



ARGANDA DEL REY PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

P R E A V A N C E
Documento de discusión

DICIEMBRE 2020



RUEDA Y VEGA ASOCIADOS, S.L.P.
Jesús Rueda- M^ª Ángeles Vega, arquitectos
www.ruedavega.com



paisaje transversal
escuchar y transformar la ciudad

ARGANDA DEL REY

**PLAN GENERAL DE
ORDENACIÓN URBANA**

PREAVANCE

Documento de discusión

DICIEMBRE 2020

ÍNDICE	
0. PRESENTACIÓN.....	1
1. APROXIMACIÓN AL MUNICIPIO.....	3
1.1 CONTEXTO.....	3
1.1.1 ENCUADRE GEOGRÁFICO.....	3
1.1.2 CONTEXTO TERRITORIAL.....	4
1.1.3 ENTORNO FÍSICO.....	4
1.2 DEMOGRAFÍA.....	7
1.2.1 EVOLUCIÓN.....	7
1.2.2 CARACTERIZACIÓN.....	8
1.3 ACTIVIDAD.....	14
1.3.1 INDUSTRIA.....	16
1.3.2 ACTIVIDAD TERCIARIA Y SERVICIOS.....	19
1.3.3 DENSIDAD EMPRESARIAL.....	20
1.3.4 EMPLEO.....	22
1.4 ESTRUCTURA URBANA.....	23
1.4.1 MOVILIDAD.....	23
1.4.2 VIVIENDA.....	26
1.4.3 EQUIPAMIENTOS.....	33
1.4.4 ESPACIO PÚBLICO.....	43
1.5 ENERGÍA.....	43
1.5.1 EDIFICIOS E INSTALACIONES MUNICIPALES.....	44
1.5.2 ALUMBRADO PÚBLICO.....	44
1.5.3 TRANSPORTE PÚBLICO.....	44
1.5.4 CONSUMO ENERGÉTICO DE LOS SERVICIOS E INSTALACIONES DEL SECTOR PRIVADO.....	44
1.5.5 GENERACIÓN POR ENERGÍAS RENOVABLES.....	45
2. CONDICIONANTES DE LA PLANIFICACIÓN.....	47
2.1 CONDICIONANTES AMBIENTALES.....	47
2.1.1 PROBLEMÁTICA AMBIENTAL DEL MUNICIPIO.....	47
2.1.2 INICIATIVAS MUNICIPALES.....	48
2.1.3 ESPACIOS PROTEGIDOS DE LA RED NATURA 2000.....	48
2.1.4 EL PARQUE REGIONAL DEL SURESTE.....	49
2.1.5 HÁBITATS DE INTERÉS COMUNITARIO (DIRECTIVA 92/43/CEE).....	56
2.1.6 MONTES PRESERVADOS Y DE UTILIDAD PÚBLICA.....	60
2.1.7 CAUCES Y ZONAS INUNDABLES.....	61
2.1.8 VÍAS PECUARIAS.....	62
2.1.9 ESQUEMA RESUMEN DE LOS CONDICIONANTES AMBIENTALES.....	64
2.2 CONDICIONANTES DEMOGRÁFICOS.....	64
2.2.1 PROYECCIÓN DE POBLACIÓN.....	64
2.2.2 ESTIMACIÓN DE NECESIDADES DE VIVIENDA.....	68
2.3 CONDICIONANTES DE PLANEAMIENTO.....	69

2.3.1	ANTECEDENTES	69
2.3.2	EL PLAN GENERAL DE 1999	69
2.3.3	ÁREAS DE REPARTO	71
2.3.4	UNIDADES DE EJECUCIÓN	71
2.3.5	ESTABLECIMIENTO DE LA ORDENACIÓN DETALLADA	74
2.3.6	INSTRUMENTOS DE DESARROLLO	75
2.3.7	GRADO DE EJECUCIÓN	75
3.	OBJETIVOS ESTRATÉGICOS.....	77
3.1	ESTRATEGIAS EN EL MARCO SUPRAMUNICIPAL	77
3.2	ESTRATEGIAS EN EL MARCO MUNICIPAL	78
3.3	ESTRATEGIAS EN EL MARCO DE LA AGENDA URBANA ESPAÑOLA	80
3.4	ESTRATEGIAS EN EL MARCO DEL PROGRAMA OPERATIVO FEDER	91
3.5	ESTRATEGIAS EN EL MARCO DEL PLAN GENERAL	91
4.	PROPUESTAS PRELIMINARES	93
4.1	DEFINICIÓN DEL MODELO	93
4.1.1	CRITERIOS GENERALES	93
4.1.2	MARCO LEGAL	93
4.2	APROXIMACIONES A LA ORDENACIÓN	94
4.2.1	EL ESPACIO ENTRE LA POVEDA Y EL CASCO	94
4.2.2	NUEVOS DESARROLLOS RESIDENCIALES	98
4.2.3	EL POLÍGONO INDUSTRIAL	101
4.2.4	ACTIVIDADES LOGÍSTICAS	102
4.2.5	ACTIVIDADES TERCIARIAS	103
4.2.6	POTENCIACIÓN DE EJES ESTRUCTURANTES DE ACTIVIDAD	103
4.2.7	LA INFRAESTRUCTURA VERDE	106
4.2.8	ENCLAVES AISLADOS	110
4.3	CLASIFICACIÓN DEL SUELO URBANO Y URBANIZABLE	111
4.3.1	CRITERIOS PARA EL SUELO URBANO	111
4.3.2	ÁMBITOS DEL PGOU-99 YA EJECUTADOS	112
4.3.3	ACTUACIONES ASISTEMÁTICAS PENDIENTES DE COMPLETAR EJECUCIÓN	113
4.3.4	ACTUACIONES SISTEMÁTICAS PENDIENTES DE COMPLETAR EJECUCIÓN	114
4.3.5	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	115
4.3.6	SUELO URBANIZABLE	115
4.4	EL DIMENSIONADO RESIDENCIAL DE LA PROPUESTA	116
4.4.1	CAPACIDAD REMANENTE	116
4.4.2	JUSTIFICACIÓN DEL DIMENSIONADO DE LOS NUEVOS SUELOS	116
4.5	ÁMBITOS DE REGENERACIÓN URBANA	116
4.5.1	METODOLOGÍA	117
4.5.2	DIAGNÓSTICO TÉCNICO	118
4.5.3	CONCLUSIONES ESTRATÉGICAS	123
4.6	PATRIMONIO CULTURAL	125
4.6.1	OBJETIVOS GENERALES	125
4.6.2	EL CASCO HISTÓRICO DE ARGANDA	125
4.6.3	BIC "IGLESIA PARROQUIAL DE SAN JUAN BAUTISTA"	125

4.6.4	ELEMENTOS DEL CATÁLOGO REGIONAL DE PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO	126
4.6.5	CATÁLOGO DE PROTECCIÓN	126
4.6.6	BIENES ARQUEOLÓGICOS	127
4.7	ORGANIZACIÓN NORMATIVA.....	128
4.7.1	PLANTEAMIENTO DE DETERMINACIONES NORMATIVAS	128
4.7.2	RESUMEN EJECUTIVO	129
4.7.3	MEMORIA DE IMPACTO NORMATIVO	129
4.7.4	EVALUACIÓN DE LA SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA DEL PLAN	130
5.	PLAN DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA	131
5.1	OBJETIVOS GENERALES DE LA PARTICIPACIÓN PÚBLICA.....	131
5.2	METODOLOGÍA	131
5.2.1	PRINCIPIOS METODOLÓGICOS	131
5.2.2	CANALES	132
5.3	INSTRUMENTOS DE PARTICIPACIÓN.....	133
5.3.1	AGENTES	133
5.3.2	ACCIONES PARTICIPATIVAS	134
5.3.3	ACCIONES DE DIVULGACIÓN.....	135
5.4	SISTEMA DE EVALUACIÓN CONTINUA	135
5.4.1	PLANTEAMIENTO	135
5.4.2	HERRAMIENTAS Y TÉCNICAS	136
5.5	DESARROLLO EN FASES	137
5.5.1	FASE 1: REVISIÓN DEL PREAVANCE	137
5.5.2	FASE 2: EXPOSICIÓN PÚBLICA DEL PREAVANCE	138
5.5.3	FASE 3: ELABORACIÓN DEL AVANCE	139
5.5.4	FASE 4: INFORMACIÓN PÚBLICA DEL AVANCE	140
5.5.5	FASE 5: ELABORACIÓN DEL DOCUMENTO PARA LA APROBACIÓN INICIAL.....	140
5.5.6	FASE 6: INFORMACIÓN PÚBLICA DE LA APROBACIÓN INICIAL	140
6.	PLANOS	143
6.1	PLANOS DE PLANEAMIENTO VIGENTE (PGOU 1999)	143
6.2	PLANOS DE PROPUESTA	143

0. PRESENTACIÓN

El presente documento contiene el **PREAVANCE**, o Documento de Discusión, del **PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ARGANDA DEL REY**, previsto para la Fase 1 del contrato para la revisión de dicho PGOU. Su alcance y contenido exigible se recoge en la cláusula 3 del Pliego de Prescripciones Técnicas Particulares de dicho contrato.

Los trabajos de revisión del PGOU de Arganda del Rey fueron adjudicados al equipo redactor integrado por el estudio de arquitectura y urbanismo **RUEDA Y VEGA ARQUITECTOS**, entidad adjudicataria desde la que se coordina el equipo, junto con las consultoras **PAISAJE TRANSVERSAL** y **ARTESA ESTUDIOS AMBIENTALES**.

Firma el presente Documento el técnico responsable de su redacción, en representación del equipo redactor.

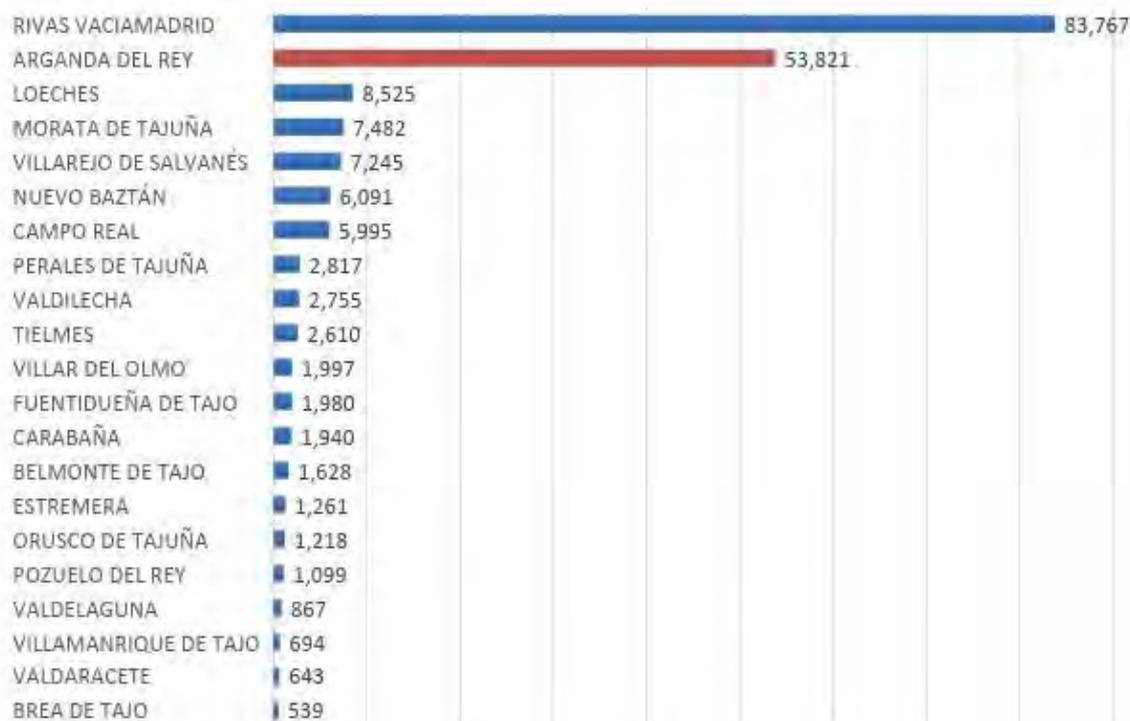
Madrid, diciembre de 2020.



Jesús Mª Rueda Colinas
Arquitecto

1.1.2 CONTEXTO TERRITORIAL

El municipio se ubica en el denominado Eje Sureste de la Comunidad de Madrid, un corredor vertebrado por la Autovía de Valencia (A-3) e integrado por un conjunto de 22 municipios. Arganda del Rey, con 53.821 habitantes y Rivas Vaciamadrid, con 83.767, agrupan la industria y los servicios de este corredor, con más del 70% de la población y su alta accesibilidad con Madrid; no obstante, su área de influencia se extiende sobre una población de 194.974 habitantes, según la revisión del Padrón de 2017.



Distribución de la población en los municipios del Eje del Sureste. Fuente: Revisión del Padrón Municipal de habitantes. INE (2017)

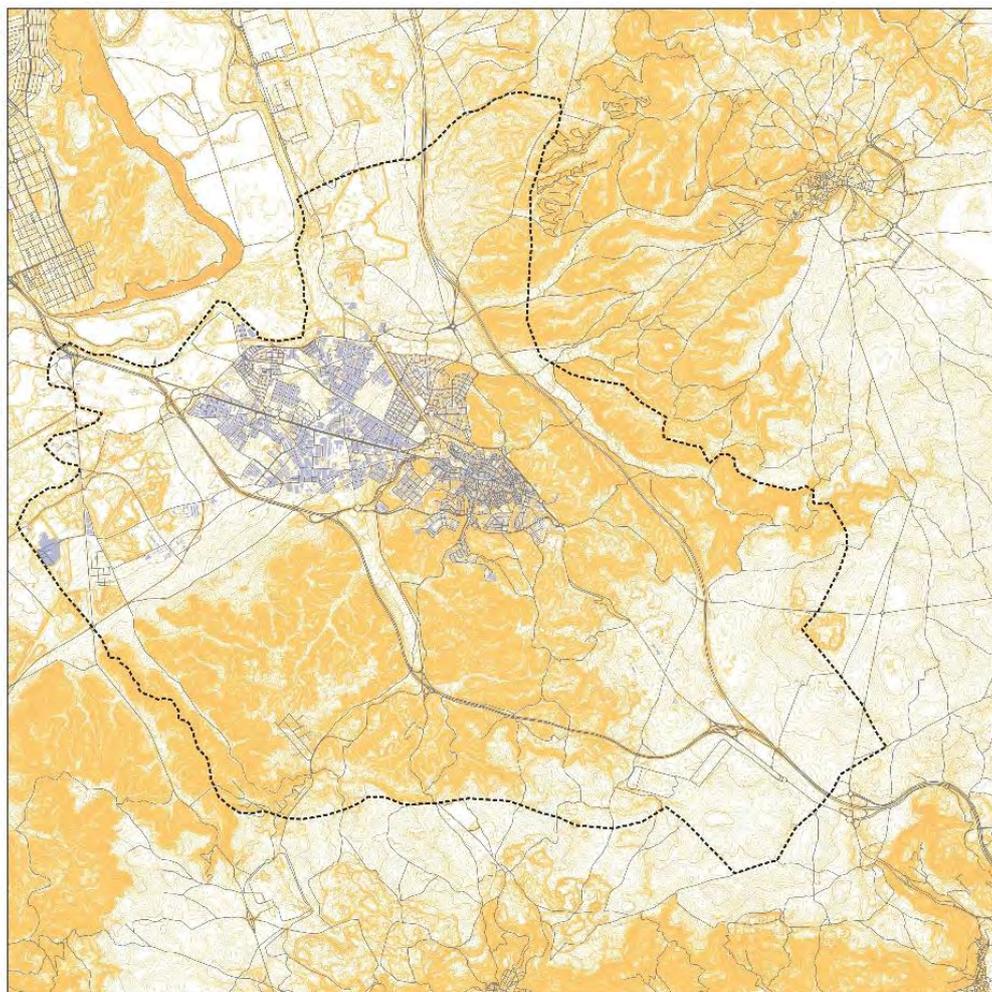
1.1.3 ENTORNO FÍSICO

Situado en el Sureste de la Comunidad de Madrid, el municipio de Arganda se extiende por una amplia zona de casi ocho mil hectáreas dominada por la Depresión del Tajo y que da lugar a un relieve predominantemente llano, pero con unas subunidades o formas geológicas perfectamente diferenciadas.

El Páramo es una altiplanicie que se sitúa en el lado más oriental del término, en la zona limítrofe con Campo Real y Perales. Se trata de un extenso plano erosivo de roca caliza que forma una llanura seca y fría, poco apta para el asentamiento humano. La vegetación dominante es el cultivo de secano, cereales, vid y olivo.

En el borde occidental de este llano la losa caliza ha desaparecido por la erosión, aflorando sedimentos de gravas sueltas y formándose taludes inclinados o Relieves en Cuestas. En esta zona se encuentra el casco urbano y el enclave natural de la Dehesa del Carrascal, poblada de vegetación autóctona, como quejigos, encinas y coscojas, y otra de repoblación, como el pino carrasco. Su suelo está formado por areniscas, margas y yesos, predominan los cultivos de secano junto a zonas de pastizales y matorrales.

Al descender estas suaves pendientes nos encontramos con la Campiña, gran espacio llano especialmente propicio para el desarrollo de cultivos como la vid y el olivo, y también para la implantación industrial, como lo muestra el importante polígono que se abre a ambos lados de la carretera nacional. Las terrazas medias y bajas del río conforman una morfología plana, con abundancia de sedimentos de carácter aluvial, como arenas, gravas y limos arrastrados por el río. La zona más inmediata al cauce del Jarama, así como al de los pequeños arroyos de Vilches y Valtierra, se conoce como la Vega, en la que abundan los cultivos de regadío y el arbolado de especies frondosas en las riberas.

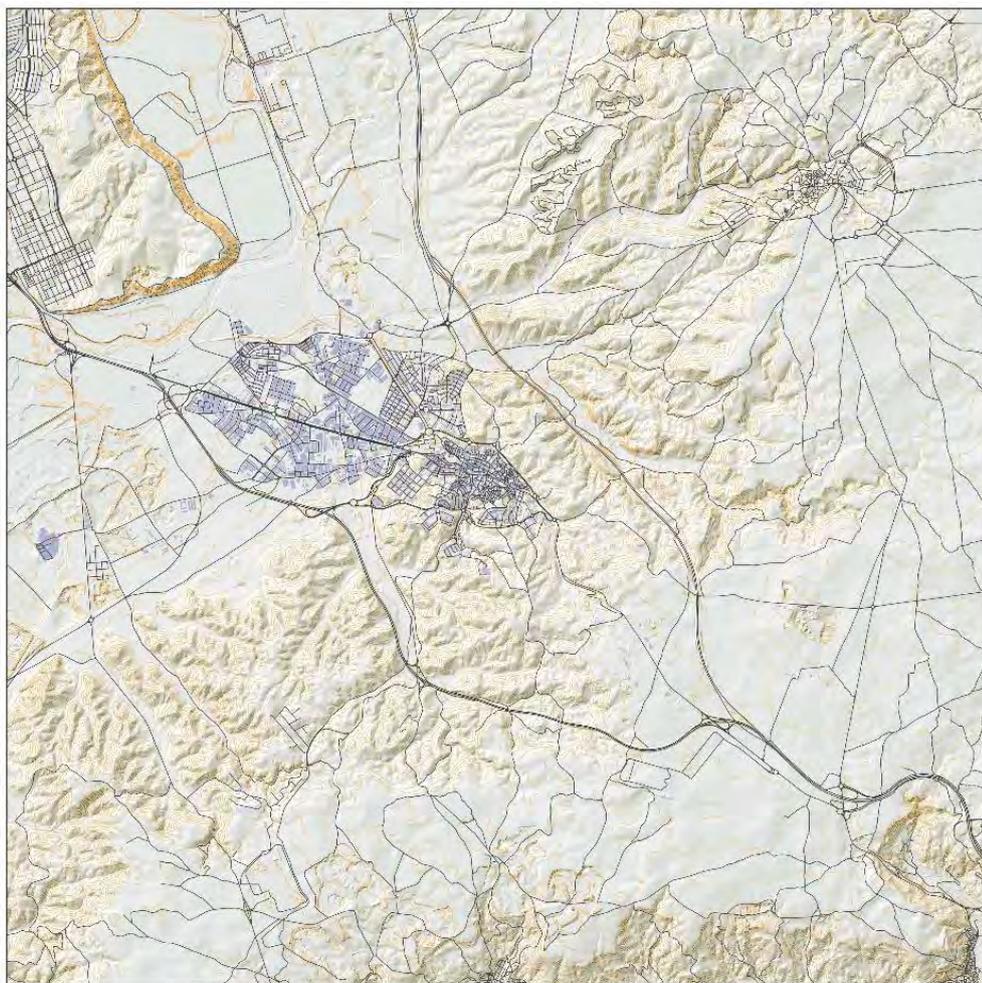


Topografía. Fuente: Elaboración propia.

Desde la década de los 70 las últimas décadas las zonas más cercanas al río sufrieron el impacto de industrias extractivas de áridos y gravas, dando lugar frecuentemente al afloramiento de aguas procedentes del acuífero del Jarama, y al dar con el nivel freático se generaron las conocidas lagunas de graveras, como la de las Madres, recuperadas por su valor paisajístico y vegetal, además de constituir una importante reserva de aves acuáticas.

El término municipal se encuentra parcialmente, dentro del Parque Regional del Sureste, Espacio Natural declarado por la Comunidad de Madrid. El objetivo de la denominación del Parque es proteger los elementos y ecosistemas de la fauna, la flora, el paisaje o el agua, y a su vez disminuir los niveles de contaminación atmosférica, acústica y del suelo. En Arganda, destacan los siguientes espacios naturales de singular interés:

- La Dehesa del Carrascal: es la principal masa forestal de Arganda del Rey, con una extensión de 131 hectáreas. Se encuentra situada al sur del municipio, delimitada al norte por el barrio de Los Almendros, al este con el camino de Los Jarales, al sur con la autovía A-3 y al oeste con la carretera comarcal C-300. La zona pertenece al Parque Regional de los cursos medios de los ríos Jarama y Manzanares, pese a su relativo alejamiento respecto del eje del parque, pero incluido por su interés biológico. La zona mejor conservada está catalogada como "Zona B" de Reserva Integral, el resto se clasifica como "Zona D", de Explotación Ordenada de los Recursos Naturales. La importancia actualmente de la Dehesa radica en que se trata del último reducto del original bosque mediterráneo que poblaba el pueblo y la región. Es la única representación de encinar manchego en todo el Parque del Sureste. La masa principal de vegetación se define en dos grupos muy identificados: por un lado, quejigos, encinas y coscojas; en el otro, se encuadra el pino carrasco.
- Laguna de las Madres: las industrias de extracción de áridos han dado lugar a la aparición de estas lagunas. Las Madres son fruto de los restos de una antigua gravera recuperada por el Ayuntamiento de Arganda y la Comunidad de Madrid, sobre la base de un proyecto original de Amigos de la Tierra. Con una superficie de 24.4 hectáreas, este paraje es un gran ejemplo de recuperación ambiental, que ha reportado beneficios medioambientales y sociales a la localidad.

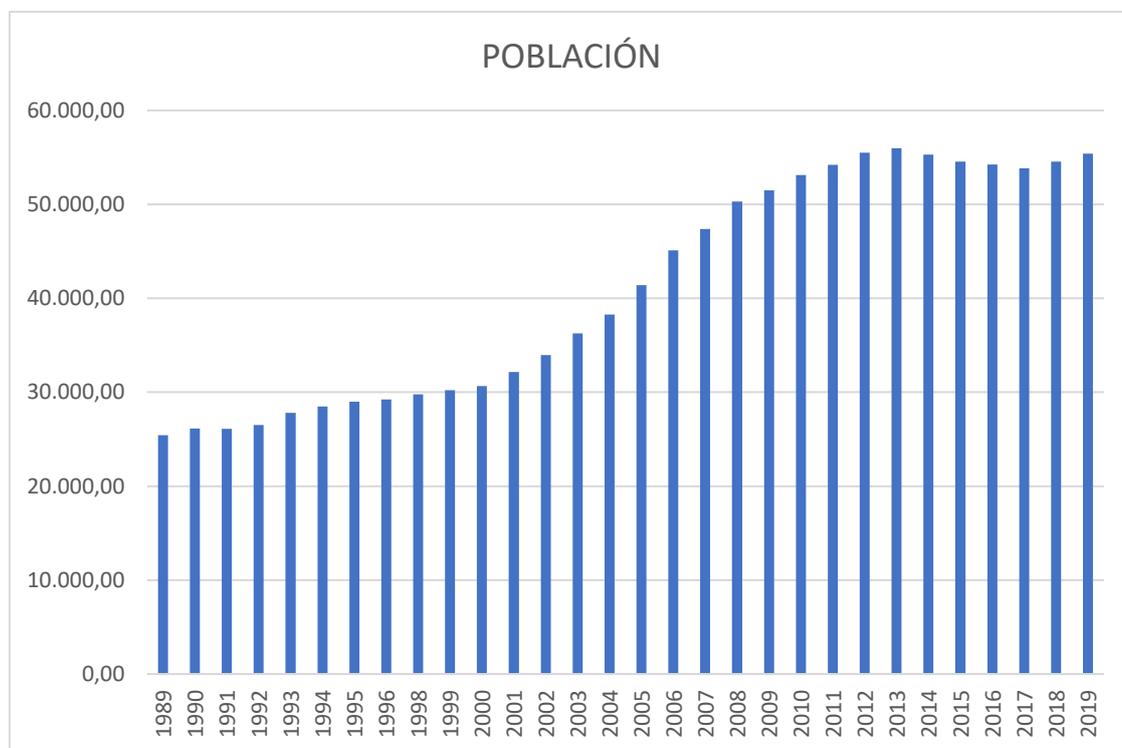


Modelo Digital del Terreno. Fuente: Elaboración propia.

1.2 DEMOGRAFÍA

Arganda cuenta con una población de 54.554 habitantes, según los últimos datos del Padrón municipal correspondientes al mes de enero de 2019 y relativos al año 2018.

1.2.1 EVOLUCIÓN



Evolución de la población de Arganda. Fuente: INE

La evolución del número de habitantes muestra una tendencia marcadamente ascendente. En los últimos 30 años, la población del municipio ha duplicado su población (con un aumento del 117%). Después de un periodo de crecimiento sostenido hasta principios de siglo, desde el año 2001 al 2011 se produce un crecimiento muy significativo con variaciones relativas casi del 9% y un saldo total del periodo de 24.844 habitantes.

A partir de esta fecha el crecimiento relativo ha ido disminuyendo, debido fundamentalmente a la crisis económica y el regreso de población inmigrante a sus países de origen, experimentado un proceso de pérdida poblacional en el periodo entre 2014 y 2017 (perdiendo 2.160 habitantes). No obstante, desde ese momento se produce un punto de inflexión, volviendo a una tendencia de incremento poblacional, si bien mucho más contenida (1,34%).

A pesar de ello, desde una mirada de escala más amplia cabe señalar la desventaja demográfica del territorio en el contexto de la Comunidad de Madrid. Si descontamos la población que vive en Madrid capital, en este ámbito vive solamente el 3% de la población de la Comunidad. De los 10 municipios más poblados de la Comunidad, ninguno se encuentra en esta zona; ninguno de los municipios de la zona alcanza los 100.000 habitantes, y hay que descender hasta el puesto 20º para encontrar a Arganda del Rey. Todo ello nos habla, en general, de una zona que ha vivido con menos intensidad el desarrollo económico, social y demográfico de la región.

1.2.2 CARACTERIZACIÓN

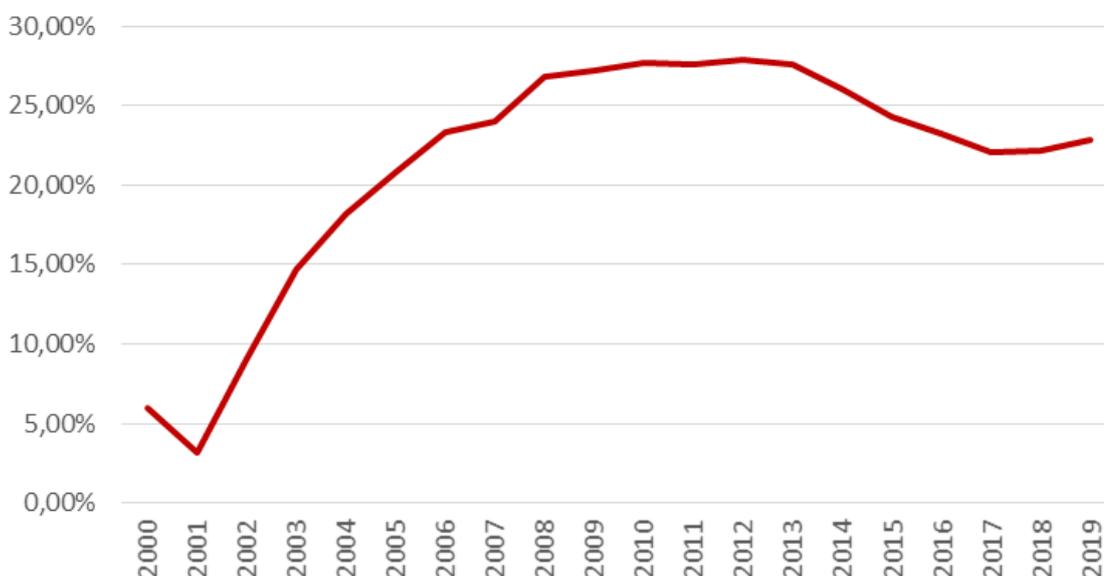
Analizando la pirámide de población de Arganda, nos encontramos con una población que mantiene, más o menos, una distribución típica aunque cada vez más escasa en entornos urbanos: una mayoría de población entre los 20 y 45 años y un importante grupo de población infantil, que ensanchan la base de la pirámide. Se aprecia también un aumento paulatino en los tramos más altos correspondientes a las personas de mayor edad, aunque los crecimientos más significativos se producen en la parte inferior.

Esta pirámide habla de una progresión interesante que caracteriza el municipio como una ciudad joven. Otro dato elocuente surge si analizamos la progresión temporal de cada uno de los grupos de edad, podríamos ver que ha habido un importante incremento en las cohortes de 5 a 9 y 0 a 4 años con respecto a las de 10 a 14 y 15 a 19 años, como consecuencia del importante crecimiento vegetativo.

Otro indicador de interés es el grado de envejecimiento de la población. Pese que desde 2001 inició una tendencia descendente, fruto de la llegada de familias jóvenes con hijos a la ciudad, desde 2010 viene creciendo, equilibrándose con la tendencia de su entorno territorial.

Otro dato de interés es el grado de juventud, que creció de forma constante desde el año 2013, hasta alcanzar el máximo de 18,77 % en 2017.

Pero si ha habido un factor que ha determinado el cambio demográfico en Arganda ha sido la llegada de nuevos vecinos/as. Principalmente, personas inmigrantes originarias en su mayoría de Rumanía, que se han sumado a nuevas familias que han ubicado su residencia en los nuevos desarrollos de Arganda durante la última década.



Evolución del porcentaje de población nacida en el extranjero. Fuente: Instituto de Estadística de la Comunidad de Madrid.

Es sobre todo a partir del año 2000, cuando comienzan a establecerse en el municipio un gran número de personas inmigrantes que llegan principalmente de Rumanía, que en la actualidad suponen el 22,56% del total de la población. Esta dinámica se ha visto fuertemente frenada principalmente por la crisis económica y la tasa de migración ha descendido radicalmente de un 16,45 en 2011 a un -0,46 en 2017, año en el que la misma tasa era de -17,29 en el Este Metropolitano y de -11,07 en la Comunidad de Madrid.

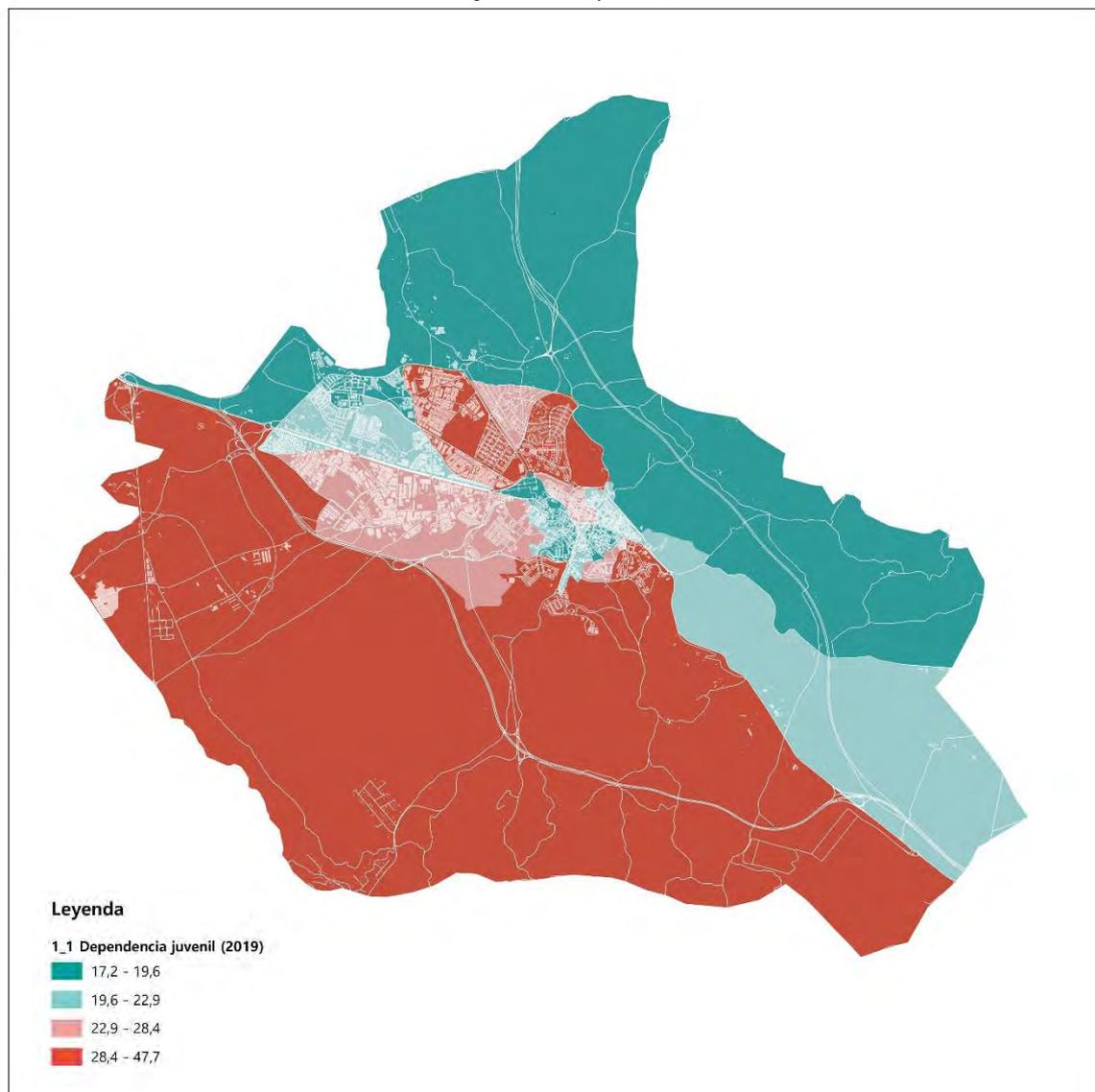
En relación con los vecinos y vecinas de origen extranjero, la composición es singular, habida cuenta del peso del colectivo de rumano en la ciudad, como ocurre en todo el Corredor del Henares, al igual que en el eje del Sureste. Por detrás, aunque con un peso

importante, otras nacionalidades muestran la creciente diversidad de la ciudad con vecinos y vecinas de Pakistán, Marruecos, Ecuador, Colombia, Perú, Bulgaria, China o Italia.

Esto nos habla de una alta tasa de actividad (el 75% de la población total puede considerarse población activa o en disposición de trabajar atendiendo a los datos de 2017). A su vez, se trata de una población relativamente joven, con casi un 20% de efectivos por debajo de los 16 años, lo cual nos indica la fuerza del relevo generacional.

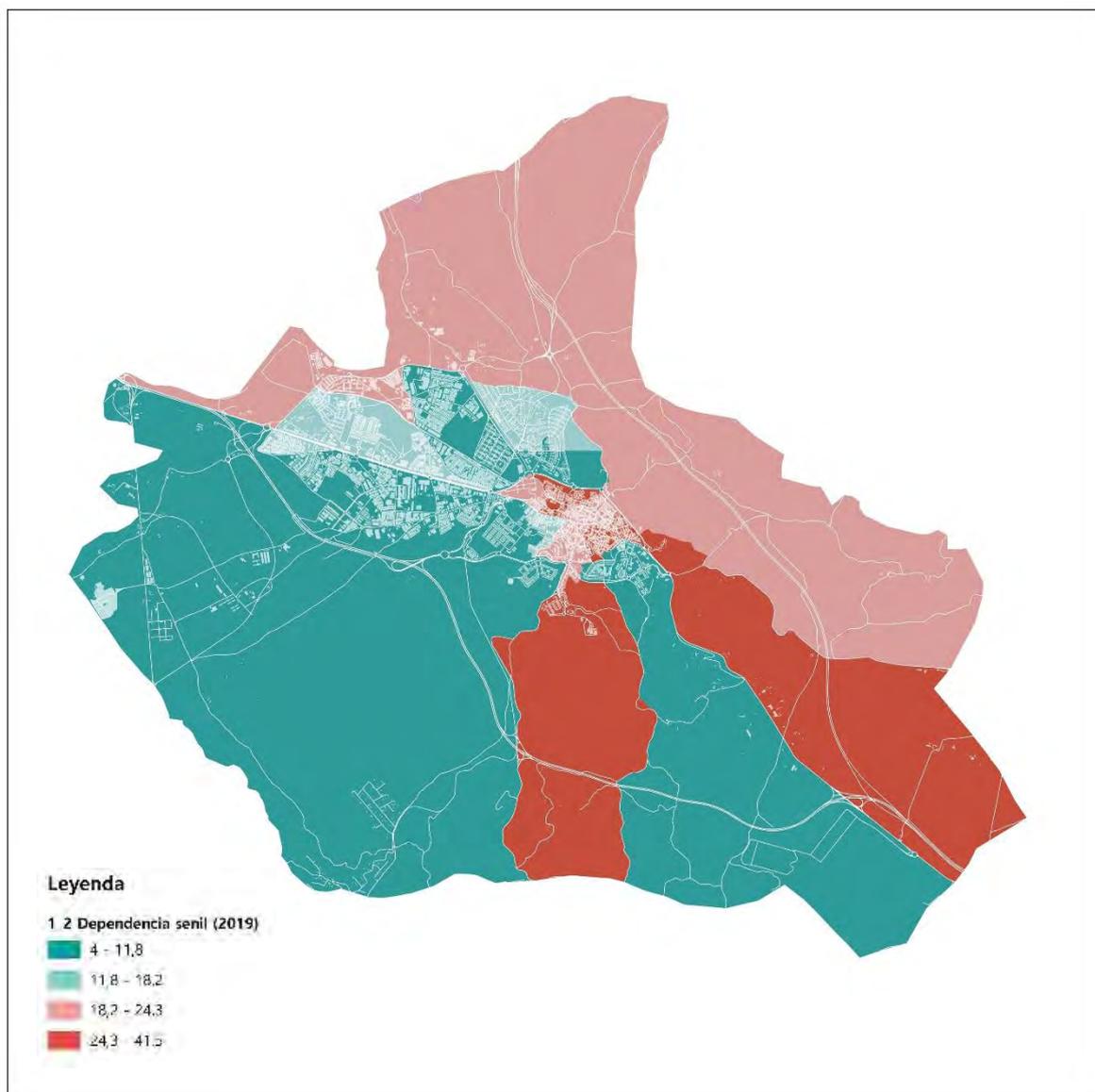
Desde otro punto de vista, también es importante analizar la caída de la emigración, aunque teniendo en cuenta la salida de argandeños y argandeñas al extranjero en busca de nuevas oportunidades de vida. Se trata de una tendencia clara y creciente, como puede apreciarse al revisar los datos del Padrón de Españoles Residentes en el Extranjero (PERE), del INE.

Al analizar la distribución espacial de los distintos grupos de población en el municipio, comprobamos que los mayores índices de población joven se encuentran en los barrios de más reciente desarrollo (Los Villares, El Guijar y el Grillero), siendo las zonas del centro y La Poveda los que cuentan con menores índices de dependencia juvenil (población de 0 a 14 años entre Población entre 15 y 64 años).



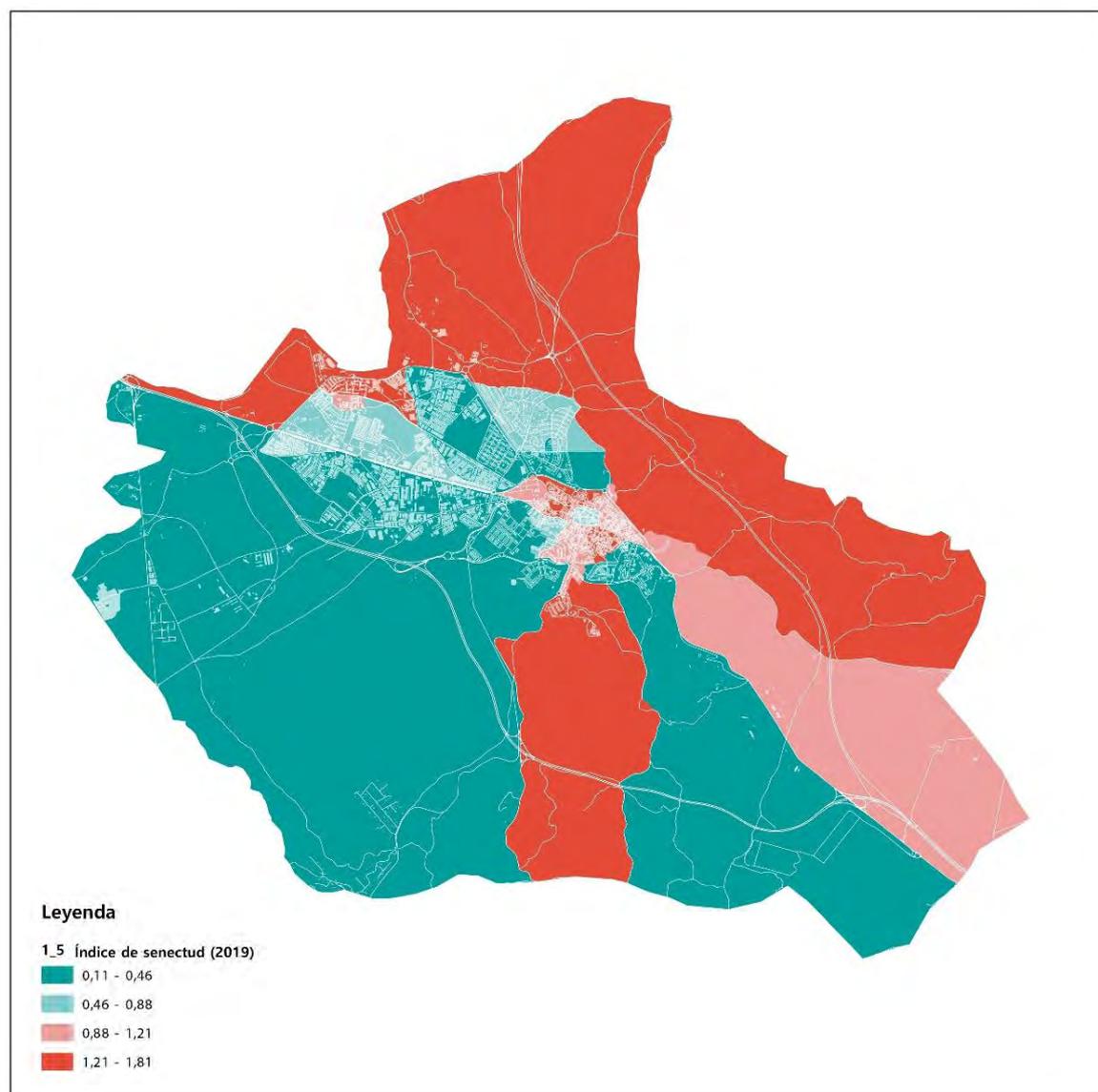
Dependencia juvenil. Fuente: Elaboración propia a partir de datos del padrón del INE.

Por otra parte, la distribución de la población mayor muestra una dinámica inversa; así es el centro el tejido con mayores niveles de dependencia senil (relación entre la población mayor de 65 años entre la población de 16 a 65 años) y, en menor medida, La Poveda, presentando los barrios de más reciente desarrollo niveles medios y bajos.



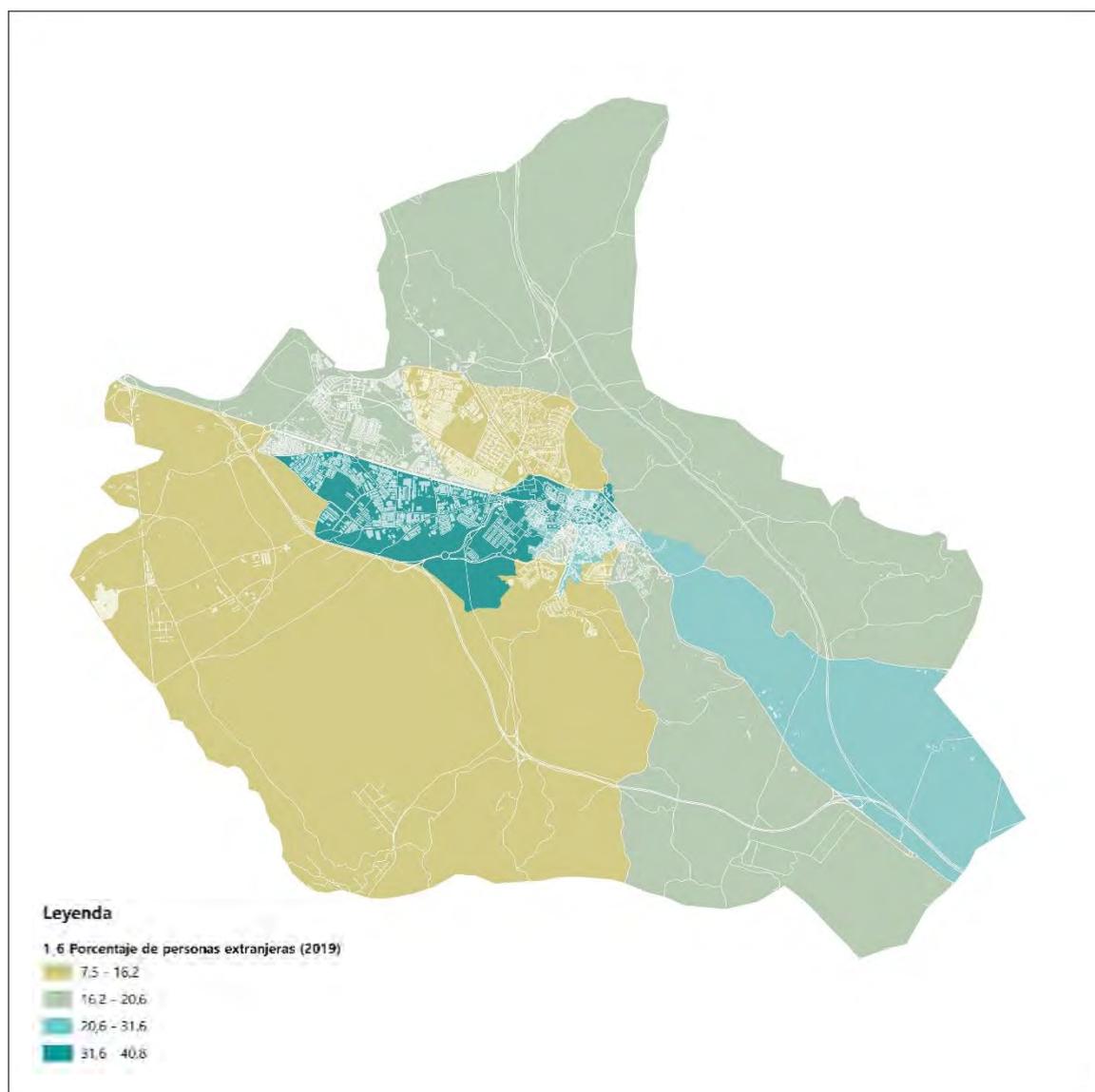
Dependencia Senil. Fuente: Elaboración propia a partir de datos del padrón del INE.

Igualmente resulta relevante analizar el índice de sobre-envejecimiento o índice de senectud (Población de 85 años y más entre Población de 65 años y más), que nos permite analizar los lugares en los que se localiza un mayor porcentaje de personas muy mayores. Bajo este prisma, los tejidos urbanos localizados en al Norte de la Plaza de Extremadura y en la zona en torno a la calle Velázquez, en el centro, así como la parte norte de la Poveda aparecen como espacios a considerar.



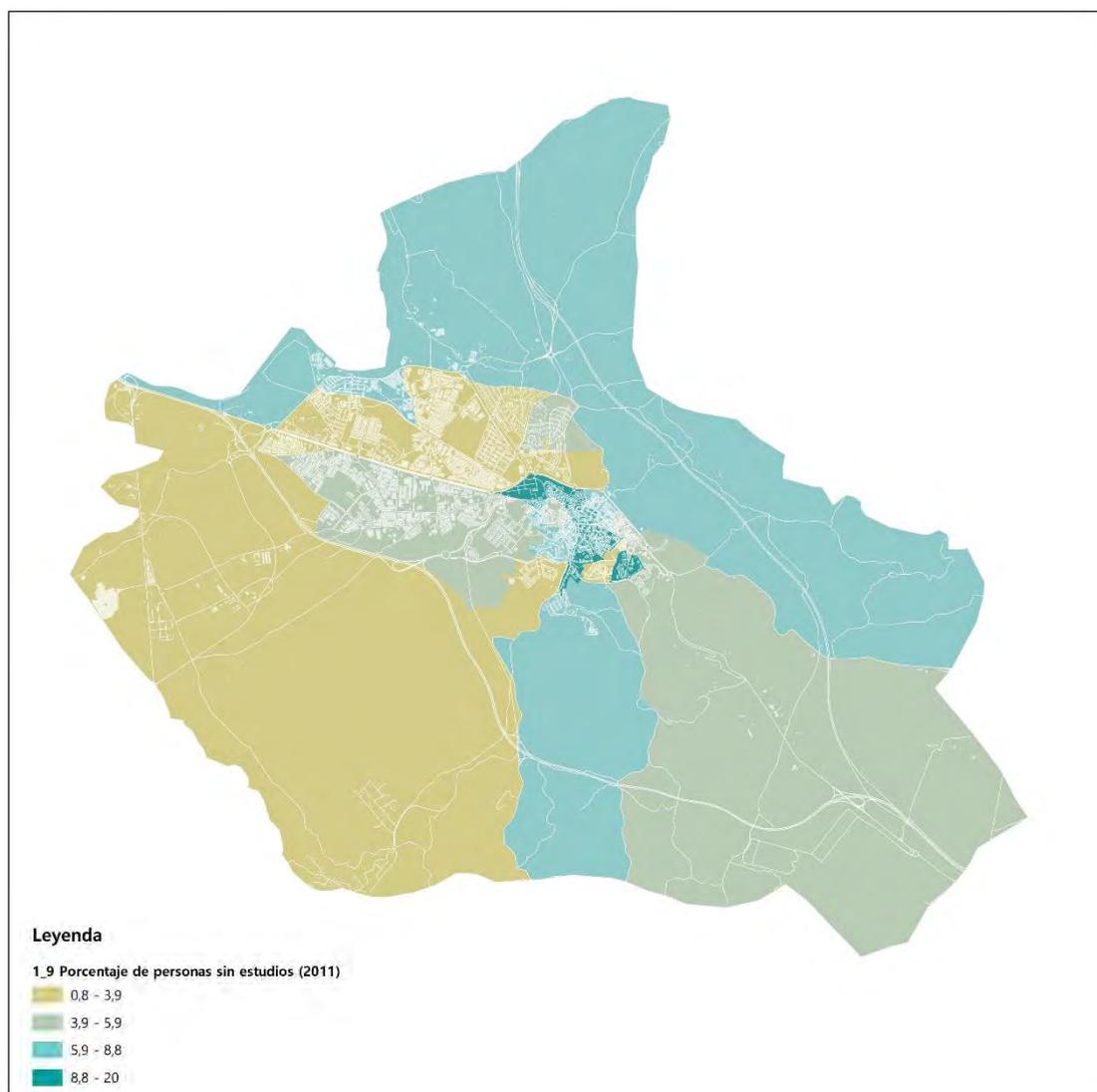
Índice de senectud. Fuente: Elaboración propia a partir de datos del padrón del INE.

La distribución de personas de origen extranjero, por su parte, muestra unos mayores índices en los barrios situados en el eje de la carretera de Loeches, así como las localizadas la norte del Ayuntamiento (calle Carretas, Ronda del Olivar). Por su parte, los barrios de reciente creación (Los Villares, El Guijar, La Perlita) muestran índices comparativamente más bajos.

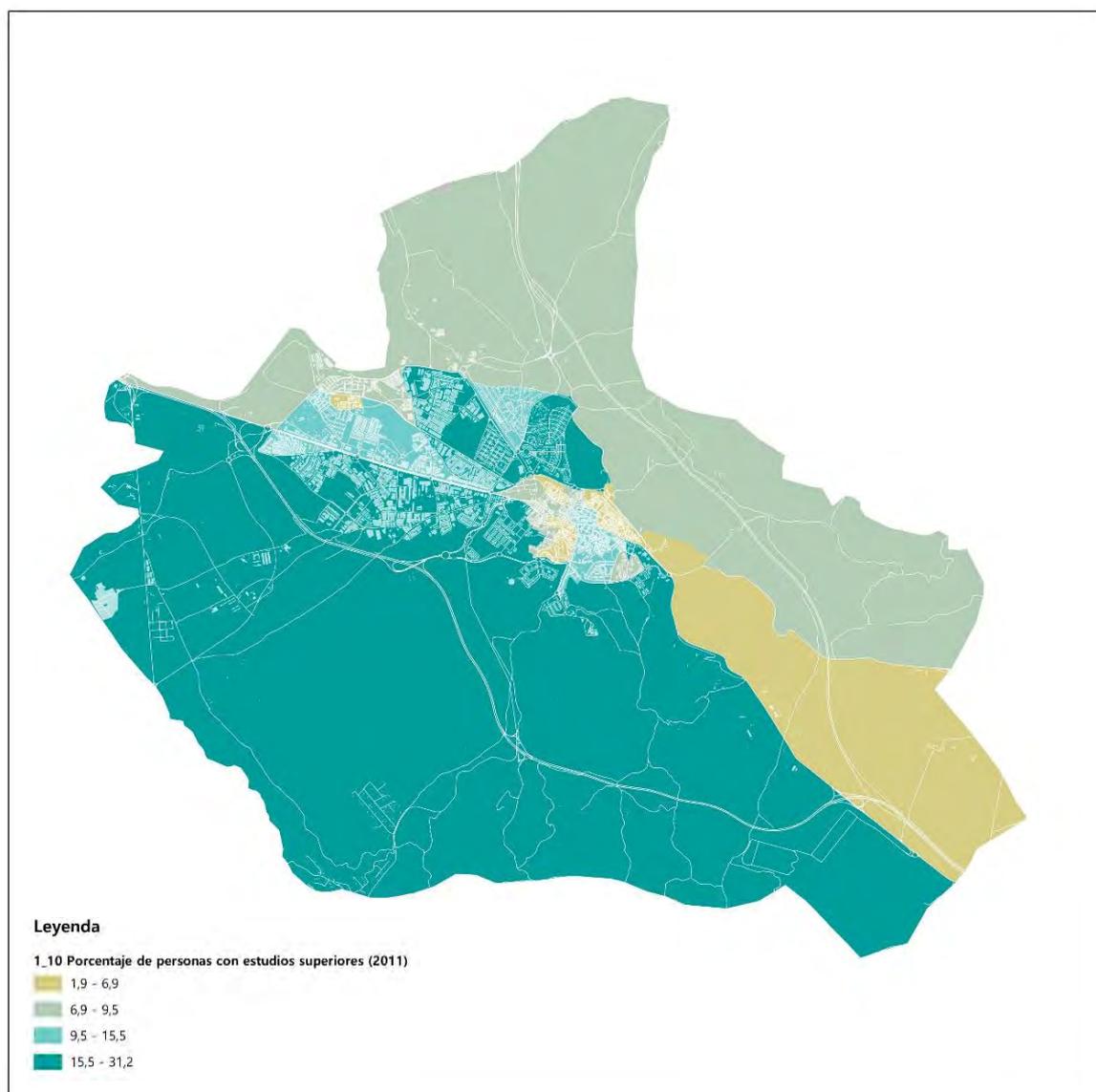


Porcentaje de personas extranjeras. Fuente: Elaboración propia a partir de datos del padrón del INE

Por último, el análisis de la población en relación a su nivel de estudios muestra tendencias semejantes a las identificadas anteriormente. Los mayores índices de población sin estudios se localizan en el centro, y especialmente en los ámbitos donde también se produce una mayor concentración de personas de edad avanzada o de origen extranjero. La población con estudios superiores, por el contrario, presenta tendencias inversas, localizándose en los tejidos residenciales más recientes.



Porcentaje de personas sin estudios. Fuente: Elaboración propia a partir de datos del padrón del INE.



Porcentaje de personas con estudios superiores. Fuente: Elaboración propia a partir de datos del padrón del INE.

1.3 ACTIVIDAD

Arganda del Rey se ubica en el eje sureste de la Comunidad de Madrid, vertebrado por la autovía A-3. Es junto al municipio vecino de Rivas-Vaciamadrid los dos principales núcleos que agrupan las actividades industriales y los servicios de este corredor con más del 70% de la población y la mayor centralidad, aunque su área de influencia se extiende sobre una población muy superior (194.974 habitantes distribuidos en 22 municipios, según la revisión del Padrón de 2017).

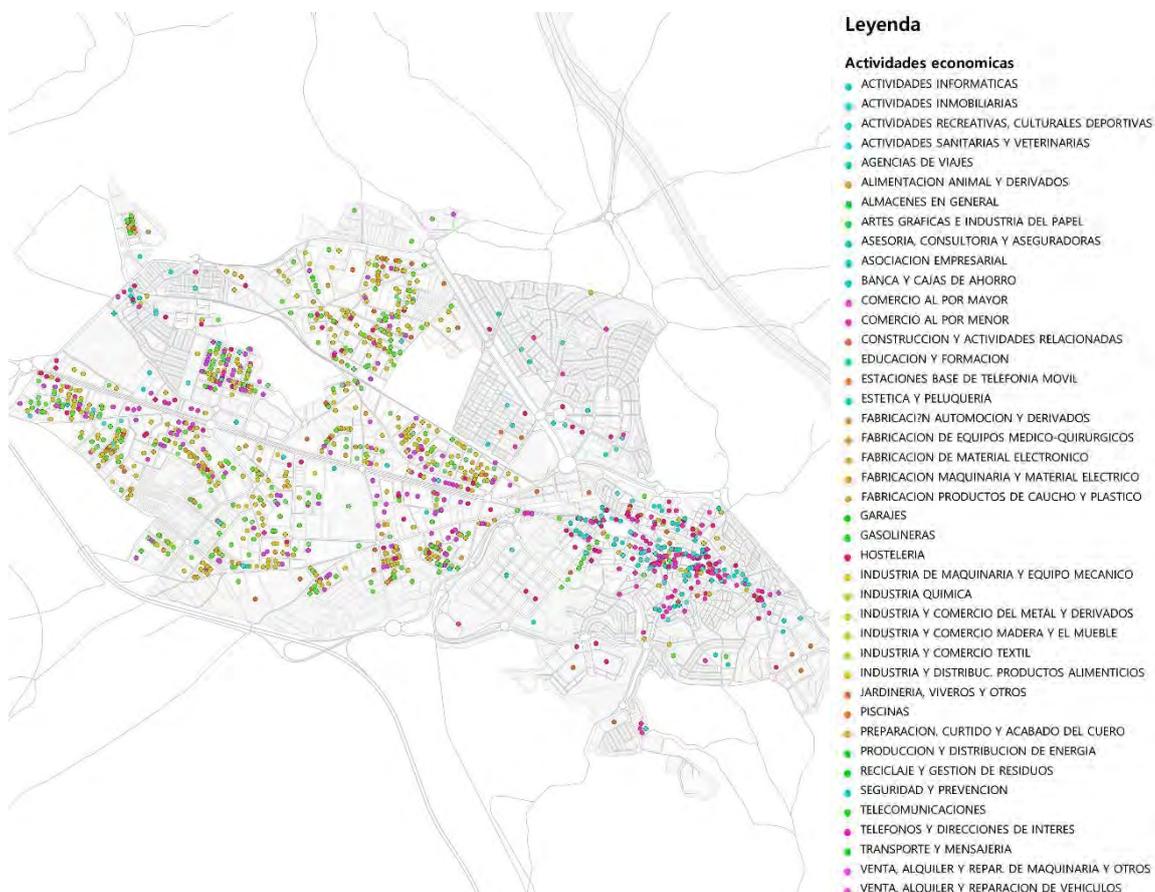
Se da, además, la circunstancia de que solamente 7 de los municipios superan los 5.000 habitantes; en el extremo opuesto, hay 4 municipios que tienen menos de 1.000 habitantes, lo que nos está hablando de una importante polarización y desequilibrio territorial; desequilibrio que se trata de romper mediante la incorporación de nuevas actividades tractoras en el territorio a partir de la firma, en noviembre de 2014, del Acuerdo Institucional por el impulso económico del Eje del Sureste.

