la Cruz.** Ámbito de uso global residencial y superficie de 4,97 hectáreas, situado en la parte de los terrenos sin afecciones sectoriales de las UA-3, UA-4 y UA-5 del planeamiento vigente, unificándolas en un único ámbito de Suelo urbano No Consolidado. Actualmente se encuentra ocupado parcialmente por varias edificaciones. El ámbito tiene una capacidad para unas 58 viviendas.

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

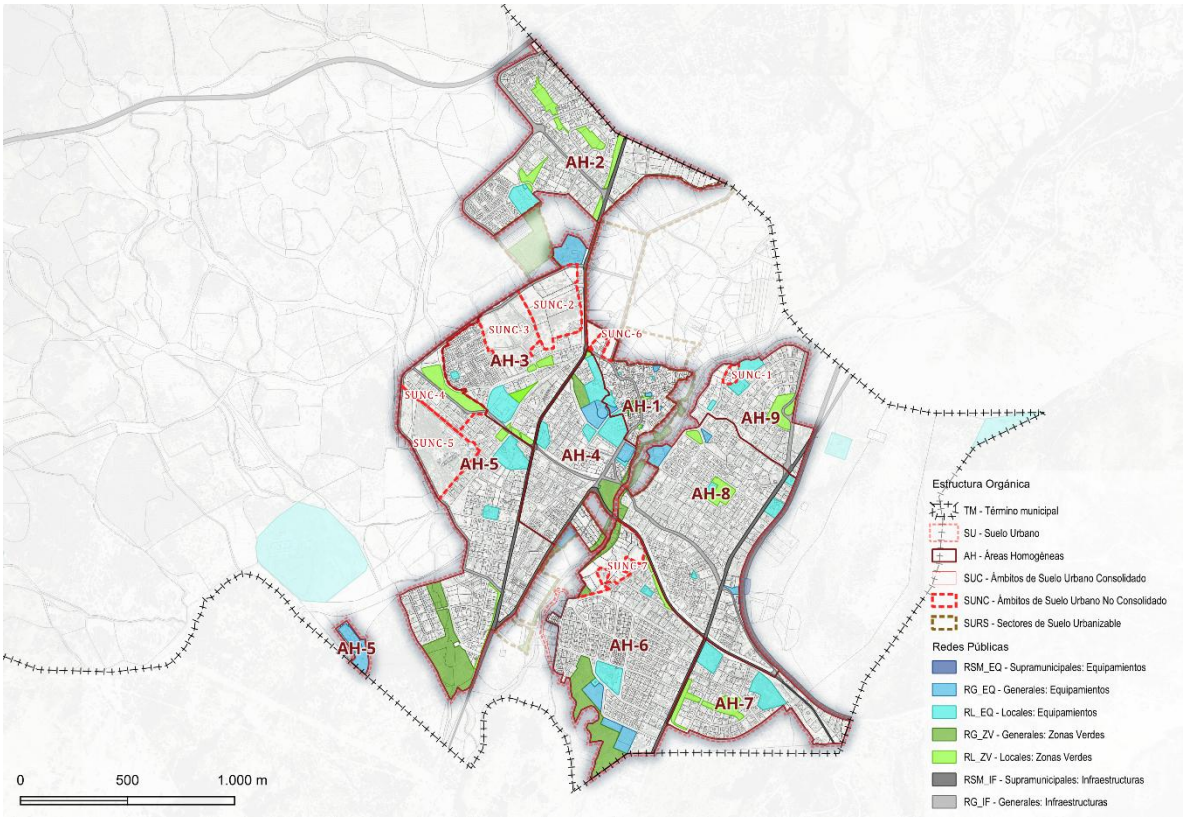


Figura 1. Suelo Urbano (SU) propuesto

1.1.2. Modificaciones en la delimitación del Suelo Urbanizable

1.1.2.1. Suelo Urbanizable Sectorizado

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

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

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

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

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

- Sector **SURS-1. Carretera M-622.** Ámbito con uso global residencial y superficie de **103.689 m²s**. Se localiza en suelos colindantes al este de la carretera M-622, permitiendo generar una conexión urbana entre el Casco Antiguo y la zona norte del municipio. Se prevé que incluya un vial en paralelo a la carretera que conecte al sur con el núcleo urbano, y al norte continuando en el SURS-4, con las zonas urbanas al sur de Cercedilla. Este vial contará con conexiones transversales que darán continuidad

con la Ronda Oeste propuesta. Se plantea la posibilidad de incluir usos terciarios, dada la excelente ubicación y accesibilidad del sector. Se prevé que permita albergar unas 156 viviendas.

