



Ayuntamiento de Arganda del Rey

ARGANDA DEL REY

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

BLOQUE II-1 DOCUMENTACIÓN AMBIENTAL DOCUMENTO INICIAL ESTRATÉGICO

AVANCE DE PLANEAMIENTO

DICIEMBRE 2022



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



paisaje transversal
escuchar y transformar la ciudad

ARTESA MEDIO AMBIENTE

ARGANDA DEL REY

P L A N G E N E R A L

DOCUMENTACIÓN AMBIENTAL

II-1 DOCUMENTO INICIAL ESTRATÉGICO

AVANCE DE PLANEAMIENTO

DICIEMBRE 2022

EQUIPO REDACTOR

RUEDA Y VEGA ASOCIADOS

Jesús M^o Rueda Colinas, arquitecto
M^o Ángeles Vega González, arquitecta
Laura Reca González, arquitecta
Jon Miranda Cuéllar, arquitecto

PAISAJE TRANSVERSAL

Jorge Arévalo Martín, arquitecto
Guillermo Acero Caballero, arquitecto
Ángela Peralta Álvarez, arquitecta
Luis Carvajal Palanca, arquitecto
Cristina Rodríguez Ábalos, arquitecta
María Cobos Averturo, arquitecta
Cristina Díaz Sánchez, arquitecta

INFRAESTRUCTURAS, COOPERACIÓN Y MEDIO AMBIENTE, S.L.

Fernando González García, ICCP
Javier Rubio González, IT en Topografía y Geodesia
Claudia Lloret Encinas, ingeniera del Medio Natural
Dianet Saldaña González, técnico superior en proyectos de Obra Civil

RENO ARQUEOLOGÍA

Juan José Cano Martín, arqueólogo
María José Mendoza Traba, arqueóloga e historiadora del arte
José Alberto Alonso Campanero, arquitecto técnico
María Elena Nicolás Checa, geóloga y paleontóloga
David Pérez Gil, arqueólogo
Carlota Pérez González, arqueóloga
Carla Olivé Martínez, restauradora

ARTESA ESTUDIOS AMBIENTALES

Juan Manuel Gil Martínez, biólogo ambiental
Alberto Díez Martínez, biólogo

ÍNDICE

0.	PRESENTACIÓN	1
1.	INTRODUCCIÓN	3
1.1.	MARCO LEGAL	3
1.2.	ESTRUCTURA Y CONTENIDO DEL DOCUMENTO	3
2.	CRITERIOS Y OBJETIVOS	5
2.1.	ENFOQUE Y ALCANCE DE LA REVISIÓN	5
2.2.	CRITERIOS PARA LA ELABORACIÓN DEL PLAN	5
2.2.1.	CRITERIOS AMBIENTALES	5
2.2.2.	CRITERIOS EN RELACIÓN CON LA CARACTERIZACIÓN SOCIAL DEL MUNICIPIO	6
2.2.3.	CRITERIOS EN RELACIÓN CON LA MOVILIDAD	7
2.2.4.	CRITERIOS EN RELACIÓN CON LA VIVIENDA	7
2.2.5.	CRITERIOS EN RELACIÓN CON LA LEGISLACIÓN URBANÍSTICA	8
2.3.	OBJETIVOS PRIORITARIOS	10
2.3.1.	OBJETIVOS RELATIVOS A LA SOSTENIBILIDAD DEL MODELO URBANÍSTICO	10
2.3.2.	OBJETIVOS ESPECÍFICOS DE PROTECCIÓN AMBIENTAL	11
2.4.	ESTRATEGIAS PARA LA APLICACIÓN DE LOS CRITERIOS	16
3.	DESCRIPCIÓN DEL PLAN GENERAL	17
3.1.	LA PROPUESTA DE ORDENACIÓN GENERAL	17
3.1.1.	EL MODELO DE OCUPACIÓN DEL TERRITORIO	17
3.1.2.	EL ESPACIO ENTRE LA POVEDA Y EL CASCO	18
3.1.3.	INFRAESTRUCTURA VERDE	24
3.1.4.	ENCLAVES AISLADOS	32
3.2.	CLASIFICACIÓN DEL SUELO	34
3.2.1.	DEFINICIÓN	34
3.2.2.	SUELO URBANO	34
3.2.3.	SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO	35
3.2.4.	SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO	36
3.2.5.	SUELO NO URBANIZABLE	37
3.3.	ORDENACIÓN DEL SUELO URBANO	39
3.3.1.	ÁREAS HOMOGÉNEAS	39
3.3.2.	ÁMBITOS DE ACTUACIÓN	41
3.4.	ORDENACIÓN DEL SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO	43
3.5.	DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE	43
3.5.1.	CRITERIOS DE CLASIFICACIÓN	43
3.5.2.	CLASIFICACIÓN	45