La evolución y la actual tendencia de los distintos sectores productivos, muestra una evolución similar, aunque con matices en la actualización que ofrece el DIRCE.



Evolución por sectores de actividad. Fuente. Área de Industria. Ayuntamiento de Arganda del Rey

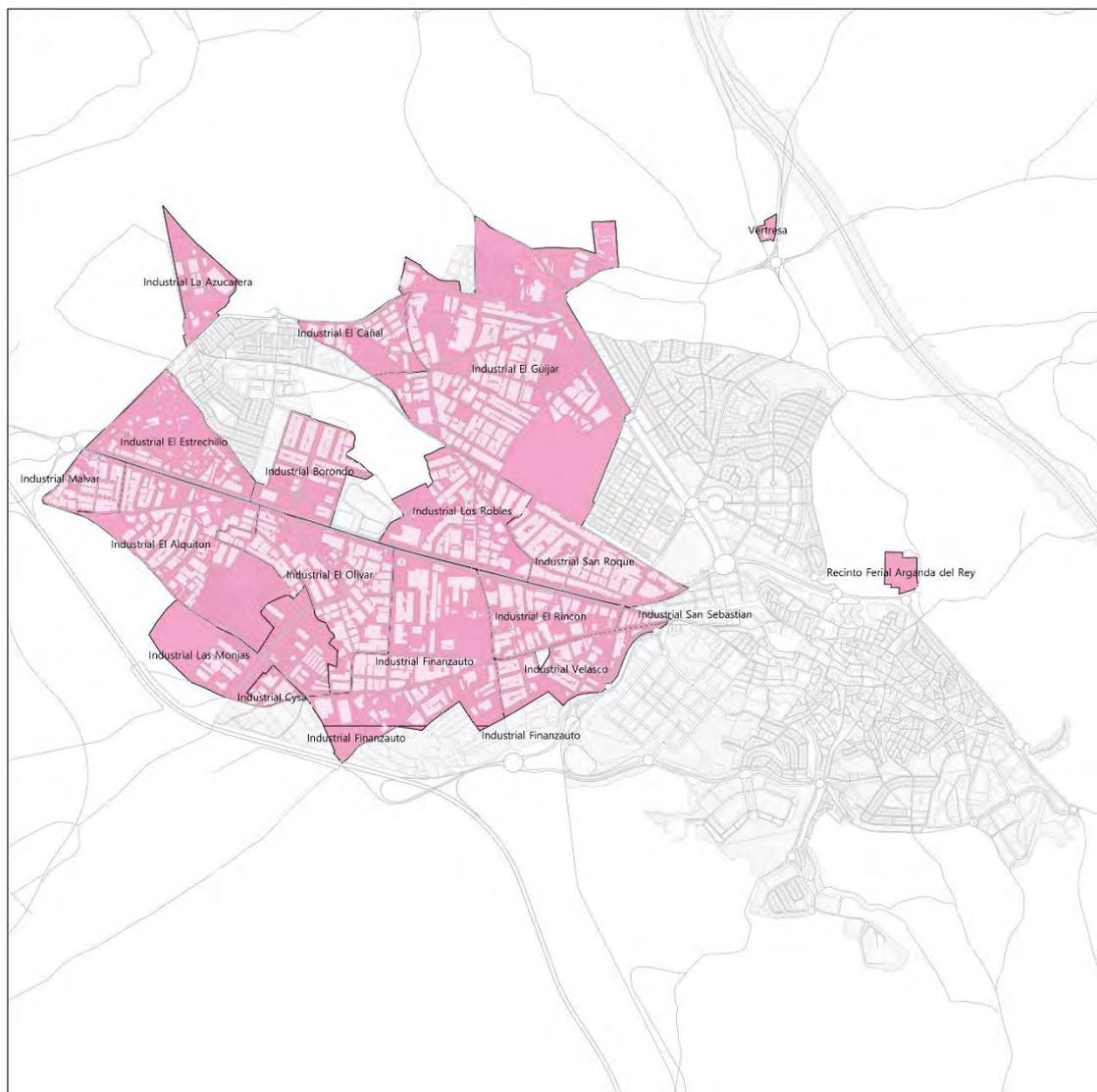
Desde un punto de vista industrial cuenta con una superficie de más de 500 hectáreas en un entramado de 17 polígonos industriales que aglutinan una gran variedad de sectores



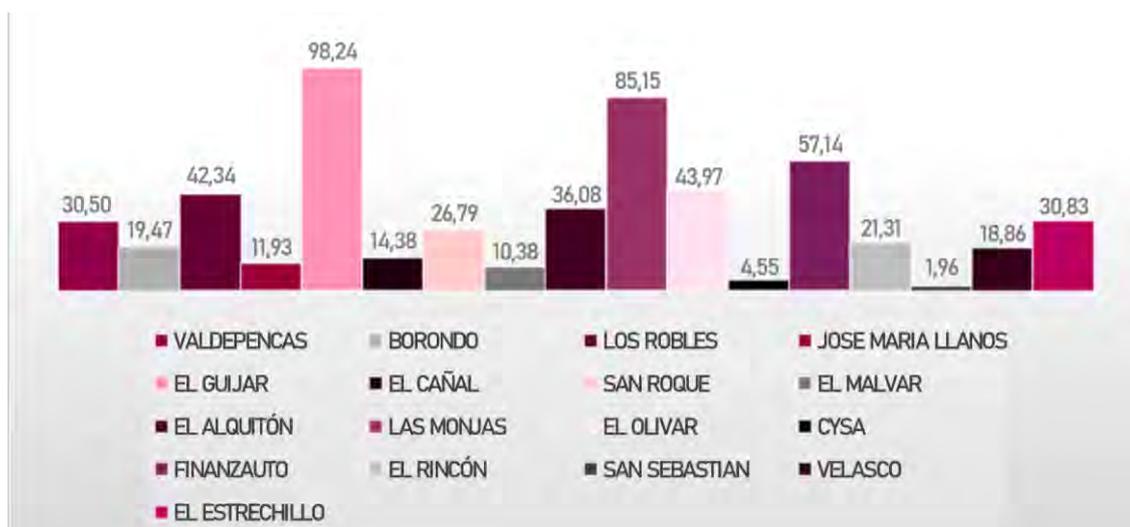
Actividades económicas. Fuente: Elaboración propia

1.3.1 INDUSTRIA

El suelo industrial de Arganda del Rey ocupa una superficie de 553,89 Hectáreas, destacando tres zonas por extensión: El Guijar con 98,24 Hectáreas, Las Monjas con 85,15 Hectáreas y Finanzauto con 57,14 Hectáreas.



Recintos industriales. Fuente: Elaboración propia



Distribución de la superficie industrial por polígonos. Fuente: Plan Estratégico Industrial

Arganda del Rey se ha consolidado como el enclave industrial del Sureste de la región de Madrid. El peso de esta actividad ha sido significativo frente a la actividad comercial y este factor ha fortalecido al municipio y su economía pese a que la crisis económica ha tenido un gran impacto sobre este sector.

Esta posición ha hecho que Arganda del Rey acumule durante décadas una fuerte industria diversificada y con servicios auxiliares, con el consiguiente desarrollo de distintos polígonos industriales en el término municipal. De esta forma Arganda, con 53.821 habitantes, se ha convertido en la referencia urbana de un área de influencia que aglutina 193.857 habitantes en 20 municipios del corredor que delimita la A3, caracterizado por un fuerte desequilibrio poblacional.

Un factor fundamental para potenciar el proceso de reindustrialización de Arganda del Rey estriba en el peso industrial y las oportunidades para la economía regional que ofrece su estructura industrial. Un dato elocuente es que, según el Plan Empresarial de Estrategia Territorial de la Cámara de Comercio de Madrid, entre el periodo 2003-2006, la dinámica de la industria regional se mantuvo constante mientras que el este metropolitano fue la zona que tuvo un mayor crecimiento relativo, principalmente por el desarrollo del tejido industrial de Arganda del Rey.

Pese a esta evolución de la actividad industrial en el municipio, la crisis económica ha tenido un fuerte impacto en términos de empleo y destrucción de su tejido empresarial. La concentración de la actividad económica en el sector de la construcción tuvo un gran impacto en la ciudad, y ha incidido muy negativamente sobre otras industrias vinculadas a esta actividad y que en Arganda se habían consolidado como sectores de cabecera, tales como la industria del mueble o el forjado.

A su vez, la recesión económica ha hecho que los niveles de actividad se redujesen en sectores de transformación también arraigados, con la consiguiente pérdida de empleo y cierre de establecimientos industriales.

En definitiva, el proceso de desindustrialización de Arganda del Rey ha sido evidente y el deterioro ha venido marcado por procesos de deslocalización o de reconversión vía expedientes de regulación de empleo, procesos concursales, ajustes de plantilla y cierre de empresas.

Sin embargo, y pese a la continua contracción de la actividad económica desde el inicio de la crisis, se confirma un repunte de la actividad si atendemos a la última actualización del Directorio Central de Empresas del Instituto Nacional de Estadística (INE), durante el

último año se han creado 123 empresas nuevas en Arganda del Rey. No obstante, este dato debe ser matizado por la tendencia en la destrucción de empresas, habida cuenta la dificultad para actualizar esta información sin solicitudes de baja de las mismas empresas en el Servicio Municipal de Industria. Actualmente el Ayuntamiento está elaborando un Censo Municipal de Empresas Industriales coordinado por el departamento de Desarrollo Industrial, Formación y Empleo (DIFE).

Más allá de los datos cuantitativos recogidos, el Plan Estratégico Industrial de Arganda recoge un conjunto de valoraciones de los agentes económicos del municipio en relación a los principales factores positivos y negativos derivados de la localización en los polígonos de Arganda. Entre los aspectos valorados como positivos cabe destacar:

- La principal contestación ofrecida por las empresas entrevistadas en relación con el porqué y las razones principales de su elección de Arganda del Rey como municipio para la ubicación de su empresa, es la denominada “Tradición Histórica”, empresas que llevan ubicadas en Arganda desde “hace años”, donde los principales factores de decisión en ese momento se basaron en:
 - Ubicación geográfica estratégica de Arganda y su polígono (mucho más nuevo)
 - Proximidad y cercanía a Madrid con buena comunicación principalmente por carretera a través de la Autovía y Autopista
 - Disponibilidad de suelo en el pasado a un precio atractivo en comparación con la oferta que existía en otros municipios cercanos a Madrid
 - Origen y tradición familiar en Arganda
 - Cadena de valor, presencia de otras empresas del sector (especialmente en el sector del mueble e industria auxiliar)
- Además de esta visión basada en factores de tradición histórica, el denominador común en las respuestas de la práctica totalidad de empresas y Organismos Intermedios entrevistados es que el principal factor de localización de empresas y actividad en Arganda del Rey (actual y en un futuro) es la ubicación estratégica del municipio y su proximidad a Madrid (si bien hay una percepción compartida de que empresarios/as y ciudadanos/as de fuera de Arganda ubican el municipio a más distancia de los veintisiete kilómetros reales que le separan de la capital de España). Así, la comunicación del municipio y sus conexiones logísticas a través de la Autovía A-3, Autopista R-3, y la cercanía del Aeropuerto de Madrid-Barajas Adolfo Suárez son factores que favorecen notoriamente la implantación de empresas en Arganda del Rey.
- Entre otros factores a considerar para la implantación de empresas en Arganda del Rey cabe destacar la afinidad con la ciudad, bien por nacimiento o por vínculos familiares, de los que existen varios ejemplos entre las empresas entrevistadas.

Por su parte entre los factores de no localización o aspectos negativos cabe señalar:

- La evolución negativa y empeoramiento progresivo de la actividad industrial en los últimos años en Arganda, prueba de ello es el cierre de empresas y la caída de sectores tradicionales tractores del municipio, como consecuencia de la crisis económica.
- El número reducido de multinacionales, grandes empresas “tractoras” que ejerzan la atracción necesaria a empresas de la cadena de valor y generen actividad y mayor volumen de trabajo en el municipio.
- Las limitaciones actuales que presenta el Plan General de Ordenación Urbana a la ampliación y atracción de nuevas inversiones.

- La falta de disponibilidad de suelo en localizaciones adecuadas mientras que en otras se mantienen parcelas vacantes sin demanda real. Existe una necesidad real de naves y terrenos más grandes para poder llevar a cabo proyectos de ampliación por parte de empresas ya ubicadas en el polígono, así como empresas con interés en ubicarse en el municipio.
- De forma reiterada manifiestan que otro de los factores poco atractivos para la implantación de empresas del siglo actual innovadoras y tecnológicas es el perfil existente de las empresas industriales tradicionales ubicadas en el municipio.
- Se percibe por parte de las empresas una mala imagen del municipio, (necesidad de mayor promoción fuera del municipio).

Así, el Plan Estratégico sintetiza como los principales puntos fuertes del municipio en relación a su actividad industrial:

- Excelente ubicación estratégica del municipio y su polígono, proximidad al Centro y Eje Sureste costero más próximo a la capital.
- Ubicada en el Parque regional del Sureste, en el marco de un espacio medioambiental protegido.
- Proximidad del municipio al Aeropuerto de Madrid-Barajas Adolfo Suárez y del Centro de Carga Aérea.
- Proximidad del municipio a una de las plataformas de distribución y comercialización de alimentación como es el Mercado Central de Mercamadrid.
- Buena comunicación a través de la Autopista R-3 y autovía A-3, y de los principales ejes M30, M-40, M-45, M-50.
- Llegada del Metro al municipio, si bien existe una importante desconexión con el polígono industrial.
- Tradición Industrial, con un polígono industrial productivo de referencia, que ocupa el segundo puesto en cuanto a su extensión en la Comunidad de Madrid.
- Presencia del Consejo Superior de Investigaciones Científicas (CSIC) a través del Centro de Automática y Robótica gestionado por CSIC y la Universidad Politécnica de Madrid, centro de investigación de referencia y prestigio a nivel internacional.
- La tradición e implantación de empresas del sector del mueble y del que podemos denominar máquina-herramienta y auxiliar (metal, plástico...) conviven con el potencial de otros sectores como el aeronáutico o de telecomunicaciones.
- Tradición histórica del sector agroalimentario en el municipio (cooperativa vinícola y aceite). Crecimiento en los últimos años del sector auxiliar del automóvil (talleres de reparación, venta vehículos de segunda mano).
- Disponibilidad de mano de obra industrial poco cualificada a nivel de operario a un coste salarial competitivo.
- Precio de suelo industrial más atractivo al existente en otros municipios del Eje Sureste cercanos a la capital como es Rivas.

1.3.2 ACTIVIDAD TERCIARIA Y SERVICIOS

Las actividades inmobiliarias, profesionales, científicas y técnicas, la educación, sanidad y servicios sociales, junto a otros servicios personales, siguen una tendencia a generar nuevas empresas, especialmente el sector servicios que registra un incremento de 287 empresas desde el año 2014.

En paralelo nos encontramos con sectores con tendencia a reestructurarse. Se entiende en este sentido que existen nichos de negocio que permiten el crecimiento y la generación de nuevos proyectos empresariales una vez que parece agotado el proceso de destrucción de empresas y, se puede decir, de incremento de la demanda. Estos son el sector de la construcción, el comercio, transporte y hostelería, la información y comunicaciones y las actividades financieras y de seguros.

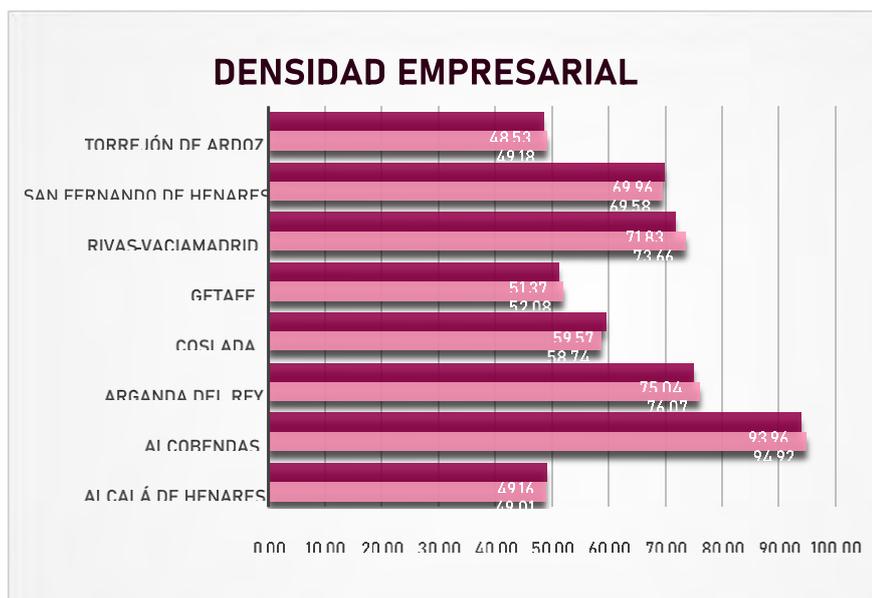
1.3.3 DENSIDAD EMPRESARIAL

La densidad empresarial representa el cociente resultante de dividir el número total de empresas entre el total de la población multiplicado por cada mil habitantes, es decir muestra la relación que existe en un determinado municipio entre el número de empresas por cada mil habitantes.

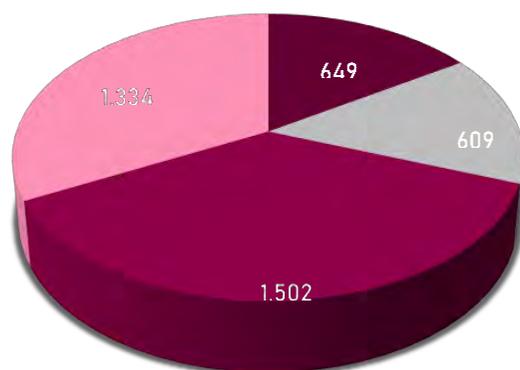
Cuanto mayor es la densidad empresarial en un territorio, tendrá más actividad empresarial e indica a priori que se trate de un municipio económicamente más activo.

Teniendo en cuenta la superficie de Arganda del Rey de 79.65 kilómetros cuadrados y una población según el último padrón de 2018 de 54.554 habitantes y un total de 4094 empresas registradas en 2018, la ratio de densidad empresarial se sitúa en el 75,04 (número de empresas por cada 1000 habitantes)

La siguiente tabla muestra la evolución de la dimensión empresarial de Arganda del Rey y otros municipios en el periodo comprendido en el año 2017 y 2018, con una ratio que indica la media de empresas por cada 1000 habitantes, donde Arganda del Rey presenta una ratio muy interesante.



Fuente: Plan Estratégico Industrial Arganda del Rey en base a datos Instituto Nacional de Estadística 2017-2018.



■ INDUSTRIA ■ CONSTRUCCION ■ COMERCIO ■ SERVICIOS

Distribución de las empresas por sectores. Fuente: Directorio Central de Empresas. Instituto Nacional de Estadística 2018

El sector comercio representa según datos del Instituto Nacional de Estadística el 36,69% del total de empresas ubicadas en el municipio, las empresas del sector servicios concentran el 32,58% frente al 14,88% de representación del sector construcción y el 15,85% del industrial.

Las 10 principales actividades con mayor presencia empresarial en Arganda del Rey según la información presentada por SABI quedan representadas en la siguiente tabla y gráfico:

CNAE 2 DIGITOS (DIVISION)	TOP 10 ACTIVIDADES ARGANDA SEGÚN DIVISIÓN CNAE
46	Comercio al por mayor e intermediarios del comercio, excepto de vehículos de motor y motocicletas
43	Actividades de construcción especializada
25	Fabricación de productos metálicos, excepto maquinaria y equipo
47	Comercio al por menor, excepto de vehículos de motor y motocicletas
45	Venta y reparación de vehículos de motor y motocicletas
68	Actividades inmobiliarias
41	Construcción de edificios
56	Servicios de comidas y bebidas
31	Fabricación de muebles
49	Transporte terrestre y por tubería

Principales actividades económicas en Arganda. Fuente: Registro empresas SABI y Censo Municipal CNAE 2 cifras

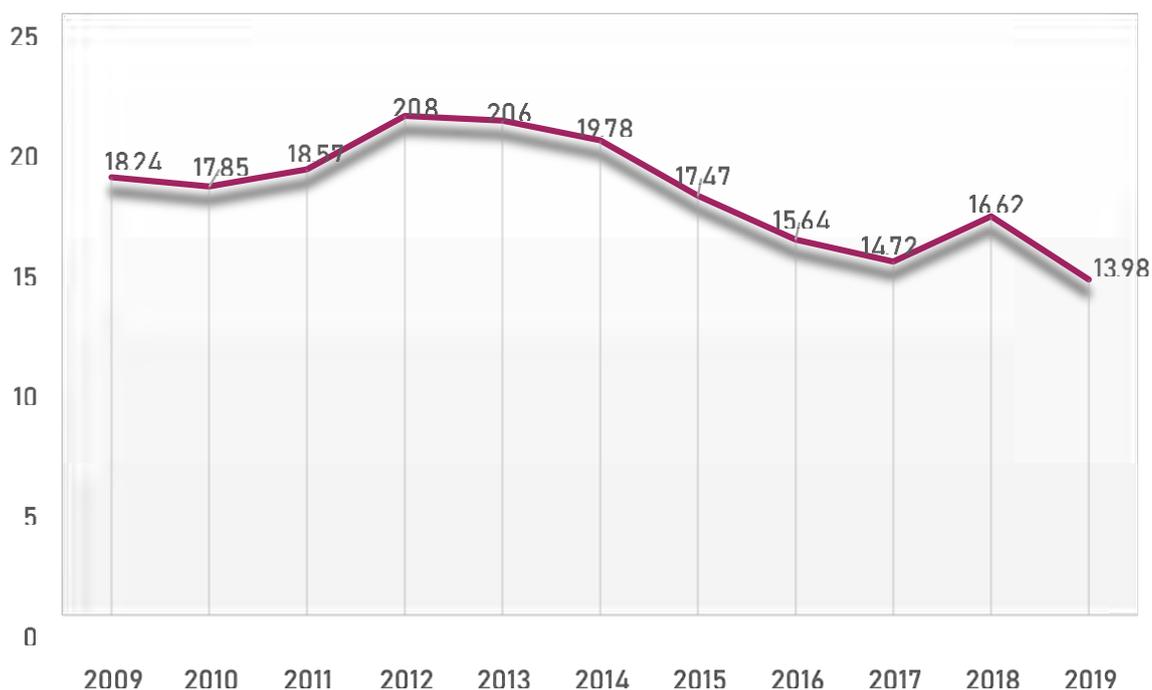
1.3.4 EMPLEO

Desde el año 2012 (donde se registró la tasa de paro más elevada con un 20,8%) el municipio de Arganda del Rey viene registrando un descenso continuado de su tasa de paro (descenso de la tasa de paro del 33,65%), circunstancia que, aun siendo muy positiva, no impide que Arganda se sitúe como el municipio de mayor tasa de paro de entre el total de municipios con más de 40.000 habitantes en la Comunidad de Madrid, con una tasa de paro en Enero de 2019 del 13,98%, y un total de 4.247 parados en una población de 54.554 habitantes según los datos del Servicio Público de Empleo Estatal del Ministerio de Trabajo, Migraciones y Seguridad Social

Las principales conclusiones respecto a los Recursos Humanos se detallan a continuación, siendo una visión compartida por la práctica totalidad de agentes y empresas entrevistadas que existe una dificultad generalizada para encontrar y contratar personal altamente cualificado en empresas del municipio de Arganda del Rey.

Por otra parte, la carencia de empresas grandes en el municipio es un hándicap para las personas con formación, circunstancia que obliga a que personas cualificadas cada año busquen oportunidades y ofertas laborales fuera del municipio, en Madrid capital u otros municipios más atractivos, donde las grandes empresas están presentes.

Además, hay que señalar que la oferta actual de Formación Profesional que ofrece el municipio no está estrechamente cohesionada con las necesidades y perfiles demandados por las empresas del municipio, lo que exige una revisión y planificación futura de la oferta formativa del municipio con el objetivo de adaptar la formación a la realidad y necesidades de las empresas de Arganda del Rey.



Evolución de la Tasa de Paro. Fuente: datosmacro.com (Encuesta Población Activa Comunidad de Madrid) enero 2019 (Servicio Público de Empleo Estatal)

1.4 ESTRUCTURA URBANA

1.4.1 MOVILIDAD

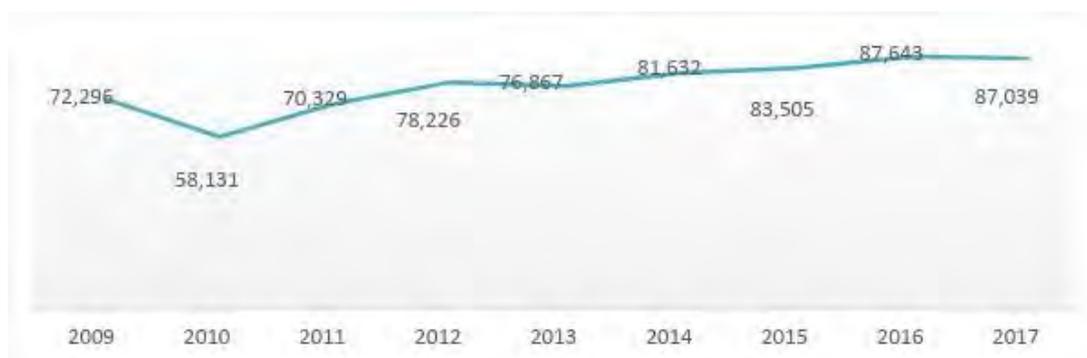
1.4.1.1 RED DE CARRETERAS

Arganda del Rey cuenta con una buena comunicación por carretera con Madrid, así como con el resto de los municipios de su entorno, ya que son numerosas las carreteras que atraviesan el municipio:

- E-901/A-3 Madrid – Valencia (Autovía del Este).
- N-3 Madrid – Valencia.
- R-3 Autopista Radial 3 Madrid – Arganda del Rey.
- M-208: De M-300 (Arganda del Rey) a M-203 (Mejorada del Campo) por Velilla de San Antonio.
- M-209: De M-300 (Arganda del Rey) a M-204 (Villar del Olmo) por Campo Real.
- M-229: De N-III (Arganda del Rey) a M-221 (Brea del Tajo) por Valdilecha y Orusco.
- M-300: De A-3 (Arganda del Rey) a A-2 (Torrejón de Ardoz) por Loeches.
- M-307: De M-506 (San Martín de la Vega) a M-305 por Ciempozuelos.
- M-506: De M-501 (Villaviciosa de Odón) a M-300 y A-3 (Arganda del Rey) por San Martín de la Vega.
- M-821: Ramal de Acceso de la M-300 a Arganda del Rey.
- M-832: Ramal de enlace entre A-3 y M-506 (Carretera de Chinchón).
- AR-30: Vía de Circunvalación (Ronda del Sur)

El desarrollo urbano ha estado fuertemente influido por la posición del municipio en la autovía A3 (Autovía de Valencia). También en el término municipal ha sido configurado por la antigua carretera nacional N-III (hoy en día convertida en vía de servicio), y actualmente el acceso al municipio se ha diversificado con la autopista de peaje R-3, que une directamente Madrid con Arganda.

La A-3 a su paso por Arganda es una autovía altamente congestionada: en 2017 registró una Intensidad Media Diaria (IMD) de 87.039 vehículos/día, de los cuales 80.632 eran turismos y motos, y 6.407 eran vehículos pesados. Cabe destacar el volumen de tráfico de mercancías en este eje que conecta el Levante con Madrid y a su vez con Portugal. Como consecuencia de este elevado tráfico surgen los puntos negros: en las inmediaciones de Arganda a lo largo de la A-3, se contabilizan 9 puntos negros (Fuente: DGT).



Evolución de la Intensidad Media Diaria (IMD) de la A-3 (Autovía del Este) Fuente: Ministerio de Fomento

1.4.1.2 AUTOBUSES PÚBLICOS

Existen tres líneas urbanas de autobús en el municipio y dos líneas que unen Arganda del Rey con Madrid (además de una línea nocturna Madrid – Arganda). Existen otras líneas de autobús interurbano gestionadas por ALSA y Empresa Ruiz.

El transporte público de Arganda se compone de una red de autobuses urbanos (3 líneas), con diferentes paradas dentro del propio municipio. Además, se forma de otra red interurbana que lo forman 3 líneas que conectan con Madrid (una de ellas nocturna) y 13 líneas que comunican Arganda del Rey con otros municipios madrileños.

Autobuses interurbanos

260: Alcalá de Henares – Ambite – Orusco

285: Coslada (San Fernando RENFE) - Velilla - Arganda del Rey

312: Madrid (Conde Casal) - Arganda (El Mirador)

312-A: Madrid (Conde Casal) - Arganda (El Mirador) - La Poveda

313: Madrid (Conde Casal) – Valdilecha

320: Arganda del Rey - Alcalá de Henares

321: Arganda (Hospital) - Villar del Olmo

322: Arganda del Rey (Hospital) – Ambite

326: Madrid (Conde Casal) - Mondéjar – Driebes

330: Rivas - Arganda (Hospital) – Morata

336: Madrid (Conde Casal) - Morata de Tajuña

337: Madrid (Conde Casal) - Chinchón – Valdelaguna

350-A: Arganda (Hospital) – Estremera

350-B: Arganda (Hospital) - Villarejo - Fuentidueña

350-C: Arganda (Hospital) - Belmonte – Villamanrique

351: Madrid (Ronda Atocha) - Estremera - Barajas de Melo

352: Madrid (Ronda Atocha) - Fuentidueña - Tarancón

353: Madrid (Ronda Atocha) - Villamanrique - Santa Cruz

Autobuses nocturnos

N-303 Madrid (Conde Casal) - Arganda del Rey

Autobuses urbanos

L-1: Residencia - La Poveda (por Guijar)

L-2: La Poveda - Hospital

L-4: Circular

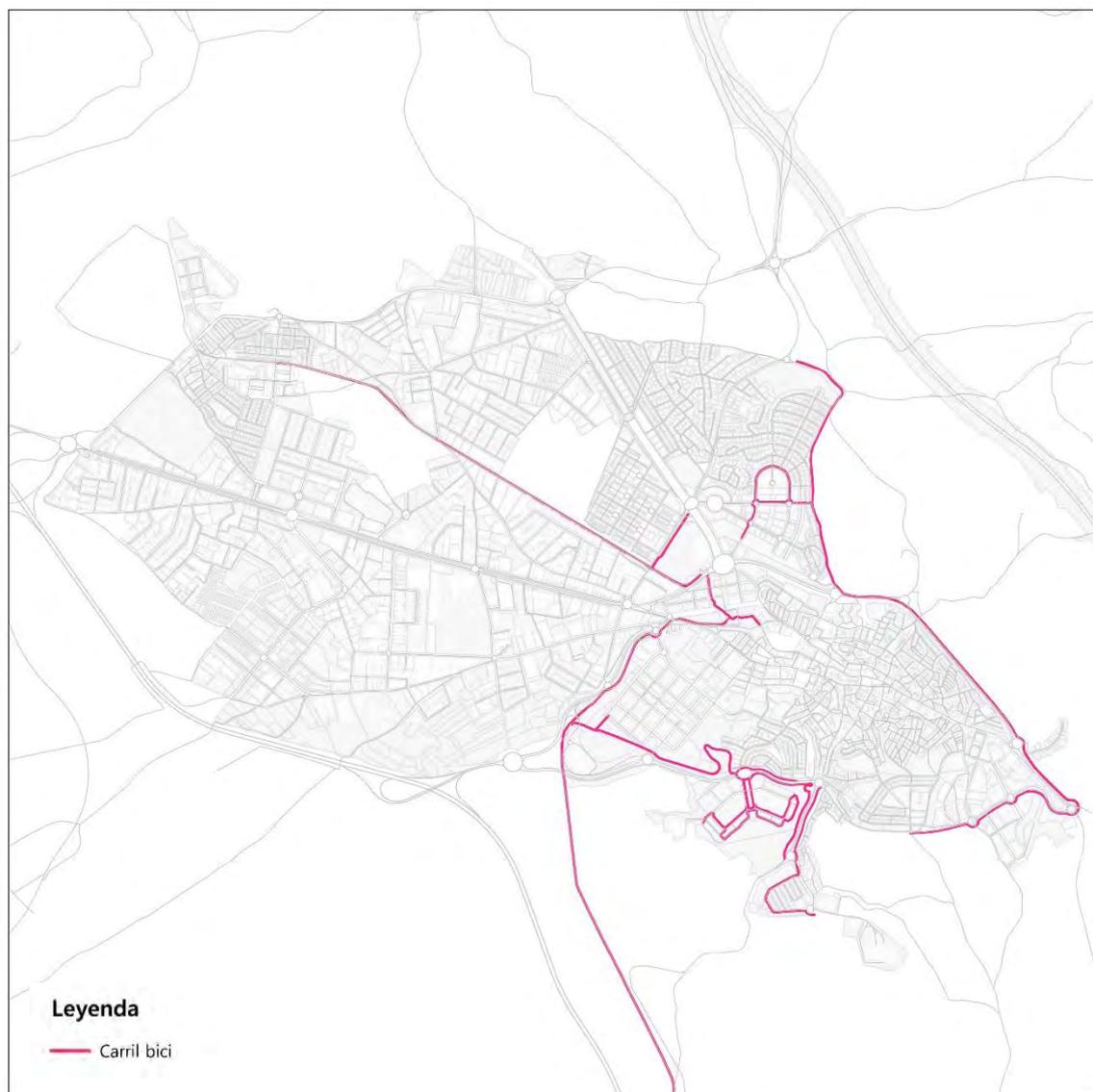
1.4.1.3 FERROCARRIL Y METRO

La congestión mencionada en las carreteras es una consecuencia directa de la carencia de ferrocarril (tanto de cercanías como de largo recorrido), que es sin la menor duda uno de los mayores hándicaps de todo este territorio, y que lo sitúa en clara posición de desventaja frente al resto de la Comunidad de Madrid. Es precisamente la dotación ferroviaria una infraestructura clave en el futuro, de modo que contribuya al reequilibrio territorial y a la movilidad sostenible.

La carencia de ferrocarril se ve parcialmente compensada por la existencia de metro: Arganda cuenta con las dos últimas paradas de la línea 9 (Mirasierra-Arganda del Rey), localizadas en La Poveda y en el Paseo de La Estación. Ambas paradas tienen unas frecuencias que van entre los 6´30 a los 12 minutos. Este tramo, conocido como TFM, (ya que está gestionado por la entidad concesionaria Transportes Ferroviarios de Madrid) es externo a la capital, da servicio desde la estación de Puerta de Arganda hasta la estación de Arganda del Rey y cuenta con una demanda y zona tarifaria distinta a la del resto de la línea.

1.4.1.4 MOVILIDAD CICLISTA

El municipio cuenta con una importante red ciclista. Se trata de una red de carácter fundamentalmente circular que discurre por la Avenida de Valencia y la Ronda Sur. En el interior de la trama urbana, el carril bici coincide con las vías verdes del Tajuña y la conexión entre el núcleo urbano y La Poveda. No obstante, la red no se encuentra cerrada, lo que unido a su carácter circular dificulta su uso como medio de transporte cotidiano.



Infraestructura ciclista. Fuente: Elaboración propia a partir de información municipal.

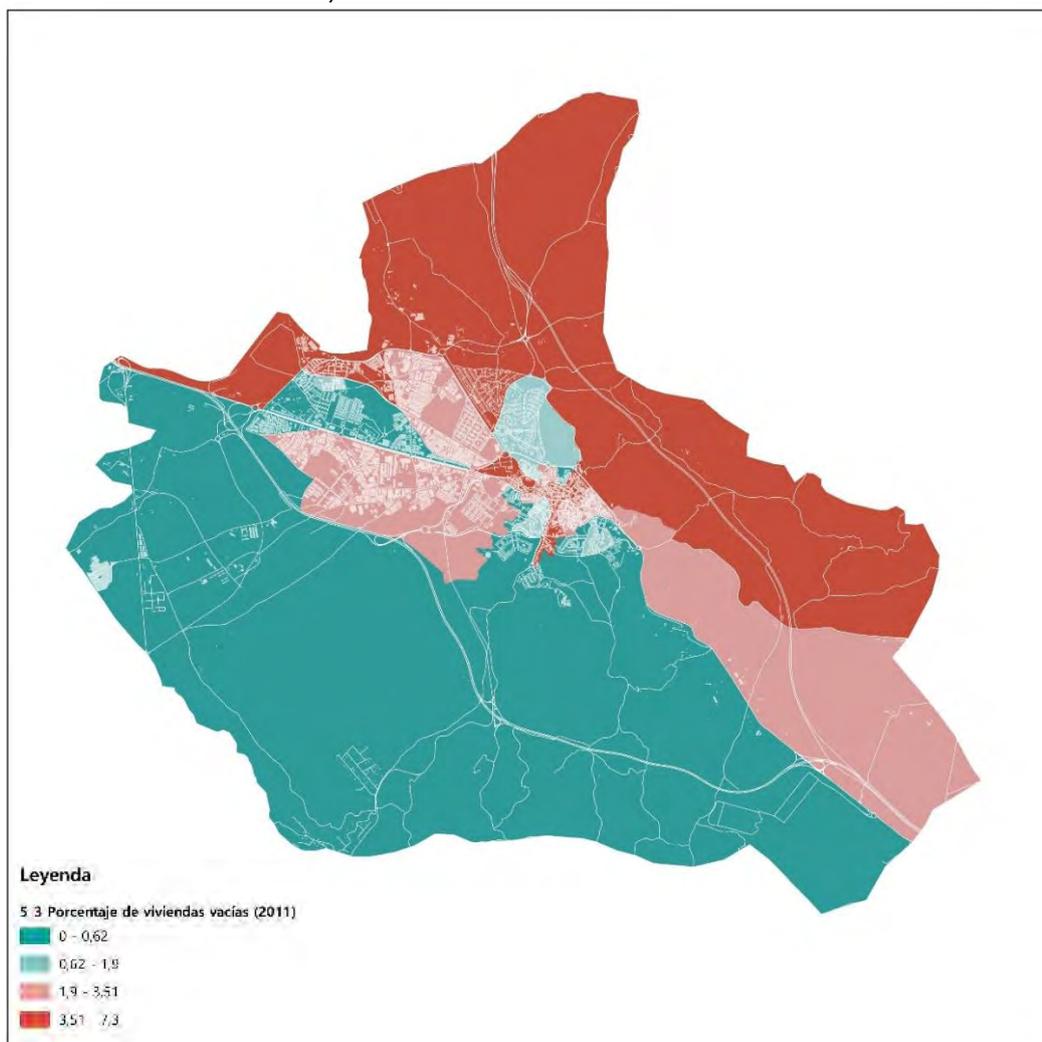
1.4.2 VIVIENDA

De acuerdo con el Censo de Población y Viviendas de 2011, Arganda cuenta con 6.562 edificios y 20.969 inmuebles censados. De estos últimos, 20.458 son viviendas, de las cuales se registran como principales la mayoría (92,5%).

VIVIENDAS 2011	Nº TOTAL	%
Viviendas censadas	20.460	100
Principales (%)	18926	92,5
Secundarias (%)	430	2,1
Vacías (%)	1105	5,4

La evolución del censo de viviendas indica que entre el periodo 2001 y 2011, Arganda se situó entre los 20 municipios mayores de 20.000 habitantes con mayor crecimiento relativo (62,9%) de número de viviendas, pasando de 12.561 a 20.458.

No obstante, se comprueba que, pese al fuerte ritmo de actividad constructiva y el importante desarrollo urbano en términos edificatorios que vivió el municipio en los años previos a la crisis económica, Arganda del Rey es uno de los 30 municipios españoles mayores de 20.000 habitantes con menor porcentaje de viviendas vacías (5,4% según el Censo de Viviendas de 2011).

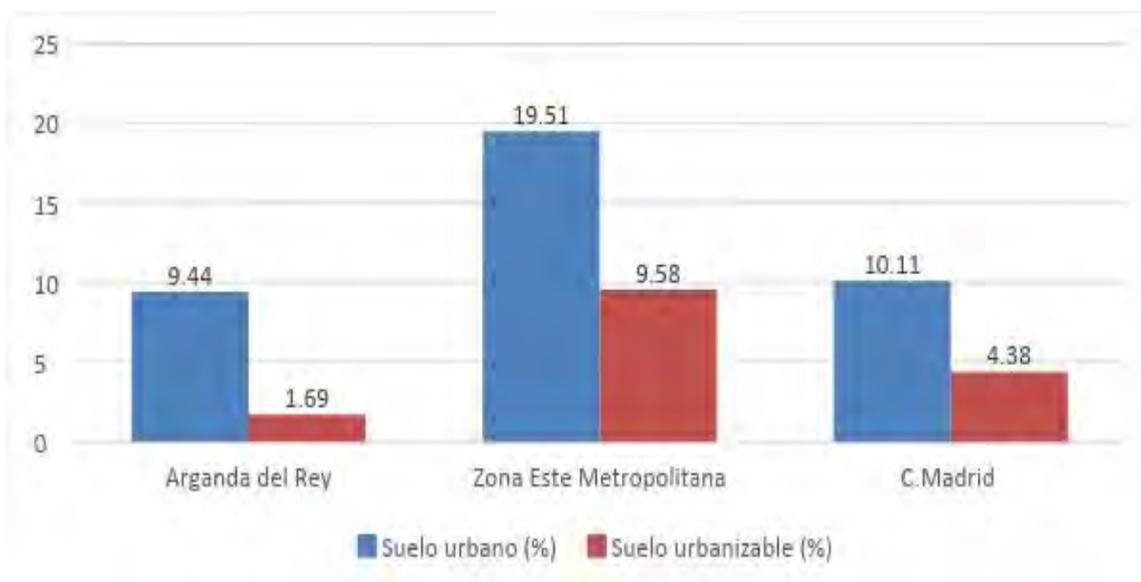


Porcentaje de viviendas vacías. Fuente: Elaboración propia a partir del Censo 2011.

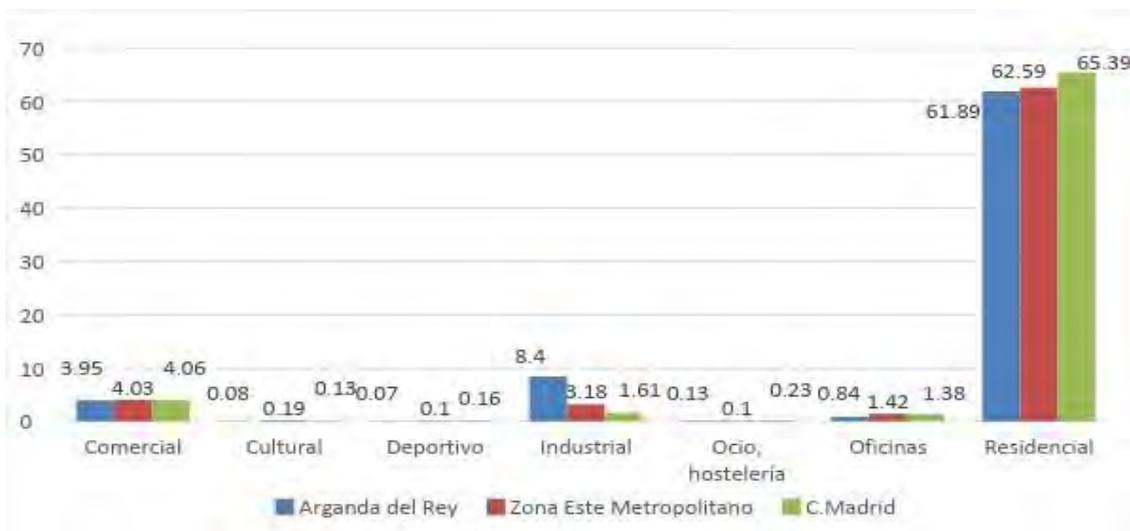
Los mayores niveles de vivienda vacía se localizan en los barrios del centro, La Poveda y la zona de Los Villares al oeste de la Avenida de Alcalá, siendo los barrios de más reciente desarrollo localizados al sur del Centro (Valdearcepeste, La Perlita, Puerta de la Dehesa) los que presentan un menor nivel de vivienda vacía. No obstante, los bajos porcentajes generales hacen estas diferencias poco significativas.

En Arganda del Rey se urbanizaron 2 km² de suelo (201,3 hectáreas) entre 1992 y 2013 en su término municipal, para dar paso a la construcción de edificios de diferente tipo y usos que ocuparon cada año 9,15 hectáreas de terrenos baldíos, de secano, rústicos, etc. y que en su mayoría fueron recalificados como terrenos para uso residencial. El crecimiento vertiginoso de la construcción en el municipio durante la década 1997-2007 coincidió con altas tasas de crecimiento de la población (69%), que supuso que el municipio pasase de 29.768 habitantes en 1998 a 50.309 en el año 2008.

A partir de ese momento se produce una desaceleración en la construcción de viviendas de uso residencial, situándose en el año 2017 por debajo del porcentaje registrado en la zona del Este Metropolitano y la Comunidad de Madrid.



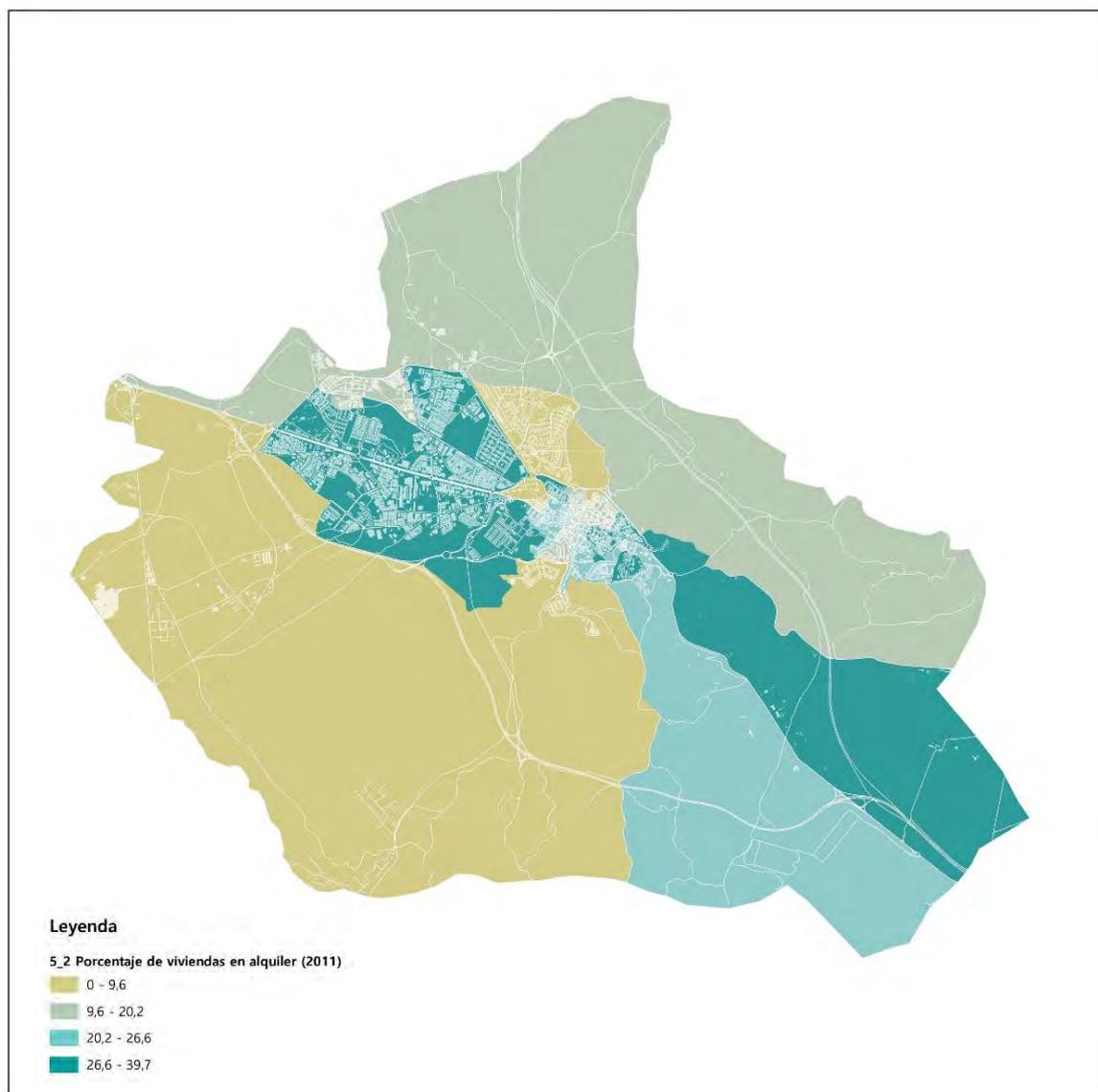
Comparativa de la distribución del suelo urbano y urbanizable. Fuente: Instituto de Estadística de la Comunidad de Madrid (2017).



Tendencia en los usos de las unidades urbanas (%). Fuente: Instituto de Estadística de la Comunidad de Madrid (Año 2017).

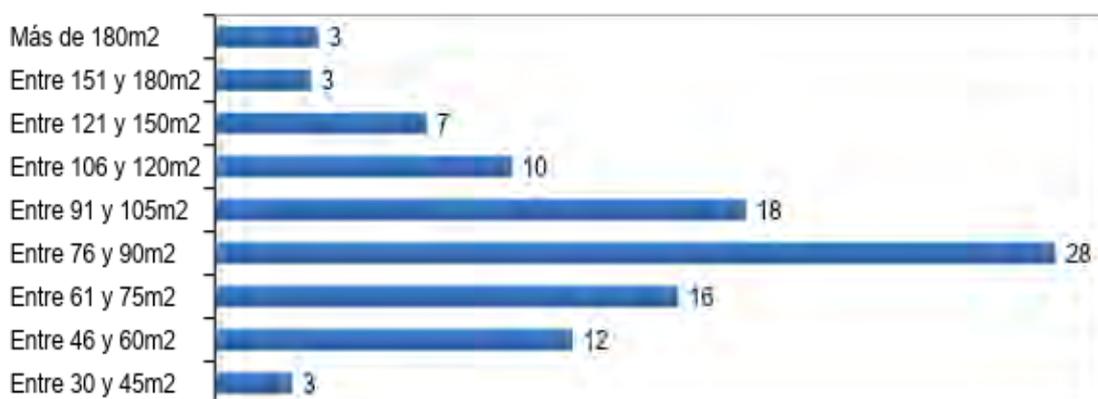
1.4.2.1 CARACTERÍSTICAS DE LA VIVIENDA

Si hubiera que caracterizar la vivienda promedio o el hogar-tipo argandeño podríamos decir que se trata de una vivienda en propiedad (44% del total), compuesto por 2 (29%) o 3 personas (26%), de entre 76 y 90 m² (28%) y cuenta con 5 habitaciones (44%) según la definición técnica del Censo. En relación con las instalaciones de estas viviendas, la mayoría cuenta con abastecimiento público de agua corriente (94,88%), calefacción individual (82,33%) y en el año 2011 ya tenían acceso a internet en la vivienda (67,16).

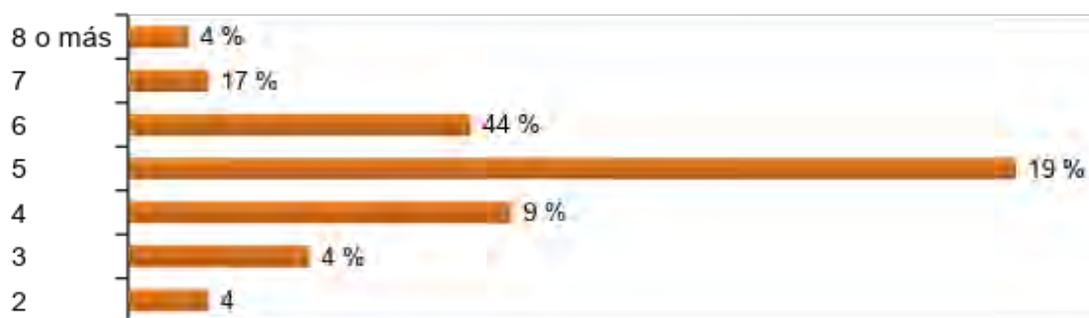


Porcentaje de viviendas en alquiler. Fuente: Elaboración propia a partir del Censo 2011.

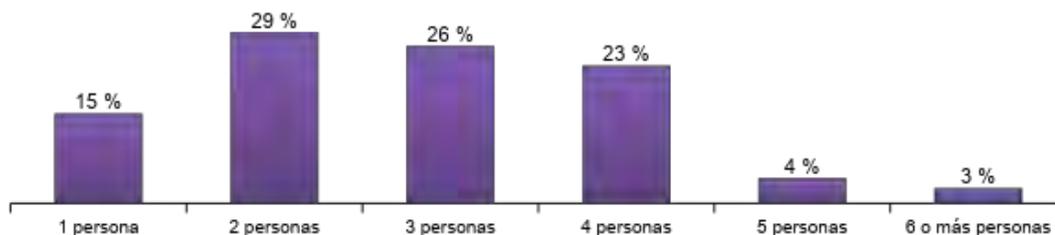
En relación con el régimen de tenencia, se comprueba que, si bien los niveles de alquiler son generalizadamente bajos, se localizan en mayor medida en los barrios del entorno del centro y particularmente en la zona al norte del Paseo de Extremadura, calle Velázquez, calle Mirasol y la zona del IVIMA en la calle del Velero. Por el contrario, el barrio de Los Villares y la Perlita presentan niveles de vivienda en propiedad inferiores al 10%



Distribución de las viviendas principales (%) según superficie útil



Distribución de las viviendas (%) según número de habitaciones

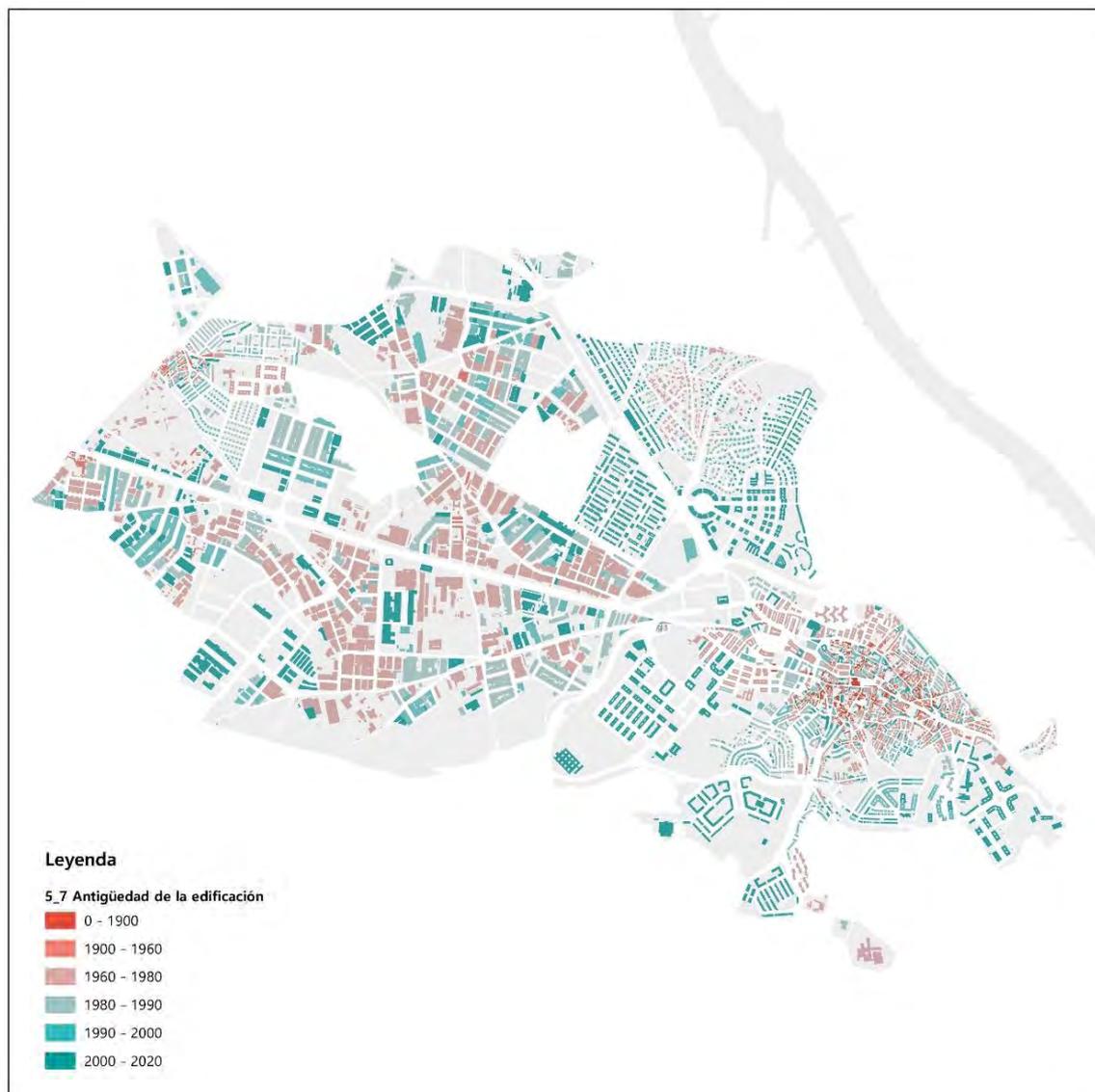


Tamaño de los hogares de Arganda del Rey (número de miembros por hogar)

En relación con la antigüedad, se puede decir que el parque de viviendas de Arganda del Rey es relativamente joven. Los periodos de mayor construcción se corresponden con el modelo de crecimiento económico desarrollista (1971-1980) y con el reciente proceso de desarrollo urbano y la economía de cuasi-monocultivo centrada en la construcción (2002-2011).

Esta dinámica hace que actualmente una buena parte de las viviendas de la ciudad, el 49,63% de las censadas, tengan menos de 24 años de antigüedad y buena parte de ellas (el 34,61%) fuesen construidas después de 2002.