- Sector **SURS-2. Casco Antiguo Ensanche.** Cuenta con uso global residencial y superficie de **85.865 m²s.** Se localiza en suelos colindantes al norte y este del Casco Antiguo, ampliando su superficie y ocupando los terrenos junto al cauce del Río Guadarrama que no están afectados sectorialmente. Este sector permitirá dar continuidad a los ámbitos urbanos separados por el mencionado cauce, regenerando las zonas colindantes al mismo, permitiendo poner en valor uno de los elementos naturales más importantes del municipio. Se plantea que forme parte del ámbito del Plan Especial del Río Guadarrama, que permitirá tratar de forma unitaria el conjunto del Corredor Fluvial que se propone desde el presente Plan General. La capacidad residencial del sector es de unas 123 viviendas.
- Sector **SURS-3. Río Guadarrama.** Este sector se plantea con uso global residencial y superficie de **60.379 m²s**. Este ámbito está formado por terrenos situados en la margen derecha del Río Guadarrama, al sur de la Avda. Cañada Real (carretera M-621), que actualmente presentan una cierta ocupación de viviendas que deberán ser analizadas para establecer la ordenación del sector. Este ámbito también formará parte del Plan Especial del Río Guadarrama. Se prevé que tenga una capacidad de unas 144 viviendas.
- Sector **SURS-4. Carretera M-622 Norte**, con uso global mixto (terciario e industrial) y una superficie de **95.277 m²s.** El presente Plan General planteará para este Sector una propuesta de ordenación que respete las características del entorno próximo, estableciendo parámetros de baja densidad edificatoria y propondrá la implantación de usos productivos de bajo impacto ambiental, en consonancia con el modelo territorial que se pretende implantar en el municipio de Los Molinos. Este sector se ubica al norte del municipio, junto a la carretera M-622, con una buena accesibilidad, permitiendo también dar continuidad al vial paralelo a la carretera que conecta con el Casco Antiguo a través del sector SURS-1.
- Sector **SURS-5. Balcón de la Peñota Sur.** Este sector tiene uso residencial y superficie de **57.982 m²s,** tiene una capacidad para 108 viviendas. Se ubica al noroeste del Suelo Urbano, y está formado por parte de los terrenos incluidos en el antiguo Plan Parcial de la Manzana A, Polígono 1 "Matamaíllo" (Aprobado Definitivamente por la COPLACO el 4/2/1981) y de la posterior modificación puntual 1/2015, aprobada definitivamente mediante Orden 1802/2019. Esta zona fue anulada como Suelo Urbano mediante Sentencia del Tribunal Superior de Justicia, por lo que se propone establecer una nueva ordenación que se adopte a las características naturales y paisajísticas del entorno, que permita regenerar y dar valor ambiental a una zona ubicada en un contexto antropizado. Se plantea generar en la zona noroeste y central del ámbito, donde se observa actualmente una vegetación más profusa y de calidad una gran zona verde que permita conectar ambientalmente las zonas ubicadas al norte de las piscinas municipales con el Suelo No Urbanizable situado junto al extremo suroeste del sector. Las parcelas residenciales se ubicarán en las zonas con menor valor ambiental: al norte junto al suelo urbano y al sur colindante a la Ronda Oeste propuesta. Este sector incluirá también un tramo de vial perimetral que conectará esta Ronda Oeste con la calle Molineras y la zona suroeste de Cercedilla.