3.5.3.	SNUP-01. ZONAS B1 Y B2 DEL PARQUE REGIONAL DEL SURESTE: RESERVA NATURAL	46
3.5.4.	SNUP-02. ZONAS D1, D2 Y D3 DEL PARQUE REGIONAL DEL SURESTE: EXPLOTACIÓN ORDENADA DE LOS RECURSOS NATURALES	47
3.5.5.	SNUP-03. ZONAS E1 Y E2 DEL PARQUE REGIONAL DEL SURESTE: USOS AGRARIO, FORESTAL, RECREATIVO, EDUCACIONAL Y/O EQUIPAMIENTOS AMBIENTALES Y/O USOS ESPECIALES	48
3.5.6.	SNUP-04. ZONA F1 DEL PARQUE REGIONAL DEL SURESTE: ZONA PERIFÉRICA DE PROTECCIÓN	49
3.5.7.	SNUP-05. TERRENOS PERTENECIENTES A LA RED NATURA 2000	49
3.5.8.	SNUP-06. HÁBITATS NATURALES INVENTARIADOS	50
3.5.9.	SNUP-07. PROTECCIÓN FORESTAL Y DE MONTES	51
3.5.10.	SNUP-08. VÍAS PECUARIAS	51
3.5.11.	SNUP-09. PROTECCIÓN DE ZONAS INUNDABLES	52
3.5.12.	SNUP-10. PROTECCIÓN DE INFRAESTRUCTURA VIARIA Y FERROVIARIA	52
3.5.13.	SNUP-11. PROTECCIÓN DE VEGAS Y REGADÍOS	52
3.5.14.	SNUP-12. PROTECCIÓN DEL PAISAJE AGRARIO TRADICIONAL	53
3.5.15.	OTRAS AFECCIONES SECTORIALES	54
3.6.	CARACTERIZACIÓN CUANTITATIVA DEL MODELO	55
3.6.1.	NECESIDADES DE SUELO RESIDENCIAL	55
3.6.2.	ADECUACIÓN DEL DIMENSIONADO DEL SUELO RESIDENCIAL	57
4.	ESTUDIO DE ALTERNATIVAS	59
4.1.	APROXIMACIÓN METODOLÓGICA. EVALUACIÓN DE ALTERNATIVAS TÉCNICAMENTE VIABLES	59
4.2.	ALTERNATIVAS PARA LOS NUEVOS CRECIMIENTOS DE USO RESIDENCIAL	59
4.2.1.	ALTERNATIVA CERO: RENUNCIA A NUEVOS SECTORES DE SUELO URBANIZABLE RESIDENCIAL	59
4.2.2.	OTRAS ALTERNATIVAS	59
4.2.3.	ALTERNATIVAS DESCARTADAS	61
4.2.4.	ALTERNATIVAS SELECCIONADAS	63
4.3.	ALTERNATIVAS PARA LOS ESPACIOS DESTINADOS A LA ACTIVIDAD ECONÓMICA Y EMPRESARIAL	64
4.3.1.	ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN DEL ESPACIO PRODUCTIVO	64
4.3.2.	ALTERNATIVA 0: LIMITAR EL ESPACIO PRODUCTIVO AL ACTUAL POLÍGONO INDUSTRIAL	65
4.3.3.	ALTERNATIVAS DE AMPLIACIÓN CONTIGUAS AL POLÍGONO INDUSTRIAL EXISTENTE	65
4.3.4.	OPCIONES DE DIVERSIFICACIÓN DE ACTIVIDADES	66
4.3.5.	PLANTEAMIENTOS DE ÁREA DE ACTIVIDAD DESCONECTADAS DEL TEJIDO URBANÍSTICO EXISTENTE	66
4.3.6.	ALTERNATIVAS SELECCIONADAS	67
4.4.	COMBINACIÓN DE ALTERNATIVAS SELECCIONADAS: PROPUESTA DEL PGOU	68
5.	CARACTERÍSTICAS AMBIENTALES RELEVANTES DEL MUNICIPIO	71
5.1.	ENCUADRE GEOGRÁFICO	71
5.2.	CLIMA.	72
5.3.	TOPOGRAFÍA.	72
5.4.	CLINOMETRÍA	73
5.5.	FISIOGRAFÍA	74
5.6.	GEOLOGÍA Y LITOLOGÍA	75
5.7.	SUELOS.	76
5.8.	HIDROLOGÍA	77