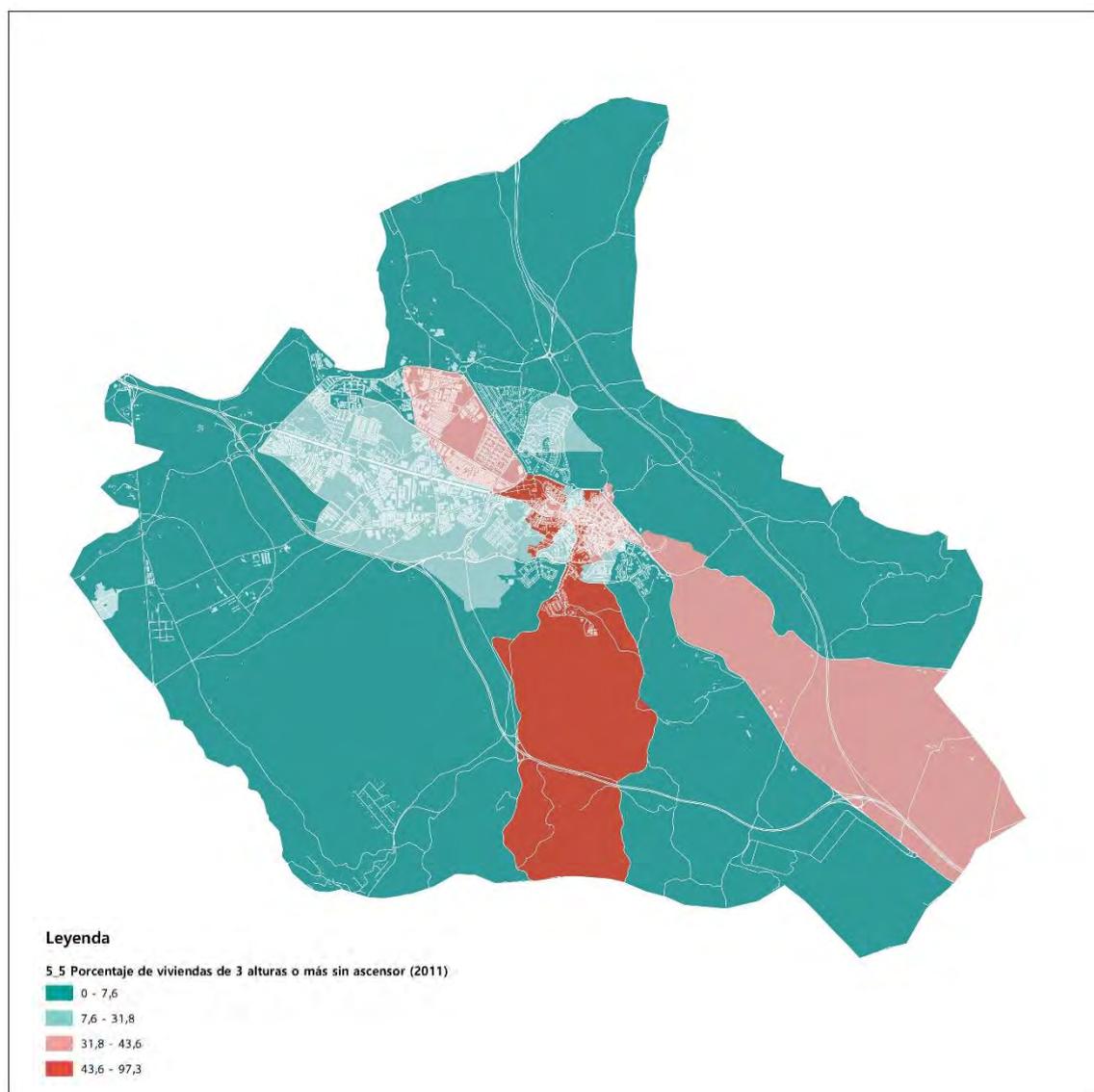
Sin embargo, son precisamente estos desarrollos anteriores a 1980, entre los que se encuentra la mayoría del centro urbano y gran parte del barrio de La Poveda, los que requerirán un análisis más pormenorizado en términos de necesidades de regeneración.



Antigüedad de la edificación. Fuente: Elaboración propia a partir de datos catastrales.

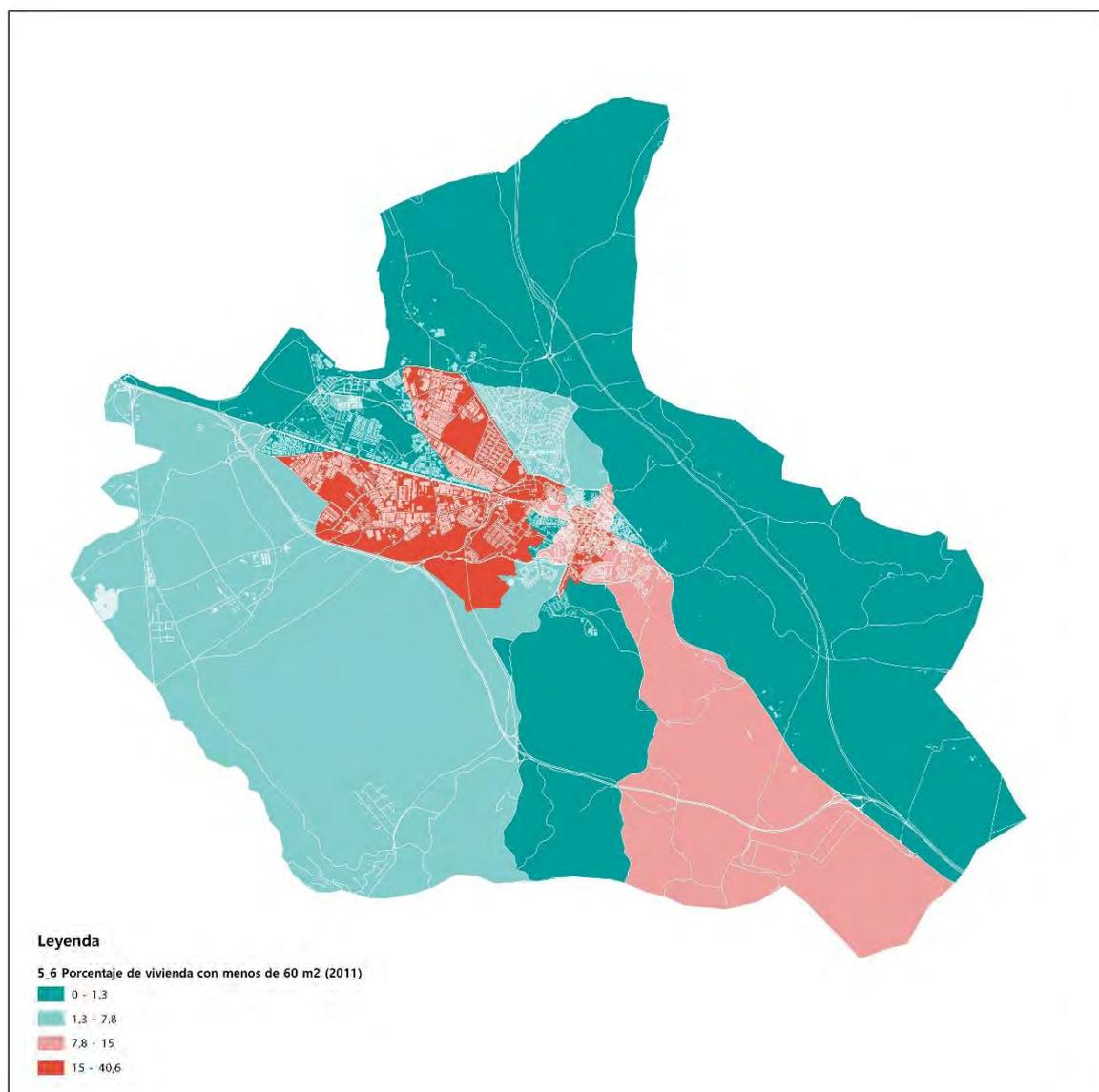
En términos generales el parque de vivienda se caracteriza por una calidad constructiva media con una cierta diversidad de la edificación (viviendas unifamiliares exentas, adosadas, vivienda tradicional unifamiliar y pisos de altura media). La modificación de PGOU fue aprobada con fecha 14 de enero de 1999 y posibilitó durante los años de mayor desarrollo urbano una mayor diversidad de tipologías edificatorias con la filosofía de generar manzanas donde fuesen compatibles viviendas colectivas y unifamiliares.

Esta tendencia recogida en la planificación urbana ha generado una cierta situación de dualidad, en la que encontramos tejidos urbanos más recientes de una cierta calidad edificatoria, y un mayor nivel de dotación privada (piscinas, zonas deportivas) con un tejido central que combina viviendas antiguas de 2 y 3 alturas con edificaciones que fueron sustituyendo a algunas de éstas desde la década de los 60 y 70, y que presenta por lo general una peor calidad edificatoria y bajo nivel de dotación.



Porcentaje de viviendas con 3 alturas o más sin ascensor. Fuente: Elaboración propia a partir del Censo 2011.

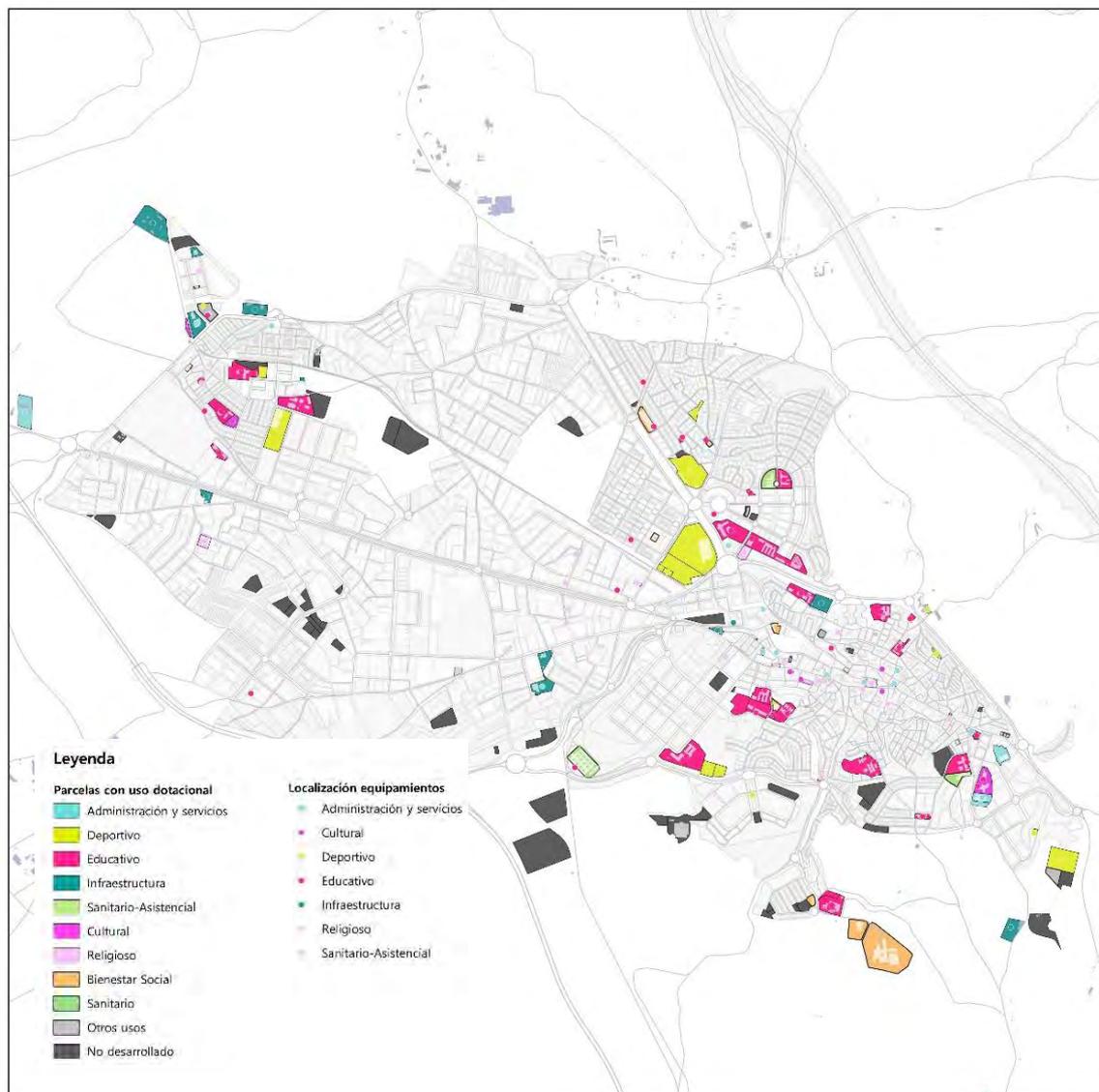
Así, comprobamos por ejemplo cómo son los barrios del centro los que concentran el mayor nivel de viviendas de más de tres alturas sin ascensor, cuestión que se añade a otros factores de vulnerabilidad mencionados anteriormente.



Porcentaje de vivienda con menos de 60 m2. Fuente: Elaboración propia a partir del Censo 2011.

1.4.3 EQUIPAMIENTOS

Si bien en documentos sucesivos se recogerá un análisis y descripción mas pormenorizada de los equipamientos y dotaciones públicas municipales, se realiza aquí una primera aproximación a los mismos desde el punto de vista del nivel de cobertura, como una de las cuestiones relevantes para el pre-avance de propuestas.



Equipamientos municipales. Fuente: Elaboración propia a partir de datos de Plan General, fuentes de Datos Abiertos e información municipal

En términos generales, el nivel de dotación resulta adecuado en la mayoría de tipos, siendo especialmente relevante la dotación de servicios básicos de salud, educación y bienestar social. Todos ellos, junto con los equipamientos educativos, presentan buenos niveles de dotación general, con ratios por habitante que dan cumplimiento a los estándares de cobertura.

Sin embargo, resulta relevante analizar separadamente cada una de las tipologías de equipamientos no solo desde el punto de vista de los niveles de dotación general sino desde su grado de cobertura y la proximidad a la población.

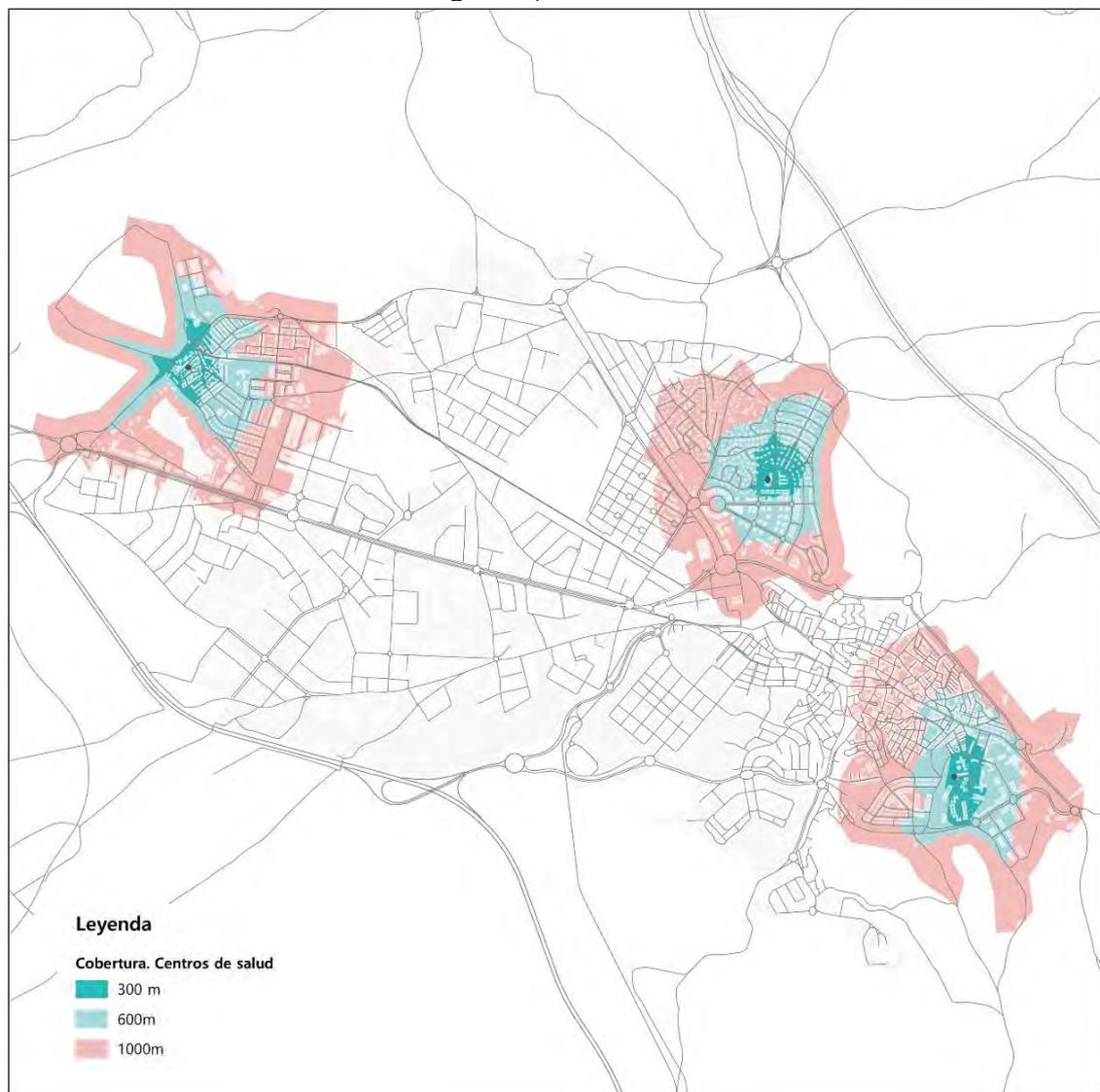
	SEGÚN SUPERFICIE CONSTRUIDA		SEGÚN SUPERFICIE DE PARCELA	
	DATO	ÓPTIMO	DATO	ÓPTIMO
EDUCATIVO				
PÚBLICO m ² por habitante	3,25 m ² /hab		2,73 m ² /hab	
PRIVADO m ² por habitante	0,72 m ² /hab		0,81 m ² /hab	
TOTAL m ² por habitante	3,96 m ² /hab	3,96 m ² /hab	3,54 m ² /hab	3,65 m ² /hab
BIENESTAR SOCIAL				
PÚBLICO m ² por habitante	1,01 m ² /hab		1,08 m ² /hab	
PRIVADO m ² por habitante	0,08 m ² /hab		0,12 m ² /hab	
TOTAL m ² por habitante	1,09 m ² /hab	0,93 m ² /hab	1,20 m ² /hab	0,46 m ² /hab
CULTURAL				
PÚBLICO m ² por habitante	0,55 m ² /hab		0,31 m ² /hab	
PRIVADO m ² por habitante	0,016 m ² /hab		0,01 m ² /hab	
TOTAL m ² por habitante	0,57 m ² /hab	0,96 m ² /hab	0,31 m ² /hab	0,51 m ² /hab
DEPORTIVO				
PÚBLICO m ² por habitante	3,87 m ² /hab		2,38 m ² /hab	
PRIVADO m ² por habitante	0,03 m ² /hab		0,16 m ² /hab	
TOTAL m ² por habitante	3,91 m ² /hab	1,65 m ² /hab	2,57 m ² /hab	2,7 m ² /hab
SANITARIO				
PÚBLICO m ² por habitante	1,95 m ² /hab		0,52 m ² /hab	
PRIVADO m ² por habitante	0,004 m ² /hab		0,002 m ² /hab	
TOTAL m ² por habitante	1,95 m ² /hab	0,67 m ² /hab	0,52 m ² /hab	0,39 m ² /hab

Adecuado	Mejorable	Precario	Inadecuado
----------	-----------	----------	------------

Parámetros dotacionales. Fuente: Elaboración propia a partir de datos de Plan General, fuentes de Datos Abiertos e información municipal

1.4.3.1 SANITARIOS

La red sanitaria pública de la zona se encuentra encabezada por el Hospital del Sureste, hospital de referencia para Arganda, Rivas y el resto del Sureste de la Comunidad de Madrid. Además, Arganda cuenta con tres centros públicos de Atención Primaria (aunque sólo uno de ellos con servicio de urgencia).



Nivel de cobertura de Centros de Salud. Fuente: Elaboración propia.

A nivel de cobertura de los centros de salud se identifican ciertos déficits en la zona oeste del centro, así como en El Guijar. Valdearcepestre, si bien se encuentra alejado de los centros de salud, se ve cubierto por el propio Hospital.

1.4.3.2 EDUCATIVOS.

La red educativa de titularidad pública en Arganda se compone de cinco Escuelas infantiles, nueve colegios de Infantil y Primaria, y cuatro institutos de Secundaria.

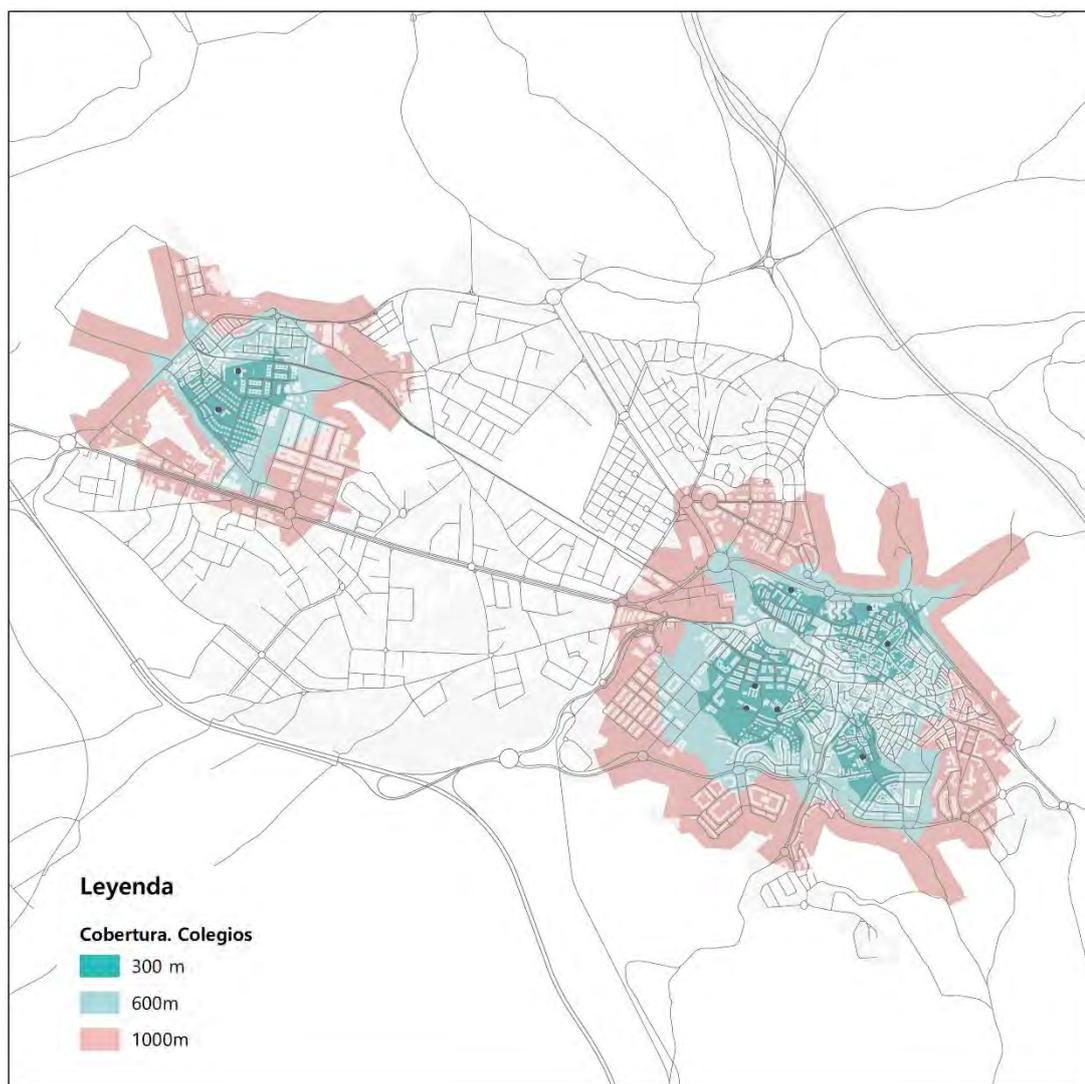
Esta red se completa con otras instalaciones que refuerzan la centralidad de la ciudad, concretamente el Conservatorio de Música "Montserrat Caballé" (que suma con la Escuela Municipal de Música), y la extensión de la Escuela Oficial de Idiomas de Alcalá de Henares. Además, cuenta con un centro asociado de la UNED, pero no con ningún campus universitario, ni público ni privado.



Nivel de cobertura de Escuelas Infantiles. Fuente: Elaboración propia.

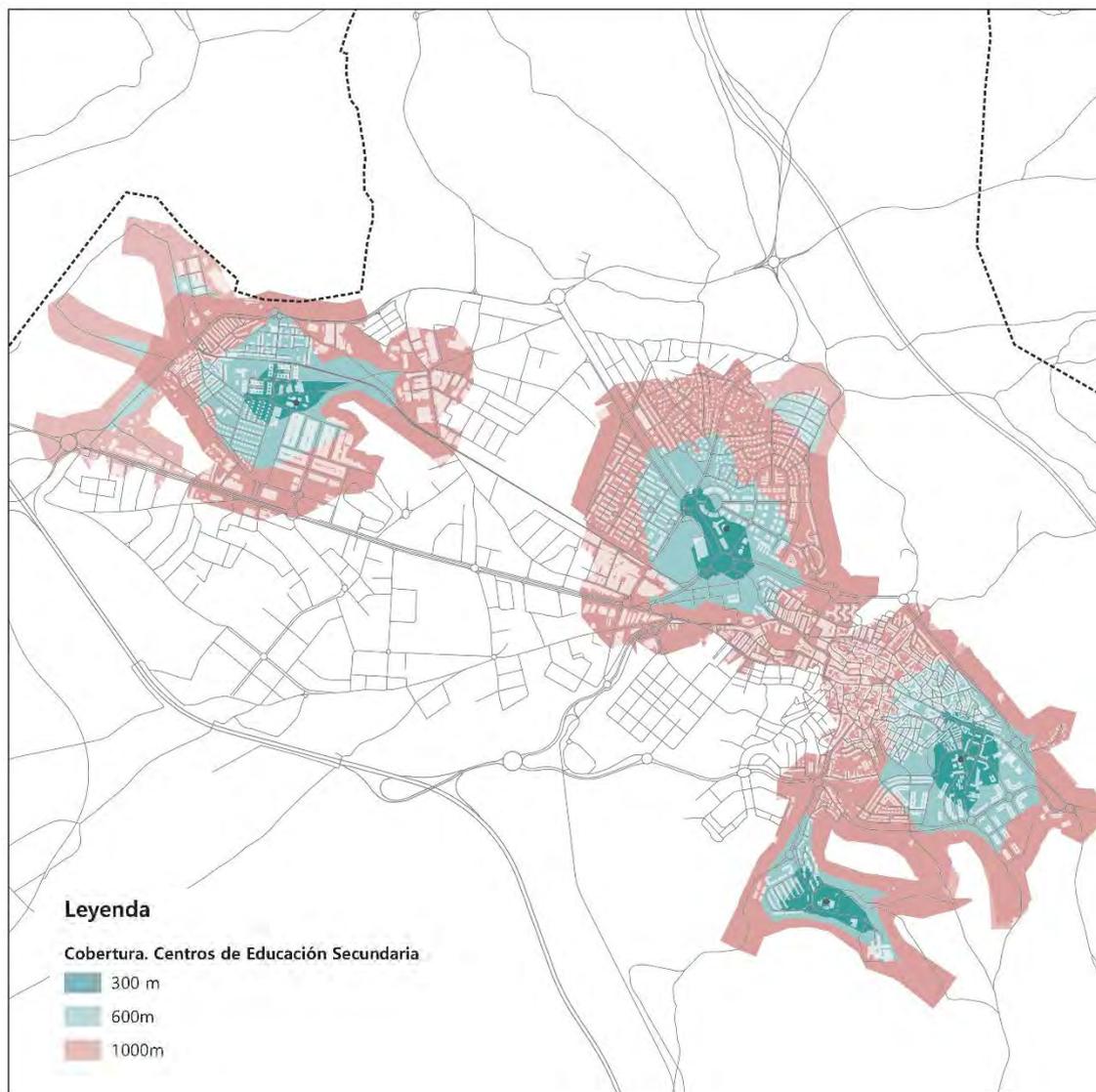
La dotación de escuelas infantiles presenta buenos niveles de cobertura, con gran parte de la población del municipio a menos de 1.000 metros de distancia. Tan solo El Guijar y la zona norte de Los Villares carecen de este nivel de cobertura, si bien ambas zonas cuentan con escuelas infantiles relativamente próximas.

Por el contrario, el nivel de cobertura de colegios resulta más deficiente, al encontrarse todos los centros localizados en el centro y La Poveda. Por ello, la carencia de centros de educación primaria en Los Villares y El Guijar parece ser una de las carencias relevantes.



Nivel de cobertura de Centros de Educación Primaria. Fuente: Elaboración propia.

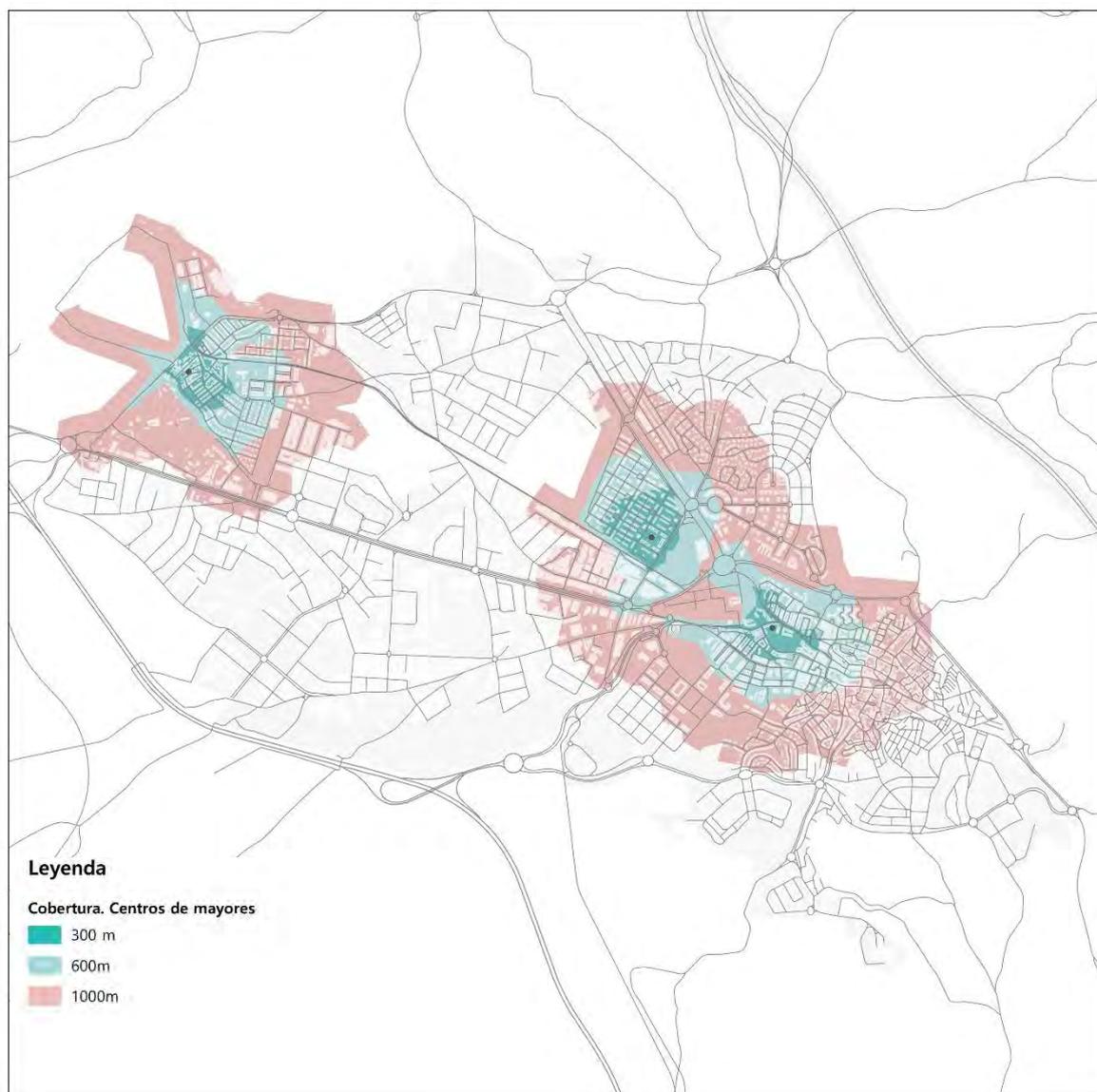
Por último, en relación a la dotación educativa, la cobertura de centros de secundaria se encuentra más equilibrada por la localización del IES José Saramago, que proporciona cobertura al barrio de Los Villares y El Guijar. No obstante, se detecta una cierta carencia en los barrios del suroeste del centro (Valdearceprestre, La Perilta)



Nivel de Cobertura de Centros de Educación Secundaria. Fuente: Elaboración propia.

1.4.3.3 CENTROS DE MAYORES

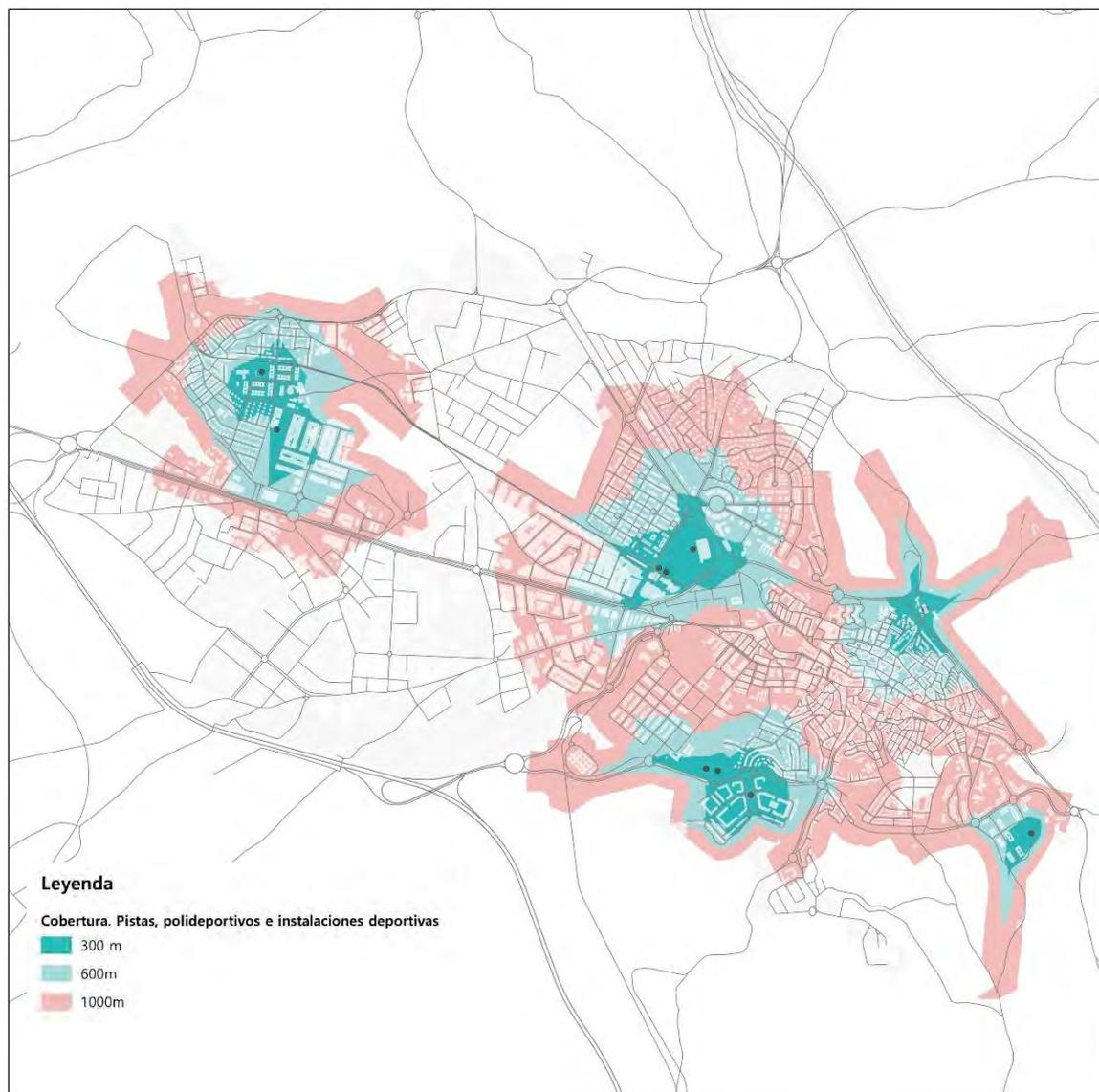
Arganda cuenta con tres centros de mayores localizados en el Paseo de la Estación, El Guijar y La Poveda. Si bien este último parece dar una adecuada cobertura al barrio, el centro de Mayores localizado en el Paseo de La Estación queda bastante alejado de los barrios situados en el este y sur del núcleo urbano, hecho especialmente significativo dados los altos porcentajes de población mayor que reside en el centro. El Centro de Mayores de El Guijar, por su parte, deja también fuera de los radios de cobertura de 1.000 metros a las zonas más al norte de Los Villares.



Nivel de Cobertura de Centros de Mayores. Fuente: Elaboración propia.

1.4.3.4 EQUIPAMIENTOS DEPORTIVOS

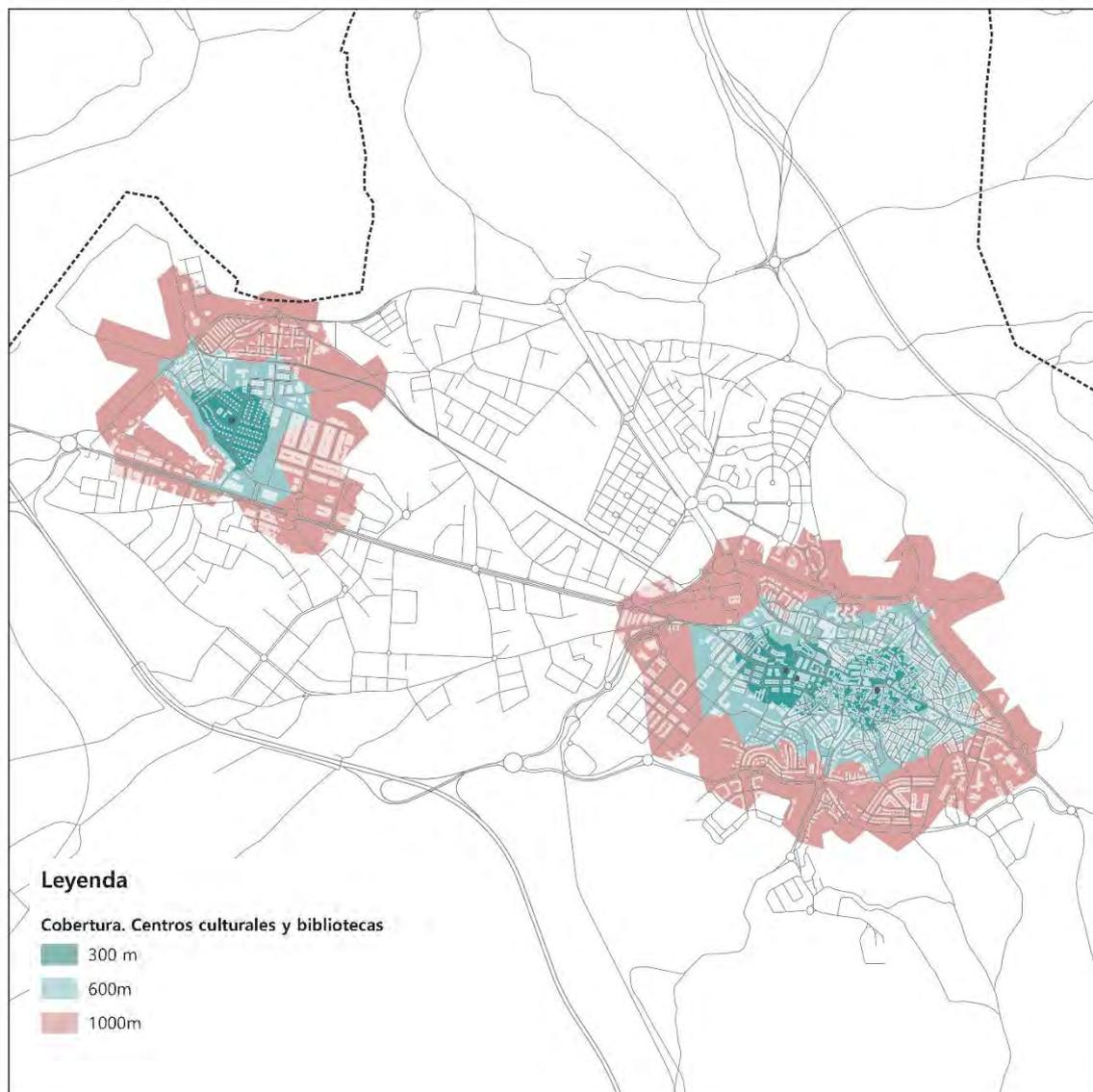
El municipio cuenta con una amplia red de equipamientos deportivos localizados de manera que proporcionan muy buena cobertura a la práctica totalidad de la población del municipio. Si bien en el centro urbano no existen instalaciones deportivas, esta zona queda cubierta por las dotaciones deportivas situadas en el perímetro.



Nivel de Cobertura de Equipamientos Deportivos. Fuente: Elaboración propia.

1.4.3.5 EQUIPAMIENTOS CULTURALES

Los equipamientos de este tipo (centros culturales, bibliotecas, etc.) presentan, como ya se veía al analizar los niveles generales de dotación, una mayor carencia. Esta tipología de equipamiento se localiza en los barrios más antiguos (el casco y La Poveda), lo que proporciona cobertura a estos ámbitos y su entorno próximo pero genera carencias en Los Villares y El Guijar.



Nivel de cobertura de equipamientos culturales. Fuente: Elaboración propia.

1.4.3.6 OTROS EQUIPAMIENTOS

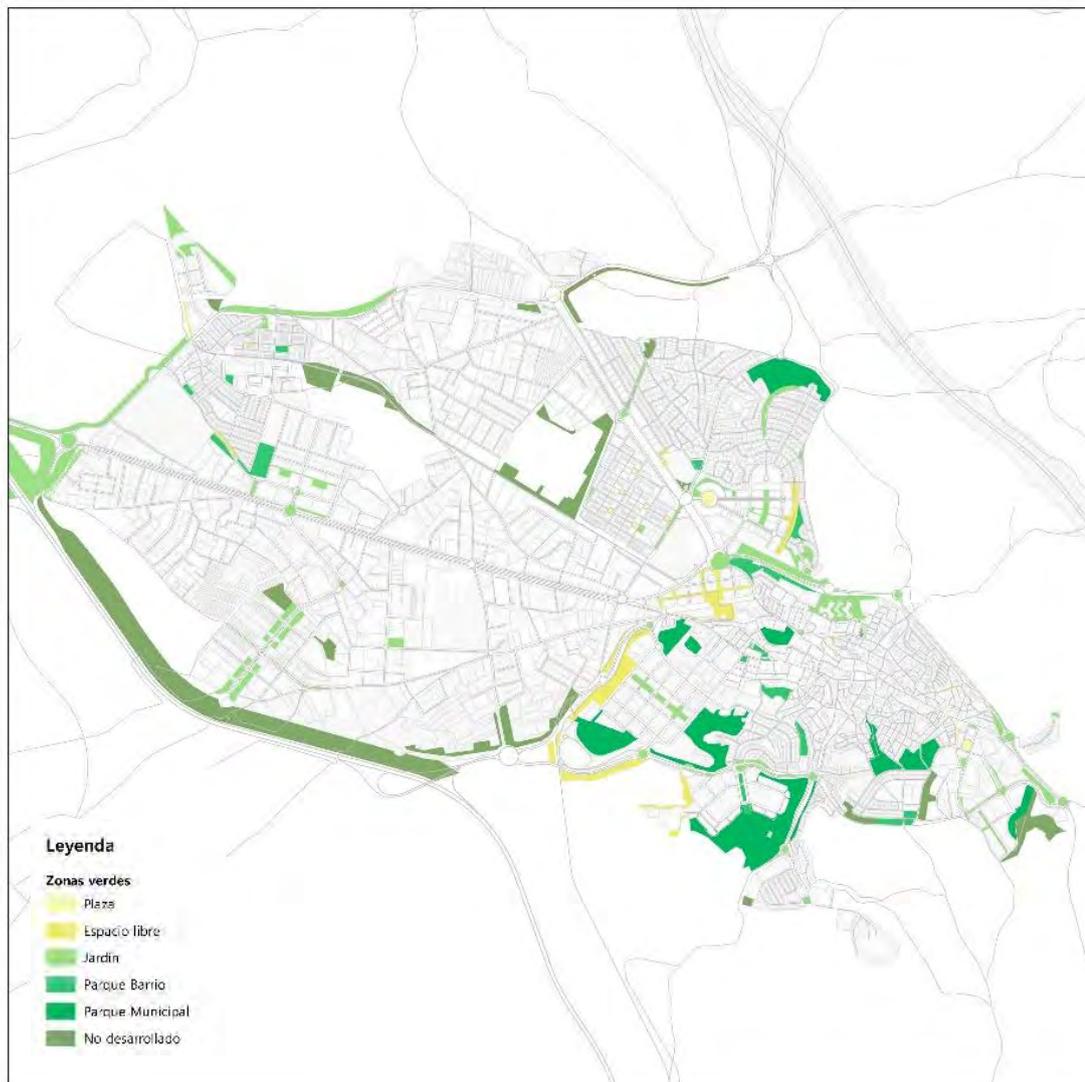
En paralelo, la estructura municipal gestiona los servicios administrativos y de gestión de la ciudad, tales como atención al ciudadano, tributos, gestión económica, seguridad y emergencias, urbanismo, medio ambiente y servicios a la ciudad (residuos, mantenimiento de espacios y vías públicas, etc.).

Estos servicios se gestionan en equipamientos municipales que pivotan sobre el Ayuntamiento y que se descentralizan en el territorio: DIFE (Desarrollo Industrial, Formación y Empleo), Área de Modelo de Ciudad, Mantenimiento y Servicios a la Ciudad, o Hacienda e Intervención.

A esta red se suman otros recursos patrimoniales en proceso de rehabilitación y/o adaptación, como es la Casa del Rey o la Bodega de la Casa del Rey. Se trata de edificios de titularidad municipal protegidos por su valor histórico-cultural, que albergan actividades puntuales de carácter cultural y de promoción del territorio (turismo, ocio cultural). Pese a que esta red de recursos alberga una gran actividad a lo largo del año, se han detectado necesidades importantes en el despliegue de servicios clave para el municipio.

El caso más evidente es el de los servicios de promoción del empleo y el emprendimiento, con una carencia importante de espacios para el impulso de nuevos programas y la promoción de primeras actividades empresariales. En otro sentido, la descentralización hacia La Poveda de determinados programas sigue siendo una asignatura que requiere de un análisis detallado en términos de planificación y estudio de demanda.

1.4.4 ESPACIO PÚBLICO



Zonas verdes. Fuente: Elaboración propia a partir de datos del Plan General.

A nivel de espacios públicos, el municipio presenta buenos niveles de dotación con una amplia red de espacios libres a escala de proximidad, de barrio y del conjunto del municipio. Existen no obstante ciertas carencias en la zona centro de la ciudad que, por las características del tejido cuenta con un menor nivel de dotación de espacios libres.

1.5 **ENERGÍA**

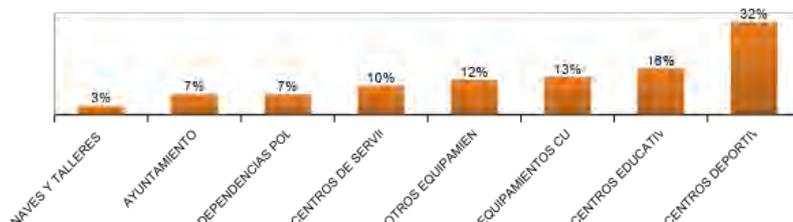
Infraestructuras de ciudad y equipamientos clave obsoletos y con importantes deficiencias en materia energética (red de alumbrado público, edificios patrimoniales).

El consumo energético en la ciudad se ha analizado a través de un inventario de emisiones que supone una herramienta innovadora para el control medioambiental y la gestión energética de instalaciones y equipamientos municipales.

A continuación se recogen los datos más significativos, tomando como referencia el año 2014. Hasta la fecha, no se han realizado intervenciones de calado dada la necesidad de inversiones plurianuales en esta materia.

1.5.1 EDIFICIOS E INSTALACIONES MUNICIPALES

En los edificios municipales se incluye aquellos que son gestionados por el Ayuntamiento directamente y por la Empresa de Servicios Municipales de Arganda (ESMAR) como el Ayuntamiento, diferentes centros educativos, centros deportivos, instalaciones de la policía local, los centros culturales, centros de servicios sociales y cualquier otra dependencia municipal. En la siguiente tabla se puede ver los consumos totales de las dependencias municipales en función de la fuente de energía. El total de este consumo energético para el año 2014 fue de 16.082,5 MWh repartido entre el consumo eléctrico y el consumo de gas natural.



1.5.2 ALUMBRADO PÚBLICO

La instalación eléctrica de alumbrado público propiedad del Ayuntamiento consta de 8.334 puntos de luz y es uno de los puntos de consumos más destacados respecto a las instalaciones del Ayuntamiento. Concretamente, en el año 2014 el consumo fue de 5.320,5 MWh, lo que supuso 96,2 KWh/ habitante.

1.5.3 TRANSPORTE PÚBLICO

El consumo energético del transporte público en el municipio procedente de la red de autobuses se debe al consumo de combustible Gasóleo A, que fue en 2014 de 1.073.800,4 litros, lo que supuso un total de 10.390,1 MWh. La parte de consumo energético correspondiente a la línea de metro en su recorrido dentro del municipio se debe al consumo eléctrico y supuso 3.366,9 MWh. Ambos consumos suponen un total de 13.757,0 MWh.

1.5.4 CONSUMO ENERGÉTICO DE LOS SERVICIOS E INSTALACIONES DEL SECTOR PRIVADO

Se corresponden a los del sector residencial, industria, servicios y transporte privado.

1.5.4.1 EDIFICIOS RESIDENCIALES

Los consumos energéticos de la vivienda mayoritariamente son de la calefacción, agua caliente sanitaria e iluminación, seguidos de los electrodomésticos y el aire acondicionado.

En la siguiente tabla se puede ver el reparto de fuentes energéticas para el sector residencial, con un consumo energético total de 323.480,21 MWh, donde los aportes más significativos se deben al gas natural seguido del eléctrico, GLP y gasóleo C, siendo la aportación de la energía solar térmica muy baja:

1.5.4.2 EDIFICIOS E INSTALACIONES DEL SECTOR SERVICIOS

Arganda del Rey cuenta con casi 2.300 empresas del sector servicios. Dentro de éstas, destacan como mayoritarias el comercio al por menor, la hostelería, almacenes, venta alquiler y reparación de vehículos y el sector de la construcción.

El sector servicios cuenta con un consumo energético de 171.218,08 MWh totales, siendo el gasto mayoritario en electricidad. El consumo eléctrico corresponde a 131.673,13 MWh y el consumo térmico a 39.544,95 MWh, lo que supuso en 2014 un 77% y un 23% respectivamente del consumo energético total. El gas natural, fue el combustible más consumido en términos térmicos.

1.5.4.3 SECTOR INDUSTRIAL

El sector de la industria de la Industria en Arganda se compone principalmente de la industria del metal y derivados, la industria de la madera y el mueble, la industria del papel y la industria de productos alimenticios. Como en el caso, del sector servicios, al no disponerse los datos de consumo energético desglosados por los diferentes servicios que componen este sector, se han estimado los consumos según estadísticas energéticas de la Comunidad de Madrid y dan los datos globales de todo el sector, clasificados en los diferentes tipos de consumos.

TIPO DE CONSUMO	Consumo en MWh
Eléctrico	34.463,74
Gas Natural	109.612,38
Gasóleo	11.434,08
Biomasa	3.274,29
TOTAL	158.784,50

Fuente: Inventario de emisiones de CO2 del Ayuntamiento de Arganda del Rey (2015)

En el año 2014, el sector industrial contó con un consumo energético total aproximado de 158.784,50 MWh. El consumo de electricidad correspondió a 34.463,74 MWh y el consumo térmico a 124.320,75 MWh. Por lo que se observa, el consumo térmico es muy superior (78%) al consumo eléctrico y dentro del consumo térmico el gas natural es el más usado, muy por encima del consumo de gasóleo C.

1.5.4.4 TRANSPORTE PRIVADO Y COMERCIAL

En el año 2014, el municipio de Arganda de Rey contaba con un parque de 30.847 vehículos, distribuido en turismo, motocicletas y furgonetas y camiones.

1.5.5 GENERACIÓN POR ENERGÍAS RENOVABLES

El municipio de Arganda del Rey apuesta por las energías renovables. La fuente de energía más posicionada es la solar fotovoltaica para generación de electricidad.

El número de instalaciones fotovoltaicas instaladas en el municipio es de 25, lo que corresponde con una potencia pico de 1.227 kWp y una producción energética de 1.404,55 MWh anual aproximada. Algunas dependencias municipales tienen instaladas placas fotovoltaicas para la generación de energía eléctrica, la cual es vertida a red. El total de energía producida por estas instalaciones en 2014 fue de 24,1 MWh.

1.5.5.1 EMISIONES DE GEIS

Dentro del sector público, lo que depende directamente del Ayuntamiento, las emisiones de GEIs totales por secciones, se resumen a continuación tomando como referencia cuatro focos de emisión.

SECTOR	EMISIONES DE CO2
Flota municipal	140,91
Transporte público	3.683,22
Edificios e instalaciones	3.621,77
Alumbrado	1.436,54
TOTAL	8.882,44

Distribución de emisiones en los diferentes sectores públicos para el 2014. Fuente: Inventario de emisiones de CO2 del Ayuntamiento de Arganda del Rey (2015)

2. CONDICIONANTES DE LA PLANIFICACIÓN

2.1 CONDICIONANTES AMBIENTALES

El término municipal de Arganda se sitúa sobre una amplia zona de campiña dominada por suelos margo-yesíferos, perteneciendo al ámbito del sureste madrileño. Su núcleo urbano se sitúa en la zona de transición entre los páramos del sureste de la región y la vega del río Jarama.

El municipio presenta una conjunción de los usos tradicionales de la campiña, páramo y vega, con un marcado carácter agrario en retroceso, tanto por el declive del mundo agrícola rural como por la proliferación de los usos metropolitanos. A pesar de ello, Arganda presenta un alto valor ambiental, como pone de manifiesto la existencia del Parque Regional en torno a los ejes de los cursos bajos de los ríos Manzanares y Jarama (en adelante Parque del Sureste), ocupando casi la mitad de los terrenos municipales.

La suma del valor ambiental a un imparable crecimiento metropolitano obliga a prestar especial atención a la ordenación del desarrollo urbanístico municipal, sometido a tensiones de crecimiento y necesitado de una recualificación y mejora de su núcleo urbano.

2.1.1 PROBLEMÁTICA AMBIENTAL DEL MUNICIPIO

En relación con los problemas ambientales del término municipal, destacan los relacionados con la degradación de espacios naturales y la contaminación de diversos orígenes, principalmente vinculados al tráfico rodado y la gestión de residuos urbanos.

A. CONTAMINACIÓN DEL AIRE.

La Vega de Arganda se encuentra encajada entre dos pequeñas cadenas de colinas que flanquean el Jarama, encontrándose en la dirección de los vientos alisos predominantes que proceden de la ciudad de Madrid. Estos vientos se canalizan a través de la vaguada del Manzanares, encajonado entre las laderas de Valdemingómez y La Marañosa, que actúa como embudo para conducir los contaminantes que acompañan a los flujos de aire. A ellos se añaden las emisiones propias de la Autovía del Este (A3) y de la incineradora de Valdemingómez, concurriendo de esta forma factores que en su conjunto generan potentes sinergias contaminantes.

Con esta situación, Arganda sufre la dificultad de Madrid para controlar contaminantes como el CO₂ y el aumento de otros como el NO₂, habiendo sido objeto de repetidas advertencias por parte de organismos de la Unión Europea. A todo esto, hay que sumar la interacción de los contaminantes y con elementos biológicos presentes en el ambiente rural para generar ozono troposférico en dosis tóxicas. Las previsiones de una reducción en las lluvias por el cambio climático presuponen una progresiva agravación del problema.

B. CONTAMINACIÓN DEL AGUA.

Tanto el río Jarama como el río Manzanares llegan a la Vega de Arganda tras procesos de depuración de aguas residuales de los grandes núcleos urbanos por los que pasan (especialmente el Manzanares, por Madrid). Esta depuración ha mejorado en los últimos años, pero aun así, sigue sin ser apta para la agricultura de una vega con una rica tradición de huerta, que se ha ido perdiendo en buena parte debido justamente a imposibilidad de usar el agua de los ríos por su contaminación. La reducción de los usos tradicionales de la vega ha contribuido a disminuir la alta humedad histórica de la zona. El cambio climático también ha tenido un impacto importante en la reducción del caudal

de los ríos y en el aumento de la concentración de sus contaminantes. Es previsible que esta tendencia vaya en aumento de acuerdo a los estudios de cambio climático.

C. DEGRADACIÓN ECOLÓGICA.

La vega de Arganda muestra unos grandes valores ecológicos y ambientales tradicionalmente aprovechados y que aún se preservan. En cambio, en sucesivas oleadas de un desarrollo urbanístico e industrial agresivo con el territorio en sureste de Madrid, se produce una progresiva pérdida del interés por estos valores ambientales que se ven reduciendo en los lugares en los que se observa una concentración del impacto de estos modelos de desarrollo. Las actividades tradicionales de la vega (huerta), junto con aquellas tradicionales del secano (viñedos, olivos), se han visto relegados a las zonas menos accesibles, aislando la calidad ecológica y ambiental en áreas muy concretas del municipio. Su lugar ha sido ocupado por diferentes polígonos industriales y urbanizaciones, lo que contrasta con la mejor preservación la huerta de la vega río abajo en los municipios como San Martín de la Vega o Titulcia. Esto nos muestra que la concentración de impactos ambientales atrae nuevos impactos, no solo por efecto de las propias dinámicas ambientales, sino también por la pérdida de interés social por proteger los lugares más degradados.

2.1.2 INICIATIVAS MUNICIPALES

Desde el Ayuntamiento de Arganda del Rey y con el objetivo de introducir en sus políticas urbanas el criterio de desarrollo sostenible, se vienen realizando distintas iniciativas para minimizar el impacto del cambio climático y normalizar determinados criterios de sostenibilidad en hogares y empresas.

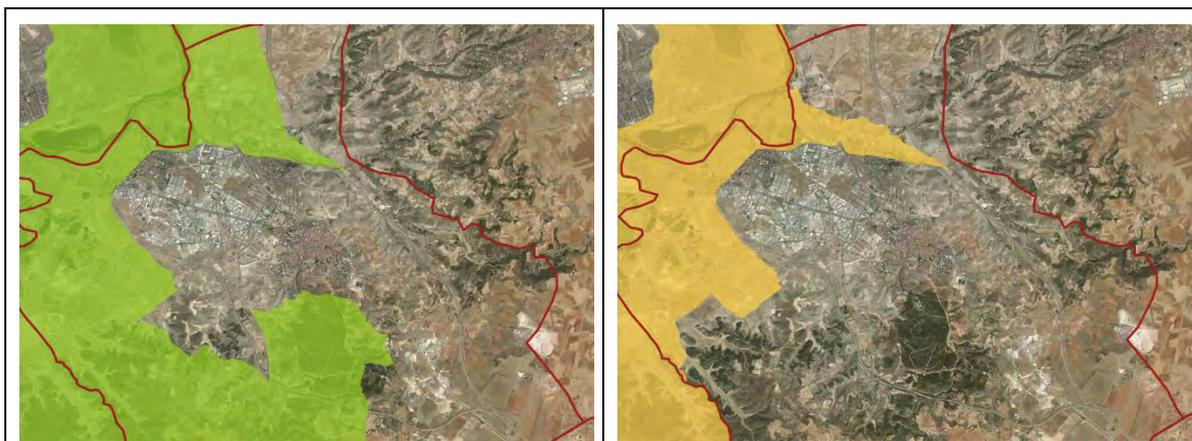
Desde el punto de vista institucional, Arganda suscribió en mayo de 2014 el Pacto de Alcaldes, comprometiéndose a mejorar la eficiencia energética y utilizar fuentes de energía renovable en su territorio, teniendo como objetivo reducir un 20% las emisiones en 2020. Desde la firma del acuerdo se ha realizado un inventario de emisiones de CO₂ a través del cual se han cuantificado los consumos energéticos y las emisiones de gases de efecto invernadero, mostrando la contribución al daño y las fuentes de emisión más destacadas, con el objetivo de poder fijar las acciones más adecuadas y efectivas. En el año 2016 fue presentado el Plan de Acción para la Energía Sostenible (PAES).

Además, el Ayuntamiento cuenta con una ordenanza reguladora del protocolo de información sobre contaminación atmosférica por ozono y también mediante ordenanza municipal, se ha dispuesto la concesión de un Distintivo de Calidad Ambiental a toda empresa que se adhiera voluntariamente a sistemas de gestión y auditoría ambiental como la norma ISO 14.001 o EMAS. A estas se suman las empresas que demuestran haber realizado un esfuerzo en lo relativo a la prevención y/o corrección de los efectos de la contaminación de cualquier sustancia nociva para el medio ambiente, el ahorro de energía o de agua, la recuperación, reutilización o reducción de residuos o cualquier otra medida que, a juicio del Área de Medio Ambiente, signifique una mejora tangible para el medio ambiente urbano.