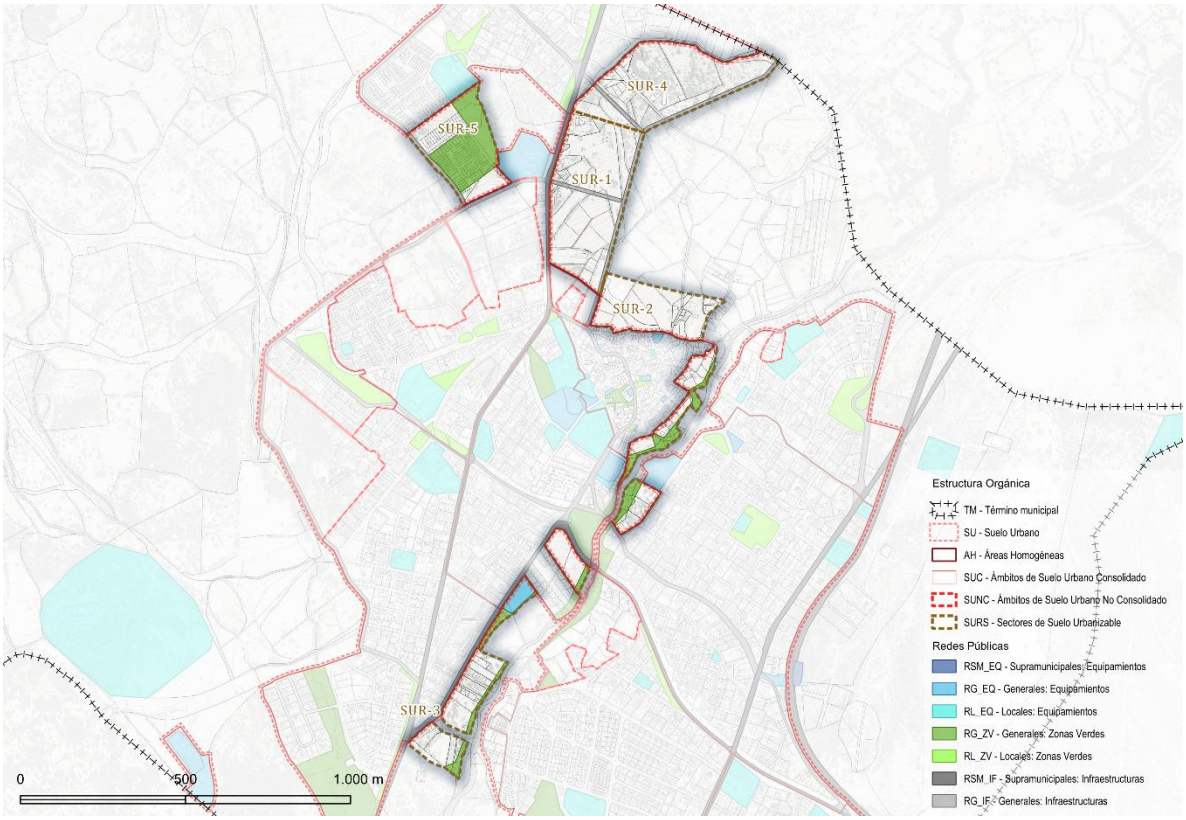


Figura 2. Suelo Urbanizable (SUR) propuesto

1.1.3. Modificaciones en la delimitación del Suelo No Urbanizable de Protección

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- **SNUP-E de Zona Especial de Conservación (SNUP-E-ZEC)**. Incluye los terrenos del suelo no urbanizable de protección especial que forman parte de la Zona Especial de Conservación (ZEC) “Cuenca del río Guadarrama” en el término municipal de Los Molinos, cuya regulación está sometida a lo dispuesto en el Decreto 103/2014, de 3 de septiembre, del Consejo de Gobierno, por el que se

declara Zona Especial de Conservación a partir del Lugar de Importancia Comunitaria previamente listado y se aprueba su Plan de Gestión.