5.9. VEGETACIÓN Y USOS DEL SUELO.	79
5.9.1. ASPECTOS GENERALES.	79
5.9.2. HÁBITATS NATURALES DE INTERÉS COMUNITARIO.	80
5.10. PAISAJE	83
5.11. FAUNA	86
5.11.1. ÁRBOLES SINGULARES.	86
5.11.2. ASPECTOS GENERALES.	86
5.11.3. ESPECIES CLAVE DE LA RED NATURA 2000	86
5.11.4. ESPECIES DE AVES DE LA DIRECTIVA 2009/147/CE	88
6. DIAGNÓSTICO AMBIENTAL DEL MUNICIPIO	93
6.1. CONDICIONANTES AMBIENTALES	93
6.1.1. ESQUEMA RESUMEN DE LOS CONDICIONANTES AMBIENTALES	93
6.1.2. ESPACIOS PROTEGIDOS DE LA RED NATURA 2000	95
6.1.3. EL PARQUE REGIONAL DEL SURESTE	96
6.1.4. MONTES SOMETIDOS A RÉGIMEN ESPECIAL (LEY 16/1995).	103
6.1.5. HÁBITATS NATURALES (DIRECTIVA 92/43/CEE).	103
6.1.6. VÍAS PECUARIAS	105
6.1.7. CAUCES PRINCIPALES	106
6.1.8. CARRETERAS	108
7. PROBLEMAS AMBIENTALES EXISTENTES EN EL MUNICIPIO	109
7.1. PROBLEMÁTICA AMBIENTAL	109
7.1.1. CONTAMINACIÓN DEL AIRE.	109
7.1.2. CONTAMINACIÓN DEL AGUA.	109
7.1.3. DEGRADACIÓN ECOLÓGICA.	110
7.2. CARACTERIZACIÓN DE LA CALIDAD DEL SUELO	110
8. OBJETIVOS DE PROTECCIÓN AMBIENTAL	111
8.1. OBJETIVOS AMBIENTALES DEL PLAN GENERAL	111
8.2. LA PROTECCIÓN AMBIENTAL EN LA PROPUESTA DEL PLAN GENERAL	111
8.3. INCORPORACIÓN DE LEGISLACIÓN AMBIENTAL AL PLAN GENERAL	112
8.4. LEGISLACIÓN AUTONÓMICA	112
8.5. LEGISLACIÓN ESTATAL	112
8.6. LEGISLACIÓN COMUNITARIA	115
8.7. CONVENIOS INTERNACIONALES	115
9. ANÁLISIS DE LOS EFECTOS AMBIENTALES PREVISIBLES.	117
9.1. ALCANCE DE LOS EFECTOS AMBIENTALES DEL PLAN GENERAL.	117
9.2. EFECTOS PREVISIBLES SOBRE LOS ELEMENTOS ESTRATÉGICOS DEL TERRITORIO, SOBRE LA PLANIFICACIÓN SECTORIAL IMPLICADA, SOBRE LA PLANIFICACIÓN TERRITORIAL Y SOBRE LAS NORMAS APLICABLES.	118
9.3. VERTIDOS DE AGUAS RESIDUALES	119
9.4. AFECCIONES A ÁREAS SENSIBLES Y A ESPACIOS NATURALES PROTEGIDOS.	119
9.5. IMPACTO SOBRE LA VEGETACIÓN	119