2.1.3 ESPACIOS PROTEGIDOS DE LA RED NATURA 2000

En el municipio existen dos espacios de Red Natura 2000.

1. Zona de Especial Conservación (ZEC) del Lugar de Importancia Comunitaria (LIC) "Vegas, cuevas y páramos del sureste".
2. Zona de Especial Protección de Aves (ZEPA) "Cortados y Cantiles de los Ríos Jarama y Manzanares".



A. ZEC “VEGAS, CUESTAS Y PÁRAMOS DEL SURESTE”

Se trata de un territorio muy modificado por el hombre (destacado carácter agrícola). Además de los ecosistemas fluviales, existe un gran número de ecosistemas acuáticos lenticos de origen y funcionamiento diverso (lagunas naturales y lagunas de origen artificial con alto grado de naturalización). En cuanto a su vegetación, más del 50 % de la superficie está ocupada por cultivos (de regadío en las vegas fluviales y de secano en el páramo), en el resto dominan los retamares, cantuesares, matorrales gipsícolas y pinares (proceden de repoblaciones forestales y se localizan de forma más extensa en el área norte). Este espacio se caracteriza por una importante riqueza biológica: 473 especies de flora y 695 de fauna (de las cuales 333 corresponden a invertebrados y 362 a vertebrados aves, mamíferos, reptiles, anfibios y peces continentales).

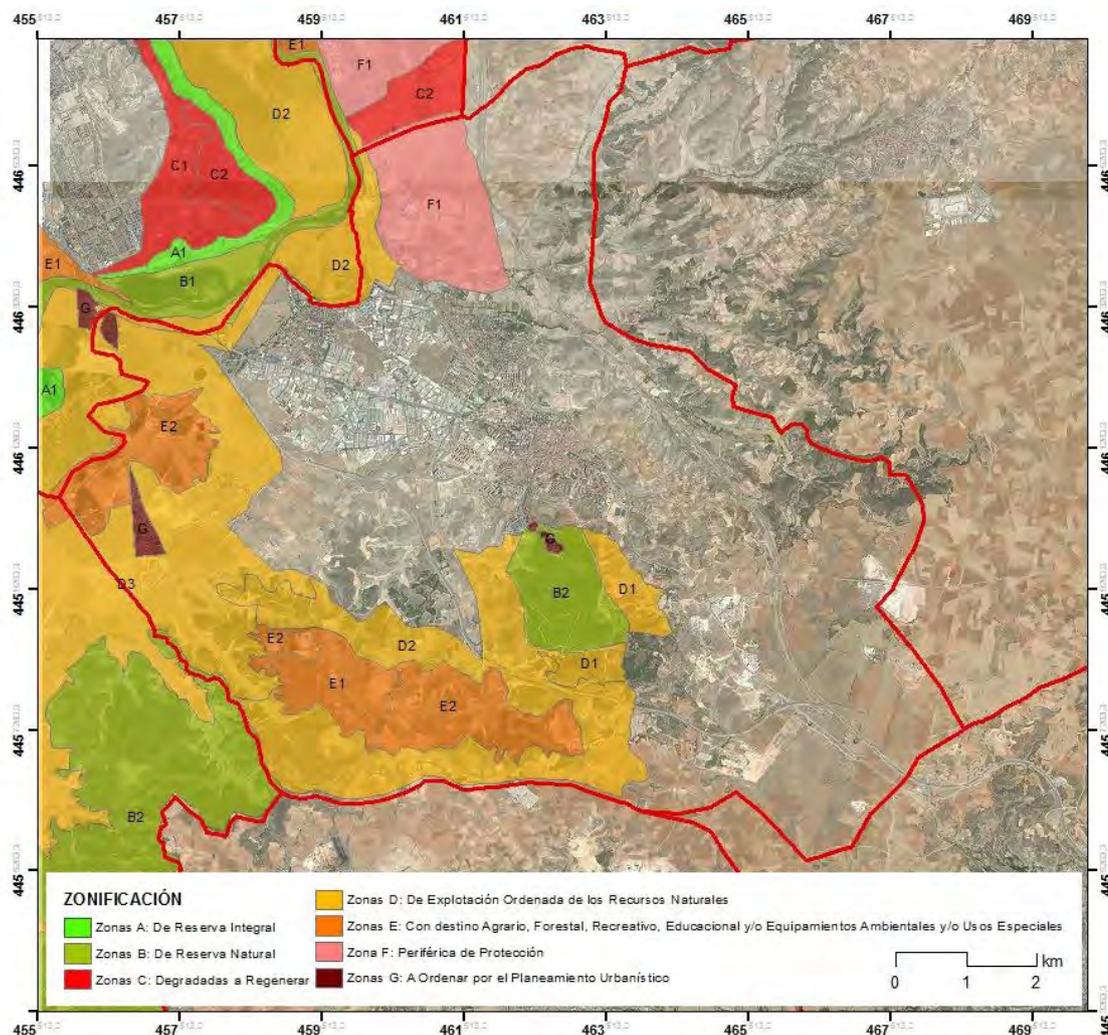
B. ZEPA “CORTADOS Y CANTILES DE LOS RÍOS JARAMA Y MANZANARES”.

En esta ZEPA son significativas las poblaciones de aves esteparias y rupícolas, así como las de aves acuáticas invernantes en los numerosos afloramientos de agua asociados a los ríos y a las actividades extractivas de sus terrazas fluviales. En lo relativo a las aves rupícolas, destaca la presencia en la ZEPA de poblaciones nidificantes de chova piquirroja y milano negro, además de numerosas parejas reproductoras de halcón peregrino y búho real. Las poblaciones de aves acuáticas (aguilucho lagunero occidental, garza imperial, calamón común, cigüeñuela común, etc.) y esteparias (aguilucho cenizo y pálido, cernícalo primilla, avutarda común, etc.), también contribuyen a la relevancia de este espacio protegido.

La totalidad del LIC y la ZEPA descritos está incluida en el Parque Regional del Sureste. Aunque existe un Plan de Gestión de LIC y ZEPA (Decreto 104/2014 del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid, BOCM 8/9/2014), su zonificación remite íntegramente a la de la declaración del Parque Regional.

2.1.4 EL PARQUE REGIONAL DEL SURESTE

La Ley 6/1994, de 28 de junio, declaró como Parque Regional los terrenos en torno a los ejes de los cursos bajos de los ríos Manzanares y Jarama, conocido como Parque del Sureste, con el objetivo fundamental de establecer un régimen jurídico especial que garantice la ejecución de un Plan de Ordenación de los Recursos Naturales y un Plan Rector de Uso y Gestión, cuya finalidad será la protección, conservación y mejora de sus recursos naturales.



El Plan de Ordenación establece los usos y prohibiciones para cada una de las zonas de protección en que se divide el parque y que en el municipio de Arganda son las siguientes:

2.1.4.1 ZONAS B: DE RESERVA NATURAL:

Se incluyen en esta zona aquellas que han sido poco modificadas o en las que la explotación actual de los recursos naturales ha potenciado la existencia y desarrollo de formaciones, comunidades o elementos naturales que merecen ser objeto de protección, mantenimiento, restauración y mejora.

Dentro de esta zona, en Arganda se incluye la Dehesa del Carrascal como zona B₂ con arreglo al PORN del Parque.

Objetivos Prioritarios de Protección para el Carrascal de Arganda:

- La protección y conservación de los enclaves de especial valor natural y de zonas singulares. Particular atención requerirán aquellas con presencia de vegetación valiosa, bien por su carácter climático o por su singularidad.
- La gestión de los montes repoblados en concordancia con las características y factores del medio, considerando como función prevaeciente la protectora, sin perjuicio de que se contemple la multifuncionalidad de los mismos, así como fomentar la evolución hacia la vegetación climática.

- c) El control de las actividades no compatibles con la calidad natural de la zona, con el fin de evitar la degradación de la zona.
- d) La restauración de aquellas zonas alteradas por la intervención humana.
- e) La propuesta de medidas específicas para limitar aquellas actuaciones que puedan inducir la aparición de riesgos ambientales o la modificación del carácter del paisaje.

Usos Prohibidos relevantes para la normativa urbanística:

- a) La publicidad exterior.
- b) Nuevas prácticas agrarias que impidan la consecución de los objetivos expresados en el apartado 1 del artículo 28 de la Ley 6/1994 de Declaración del Parque Regional.
- c) La realización de edificaciones o construcciones de todo tipo, ya sean de carácter temporal o permanente, con excepción de las obras de conservación, mejora o control que determine el Plan Rector de Uso y Gestión o a las que se refiere la disposición adicional segunda de la Ley 6/1994 de Declaración del Parque Regional.
- d) Las extracciones de otros recursos minerales o rocas industriales.
- e) La instalación de tendidos aéreos, eléctricos o telefónicos, y la construcción de nuevos caminos y vías; sin previa autorización de la Consejería de Medio Ambiente y Desarrollo Regional.
- f) La ejecución de obras, instalaciones o movimientos de tierras que modifiquen la morfología de las zonas, los cursos y el régimen de las aguas, o alteren el paisaje, en los términos y con las excepciones que se establezcan en el Plan Rector de Uso y Gestión.

Usos Permitidos en la zona B₂

- a) Los de carácter productivo agrícola, ganadero o forestal que colaboren de forma eficaz en el mantenimiento y mejora de los valores actuales.
- b) Los usos conservadores y regeneradores del suelo.
- c) Las actividades educativas y culturales o de esparcimiento que no signifiquen un uso intensivo de las áreas, ni perjudiquen el suelo o la calidad de las aguas, con las instalaciones y construcciones que precisen y cuenten con autorización expresa de la Consejería de Medio Ambiente y Desarrollo Regional.
- d) El levantamiento de construcciones y edificaciones destinadas a la defensa contra incendios, teniendo preferencia su localización en construcciones ya existentes, según establezca el PRUG y con independencia de obras de otro tipo, compatibles con los objetivos de la Ley 6/1994 de Declaración del Parque Regional, que aquel pueda contemplar.
- e) En el caso de que una infraestructura, conforme a lo establecido en la Disposición Adicional 5.a de la Ley 6/1994 de Declaración del Parque Regional, atraviese esta zona, el proyecto de restauración de la misma deberá contar con la autorización previa de la Consejería de Medio Ambiente y Desarrollo Regional.

2.1.4.2 ZONAS D. DE EXPLOTACIÓN ORDENADA DE LOS RECURSOS NATURALES.

Se incluyen en estas zonas aquellas áreas en las que las actividades principales están relacionadas con la explotación agropecuaria y los recursos hídricos, mineros y forestales.

Se incluyen en esta área terrenos cuyos suelos presentan mayor capacidad para usos agrícolas, así como algunas superficies de olivar y enclaves de uso forestal.

En función de sus características se diferencian tres áreas:

D₁ Se incluyen en esta área algunas manchas al Sur del Carrascal de Arganda.

D₂ Esta área está formada por terrenos con suelos de mayor capacidad para usos agrícolas, próximos a los ríos principales y en los páramos, así como algunas superficies de olivar y enclaves de uso ganadero y forestal.

D₃ Esta área está constituida por terrenos de menor entidad que los incluidos en la D₂ por concentrarse en la misma un elevado número de actividades extractivas, localizándose en la margen derecha del río Jarama, por debajo de la unión de los ríos Manzanares y Jarama.

Objetivos Prioritarios

Zona D₁:

- a) La protección y conservación de los enclaves de especial valor natural y de las zonas singulares.
- b) El control de los usos y actividades no compatibles con la calidad natural de la zona, con el fin de evitar su degradación.

Zona D₂:

- a) Proponer medidas específicas para limitar aquellas actuaciones que puedan inducir la aparición de riesgos ambientales o la modificación del carácter del paisaje.
- b) La restauración de las lagunas originadas por explotaciones de áridos.
- c) Respetar y conservar los enclaves de vegetación existentes con valor natural relevante.

Zona D₃:

- a) Fomentar métodos de producción agraria compatibles con las exigencias de protección y conservación del medio natural y del paisaje.
- b) La planificación y ordenación de las explotaciones de los recursos mineros y en particular de las explotaciones de áridos, fomentando su restauración conforme a los criterios señalados en el presente PORN.
- c) La propuesta de medidas específicas para limitar aquellas actuaciones que puedan inducir la aparición de riesgos ambientales o la modificación del carácter del paisaje.
- d) La restauración de las lagunas originadas por explotaciones de áridos.
- e) Respetar y conservar los enclaves de vegetación existentes con valor natural relevante.

Usos prohibidos relevantes para la normativa urbanística:

- a) La publicidad exterior.

Determinaciones para el uso ordenado de los Recursos Naturales relevantes para la normativa urbanística:

Zonas D₁, D₂ y D₃:

- a) Se considera posible la actividad minera tanto para las explotaciones existentes como para su posible ampliación y en las nuevas explotaciones que se autoricen. En todos los casos esta actividad se ajustará a los términos establecidos en el

capítulo correspondiente a normas y directrices relativas a usos y aprovechamientos del presente PORN.

- b) Para la instalación de tendidos aéreos, eléctricos y telefónicos y la construcción de nuevos caminos y vías se requerirá previa autorización de la Consejería de Medio Ambiente y Desarrollo Regional.
- c) La ejecución de obras, instalaciones o movimientos de tierras que modifiquen la morfología de las zonas, los cursos y el régimen de las aguas, o alteren el paisaje, se adecuará a los términos y las excepciones que se establezcan en el Plan Rector de Uso y Gestión.
- d) Se permitirán los usos agrícolas, ganaderos y forestales. Su intensidad y condiciones serán establecidas por el Plan Rector de Uso y Gestión, en función de la zonificación y utilización racional de los recursos naturales. Asimismo se permitirán los relacionados con el mantenimiento, mejora o conservación del medio natural.
- e) Se permitirán las actividades que tengan fines educativos, culturales y de esparcimiento siempre con la autorización previa de la Consejería de Medio Ambiente y Desarrollo Regional y, en el caso de las zonas D1, siempre que no signifiquen un uso intensivo de las áreas, ni necesiten de instalaciones fijas y permanentes, ni perjudiquen al medio natural. Asimismo, se permitirán las actividades de investigación acordes con la promoción y conservación de la calidad de la zona.
- f) En el caso de que una infraestructura, conforme a lo establecido en la Disposición Adicional 5.a de la Ley 6/1994 de Declaración del Parque Regional, atraviese esta zona, el proyecto de restauración de la misma deberá contar con la autorización previa de la Consejería de Medio Ambiente y Desarrollo Regional.
- g) En las zonas D2 y D3 se permitirá la localización de equipamientos de ocio, recreo, educativos, culturales, e infraestructuras agrarias. La definición de estos equipamientos se hará en el Plan Rector de Uso y Gestión.
- h) En las zonas D2 y D3 se permitirán obras de mantenimiento y mejora de infraestructuras existentes, de acuerdo con lo que establezca el PRUG.

2.1.4.3 ZONAS E. CON DESTINO AGRARIO, FORESTAL, RECREATIVO, EDUCACIONAL Y/O EQUIPAMIENTOS AMBIENTALES Y/O USOS ESPECIALES

Constituyen estas zonas las que presentan al mismo tiempo un bajo valor ambiental, con lugares de interés, pero sometidas a una alta incidencia de impactos negativos y potencialidad para albergar infraestructuras agrarias, equipamientos ambientales y/o especiales, o para fines recreativos, ocio, educativos y culturales. También deberán ser destinados al desarrollo de una cubierta vegetal.

En función de sus características y estado de conservación, el PORN diferencia tres áreas de las cuales en Arganda aparecen dos, la E₁ y la E₂:

E₁ Constituyen estas áreas zonas algunos enclaves de retamar y matorral calizo y yesífero localizados en los altos de Valdecorzas.

E₂ Esta área está constituida por terrenos de menor valor ambiental que los comprendidos en la zona E₁, y que dentro del término municipal de Arganda incluye enclaves con zona de cultivo de secano, algunas superficies de lámina de agua derivadas de antiguas explotaciones junto con extracciones de áridos en funcionamiento y una parte de los montes concejiles y la zona de Valdeoliva, caracterizados por suelo yesífero y calizo.

Objetivos Prioritarios

Zona E₁:

- a) La protección y conservación de los enclaves de especial valor natural y de zonas singulares.
- b) Favorecer su evolución hacia otro tipo de zonas de mayor calidad.
- c) La restauración de las lagunas originadas por explotaciones de áridos.
- d) El control de las actividades no compatibles con la calidad natural de la zona.
- e) La mejora de la calidad del agua de los cursos fluviales y de las lagunas, así como la recuperación de su fauna ictícola.
- f) El uso controlado del recurso agua.
- g) La mejora y restauración de las áreas de los ríos y riberas degradadas o transformadas en exceso por actividades antrópicas.

Zona E₂:

- a) La protección y conservación de los enclaves de especial valor natural y de zonas singulares.
- b) La restauración de las lagunas originadas por explotaciones de áridos.
- c) El control de las actividades no compatibles con la calidad natural de la zona.
- d) El fomento de métodos de producción agraria compatibles con las exigencias de protección y conservación del medio natural y del paisaje.
- e) La planificación y ordenación de las actividades de depuración de agua, compostaje, vertido de residuos inertes, tanto las existentes en la actualidad como aquellas futuras que sean autorizadas por la Consejería de Medio Ambiente y Desarrollo Regional, de acuerdo con la legislación ambiental vigente y demás normativa de aplicación.
- f) Respetar y conservar los enclaves de vegetación existentes con valor natural relevante.

Usos prohibidos relevantes para la normativa urbanística:

- a) El vertido de todo tipo de residuos líquidos o sólidos de forma incontrolada, así como las emisiones contaminantes.
- b) La publicidad exterior.
- c) Los tratamientos fitosanitarios cuyo fin no sea el control de una plaga o de malas hierbas y cuya selectividad esté demostrada, de forma que no afecte sustancialmente al medio.

12.5.3. Determinaciones para el uso ordenado de los Recursos Naturales

Zonas E₁, E₂ y E₃:

- a) Según lo dispuesto en el artículo 31 de la Ley 6/1994 de Declaración del Parque Regional, en estas zonas no se concederán nuevas autorizaciones de extracción de áridos y, en el caso de que se considere el paso de este recurso minero a la sección C de acuerdo con la normativa básica estatal en la materia, no se otorgarán concesiones de explotación.
- b) La instalación de tendidos aéreos, eléctricos y telefónicos y la construcción de nuevos caminos y vías requerirán la autorización de la Consejería de Medio Ambiente y Desarrollo Regional.

- c) Estará permitida la localización de equipamiento de ocio, recreo, educativos, culturales, infraestructuras agrarias y ambientales; en particular, los hidráulicos-sanitarios, los de tratamiento, transformación y eliminación de residuos, los relativos a redes de control ambiental o los de lucha contra el ruido o la contaminación en general, siempre que cuente con la autorización expresa de la Consejería de Medio Ambiente y Desarrollo Regional y sin perjuicio de la legislación sectorial vigente.

2.1.4.4 ZONA F. PERIFÉRICA DE PROTECCIÓN.

Se incluye en esta zona la franja de terreno que se extiende al norte del término municipal. Las características ambientales de esta zona están condicionadas por las explotaciones mineras causantes de su notable alteración.

Objetivos Prioritarios

- a) Actuar como zona de amortiguación de impactos en determinadas zonas del Parque.
- b) Restaurar aquellas zonas alteradas por la intervención humana.
- c) Dar cabida a instalaciones y actividades preexistentes, provisionales o permanentes, y a sus equipamientos derivados.
- d) Controlar el impacto causado por las actividades ya implantadas o que se implanten en el futuro, aprobando para ello las medidas de minimización o restauración pertinentes.
- e) Acoger nuevos desarrollos urbanísticos compatibles con la función amortiguadora y de protección de esta zona.

Usos prohibidos relevantes para la normativa urbanística

- a) La publicidad exterior.
- b) Los tratamientos fitosanitarios cuyo fin no sea el control de una plaga o de malas hierbas y cuya selectividad esté demostrada, de forma que no afecte sustancialmente al medio.

Determinaciones para el uso ordenado de los Recursos Naturales

- a) Se considera posible la actividad minera tanto para las explotaciones existentes como para su posible ampliación y en las nuevas explotaciones que se autoricen. En todos los casos esta actividad se ajustará a los términos establecidos en el capítulo correspondiente a normas y directrices relativas a usos y aprovechamientos del presente PORN.
- b) Se permitirán las actividades de depuración de agua, compostaje y vertido de residuos inertes, tanto las existentes en la actualidad como aquellas futuras que sean autorizadas por la Consejería de Medio Ambiente y Desarrollo Regional y de acuerdo con la legislación sectorial vigente.
- c) Se permitirán actuaciones relacionadas con las actividades socioeconómicas, turísticas, recreativas y deportivas, siempre que no contravengan lo dispuesto en el presente PORN.
- d) Se fomentarán aquellas instalaciones y equipamientos relacionados con las actividades agrícolas, ganaderas y forestales.
- e) En estas zonas se podrán establecer reservas destinadas a la realización de obras o infraestructuras o al establecimiento de servicios, de interés público.

- f) Se permitirá la localización de equipamientos de ocio, recreo, educativos, culturales, infraestructuras forestales, ambientales, en particular los hidráulicos-sanitarios, los de tratamiento y eliminación de residuos, los relativos a redes de control ambiental o los de lucha contra el ruido o la contaminación en general. La definición de estos equipamientos se hará en el Plan Rector de Uso y Gestión.
- g) La ordenación de estos espacios se adaptará en cuanto a condiciones de uso, volumen y composición de la edificación a las determinaciones contenidas en las respectivas figuras del planeamiento urbanístico, siempre con la autorización de la Consejería de Medio Ambiente y Desarrollo Regional y la Comisión de Urbanismo, sin perjuicio de lo que establezca la legislación sectorial vigente.
- h) La aprobación de planes urbanísticos que afecten a esta zona del Espacio Natural, quedará sometida al informe previo de la Consejería de Medio Ambiente y Desarrollo Regional.
- i) El planeamiento urbanístico que orden esta área contendrá las determinaciones necesarias para dar cumplimiento a lo establecido en este PORN. En particular, incorporará las medidas adecuadas en orden a asegurar la depuración de las aguas y vertidos.
- j) Asimismo, las áreas englobadas en esta zona y que por los actuales planeamientos urbanísticos municipales estén calificadas como no urbanizables deberían permanecer con dicha calificación, siempre que encierren alto valor ecológico tanto desde el punto de vista intrínseco como por su repercusión en el resto de las zonas del parque.
- k) En el caso de instalación de industrias en aquellos lugares donde se autoricen y antes de su puesta en marcha, deberán instalarse los sistemas de depuración necesarios. La Consejería de Medio Ambiente y Desarrollo Regional solicitará los informes preceptivos sobre el funcionamiento y eficacia de los mismos.

2.1.4.5 ZONA G. A ORDENAR POR EL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO:

Son zonas que albergan situaciones urbanísticas irregulares o situaciones especiales.

2.1.5 HÁBITATS DE INTERÉS COMUNITARIO (DIRECTIVA 92/43/CEE)

En el término municipal de Arganda del Rey existen hábitats naturales de importancia para la biodiversidad con arreglo al Inventario Nacional de Hábitats de importancia del Ministerio de Medio Ambiente.

Se trata de hábitats recogidos en el Anexo I de la Directiva 92/43/CEE del Consejo, de 21 de mayo de 1992, relativa a la conservación de los hábitats naturales y de la flora y fauna silvestres.

Estos hábitats se recogen de forma resumida en la siguiente tabla:

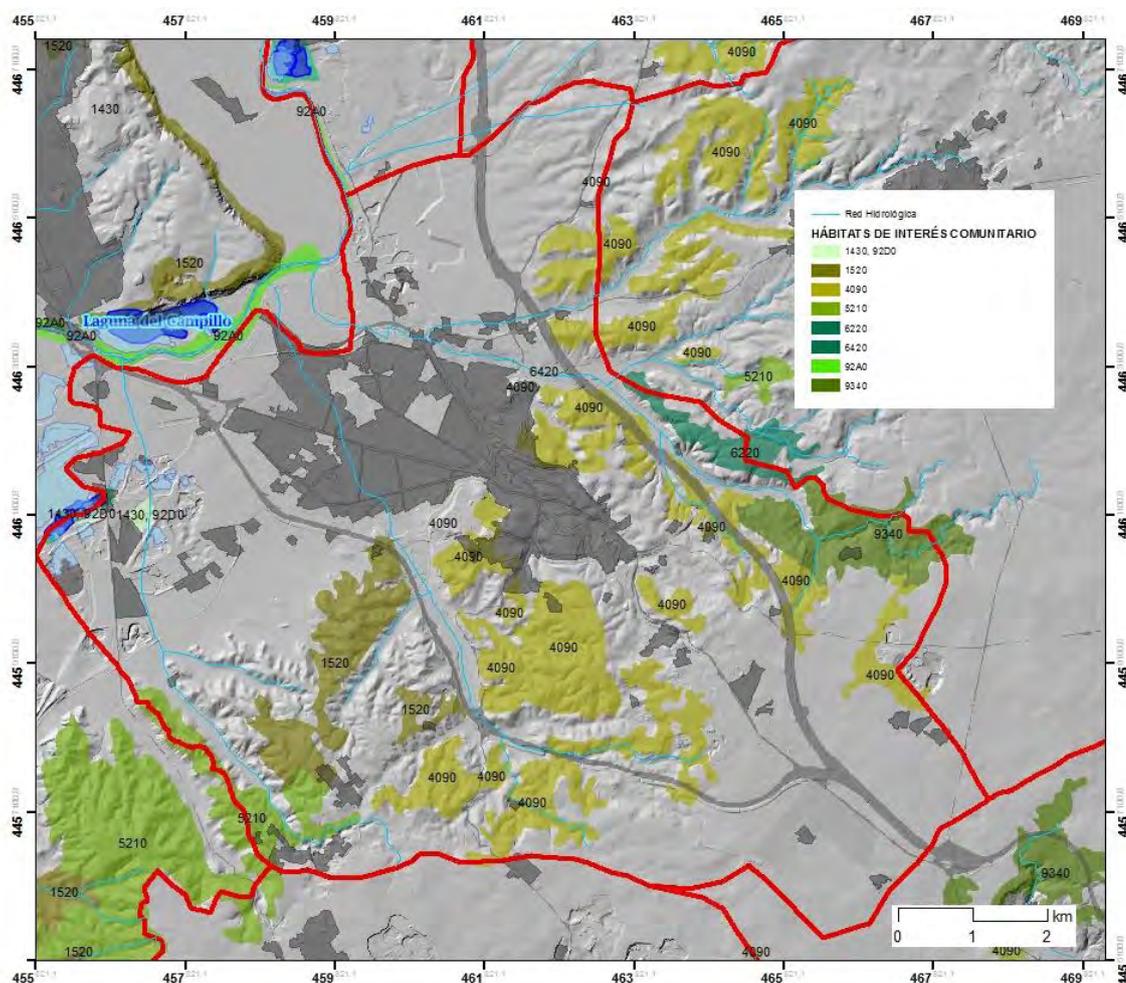


Figura 1: Hábitats naturales de interés en Arganda del Rey. Fuente: *Inventario Nacional de Hábitats. MMA.*

Código Unión Europea	Descripción
1430,92D0	Matorrales halonitrófilos, Galerías y matorrales ribereños termomediterráneos
1520	Vegetación gipsícola mediterránea (*)
4090	Brezales oromediterráneos endémicos con aliaga (esplagueras y tomillares)
5210	Matorrales arborescentes de <i>Juniperus spp.</i> (Coscojares)
6220	Pastizales xerofíticos mediterráneos de vivaces y anuales (*)
6420	Prados húmedos mediterráneos de hierbas altas del <i>Molinion Holoschoenion</i>
92A0	Bosques en galería de <i>Salix alba</i> y <i>Populus alba</i>
9340	Encinares de <i>Quercus ilex</i> y <i>Quercus rotundifolia</i>

A. MATORRALES HALONITRÓFILOS COD. U.E. 1430 / GALERÍAS Y MATORRALES RIBEREÑOS TERMOMEDITERRÁNEOS COD. U.E 92D0:

Formaciones vivaces formadas por arbustos que muestran apetencia por lugares alterados, sustratos removidos, lugares frecuentados por el ganado, etc. En suelos más o menos salinos. En Arganda aparecen junto a Tarayales, adelfales y tamujares, como formaciones arbóreas o arbustivas de ribera propias de climas cálidos, de semiáridos a subhúmedos.

B. VEGETACIÓN GIPSÍCOLA MEDITERRÁNEA COD. U.E. 1520 (*)¹:

Jabunales y tomillares gypsícolos. Se trata de matorrales abiertos desarrollados sobre suelos ricos en yesos, extremadamente rica en elementos endémicos peninsulares o del Mediterráneo occidental y caracterizados por la presencia de numerosas plantas especialistas (gipsófitos). Las especies características corresponden a las propias de *Lepidion subulati*, *Gypsophilion hispanicae* y *Thymo-Teucrium verticillati*.

C. MATORRALES TERMOMEDITERRÁNEOS Y PRE-ESTÉPICOS. COD. U.E. 4090:

Formaciones de matorral características de la zona termo-mediterránea. Quedan incluidos los matorrales, mayoritariamente indiferentes a la naturaleza silíceo o calcárea del sustrato, que alcanzan sus mayores representaciones o su óptimo desarrollo en la zona termomediterránea. También quedan incluidos los característicos matorrales termófilos endémicos que se desarrollan, principalmente en el piso termomediterráneo pero también en el mesomediterráneo, del sureste de la Península Ibérica. En Valdeavero se corresponden con formaciones mediterráneo-occidentales dominadas por retamas (*Lygos spp.*) o por diferentes escobones de gran tamaño de los géneros *Cytisus* y *Genista*.

D. MATORRALES ARBORESCENTES DE ENEBROS (*JUNIPERUS SPP.*) COD. U.E. 5210:

Se trata de formaciones de sustitución de bosques naturales de distinto tipo, actuando generalmente como etapa preforestal arbustiva. Ocupan los pisos basales o medios, sustituyendo a encinares, robledales, alcornocales, etc., u ocupando escarpes o sustratos margosos secos, etc. Son formaciones abiertas en las que dominan grandes ejemplares arbustivos de *Juniperus*. Los espacios entre los individuos de enebro están ocupados por el matorral bajo de sustitución de los bosques predominantes en cada territorio o por pastizales. Son acompañados por formaciones de leguminosas y labiadas, coscojares, etc.

E. PASTIZALES XEROFÍTICOS MEDITERRÁNEOS DE VIVACES Y ANUALES DEL THERO-BRACHYPODIETEA COD. U.E. 6220(*)²:

Se trata de pastizales xerofíticos mediterráneos, generalmente abiertos, dominados por gramíneas vivaces y anuales, entre las cuales se desarrollan otros terófitos, hemiscriptófitos y especialmente geófitos, donde albergan una elevada diversidad. Crecen en general sobre sustratos calcáreos medianamente profundos e incluso superficialmente cascajosos, como mucho con hidromorfía muy temporal. Las especies dominantes son de los géneros: *Arenaria*, *Chaenorrhinum*, *Campanula*, *Asterolinum*, *Linaria*, *Silene*, *Euphorbia*, *Minuartia*, *Rumex*, *Odontites*, *Plantago*, *Bupleurum*, *Brachypodium*, *Bromus*, *Stipa*, *Poa*, *Vulpia*, *Coronilla*, *Trifolium*, *Tuberaria*, *Limonium*, *Filago*, *Linaria*, *Ctenopsis*, *Clypeola*.

F. PRADOS HÚMEDOS MEDITERRÁNEOS DE HIERBAS ALTAS. COD. U.E. 6420:

Comunidades herbáceas higrófilas mediterráneas de juncos (fundamentalmente *Scirpus* y *Juncus*) y grandes hierbas, ambos de carácter higrófilo (agua dulce o con escasa salinidad), que prosperan sobre suelos de muy distinta naturaleza (arenosos o no, eutróficos u oligotróficos) pero siempre con freatismo de carácter estacional. El descenso del nivel freático durante el verano provoca el agostamiento de las herbáceas de sistemas radicales más superficiales, pero no el de los juncos, algunas hierbas altas y, sobre todo, los arbustos (generalmente zarzas y otras rosáceas) de la comunidad. Son, por

¹ (*) El tipo de hábitat de interés comunitario es prioritario según la Directiva 92/43/CEE.

² (*) El tipo de hábitat de interés comunitario es prioritario según la Directiva 92/43/CEE.

consiguiente, comunidades azonales, que dependen de un freatismo de agua dulce o de escasa salinidad, pero siempre estacional: son temporhigrófilas.

G. BOSQUES EN GALERÍA DE *SALIX ALBA* Y *POPULUS ALBA*. COD. UE 92A0:

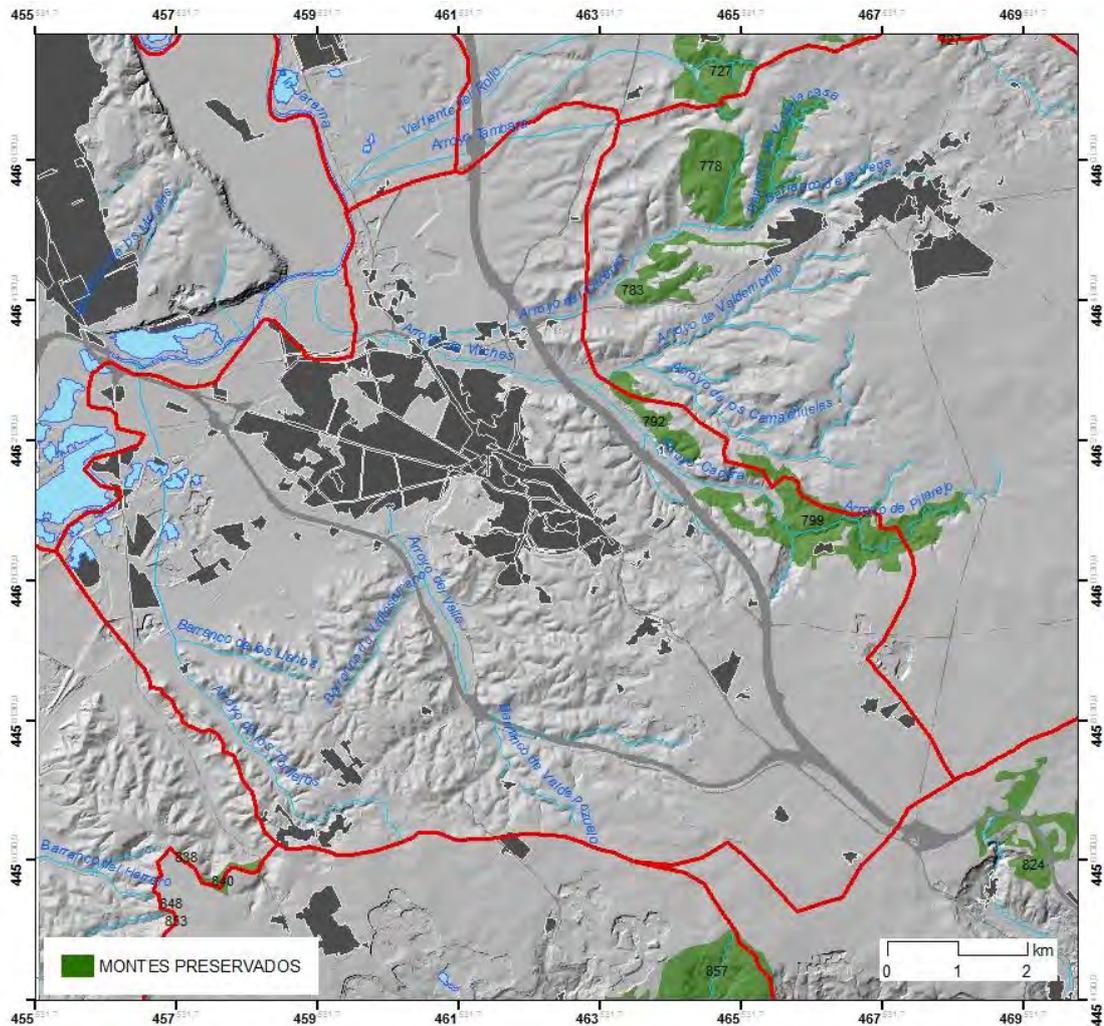
Bosques riparios de la cuenca mediterránea dominados por *Salix alba*, *Salix fragilis* o especies relacionadas. Bosques riparios pluriestratos mediterráneos y euroasiáticos en los que participan chopos (*Populus sp. pl.*), olmos (*Ulmus sp. pl.*), sauces (*Salix sp. pl.*), alisos (*Alnus sp. pl.*), tarajes (*Tamarix sp. pl.*). Los álamos de gran porte (*Populus alba*), suelen dominar el estrato superior del bosque. No obstante, dichos álamos no son constantes y en algunas asociaciones fitosociológicas dominan otras especies. Entre las especies herbáceas son de destacar ejemplares del género *Orchis* presentes en las cabeceras de algunos cauces.

H. ENCINARES DE *QUERCUS ILEX* Y *QUERCUS ROTUNDIFOLIA* COD. UE 9340:

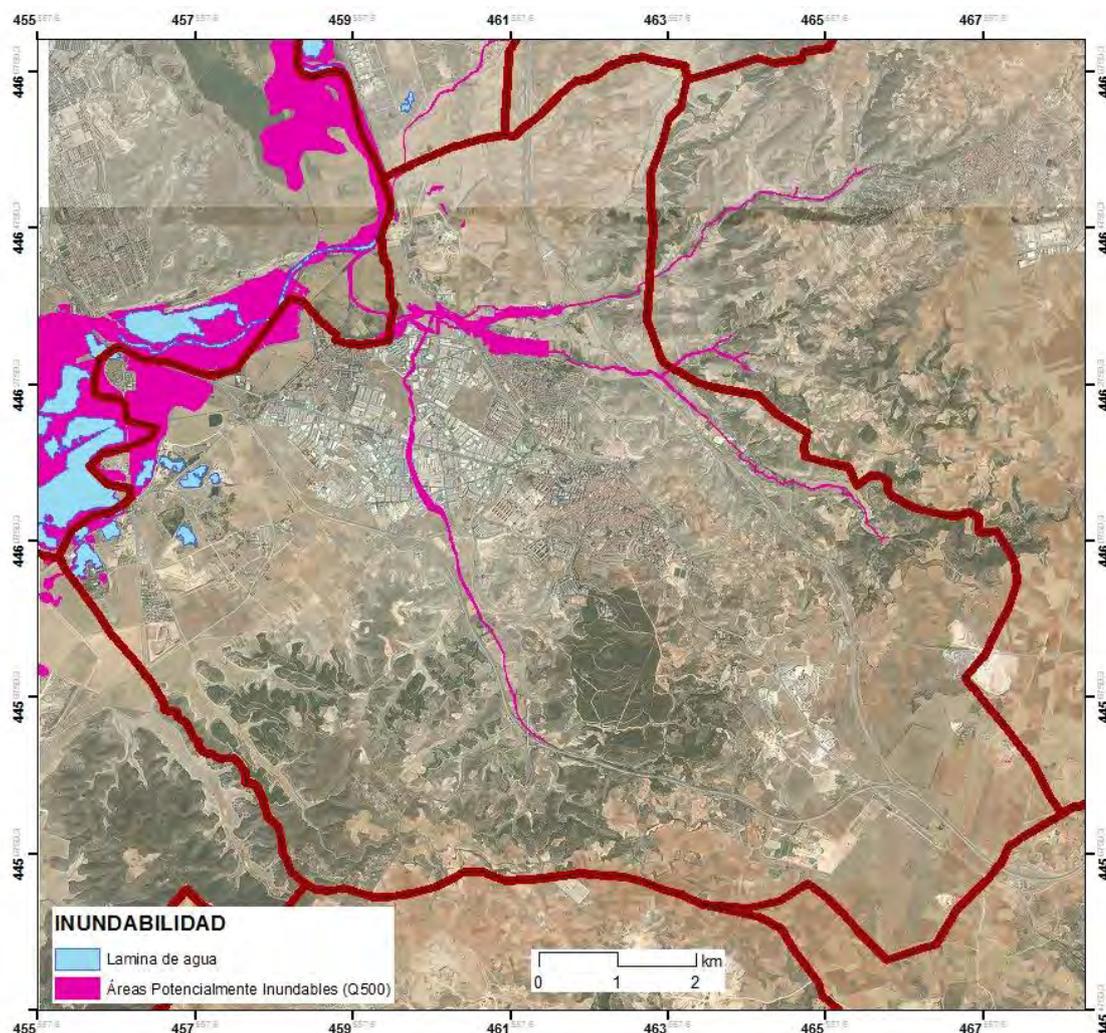
Bosques ibéricos de carrascas o encinas (*Q. rotundifolia*). Frecuentemente aperecen degradados, dando lugar a formaciones abiertas y matorrales arborescentes. Las especies características en el sotobosque son *Arbutus unedo*, *Phillyrea angustifolia*, *Rhamnus alaternus*, *Pistacia terebinthus*, *Rubia peregrina*, *Jasminum fruticans*, *Smilax aspera*, *Lonicera etrusca*, *L. implexa*.

2.1.6 MONTES PRESERVADOS Y DE UTILIDAD PÚBLICA

Al este del municipio se localiza un conjunto de Montes Preservados (Anexo de la Ley 16/1995), formados por masas arbóreas, arbustivas y subarbustivas de encinar, enebroal y coscojar, no existiendo montes catalogados de utilidad pública.



artículo 14 bis del reglamento del Dominio Público Hidráulico (Real Decreto 849/1986); restricciones que debe tener en cuenta el PGOU.

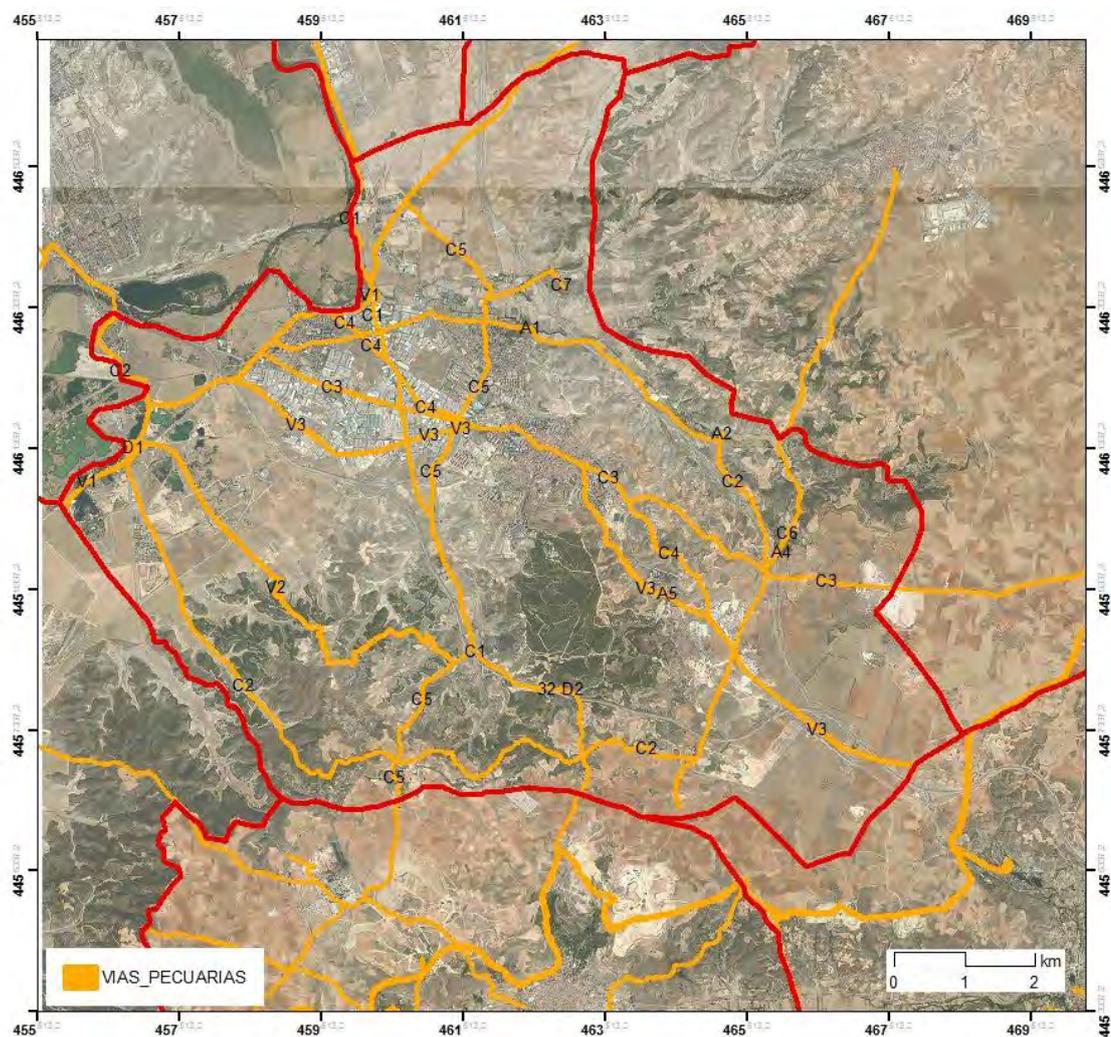


2.1.8 VÍAS PECUARIAS

Conforme a la Ley 8/1998, las vías pecuarias y sus descansaderos conforman el dominio público pecuario, cuya titularidad corresponde a la Comunidad de Madrid. Constituyen un patrimonio de gran importancia histórico-cultural, además de presentar un importante valor natural como elementos de la infraestructura verde. A su condición de suelo público se añade su alto valor histórico y su gran legibilidad como elementos lineales en el paisaje rural, conectando espacios naturales.

Deben preservarse de cualquier tipo de ocupación y conservarse en toda su longitud y anchura, si bien pueden compatibilizarse con usos no constructivos vinculados al ocio y al turismo (vías ciclables, sendas peatonales, tratamiento verde, etc.)

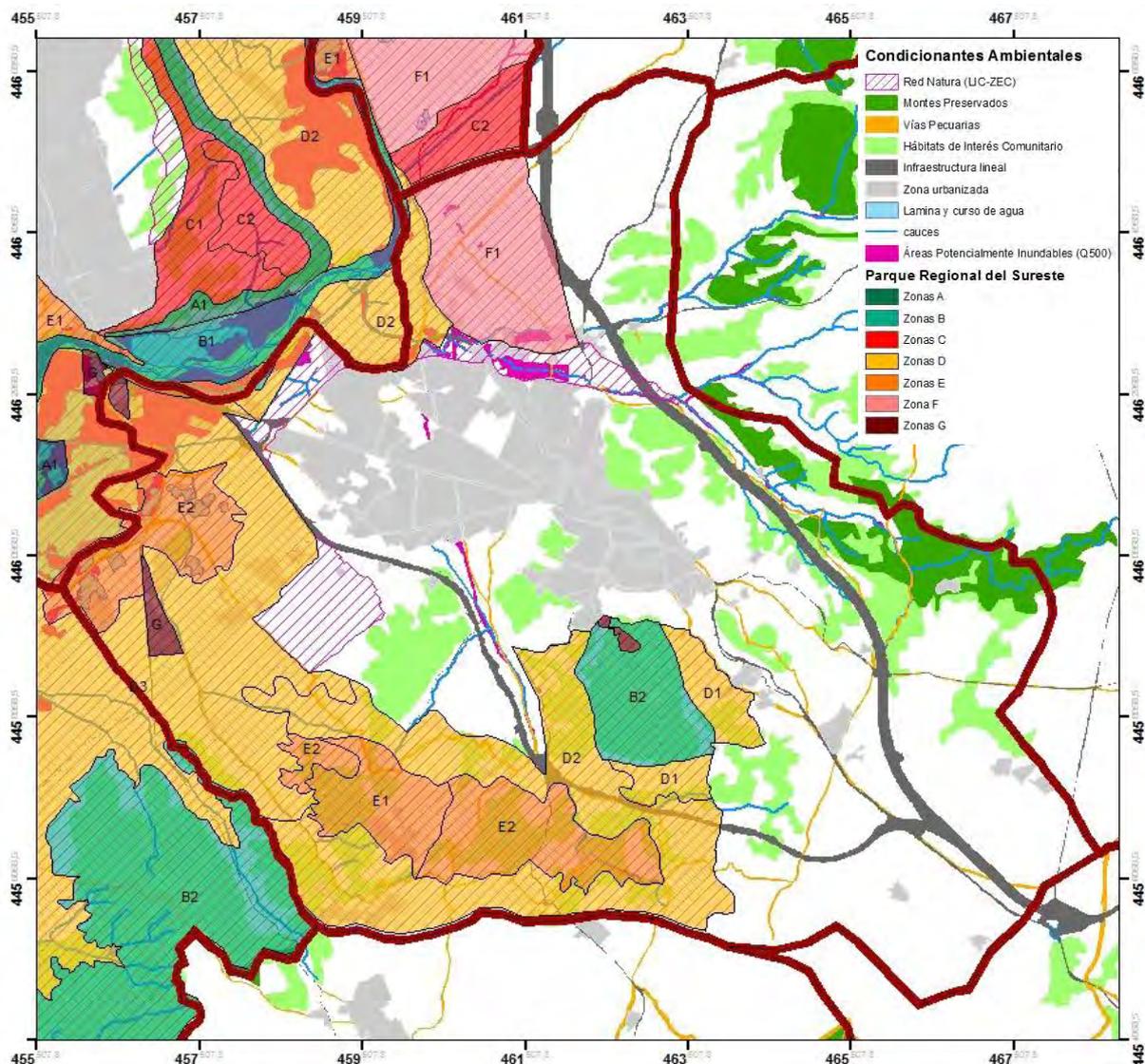
Las vías pecuarias del municipio, identificadas en el Inventario de la Red de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid, serán recogidas en el PGOU como Red Supramunicipal, incluyéndose en una categoría específica de Suelo No Urbanizable de Protección en sus tramos no urbanos. En sus tramos urbanos el PGOU formulará, en su caso, las oportunas propuestas de desclasificación y/o cambio de trazado.



CÓDIGO VIA PECUARIA	NOMBRE VIA PECUARIA	Long. (m)	Anchura (m)	CLASIFICACIÓN NORMA APROBACIÓN	CLASIFICACIÓN PUBLICACIÓN
V1	Vereda Carpetana	10.000	20,89	30/09/63	BOP 14/10/1963
C1	Colada de las Calcavillas	10.000	10	30/09/63	BOP 14/10/1963
C2	Colada del Camino Viejo de Chinchón	14.000	10	30/09/63	BOP 14/10/1963
C3	Colada del Estrechillo	10.000	10	30/09/63	BOP 14/10/1963
C4	Colada del Camino de Puente Viejo	7.000	10	30/09/63	BOP 14/10/1963
C5	Colada de San Sebastian	9.50010	10	30/09/63	BOP 14/10/1963
C6	Colada de Valdelospozos	2.000	10	30/09/63	BOP 14/10/1963
C7	Colada del Cerro de Vilches	1.000	6	30/09/63	BOP 14/10/1963
C8	Colada de las Yeguas	13.000	10	30/09/63	BOP 14/10/1963
D1	Descansadero de la Esperilla			30/09/63	BOP 14/10/1963
A1	Abrevadero de Vilches			30/09/63	BOP 14/10/1963
A2	Abrevadero de la Fuente de la Granadera			30/09/63	BOP 14/10/1963
A3	Abrevadero del Valle			30/09/63	BOP 14/10/1963
D2	Descansadero Abrevadero de la Fuente del Valle			30/09/63	BOP 14/10/1963
A4	Abrevadero de la Fuente de Valdelospozos			30/09/63	BOP 14/10/1963
A5	Abrevadero de la Fuente del Pozo Perales			30/09/63	BOP 14/10/1963
V2	Vereda de Cobatilla o de las Suertes	6.000	20,89		BOP 14/10/1963
V3	Vereda de Valdecabañas	12000	20,89		BOP 14/10/1963

2.1.9 ESQUEMA RESUMEN DE LOS CONDICIONANTES AMBIENTALES

En el siguiente esquema se agrupa la totalidad de los condicionantes ambientales con afección ambiental sobre el planeamiento y que determinarán la propuesta de clasificación del suelo no urbanizable



2.2 CONDICIONANTES DEMOGRÁFICOS

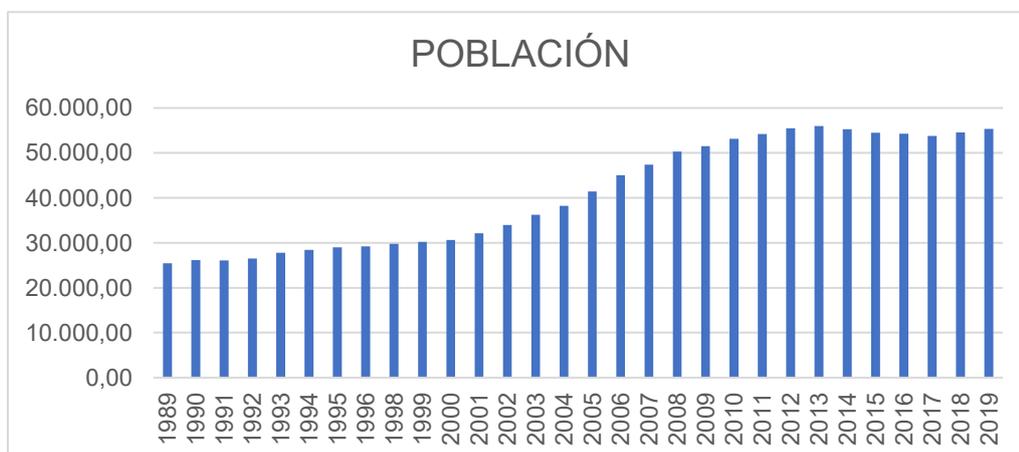
2.2.1 PROYECCIÓN DE POBLACIÓN

Las previsiones de crecimiento de la población de Arganda en las próximas décadas constituyen un condicionante de gran relevancia a la hora de plantear el modelo de ordenación futura. Por ello, y con el objetivo de realizar una primera aproximación a las necesidades de desarrollo residencial que deberá cubrir el futuro Plan General, se recoge aquí:

- Un análisis de la evolución de la población de los últimos 30 años.
- Una estimación de cómo evolucionará la población en los próximos 20 años y de las necesidades de vivienda que dicha evolución supone.

Como se ha explicado en apartados anteriores, el municipio de Arganda ha experimentado un crecimiento poblacional muy significativo durante las últimas décadas, como se puede comprobar analizando los datos disponibles para los últimos 30 años:

AÑO	POBLACIÓN	VARIACION ANUAL
1989	25.418,00	
1990	26.124,00	706,00
1991	26.113,00	-11,00
1992	26.523,00	410,00
1993	27.792,00	1.269,00
1994	28.466,00	674,00
1995	29.007,00	541,00
1996	29.224,00	217,00
1998	29.767,00	543,00
1999	30.231,00	464,00
2000	30.662,00	431,00
2001	32.157,00	1.495,00
2002	33.945,00	1.788,00
2003	36.250,00	2.305,00
2004	38.269,00	2.019,00
2005	41.411,00	3.142,00
2006	45.085,00	3.674,00
2007	47.373,00	2.288,00
2008	50.309,00	2.936,00
2009	51.489,00	1.180,00
2010	53.135,00	1.646,00
2011	54.220,00	1.085,00
2012	55.506,00	1.286,00
2013	55.981,00	475,00
2014	55.307,00	-674,00
2015	54.533,00	-774,00
2016	54.256,00	-277,00
2017	53.821,00	-435,00
2018	54.554,00	733,00
2019	55.389,00	835,00



A través de estos datos se muestra que el municipio de Arganda ha experimentado un crecimiento promedio de **1.033 habitantes por año, dato que sirve de base para la Hipótesis número 1** sobre las proyecciones demográficas.

No obstante, como se puede comprobar en la tabla, el crecimiento poblacional no ha sido ni mucho menos constante durante estos últimos 30 años; pudiendo identificarse tres periodos marcadamente diferenciados:

- Un primer periodo de crecimiento más contenido entre 1989 y 2000, en el que se produce un crecimiento promedio de 524 habitantes/año.
- Un segundo periodo de crecimiento más intenso que se produce entre 2001 y 2012, en el que el municipio aumenta una media de 2.070 habitantes/año.
- Un tercer periodo entre 2012 y la actualidad, de estancamiento poblacional con pequeñas oscilaciones, que combina años de retroceso poblacional con el inicio de un proceso de recuperación en los últimos años (2018-2019), en el que se produce un crecimiento de -17 habitantes/año

Así, realizando el promedio de crecimientos, pero tomando en este caso los periodos analizados, se obtiene un crecimiento medio de **859 habitantes/año, dato que se toma como base para la Hipótesis número 2.**

Por último, se realiza un análisis complementario de las proyecciones poblacionales basadas en los datos disponibles del Instituto de Estadística de la Comunidad de Madrid, que cuenta con las siguientes proyecciones demográficas para el conjunto de la Comunidad.

AÑO	POBLACIÓN CAM	VARIACION ANUAL	VARIACIÓN PORCENTUAL
2020	6.747.425	84.031	1,25%
2021	6.772.352	24.927	0,37%
2022	6.806.904	34.553	0,51%
2023	6.841.837	34.933	0,51%
2024	6.877.345	35.508	0,52%
2025	6.913.845	36.500	0,53%
2026	6.951.454	37.609	0,54%
2027	6.990.474	39.019	0,56%
2028	7.030.940	40.466	0,58%
2029	7.073.199	42.259	0,60%
2030	7.117.155	43.956	0,62%
2031	7.162.933	45.778	0,64%
2032	7.210.655	47.722	0,66%
2033	7.259.911	49.256	0,68%
2034	7.310.430	50.519	0,69%
2035	7.361.474	51.044	0,69%

Sin embargo, estos datos no son directamente extrapolables al caso de Arganda, ya que la región y el municipio han crecido históricamente en tasas diferentes, como se comprueba en la siguiente tabla:

AÑO	Arganda			Comunidad de Madrid			AdR-CAM
	Población	Variación anual	Variación porcent.	Población	Variación anual	Variación porcent.	
1998	29.767	543	1,82%	5.091.336			
1999	30.231	464	1,53%	5.145.325	53.989	1,0%	1,46
2000	30.662	431	1,41%	5.205.408	60.083	1,2%	1,22
2001	32.157	1.495	4,65%	5.372.433	167.025	3,1%	1,50
2002	33.945	1.788	5,27%	5.527.152	154.719	2,8%	1,88
2003	36.250	2.305	6,36%	5.718.942	191.790	3,4%	1,90
2004	38.269	2.019	5,28%	5.804.829	85.887	1,5%	3,57
2005	41.411	3.142	7,59%	5.964.143	159.314	2,7%	2,84
2006	45.085	3.674	8,15%	6.008.183	44.040	0,7%	11,12
2007	47.373	2.288	4,83%	6.081.689	73.506	1,2%	4,00
2008	50.309	2.936	5,84%	6.271.638	189.949	3,0%	1,93
2009	51.489	1.180	2,29%	6.386.932	115.294	1,8%	1,27
2010	53.135	1.646	3,10%	6.458.684	71.752	1,1%	2,79
2011	54.220	1.085	2,00%	6.489.680	30.996	0,5%	4,19
2012	55.506	1.286	2,32%	6.498.560	8.880	0,1%	16,96
2013	55.981	475	0,85%	6.495.551	-3.009	0,0%	-18,32
2014	55.307	-674	-1,22%	6.454.440	-41.111	-0,6%	1,91
2015	54.533	-774	-1,42%	6.436.996	-17.444	-0,3%	5,24
2016	54.256	-277	-0,51%	6.466.996	30.000	0,5%	-1,10
2017	53.821	-435	-0,81%	6.507.184	40.188	0,6%	-1,31
2018	54.554	733	1,34%	6.578.079	70.895	1,1%	1,25
2019	55.389	835	1,51%	6.663.394	85.315	1,3%	1,18

La diferencia en las tasas de crecimiento de la CAM y de Arganda se recoge en el campo *AdR-CAM* (expresado en tanto por uno), en el que, como se puede apreciar, el municipio ha crecido a significativamente más que el conjunto de la región. Para la estimación de la media de esta diferencia, se emplea en este caso la mediana al tratarse de valores más dispares, lo que arroja una diferencia de crecimiento entre Arganda y la CAM de 1,9.

Así, tomando como referencia dicho coeficiente, se extrapolan las proyecciones demográficas para el conjunto de la Comunidad al caso de Arganda, con los siguientes resultados.