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

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

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

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

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

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

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

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

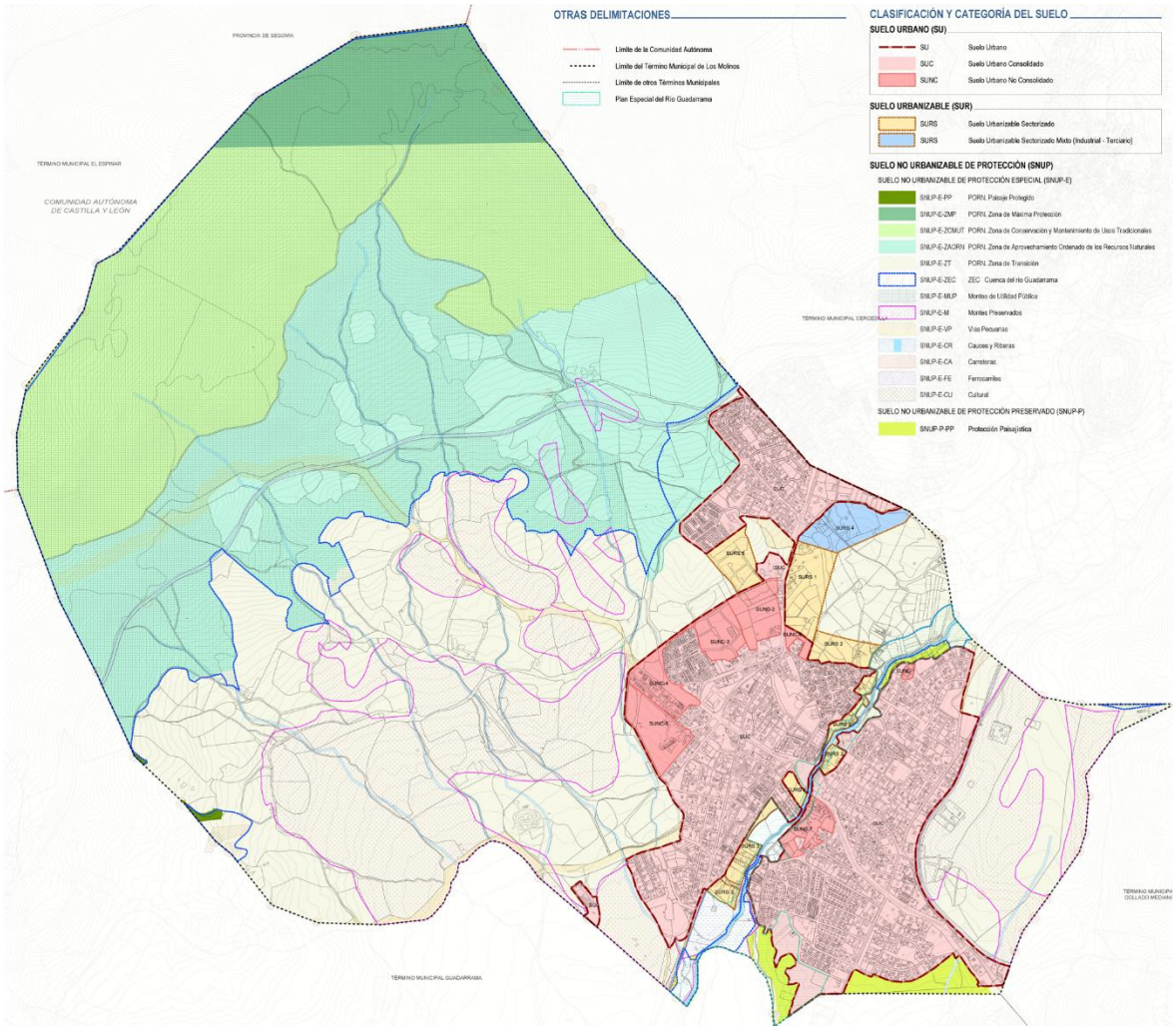


Figura 3. Clasificación del Suelo propuesto

1.2. Ámbitos de suspensión de la ordenación o de los procedimientos de ejecución

De acuerdo a lo establecido en el artículo 56 de la LSCM, la aprobación de los Avances de planeamiento sólo tendrá efectos administrativos internos y en las relaciones entre las Administraciones públicas que hayan intervenido en su elaboración.

Por tanto, la aprobación del presente **Documento de Avance** no conlleva la suspensión de licencias en ningún ámbito del municipio. En consecuencia, la ordenación vigente sigue siendo la establecida por las Normas Subsidiarias vigentes.