9.6.	IMPACTO SOBRE LA FAUNA	119
9.7.	IMPACTO SOBRE LOS CURSOS DE AGUA	120
9.8.	IMPACTO SOBRE EL PAISAJE	120
9.9.	IMPACTO SOBRE LAS VÍAS PECUARIAS	120
9.10.	AFECCIÓN AL SUELO	120
9.11.	AFECCIÓN AL MEDIO AMBIENTE ATMOSFÉRICO (CONTAMINACIÓN ATMOSFÉRICA Y ACÚSTICA)	120
9.12.	SALUD HUMANA	121
9.13.	ORDENACIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE PROTEGIDO	121
9.14.	AFECCIÓN A LAS INFRAESTRUCTURAS	121
9.15.	AFECCIÓN AL MEDIO SOCIO-ECONÓMICO	121
10.	MEDIDAS FRENTE A EFECTOS AMBIENTALES NEGATIVOS.	123
10.1.	PLANEAMIENTO URBANÍSTICO Y PROTECCIÓN AMBIENTAL	123
10.2.	APLICACIÓN DE LA LEY DE EVALUACIÓN AMBIENTAL	123
10.3.	NORMAS GENERALES DE PROTECCIÓN AMBIENTAL	123
10.4.	PROTECCIÓN DEL PAISAJE NATURAL	124
10.5.	PROTECCIÓN Y MEJORA DE LA IMAGEN Y ESCENA URBANA	124
10.6.	TRATAMIENTO DEL SUELO NO URBANIZABLE	124
10.7.	DEFINICIÓN Y CATEGORÍAS DEL SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN	124
10.8.	SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN.	125
10.8.1.	SNUP-01. ZONAS B1 Y B2 DEL PARQUE REGIONAL DEL SURESTE: RESERVA NATURAL	125
10.8.2.	SNUP-02. ZONAS D1, D2 Y D3 DEL PARQUE REGIONAL DEL SURESTE: EXPLOTACIÓN ORDENADA DE LOS RECURSOS NATURALES	126
10.8.3.	SNUP-03. ZONAS E1 Y E2 DEL PARQUE REGIONAL DEL SURESTE: USOS AGRARIO, FORESTAL, RECREATIVO, EDUCACIONAL Y/O EQUIPAMIENTOS AMBIENTALES Y/O USOS ESPECIALES	126
10.8.4.	SNUP-04. ZONA F1 DEL PARQUE REGIONAL DEL SURESTE: ZONA PERIFÉRICA DE PROTECCIÓN	127
10.8.5.	SNUP-05. TERRENOS PERTENECIENTES A LA RED NATURA 2000	127
10.8.6.	SNUP-06. HÁBITATS NATURALES INVENTARIADOS	128
10.8.7.	SNUP-07. PROTECCIÓN FORESTAL Y DE MONTES	129
10.8.8.	SNUP-08. VÍAS PECUARIAS	129
10.8.9.	SNUP-09. PROTECCIÓN DE ZONAS INUNDABLES	130
10.8.10.	SNUP-10. PROTECCIÓN DE INFRAESTRUCTURA VIARIA Y FERROVIARIA	130
10.8.11.	SNUP-11. PROTECCIÓN DE VEGAS Y REGADÍOS	130
10.8.12.	SNUP-12. PROTECCIÓN DEL PAISAJE AGRARIO TRADICIONAL	130
10.8.13.	OTRAS AFECCIONES SECTORIALES	131
10.9.	OTRAS MEDIDAS CORRECTORAS DEL IMPACTO ACUMULADO Y RESIDUAL.	132
10.10.	TOPOGRAFÍA	132
10.11.	PAISAJE	133
10.12.	INSTALACIONES EXISTENTES EN SUELO NO URBANIZABLE	133
10.13.	VÍAS PECUARIAS Y CAMINOS EN SUELO NO URBANIZABLE	133
10.14.	PROTECCIÓN DE INCENDIOS	133
10.15.	MEDIDAS TENDENTES AL AHORRO DEL CONSUMO DE AGUA POTABLE	133