AÑO	VARIACIÓN PORCENTUAL CAM	VARIACIÓN PORCENTUAL ARGANDA	VARIACION ANUAL ARGANDA	PROYECCION POBLACIÓN ARGANDA
2020	1,25%	2,37%	1.310,62	56.700
2021	0,37%	0,70%	396,52	57.096
2022	0,51%	0,96%	550,67	57.647
2023	0,51%	0,97%	559,23	58.206
2024	0,52%	0,98%	570,98	58.777
2025	0,53%	1,00%	589,58	59.367
2026	0,54%	1,03%	610,25	59.977
2027	0,56%	1,06%	636,08	60.613
2028	0,58%	1,09%	662,83	61.276
2029	0,60%	1,14%	695,57	61.971
2030	0,62%	1,17%	727,21	62.699
2031	0,64%	1,21%	761,34	63.460
2032	0,66%	1,26%	797,99	64.258
2033	0,68%	1,29%	828,34	65.086
2034	0,69%	1,31%	854,58	65.941
2035	0,69%	1,32%	868,74	66.810

Esta estimación arroja una proyección de crecimiento de **713,78 habitantes/año, que se toma como base para la Hipótesis número 3.**

Con todo ello, disponemos de tres hipótesis de partida sobre las cuales estimar las necesidades residenciales para el futuro plan.

	Habitantes/Año	Crecimiento población 2020-2040
Hipótesis 1 (promedio 1989-2019)	1.033	20.670
Hipótesis 2 (promedio periodos)	859	17.187
Hipótesis 3 (proyección demográfica)	714	14.280

2.2.2 ESTIMACIÓN DE NECESIDADES DE VIVIENDA

Una vez realizadas estas hipótesis, resulta necesario analizar la relación entre la población y el parque de viviendas municipal. Para ello se emplean datos del Censo de Población y Viviendas de 2011, comparándolos con los datos de población de ese mismo año:

VIVIENDAS 2011	Nº TOTAL	%
Viviendas censadas	20.460	100
Principales (%)	18926	92,5
Secundarias (%)	430	2,1
Vacías (%)	1105	5,4

Esto supone en 2011 un total de 18.926 viviendas principales que permitan acoger a una población de 54.220 habitantes, lo que supone una media de **2,86 habitantes/vivienda.**

Tomando este dato como referencia para estimar el número de viviendas principales necesarias para acoger los crecimientos de población previstos a través de las tres hipótesis, el número de viviendas necesarias sería el siguiente:

	Hab. 2020-2040	Vivienda principal 2020-2040	Vivienda total 2020-2040
Hipótesis 1 (promedio 1989-2019)	20.670	7.215	7.800
Hipótesis 2 (promedio periodos)	17.187	5.999	6.485
Hipótesis 3 (proyección demográfica)	14.280	4.984	5.389

El número de viviendas totales estimadas como necesarias es la resultante de aplicar las estimaciones de población sobre la vivienda principal y extrapolar dicho dato a los datos del Censo de 2011 sobre viviendas principales, secundarias y vacías.

Con todo ello, se estiman unas necesidades de vivienda bastante significativas, que oscilarían entre las 7.800 viviendas y las 5.400 aproximadamente. No obstante, como ya se ha dicho, dado lo excepcional del periodo vivido entre el año 2000 y 2008 cabe circunscribirse a las Hipótesis 2 y 3 como las más esperables.

2.3 CONDICIONANTES DE PLANEAMIENTO

2.3.1 ANTECEDENTES

El primer instrumento que ordenó el desarrollo urbanístico de Arganda fueron las Normas Complementarias y Subsidiarias del Planeamiento aprobadas por el Delegado del Gobierno en la Comisión del Área Metropolitana de Madrid (COPLACO) con fecha 20 de mayo de 1975; modificadas por el texto aprobado por Orden Ministerial de 28 de enero de 1977 y publicadas en el Boletín Oficial del Estado de 15 de febrero de 1977.

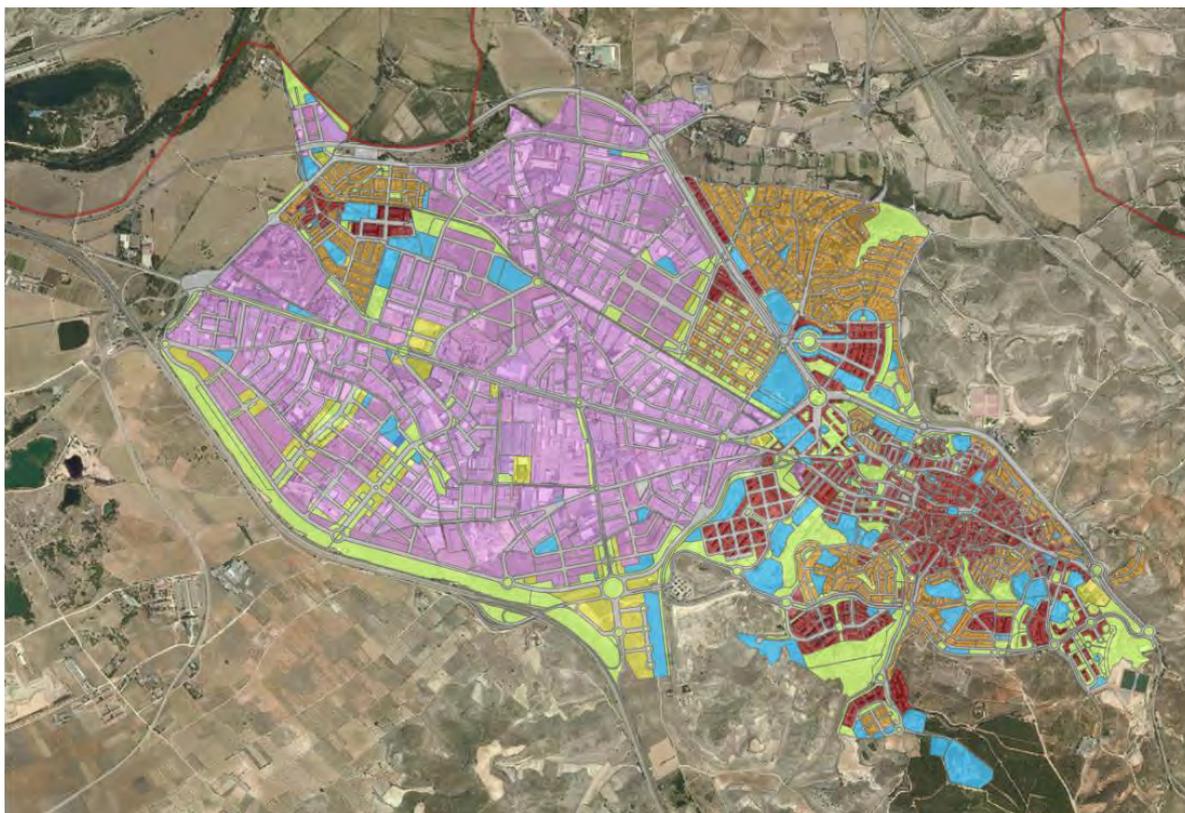
Estas Normas quedaron pronto obsoletas con la aprobación de la nueva Ley sobre régimen del suelo y ordenación urbana, cuyo texto refundido entró en vigor en 1976 (RD 1346/76), así como de los reglamentos de planeamiento y gestión urbanística (1978).

Pronto se iniciaría la redacción de un Plan General de Ordenación Urbana adaptado al nuevo marco normativo, aprobándose definitivamente en 1985 (BOCM nº 273 de 27/8/85). La ordenación se completó con una revisión parcial acotada al ámbito del Polígono Industrial y la Poveda, aprobada definitivamente en 1995 (BOCM nº 163 de 11/7/95).

La dinámica urbanística de los años 90, las expectativas generadas por las nuevas infraestructuras territoriales, tales como la Línea 9 de metro o la autopista R3, y otras circunstancias derivadas de las dinámicas metropolitanas y locales de aquellos años, motivó el inicio de la tramitación del nuevo Plan General de 1999, vigente hasta hoy.

2.3.2 EL PLAN GENERAL DE 1999

El instrumento de planeamiento general vigente en **ARGANDA DEL REY** es el Plan General de Ordenación Urbana aprobado definitivamente, por el Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid, el 14 de enero de 1999 (BOCM nº 82 de 8/4/1999).



Superposición sobre ortofoto del planeamiento vigente (PGOU-99).

El propio acuerdo aplazaba la aprobación definitiva de la ordenación en determinados ámbitos, así como de algunas determinaciones normativas:

1. La UE-141 "Gallina Blanca".
2. El Suelo No Urbanizable en su conjunto.
3. El eje central del Casco Antiguo, solares de la calle San Juan, Plaza de la Constitución y Calle Real; y colonia de la Calle Oriente.
4. Ámbito de Protección del BIC de la Iglesia Parroquial de San Juan Bautista.
5. El catálogo de protección.
6. Artículo 1.03.03.2, relativo a la categorización de las modificaciones puntuales del PGOU a los efectos de competencias de aprobación, en función de su carácter de planeamiento general o de desarrollo.
7. La Normativa Urbanística en Suelo No Urbanizable.

Tras la subsanación de las deficiencias apuntadas, la ordenación del PGOU para la UE-141 se aprobó definitivamente por el CG de la CAM en 2005 (BOCM nº 263 de 4/11/2005). Las demás cuestiones quedaron sin resolver hasta hoy, debiendo abordarse de forma prioritaria en la revisión del PGOU

Posteriormente se han tramitado algunas modificaciones puntuales, habiendo alcanzado aprobación definitiva las siguientes:

- Uso de estaciones de servicio y Tanatorios
- Cambio de tipo de equipamiento en la UE-110.
- Actividades en Áreas "C Y D" y dimensión de oficinas.
- Nueva reserva para trazado de variante de la M-300 en UE-19.
- Cambio de tipo de equipamiento en la UE-105.

2.3.3 ÁREAS DE REPARTO

El PGOU de 1999 realiza una primera división del suelo urbano y urbanizable en Áreas de Reparto, conforme a los criterios del artículo 94 del Texto Refundido de la Ley del Suelo de 1992, vigente en el momento de su tramitación. Se configuraron desde el punto de vista de la ordenación como ámbitos con uso global homogéneo; y desde el punto de vista de la gestión, como ámbitos de equidistribución de cargas y beneficios.

Tal y como exigía el TRLS-92, el PGOU definió tanto los aprovechamientos tipo correspondientes a cada área como los criterios de definición del aprovechamiento patrimonializable para cada situación. Se establecieron también las normas que regulaban los mecanismos de transferencias de aprovechamiento para compensar situaciones deficitarias y excedentarias. Todo ello se recogió en el Título VIII de la normativa urbanística.

La derogación del TRLS-92 por la Sentencia del Tribunal Constitucional de marzo de 1997, y el nuevo régimen establecido posteriormente por las leyes autonómicas; Ley 20/1997 primero, y después Ley 9/2001, del suelo de la Comunidad de Madrid; supusieron la eliminación de los efectos de equidistribución de las Áreas de Reparto en suelo urbano consolidado, donde el aprovechamiento patrimonializable volvió a ser el 100% del atribuido por la ordenación. Por tanto, el aprovechamiento tipo quedó como parámetro relevante sólo para las unidades de ejecución sistemática y los sectores de suelo urbanizable programado y no programado, donde si se mantuvieron mecanismos equidistributivos análogos a los de la anterior regulación.

Extinguido su propósito equidistributivo, cara a la revisión del PGOU las Áreas de Reparto en suelo urbano quedan tan sólo como referencia para la delimitación de Áreas Homogéneas, conforme al artículo 37.1 LSCM. Serán las piezas respecto a las cuales se señalarán las condiciones de la ordenación estructurante, usos globales e índices de edificabilidad para las ordenanzas en suelo urbano consolidado y para los ámbitos de actuación en el no consolidado; todo ello conforme a los epígrafes 2 y 3 del artículo 39 LSCM.

2.3.4 UNIDADES DE EJECUCIÓN

En un segundo nivel, el PGOU vigente establece una división del suelo urbano y urbanizable identificando ámbitos de desarrollo que deben ser objeto de algún tipo de actuación de ordenación, gestión o urbanización. A todas ellas se las denomina Unidades de Ejecución, independientemente de su clase de suelo (urbano o urbanizable), de la modalidad de gestión necesaria (sistemática o asistemática) o del alcance de la intervención (urbanización, reparcelación, cesiones, etc.).

Algunos ámbitos consolidados que no requerían intervención urbanística alguna, quedaron fuera de las unidades de ejecución, previéndose su desarrollo mediante actuaciones edificatorias de licencia directa sin requisitos previos.

Por otra parte, entre las unidades de ejecución se diferenciaron ámbitos "UE" y ámbitos "P". Estos últimos se diferencian de los primeros por ser ámbitos consolidados donde el Ayuntamiento se reservaba la posibilidad de aprobar planes especiales con el objeto de reurbanizar, resolver problemas sobrevenidos de gestión o adaptar la ordenación a requerimientos de nuevas estrategias industriales (art. 4.03.02-3 de las NNUU del PGOU).

Con los anteriores criterios, el PGOU definía las siguientes unidades de ejecución, agrupadas según clase de suelo.

ACTUACIONES ASISTEMÁTICAS EN SUELO URBANO.

UE-6	UNIFAMILIAR LA POVEDA (NORTE)	
UE-42	GLORIETA CALLE BREZO	
UE-136	URB. EL ROMERAL	
UE-144	NORTE POLIGONO OCUPADO	
P-1	CASCO POVEDA	
P-3	POLIGONO VEREDA YEGUAS	
P-4	EL MALVAR I	
P-5	EL MALVAR II	
P-6	GASOLINERA	
P-7.1	CAMINO DEL VALLE-FINANZAUTO	
P-7.2	CALLE ALUMINIO	
P-7.3	CAMINO DE VALDECABAÑAS	
P-8	FINANZAUTO	
P-9	CAMINO DE SAN MARTIN	
UE-P-10 A	HUTCHINSON	
P-11	GUIJAR ALTO	
P-12	GUIJAR BAJO	
P-12 A	PBH SA	
P-13	VILLARES	
P-14	CAMINO PUENTE VIEJO	

ACTUACIONES SISTEMÁTICAS EN SUELO URBANO

UE-1	AMPLIACION ENSANCHE	
UE-2	ENSANCHE POVEDA (SUR)	
UE-3	UNIFAMILIAR LA POVEDA: "A"	
UE-4	UNIFAMILIAR LA POVEDA: "B"	
UE-5	UNIFAMILIAR LA POVEDA: "C"	
UE-7	ZONA ZAMARREÑO	
UE-8	AMPLIACION UNIFAMILIAR LA POVEDA	
UE-9	BORONDO UNIFAMILIAR	
UE-10	CAMINO DEL ESTRECHILLO	
UE-11A	SALCA	
UE-11 B	SALCA	
UE-13	BORONDO TERCARIO	
UE-14A	C.S.I.C.	
UE-14 B	JHONSON & JHONSON	
UE-15	VACANTE EL GUIJAR	
UE-17	VEREDA DE LAS YEGUAS	
UE-18	DEL SOL	
UE-19	AZUCARERA	
UE-20	EL CAÑAL	
UE-21	LA ISLA	
UE-22	VEREDA DEL ALQUITON	
UE-23	LA ESTRELLA	

UE-24	LAS MONJAS
UE-25	C.Y.S.A.
UE-26	EL OLIVAR
UE-27	FINANZAUTO NAVES
UE-33	FACOSA CALLE
UE-34	P.U. TETRAPAK
UE-37	ARGASAN
UE-38	LA GRANJA
UE-41	FRENTE HUTCHINSON
UE-43	CSIC/M-300
UE-47	DUERO
UE-50	NORTE POLIGONO VACANTE
UE-101	CUESTA DE LOS POETAS
UE-102	VALDEMARÍA
UE-103	NUEVO CENTRO CULTURAL
UE-104	VALDEMARÍA - CIRCUNVALACIÓN
UE-105	PUERTA DE LA DEHESA
UE-106	NAVE GTA. MORATA
UE-111	CIRCULO DE AGRICULTORES
UE-112	APARCAMIENTO CALLES SILOS
UE-113	CARMEN CONDE
UE-114	RONDA ISAAC PERAL
UE-115	KODAM
UE-116	C/ DE LOS HUERTOS
UE-117	EL CASTILLO
UE-118	MARMOLISTA
UE-119	PEÑÓN DE GIBRALTAR
UE-120	C/ LOS ÁNGELES
UE-121	MIGUEL CHICOTE
UE-123	COOPERATIVA VINÍCOLA
UE-124	ÁREA DE CENTRALIDAD
UE-125	RONDA DE LOS ALMENDROS
UE-126	SOLAR CALLE REAL
UE-127	C/ DE LA POZA
UE-128	C/ REAL-NIII
UE-129	C/ VELÁZQUEZ
UE-130	TRANSFORMACION NAVES CALLE ORIENTE
UE-131	C/ DE NEPTUNO
UE-132	PUERTA DEL CAMPO
UE-133	REHABILITACION ZOCO
UE-134	ANTIGUA CNIII
UE-135	MANZANA C/ SILOS - DE LA HOZ
UE-137	CONEXIÓN DR. ESCRIBANO CON CN-III ANTIGUA
UE-138	BLOQUE 2º ROSALIA DE CASTRO

UE-139	BLOQUE 1º ROSALIA DE CASTRO
UE-140	ARGABUS
UE-142	SANTA TERESA
UE-143	IVIMA
UE-201	CR Loeches 116 (CL Garza)
P-2	BORONDO INDUSTRIAL
UE-P-10 A	HUTCHINSON - Aceites Ecológicos

ACTUACIONES EN SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO

UE-12	AMPLIACIÓN OESTE LOS VILLARES
UE-30	CAMINO DEL VALLE OESTE
UE-31	CAMINO DEL VALLE ESTE
UE-35	AMPLIACIÓN ESTE LOS VILLARES 1º
UE-36	AMPLIACION ESTE LOS VILLARES 2º
UE-39	EL GUIJAR 1º
UE-108	LA PERLITA
UE-109	CERRO DE LA CASTAÑA
UE-110	EL GRILLERO
UE-141	GALLINA BLANCA

ACTUACIONES EN SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO

UE-16	VALDEPENCAS
UE-28	LAS MONJAS 74. 4. B
UE-32	ACCESO DESDE EL NUDO SUR A-3 CASCO ARGANDA
UE-40	NUEVO GUIJAR NORTE
UE-107	VALDELARCIPRESTE

2.3.5 ESTABLECIMIENTO DE LA ORDENACIÓN DETALLADA

El PGOU diferencia también los distintos ámbitos de ejecución identificados en el epígrafe anterior conforme al instrumento que corresponde establecer su ordenación pormenorizada. Con este criterio se distinguen:

1. Áreas de planeamiento asumido.
 - a. Áreas de Planeamiento Incorporado (API): Su ordenación pormenorizada fue definida en planes generales o de desarrollo aprobados con anterioridad al PGOU; que asume aquella ordenación entre sus determinaciones, sustituyendo al instrumento que las estableció.
 - b. Áreas de Planeamiento Incorporado con aprovechamiento en régimen transitorio (APT): Tipo de API en las que las condiciones de aprovechamiento no vienen fijadas por un instrumento de planificación sino por convenios urbanísticos suscritos en desarrollo del PGOU-85.
 - c. Ámbitos con Planeamiento Propio (APP): Ámbitos ordenados por algún instrumento aprobado previamente que el PGOU asume manteniendo íntegramente su vigencia.
 - d. Ámbitos Planificados por Convenio (APC): Ámbitos ordenados por el PGOU asumiendo lo acordado en convenios suscritos en su período de formulación.

2. Ámbitos en Suelo Urbano ordenados por el propio PGOU (APPG).
3. Ámbitos de Suelo Urbanizable Programado. Su ordenación se remite a plan parcial.
4. Ámbitos de Suelo Urbanizable No Programado. Su ordenación se remite a plan de sectorización y plan parcial.

El siguiente esquema recoge las distintas situaciones con respecto a los criterios de clasificación descritos.

2.3.6 INSTRUMENTOS DE DESARROLLO

De los 10 sectores de suelo urbanizable programado, todos cuentan ya ellos con plan parcial aprobado definitivamente; si bien el de la UE-141, Centro de Actividades Empresariales A/3, tiene una modificación puntual pendiente de aprobación definitiva.

Así mismo, de los cinco ámbitos de suelo urbanizable no programado sólo se han aprobado definitivamente planes de sectorización para los ámbitos UE-32, Acceso Sur A-3, y UE-107 Valdelarcipreste. Sólo este último tuvo continuidad con la aprobación de su plan parcial y posterior urbanización.

En los ámbitos de actuación delimitados en suelo urbano, se han aprobado 13 planes parciales o espaciales de reforma interior, de los que 8 han completado su desarrollo.

UE-10	CAMINO DEL ESTRECHILLO	Desarrollada
UE-11 B	SALCA	Desarrollada
UE-13	BORONDO TERCARIO	-
UE-23	LA ESTRELLA	-
UE-25	C.Y.S.A.	Desarrollada
UE-27	FINANZAUTO NAVES	Desarrollada
UE-47	DUERO	Desarrollada
UE-103	NUEVO CENTRO CULTURAL	Desarrollada
UE-104	VALDEMARÍA - CIRCUNVALACIÓN	-
UE-201	CR Loeches 116 (CL Garza)	-
P-6	GASOLINERA	Desarrollada
UE-P-9 A	CAMINO DE SAN MARTIN	Desarrollada
UE-P-10 A	HUTCHINSON - Aceites Ecológicos	Desarrollada

El planeamiento de desarrollo tramitado se completa con un total de 13 planes especiales y 22 estudios de detalle, de diversa índole y alcance, si bien no todos han alcanzado aprobación definitiva.

2.3.7 GRADO DE EJECUCIÓN

A fecha diciembre de 2020, pueden darse por ejecutados los ámbitos que han completado su desarrollo con la recepción de las obras de urbanización por el Ayuntamiento, ya sea de forma provisional (RP) o definitiva (RD). En la nueva revisión del PGOU podrán ya integrarse en el suelo urbano consolidado, sin perjuicio del mantenimiento de las condiciones particulares de ordenación pormenorizada que pudieran derivarse de su planeamiento específico.

UE-5	UNIFAMILIAR LA POVEDA: "C"
UE-10	CAMINO DEL ESTRECHILLO
UE-11 B	SALCA
UE-12	AMPLIACIÓN OESTE LOS VILLARES
UE-13	BORONDO TERCARIO
UE-14 B	JHONSON & JHONSON
UE-21	LA ISLA
UE-24	LAS MONJAS
UE-27	FINANZAUTO NAVES
UE-35	AMPLIACIÓN ESTE LOS VILLARES 1º
UE-39	EL GUIJAR 1º
UE-103	NUEVO CENTRO CULTURAL
UE-107	VALDELARCIPRESTE
UE-108	LA PERLITA
UE-109	CERRO DE LA CASTAÑA
UE-110	EL GRILLERO
UE-114	RONDA ISAAC PERAL
UE-119	PEÑON DE GIBALTAR
UE-124	ÁREA DE CENTRALIDAD
UE-P-10 B	HUTCHINSON

3. OBJETIVOS ESTRATÉGICOS

El presente documento de Preavance, desarrollado dentro del marco de la revisión del PGOU de Arganda del Rey tiene como objetivo iniciar el proceso de reflexión sobre la situación actual y el futuro de la ciudad y el territorio bajo un nuevo modelo de desarrollo urbano sostenible capaz de afrontar los retos globales desde una perspectiva local.

El nuevo PGOU debe actuar como marco de referencia general con una visión integradora, a partir de las estrategias y los objetivos que orientarán el desarrollo sostenible e integrado del municipio para los próximos años. De esta manera, el Plan establecerá tanto las directrices de una visión general como las actuaciones viables y programadas a corto, medio y largo plazo para el cumplimiento de una “hoja de ruta” integral y estratégica.

La senda marcada en los últimos años por la Agenda 2030 de las Naciones Unidas y los 17 Objetivos de Desarrollo Sostenible, así como su transposición por parte de la Comisión Europea y del Gobierno de España en las respectivas Agendas Urbanas, constituye un elemento vital para el desarrollo de las políticas urbanas que definirán el modelo de ciudad y de territorio que se impulsa con el proceso de revisión del PGOU.

En consecuencia, será necesario alinear el PGOU con estos documentos y los objetivos que ellos definen, así como con otros documentos de carácter estratégico local, previos a la revisión, como son:

- **La Estrategia diseñada para la participación del Ayuntamiento de Arganda del Rey en el Programa Operativo FEDER de la Comunidad de Madrid 2014-2020:** un documento adecuado a las bases y los requerimientos establecidos en la convocatoria de ayudas a Ayuntamientos de la Comunidad de Madrid para estrategias de intervención en los Objetivos Temáticos 2, 4 y 6 del Programa Operativo FEDER de la Comunidad de Madrid 2014-2020, con la finalidad de acceder a recursos para abordar inversiones estratégicas en materia de administración electrónica, eficiencia energética y mejora y promoción del patrimonio cultural de la ciudad.
- **Plan Estratégico Industrial del municipio de Arganda del Rey:** un documento donde se integran los principales contenidos y conclusiones de la caracterización, diagnóstico, participación, análisis y estrategia a partir del tejido empresarial.

3.1 ESTRATEGIAS EN EL MARCO SUPRAMUNICIPAL

La labor de reflexión sobre el futuro del modelo de desarrollo urbano y territorial sostenible a partir de la revisión del PGOU debe estar coordinada con las propuestas en el ámbito regional, a partir de un modelo de cooperación y coordinación con los municipios que conforman el Eje Sureste de Madrid; así como servir de facilitador para la incorporación de Arganda del Rey a diferentes programas y redes europeas y nacionales, vinculadas al intercambio de conocimiento y la innovación en materia de planificación urbana integral.

- **Estrategia de Cooperación entre los municipios integrantes del Parque Regional del Sureste.** La Junta Rectora del Parque Regional del Sureste es el órgano fundamentalmente consultivo para compartir la toma de decisiones sobre el Parque del Sureste. Sus funciones están reguladas en la Ley 6/94, aunque fueron suprimidas posteriormente por la Ley 9/2010, de 23 de diciembre. Actualmente se desconoce su situación, pero se reconoce la necesidad de establecer mecanismos para coordinación y cooperación entre el conjunto de municipios que integran el Parque Regional.

- **Estrategia de Cooperación por parte de Municipios integrantes del Eje Sureste de Madrid.** Esta permitirá identificar las oportunidades y potenciales propios de cada municipio para establecer un modelo cooperativo que favorezca el desarrollo independiente, así como del conjunto de esta región de Madrid, a través del establecimiento de sinergias y de la planificación de actuaciones conjuntas entre varios municipios (Plan Estratégico Eje Sureste).
- **Participación en redes de ciudades y municipios.** Tiene como objetivo fomentar la visibilidad del municipio mediante la identificación y participación en redes de ciudades o el establecimiento de alianzas entre municipios que compartan valores relacionados con el medioambiente y cambio climático, Smart City, atracción de inversiones, ciudadanía, calidad de vida y gobernanza; así como la vinculación con otros municipios con los que proponer misiones y actuaciones que fomenten el desarrollo urbano sostenible.

En esta línea, la iniciativa de adhesión a la **Red de Entidades Locales para la Agenda 2030**, promovida por la FEMP, favorecerá la coordinación de actuaciones para alcanzar mejores resultados en la implementación de la Agenda 2030, a través de la localización y desarrollo de los Objetivos de Desarrollo Sostenible en el ámbito local.

- **Participación en Programas Europeos.** Plantea una oportunidad para facilitar el acceso a financiación, a partir de la planificación de actuaciones alineadas con las orientaciones y enfoques promovidos desde la Unión Europea. Además, permitirá abrir espacios para el intercambio y aprendizaje sobre políticas y experiencias para promover un desarrollo urbano sostenible e integrado, reforzar la imagen institucional y la proyección de Arganda del Rey a nivel europeo, colaborar con entidades de prestigio y establecer nuevos contactos en un entorno innovador.

3.2 ESTRATEGIAS EN EL MARCO MUNICIPAL

Ante la inexistencia de un Plan Estratégico de carácter integral en el municipio, que integre los diferentes ámbitos (cultura, salud, educación, etc.), el nuevo PGOU actuará en el marco municipal como referencia integradora de la visión estratégica definida por el propio Plan, así como en otros documentos existentes facilitados al equipo redactor, que determinan los objetivos que establecen las políticas sectoriales del municipio en el ámbito local.

En relación con la actividad económica en el municipio, el **Plan Estratégico Industrial** lanza la Estrategia smARtGANDA: Arganda Inteligente, Sostenible y Social. Formada por 8 objetivos y estructurada en 5 Ejes Estratégicos: Marca Ciudad, Cooperación, Empleo, Innovación y Gestión de las infraestructuras, que incorporan un total de 10 Planes de acción con los que acometer cada una de las iniciativas planteadas, alineadas a su vez con la Estrategia de Especialización Inteligente de la Comunidad de Madrid (RIS3).

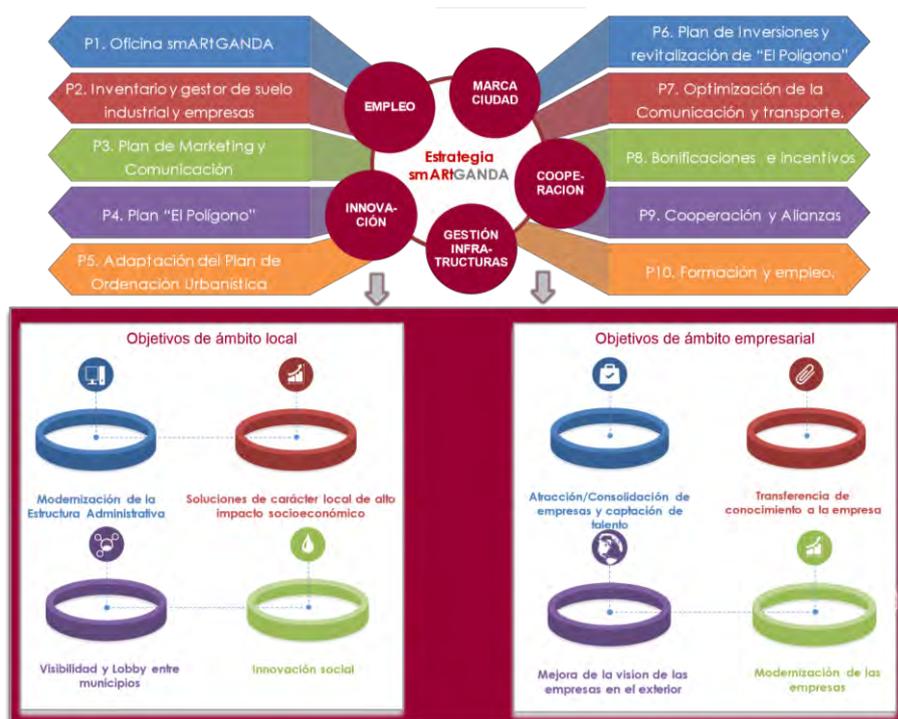


Ilustración 2. Objetivos, ejes y planes de la Estrategia smARTGANDA. Fuente: Elaboración propia.

Objetivos, ejes y planes de la Estrategia SmARtGANDA. Fuente: Plan Estratégico Industrial del municipio de Arganda del Rey.

Dentro de esta Estrategia, tienen especial incidencia en relación con el nuevo PGOU los siguientes objetivos vinculados al ámbito local:

- **Desarrollo eficiente y sostenible del municipio.** Se refiere al desarrollo e implantación de soluciones mediante acuerdos de colaboración público-privados que aporten máxima eficiencia en proyectos cuyos resultados sean escalables, eficientes y alineados con las políticas municipales. De igual forma, hace mención del análisis de soluciones innovadoras dirigidas a la modernización del Polígono Industrial, servicios públicos y un nuevo modelo de gestión integral y de relación con la ciudadanía.
- **Innovación social.** Enmarca en el concepto de innovación social actuaciones como tendencia para la atracción de inversiones en el municipio. A partir del aprovechamiento de tecnologías y soluciones empresariales que influyan en el ámbito de las políticas públicas con el objetivo de incrementar los niveles de inversión empresarial y el impacto en el desarrollo local. Reconoce los modelos de competitividad territorial que integren el desarrollo económico social y medioambiental como aliados excepcionales para, a través de colaboración público-privada, poner en marcha ecosistemas de innovación social.

Por su parte, dentro de los 10 Planes de acción, se identifican tres como determinantes para su integración en el nuevo marco del PGOU:

- **P5. Adaptación del Plan de Ordenación Urbana.** Se identifica el actual Plan Municipal de Ordenación Urbana como un elemento no facilitador y, en algunas circunstancias, un obstáculo al desarrollo y crecimiento de la actividad empresarial. Se apunta como necesario dotar de una mayor flexibilidad al instrumento para fomentar la inversión y desarrollo de actividad en el polígono, considerando los nuevos modelos de negocio y actividades empresariales siempre bajo el amparo del interés público municipal y la mejora de la competitividad.

- **P6. Plan de inversiones y revitalización de “El Polígono”.** Se denomina un único polígono productivo al conjunto de las 17 zonas industriales en Arganda del Rey, lo que le posiciona como uno de los polígonos industriales más grandes de la Comunidad de Madrid, con una dimensión de más de 400 Hectáreas. En las actuaciones de inversión destaca la importancia de la priorización de acciones relacionadas con la sostenibilidad, ahorro energético, gestión de residuos y el uso de nuevas tecnologías para la mejora de la eficiencia dentro de los parámetros que sigue la innovación social, así como la promoción de proyectos que incorporen soluciones tecnológicas novedosas provenientes de acuerdos público-privados o procesos de compra pública innovadora.

El objetivo es cambiar la visión de polígono viejo a través de la reurbanización y acondicionamiento de los viales y principales accesos al polígono, adecuando y reorganizando los espacios destinados al aparcamiento y al tránsito peatonal, y recualificando sus zonas verdes; así como de la modernización de las infraestructuras y servicios.

- **P7. Plan de optimización de la comunicación y el transporte: Arganda conectada.** Se busca lograr una conexión directa entre el polígono y el municipio a través del desarrollo de actuaciones de mejora y optimización en las diferentes vías de comunicación y transporte que conectan con el municipio y con el polígono industrial, principalmente el autobús urbano y el Metro, así como en las infraestructuras de transporte por carretera.

3.3 ESTRATEGIAS EN EL MARCO DE LA AGENDA URBANA ESPAÑOLA

Con el objetivo de facilitar la aproximación a la situación actual de las ciudades españolas, la Agenda Urbana, así como la toma de decisiones para el cumplimiento de los objetivos de la agenda, el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana pone a disposición de todos los municipios de más de 5.000 habitantes un conjunto de datos e indicadores que permiten conocer cuáles son los rasgos más característicos de cada municipio en relación al conjunto de las ciudades españolas.

Cada uno de estos Datos Descriptivos se basa en datos procedentes de:

- Diversas herramientas del Ministerio, como el Sistema de Información Urbana (SIU) o el Atlas de las Áreas Urbanas en España, entre otros.
- En datos de distintas instituciones y organismos como el Instituto Nacional de Estadística (INE), la Tesorería de la Seguridad Social, la Dirección General del Catastro, el Sistema de Información de la Ocupación de Suelo en España (SIOSE).
- Por último, estos datos descriptivos permiten incorporar otros datos de los que disponen las propias Entidades Locales.

A través de las bases metodológicas comunes se facilita la lectura homogénea y la comparación a nivel estatal y, en algunos de los datos descriptivos, se avanza una cuantificación de los mismos a través del establecimiento de una serie de valores de referencia. Para la definición de estos valores de referencia, dada la diversidad de ciudades española, se emplean:

- El valor del primer cuartil que identifica el valor menor o igual al 25% de la muestra de datos.
- El valor medio, que se calcula con la mediana.
- El valor del tercer cuartil, que identifica el valor menor o igual al 75% de la muestra.

Estos Datos Descriptivos se cruzan con los distintos Objetivos Estratégicos de la Agenda Urbana Española, y permiten por tanto una primera aproximación a la situación del municipio en relación a dichos objetivos:

DATOS DESCRIPTIVOS	OBJETIVOS ESTRATÉGICOS									
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
D.01. VARIACIÓN DE LA POBLACIÓN 2006-2016 (%)	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
D.02. TERRITORIO Y DIVERSIDAD DE HABITATS	✓		✓							
D.03. SUPERFICIE DE EXPLOTACIONES AGRARIAS Y FORESTALES	✓		✓							
D.04. SUPERFICIE DE SUELO NO URBANIZABLE (%)	✓									✓
D.05. SUPERFICIE VERDE (ha cada 1.000 hab.)	✓		✓							
D.06. DENSIDAD DE POBLACIÓN EN SUELO URBANO (hab./ha)	✓	✓		✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
D.07. SUELO URBANO DISCONTINUO (%)	✓	✓			✓					
D.08. DENSIDAD DE VIVIENDA (viv/ha)	✓	✓		✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
D.09. COMPACIDAD URBANA (m ² /m ² s)		✓			✓	✓				
D.10. COMPACIDAD RESIDENCIAL		✓			✓	✓				
D.11. COMPLEJIDAD URBANA		✓			✓	✓				
D.12. PARQUES Y EQUIPAMIENTOS DE ZONAS VERDES		✓	✓			✓				
D.13. ESPACIO PÚBLICO		✓				✓				
D.ST.01. DENSIDAD DE VIVIENDA PREVISTA EN LAS ADS ³ (viv./ha)		✓			✓	✓		✓		
D.ST.02. ÁREAS DE SUELO DE DESARROLLO (%)	✓	✓								✓
D.ST.03. SUELO URBANIZABLE DELIMITADO (%)	✓	✓								✓
D.ST.04. SUPERFICIE DE SUELO PREVISTO PARA USO RESIDENCIAL (%)	✓	✓								
D.ST.05. SUPERFICIE DE SUELO PREVISTO PARA ACTIVIDADES ECONÓMICAS (%)	✓	✓				✓	✓			
D.14. ANTIGÜEDAD DEL PARQUE EDIFICATORIO (%)		✓	✓	✓						
D.15. CONSUMO DE AGUA		✓		✓						
D.16. CALIDAD DEL SILENCIO		✓								
D.17. SUPERFICIE DE INFRAESTRUCTURAS DE TRANSPORTE Y MOVILIDAD	✓				✓					
D.18. ÍNDICE DE MOTORIZACIÓN			✓		✓					
D.19. DENSIDAD DE LÍNEAS DE AUTOBÚS Y MODOS FERROVIARIOS					✓		✓			
D.20. ACCESIBILIDAD A LOS SERVICIOS DE TRANSPORTE PÚBLICO					✓	✓				
D.21. DOTACIÓN DE VÍAS CICLISTAS			✓		✓					
D.22. ENVEJECIMIENTO DE LA POBLACIÓN		✓			✓	✓	✓	✓	✓	✓
D.23. POBLACIÓN EXTRANJERA (%)		✓				✓	✓			
D.24. ÍNDICE DE DEPENDENCIA		✓				✓	✓			
D.25. PORCENTAJE DE PERSONAS CON ACCESO A LOS SERVICIOS SOCIALES						✓				
D.26. NÚMERO DE TRABAJADORES/AS						✓	✓		✓	
D.27. NÚMERO DE ESTABLECIMIENTOS							✓		✓	
D.28. TASA DE PARO						✓	✓			
D.29. PARQUE DE VIVIENDA (viv/1000 hab.)		✓						✓		
D.30. TIPOLOGÍA DE VIVIENDA		✓						✓		
D.31. VIVIENDA PROTEGIDA		✓						✓		
D.32. VARIACIÓN DEL NÚMERO DE HOGARES 2001-2011 (%)	✓	✓						✓		
D.33. CRECIMIENTO DEL PARQUE DE VIVIENDA 2001-2011 (%)	✓	✓		✓				✓		
D.34. VIVIENDA SECUNDARIA (%)		✓						✓		
D.35. VIVIENDA VACÍA (%)		✓						✓		
D.36. ACCESIBILIDAD A LA VIVIENDA								✓		
D.ST.06. VIVIENDAS PREVISTAS EN ÁREAS DE DESARROLLO (%)	✓	✓		✓				✓		
D.ST.07. NÚMERO DE VIVIENDAS PREVISTAS EN LAS ADS (viv/1000 hab.)	✓	✓		✓				✓		
D.37. FIGURA DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO VIGENTE EN EL MUNICIPIO.	✓	✓						✓		✓
D.38. FECHA DE LA FIGURA DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO VIGENTE.	✓	✓						✓		✓
D.39. AGENDA URBANA, PLANEAMIENTO ESTRATÉGICO Y SMART CITIES.	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓

Si bien al cálculo de algunos Datos Descriptivos requiere de información de la que no se dispone actualmente, se realiza a continuación un primer cálculo de estos indicadores en base a los datos disponibles.

Para facilitar la extracción de conclusiones, los Datos Descriptivos se presentan agrupados por Objetivos Estratégicos. Para cada Dato Descriptivo se recogen los valores del Primer Cuartil, el Valor Medio y el Tercer Cuartil, y se indica el resultado de cada indicador para Arganda en relación a estos tramos (columna *Cuartil*). Cabe señalar que dicha posición no tiene en si misma condición positiva o negativa, sirviendo simplemente como referencia respecto del resto de municipios.

El **Objetivo Estratégico 1** está orientado a mejorar las relaciones del espacio urbano con su territorio y con los valores patrimoniales del mismo, así como a reforzar el papel de las infraestructuras verdes y azules como elementos de mejora de la biodiversidad y de lucha contra el cambio climático.

TERRITORIO, PAISAJE Y BIODIVERSIDAD						
OBJETIVO ESTRATÉGICO 1: <i>Hacer un uso racional del suelo, conservarlo y protegerlo.</i>						
DATOS DESCRIPTIVOS AUE	Arganda del Rey	V1C	Vmedio	V3C	Cuartil	
D.01. VARIACIÓN DE LA POBLACIÓN 2006 – 2016 (%).	13,61	0,65	5,63	13,61	4C	
D.02.A. SUPERFICIE DE COBERTURA ARTIFICIAL POR MUNICIPIO (%).	18,63	7,35	20,05	39,22	2C	
D.02.B. SUPERFICIE DE CULTIVOS POR MUNICIPIO (%).	39,71	7,90	23,77	43,77	3C	
D.02.C. SUPERFICIE DE ZONA FORESTAL Y DEHESAS POR MUNICIPIO (%).	33,45	19,88	33,66	49,33	2C	
D.03.A. SUPERFICIE MUNICIPAL DESTINADA A EXPLOTACIONES AGRARIAS Y FORESTALES (%).	1,32	0,02	0,11	0,29	4C	
D.03.B. SUPERFICIE DESTINADA A EXPLOTACIONES AGRARIAS Y FORESTALES RESPECTO AL SUELO URBANO Y URBANIZABLE DELIMITADO DE LA CIUDAD (%).	9,06	0,10	0,76	2,44	4C	
D.04. SUPERFICIE MUNICIPAL DE SUELO NO URBANIZABLE (%).	82,65	49,79	72,30	85,12	3C	
D.05. SUPERFICIE DE ZONAS VERDES POR CADA 1.000 HABITANTES.	2,22	1,79	2,50	3,79	2C	
D.06. DENSIDAD URBANA. NÚMERO DE HABITANTES POR HECTÁREA DE SUPERFICIE DE SUELO URBANO (HAB./HA).	67,24	47,94	67,42	88,87	2C	
D.07. SUPERFICIE DE SUELO URBANO MIXTO DISCONTINUO SOBRE SUELO URBANO MIXTO TOTAL (%).	11,87	8,25	24,60	51,50	2C	
D.08. DENSIDAD DE VIVIENDA POR SUPERFICIE DE SUELO URBANO (VM/HA).	25,56	23,08	33,51	44,57	2C	
D.ST.02. PORCENTAJE DE ÁREAS DE SUELO DE DESARROLLO RESPECTO AL TOTAL DEL SUELO URBANO (%).	96,18	30,82	53,38	99,35	3C	
D.ST.03. SUELO URBANIZABLE DELIMITADO RESPECTO AL TOTAL DEL SUELO URBANO (%).	84,32	22,12	47,44	82,16	4C	
D.ST.04. PORCENTAJE DE ÁREAS DE SUELO EN DESARROLLO DE USO RESIDENCIAL RESPECTO AL TOTAL DE SUELO URBANO (%).	38,21	17,50	33,75	53,63	3C	
D.17.A. SUPERFICIE DE INFRAESTRUCTURAS DE TRANSPORTE (HA).	274,65	103,37	181,20	307,76	3C	
D.17.B. PORCENTAJE DE SUPERFICIE DE INFRAESTRUCTURAS DE TRANSPORTE RESPECTO AL TÉRMINO MUNICIPAL (%).	3,42	1,39	2,25	4,46	3C	
D.32. VARIACIÓN DEL NÚMERO DE HOGARES 2.001-2.011 (%).	88,80	25,78	35,86	52,91	4C	
D.33. CRECIMIENTO DEL PARQUE DE VIVIENDA 2001-2011 (%).	62,93	16,69	22,23	31,52	4C	
D.ST.06. PORCENTAJE DE VIVIENDAS PREVISTAS EN ÁREAS DE DESARROLLO RESPECTO AL PARQUE DE VIVIENDA EXISTENTE (%).	57,21	16,01	30,74	57,22	3C	
D.ST.07. NÚMERO DE VIVIENDAS PREVISTAS EN LAS ÁREAS DE DESARROLLO POR CADA 1.000 HABITANTES.	217,45	89,49	156,68	268,21	3C	
D.37. FIGURA DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO VIGENTE EN EL MUNICIPIO.	PG				PG	
D.38. FECHA DE LA FIGURA DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO VIGENTE EN EL MUNICIPIO.	1999	1994	2001	2007	2C	

A este respecto, Arganda cuenta, como se puede observar a través de los Datos Descriptivos, con:

- Porcentaje de suelo no urbanizable por encima de la media española y superficie artificial por debajo.
- El suelo destinado a cultivos, explotaciones agrarias y forestales está también por encima de la media.
- Sin embargo, la superficie de zonas verdes por cada 1.000 habitantes se encuentra ligeramente por debajo.

- Buenas condiciones de compacidad urbana, como demuestra el bajo porcentaje de suelo urbano discontinuo, si bien los datos de densidad son significativos de un modelo de desarrollos unifamiliares de densidades medias y bajas.
- En relación a los indicadores que cuantifican el suelo previsto para futuros desarrollos respecto del suelo urbano, así como los crecimientos previstos, el municipio se sitúa en los cuartiles 3º y 4º, lo cual, si bien no supone en sí mismo un problema, sí requiere de una reflexión sobre el modelo de desarrollo más o menos expansivo para el futuro.

MODELO DE CIUDAD					
OBJETIVO ESTRATÉGICO 2: Evitar la dispersión urbana y revitalizar la ciudad existente.					
DATOS DESCRIPTIVOS AUE	Arganda del Rey	V1C	Vmedio	V3C	Cuartil
D.01. VARIACIÓN DE LA POBLACIÓN 2006 – 2016 (%).	13,61	0,65	5,63	13,61	4C
D.06. DENSIDAD URBANA. NÚMERO DE HABITANTES POR HECTÁREA DE SUPERFICIE DE SUELO URBANO (HAB./HA).	67,24	47,94	67,42	88,87	2C
D.07. SUPERFICIE DE SUELO URBANO MIXTO DISCONTINUO SOBRE SUELO URBANO MIXTO TOTAL (%).	11,87	8,25	24,60	51,50	2C
D.08. DENSIDAD DE VIVIENDA POR SUPERFICIE DE SUELO URBANO (VIV/HA).	25,56	23,08	33,51	44,57	2C
D.09. COMPACIDAD URBANA. SUPERFICIE CONSTRUIDA TOTAL POR SUPERFICIE DE SUELO (M2T/M2S).	0,76	0,58	0,75	0,88	3C
D.10.A. SUPERFICIE CONSTRUIDA DE USO RESIDENCIAL POR SUPERFICIE DE SUELO (M2T/M2S).	0,36	0,36	0,43	0,53	2C
D.10.B. SUPERFICIE CONSTRUIDA DE USO RESIDENCIAL RESPECTO AL TOTAL DE SUPERFICIE CONSTRUIDA (%).	47,53	55,35	61,03	64,81	1C
D.11. COMPLEJIDAD URBANA.	-	-	-	-	-
D.12.A.ZONAS VERDES POR HABITANTE (M2/HAB).	-	-	-	-	-
D.12.B.DENSIDAD ZONAS VERDES (%).	-	-	-	-	-
D.13.A.LONGITUD CALLES PEATONALES (%).	-	-	-	-	-
D.13.B.ÁREA CALLES PEATONALES (%).	-	-	-	-	-
D.ST.01. DENSIDAD DE VIVIENDAS PREVISTAS EN LAS ÁREAS DE SUELO DE DESARROLLO (VIV/HA).	19,20	14,85	21,92	29,29	2C
D.ST.02. PORCENTAJE DE ÁREAS DE SUELO DE DESARROLLO RESPECTO AL TOTAL DEL SUELO URBANO (%).	96,18	30,82	53,38	99,35	3C
D.ST.03. SUELO URBANIZABLE DELIMITADO RESPECTO AL TOTAL DEL SUELO URBANO (%).	84,32	22,12	47,44	82,16	4C
D.ST.04. PORCENTAJE DE ÁREAS DE SUELO EN DESARROLLO DE USO RESIDENCIAL RESPECTO AL TOTAL DE SUELO URBANO (%).	38,21	17,50	33,75	53,63	3C
D.ST.05. PORCENTAJE DE ÁREAS DE SUELO EN DESARROLLO DE USO ACTIVIDADES ECONÓMICA (INDUSTRIAL O TERCIARIO) RESPECTO AL TOTAL DE SUELO URBANO (%).	57,93	4,50	13,18	26,11	4C
D.14. PORCENTAJE DEL PARQUE EDIFICATORIO POR MUNICIPIO CON UNA ANTIGÜEDAD ANTERIOR AL AÑO 2000 (%).	48,80	57,90	67,80	73,20	1C
D.15. CONSUMO DE AGUA.	-	-	-	-	-
D.16.A.CALIDAD DEL SILENCIO DÍA (%).	-	-	-	-	-
D.16.B.CALIDAD DEL SILENCIO NOCHE (%).	-	-	-	-	-
D.22.A. ÍNDICE DE ENVEJECIMIENTO DE LA POBLACIÓN (%).	11,40	13,53	16,11	19,74	1C
D.22.B. ÍNDICE DE SENECTUD DE LA POBLACIÓN (%).	16,99	12,85	14,80	19,51	3C
D.23. PORCENTAJE DE POBLACIÓN EXTRANJERA (%).	21,41	5,16	8,86	15,51	4C
D.24.A. ÍNDICE DE DEPENDENCIA TOTAL (%).	43,20	46,44	48,70	51,98	1C
D.24.B. ÍNDICE DE DEPENDENCIA INFANTIL (%).	26,88	21,93	24,06	26,30	4C
D.24.C. ÍNDICE DE DEPENDENCIA DE MAYORES (%).	16,55	20,14	24,26	30,58	1C
D.29. NÚMERO DE VIVIENDAS POR CADA 1.000 HABITANTES.	380,26	423,92	488,98	565,46	1C
D.31. VIVIENDA PROTEGIDA.	-	-	-	-	-
D.32. VARIACIÓN DEL NÚMERO DE HOGARES 2.001-2.011 (%).	88,80	25,78	35,86	52,91	4C
D.33. CRECIMIENTO DEL PARQUE DE VIVIENDA 2001-2011 (%).	62,93	16,69	22,23	31,52	4C
D.34. PORCENTAJE DE VIVIENDA SECUNDARIA (%).	2,10	4,54	7,96	19,68	1C
D.35. PORCENTAJE DE VIVIENDA VACÍA (%).	5,40	11,67	15,21	21,54	1C

El **Objetivo Estratégico 2** se focaliza en promover un modelo de ciudad compacta, densa y compleja, capaz de proveer a su ciudadanía de los servicios necesarios al tiempo que responsable con su impacto ambiental.

- Arganda se sitúa ligeramente por debajo en relación a la densidad de habitantes y de viviendas por Hectárea, así como en la densidad de los desarrollos residenciales previstos. Por ello, y si bien como se ha mencionado la alta compacidad si es un elemento positivo del modelo de desarrollo, cabe plantear una reflexión al respecto.
- La actividad industrial del municipio sitúa a la ciudad en los cuartiles inferiores en el peso que los usos residenciales tienen en el conjunto del municipio, posibilitando un modelo que se aleja de los monocultivos residenciales propios de otros municipios de las periferias urbanas.
- En relación al perfil demográfico de la población, los datos muestran un perfil más joven (pero con mayor porcentaje de personas mayores de 85 años) y un mayor peso de la población de origen extranjero, con unos índices de dependencia consecuentes (mayores en el caso de la población infantil y más bajos en el caso de la población mayor).

El **Objetivo Estratégico 3** se orienta a la adaptación y la resiliencia del modelo urbano y territorial ante los efectos del cambio climático así como hacia la mitigación del mismo por medio de la reducción de los GEI que generan las ciudades.

CAMBIO CLIMÁTICO					
OBJETIVO ESTRATÉGICO 3: Prevenir y reducir los impactos del Cambio Climático y mejorar la resiliencia.					
DATOS DESCRIPTIVOS AUE	Arganda del Rey	V1C	Vmedio	V3C	Cuartil
D.01. VARIACIÓN DE LA POBLACIÓN 2006 – 2016 (%)	13,61	0,65	5,63	13,61	4C
D.02.A. SUPERFICIE DE COBERTURA ARTIFICIAL POR MUNICIPIO (%)	18,63	7,35	20,05	39,22	2C
D.02.B. SUPERFICIE DE CULTIVOS POR MUNICIPIO (%)	39,71	7,90	23,77	43,77	3C
D.02.C. SUPERFICIE DE ZONA FORESTAL Y DEHESAS POR MUNICIPIO (%)	33,45	19,88	33,66	49,33	2C
D.03.A. SUPERFICIE MUNICIPAL DESTINADA A EXPLOTACIONES AGRARIAS Y FORESTALES (%)	1,32	0,02	0,11	0,29	4C
D.03.B. SUPERFICIE DESTINADA A EXPLOTACIONES AGRARIAS Y FORESTALES RESPECTO AL SUELO URBANO Y URBANIZABLE DELIMITADO DE LA CIUDAD (%)	9,06	0,10	0,76	2,44	4C
D.04. SUPERFICIE MUNICIPAL DE SUELO NO URBANIZABLE (%)	82,65	49,79	72,30	85,12	
D.05. SUPERFICIE DE ZONAS VERDES POR CADA 1.000 HABITANTES.	2,22	1,79	2,50	3,79	2C
D.12.A.ZONAS VERDES POR HABITANTE (M2/HAB).	-	-	-	-	-
D.12.B.DENSIDAD ZONAS VERDES (%)	-	-	-	-	-
D.14. PORCENTAJE DEL PARQUE EDIFICATORIO POR MUNICIPIO CON UNA ANTIGÜEDAD ANTERIOR AL AÑO 2000 (%)	48,80	57,90	67,80	73,20	1C
D.18.A. VEHÍCULOS DOMICILIADOS CADA 1000 HABITANTES.	507,07	508,93	537,61	567,61	1C
D.18.B. PORCENTAJE DE TURISMOS (%)	74,18	70,50	73,54	75,84	3C
D.18.C. PORCENTAJE DE MOTOCICLETAS (%)	6,55	7,32	9,20	12,73	1C
D.18.D. ANTIGÜEDAD DEL PARQUE DE VEHÍCULOS.	-	-	-	-	-
D.21. DOTACIÓN DE VÍAS CICLISTAS.	-	-	-	-	-

En este sentido cabe señalar algunas cuestiones relevantes:

- La proporción de suelos no artificiales del municipio respecto al suelo urbano presenta valores positivos, así como la proporción de suelo no urbanizable, una

cuestión relevante en la adaptación al cambio climático y la minimización de la isla de calor.

- Sin embargo, debe avanzarse en una mayor naturalización del espacio urbano, como muestra la baja proporción de zonas verdes por habitante.
- En relación al impacto del parque de viviendas sobre el medio ambiente, la antigüedad del mismo (con solo un 48% anterior a 2000) supone un valor significativo.
- Igualmente, el municipio presenta un índice de motorización que los sitúa en el primer cuartil respecto de la media nacional.

El **Objetivo Estratégico 4** se plantea complementariamente al anterior con el objetivo de disminuir el impacto ambiental de las ciudades, en este caso a través de las estrategias vinculadas a la gestión eficiente de los recursos energéticos e hídricos, así como de los residuos generados por el entorno urbano.

GESTIÓN SOSTENIBLE DE LOS RECURSOS Y ECONOMÍA CIRCULAR					
OBJETIVO ESTRATÉGICO 4: Hacer una gestión sostenible de los recursos y favorecer la economía circular.					
DATOS DESCRIPTIVOS AUE	Arganda del Rey	V1C	Vmedio	V3C	Cuartil
D.01. VARIACIÓN DE LA POBLACIÓN 2006 – 2016 (%)	13,61	0,65	5,63	13,61	4C
D.06. DENSIDAD URBANA. NÚMERO DE HABITANTES POR HECTÁREA DE SUPERFICIE DE SUELO URBANO (HAB./HA).	67,24	47,94	67,42	88,87	2C
D.08. DENSIDAD DE VIVIENDA POR SUPERFICIE DE SUELO URBANO (VM/HA).	25,56	23,08	33,51	44,57	2C
D.14. PORCENTAJE DEL PARQUE EDIFICATORIO POR MUNICIPIO CON UNA ANTIGÜEDAD ANTERIOR AL AÑO 2000 (%).	48,80	57,90	67,80	73,20	1C
D.15. CONSUMO DE AGUA.	-	-	-	-	-
D.33. CRECIMIENTO DEL PARQUE DE VIVIENDA 2001-2011 (%).	62,93	16,69	22,23	31,52	4C
D.ST.06. PORCENTAJE DE VIVIENDAS PREVISTAS EN ÁREAS DE DESARROLLO RESPECTO AL PARQUE DE VIVIENDA EXISTENTE (%).	57,21	16,01	30,74	57,22	3C
D.ST.07. NÚMERO DE VIVIENDAS PREVISTAS EN LAS ÁREAS DE DESARROLLO POR CADA 1.000 HABITANTES.	217,45	89,49	156,68	268,21	3C

Si bien en este objetivo los Datos Descriptivos no permiten aportar una información muy precisa respecto a las cuestiones relacionadas con la eficiencia energética y la gestión de recursos y residuos, los indicadores apuntan algunas cuestiones:

- Se puede identificar una posición de partida positiva debido a la baja antigüedad del parque edificado municipal, si bien los modelos de densidades medias y bajas resultan menos eficientes.
- Igualmente, la previsión de desarrollos residenciales futuros (situados en el tercer cuartil respecto de la media nacional) apuntan a las oportunidades vinculadas a promover la edificación sostenible en los desarrollos futuros.

El **Objetivo Estratégico 5** se centra a las cuestiones vinculadas a la movilidad sostenible, tanto en la planificación de modos de movilidad con menor impacto ambiental como en el fomento de la ciudad de proximidad como factor esencial para la reducción de los desplazamientos motorizados.

A este respecto, los Datos Descriptivos permiten extraer algunas conclusiones, si bien en este caso, algunos de los indicadores no se encuentran calculados al requerir información de ámbito local:

- La diversidad y la mezcla de usos que existe en términos generales en el municipio constituye un factor positivo para reforzar los modelos de proximidad y reducir los desplazamientos.
- Sin embargo, las densidades medias y bajas tanto del suelo urbano como de los desarrollos previstos suponen un elemento en contra, máxime si consideramos que

estos modelos dificultan la aparición de actividades comerciales y la sostenibilidad de las dotaciones públicas.

- La superficie destinada a infraestructuras de transporte se sitúa en el tercer cuartil respecto de la media nacional, si bien como ya se ha dicho el índice de motorización es ligeramente inferior a la media.