En la siguiente fase de la elaboración el Plan General se redactará el Documento para Aprobación Inicial. La suspensión del otorgamiento de licencias derivada del acuerdo de aprobación inicial del presente Plan General afectará a la totalidad del término municipal de Los Molinos, conforme a lo establecido en el artículo 56 bis de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid.

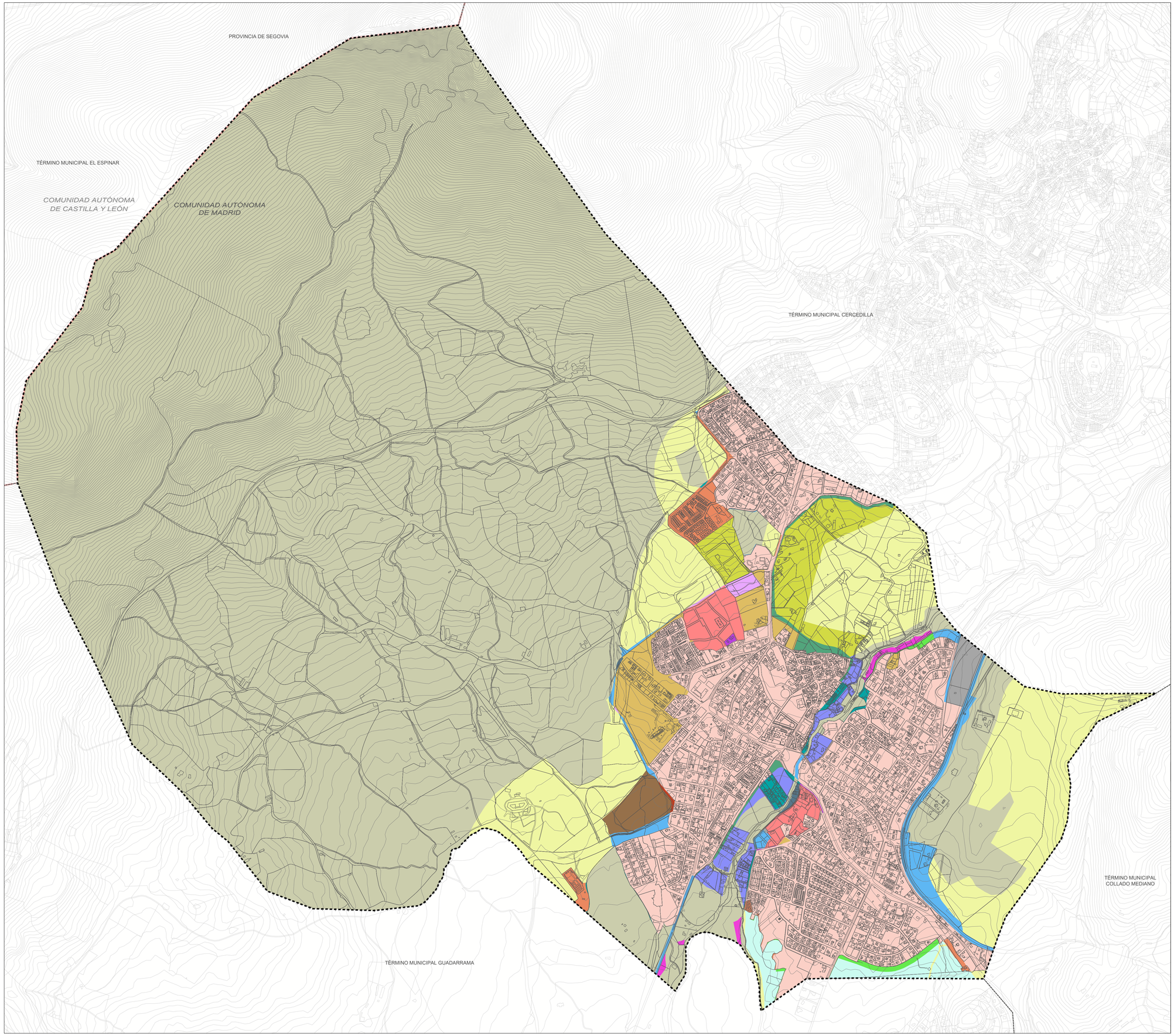
Dada la reconsideración global de la regulación de las ordenanzas y de la clasificación del suelo planteada para el nuevo Plan General se considerará que el régimen urbanístico vigente se alterará para todo el término municipal.