MOBILIDAD Y TRANSPORTE					
OBJETIVO ESTRATÉGICO 5: Favorecer la proximidad y la movilidad sostenible.					
DATOS DESCRIPTIVOS AUE	Arganda del Rey	V1C	Vmedio	V3C	Cuartil
D.01. VARIACIÓN DE LA POBLACIÓN 2006 – 2016 (%).	13,61	0,65	5,63	13,61	4C
D.06. DENSIDAD URBANA. NÚMERO DE HABITANTES POR HECTÁREA DE SUPERFICIE DE SUELO URBANO (HAB./HA).	67,24	47,94	67,42	88,87	2C
D.07. SUPERFICIE DE SUELO URBANO MIXTO DISCONTINUO SOBRE SUELO URBANO MIXTO TOTAL (%).	11,87	8,25	24,60	51,50	2C
D.08. DENSIDAD DE VIVIENDA POR SUPERFICIE DE SUELO URBANO (VM/HA).	25,56	23,08	33,51	44,57	2C
D.09. COMPACIDAD URBANA. SUPERFICIE CONSTRUIDA TOTAL POR SUPERFICIE DE SUELO (M2T/M2S).	0,76	0,58	0,75	0,88	3C
D.10.A. SUPERFICIE CONSTRUIDA DE USO RESIDENCIAL POR SUPERFICIE DE SUELO (M2T/M2S).	0,36	0,36	0,43	0,53	2C
D.10.B. SUPERFICIE CONSTRUIDA DE USO RESIDENCIAL RESPECTO AL TOTAL DE SUPERFICIE CONSTRUIDA (%).	47,53	55,35	61,03	64,81	1C
D.11. COMPLEJIDAD URBANA.	-	-	-	-	-
D.ST.01. DENSIDAD DE VIVIENDAS PREVISTAS EN LAS ÁREAS DE SUELO DE DESARROLLO (VM/HA).	19,20	14,85	21,92	29,29	2C
D.14. PORCENTAJE DEL PARQUE EDIFICATORIO POR MUNICIPIO CON UNA ANTIGÜEDAD ANTERIOR AL AÑO 2000 (%).	48,80	57,90	67,80	73,20	1C
D.17.A. SUPERFICIE DE INFRAESTRUCTURAS DE TRANSPORTE (HA).	274,65	103,37	181,20	307,76	3C
D.17.B. PORCENTAJE DE SUPERFICIE DE INFRAESTRUCTURAS DE TRANSPORTE RESPECTO AL TÉRMINO MUNICIPAL (%).	3,42	1,39	2,25	4,46	3C
D.18.A. VEHÍCULOS DOMICILIADOS CADA 1000 HABITANTES.	507,07	508,93	537,61	567,61	1C
D.18.B. PORCENTAJE DE TURISMOS (%).	74,18	70,50	73,54	75,84	3C
D.18.C. PORCENTAJE DE MOTOCICLETAS (%).	6,55	7,32	9,20	12,73	1C
D.18.D. ANTIGÜEDAD DEL PARQUE DE VEHÍCULOS.	-	-	-	-	-
D.19.A. DENSIDAD DE LÍNEAS DE AUTOBÚS.	-	-	-	-	-
D.19.B. OFERTA DE LÍNEAS DE AUTOBÚS POR HABITANTE.	-	-	-	-	-
D.19.C. OFERTA DE PLAZAS DE AUTOBÚS POR HABITANTE.	-	-	-	-	-
D.19.D. DENSIDAD DE REDES FERROVIARIAS.	-	-	-	-	-
D.19.E. OFERTA DE REDES FERROVIARIAS POR HABITANTE.	-	-	-	-	-
D.20. ACCESIBILIDAD A LOS SERVICIOS DE TRANSPORTE PÚBLICO.	-	-	-	-	-
D.21. DOTACIÓN DE VÍAS CICLISTAS.	-	-	-	-	-
D.22.A. ÍNDICE DE ENVEJECIMIENTO DE LA POBLACIÓN (%).	11,40	13,53	16,11	19,74	1C
D.22.B. ÍNDICE DE SENECTUD DE LA POBLACIÓN (%).	16,99	12,85	14,80	19,51	3C

El **Objetivo Estratégico 6** tiene por meta la reducción del riesgo de pobreza y las situaciones de exclusión social que tienen lugar en el entorno urbano, buscando la igualdad de oportunidades desde la perspectiva del género, la edad y la discapacidad.

A este respecto, los Datos Descriptivos permiten una aproximación al perfil poblacional y las posibles dinámicas de exclusión social, identificándose:

- El índice de dependencia total se sitúa en el primer cuartil respecto a la media nacional.
- El índice de población extranjera es el indicador que presenta un valor más alejado de la media española (21,4% respecto al 8,86 de media)

- Los índices de dependencia son coherentes con el perfil joven de la población del municipio, situándose la dependencia infantil por encima de la media y la de personas mayores por debajo.
- El mercado de trabajo muestra una tendencia acorde con el perfil del municipio, con un amplio porcentaje de trabajadores en la industria. Resulta también significativo el peso del sector de la construcción -cuestión a tener en cuenta dada la volatilidad del mismo-, así como el bajo peso del sector servicios.
- Los datos relacionados con el paro muestran valores negativos, con porcentajes por encima de la media tanto en paro total como en el paro de hombres entre 25 y 44 y, especialmente, en el paro femenino (61% frente al 57,8% de la media española).

COHESION SOCIAL E IGUALDAD DE OPORTUNIDADES					
OBJETIVO ESTRATÉGICO 6: Fomentar la cohesión social y buscar la equidad.					
DATOS DESCRIPTIVOS AUE	Arganda del Rey	V1C	Vmedio	V3C	Cuartil
D.01. VARIACIÓN DE LA POBLACIÓN 2006 – 2016 (%).	13,61	0,65	5,63	13,61	4C
D.06. DENSIDAD URBANA. NÚMERO DE HABITANTES POR HECTÁREA DE SUPERFICIE DE SUELO URBANO (HAB./HA).	67,24	47,94	67,42	88,87	2C
D.08. DENSIDAD DE VIVIENDA POR SUPERFICIE DE SUELO URBANO (VM/HA).	25,56	23,08	33,51	44,57	2C
D.09. COMPACIDAD URBANA. SUPERFICIE CONSTRUIDA TOTAL POR SUPERFICIE DE SUELO (M2T/M2S).	0,76	0,58	0,75	0,88	3C
D.10.A. SUPERFICIE CONSTRUIDA DE USO RESIDENCIAL POR SUPERFICIE DE SUELO (M2T/M2S).	0,36	0,36	0,43	0,53	2C
D.10.B. SUPERFICIE CONSTRUIDA DE USO RESIDENCIAL RESPECTO AL TOTAL DE SUPERFICIE CONSTRUIDA (%).	47,53	55,35	61,03	64,81	1C
D.11. COMPLEJIDAD URBANA.	-	-	-	-	-
D.12.A.ZONAS VERDES POR HABITANTE (M2/HAB).	-	-	-	-	-
D.12.B.DENSIDAD ZONAS VERDES (%).	-	-	-	-	-
D.13.A.LONGITUD CALLES PEATONALES (%).	-	-	-	-	-
D.13.B.ÁREA CALLES PEATONALES (%).	-	-	-	-	-
D.ST.01. DENSIDAD DE VIVIENDAS PREVISTAS EN LAS ÁREAS DE SUELO DE DESARROLLO (VM/HA).	19,20	14,85	21,92	29,29	2C
D.ST.05. PORCENTAJE DE ÁREAS DE SUELO EN DESARROLLO DE USO ACTIVIDADES ECONÓMICA (INDUSTRIAL O TERCIARIO) RESPECTO AL TOTAL DE SUELO URBANO (%).	57,93	4,50	13,18	26,11	4C
D.20. ACCESIBILIDAD A LOS SERVICIOS DE TRANSPORTE PÚBLICO.	-	-	-	-	-
D.22.A. ÍNDICE DE ENVEJECIMIENTO DE LA POBLACIÓN (%).	11,40	13,53	16,11	19,74	1C
D.22.B. ÍNDICE DE SENECTUD DE LA POBLACIÓN (%).	16,99	12,85	14,80	19,51	3C
D.23. PORCENTAJE DE POBLACIÓN EXTRANJERA (%).	21,41	5,16	8,86	15,51	4C
D.24.A. ÍNDICE DE DEPENDENCIA TOTAL (%).	43,20	46,44	48,70	51,98	1C
D.24.B. ÍNDICE DE DEPENDENCIA INFANTIL (%).	26,88	21,93	24,06	26,30	4C
D.24.C. ÍNDICE DE DEPENDENCIA DE MAYORES (%).	16,55	20,14	24,26	30,58	1C
D.25. PORCENTAJE DE PERSONAS CON ACCESO A LOS SERVICIOS SOCIALES.	-	-	-	-	-
D.26.A. TRABAJADORES EN SECTOR AGRICULTURA (%).	0,21	0,36	1,13	2,14	1C
D.26.B. TRABAJADORES EN SECTOR INDUSTRIA (%).	34,36	4,32	7,67	13,41	4C
D.26.C. TRABAJADORES EN SECTOR CONSTRUCCIÓN (%).	9,69	4,53	6,01	7,52	4C
D.26.D. TRABAJADORES EN SECTOR SERVICIOS (%).	55,74	73,91	80,96	87,86	1C
D.28.A. PORCENTAJE DE PARADOS TOTAL (%).	11,85	9,22	11,64	14,27	3C
D.28.B. PORCENTAJE DE PARADOS ENTRE 25 Y 44 AÑOS (%).	45,67	40,57	42,58	45,14	4C
D.28.C. PROPORCIÓN DE PARO FEMENINO (%).	61,02	55,55	57,81	59,61	4C

El **Objetivo Estratégico 7** se orienta hacia la dinamización y diversificación de la economía urbana fomentando los sectores clave en las economías locales.

ECONOMÍA URBANA					
OBJETIVO ESTRATÉGICO 7: Impulsar y favorecer la economía urbana.					
DATOS DESCRIPTIVOS AUE	Arganda del Rey	V1C	Vmedio	V3C	Cuartil
D.01. VARIACIÓN DE LA POBLACIÓN 2006 – 2016 (%)	13,61	0,65	5,63	13,61	4C
D.06. DENSIDAD URBANA. NÚMERO DE HABITANTES POR HECTÁREA DE SUPERFICIE DE SUELO URBANO (HAB./HA).	67,24	47,94	67,42	88,87	2C
D.08. DENSIDAD DE VIVIENDA POR SUPERFICIE DE SUELO URBANO (VM/HA).	25,56	23,08	33,51	44,57	2C
D.ST.05. PORCENTAJE DE ÁREAS DE SUELO EN DESARROLLO DE USO ACTIVIDADES ECONÓMICA (INDUSTRIAL O TERCIARIO) RESPECTO AL TOTAL DE SUELO URBANO (%).	57,93	4,50	13,18	26,11	4C
D.22.A. ÍNDICE DE ENVEJECIMIENTO DE LA POBLACIÓN (%).	11,40	13,53	16,11	19,74	1C
D.22.B. ÍNDICE DE SENECTUD DE LA POBLACIÓN (%).	16,99	12,85	14,80	19,51	3C
D.23. PORCENTAJE DE POBLACIÓN EXTRANJERA (%).	21,41	5,16	8,86	15,51	4C
D.24.A. ÍNDICE DE DEPENDENCIA TOTAL (%).	43,20	46,44	48,70	51,98	1C
D.24.B. ÍNDICE DE DEPENDENCIA INFANTIL (%).	26,88	21,93	24,06	26,30	4C
D.24.C. ÍNDICE DE DEPENDENCIA DE MAYORES (%).	16,55	20,14	24,26	30,58	1C
D.26.A. TRABAJADORES EN SECTOR AGRICULTURA (%).	0,21	0,36	1,13	2,14	1C
D.26.B. TRABAJADORES EN SECTOR INDUSTRIA (%).	34,36	4,32	7,67	13,41	4C
D.26.C. TRABAJADORES EN SECTOR CONSTRUCCIÓN (%).	9,69	4,53	6,01	7,52	4C
D.26.D. TRABAJADORES EN SECTOR SERVICIOS (%).	55,74	73,91	80,96	87,86	1C
D.27.A. ESTABLECIMIENTOS EN SECTOR AGRICULTURA (%).	0,59	0,24	0,99	2,33	2C
D.27.B. ESTABLECIMIENTOS EN SECTOR INDUSTRIA (%).	23,36	3,12	4,56	7,79	4C
D.27.C. ESTABLECIMIENTOS EN SECTOR CONSTRUCCIÓN (%).	12,23	5,09	6,45	8,12	4C
D.27.D. ESTABLECIMIENTOS EN SECTOR SERVICIOS (%).	63,82	79,56	86,11	89,77	1C
D.28.A. PORCENTAJE DE PARADOS TOTAL (%).	11,85	9,22	11,64	14,27	3C
D.28.B. PORCENTAJE DE PARADOS ENTRE 25 Y 44 AÑOS (%).	45,67	40,57	42,58	45,14	4C
D.28.C. PROPORCIÓN DE PARO FEMENINO (%).	61,02	55,55	57,81	59,61	4C

Los datos descriptivos para el municipio permiten extraer algunas claves relevantes:

- En términos generales, las ratios de suelo para actividades económicas, tanto existente como en previsión, superan ampliamente la media española, lo que permite dotar de diversidad al conjunto del municipio.
- Sin embargo, la densidad de viviendas y el número de habitantes por superficie se encuentran en los cuartiles inferiores respecto de la media española, lo que supone un factor en contra para el mantenimiento de unos niveles de actividad comercial adecuados. En ese sentido, debería valorarse el incremento de estas densidades para futuros desarrollos.
- Los datos relativos a la ocupación en el sector industrial y el número de establecimientos industriales se sitúan en el cuartil superior, reflejo del marcado carácter industrial de la ciudad.
- Sin embargo, no ocurre lo mismo con el sector servicios, que especialmente en el número de establecimientos se sitúa en el primer cuartil, muy por debajo de la media española.

El **Objetivo Estratégico 8** se focaliza en las cuestiones relacionadas con la vivienda, y específicamente en las vinculadas al acceso a la vivienda –en particular en el caso de colectivos vulnerables- y la creación de un parque de viviendas accesible. No obstante, esta cuestión requerirá de un estudio más preciso, al no disponerse de datos para el

cálculo de algunos de los indicadores más relevantes, como los relativos a la vivienda protegida y la capacidad de acceso a la vivienda.

VIVIENDA					
OBJETIVO ESTRATÉGICO 8: Garantizar el acceso a la vivienda.					
DATOS DESCRIPTIVOS AUE	Arganda del Rey	V1C	Vmedio	V3C	Cuartil
D.01. VARIACIÓN DE LA POBLACIÓN 2006 – 2016 (%).	13,61	0,65	5,63	13,61	4C
D.06. DENSIDAD URBANA. NÚMERO DE HABITANTES POR HECTÁREA DE SUPERFICIE DE SUELO URBANO (HAB./HA).	67,24	47,94	67,42	88,87	2C
D.08. DENSIDAD DE VIVIENDA POR SUPERFICIE DE SUELO URBANO (VIV/HA).	25,56	23,08	33,51	44,57	2C
D.ST.01. DENSIDAD DE VIVIENDAS PREVISTAS EN LAS ÁREAS DE SUELO DE DESARROLLO (VM/HA).	19,20	14,85	21,92	29,29	2C
D.22.A. ÍNDICE DE ENVEJECIMIENTO DE LA POBLACIÓN (%).	11,40	13,53	16,11	19,74	1C
D.22.B. ÍNDICE DE SENECTUD DE LA POBLACIÓN (%).	16,99	12,85	14,80	19,51	3C
D.29. NÚMERO DE VIVIENDAS POR CADA 1.000 HABITANTES.	380,26	423,92	488,98	565,46	1C
D.31. VIVIENDA PROTEGIDA.	-	-	-	-	-
D.32. VARIACIÓN DEL NÚMERO DE HOGARES 2.001-2.011 (%).	88,80	25,78	35,86	52,91	4C
D.33. CRECIMIENTO DEL PARQUE DE VIVIENDA 2001-2011 (%).	62,93	16,69	22,23	31,52	4C
D.34. PORCENTAJE DE VIVIENDA SECUNDARIA (%).	2,10	4,54	7,96	19,68	1C
D.35. PORCENTAJE DE VIVIENDA VACÍA (%).	5,40	11,67	15,21	21,54	1C
D.36. ACCESIBILIDAD A LA VIVIENDA.	-	-	-	-	-
D.ST.06. PORCENTAJE DE VIVIENDAS PREVISTAS EN ÁREAS DE DESARROLLO RESPECTO AL PARQUE DE VIVIENDA EXISTENTE (%).	57,21	16,01	30,74	57,22	3C
D.ST.07. NÚMERO DE VIVIENDAS PREVISTAS EN LAS ÁREAS DE DESARROLLO POR CADA 1.000 HABITANTES.	217,45	89,49	156,68	268,21	3C
D.37. FIGURA DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO VIGENTE EN EL MUNICIPIO.	PG				PG
D.38. FECHA DE LA FIGURA DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO VIGENTE EN EL MUNICIPIO.	1999	1994	2001	2007	2C

Se pueden identificar algunas cuestiones de interés:

- El municipio ha experimentado un importante incremento del parque residencial entre 2001 y 2011, muy por encima de la media española, de la misma manera que lo ha hecho el número de población.
- Consecuentemente, esto genera unas expectativas de crecimiento que se reflejan en el porcentaje de viviendas previstas, también por encima de la media española.

El **Objetivo Estratégico 9** busca avanzar hacia una sociedad y una administración pública basadas en el conocimiento y la innovación tecnológica, fomentando en paralelo la reducción de la brecha digital.

- El perfil demográfico del municipio presenta bajas tasas de envejecimiento (si bien mayores de senectud), lo que supone una ventaja para el avance hacia modelos de sociedad basada en el conocimiento.
- El perfil económico, por su parte, se encuentra muy escorado hacia el sector industrial, si bien esta cuestión requiere de una valoración más pormenorizada para conocer si este sector industrial cuenta con actividades densas en conocimiento.
- En sector servicios, sin embargo, resulta menos relevante, aspecto negativo al ser en la actualidad el más intenso en conocimiento.

ERA DIGITAL					
OBJETIVO ESTRATÉGICO 9: Liderar y fomentar la innovación digital.					
DATOS DESCRIPTIVOS AUE	Arganda del Rey	V1C	Vmedio	V3C	Cuartil
D.01. VARIACIÓN DE LA POBLACIÓN 2006 – 2016 (%).	13,61	0,65	5,63	13,61	4C
D.06. DENSIDAD URBANA. NÚMERO DE HABITANTES POR HECTÁREA DE SUPERFICIE DE SUELO URBANO (HAB./HA).	67,24	47,94	67,42	88,87	2C
D.08. DENSIDAD DE VIVIENDA POR SUPERFICIE DE SUELO URBANO (VM/HA).	25,56	23,08	33,51	44,57	2C
D.22.A. ÍNDICE DE ENVEJECIMIENTO DE LA POBLACIÓN (%).	11,40	13,53	16,11	19,74	1C
D.22.B. ÍNDICE DE SENECTUD DE LA POBLACIÓN (%).	16,99	12,85	14,80	19,51	3C
D.26.A. TRABAJADORES EN SECTOR AGRICULTURA (%).	0,21	0,36	1,13	2,14	1C
D.26.B. TRABAJADORES EN SECTOR INDUSTRIA (%).	34,36	4,32	7,67	13,41	4C
D.26.C. TRABAJADORES EN SECTOR CONSTRUCCIÓN (%).	9,69	4,53	6,01	7,52	4C
D.26.D. TRABAJADORES EN SECTOR SERVICIOS (%).	55,74	73,91	80,96	87,86	1C
D.27.A. ESTABLECIMIENTOS EN SECTOR AGRICULTURA (%).	0,59	0,24	0,99	2,33	2C
D.27.B. ESTABLECIMIENTOS EN SECTOR INDUSTRIA (%).	23,36	3,12	4,56	7,79	4C
D.27.C. ESTABLECIMIENTOS EN SECTOR CONSTRUCCIÓN (%).	12,23	5,09	6,45	8,12	4C
D.27.D. ESTABLECIMIENTOS EN SECTOR SERVICIOS (%).	63,82	79,56	86,11	89,77	1C

Por último, el **Objetivo Estratégico 10** se centra en los aspectos normativos y procedimentales de las políticas urbanas, incluyendo la financiación, la actualización de los planes, instrumentos y procesos de participación ciudadana, así como la capacitación y la sensibilización en materia urbana.

INSTRUMENTOS					
OBJETIVO ESTRATÉGICO 10: Mejorar los instrumentos de intervención y la gobernanza.					
DATOS DESCRIPTIVOS AUE	Arganda del Rey	V1C	Vmedio	V3C	Cuartil
D.01. VARIACIÓN DE LA POBLACIÓN 2006 – 2016 (%).	13,61	0,65	5,63	13,61	4C
D.04. SUPERFICIE MUNICIPAL DE SUELO NO URBANIZABLE (%).	82,65	49,79	72,30	85,12	3C
D.ST.02. PORCENTAJE DE ÁREAS DE SUELO DE DESARROLLO RESPECTO AL TOTAL DEL SUELO URBANO (%).	96,18	30,82	53,38	99,35	3C
D.ST.03. SUELO URBANIZABLE DELIMITADO RESPECTO AL TOTAL DEL SUELO URBANO (%).	84,32	22,12	47,44	82,16	4C
D.22.A. ÍNDICE DE ENVEJECIMIENTO DE LA POBLACIÓN (%).	11,40	13,53	16,11	19,74	1C
D.22.B. ÍNDICE DE SENECTUD DE LA POBLACIÓN (%).	16,99	12,85	14,80	19,51	3C
D.37. FIGURA DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO VIGENTE EN EL MUNICIPIO.	PG				PG
D.38. FECHA DE LA FIGURA DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO VIGENTE EN EL MUNICIPIO.	1999	1994	2001	2007	2C
D.39. AGENDA URBANA, PLANEAMIENTO ESTRATÉGICO Y SMART CITIES.	2	-	-	-	-

En esta línea, cabe realizar algunas reflexiones:

- Los instrumentos de planeamiento urbano del municipio son aún herederos del modelo expansionista de las últimas décadas, hecho que requiere de actualización para limitar el consumo de nuevo suelo y promover la reutilización de suelos existentes.
- La fecha de aprobación del planeamiento urbanístico vigente se sitúa en el segundo cuartil, algo que quedará actualizado con la presente revisión.
- El municipio cuenta con instrumentos de planificación estratégica como la Estrategia de Desarrollo Urbano y el Plan Estratégico Industrial, si bien carece de otros instrumentos relevantes como Plan de Movilidad Urbana Sostenible.

3.4 ESTRATEGIAS EN EL MARCO DEL PROGRAMA OPERATIVO FEDER

La Estrategia diseñada para la participación del Ayuntamiento de Arganda del Rey en el Programa Operativo FEDER de la Comunidad de Madrid 2014-2020 recogen los objetivos específicos, las prioridades de inversión y las líneas de actuación dentro de los Objetivos Temáticos 2, mejorar el uso y calidad de las TIC y el acceso a las mismas; 4, favorecer el paso a una economía baja en carbono en todos los sectores; y 6, proteger el medio ambiente y promover la eficiencia de los recursos.

Cada una de las líneas de actuación están definidas en base a sus objetivos estratégicos, su coherencia y alineación con el análisis de la situación del municipio. Por este motivo se tienen en consideración aquellas que deberán integrarse en el nuevo PGOU:

- **L2. Arganda eficiente.** Intervenciones en eficiencia energética basadas en soluciones inteligentes para la telegestión de consumos municipales. El objetivo de esta línea de actuación es promover el ahorro energético y la mejora de la eficiencia de las infraestructuras vinculadas a la prestación de servicios públicos municipales básicos.
- **L3. Espacio “Casa del Rey”. Centro de cultura digital, difusión del patrimonio y oficina de turismo.** El objetivo de esta línea de actuación es potenciar la red de elementos patrimoniales de la ciudad a través de un espacio singular en la ciudad como es el entorno de la Casa del Rey. Las actuaciones propuestas se alinean con la puesta en valor de todo el complejo patrimonial y la incorporación de elementos de difusión del patrimonio cultural innovadores.
- **L4. Corredor urbano inclusivo basado en el patrimonio cultural y natural de la ciudad.** El objetivo de esta línea de actuación es implementar operaciones que minimicen la fractura territorial en áreas específicas del entorno urbano de Arganda del Rey. Se trata de potenciar los recursos naturales vinculándolos al patrimonio cultural para generar espacios de encuentro e interacción social entre comunidades fragmentadas, marcadas por el modelo de desarrollo urbano de la ciudad.

3.5 ESTRATEGIAS EN EL MARCO DEL PLAN GENERAL

Examinado el PGOU de 1999 y a la vista de su grado de desarrollo, de sus determinaciones y propuestas, así como de las necesidades previsibles que deberá atender el nuevo Plan General en el futuro, parece razonable enfocar los trabajos con un criterio de revisión del anterior y no tanto de reformulación completa de sus planteamientos; en el sentido de mantener el esquema global de ordenación y regulación, para centrar las innovaciones en aquellos aspectos concretos cuya necesidad de reconsideración se ha identificado, bien para responder desde el planeamiento a problemas urbanísticos o necesidades que han surgido, bien sirvan para dar respuesta al modelo de desarrollo urbano inclusivo, seguro, resiliente y sostenible que se pretende impulsar.

Con este criterio general, la revisión del PGOU se desplegará en distintas direcciones, destacando la incorporación a través del planeamiento de los objetivos del nuevo modelo de desarrollo urbano inclusivo, seguro, resiliente y sostenible. Para ello, a partir de las consideraciones realizadas por la corporación municipal se proponen las siguientes estrategias que estructuran las propuestas de ordenación sobre el territorio:

- **Primar la regeneración urbana frente a los nuevos desarrollos.**

Promover la regeneración urbana de los tejidos industriales y residenciales más vulnerables. Además, esta estrategia contempla también el desarrollo de las UEs del PGOU-99 que han quedado como enclaves aislados para favorecer una estructura

del continuo urbano frente a un modelo fragmentado y de expansión. De esta manera se propone plantear actuaciones puntuales para favorecer una mayor interconexión local y crear un tejido urbano más integrador de las distintas piezas de ciudad.

Estas actuaciones tendrán además otros objetivos como promover una oferta de vivienda diversa, asequible y de calidad; aumentar el grado de competitividad y atracción del municipio para favorecer el desarrollo local; fomentar un uso eficiente de los recursos endógenos, aumentar la resiliencia y promover la mitigación y adaptación al cambio climático; y mejorar la cohesión social.

- **Apostar por un modelo urbano continuo e integrado.**

A partir de la conversión de las zonas industriales de las UE 15, 17 y 40, en tejidos mixtos. Además, esta estrategia pretende conectar La Poveda con el Casco urbano a través de un corredor verde que favorezca la movilidad peatonal y ciclista en el municipio. Un espacio público lineal, que se desarrollará en torno al trazado de la actual vía verde y servirá para articular los tejidos existentes y los nuevos desarrollos que colmatarán los vacíos existentes.

Esta estrategia servirá, además, para promover la complejidad urbana, a partir de incorporación de la diversidad y mezcla de usos, de parámetros adecuados de densidad edificatoria y de criterios de compacidad; aumentar la calidad y confort del espacio público; incorporar la perspectiva de género; favorecer la infraestructura verde urbana promoviendo una red de zonas verdes urbanas y periurbanas integradas con los diferentes espacios naturales del municipio; e introducir el paisaje como elemento dinamizador de la ciudad y el territorio.

- **Articular una red para la movilidad sostenible.**

Favorecer la movilidad peatonal y ciclista, y el acceso al transporte público, a partir de completar la actual red de carrieles bici hasta dar servicio a todo el municipio y facilitar los itinerarios peatonales en relación con los principales ejes de actividad y nodos de conexión intermodal en el municipio.

- **Identificar y potenciar los ejes estructurantes de actividad del municipio.**

Asegurar la dotación comercial y de servicios en cada uno de los barrios, evitando la consolidación de piezas monofuncionales.

Esta estrategia permitirá, también, fomentar la identidad de Arganda del Rey a través de su patrimonio cultural.

4. PROPUESTAS PRELIMINARES

4.1 DEFINICIÓN DEL MODELO

4.1.1 CRITERIOS GENERALES

Buscando un modelo sostenible de utilización del territorio, antes que recurrir a clasificaciones extensas de nuevo suelo urbanizable, se propone optimizar el aprovechamiento del suelo ya transformado por los procesos de urbanización. Se trata de orientar el desarrollo urbanístico hacia la ocupación de suelos que han quedado vacantes en el interior del tejido urbanístico, hacia la regeneración urbana de ámbitos consolidados a través de cambios de usos y aumento de su intensidad de implantación; hacia la densificación de zonas con masa crítica poblacional insuficiente para generar dinámicas socioeconómicas de ciudad; hacia la optimización de las dotaciones públicas, concentrando sus ámbitos de servicio y evitando su dispersión, etc.

Este criterio no es incompatible con la clasificación de nuevos terrenos urbanizables para futuros desarrollos, en el caso de que el análisis de necesidades reales de suelo lo aconsejen; pero deben quedar relegadas como última opción, una vez constatado que tales necesidades no pueden satisfacerse en los suelos ya incorporados a la trama urbana.

En definitiva, se trata de apostar por un modelo urbanístico que aspire a sustituir un “urbanismo del crecimiento” por un “urbanismo de la transformación”, dirigido desde el interés colectivo, buscando un planeamiento más responsable con el medio ambiente, más eficiente en cuanto al balance energético, más comprometido con la mitigación de los efectos del cambio climático y más equilibrado respecto a los entornos social y económico.

4.1.2 MARCO LEGAL

La implementación de estos criterios debe responder al marco legal que regula las clasificaciones de suelo urbanizable, donde existe una palpable contradicción entre las legislaciones estatal y autonómica. En efecto, coexisten dos enfoques:

1. **Criterio del carácter residual del suelo urbanizable**, establecido por artículo 15 LSCM, que define el suelo urbanizable por exclusión; por no proceder su clasificación como suelo urbano o no urbanizable de protección. Siendo así, todos los terrenos del municipio que no fueran ya urbanos o que no merezcan ningún tipo de protección, deberían en principio clasificarse como urbanizables.
2. **Criterio de justificación en razón de necesidades**. El artículo 20.1 del Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (RDL 7/2015, de 30 de octubre) viene a matizar sustancialmente el criterio anterior, restringiendo las facultades de clasificación de suelo urbanizable a los terrenos precisos para satisfacer necesidades justificadas, impidiendo la especulación y preservando de la urbanización al resto del suelo rural.

Por cuestión de rango normativo la regulación de la legislación estatal prevalece sobre la autonómica, de tal forma que el carácter “residual” del suelo urbanizable, según el régimen de la LSCM, se ve matizado por el del TRLS-2015. El nuevo Plan General debe respetar el criterio de este último, limitándose a clasificar como suelo urbanizable el que estrictamente se desprenda del análisis de las necesidades demográficas y funcionales del municipio, procurando evitar la generación de expectativas de carácter especulativo.

4.2 APROXIMACIONES A LA ORDENACIÓN

4.2.1 EL ESPACIO ENTRE LA POVEDA Y EL CASCO

Desde los años 60 del pasado siglo, el crecimiento de Arganda se ha ido desarrollando entorno a tres núcleos residenciales; el casco histórico de la Villa, el Barrio de Los Villares y el núcleo de la Poveda, surgido a partir de las viviendas de trabajadores de la antigua Azucarera. La unión entre el Casco y los Villares se ha ido consolidando con las expansiones más recientes, con el conjunto dotacional de la Ciudad Deportiva y con la nueva Área de Centralidad (UE-124) prevista en el PGOU-99.

Por su parte, la llanura entre el conjunto Casco-Villares y el núcleo de la Poveda, delimitada al sur por la antigua N-III y atravesada por la plataforma del antiguo ferrocarril, se ha ido desarrollando urbanísticamente como espacio industrial de una forma un tanto desordenada, si bien persisten grandes bolsas de suelo aún vacantes.

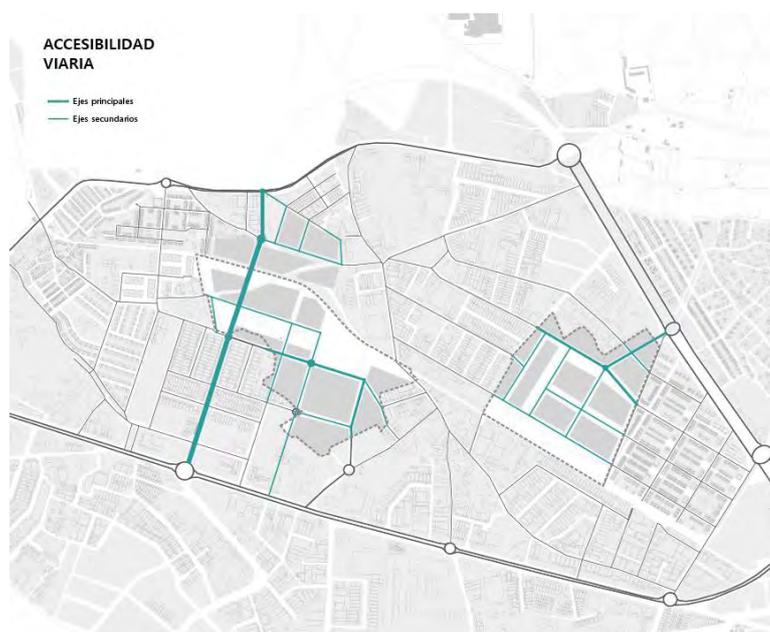
Las necesidades espaciales de las actividades económicas productivas han ido evolucionando en los últimos años hacia parcelas de mayor tamaño, tramas viarias con geometría más clara y condiciones ambientales de mayor calidad. En tal sentido, la trama industrial desplegada entre el camino del Puente Viejo, la M-300 y la Avenida de Valdearganda, ha quedado un tanto obsoleta, representando un obstáculo para la deseable integración de las tramas residenciales del Casco y la Poveda.

Con estas premisas, la ordenación del nuevo PGOU plantea sobre el ámbito la reconversión hacia residencial de los usos industriales previstos por el PGOU-99 en la zona, especialmente los que aún no han sido desarrollados; junto con la obtención de las dotaciones públicas exigibles conforme al artículo 36 LSCM. El planteamiento se definirá a través de las siguientes propuestas:

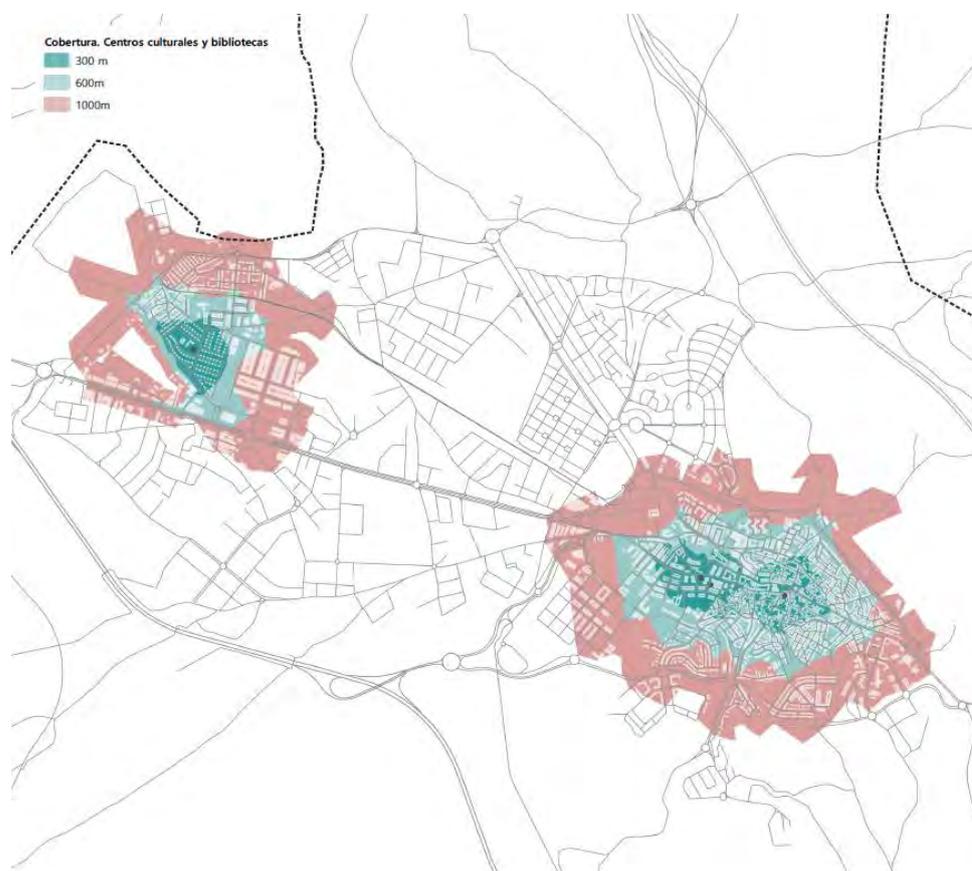
1. Asignación de uso global residencial a los suelos vacantes aún no desarrollados: UE-40, UE-16, UE-17 y otros.
2. Establecimiento de una serie de “ámbitos de transformación”, donde se establezca como nuevo uso característico el residencial, pero habilitando la continuidad transitoria de las actividades industriales existentes, para no dejarlas en situación de fuera de ordenación. La transformación podría realizarse a través de figuras de planeamiento de regeneración urbana (PERI, PPRI, PPMU, etc.), con ámbitos de dimensiones abarcables que garanticen su viabilidad. Se trataría fundamentalmente de terrenos pertenecientes a los antiguos P-10, 11 y 12.
3. Nuevo Parque Lineal de la Poveda. Articulación de los nuevos desarrollos a lo largo de un nuevo parque lineal, apoyado en el eje de la Vía Verde actual, que atraviese toda la pieza en su parte central. Se trata de ir ligando los nuevos desarrollos residenciales con un corredor verde, que integre la conectividad peatonal y ciclista separada de los grandes ejes de viario rodado del perímetro, y que cualifique ambientalmente el conjunto de nuevos desarrollos.



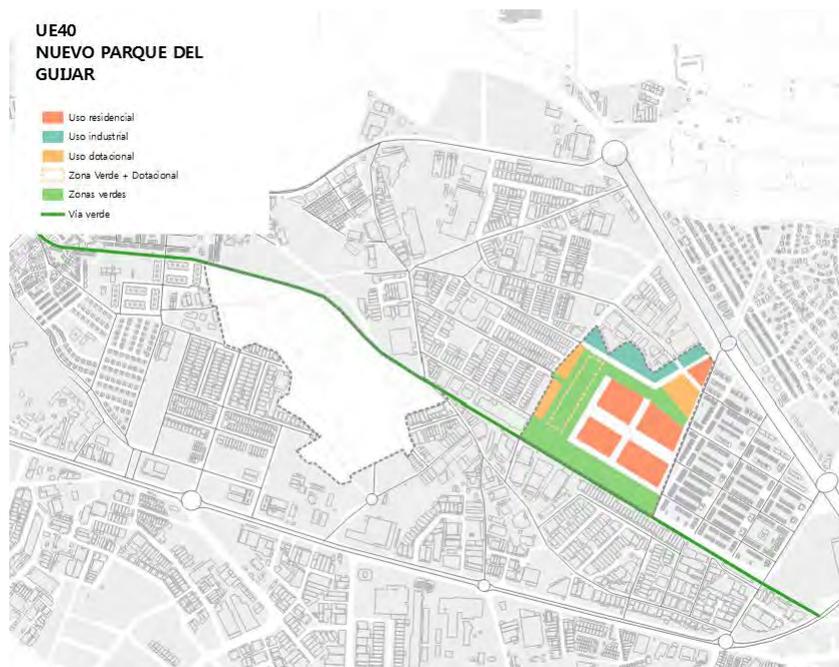
4. Concentración de la accesibilidad viaria a través del perímetro: Avenida de Madrid, M-300 y Avenida de Valdearganda, con las siguientes propuestas:
- Reconversión en travesía de la M-300. La nueva variante de la M-300 al norte, proyectada por la Comunidad de Madrid, permitirá integrar en la trama urbana la antigua travesía de la Poveda, admitiendo algún acceso más desde los terrenos colindantes.
 - Eje Cañal: Prolongación hacia el norte de la actual avenida, hasta alcanzar la M-300 entre el P-3 y la UE-17.
 - Aumento de la permeabilidad desde la Avenida de Valdearganda hacia los Villares, con algún paso más sobre la trinchera del metro. Propuesta de cubrimiento de las vías.
 - Aumento de la permeabilidad de la travesía de la N-III, con algún acceso más a la calzada central.



5. Nuevo sector residencial Guijar Oeste. El gran vacío surgido de la ausencia de desarrollo del sector UE-40 como zona industrial, representa una gran oportunidad de regeneración urbana. Aprovechando su dimensión y la idoneidad de su localización, en el límite entre la ciudad residencial y las áreas industriales, podrá definirse con las siguientes características.
 - a. Se plantea para el ámbito una densidad media-alta, con el objetivo de generar un tejido compacto, funcional y socialmente diversificado, huyendo del monocultivo de usos y tipologías con el que se han configurado otros sectores del entorno.
 - b. Se propone un diseño urbano con referentes que aporten identidad al barrio, contribuyendo colateralmente a cualificar el impersonal paisaje urbano de los sectores residenciales próximos.
 - c. Las dotaciones públicas que podrán obtenerse en el desarrollo del sector (redes públicas generales y locales) podrán contribuir a paliar los déficits identificados en los Villares y en Gujares Este, especialmente en materia asistencial y cultural.



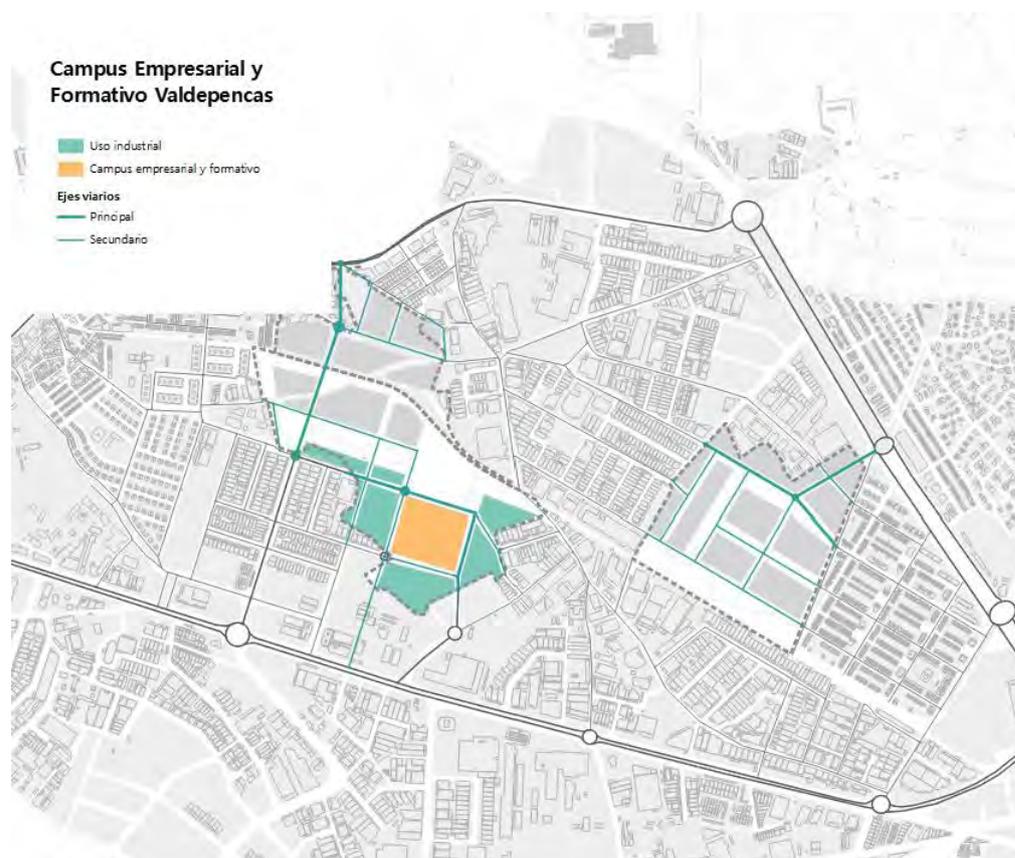
6. Nuevo Parque del Guijar. La conversión de la UE-40 en un nuevo sector urbanizable residencial, permite ordenar su desarrollo concentrando las viviendas junto a la ya desarrollada UE-39, para liberar una gran pieza de suelo como Parque Central de los nuevos desarrollos residenciales de la zona, conectado y accesible a través del parque Lineal de la Poveda.



7. Ensanche Este de la Poveda, sobre terrenos de las antiguas UE-16 y 17, configurada en 2 piezas de diferente carácter:
- Una zona verde lineal al sur, concebida como “colchón” ambiental respecto al colindante Polígono Borondo Industrial (P-2), integrada en el Parque Lineal de la Poveda. Recoge al este la traza de la Vía Verde, conduciéndola en paralelo a la Calle Monte Potrero hasta el IES La Poveda, aportando conectividad ciclista al centro. Habrá de articularse con el resto de zonas verdes del ámbito para dotar de continuidad a la vía pecuaria “Vereda de las Yeguas”.
 - Al norte del Parque Lineal se concentraría la edificabilidad residencial, articulando una pieza entre ese parque y el Camino de Puente Viejo. Se extendería hacia el norte sobre terrenos de la UE-17, acompañando al Eje Cañal hasta su conexión con la M-300.



8. Campus Empresarial y Formativo Valdepenas. Ocupando la parte sur de la antigua UE-16, se propone un área mixta de actividad económica y empresarial.
- Se concentrarían las dotaciones públicas del sector (art. 36 LSCM) junto a la Incubadora de Empresas del CSIC, actualmente situada en el frente a la N-III (UE-14.a). Se trata de un centro de investigación de referencia y prestigio a nivel internacional que puede potenciarse con la creación en su entorno de unas instalaciones de carácter docente y de investigación, tanto vinculadas con la universidad como diversificadas también hacia la formación profesional.
 - En su perímetro la pieza habrá de integrarse en el tejido urbanístico del entorno extendiendo los usos productivos actuales. Su trama viaria se articulará con la prolongación de la calle Cabo Finisterre, la conexión con la N-III a través del viario de nueva apertura tras Azulejos Peña (UE-14.b), y hacia el norte con el viario de borde del Ensanche Oeste de la Poveda.

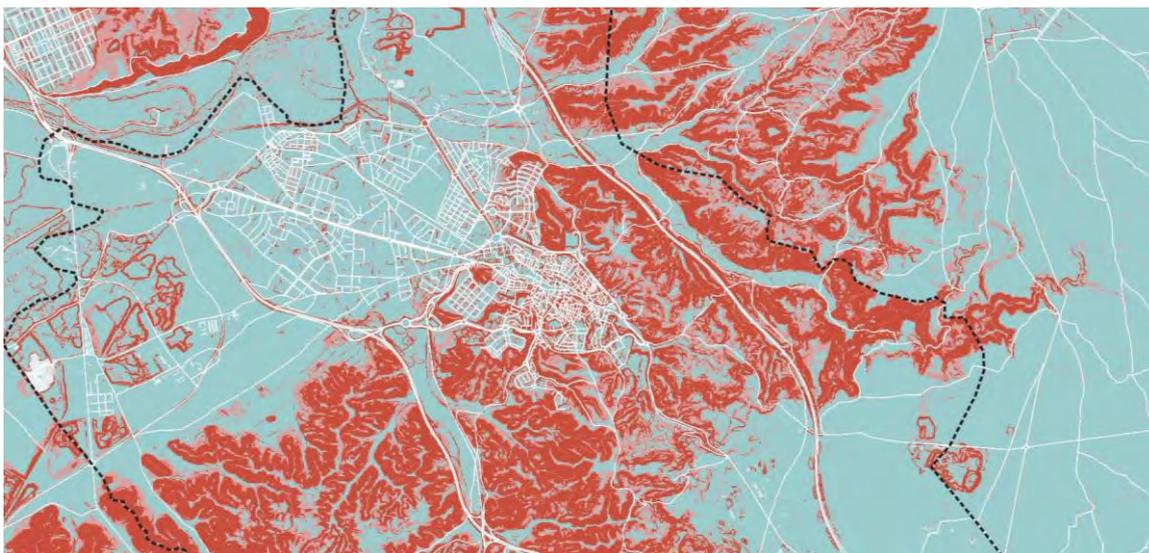


4.2.2 NUEVOS DESARROLLOS RESIDENCIALES

Teniendo siempre presente que la primera opción para satisfacer necesidades de suelo residencial debe ser aprovechar y regenerar piezas urbanas ya transformadas, no debe descartarse el análisis de opciones de crecimiento, en caso de ser finalmente necesario.

Para la elección de tales opciones deben considerarse prioritariamente terrenos en continuidad con el tejido residencial actual, que vengan a completar las tramas existentes, y con condiciones favorables de accesibilidad y topografía, ausencia de valores ambientales y afecciones territoriales.

El esquema clinométrico del municipio, permite valorar los condicionantes topográficos de las distintas zonas.



Así, en un primer análisis, se descartan a priori los siguientes terrenos:

1. Los situados entre la zona industrial y la A-3, más aptos para usos industriales.
2. Los que se extienden al norte de los Villares, debido a su condición de zona inundable por la presencia del Arroyo Vilches y por la clasificación como Zona F, Periférica de Protección, en el PORN del Parque Regional del Sureste.
3. El frente oriental de la Avenida de Valencia, entre el Recinto Ferial, la Urbanización El Romeral y la Carretera de Valdilecha, por las condiciones topográficas desfavorables y por el efecto barrera de la antigua N-III, que dificultaría la integración de la zona con el conjunto del casco.

Excluidas las piezas anteriores, se analiza la aptitud de las siguientes:

A. VALDEMARÍA

La transformación de estos terrenos supondría avanzar con la urbanización hacia el límite del Parque Regional del Sureste y hacia la masa forestal de la Dehesa del Carrascal; singular enclave, de fuerte valor identitario en el imaginario colectivo argandeño, hacia el que no parece acertado acercar la presión urbanística; máxime cuando la accidentada topografía del terreno natural obligaría a unos movimientos de tierra de gran entidad que transformarían de forma radical el paisaje.

A ello debemos añadir la pérdida de terreno natural en una zona sensible, cual es perímetro del Parque Regional, con presencia de arbolado natural de encina y pino, especies arbustivas de jara, romero y cantueso, cultivos de olivar, etc. Todo ello configura unas condiciones de paisaje y medio ambiente muy valiosas para una zona de contacto con el medio urbano, que desde la óptica del interés general no interesa perder.

Por otra parte, el diseño del Sector Puerta de la Dehesa (UE-105) configuró en su día el remate sur del casco de Arganda de forma acertada, integrando una zona verde lineal de borde, una vía perimetral contenida, que no rompía la transición entre la ciudad y el entorno natural; y una fachada urbana de baja densidad, que buscaba una transición suave hacia el entorno rústico. El resultado que percibimos hoy, una vez ejecutada la actuación, presenta un equilibrio que parece razonable preservar, manteniendo la afortunada solución de transición ciudad-campo, que se rompería en caso de extender hacia el sur la trama urbana sobre los terrenos de este paraje.

B. EL GRILLERO 2.

Los terrenos situados al sur del sector El Grillero (UE-110) han sido objeto de iniciativa de transformación, iniciándose la tramitación de un Plan de Sectorización con Plan Parcial, con la denominación Grillero 2, que ha recibido el Informe de Impacto territorial del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid (10/11/2011). En tal punto de tramitación se han cedido al Ayuntamiento de forma anticipada los terrenos dotacionales previstos en la ordenación, correspondientes a la Ciudad del Fútbol.

La valoración de la idoneidad de la transformación urbanizadora de estos terrenos presenta inconvenientes análogos a los expuestos en el caso de Valdemaría, referidos a la proximidad al límite del Parque Regional y a la masa forestal de la Dehesa del Carrascal. A ellos se añade en este caso la afección de la vía pecuaria Vereda de Valdecabañas, en su límite oeste.

Por otra parte, el plan de sectorización presentado plantea un total de 1.160 viviendas, lo que supondría aproximadamente 3.300 habitantes. Su posición, totalmente segregada del casco, generará previsiblemente dificultades para prestar los servicios a esa población de forma integrada y sinérgica con los de la ciudad existente, redundando en las conocidas ineficiencias que se derivan de modelos urbanísticos dispersos.

No obstante, el hecho de que se haya iniciado la tramitación del PS y se hayan formalizado las cesiones de forma anticipada, podría aconsejar soslayar los inconvenientes identificados y asumir la clasificación de este sector como suelo urbanizable en el nuevo PGOU. En todo caso, cabe la alternativa de asignar las dotaciones ya cedidas a otro sector, de forma discontinua, de tal manera que se pudieran alojar en él los derechos de edificabilidad de los terrenos ya cedidos. Se trata de una decisión municipal que deberá ser adoptada por la corporación.

C. ENSANCHE DE LOS VILLARES

El desarrollo de los sectores UE-35 y 36 del PGOU-99 inició hacia el este el ensanche de los Villares, alcanzando el actual Paseo de la Ilusión. Las condiciones de los terrenos al este de dicho paseo permiten extender la ocupación urbana al menos en una primera franja de suelo urbanizable, completando la trama unifamiliar existente y enriqueciéndola con algún enclave de mayor compacidad que aporte diversidad e intensidad al conjunto.

La pieza podría extenderse hasta el Camino de Alcalá y las traseras del Recinto Ferial, si bien con criterios de baja densidad para poder adaptar la ordenación a la escarpada topografía de los cerros de la Horca y Valdepozuelos.

D. ENSANCHE SUR

En el flanco meridional de la Ronda Sur, entre los sectores de la Perlita (UE-108) y el Acceso Sur desde la A-3 (UE-32), existen unos terrenos que el PGOU-99 mantuvo como suelo no urbanizable, si bien no presentan condicionantes ambientales que impidieran su transformación. Se encuentran a gran distancia de los límites del Parque Regional y de la Dehesa del Carrascal, no albergando vegetación ni valor natural alguno. Antes al contrario, se trata de un terreno yermo, con escasa vegetación arbustiva, utilizado en gran parte como explanada de aparcamiento por usuarios y visitantes del Hospital del Sureste, situado en la margen opuesta de la Ronda Sur.

Por otra parte, presenta unas singulares condiciones de oportunidad desde el punto de vista de su potencial urbanístico, toda vez que dispone de accesibilidad directa desde la A-3 a través del enlace 25; fachada a la Ronda Sur y conexión con ella a través de la rotonda de la Avenida de Praga; continuidad con los barrios colindantes de Valdelarcepreste y La Perlita; conectividad peatonal y ciclista a través de la vía verde, etc.

Las condiciones descritas, junto con la presencia del Hospital como foco de atracción de actividades y demanda residencial, contribuye a entender esta zona como un espacio de oportunidad para la clasificación de un nuevo sector urbanizable. En correspondencia con esta aptitud, ya fue objeto de una iniciativa de transformación con la presentación de un Avance de Plan de Sectorización (2006) posteriormente retirado.

Aquella propuesta planteaba un sector de 118 ha, con capacidad para 4.200 viviendas y una población estimada entorno a los 12.000 habitantes; dimensionado totalmente excesivo. El nuevo PGOU recogerá un sector urbanizable en la zona, pero acotado a la zona topográficamente más favorable. Se extenderá entre la Ronda Sur y el Cerro de los Siete Vientos, manteniéndose alejado en todo momento de los límites del Parque Regional.

4.2.3 EL POLÍGONO INDUSTRIAL

Tal y como apunta el Plan Estratégico Industrial (PEI) de Arganda del Rey, se debe cambiar conceptualmente el discurso sobre la actividad industrial en el municipio, hablando de UN único Polígono Industrial de Arganda, más allá de su configuración como agregación de 17 enclaves industriales. Debe así ponerse en valor su dimensión de más de 400 Hectáreas, que le posiciona como uno de los polígonos industriales más grandes de la Comunidad de Madrid.

En relación con el planeamiento, el PEI identifica el vigente PGOU-99 como un elemento NO facilitador de la actividad económica, y en algunas circunstancias un obstáculo al desarrollo y crecimiento de la actividad empresarial. Ello es debido, según las conclusiones del PEI, a la excesiva rigidez de algunos aspectos de su normativa de usos y edificación. Será este el campo fundamental de despliegue de las propuestas del PGOU en el polígono, persiguiendo los objetivos identificados en el Plan de Acción P5 del PEI; a saber:

- Adecuar y adaptar determinados aspectos del PGOU a la realidad empresarial del siglo actual.
- Eliminar las barreras actuales al fomento de la inversión e implantación de empresas y desarrollo de actividades empresariales en el municipio de Arganda del Rey, optimizando procesos.
- Reducir el parque de naves y parcelas en alquiler y/o venta con dificultad para la implantación de determinadas actividades incompatibles según el Plan.
- Logar una implicación de los técnicos municipales en el proceso de optimización y mejora de la normativa aplicable.

Por otra parte, el alto grado de consolidación de la zona impide desplegar grandes intervenciones de transformación del tejido físico existente, buscando un mayor esponjamiento o un dimensionado viario más acorde con la naturaleza de los tráficos que soporta. Por tanto, las propuestas deben centrarse en las que recoge el Plan P6 de Inversiones y Revitalización del PEI.

En dichas actuaciones de inversión hay que destacar la importancia de la priorización de acciones relacionadas con la sostenibilidad, ahorro energético, gestión de residuos y el uso de nuevas tecnologías para la mejora de la eficiencia dentro de los parámetros que sigue la innovación social, así como la promoción de proyectos que incorporen soluciones tecnológicas novedosas provenientes de acuerdos público-privados o procesos de compra pública innovadora.

En cuanto a las posibles ampliaciones del polígono, debe señalarse que la rotación y renovación que se experimenta en el entramado empresarial existente absorbe sin

disfunciones las necesidades detectadas de parcelas de tamaño pequeño y mediano. No obstante, se plantea su ampliación hacia los terrenos vacantes situados entre el actual polígono y la A-3 (UE-28 y 30 del vigente PGOU-99), buscando aportar parcelas de mayor tamaño y aprovechar la visibilidad y accesibilidad que genera la autovía.



4.2.4 ACTIVIDADES LOGÍSTICAS

A. PLATAFORMA LOGÍSTICA ARGANDA SUR

La principal propuesta que recoge el presente preavance en materia de espacio para actividad económica es la Plataforma Logística proyectada al sur del municipio, en la confluencia de la A3, R3 y N-III. Clasificada ya para usos de actividades empresariales en el PGOU-99 (UE-141, Gallina Blanca), su planeamiento se desarrolló con la participación de la Comunidad de Madrid a través de ARPEGIO S.A., aprobándose definitivamente un plan parcial el 7/4/2010 (BOCM 23/7/2010).

El emplazamiento reúne condiciones óptimas para la implantación de una Plataforma Logística de carácter metropolitano, dada su privilegiada situación en el acceso a Madrid desde el corredor mediterráneo, así como su conexión con los grandes ejes viarios regionales y nacionales. Detectadas estas condiciones de oportunidad, se constató que las demandas específicas de las actividades logísticas requieren parcelas de mayor dimensión y distinta geometría que las planteadas en el plan parcial aprobado, lo que requeriría su modificación para acomodarlo a estas necesidades. En consecuencia, en 2019 se inició la tramitación de una modificación del plan parcial y del plan especial de infraestructuras que lo acompañaba. A la fecha de redacción del presente preavance aún se encuentran pendientes de completar su evaluación ambiental estratégica.

El nuevo PGOU se limitará a incorporar como planeamiento asumido la ordenación que finalmente establezca la versión del plan parcial y el especial que se apruebe definitivamente.

B. EL HOYÓN

Colindante con la Plataforma Logística de Arganda, en la margen norte de la A-3, se ha planteado ante el ayuntamiento una iniciativa de plan de sectorización para otro sector, también de uso logístico, denominado el Hoyón. Apoyado también el enlace 33-B de la Autovía de Levante con la N-III, comparte también las condiciones de visibilidad y accesibilidad que hacen de este enclave un emplazamiento especialmente apropiado para estas actividades.

El presente preavance plantea recoger la iniciativa asumiendo la propuesta en el nuevo PGOU, como posible ampliación de la plataforma logística y espacio para actividades empresariales complementarias.

4.2.5 ACTIVIDADES TERCIARIAS

El PGOU vigente plantea el sector El Valle (UE-32) como área para implantación de usos terciarios comerciales, situada junto al acceso sur del enlace 25 de la A-3 (UE-32). Pretende aprovechar las óptimas condiciones de accesibilidad exterior, sin interferencias con el tráfico local, así como su visibilidad desde la A-3.

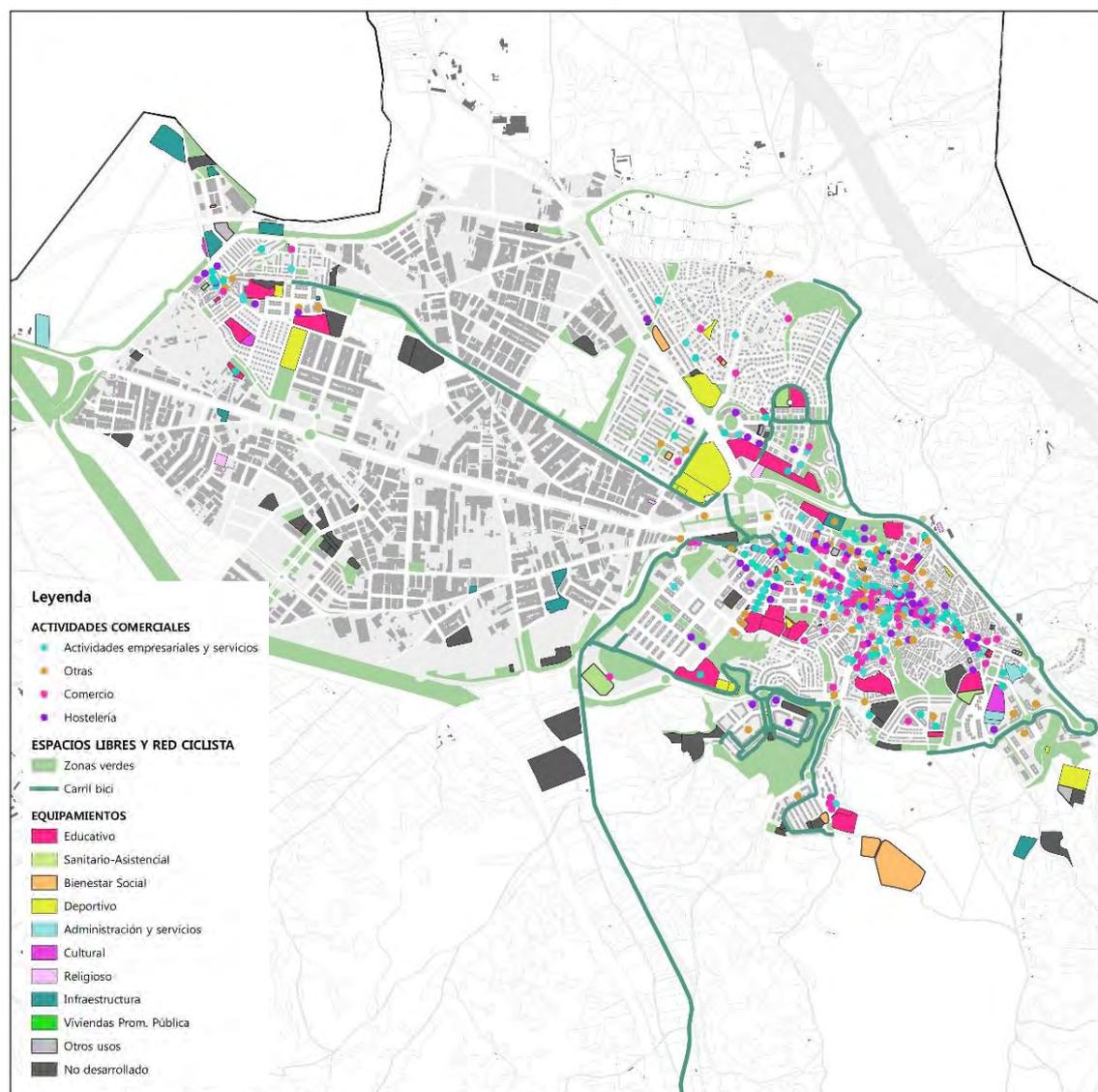
Todas estas condiciones hacen del enclave un emplazamiento idóneo para tales usos, máxime valorando la ausencia de alternativas de este tipo dentro del municipio. No obstante, el nuevo PGOU deberá resolver en el sector las siguientes cuestiones:

1. Introducción de usos complementarios diversificados, huyendo del monocultivo del comercial de gran superficie. Actividades de ocio, deportivas, de espectáculos, etc., deberán posibilitarse desde el régimen de uso que el planeamiento de desarrollo establezca sobre el sector.
2. Deberá evaluarse mediante un estudio de tráfico la incidencia del incremento de tráfico que en horas punta puedan generar estas actividades, sobre el nivel de servicio de la rotonda del enlace, desde la cual se accederá al sector.
3. El sector recibe por el sur el caudal del Arroyo del Valle, para el que debe resolverse el drenaje sin generar puntos de acumulación que pudieran determinar episodios de inundabilidad en su entorno.
4. Continuidad de las vías pecuarias Vereda de Valdecabañas y Colada de San Sebastián, integrando en la ordenación la restitución de su trazado.

4.2.6 POTENCIACIÓN DE EJES ESTRUCTURANTES DE ACTIVIDAD

Una de las cuestiones que desde el propio Ayuntamiento se identifica como problemática a la que atender a través del Plan General es la sostenida pérdida de actividad comercial que se produce en la ciudad. Esta situación ha conllevado la paulatina reconversión de locales comerciales en viviendas, una tendencia que se produce en multitud de ciudades y espacios urbanos. En realidad, estos fenómenos tienen su causa en dinámicas que a menudo escapan a la escala municipal, y que tienen que ver con la transformación de los modelos familiares y los cambios en los hábitos de consumo.

Se trata en todo caso de un tema relevante pues la actividad comercial a pie de calle – así como otros usos no productivos, como los culturales, los deportivos o el ocio – proporcionan a las ciudades no solo un motor económico, sino que también son un factor esencial para la vitalidad, la diversidad y la seguridad del espacio público urbano.



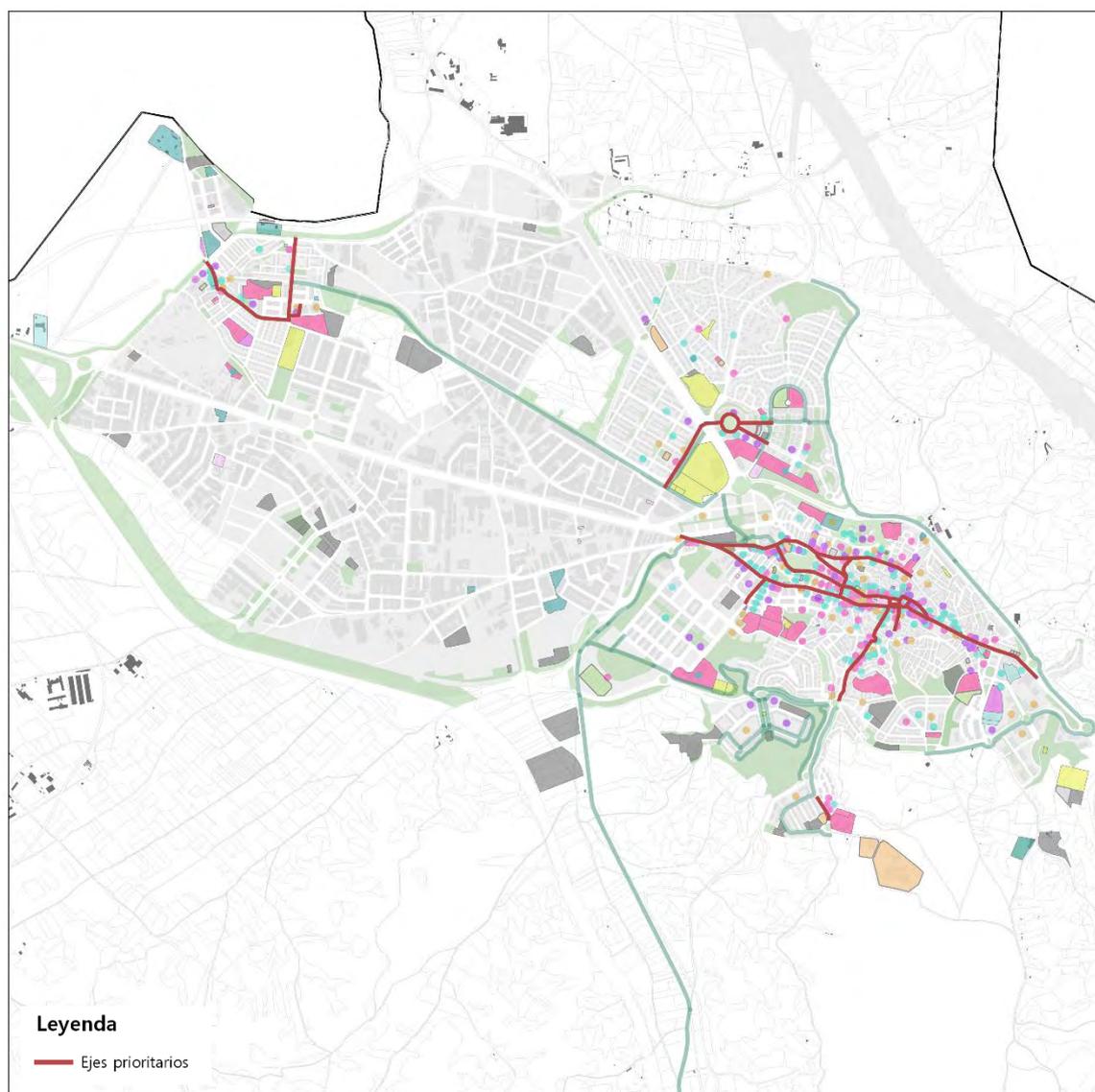
Elementos de soporte de la actividad. Fuente: elaboración propia.

Por tanto, la propuesta que aquí se plantea se orienta no tanto hacia la paralización en su conjunto del proceso de reconversión de locales en vivienda, sino a la identificación y preservación de una serie de ejes y nodos de actividad a través de los cuales se garantice una adecuada dotación comercial y de espacios destinados a la actividad económica.

Estos ejes deberán en todo caso identificarse sobre la base de:

- La actividad comercial existente
- La red de equipamientos y zonas verdes
- La jerarquía viaria y la red ciclista existente y prevista.

En el siguiente plano se recoge una identificación inicial de estos ejes.



Ejes de actividad. Fuente: elaboración propia.

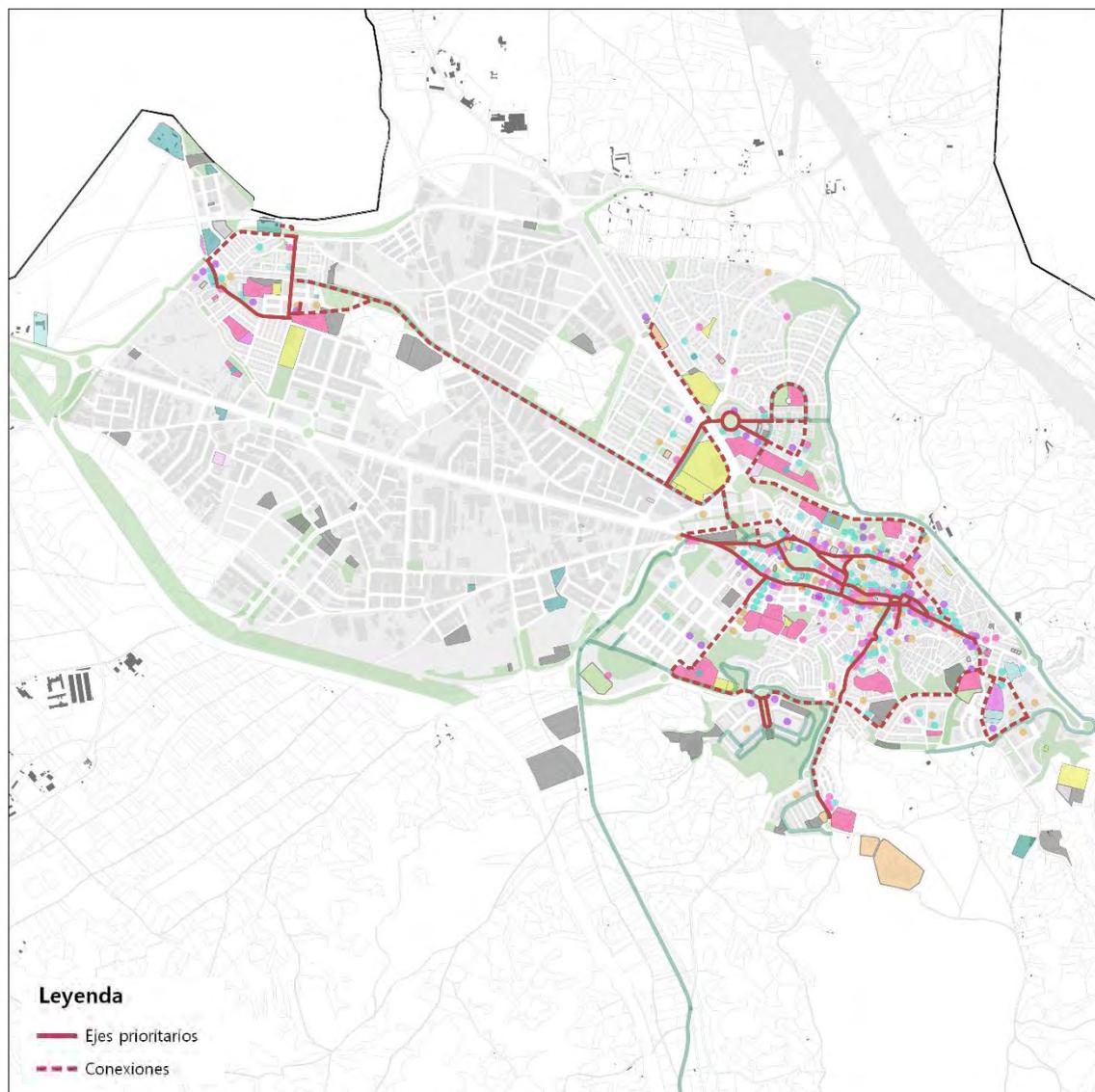
El Plan General podría de esta manera recoger determinaciones específicas para los locales comerciales situados en estos ejes, imposibilitando su transformación en vivienda con el objetivo de garantizar la dotación comercial.

Sin embargo, la mera imposibilidad de su reconversión en vivienda no garantiza la actividad comercial, por lo que el Plan General deberá establecer condiciones adicionales para potenciar el atractivo comercial de estos espacios:

- Priorizar estos ejes para la localización de nuevos equipamientos o para el desarrollo de los no ejecutados, buscando complementariedades entre estos usos, el espacio público y las actividades comerciales.
- Potenciar las cualidades del espacio público y los espacios libres de estos ejes, así como el tratamiento de estas vías (mobiliario, arbolado, etc.)
- Revisión de las normas urbanísticas y de las determinaciones sobre los usos comerciales, así como las condiciones de ocupación en planta baja, fondos edificables, etc. en las ordenanzas del casco.

Asimismo, será necesario garantizar la accesibilidad a estos ejes y espacios, así como la continuidad entre los mismos. Ya que en muchos casos no parece posible la continuidad

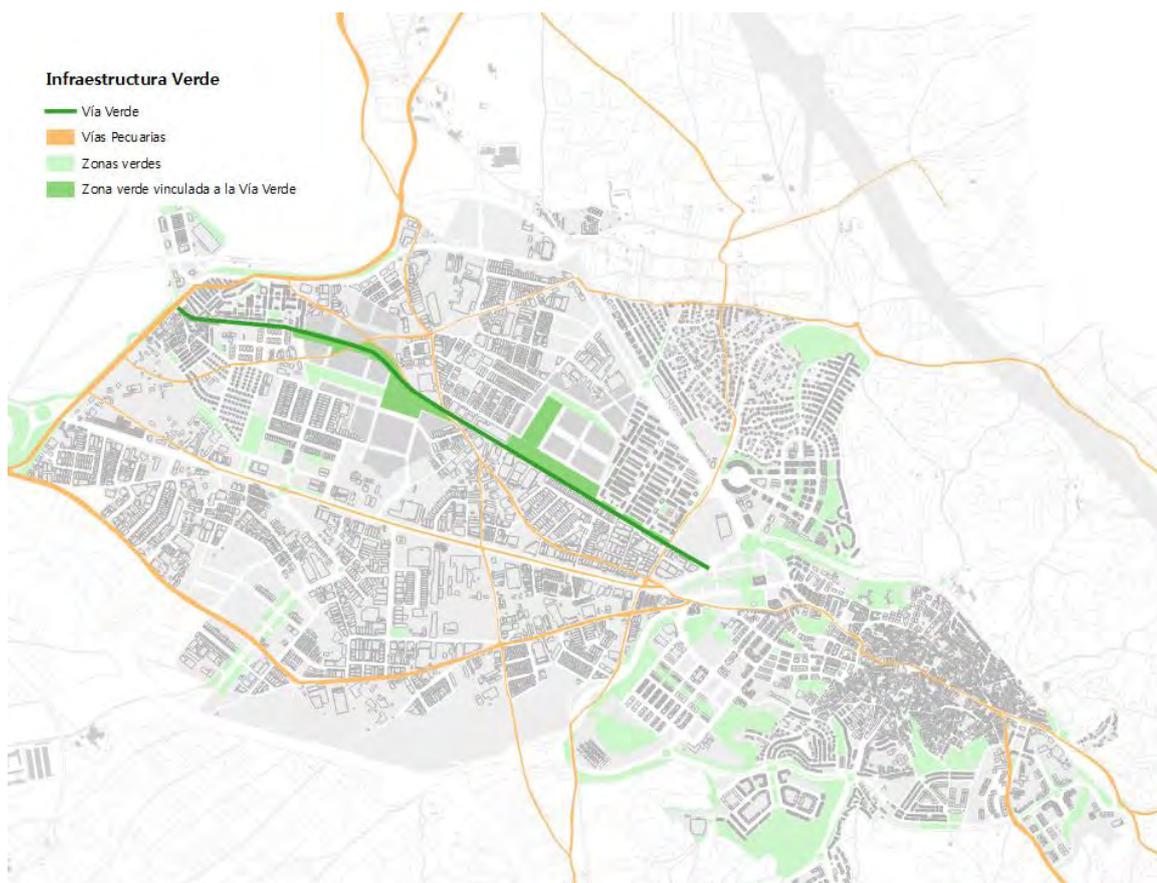
del zócalo de actividad económica, deberá buscarse la conexión de estos ejes en relación con la red equipamientos, al transporte público, la red ciclista tanto existente como futura, las calles peatonales o los ejes viarios con buena accesibilidad que permitan conectar estos ejes entre sí y con el conjunto de la ciudad.



Ejes de actividad y conexiones. Fuente: elaboración propia.

4.2.7 LA INFRAESTRUCTURA VERDE

La infraestructura verde es el sistema territorial básico compuesto por los ámbitos y lugares de más relevante valor ambiental, cultural, agrícola y paisajístico del municipio; las áreas críticas del territorio cuya transformación implique riesgos o costes ambientales para la comunidad; y el entramado territorial de corredores ecológicos y conexiones funcionales que ponen en relación todos los elementos anteriores.



El presente preavance del PGOU identifica dentro de esta infraestructura verde los siguientes elementos:

A. LA VÍA VERDE

En la propuesta del nuevo PGOU la Vía Verde se plantea como un elemento estructurante que vertebra las distintas piezas urbanas del municipio y su relación con el entorno, concebido con un doble carácter de corredor natural y de elemento de conectividad peatonal y ciclista alternativa a la del viario rodado. Apoyada en la traza de la plataforma del antiguo ferrocarril Madrid-Arganda y Arganda-Alocén, se integra en la ordenación desde su entrada desde Rivas por la Poveda hasta su salida por el sur hacia Morata de Tajuña, conectando las distintas zonas residenciales e industriales. La propuesta incluye intervenciones de renaturalización de su recorrido y de las piezas lineales dispuestas en sus márgenes, actuando como espina dorsal verde del municipio y aportando calidad ambiental al conjunto de ámbitos que atraviesa.

1. Tras cruzar la M-300 junto a la antigua Azucarera, se integra en la traza de la calle Montes Pirineos y altera levemente su actual trazado para tocar el Instituto e integrarse en el Parque Lineal de la Poveda, que en este primer tramo actúa de colchón ambiental entre la zona residencial y el área industrial de Borondo.
2. En este tramo se solapa con la restitución propuesta para la vía pecuaria Colada de las Yeguas, cruza el Eje Cañal y continúa por la zona verde que remata por el norte el Campus de Valdepenas, integrada en el Parque Lineal de la Poveda.
3. Tras cruzar la Calle Brezo se encajona en un espacio de ancho más reducido, entre los vallados de las naves existentes. Al no tratarse de espacio público, el PGOU limita la intervención en este tramo a una actuación específica que fomente el adecentamiento y mantenimiento en condiciones ambientales dignas del espacio libre privado de retranqueo situado entre las naves y el vallado.

4. Llegando al nuevo sector de El Guijar, el Parque Lineal recupera un mayor ancho buscando integrarse con el nuevo parque central y el nuevo desarrollo residencial propuesto.
5. La Vía Verde continua hacia el centro de Arganda por el lateral de la Ciudad Deportiva, cruzando la Avenida de Madrid por el paso inferior existente e internándose en el Área de Centralidad (UE-124), utilizando el carril bici dispuesto en su urbanización.
6. En el cruce con la Calle Tren de Arganda deberá desprenderse un ramal del carril bici hacia el oeste, buscando la rotonda de la Avenida del Ejército y la continuidad hasta el inicio del tramo acondicionado como Vía Verde del Tajuña, descendiendo por esa plataforma hasta el Hospital.
7. Abandona la zona urbana tras cruzar la Ronda Sur por el paso inferior, pasando a solaparse con los trazados de restitución de las vías pecuarias Colada de las Calcavillas y Colada de San Sebastián, que deberá concretarse en el desarrollo del sector terciario de El Valle (UE-32).
8. Continúa hacia el sur del municipio remontando cota hasta la Cementera de Portland, ya en el término municipal de Morata de Tajuña.

B. LAS VÍAS PECUARIAS

Las Vías Pecuarias del municipio, descritas en el apartado “Condicionantes Ambientales” del presente preavance, serán recogidas en el PGOU como Red Supramunicipal, incluyéndose en una categoría específica de Suelo No Urbanizable de Protección en sus tramos no urbanos.

En los tramos urbanos, el PGOU mantiene su trazado en aquellas zonas ya consolidadas por la urbanización, donde no resulta viable plantear alternativas. No obstante, en aquellos tramos donde se ven afectadas por nuevos desarrollos, se propondrán cambios de trazado para su restitución, integradas en la ordenación. Las propuestas preliminares de ordenación que se describen en este preavance, requieren señalar determinadas actuaciones en tal sentido, en los siguientes tramos:

1. Colada de las Yeguas. Se propone su cambio de trazado en los terrenos del Ensanche de la Poveda, integrándose en la zona verde del Parque Lineal previsto en la ordenación.
2. Vereda de Valdecabañas. Se propone la modificación de su trazado entre el nudo de la M-600 al oeste (enlace 22 de la A3), y la Ronda Sur al Este. Se trata de sustituir su actual recorrido por el interior de las zonas industriales, para disponerla a lo largo de la zona verde prevista en el borde de la A-3, en desarrollo de los sectores de las Monjas y del Camino del Valle (UE-28, 30 y 31).
3. Colada de San Sebastián. Proveniente del sur solapada con la vía Verde del Tajuña, tras el paso inferior del Hospital se uniría con el nuevo trazado de la Vereda de Valdecabañas. Continuarían unidas con su trazado adaptado al de la Ronda Sur, aprovechando la traza del antiguo ferrocarril.
4. Colada de las Calcavillas. Su actual trazado proviene también del sur, acompañando al Arroyo del Valle y cruzando la Ronda Sur a la altura de la rotonda del enlace de la A-3. Posteriormente continúa hacia el norte diluyéndose en la trama viaria polígono industrial. La propuesta consiste en modificar su trazado tras su entrada en el sector UE-32, de forma que la ordenación de este sector dirija su trazado hasta fundirse con la Colada de San Sebastián en su recorrido hacia el casco.

C. CAUCES PRINCIPALES

Entre los numerosos Arroyos que descienden hacia la Vega de Arganda, destacan algunos de mayor entidad que, por su carácter de corredores ecológicos y elementos de drenaje natural, merecen una especial consideración en relación con su tratamiento en el planeamiento. Se trata de los siguientes:

1. Arroyo del Valle. Desciende desde las lomas de la Dehesa del Carrascal hacia Arganda. Alterada su margen izquierda por los drenajes de la A-3, continúa hasta la rotonda del acceso sur a Arganda, donde se interrumpe su trazado. A partir de este punto su desagüe natural se absorbe por la red de evacuación de pluviales del polígono industrial, apareciendo ocasionalmente problemas de capacidad en episodios torrenciales.
2. Arroyo de Vilches. Delimita el crecimiento urbano al norte de Los Villares, donde acoge en sus márgenes zonas de huerta, actuando como franja de transición hacia la Zona de Protección Periférica del Parque Regional del Sureste.
3. Arroyo de Valtierra. Desciende paralelo a la R3, próximo a su margen norte, regando una nutrida sucesión de huertos y regadíos dispuestos a lo largo de su traza, entre los restos de la Ermita del antiguo poblado de Valtierra y su confluencia con Arroyo Vilches.
4. Arroyo de Cacerón. Desciende desde Campo Real hacia la Vega del Jarama, juntándose con los de Valtierra y Vilches tras atravesar la R-3.

D. LA DEHESA DEL CARRASCAL.

Se trata de la principal masa forestal de Arganda del Rey, con una extensión de 131 hectáreas, que destaca como uno de los enclaves más significativos del municipio, en el sentido de que es tenido por la población como un referente de la identidad argandesa. A su singularidad por los valores ambientales que presenta, se une su condición de espacio público de ocio y esparcimiento utilizado de forma intensa por el conjunto de la población.

Situada al sur del municipio, contacta al norte con la zona urbana en el Cerro de la Castaña, el IES El Carrascal y la Residencia de Mayores de la Comunidad de Madrid. Al este limita con el camino de Los Jarales, al sur con la autovía A-3 y al oeste con la carretera comarcal C-300. Pertenece al Parque Regional del Sureste, protegiéndose en la zonificación del PORN del Parque como Zona B, de reserva natural.

Se trata del último reducto del original bosque mediterráneo que debió extenderse por la zona y la única representación de encinar manchego en todo el Parque del Sureste. La masa principal de vegetación presenta quejigos, encinas y coscojas junto con grandes extensiones de pino carrasco.

E. LAS LAGUNAS DE LAS MADRES

Las industrias de extracción de áridos han dado lugar a la aparición de estas lagunas. Las Madres son fruto de los restos de una antigua gravera recuperada por el Ayuntamiento de Arganda y la Comunidad de Madrid, sobre la base de un proyecto original de Amigos de la Tierra. Con una superficie de 24.4 hectáreas, este paraje es un gran ejemplo de recuperación ambiental, que ha reportado beneficios medioambientales y sociales a la localidad.

F. ZONAS VERDES URBANAS

Como último elemento integrante de la Infraestructura verde del municipio debe mencionarse el sistema de redes generales y locales de zonas verdes y espacios libres

públicos del municipio, tanto los ya existentes como los previstos en desarrollo del planeamiento.

4.2.8 ENCLAVES AISLADOS

A. ENCLAVES EN ZONA F DEL PORN DEL PARQUE REGIONAL

Sobre esta zona, “periférica de protección”, la propia normativa del PORN permite dar cabida a instalaciones y actividades preexistentes, provisionales o permanentes, y a sus equipamientos derivados. Ello permitirá al nuevo PGOU establecer sobre la zona una categoría específica de suelo no urbanizable de protección que permita la regularización de este tipo de actividades existentes (VISAN y otras), siempre en el marco de lo regulado por el artículo 29 LSCM.

B. COTO CISNEROS

El PORN incluye en su Zona G una serie de ámbitos “a ordenar por el planeamiento urbanístico” donde la ausencia de valores ambientales o la preexistencia de construcciones e instalaciones consolidadas aconsejan permitir su regularización a través del planeamiento municipal.

En el caso de Arganda, se incluye en esta zona el conjunto de Coto Cisneros, situado en la M-832, donde se ubican una serie de industrias y la Granja Avícola del Jarama. Por su importancia y grado de consolidación, los terrenos deberán ser tratados en el nuevo PGOU con una figura que habilite su regularización; preferentemente a través de una categoría específica de Suelo No Urbanizable de Protección.

C. BARRIADA PUENTE DE ARGANDA

Otro ámbito que el PORN incluye en la Zona G es la “Barriada Puente de Arganda”, en el extremo occidental del término. Está integrada por un grupo de modestas viviendas, situada junto al cruce de la antigua Carretera de Valencia y la de Chinchón, tras el paso del Jarama por el Puente de Arganda. El PORN delimita el ámbito “a ordenar por el planeamiento urbanístico” acotando una bolsa de suelo entre la Colada del Camino Viejo de Chinchón y la M-832. En este caso, al incluir viviendas, para su regularización en el nuevo PGOU no bastará con una categoría habilitante dentro del suelo no urbanizable de protección, dado que el residencial no es un uso autorizable en esta clase de suelo (art. 29 LSCM).

Aunque exceda al ámbito de la Zona G, deberá estudiarse la posibilidad de incorporar el conjunto de instalaciones de RTVE situados a ambos lados de la carretera, destinados a Emisora de Onda Media, Emisora de Onda Corta, viviendas y almacenes de materiales, con indudable valor desde el punto de vista del patrimonio cultural. El edificio más representativo es el de la Emisora de Onda Corta, situada en una parcela conocida como “La Isla”, en su día propiedad del Ayuntamiento de Arganda y cedida al Estado en 1951. El autor del proyecto fue el arquitecto Diego Méndez, siendo inaugurado por Francisco Franco en 1.954, junto con los edificios de la Emisora de Onda Media y las viviendas para los trabajadores.

D. VALDECORZAS

La Urbanización de Valdecorzas aparece en los años 70 del pasado siglo como una parcelación sobre suelos clasificados como rústicos por las NNSS de 1976 (COPLACO), aprovechando una interpretación laxa de los artículos 85 y 86 del entonces vigente Texto Refundido de la Ley del Suelo de 1978.

La urbanización fue recogida con el nº 14 en el Catálogo de la Ley 91/1985, de actuaciones ilegales de la Comunidad de Madrid, quedando habilitada su posible

regularización mediante Plan de Ordenación de Núcleo de Población (PONP). No obstante, esta vía no llegó a sustanciarse.

Obviando el prolijo historial de hitos administrativos, judiciales y políticos que desde su aparición se han ido sucediendo sobre esta urbanización, a día de hoy sólo cabe constatar que subsiste la valoración que en 1999 hacía ya la memoria del PGOU vigente; sólo caben dos alternativas, promover su desaparición o habilitar su integración en el suelo urbano mediante el nuevo PGOU, previos los requisitos de planeamiento de desarrollo y gestión urbanística que legalmente proceden.

Tras el examen de alternativas, subsisten también las conclusiones que igualmente concluía el vigente PGOU en 1999:

- Valdecorzas resulta inintegrable en la estructura municipal e inviable desde el punto de vista económico.
- El submercado ilegal de parcelas, alentado por operadores marginalistas, es una permanente fuente de estafa que debería eliminarse.
- La inclusión de Valdecorzas en el Parque del Sureste conduce inexorablemente a la dilación de la solución al problema, dado que el Ayuntamiento ha perdido su capacidad decisora a favor del Consejo Rector del Parque.

Aún más, la capacidad del Ayuntamiento para abordar la cuestión desde el planeamiento urbanístico municipal ha quedado eliminada. En 1999 se aprobó el Plan de Ordenación de Recursos Naturales del Parque (Decreto 27/1999, de 11 de febrero), que protegió los terrenos al incluirlos en la Zona F, “Explotación Ordenada de los Recursos Naturales”, donde el uso residencial es incompatible. En consecuencia, cualquier propuesta regularizadora que pudiera plantearse desde el planeamiento municipal, requeriría previamente la modificación de esa zonificación del PORN, competencia de la Comunidad de Madrid.

4.3 CLASIFICACIÓN DEL SUELO URBANO Y URBANIZABLE

4.3.1 CRITERIOS PARA EL SUELO URBANO

El PGOU de 1999 dividía el suelo urbano en ámbitos necesitados de algún tipo de actuación de ordenación, gestión o urbanización. A todas ellas se las denomina Unidades de Ejecución, independientemente de la modalidad de gestión necesaria (sistemática o asistemática) o del alcance de la intervención (urbanización, reparcelación, cesiones, etc.).

Posteriormente a la aprobación del PGOU-99, entro en vigor la Ley 9/2001, del suelo de la Comunidad de Madrid. En su Disposición Transitoria 1ª-a), el régimen del suelo para estos ámbitos pasa a ser el del Suelo Urbano No Consolidado (SUNC). Ello convertía en ámbitos de actuación sistemática situaciones no previstas como tales en el PGOU; además de modificar sustancialmente el régimen de derechos y deberes de estos ámbitos (art. 15 LSCM). Ello supuso el bloqueo del desarrollo de zonas que antes podrían haberse ocupado mediante licencia directa, en su caso con obras simultáneas para completar la condición de solar, para las que ahora se requería desarrollo conjunto mediante sistema de actuación reglado, generando una complejidad de gestión insalvable en algunos casos.

Un objetivo prioritario del nuevo PGOU será la eliminación de estas disfunciones, clasificando como Suelo Urbano Consolidado (art.14.2-a LSCM) los siguientes ámbitos:

1. Los que el PGOU clasificaba como Suelo Urbano directo sin incluirlos en unidades de ejecución (UE ó P).

2. Los ámbitos, tanto de suelo urbano como de suelo urbanizable, que han completado su desarrollo al haber culminado su proceso de ejecución con la recepción de las obras.
3. Ámbitos que pueden completar su urbanización mediante actuaciones asistemáticas. Algunos ya venían categorizados como tales en el PGOU-99 y otros serán delimitados por el nuevo. En todo caso, su régimen será el del suelo urbano consolidado (art. 17 LSCM). Entre ellos se diferenciarán:
 - a. AR: Actuaciones de Reforma o Renovación de la urbanización (art. 7.1-a.2 del TRLS-2015). Se delimitarán estos ámbitos sobre aquellos terrenos urbanos consolidados pero necesitados de actuaciones de este tipo para mejorar, completar o renovar sus dotaciones.
 - b. AD: Actuaciones de Dotación (art. 7.1-b TRLS-2015). Ámbitos consolidados pero necesitados de aumentar su nivel de dotaciones públicas (viario, zonas verdes, equipamiento, etc.), para ajustar su proporción a la edificabilidad existente o a los incrementos previstos por el nuevo PGOU. En caso de plantearse estos incrementos de edificabilidad o densidad, la ordenación reajustará la proporción de dotaciones previendo nuevas redes locales a razón de 30 m²s/m²c de incremento, así como la preceptiva cesión al ayuntamiento del 10% del incremento de aprovechamiento.
4. Ámbitos de transformación industrial a residencial. Se habilita la continuidad transitoria de las actividades industriales existentes, para no dejarlas en situación de fuera de ordenación, pero se prevé su transformación a residencial a través de Actuaciones de Dotación y Reurbanización (AD+AR), ordenadas a través de figuras de planeamiento de regeneración urbana (PERI, PPRI, PPMU, etc.), con ámbitos de dimensiones abarcables que garanticen su viabilidad. Se trataría fundamentalmente de terrenos pertenecientes a los antiguos P-10, 11, 12 y UE-37 y 41.

4.3.2 ÁMBITOS DEL PGOU-99 YA EJECUTADOS

Se recogen en la siguiente tabla los ámbitos que pueden ya darse por ejecutados al haberse producido la recepción de las obras de urbanización por parte del Ayuntamiento, pudiendo por tanto clasificarse con suelo urbano consolidado. Se incluyen ámbitos tanto en suelo urbano como urbanizable, programado y no programado.

UE-3	UNIFAMILIAR LA POVEDA: "A"
UE-5	UNIFAMILIAR LA POVEDA: "C"
UE-10	CAMINO DEL ESTRECHILLO
UE-11-B	SALCA
UE-12	AMPLIACIÓN OESTE LOS VILLARES
UE-15	VACANTE EL GUIJAR
UE-20	EL CAÑAL
UE-21	LA ISLA
UE-24	LAS MONJAS
UE-25	C.Y.S.A.
UE-27	FINANZAUTO NAVES
UE-35	AMPLIACIÓN ESTE LOS VILLARES 1º
UE-36	AMPLIACIÓN ESTE LOS VILLARES 2º
UE-39	EL GUIJAR 1º
UE-102	VALDEMARÍA

UE-103	NUEVO CENTRO CULTURAL
UE-105	PUERTA DE LA DEHESA
UE-107	VALDELARCIPRESTE
UE-108	LA PERLITA
UE-109	CERRO DE LA CASTAÑA
UE-110	EL GRILLERO
UE-115	KODAM
UE-116	C/ DE LOS HUERTOS
UE-117	EL CASTILLO
UE-119	PEÑON DE GIBRALTAR
UE-120	C/ LOS ÁNGELES
UE-123	COOPERATIVA VINÍCOLA
UE-129	C/ VELÁZQUEZ
UE-135	MANZANA C/ SILOS - DE LA HOZ
UE-138	BLOQUE 2º ROSALIA DE CASTRO
UE-139	BLOQUE 1º ROSALIA DE CASTRO
P-6	GASOLINERA
P-9	CAMINO DE SAN MARTIN
UE-P-9 A	CAMINO DE SAN MARTIN
UE-P-10 A	HUTCHINSON - Aceites Ecológicos
P-11	GUIJAR ALTO
UE-P-12	GUIJAR BAJO

4.3.3 ACTUACIONES ASISTEMÁTICAS PENDIENTES DE COMPLETAR EJECUCIÓN

Se trata de ámbitos consolidados, con independencia de la necesidad de abordar alguna actuación de dotación, correspondiendo su régimen al del suelo urbano consolidado.

UE-6	UNIFAMILIAR LA POVEDA (NORTE)
UE-29	CARRETERA DE LOECHES M-300
UE-42	GLORIETA CALLE BREZO
UE-134	ANTIGUA CNIII
UE-136	URB. EL ROMERAL
UE-144	NORTE POLIGONO OCUPADO Debería excluirse del suelo urbano por estar en zona inundable
P-1	CASCO POVEDA
P-3	POLIGONO VEREDA YEGUAS
P-4	EL MALVAR I
P-5	EL MALVAR II
P-7.1	CAMINO DEL VALLE-FINANZAUTO
P-7.2	CALLE ALUMINIO
P-7.3	CAMINO DE VALDECABAÑAS
P-8	FINANZAUTO
P-13	VILLARES
P-14	CAMINO PUENTE VIEJO

4.3.4 ACTUACIONES SISTEMÁTICAS PENDIENTES DE COMPLETAR EJECUCIÓN

Se trata de ámbitos categorizados como de actuación sistemática del el PGOU-99, pero que pueden pasar a Suelo Urbano Consolidado al poderse desarrollar mediante actuaciones de dotación y/o reurbanización.

UE-1	AMPLIACION ENSANCHE
UE-2	ENSANCHE POVEDA (SUR)
UE-4	INIFAMILIAR LA POVEDA: "B"
UE-7	ZONA ZAMARREÑO
UE-8	AMPLIACION UNIFAMILIAR LA POVEDA
UE-9	BORONDO UNIFAMILIAR
UE-11-A	SALCA
UE-14-A	C.S.I.C.
UE-17	VEREDA DE LAS YEGUAS
UE-18	DEL SOL
UE-19	AZUCARERA
UE-22	VEREDA DEL ALQUITON
UE-23	LA ESTRELLA
UE-26	EL OLIVAR
UE-34	P.U. TETRAPAK
UE-38	LA GRANJA
UE-47	DUERO
UE-101	CUESTA DE LOS POETAS
UE-104	VALDEMARÍA - CIRCUNVALACIÓN
UE-106	NAVE GTA. MORATA
UE-111	CIRCULO DE AGRICULTORES
UE-112	APARCAMIENTO CALLES SILOS
UE-113	CARMEN CONDE
UE-114	RONDA ISAAC PERAL
UE-118	MARMOLISTA
UE-121	MIGUEL CHICOTE
UE-122	KODAM DOTACIONAL
UE-125	RONDA DE LOS ALMENDROS
UE-126	SOLAR CALLE REAL
UE-127	C/ DE LA POZA
UE-128	C/ REAL-NIII
UE-130	TRANSFORMACION NAVES CALLE ORIENTE
UE-131	C/ DE NEPTUNO
UE-132	PUERTA DEL CAMPO
UE-133	REHABILITACION ZOZO
UE-137	CONEXIÓN DR. ESCRIBANO CON CN-III ANTIGUA
UE-140	ARGABUS
UE-142	SANTA TERESA
UE-143	IVIMA

4.3.5 SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

Se clasificarán como Suelo Urbano No Consolidado los ámbitos en suelo urbano que precisen actuación sistemática para su desarrollo, por representar transformación urbanizadora respecto a la situación preexistente; junto con las UE de actuación sistemática del PGOU-99 que hubieran iniciado su desarrollo como SUNC y que aún no lo hayan completado.

UE-14-B	JHONSON & JHONSON
UE-13	BORONDO TERCIARIO
UE-17	VEREDA DE LAS YEGUAS
UE-23	LA ESTRELLA
UE-33	FACOSA CALLE
UE-43	CSIC/M-300
UE-50	NORTE POLIGONO VACANTE Debería excluirse del suelo urbano por estar en zona inundable
UE-124	ÁREA DE CENTRALIDAD
P-2	BORONDO INDUSTRIAL

4.3.6 SUELO URBANIZABLE

La ordenación del presente preavance de PGOU, descrita en el apartado 4.2, plantea inicialmente los siguientes sectores de suelo urbanizable.

SECTOR	NOMBRE	USO	SUPEFICIE (m ²)	DENS. (viv/ha)	Nº DE VIVIENDAS ESTIMADO
R1	EL GUIJAR	RESIDENCIAL	223.213	50	1.116
R2	ENSANCHE POVEDA	RESIDENCIAL	166.817	40	667
R3	HOSPITAL (1)	RESIDENCIAL SG Exterior Total	151.840 25.807 177.647	50	888
R4	GRILLEROS (1)	RESIDENCIAL SG Exterior Total	210.862 -25.807 185.055	40	740
R5	VALDEMARIÁ	RESIDENCIAL	189.486	40	758
D1	CAMPUS VALDEPENCAS	DOTACIONAL-EMPRESARIAL	194.160		
T1	NUDO SUR	TERCIARIO	249.546		
AE1	LAS MONJAS	ACTIVIDADES EMPRESARIALES	418.112		
AE2	CAMINO DEL VALLE	ACTIVIDADES EMPRESARIALES	390.022		
L1	PLATAFORMA LOGÍSTICA DE ARGANDA	LOGÍSTICO	2.746.560		
L2	EL HOYÓN	LOGÍSTICO	559.425		
TOTAL			5.500.043		4.170

(1) El sector "R3 Hospital" asume la carga de los Sistemas Generales correspondientes a la Ciudad del Fútbol, situados dentro del ámbito del "R4 Grilleros".

4.4 EL DIMENSIONADO RESIDENCIAL DE LA PROPUESTA

4.4.1 CAPACIDAD REMANENTE

Previo a la definición de las necesidades residenciales a las que debe dar respuesta el modelo de ordenación, es necesario analizar la capacidad residencial por desarrollar del planeamiento vigente. Se han identificado los siguientes ámbitos de planeamiento en los que actualmente quedan por desarrollar viviendas:

UE	DENOMINACIÓN	USO CARACTERÍSTICO	VIVIENDAS TOTALES	VIVIENDAS DESARROLLADAS	REMANENTE
UE-104	Valdemaría-Circunvalación	RUH-1	34	0	34
UE-107	Valdearcepestre	OR-3	3524	2042	1482*
UE-124	Área de centralidad	OR-1	2676	768	1908
TOTAL					3.424

* Para el cálculo del remanente residencial de Valdearcepestre se ha tomado como referencia el dato final de número de viviendas del sector (3.524), el cual es significativamente mayor al recogido en la Memoria del Plan de Sectorización (2.700). Para calcular el remanente se ha estimado de acuerdo a la memoria el porcentaje de viviendas por desarrollar (42%) y se ha aplicado sobre el total final de viviendas.

Este análisis nos permite estimar en algo más de 3.400 viviendas la capacidad remanente actual de los suelos ya clasificados en el PGOU-99.

4.4.2 JUSTIFICACIÓN DEL DIMENSIONADO DE LOS NUEVOS SUELOS

Las necesidades de vivienda que deberá satisfacer el nuevo PGOU se calculan restando las nuevas viviendas que todavía posibilita el PGOU-99 (capacidad remanente) de las necesidades totales estimadas.

Tal y como se justifica en el apartado 2.2.2 del presente preavance, para el período 2020-2040 se estiman unas necesidades entre 5.300 y 7.800 viviendas. Considerando un valor de necesidades de 7.500 viviendas y deduciendo de esa cantidad las 3.424 viviendas de capacidad que aún presenta el suelo clasificado en el PGOU-99, concluimos que el nuevo PGOU deberá **clasificar suelo residencial para acoger otras 4.076 nuevas viviendas**, en términos aproximados.

En el epígrafe 4.3.6 del presente preavance, se calcula para el modelo propuesto **una capacidad aproximada de 4.170 nuevas viviendas** en los nuevos suelos urbanizables, coincidiendo aproximadamente con las 4.76 estimadas como necesarias. Queda así justificada la adecuación del modelo propuesto a las necesidades estimadas, conforme a lo requerido por el artículo 20.1 del TRLS-2015.

4.5 ÁMBITOS DE REGENERACIÓN URBANA

Se propone abordar desde el nuevo Plan General el objetivo de la rehabilitación, regeneración y restauración, no sólo del casco antiguo, sino también de otras áreas que cumplan los criterios de vulnerabilidad y necesidad de rehabilitación y regeneración del Plan Estatal de Vivienda 2018-2021 (RD 106/2018). Para ello se propone delimitar en el plan los ámbitos que pudieran optar a la declaración de "Área de Regeneración Urbana y Rural", con el objeto de optar a la financiación de obras de rehabilitación en edificios y viviendas, de urbanización o reurbanización de los espacios públicos. Ello requiere identificar los ámbitos que cumplan los requisitos del Convenio de Colaboración suscrito entre el Ministerio de Fomento y la Comunidad de Madrid (30/7/2018), así como las bases

reguladoras fijadas en la Orden de la Consejera de Transportes, Vivienda e Infraestructuras (31/5/2019).

Para apoyar la de declaración de este tipo de “Áreas de Regeneración Urbana y Rural” en Arganda del Rey, el Plan General propondrá los ámbitos que en principio resulten más aptos para ello en función del citado marco normativo, estableciendo su ordenación y determinaciones con los siguientes criterios estratégicos:

1. Priorización de espacios urbanos más vulnerables. Como criterio complementario a los de la legislación estatal (Ley 8/2013), que prioriza las cuestiones de eficiencia energética por encima de cualquiera otras, debe prestarse atención preferente a los espacios urbanos más vulnerables desde el punto de vista social, concibiendo la regeneración urbana como intervención que debe liderarse desde lo público. La delimitación de estos espacios vulnerables en Arganda se realizará identificando aquellas áreas urbanas que sufran procesos de abandono, obsolescencia o degradación del tejido urbano o del patrimonio edificado; o donde un porcentaje mayoritario de la población residente se encuentre en riesgo de exclusión por razones de desempleo, insuficiencia de ingresos, edad, discapacidad u otros factores de vulnerabilidad social.
2. Integración en el planeamiento urbanístico. El Plan General integrará la ordenación pormenorizada de estas áreas en sus determinaciones, con un doble objetivo:
 - a. Evitar que las actuaciones de rehabilitación, regeneración y renovación urbana se conviertan en acciones aisladas, incorporándolas al Plan General como acciones articuladas para un proyecto de ciudad futuro.
 - b. Facilitar una concepción del planeamiento eficiente y útil para la actuación regeneradora.Sólo una correcta lectura de la estructura urbana como fuente de sentido de la acción urbanística en cada fragmento urbano y como clave de evaluación de sus efectos permitirá alcanzar los objetivos de calidad de vida y sostenibilidad perseguidos.
3. Priorización de las actuaciones de rehabilitación frente a las de sustitución; y dentro de las primeras aquellas que permitan el mantenimiento de la población residente. La rehabilitación frente a la renovación como acción prioritaria implica una orientación de la política urbanística muy clara.
4. Integración de objetivos de rehabilitación y regeneración con los de protección de las áreas y edificios patrimonialmente relevantes del Casco Antiguo.

4.5.1 METODOLOGÍA

Para la identificación y delimitación de las posibles “**Áreas de Rehabilitación y Regeneración Urbana**”, tanto en el Casco Antiguo como en otras áreas, susceptibles de declaración como tal a efectos de obtención de ayudas, se plantea una metodología atendiendo tanto a las necesidades de implementación de los criterios estratégicos, como a los requerimientos de gestión para su posterior desarrollo.

Así, la planificación se articula con el desarrollo sucesivo de trabajos técnicos de reconocimiento urbano, análisis estratégico, diagnóstico y propuestas.

En un estadio inicial, se ha realizado una primera aproximación para determinar la vulnerabilidad de las diferentes áreas. Para ello se han calculado hasta 13 factores estadísticos a partir de datos desagregados por ámbitos territoriales correspondientes a las secciones censales.

- Factor A: Tasa de variación de la población.
- Factor B: Tasa de envejecimiento.
- Factor C: Tasa de paro.

- Factor C: Antigüedad del parque de viviendas.
- Factor E: Porcentaje de población inmigrante.
- Factor F: Porcentaje de población sin estudios.
- Factor G: Porcentaje de viviendas vacías.
- Factor H: Porcentaje de viviendas en alquiler.
- Factor I: Porcentaje de viviendas con superficie útil menor de 60 m².
- Factor J: Porcentaje de viviendas en edificio sin ascensor.
- Factor K: Porcentaje de viviendas en estado deficiente, malo o ruinoso.
- Factor L: Nivel de renta medio.
- Factor M: Dependencia global.

Una vez calculados estos factores, se establece un baremo para asignar puntos en función del valor obtenido. La suma para cada sección censal permite valorar la necesidad de regeneración de cada ámbito.

Estos factores, a su vez, se han agrupado de acuerdo a tres dimensiones: Dimensión Social, Dimensión Económica y Dimensión Residencial, con el objetivo de poder valorar las condiciones de vulnerabilidad de acuerdo a las diferentes tipologías.

- Vulnerabilidad integral: cuando los tres índices de vulnerabilidad dimensional se encuentran en su tercil superior.
- Polivulnerabilidad media: cuando dos de los índices de vulnerabilidad dimensional están en su tercil superior.
- Polivulnerabilidad baja: cuando uno de los índices de vulnerabilidad dimensional está en su tercil superior.
- Vulnerabilidad residual: cuando ningún índice de vulnerabilidad dimensional se encuentra en su tercil superior.

Tipo de Vulnerabilidad	Puntuación													
	13	14	16	17	19	20	22	23	24	26	33	35	36	39
Vulnerabilidad integral														
Polivulnerabilidad media														
Polivulnerabilidad baja														
Vulnerabilidad residual														

4.5.2 DIAGNÓSTICO TÉCNICO

La aplicación de la metodología permite la identificación de áreas vulnerables basada en parámetros objetivos, evaluando los diferentes tipos de vulnerabilidad en todo el municipio, y pudiendo establecer comparaciones entre distintas situaciones y ámbitos.

A continuación se han calculado el valor de cada uno de los índices, de acuerdo a las diferentes dimensiones que los agrupan.

4.5.2.1 DIMENSIÓN SOCIAL

El índice de vulnerabilidad dimensional social se define a partir de los siguientes cuatro factores:

DIMENSIÓN SOCIAL	Nombre	Descripción	Valores		
			1	2	3
	Factor A: Tasa de variación de la población	$(\text{Población 2020} - \text{Población 2001}) / \text{Población 2001}$	> 0%	0% - (-10)%	<(-10)%
	Factor B: Tasa de envejecimiento	$\text{Población 2020} > 65 \text{ años} / \text{Población 2020}$	< 15%	15% - 35%	>35%
	Factor E: Porcentaje de población inmigrante	$\text{Población 2020 inmigrante} / \text{Población 2020}$	< 10%	10% - 25%	> 25%
	Factor M: Dependencia global	$(\text{Población de 0 a 14 años}) + (\text{Población} > 65 \text{ años}) / \text{Población entre 15 y 64 años}$	< 40%	40% - 50%	> 50%

Para cada factor se asigna una puntuación del 1 al 3 según su valor. De forma que el índice de vulnerabilidad dimensional social se establece entre los siguientes valores:

Tercil bajo	Tercil superior	Valor máximo
4	8	12

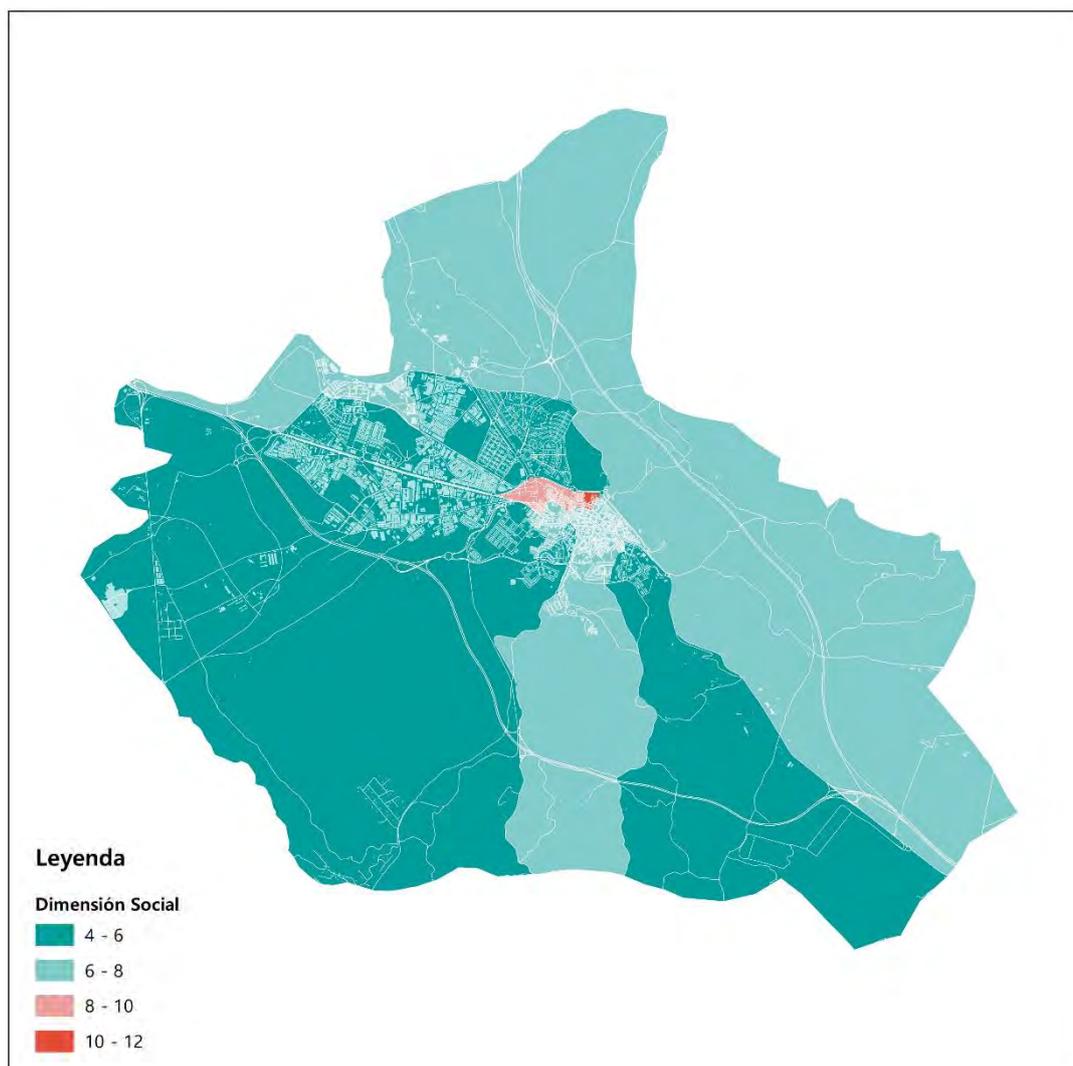
La conclusión principal atendiendo a la dimensión social es que las secciones censales 2801401001, 2801401002, 2801401004 y 2801401006 presentan los valores de vulnerabilidad más altos, especialmente esta última. Se corresponde con un conjunto residencial de bloque en H en torno al Colegio Público Miguel Hernández.

Presenta valores muy elevados tanto en la tasa de variación de población, como en el porcentaje de población inmigrante y en el índice de dependencia global.

El conjunto de las cuatro secciones censales define un ámbito en continuidad, entre la Avenida de Valencia, al norte; y la Avenida del Ejército, la Calle Carretera de Loeches y la Ronda de Batres, al sur; entre las que predominan las edificaciones de vivienda colectiva construidas entre los años 60 y 80.

Dentro del tercil superior encontramos también las secciones 2801401007, 2801401009, 2801401011, 2801401014 y 2801401018.

Es importante destacar que no ha sido posible calcular la tasa de variación de la población para las secciones de la 2801401020 a la 2801401026, al no presentar datos de población en 2001.



Necesidad de regeneración: Dimensión Social. Fuente: Elaboración propia a partir de datos del INE.

4.5.2.2 DIMENSIÓN ECONÓMICA

El índice de vulnerabilidad dimensional económica se define a partir de los siguientes tres factores:

DIMENSIÓN ECONÓMICA	Nombre	Descripción	Valores		
			1	2	3
	Factor C: Tasa de paro	(Población entre 16 y 65 años – Población ocupada)	< 32%	32% - 40%	>40%
	Factor F: Porcentaje de población sin estudios	Población 2020 sin estudios / Población 2020	< 5%	5% - 10%	> 10%
	Factor L: Nivel de Renta medio	Nivel de renta medio ponderado por unidad familiar (*)	> 25k €	15k - 25k €	< 15k €

Para cada factor se asigna una puntuación del 1 al 3 según su valor. De forma que el índice se establece entre los siguientes valores:

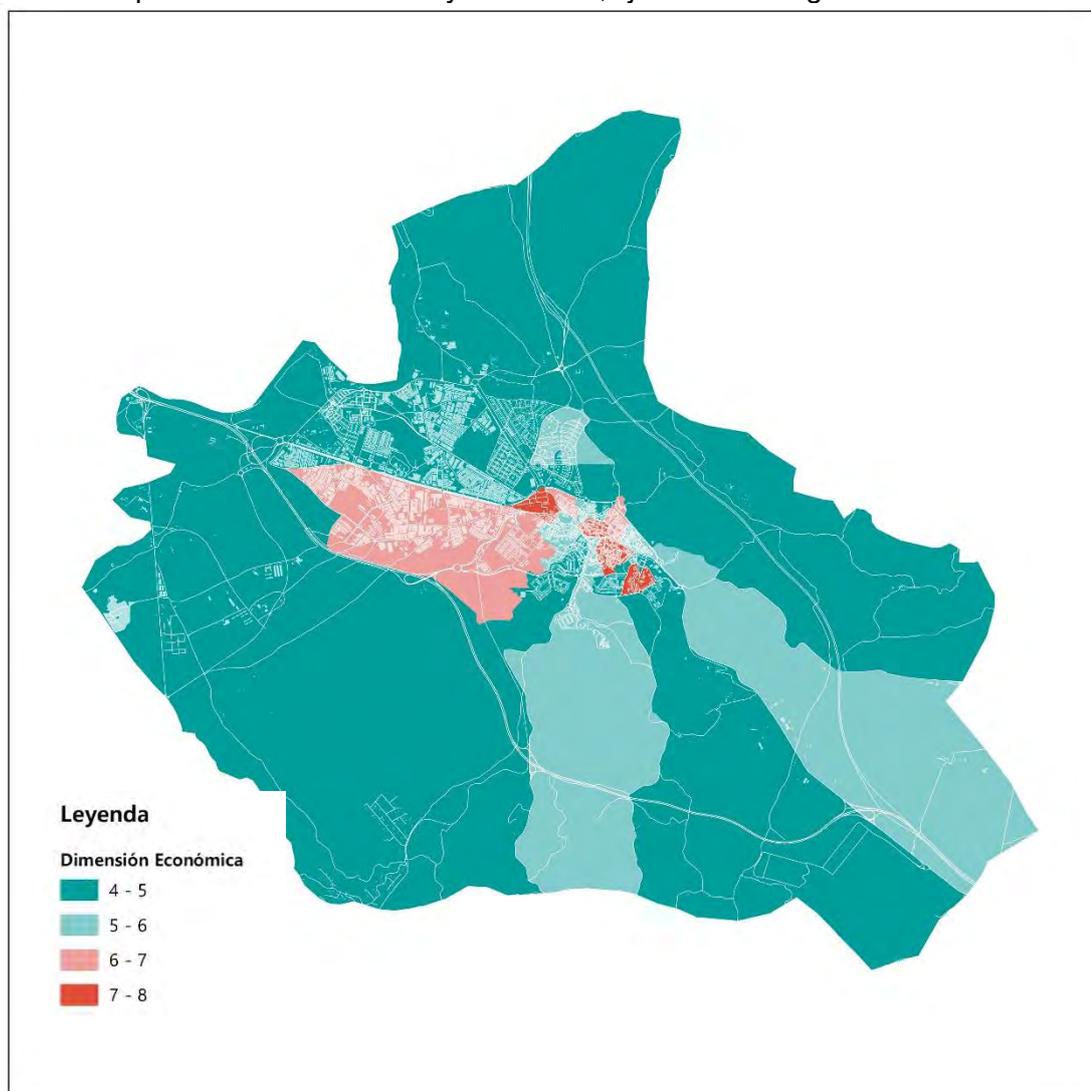
Tercil bajo	Tercil superior	Valor máximo
3	6	9

Atendiendo a la dimensión económica los valores de vulnerabilidad más altos se encuentran en las secciones censales 2801401001, 2801401002, 2801401005, 2801401007, 2801401009, 2801401013 y 2801401023.