No obstante, la suspensión del otorgamiento de licencias derivada del acuerdo de Aprobación Inicial no afectará a las solicitudes que hayan sido presentadas, con toda la documentación necesaria completa, más de tres meses antes de la fecha de publicación del acuerdo que produzca la suspensión.

Asimismo, la suspensión del otorgamiento de licencias tampoco afectará a las solicitudes que tengan por objeto actos de uso del suelo que sean conformes tanto al régimen urbanístico vigente como a las determinaciones del instrumento que motiva la suspensión.

La suspensión comenzará al día siguiente de la publicación oficial del acuerdo que la produce, y se mantendrá hasta la entrada en vigor del instrumento de planeamiento que la motiva, o como máximo durante dos años. Una vez levantada la suspensión, no podrá acordarse una nueva por el mismo motivo hasta pasados cuatro años desde la fecha del levantamiento.

Título III. PLANO DE CAMBIOS DE CLASIFICACIÓN DEL SUELO



CAMBIOS EN LA CLASIFICACIÓN DEL SUELO

CAMBIOS A SUELO URBANO (SU)

SNUP/SU	de Suelo No Urbanizable de Protección a Suelo Urbano
UA/SU	de Unidad de Actuación a Suelo Urbano
SNUC/SU	de Suelo No Urbanizable Común a Suelo Urbano
SAU/SU	de Suelo Apto para Urbanizar a Suelo Urbano
SU/SU	de Suelo Urbano a Suelo Urbano

CAMBIOS A SUELO URBANIZABLE (SUR)

SNUP/SUR	de Suelo No Urbanizable de Protección a Suelo Urbanizable
SU/SUR	de Suelo Urbano a Suelo Urbanizable
SNUC/SUR	de Suelo No Urbanizable Común a Suelo Urbanizable

CAMBIOS A SUELO URBANO NO CONSOLIDADO (SUNC)

SNUP/SUNC	de Suelo No Urbanizable de Protección a Suelo Urbanizable No Consolidado
SU/SUNC	de Suelo Urbano a Suelo Urbanizable No Consolidado
SNUC/SUNC	de Suelo No Urbanizable Común a Suelo Urbanizable No Consolidado
UA/SUNC	de Unidad de Actuación a Suelo Urbanizable No Consolidado

CAMBIOS A SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN ESPECIAL (SNUP-E)

SNUP/SNUP-E	de Suelo No Urbanizable de Protección a Suelo No Urbano de Protección Especial
SU/SNUP-E	de Suelo Urbano a Suelo No Urbano de Protección Especial
UA/SNUP-E	de Unidad de Actuación a Suelo No Urbano de Protección Especial
SNUC/SNUP-E	de Suelo No Urbanizable Común a Suelo No Urbanizable de Protección Especial
SAU/SNUP-E	de Suelo Apto para Urbanizar a Suelo No Urbanizable de Protección Especial

CAMBIOS A SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN PRESERVADO (SNUP-P)

SNUP/SNUP-P	de Suelo No Urbanizable de Protección a Suelo No Urbanizable de Protección Preservado
SU/SNUP-P	de Suelo Urbano a Suelo No Urbanizable de Protección Preservado
SNUC/SNUP-P	de Suelo No Urbanizable Común a Suelo No Urbanizable de Protección Preservado

OTRAS DELIMITACIONES

- Límite de la Comunidad Autónoma
- Límite del Término Municipal de Los Molinos
- Límite de otros Términos Municipales



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LOS MOLINOS (MADRID)

DOCUMENTO DE AVANCE

RE-01

MAYO 2026 — E 1:10.000

Cambios de Clasificación

Promotor: Ayuntamiento de Los Molinos

Equipo Redactor: omicron / ateipro

Dirección Técnica (Redactores):
Magdalena Barreales, Ingeniero de C.C.P
Rubén Fernández, Arquitecto
Silvia Blanco, Arquitecta
Pedro Tarancón, Arquitecto