Dentro del tercil superior encontramos también las secciones 2801401003, 2801401004, 2801401008, 2801401011, 2801401012, 2801401016, 2801401018 y 2801401021.

Visto el cálculo, cabe comentar que la gran mayoría de las secciones censales presentan gran homogeneidad en cuanto al nivel de renta medio ponderado por unidad familiar, de tal manera que casi en la totalidad de secciones el valor es de 2, y en ningún caso superior. Son determinantes, por tanto, los factores relativos a la tasa de paro y a la población sin estudios que determinan los índices más altos de las secciones 2801401001, 2801401005, 2801401009 y 2801401023.

De nuevo, coincidiendo con la dimensión social, los tejidos al sur de la Avenida de Valencia presentan valores muy elevados, junto con algunas zonas del Casco.



Necesidad de regeneración: Dimensión Económica. Fuente: Elaboración propia a partir de datos del INE.

4.5.2.3 DIMENSIÓN RESIDENCIAL

El índice de vulnerabilidad dimensional residencial se define a partir de los siguientes seis factores:

	Nombre	Descripción	Valores		
			1	2	3
DIMENSIÓN RESIDENCIAL	Factor D: Antigüedad del parque de viviendas	Viviendas anteriores a 1981 / Total de viviendas	< 40%	40% - 70%	>70%
	Factor G: Porcentaje de viviendas vacías	Viviendas vacías / Total de viviendas	< 10%	10% - 30%	> 30%
	Factor H: Porcentaje de viviendas en alquiler	Viviendas en alquiler / Total de viviendas	< 10%	10% - 25%	>25%
	Factor I: Porcentaje de viviendas con superficie útil menor de 60 m ²	Viviendas superficie < 60 m ² / Total de viviendas	< 5%	5% - 10%	> 10%
	Factor J: Porcentaje de viviendas en edificio sin ascensor	Viviendas sin ascensor / Total de viviendas	< 25%	25% - 50%	> 50%
	Factor K: Porcentaje de viviendas en estado deficiente, malo o ruinoso	Viviendas en estado deficiente / Total de viviendas	< 5%	5% - 10%	> 10%

Para cada factor se asigna una puntuación del 1 al 3 según su valor. De forma que el índice se establece entre los siguientes valores:

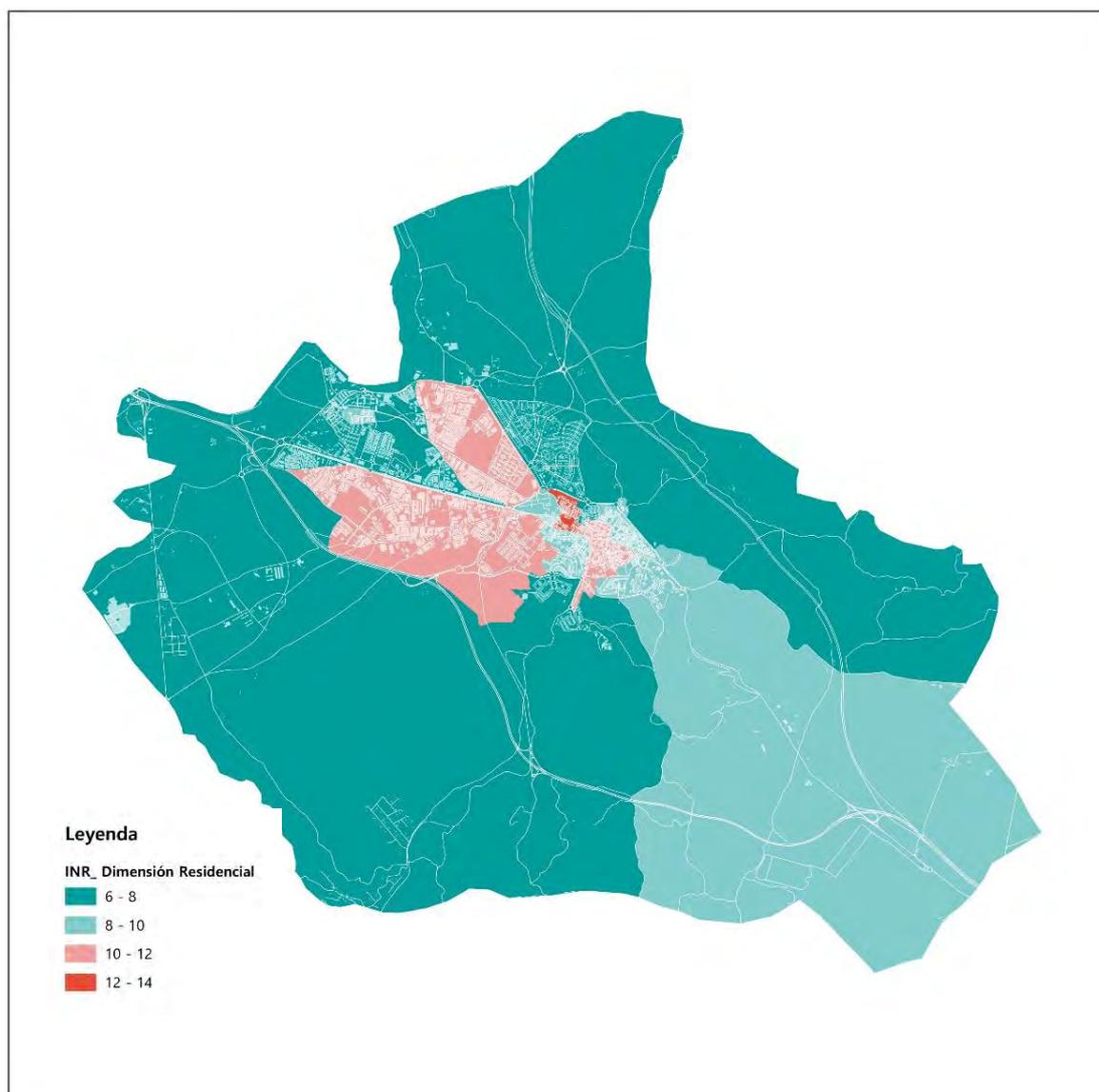
Tercil bajo	Tercil superior	Valor máximo
6	12	18

El índice de vulnerabilidad dimensional residencial se muestra especialmente alto en las secciones 2801401002 y 2801401003, aunque no se aproximan al valor máximo.

Dentro del tercil superior encontramos también las secciones 2801401005 y 2801401009.

Visto el cálculo, es necesario apuntar la homogeneidad que presentan la gran mayoría de las secciones en relación al porcentaje de vivienda vacía, inferior al 10% en casi la totalidad, y el porcentaje de viviendas en mal estado, inferior al 5%, salvo en la sección 2801401003, donde se encuentra por encima del 10% (13,87%); y la sección 2801401005, que se diferencia en ambos factores del resto de secciones, aunque en ningún caso adquiere el valor más alto.

Nuevamente como sucedía en la dimensión social y económica, se destacan los ámbitos al sur de la Avenida de Valencia, y en un segundo orden las mismas zonas del interior del Casco.



Necesidad de regeneración: Dimensión Residencial. Fuente: Elaboración propia a partir de datos del INE.

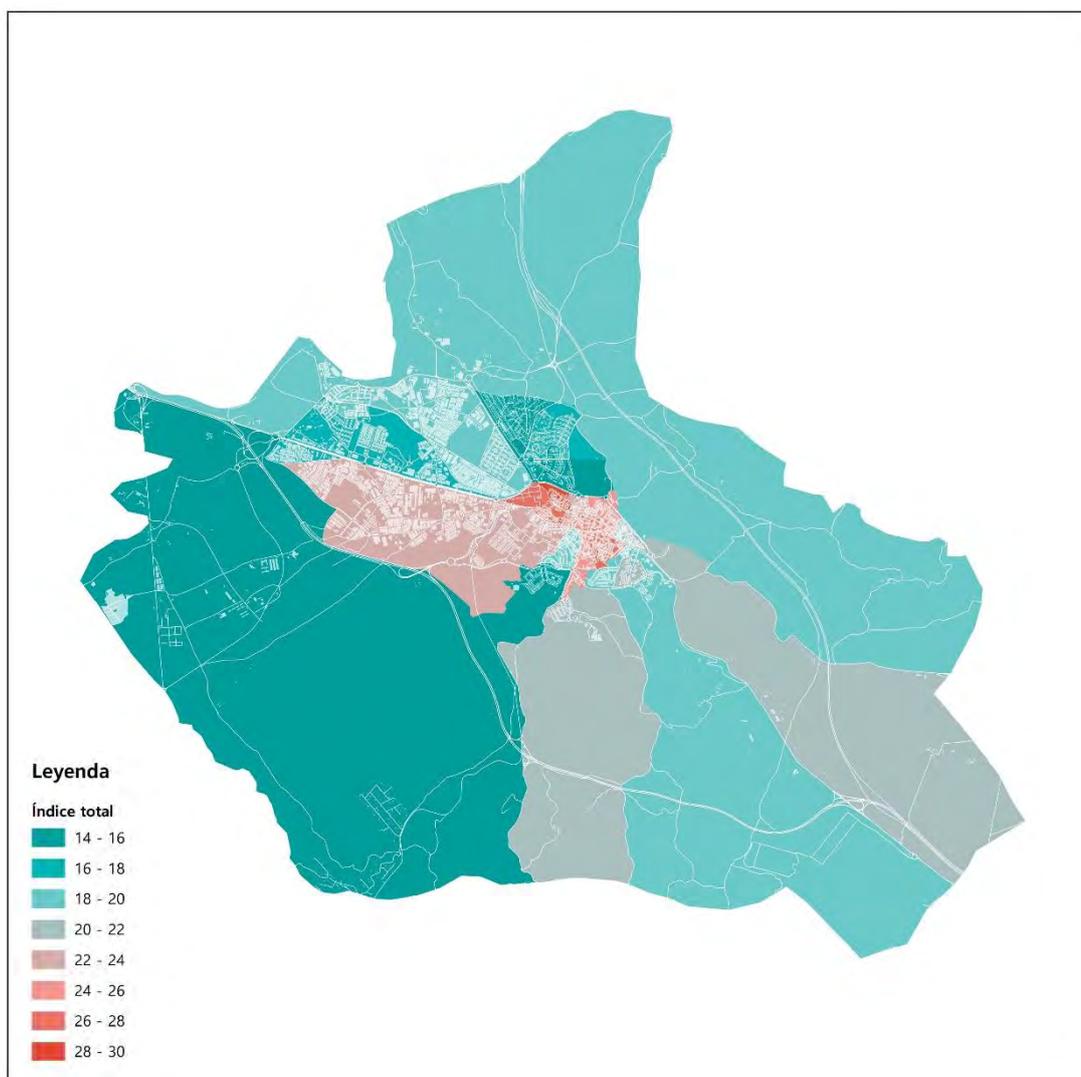
4.5.3 CONCLUSIONES ESTRATÉGICAS.

Una vez definidos los índices de vulnerabilidad de acuerdo a cada una de las dimensiones, de la interacción de las cuatro se extrae una primera identificación de los ámbitos prioritarios de regeneración. Además, el diagnóstico permite establecer unas conclusiones que identifican las distintas acciones de regeneración apropiadas para el ámbito, si bien deben ser también evaluadas con un enfoque estratégico integrado.

Para la delimitación pormenorizada de los ámbitos, será necesario profundizar en un nivel posterior de estudio que contemple también la participación de agentes.

Atendiendo a la metodología utilizada, se han detectado tres secciones que presentan vulnerabilidad integral.

Sección	Tipo de vulnerabilidad	Sección	Tipo de vulnerabilidad
2801401001	Polivulnerabilidad media	2801401014	Vulnerabilidad residual
2801401002	VULNERABILIDAD INTEGRAL	2801401015	Vulnerabilidad residual
2801401003	VULNERABILIDAD INTEGRAL	2801401016	Polivulnerabilidad baja
2801401004	Polivulnerabilidad media	2801401017	Vulnerabilidad residual
2801401005	Polivulnerabilidad media	2801401018	Polivulnerabilidad media
2801401006	Polivulnerabilidad media	2801401019	Vulnerabilidad residual
2801401007	Polivulnerabilidad media	2801401020	Vulnerabilidad residual
2801401008	Polivulnerabilidad baja	2801401021	Polivulnerabilidad baja
2801401009	VULNERABILIDAD INTEGRAL	2801401022	Vulnerabilidad residual
2801401010	Vulnerabilidad residual	2801401023	Polivulnerabilidad baja
2801401011	Polivulnerabilidad media	2801401024	Vulnerabilidad residual
2801401012	Polivulnerabilidad baja	2801401025	Vulnerabilidad residual
2801401013	Vulnerabilidad residual	2801401026	Vulnerabilidad residual



Necesidad de regeneración: Índice total. Fuente: Elaboración propia a partir de datos del INE.

Las secciones censales 2801401002 y 2801401003, conforman un ámbito continuo al sur de la Avenida de Valencia, formado principalmente por conjuntos de vivienda colectiva de

bloque abierto lineal y en H, construidos entre los años 60 y 80, y por una colonia de viviendas unifamiliares también de la misma época, ubicadas entre las calles Doctor Escribano Ortiz y Carretera de Loeches.

Por su parte, la sección 2801401009, corresponde al ámbito del Casco y se ubica entre la calle Real y el parque El Mirador. Se trata de un tejido compacto y heterogéneo formado por viviendas unifamiliares y colectivas de entre 2 y 3 alturas, con una antigüedad variable, desde edificios anteriores a 1900 hasta otros construidos en la actualidad.

4.6 PATRIMONIO CULTURAL

4.6.1 OBJETIVOS GENERALES

Uno de los aspectos críticos sobre los que el nuevo PGOU deberá establecer sus determinaciones, son las deficiencias mencionadas en los informes de la DG de Patrimonio Cultural y de la DG de Arquitectura y Vivienda, ambos de 23/11/1998, que fueron determinantes para la suspensión de la aprobación definitiva del PGOU-99 en los ámbitos patrimonialmente relevantes.

Las determinaciones del PGOU en materia de patrimonio cultural se establecerán teniendo en cuenta la Ley 3/2013, de patrimonio histórico de la Comunidad de Madrid. En tal sentido, el Plan General deberá:

1. Plantear una normativa específica sobre el ámbito BIC declarado en el municipio, correspondiente al entorno de la Iglesia Parroquial de San Juan Bautista, con la con la finalidad de dar respuesta a lo establecido en el artículo 26 de la Ley 3/2013, de patrimonio histórico de la Comunidad de Madrid.
2. Actualizar el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos en los términos establecidos en el artículo 16 de la misma ley.

4.6.2 EL CASCO HISTÓRICO DE ARGANDA

El casco histórico se caracteriza por estructuras constructivas antiguas, previas a 1950 y en algunos casos un mal estado de conservación. Se han observado problemas importantes en sus estructuras principalmente por la factura constructiva (muros de adobe, estructuras de madera, cubiertas sin impermeabilización y en mal estado, etc.).

En estos casos, problemas de abandono, propiedad compartida fruto de herencias o falta de recursos para acometer intervenciones de rehabilitación estructural, han abocado a algunos ejemplos de gran valor patrimonial al abandono y en ocasiones el hundimiento y desaparición de construcciones singulares en el centro de la ciudad.

Se debe tener en cuenta que la almendra central del casco urbano de Arganda del Rey concentra una importante y notable red de bodegas subterráneas. La más antigua de las que se mantienen en la actualidad, la de la Casa del Rey, está datada en 1594. Junto a ella, coexisten bodegas bajo las viviendas del centro de la ciudad construidas desde el siglo XVI y que dan cuenta de la importante actividad vinícola de la zona. Estas construcciones se encuentran protegidas y esto hace que en algunos casos la intervención para rehabilitar viviendas antiguas sea aún más difícil.

4.6.3 BIC "IGLESIA PARROQUIAL DE SAN JUAN BAUTISTA"

El Plan General deberá responder a lo establecido en la declaración del Conjunto Histórico. Para ello la documentación que incluya deberá ser equivalente a la definición de un plan especial, a los efectos del artículo 26 de la Ley 3/2013, de patrimonio histórico de la Comunidad de Madrid; con los siguientes contenidos:

1. Un catálogo de todos los elementos que conformen el BIC y su área de protección, elaborado según lo dispuesto en la normativa urbanística. Sus determinaciones referirán tanto al espacio público como a los edificios.
2. Normas para la conservación de los bienes del patrimonio histórico.
3. Justificación de las modificaciones de alineaciones, edificabilidad, parcelaciones o agregaciones que, excepcionalmente, el plan proponga.
4. En su caso, determinaciones para una protección más adecuada del patrimonio arqueológico y paleontológico ubicado en el ámbito del plan.

4.6.4 ELEMENTOS DEL CATÁLOGO REGIONAL DE PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO

El Catálogo de protección del Plan General deberá incluir, entre otros, los elementos que figuran en el Catálogo Regional de Patrimonio Arquitectónico elaborado por la Comunidad de Madrid, conforme al artículo 5 de la Ley 7/2000, de 19 de junio, de Rehabilitación de Espacios Urbanos Degradados y de Inmuebles que deban ser objeto de Preservación.

En Arganda del Rey dicho catálogo incluye los siguientes elementos:

1. Infraestructuras
 - a. Caminos históricos:
 - i. Puente de hierro sobre el Jarama.
 - ii. Puente de hierro del ferrocarril de vía estrecha.
 - iii. Casa de Postas y edificaciones anejas. Transformada.
2. Arquitectura civil
 - a. Doméstica:
 - i. Conjunto de la Casa del Rey. Origen del siglo XVI. Rehabilitado y modernizado para servicios culturales del Ayuntamiento. Importantes bodegas.
 - ii. Finca Los Cantillos, con bodega, palomar sin uso y otras construcciones.
 - iii. Años 40.
 - b. Dotacional:
 - i. Conjunto de La Poveda. Finca experimental del CSIC. Edificaciones de los años 20-30 del siglo XX.
 - ii. Casas de la administración de los Viveros de la Diputación. Años 50.
 - iii. Edificios de las instalaciones de RNE Años 50.
 - iv. Fuente abrevadero de San Roque, de 1848.
 - c. Industrial:
 - i. Torre del telégrafo óptico en Campillo. Ruina.
3. Arquitectura religiosa
 - a. Iglesia Parroquial de San Juan Bautista. - (BIC)
 - b. Ermita de San Roque.
 - c. Ermita de la Soledad.
4. Arquitectura militar
 - a. Fortificaciones de la guerra 1936-39.
5. Valores visuales
 - a. Torre del telégrafo óptico: Hito paisajístico.

4.6.5 CATÁLOGO DE PROTECCIÓN

El Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos deberá recoger todos los bienes que, atendiendo a los criterios de la Ley 31/2013 de PHCM, resulten de dichos trabajos.

Se partirá del análisis del Catálogo del PGOU-99 en relación con los informes de la DG de Patrimonio Cultural y de la DG de Arquitectura y Vivienda, ambos de 23/11/1998, que

fueron determinantes para la suspensión de la aprobación definitiva del PGOU-99 en los ámbitos patrimonialmente relevantes, como con las determinaciones de la Ley 3/2013, de patrimonio histórico de la Comunidad de Madrid. Con estas premisas, la elaboración del nuevo catálogo comenzará con:

1. Comparación del catálogo del PGOU-99 con el Catálogo Regional de Patrimonio Arquitectónico (CRPA), valorando:
 - a. Elementos que no estaban incluidos en aquél y sí en el CRPA, que deben ser incorporados al nuevo Catálogo. En este estudio se incluirían tanto los elementos específicamente incluidos como los genéricos.
 - b. Elementos del Catálogo del PGOU-99 y que no está en el CRPA: Habría que hacer una valoración de su interés para su incorporación o no como elementos de protección municipal.
2. Trabajo de campo para examinar el estado actual de conservación y las intervenciones realizadas en estos años.

Con estos datos se realizaría una primera propuesta a consensuar con la D.G. de Patrimonio Cultural de la Comunidad de Madrid a partir de la cual plantear el Avance del PGOU. En función de las conclusiones, se proseguirá con la definición definitiva del catálogo, teniendo en cuenta:

1. El Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos deberá recoger todos los bienes que, atendiendo a los criterios de la Ley 312013 de PHCM, resulten de dichos trabajos.
2. Para cada uno de los bienes se debe señalar expresamente en la ficha correspondiente si forma parte del Patrimonio Histórico de Arganda. Se deberá indicar si el bien está sujeto al régimen general, régimen especial o régimen específico de la Ley 312013. Se deberá indicar en cada ficha el interés que se les reconoce conforme al artículo 2.1 de la Ley 3/2013.
3. Los bienes inmuebles que forman parte del Catálogo Geográfico de Bienes Inmuebles de Patrimonio Histórico, deben ser incluidos en el Catálogo a efectos de anotación e identificación. Estos bienes están sometidos al régimen determinado por la Ley 312013, de 18 de junio, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid por lo que no es necesario el grado de protección de planeamiento (Art 43 f) Ley 912001 del Suelo de la Comunidad de Madrid).
4. Cuando en un mismo inmueble existan bienes con distinto grado de protección (p.ej. escudos en edificios con protección), se deberá indicar expresamente la protección de cada bien en la ficha o hacer dos fichas distintas.
5. Se definirán los distintos tipos de obras sobre los bienes catalogados: obras de restauración (obras de mantenimiento, consolidación, recuperación), obras de acondicionamiento, obras de reestructuración, obras de ampliación y obras de demolición.
6. Se incluirán referencias a los deberes de conservación de los bienes inmuebles y a la conservación específica del patrimonio catalogado según la legislación vigente.
7. Se incluirá el procedimiento para modificar el catálogo: ampliación, exclusión o modificaciones de protección.

4.6.6 BIENES ARQUEOLÓGICOS

Los bienes contenidos en el catálogo serán los que resulten de la correspondiente Prospección y Estudio Histórico del término municipal. Para ello, por la Dirección General de Patrimonio Cultural se deberá autorizar la correspondiente prospección arqueológica para el Plan General de Ordenación Urbana.

Tras la obtención de la autorización, Previo al desarrollo del trabajo de campo y con el objeto de obtener toda la información existente sobre las zonas a prospectar, se realizará un **estudio arqueológico** comprensivo de un estudio histórico del municipio; estudio sobre la evolución de la morfología histórica, caminería histórica y vías pecuarias, toponimia; revisión bibliográfica exhaustiva; fuentes orales que puedan aportar datos sobre evidencias arqueológicas; revisión del terreno, fotos aéreas y cartografía histórica; Carta Arqueológica del municipio; inventario y análisis de las intervenciones arqueológicas realizadas; etc.

Posteriormente se realizará una **prospección superficial**, definida como “una técnica de prospección, consistente en la inspección visual de la superficie del terreno, excluyendo cualquier tipo de intervención física sobre el mismo” que en nuestro caso obedece a la necesidad de la “identificación, documentación y registro de entidades que integran el Patrimonio Cultural” para los ámbitos susceptibles de desarrollo.

4.7 ORGANIZACIÓN NORMATIVA

4.7.1 PLANTEAMIENTO DE DETERMINACIONES NORMATIVAS

La propuesta urbanística del PGOU se articulará a través de una serie de determinaciones de planeamiento que conformarán el contenido sustantivo técnico y jurídico del Plan General. Tales determinaciones se establecerán en la documentación gráfica y textual que integrará el contenido documental del PGOU, conforme al artículo 42 LSCM, distinguiéndose determinaciones de ordenación estructurante y de ordenación pormenorizada (art. 35 LSCM).

El artículo 47.3 de la Ley 9/2001 permite a los Planes Parciales la modificación de las determinaciones de ordenación pormenorizada que hubieran podido ser establecidas por el Plan General y los Planes de Sectorización, en los ámbitos de actuación de suelo urbano no consolidado y sectores de suelo urbanizable. De igual manera, el artículo 50.2 LSCM permite a los Planes Especiales modificar o mejorar la ordenación pormenorizada previamente establecida por cualquier otra figura de planeamiento urbanístico.

Lo anterior significa que, siendo Arganda un municipio de más de 15.000 habitantes, las determinaciones de ordenación pormenorizada sobre estos ámbitos podrían modificarse mediante instrumentos de planeamiento de desarrollo (PE, PP o PPRI) cuya aprobación definitiva corresponde al Ayuntamiento y no a la Comunidad de Madrid, simplificándose así sustancialmente los procedimientos de tramitación y aprobación.

Para aprovechar al máximo esta posibilidad, se propone organizar el contenido documental del Plan General formalizando en documentos diferenciados las determinaciones de ordenación estructurante y las de ordenación pormenorizada, facilitando así la operativa de los procedimientos de modificación de la ordenación pormenorizada que pudieran precisarse, disipándose así las dudas sobre posibles solapes de determinaciones de diferente rango en un mismo documento. Así, estas determinaciones podrían inequívocamente abordarse mediante instrumentos de planeamiento de desarrollo, de tramitación y aprobación municipal, evitando la más compleja vía de la aprobación definitiva autonómica.

Por otra parte, el artículo 32 LSCM establece la necesidad de aprobar una serie de Ordenanzas Urbanísticas, de urbanización, instalaciones, edificación y construcción. Habitualmente estas ordenanzas se incorporan a las Normas Urbanísticas del PGOU, tramitándose y aprobándose conjuntamente con el resto del plan; pero no existe necesidad de observar tal procedimiento, toda vez que pueden ser aprobadas conforme a la legislación de régimen local. En consecuencia, para permitir su modificación y

sustitución sin necesidad de modificaciones puntuales de PGOU, se propone separar también documentalmente estas ordenanzas del cuerpo normativo principal del plan.

En consecuencia de todo lo anterior, se propone organizar documentalmente el PGOU diferenciando:

1. Documento de Ordenación Estructurante. (art. 35.2 LSCM).
 - a. Clasificación del suelo: Urbano, Urbanizable y No Urbanizable de Protección, con sus diferentes categorías.
 - b. Redes públicas estructurantes: Supramunicipales y Generales.
 - c. División estructurante del suelo.
 - i. Suelo Urbano: Áreas Homogéneas y Ámbitos de Actuación (SUNC).
 - ii. Suelo Urbanizable: Sectores.
 - d. Determinaciones complementarias de la División Estructurante:
 - e. Usos globales, Áreas de Reparto, Edificabilidades y aprovechamientos urbanísticos, etc.
 - f. Régimen de usos del Suelo No Urbanizable de Protección
2. Documento o documentos de Ordenación Pormenorizada. (art. 35.4 LSCM).
 - a. Definición detallada de la conformación espacial, especialmente de alineaciones y rasantes.
 - b. Condiciones de actuación sobre las parcelas para su ejecución material.
 - c. Obras admisibles y condiciones que deben cumplir las edificaciones, construcciones, instalaciones y urbanizaciones.
 - d. Régimen normativo de usos pormenorizados e intervenciones admisibles y prohibidas, así como las condiciones que deben cumplir para ser autorizadas.
 - e. Definición de redes locales de infraestructuras, equipamientos y servicios públicos, completando las generales y supramunicipales.
 - f. Delimitación de unidades de ejecución y asignación de los sistemas de ejecución.
3. Ordenanzas Municipales de urbanización, instalaciones, edificación y otras. (art. 32 LSCM).

4.7.2 RESUMEN EJECUTIVO

Se redactará dentro del Plan General el **RESUMEN EJECUTIVO** al que hace referencia el artículo 56.bis LSCM, expresivo de la delimitación de los ámbitos en los que la ordenación proyectada altera la vigente y de los ámbitos en los que se suspenda la ordenación o los procedimientos de ejecución hasta la aprobación del nuevo plan.

4.7.3 MEMORIA DE IMPACTO NORMATIVO

El Plan General incorporará una Memoria de Impacto Normativo con los siguientes contenidos:

1. **Análisis y valoración respecto del impacto de género**, que habrá de servir de base para la emisión, por la Dirección General de la Mujer de la Consejería de Políticas Sociales y Familia, del informe previsto en el artículo 45 de la Ley 2/2016, de 29 de marzo, de Identidad y Expresión de Género e Igualdad Social y No Discriminación de la Comunidad de Madrid.
2. **Análisis y valoración del impacto del Plan General respecto de la orientación sexual e identidad o expresión de género**, que habrá de servir de base para la emisión, por la Dirección General de Servicios Sociales e Integración Social de la

Consejería de Políticas Sociales y Familia, del informe previsto en el artículo 21 de la Ley 3/2016, de 22 de julio, de Protección Integral contra la LGTBIfobia y la Discriminación por Razón de Orientación e Identidad Sexual en la Comunidad de Madrid.

3. **Análisis y valoración del impacto del Plan General en la infancia, la adolescencia y la Familia**, con arreglo a lo previsto en el artículo 22 quinquies de la Ley Orgánica 1/1996, de 15 de enero, de Protección Jurídica del Menor, de modificación del Código Civil y de la Ley de Enjuiciamiento Civil y la disposición adicional décima de la Ley 40/2003, de 18 de noviembre, de Protección a las Familias Numerosas. Servirá de base para el informe que habrá de emitir la Dirección General de la Familia y del Menor de la Consejería de Políticas Sociales y Familia.
4. **Análisis y valoración del impacto del Plan General en relación con la accesibilidad universal** y el cumplimiento de las determinaciones y criterios de la Ley 8/1993, de 22 de junio, de promoción de accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas de la Comunidad de Madrid.
5. **Análisis y valoración de adaptación del Plan General al Cambio Climático**, tal y como se requiere en el Plan Nacional de Adaptación al Cambio Climático (PNACC).

4.7.4 EVALUACIÓN DE LA SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA DEL PLAN

El análisis de la Sostenibilidad Económica, evaluando el impacto sobre la hacienda de las administraciones públicas, se desarrollará conforme a la metodología planteada en la “**Guía Metodológica para la redacción de Informes de Sostenibilidad Económica**” publicada por el **Ministerio de Fomento** en 2012. Se centrará el análisis sobre el impacto en la hacienda municipal, ya que el impacto sobre la hacienda de otras administraciones será irrelevante. La evaluación de la viabilidad se determinará analizando la actuación desde el punto de vista de la **relación coste / beneficio previsible**, valorando la proporcionalidad entre la inversión necesaria para su ejecución y los beneficios socioeconómicos producidos.

A. **IMPACTO SOBRE LA HACIENDA MUNICIPAL.**

La evaluación del impacto sobre la hacienda municipal de una actuación urbanística consiste en el análisis de la repercusión económica que sobre las cuentas del Ayuntamiento provocan los costes de ejecución, mantenimiento y gestión que la recepción de dicha urbanización conlleva, junto con los ingresos por tributos y otros conceptos que irán también vinculados a la entrada en carga del nuevo sector. La sostenibilidad económica de la actuación estará garantizada cuando el saldo resultante entre ambos conceptos (ingresos menos gastos) sea positivo.

B. **EVALUACIÓN DE LA VIABILIDAD.**

Justifica el equilibrio entre inversión necesaria e ingresos previsibles como consecuencia de la venta del producto inmobiliario resultante para posteriormente comprobar que el saldo resultante es positivo. Para ello se realiza una estimación de gastos e ingresos, conforme a lo siguiente:

1. **COSTES.** Se evaluarán los costes necesarios para transformar los terrenos iniciales en solares urbanizables.
2. **INGRESOS.** Se aproximará el valor de mercado de los solares urbanizados mediante el método residual estático.
3. **RENTABILIDAD DE LA INVERSIÓN.** La diferencia entre ingresos y gastos, calculados conforme a lo anterior, determinará la rentabilidad de la inversión.

5. PLAN DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA

5.1 OBJETIVOS GENERALES DE LA PARTICIPACIÓN PÚBLICA

Los objetivos de la participación ciudadana en el proceso de planeamiento se alinean en torno a las siguientes ideas:

1. Hacer partícipe a la población local en el proceso de diagnóstico y planificación de su municipio desde su inicio hasta la aprobación definitiva del PGOU.
2. Hacer posible el enriquecimiento de los conocimientos del equipo redactor y de los miembros del consistorio durante las fases de:
 - a. Revisión del documento de Preavance. Profundizar en el estudio, análisis y diagnóstico previo al Avance, mediante la recogida de valoraciones, problemas y potenciales del municipio.
 - b. Redacción de los documentos de Avance, Aprobación inicial y Aprobación provisional, mediante la valoración e incorporación de la información y propuestas compartidas.
 - c. Información pública de los documentos de Avance y Aprobación inicial, mediante la valoración e incorporación de las sugerencias y alegaciones.
3. Establecer canales y mecanismos de correspondencia e información que permitan poner en relación directa a la población del municipio, las organizaciones y entidades civiles, el equipo redactor, y los responsables y técnicos municipales.
4. En línea con el anterior objetivo, sentar las bases organizativas para la posterior implementación del PGOU, mediante la creación de un grupo de trabajo institucional y social que darán seguimiento posterior.
5. Construir un contexto de transparencia en las decisiones del PGOU para generar confianza en la población y mejorar su implicación con el proceso.
6. Sensibilizar y generar debate entre la ciudadanía en relación al modelo de ciudad y los procesos de participación, como medio para alcanzar acuerdos desde el rigor y la información de calidad, superando posiciones meramente parciales.

5.2 METODOLOGÍA

Un proyecto de estas características, que precisa del desarrollo de labores técnicas transdisciplinares y la coordinación de agentes institucionales, sociales, y económicos, precisa de una estructura metodológica acorde a su complejidad.

5.2.1 PRINCIPIOS METODOLÓGICOS

Atendiendo a estas necesidades y objetivos, se plantea una metodología de trabajo basada en los siguientes principios:

1. Participación lúdica, creativa y accesible: Utilizar herramientas de participación, atractivas y dinámicas que atiendan a los intereses de cada grupo social, ampliando la participación a todos los colectivos y ciudadanía y garantizando la accesibilidad con el desarrollo de dinámicas inclusivas.
2. Colaboración de agentes: la concertación del modelo de ciudad y su desarrollo a través del Plan General de Ordenación Urbana de Arganda del Rey, precisa del trabajo conjunto de agentes –administración pública, económicos y sociales- a través de

espacios y mecanismos que faciliten la negociación, la colaboración y la definición de objetivos y propuestas conjuntas.

3. Implicación de la ciudadanía: como garantía del éxito de los procesos, se plantea una metodología que fomente la implicación de todas las vecinas y vecinos en el diseño e implementación de las estrategias para fomentar la corresponsabilidad.
4. Difusión y visibilidad de las propuestas: en paralelo al desarrollo del Plan y como complemento esencial a éste se propone desarrollar una serie de acciones de difusión y comunicación que, si bien acotadas, permitirán informar a nivel local sobre los avances, garantizar la transparencia del proceso e incrementar la implicación de la población del municipio.
5. Evaluación y seguimiento: el desarrollo de este tipo de proyectos en el tiempo exige de mecanismos de seguimiento y evaluación que permitan la correcta implementación de las acciones. Para ello se plantean la creación de un espacio de seguimiento que integre a los diferentes agentes que intervienen en el PGOU.

5.2.2 CANALES

Desde estos principios expuestos se propone aplicar una metodología transversal, participativa y replicable, que se despliega por medio de tres canales de trabajo, tres estrategias paralelas en el tiempo y transversales en el contenido, cada una de ellas con objetivos complementarios que en conjunto configuran el proceso:

- (D) El canal Difusión aborda la visibilización a nivel local y global de los procesos y de sus resultados. La difusión consigue ampliar la participación y el colectivo local comprometido, y reforzar su identidad, generando al mismo tiempo una repercusión en el exterior. Una buena gestión de la difusión permitirá reforzar la visión del modelo de municipio y el potencial de mejora del territorio, urbano y rural, hacia los principios de sostenibilidad; facilitará la coordinación con los agentes implicados, visibilizará los valores y activos de Arganda del Rey hacia el exterior y fortalecerá el reflejo de la ciudadanía generando un sentimiento de orgullo.
- (C) El canal Colaboración trabaja la implicación y coordinación de agentes institucionales económicos y sociales, y la creación de espacios de participación, aprendizaje colectivo, negociación y definición conjuntos. Estos espacios podrán desarrollarse fuera de los órganos formales, con el objetivo de ampliar la participación al conjunto de la ciudadanía. Paralelamente, permite trabajar la potenciación de los valores del territorio, fomentar la identidad y la conciencia sobre los recursos existentes, el medio ambiente o la sostenibilidad. Con todo ello se consigue generar una estructura de participación e implicación de agentes en los que estos construyen de manera conjunta con objetivos comunes, aprovechando los conocimientos y las capacidades de todos ellos.
- (P) El canal Participación se centra en la revisión del modelo de ciudad-territorio y en la definición de las bases y directrices estratégicas para la redacción del PGOU, a través de herramientas que facilitan el proceso de decisión. Permite integrar a los diferentes agentes en el proceso desde el inicio, trabajando conjuntamente, aportando ideas, definiendo propuestas, e implicándose directamente en el desarrollo a futuro. Además, incorpora mecanismos de evaluación conjunta que permiten medir el éxito de las acciones y adoptar medidas de corrección si fuese necesario.

5.3 INSTRUMENTOS DE PARTICIPACIÓN

Los instrumentos de participación son intrínsecos a la metodología propuesta, estando vinculados a los diferentes canales metodológicos.

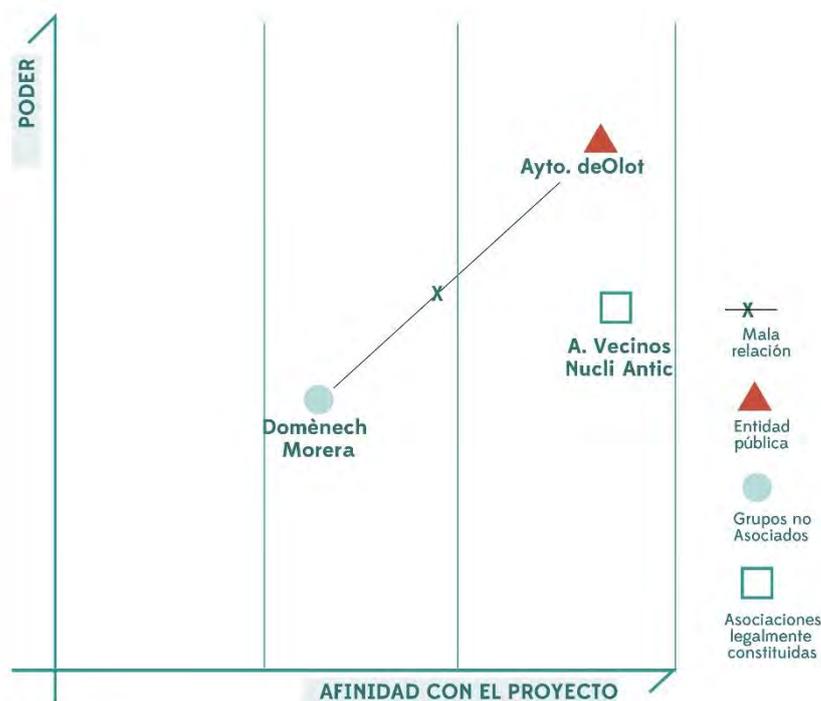
En concreto, y aludiendo a la clásica pirámide de la participación, existen varios niveles según el grado de implicación e intervención de la ciudadanía: desde el simple acceso a la información, hasta la implicación en la gestión, pasando por la consulta y la decisión conjunta. Así pues, se proponen un conjunto de herramientas de participación (que se definirán en el plan de trabajo), que acompañarán el proceso de redacción en sus distintas fases:

5.3.1 AGENTES

Además de para la revisión metodológica y operativa, las reuniones iniciales con personal técnico y político servirán para la identificación inicial de agentes a involucrar en el desarrollo del Plan de Participación. Se trata por tanto de establecer un **Mapa de agentes**, categorizados por tipología, así como por su grado de implicación en el proceso. Esta herramienta tendrá como objetivo la implicación de los siguientes agentes:

1. Agentes institucionales:
 - a. Ayuntamiento de Arganda del Rey: Responsables políticos y técnicos municipales del Ayuntamiento.
 - b. Comunidad de Madrid. De cara a establecer los mecanismos que faciliten la tramitación del PGOU y la emisión de los correspondientes informes sectoriales.
 - c. Otros grupos políticos.
 - d. Otros organismos y entidades (Canal de Isabel II, Confederación Hidrográfica del Tajo, etc.).
2. Sociedad civil: comprendiendo tanto la ciudadanía a título individual como las distintas entidades y asociaciones vecinales, los agentes económicos, y los colectivos de carácter socio-cultural (jóvenes y mayores, asociaciones deportivas, AMPAs, entidades culturales, etc.).

A partir del listado de agentes clave institucionales y de la sociedad civil se elaborará un primer mapa de agentes para identificar su afinidad, su capacidad de influencia y las relaciones internas entre ellos. Para ello se elaborará un **Sociograma** –que será revisado con los responsables municipales del Plan y el personal responsable de participación del Ayuntamiento- de modo que se puedan prever conflictos y conducir las metodologías de participación para corregirlos.



Ejemplo de sociograma (elaboración propia).

5.3.2 ACCIONES PARTICIPATIVAS

Asociadas a estos dos grandes tipos de agentes, se propone el desarrollo de las siguientes acciones participativas:

1. **Reuniones iniciales:** el proceso de redacción del Avance se iniciará a través de un conjunto de reuniones de trabajo con los responsables políticos y los técnicos municipales de las distintas Áreas. Estas reuniones servirán para hacer una primera revisión del documento de Preavance y las propuestas contenidas en él, así como de otras cuestiones de carácter operativo.
2. **Entrevistas:** la recogida de opiniones cualitativas de los agentes institucionales y sociales más relevantes, en los primeros momentos se realizará a través de entrevistas en profundidad con una duración aproximada de una hora y media. La entrevista será de carácter abierto, pero seguirá un guion para asegurar que se tratan todos los temas relevantes con el objetivo de realizar una identificación pormenorizada de los problemas y posibilidades del municipio. En cualquier caso, la entrevista se enfocará en los intereses y conocimientos de los agentes, adecuándola según su condición (personal técnico, políticos, población residente, entidades) y se apoyará en material gráfico.
3. **Sesiones conjuntas:** Espacios de participación más puntuales mediante los que promover una participación abierta en la que se produzca el intercambio de opiniones y perspectivas entre los agentes. Estas sesiones son espacios dirigidos a personas interesadas de perfiles diversos: ciudadanía a título individual, asociaciones de vecinos, población residente y comerciantes, entidades, etc. Las sesiones se plantean con una duración no superior a dos horas, y en ellas se combina los momentos de debate e intercambio conjunto con el desarrollo de mesas de trabajo temáticas en las que profundizar sobre cuestiones concretas. Estas sesiones podrán realizarse tanto física como telemáticamente.

4. **Acciones en el espacio público:** como complemento a las acciones de intercambio y debate se plantea el desarrollo de acciones en el municipio. En este caso se trata de plantear recorridos, en los que visitar los espacios más relevantes con el objetivo de recoger propuestas y necesidades sobre el propio terreno que, en otros formatos como las reuniones, no se producirían. Las dinámicas definitivas y los recorridos se determinarán tras el contacto con los agentes principales. Estas acciones se realizarán al aire libre y cumplirán con las medidas necesarias para garantizar la seguridad frente a la COVID-19.

5.3.3 ACCIONES DE DIVULGACIÓN

Con el objetivo de mejorar la difusión del proyecto en el ámbito local, se propone el desarrollo de una serie de acciones divulgativas. Algunas de estas acciones requerirán de la colaboración del Ayuntamiento de Arganda del Rey, por lo que serán valoradas con los responsables municipales.

1. **Sesiones de presentación:** el objetivo es comunicar y difundir la existencia del proyecto, sus contenidos, su hoja de ruta y las acciones que se están llevando a cabo; así como presentar los resultados y conclusiones extraídos.
2. **Material pedagógico:** diseño de materiales en los que se recoja información pedagógica sobre el PGOU, favoreciendo la apertura a la población local y una mejor comprensión sobre la ciudad, el territorio y el propio proceso de tramitación. Se realizarán en un lenguaje generalista no especializado, sencillo y accesible, y combinará la explicación por medio de textos con imágenes y esquemas explicativos.
3. **Material divulgativo:** elaboración de material que servirá para difundir los resultados de las distintas fases, coincidiendo con el final de una y el inicio de la siguiente. Estos materiales, que combinará la información gráfica y la escrita, se realizarán en un lenguaje generalista no especializado, sencillo y accesible, y combinará la explicación por medio de textos con imágenes y esquemas explicativos.

5.4 SISTEMA DE EVALUACIÓN CONTINUA

5.4.1 PLANTEAMIENTO

Para un proceso participativo de estas características resulta imprescindible disponer de una metodología de evaluación y seguimiento continuo que permita valorar: la calidad y funcionamiento de los espacios de participación que se desarrollen, la efectividad de los instrumentos a utilizar (entrevistas, sesiones conjuntas, etc.) y la adecuación de los resultados a las necesidades y prioridades resultantes de los anteriores.

Para ello, se establecerán criterios y mecanismos para la evaluación y el seguimiento del propio Plan de Participación y de sus diferentes líneas de trabajo que se proponen a continuación, estructurados en tres bloques:

1. Metodología.
2. Participantes.
3. Efectos.

Estos criterios podrán verse adaptados a los cambios que se produzcan durante el desarrollo del proceso.

5.4.1.1 METODOLOGÍA

1. Objetivos: claridad de las metas planteadas y cumplimiento de estas.
2. Eficacia de los instrumentos para alcanzar los objetivos planteados.
3. Relevancia: valoración de la importancia de los temas para los grupos participantes (ciudadanía, representantes políticos, técnicos municipales).
4. Calidad de la información: canales, pluralidad y población alcanzada.
5. Grado de apertura del proceso: % de sesiones abiertas, mixtas, cerradas por tipos (decisión, información, priorización).
6. Planificación y recursos: cumplimiento de los plazos previstos y adecuación a los recursos programados.

5.4.1.2 PARTICIPANTES

1. Cantidad: porcentaje personas participantes organizadas, asistentes.
2. Diversidad: porcentaje por género, edad, procedencia, características funcionales, barrios, tipo de organizaciones y grupos sociales.
3. Satisfacción de las personas con las dinámicas y su desarrollo.
4. Consenso: aceptación política, aceptación social y aceptación técnica.
5. Transversalidad: Implicación y calidad de los espacios.
6. Iniciativa y liderazgo: actores y grupos promotores, responsables políticos.
7. Grado de Participación: en los procesos de Información y Comunicación, Deliberación y Decisión.

5.4.1.3 EFECTOS

1. Resultados: tipología de los resultados obtenidos a través de los procesos (información, proyectos, etc.).
2. Implementación: calidad de los sistemas de seguimiento.
3. Relaciones: mejora de las relaciones entre los grupos participantes (ciudadanía, representantes políticos, técnicos municipales).
4. Generación de cultura política participativa.
5. Alineación de los resultados con las prioridades establecidas a través de los análisis técnicos.

5.4.2 HERRAMIENTAS Y TÉCNICAS

Para la puesta en práctica de los criterios establecidos, se plantean a continuación un conjunto de técnicas que permitirán la recopilación de información, siendo el objetivo último valorar los logros y los errores de los procesos, los espacios y los instrumentos desarrollados.

1. **Registros de sesiones:** Tendrá lugar durante el desarrollo de las sesiones, y a través de éstos se recogerá información relativa al número de participantes y su perfil social, así como de las organizaciones de las que forman parte, su representatividad, etc.
2. **Cuestionarios:** Servirá para obtener valoraciones y percepciones individuales de las personas participantes en relación con la satisfacción con el proceso y con dinámicas concretas, su valoración de los objetivos y las metodologías empleadas, el interés de las cuestiones objeto de participación y su valoración de los resultados obtenidos.

Para ello, al final de cada sesión pública se pasará a las personas participantes un cuestionario para poder ser rellenado en el momento.

3. **Comisión de seguimiento:** A través de estas reuniones internas se realizará una valoración grupal en la que participarán los representantes y técnicos municipales.

5.5 DESARROLLO EN FASES

Las herramientas anteriormente descritas serán implementadas a lo largo de las fases de las que consta el proceso de redacción y aprobación del PGOU. Si bien el Plan de Participación recoge estas acciones de manera separada del resto de los trabajos para una mejor comprensión, cabe señalar que este proceso de divulgación y participación se realizará en paralelo y de manera coordinada con el resto de los trabajos.

El Plan de Participación se inicia con la revisión del documento borrador de Preavance, desarrollado por el equipo redactor y presentado a los responsables municipales, como fase previa a la presentación y exposición pública del mismo.

5.5.1 FASE 1: REVISIÓN DEL PREAVANCE

1. **CANALES DE PARTICIPACIÓN E IDENTIFICACIÓN DE AGENTES.** En una sesión de trabajo con los responsables municipales, se validará las actuaciones y objetivos del Plan de Participación, y se realizará el mapa de agentes para garantizar un proceso de participación y difusión abierto e inclusivo.
2. **SESIÓN DE PRESENTACIÓN.** A partir de los trabajos realizados para el documento de Preavance se llevará a cabo el lanzamiento del proceso de redacción del PGOU, que tendrá como primer hito destacado la exposición pública del documento definitivo de Preavance.

Esta primera sesión previa, servirá para iniciar un trabajo de apertura hacia la población local y los agentes más relevantes del municipio que serán invitados a asistir. Para ello, se elaborará –en colaboración con los responsables municipales– una presentación pública en la que se explicará el trabajo a realizar, los objetivos y las fases previstas para su desarrollo.

Se valorará con los responsables municipales la realización física o digital del acto.

3. **HABILITACIÓN DE UN ESPACIO DIGITAL INFORMATIVO.** Diseño de un espacio web, tipo blog, con contenidos adaptados de carácter divulgativo y pedagógico sobre el PGOU para acompañar el proceso de apertura a la población local. La información expuesta explicará brevemente qué es un PGOU, de qué fases consta y qué objetivos tiene, así como la manera de participar.
4. **ENTREVISTAS CON AGENTES.** Reuniones con los agentes identificados para tratar los aspectos más relevantes relativos al diagnóstico y propuestas recogidas en el documento de Preavance. Estas sesiones se realizarán de manera individualizada tanto con los técnicos y responsables municipales de diferentes áreas, como con agentes y entidades locales.
5. **PASEOS PARTICIPATIVOS.** Organización de unas rutas por el municipio de Arganda del Rey y sus ámbitos más significativos de acuerdo con las propuestas recogidas en el documento de Preavance, que permitan a los agentes reconocer de modo sencillo los condicionantes asociados a estas áreas y la viabilidad de las diferentes propuestas.

Se trata de una dinámica participativa abierta al público general en la que se realizará un recorrido, identificando los problemas y las necesidades existentes. Para la sesión

se realizará una convocatoria a los agentes, entidades y personas contactadas anteriormente. Tendrán una duración de aproximadamente dos horas, durante las cuales se recorrerán los puntos y espacios más relevantes de los diferentes ámbitos.

Estas acciones se realizarán al aire libre y cumplirán con las medidas necesarias para garantizar la seguridad frente a la COVID-19.

6. **MESA DEL PLAN.** Creación de un espacio para compartir y contrastar la información relativa a los avances del PGOU. Esta mesa estará compuesta por el equipo redactor, técnicos y los principales agentes identificados. Será convocada por el equipo redactor en diferentes momentos a lo largo del proceso. En primer lugar, servirá para realizar una valoración inicial conjunta respecto de los intereses y prioridades del municipio detectadas en la elaboración del Preavance. La involucración de dichos agentes en el proceso resultará clave para un tanto para un desarrollo como para un posterior seguimiento.

La conformación de este grupo quedará sujeta a las medidas sanitarias presentes en el momento de su composición, pudiendo quedar aplazada su convocatoria a una fase posterior.



Ejemplo de una sesión de trabajo de la Mesa del Plan.

5.5.2 FASE 2: EXPOSICIÓN PÚBLICA DEL PREAVANCE

Objetivo: Dar a conocer el resultado del documento del Preavance a la ciudadanía y evaluarlo conjuntamente. Acercar el Plan a las vecinas y vecinos de manera que lo interioricen y lo sientan como propio.

Exposición del material divulgativo necesario para explicar el Preavance a la ciudadanía. Dada la actual situación sanitaria, se realizará a través del espacio digital informativo habilitado, así como, a través de la web y redes sociales municipales.

1. **MATERIALES PEDAGÓGICOS DIGITALES:** Diseño de materiales digitales (en formato GIF o JPG) con contenidos pedagógicos a partir de la información elaborada para el Preavance, orientados al público general y a colectivos específicos (niñas y

niños, mayores, etc.) que podrán ser aprovechados para su publicación en las redes sociales del ayuntamiento.

2. **PRESENTACIÓN DIGITAL CON LA SÍNTESIS DEL PREAVANCE.** Se podrá descargar (en formato PDF) desde el espacio digital informativo ya habilitado de tal forma que su diseño y distribución supongan un elemento de reclamo para fomentar la participación.

5.5.3 FASE 3: ELABORACIÓN DEL AVANCE

1. **GRUPOS DE DISCUSIÓN.** Los Grupos de Discusión o *Focus Group* son una metodología de investigación social que permite tratar en profundidad determinados temas. Constan de grupos reducidos, de entre 8 y 12 personas, que se organizan por invitación directa a determinadas personas cuya visión resulta interesante por su experiencia o su posicionamiento respecto a dicho tema. En estas sesiones, a través de dinámicas de discusión semi-dirigida, se profundiza en dichos temas y se genera un intercambio entre las personas participantes, identificando puntos de acuerdo, posibles conflictos o divergencias, etc.

Las sesiones con estos grupos se plantean para tratar en profundidad algunos temas clave y aspectos relevantes que el propio trabajo de análisis permitirá reconocer. A partir de la identificación de estos temas clave, se realiza una selección de agentes (el número de personas participantes se deberá adaptar a las recomendaciones sanitarias vigentes en el momento de su realización, aunque en ningún caso superarán las 12) cuya visión respecto a ese tema resulta interesante. A partir de ahí, se lleva a cabo una invitación directa a la participación de estas personas en una sesión de unas dos horas de duración.



Ejemplo de un grupo de discusión.

2. **CONVOCATORIA MESA DEL PLAN.** Sesión para compartir y contrastar la información relativa a la elaboración del Avance y el desarrollo del Plan de Participación.

De no haber sido posible su conformación en las fases anteriores, se llevará a cabo en esta fase, quedando sujeta a las medidas sanitarias vigentes, de tal forma que su convocatoria podría quedar aplazada a una fase posterior.

3. **TALLER DE TRABAJO.** Una vez elaborado el Avance y como última acción participativa antes de la información pública, se plantea el desarrollo de una sesión participativa con agentes para la validación de los trabajos, de convocatoria abierta a todas las personas y entidades que hayan participado previamente.

Esta sesión tendrá una duración aproximada de dos horas y estará dividida en dos bloques: en primer lugar, la revisión de la información más relevante del análisis y diagnóstico que proporcionará una visión más amplia a todas las personas participantes; y en segundo lugar, una dinámica que permitirá validar las principales propuestas y acuerdos alcanzados para, en último lugar, llevar a cabo una puesta en común.

Se valorará con los responsables municipales la realización física o digital del taller, de acuerdo con la situación sanitaria existente.

5.5.4 FASE 4: INFORMACIÓN PÚBLICA DEL AVANCE

Objetivo: Dar a conocer el resultado del documento del Avance a la ciudadanía y evaluarlo conjuntamente. Continuar el acercamiento del Plan a las vecinas y vecinos de manera que lo interioricen y lo sientan como propio.

Exposición del material divulgativo necesario para explicar el Avance a la ciudadanía. Dada la actual situación sanitaria, se realizará a través del espacio digital informativo habilitado en las fases previas, así como, a través de la web y redes sociales municipales.

Contestación de sugerencias y análisis del proceso de participación ciudadana. El equipo redactor emitirá un informe a las sugerencias presentadas durante el periodo de exposición pública, así como un informe de síntesis sobre las opiniones recogidas durante las sesiones de participación y su grado de incorporación al Plan. Este informe constituirá el documento inicial de evaluación del Plan de Participación.

1. **PRESENTACIÓN DIGITAL CON LA SÍNTESIS DEL AVANCE.** Se podrá descargar (en formato PDF) desde el espacio digital informativo ya habilitado de tal forma que su diseño y distribución supongan un elemento de reclamo para fomentar la participación.
2. **JORNADA EXPLICATIVA.** Su principal motivación es informar de los trabajos del PGOU para contrastar la conformidad del mayor número de población posible.

Se valorará con los responsables municipales la realización física o digital del acto, de acuerdo con la situación sanitaria existente.

5.5.5 FASE 5: ELABORACIÓN DEL DOCUMENTO PARA LA APROBACIÓN INICIAL

1. **CONVOCATORIA MESA DEL PLAN.** Sesión para compartir y contrastar la información relativa a la elaboración del documento para la Aprobación inicial y del documento inicial de evaluación del Plan de Participación.

De no haber sido posible su conformación en las fases anteriores, se llevará a cabo en esta fase, quedando sujeta a las medidas sanitarias vigentes. Si no fuese posible, será recomendable su conformación por parte de los responsables municipales, cuando las condiciones sanitarias lo permitan, de cara al seguimiento de la implementación del PGOU.

5.5.6 FASE 6: INFORMACIÓN PÚBLICA DE LA APROBACIÓN INICIAL

El período de exposición pública posterior a la aprobación inicial habrá de extenderse a 45 días hábiles, para dar cumplimiento conjuntamente a la información pública de un mes

del procedimiento urbanístico (art. 57-b LSCM) y al trámite de consultas de la Evaluación Ambiental Estratégica (art. 21 Ley 21/2013).

Durante el mencionado período se instrumentarán una serie de servicios y actuaciones que permitirán no sólo la mayor difusión posible de las propuestas, sino también una recepción eficaz de las alternativas, sugerencias y alegaciones que durante este período puedan recabarse. Además, al finalizar el período de información pública, se elaborará con la información recogida el documento final de evaluación del Plan de Participación.

En este sentido, la propuesta durante esta fase se centra sobre las siguientes cuestiones:

1. **RESUMEN EJECUTIVO.** Documento al que hace referencia el artículo 56.bis LSCM, expresivo de la delimitación de los ámbitos en los que la ordenación proyectada altera la vigente y de los ámbitos en los que se suspenda la ordenación o los procedimientos de ejecución.
2. **EXPOSICIÓN DIGITAL.** Presentación en formato PDF con la síntesis de la Aprobación Inicial. Se podrá descargar a través del espacio digital informativo ya habilitado con anterioridad de tal forma que su diseño y distribución supongan un elemento de reclamo para fomentar la participación.
3. **ATENCIÓN AL PÚBLICO.** Se habilitará un espacio para la atención de la ciudadanía **8 horas semanales** divididas en **dos jornadas de 4 horas, una por la mañana y otra por la tarde**. Este espacio estará ubicado dentro de un inmueble de titularidad municipal y deberá ser provisto por la corporación local.

La atención ciudadana se realizará con cita previa y se dispondrán todas las medidas necesarias para garantizar la seguridad frente a la COVID-19.

6. PLANOS

6.1 PLANOS DE PLANEAMIENTO VIGENTE (PGOU 1999)

PV-01	ORDENACIÓN GENERAL	E: 1/20.000
PV-02	USO GLOBAL	E: 1/20.000
PV-03	UE GRADO DESARROLLO	E: 1/20.000

6.2 PLANOS DE PROPUESTA

P-1	CLASIFICACIÓN DEL SUELO	E: 1/10.000
P-2	ORDENACIÓN ESTRUCTURANTE	E: 1/5.000
P-3	ORDENACIÓN PORMENORIZADA	E: 1/5.000
P-4	TRATAMIENTO DE VÍAS PECUARIAS	E: 1/5.000