10.16. VERTIDOS	133
10.17. VERTIDOS LÍQUIDOS	133
10.18. VERTIDOS LÍQUIDOS INDUSTRIALES	134
10.19. INFRAESTRUCTURAS	134
10.20. GLORIETAS Y PASEOS	134
10.21. MATERIALES Y TEXTURAS	134
10.22. ZONAS VERDES	134
10.23. CALLES Y PLAZAS	134
10.24. ARBOLADO	135
10.25. FASE DE OBRAS	135
11. MEDIDAS PREVISTAS PARA LA SUPERVISIÓN, VIGILANCIA E INFORMACIÓN DE LA EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO.	137
11.1. OBJETO DE LAS MEDIDAS.	137
11.2. SEGUIMIENTO DE LAS MEDIDAS PROPUESTAS	137
12. RESUMEN Y CONCLUSIONES.	141
13. BIBLIOGRAFÍA	143
14. VIABILIDAD ECONÓMICA DE LAS ALTERNATIVAS Y DE LAS MEDIDAS DIRIGIDAS A PREVENIR, REDUCIR O PALIAR LOS EFECTOS NEGATIVOS DEL PLAN GENERAL.	145
15. MAPA DE RIESGOS NATURALES	147
16. PLANOS	151

0. PRESENTACIÓN

El presente documento contiene el **Documento Inicial Estratégico para el inicio de la EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA** del **Plan General de Ordenación Urbana de Arganda del Rey**, encargado por el Ayuntamiento al estudio de arquitectura y urbanismo RUEDA Y VEGA ASOCIADOS, SLP.

Su contenido se ajusta a lo requerido en el artículo 18.1 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental.

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 redactor.

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

Madrid, diciembre de 2022.



Jesús Mª Rueda Colinas
Arquitecto

1. INTRODUCCIÓN

1.1. MARCO LEGAL

El artículo 17 de la Ley 2/2002, de 19 de junio, de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid (LEACM), establece la necesidad de someter al planeamiento urbanístico al procedimiento de análisis ambiental. El artículo 15 de la mencionada ley, recoge el DOCUMENTO INICIAL ESTRATÉGICO como un documento integrante del Plan que deberá ser informado por el órgano ambiental competente. En dicho estudio se identificarán, describirán y evaluarán los probables efectos significativos en el medio ambiente de la aplicación del Plan.

El presente documento conforma dicho DOCUMENTO INICIAL ESTRATÉGICO conforme se define en el mencionado artículo 15 de la LEACM, centrado en el análisis de la incidencia ambiental de las distintas propuestas contenidas en el Plan General de Arganda, referidas tanto a nuevos desarrollos urbanos como al tratamiento del suelo no urbanizable, y a la normativa de ordenación propuesta para ambos. Así mismo, incluyen las medidas correctoras que deben ser aplicadas para minimizar el impacto ambiental negativo sobre el entorno.

También incluye las determinaciones establecidas por la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental (Estatal) que establece el procedimiento de evaluación ambiental estratégica en la que se enmarca este documento y que debe incluir la descripción y evaluación de los probables efectos significativos sobre el medio ambiente, que puedan derivarse de la aplicación del plan o programa, así como alternativas de ordenación técnica y ambientalmente viables, incluida entre otras la alternativa cero.

1.2. ESTRUCTURA Y CONTENIDO DEL DOCUMENTO

La estructura del documento, y su propia conformación como Documento Ambiental independiente dentro del Plan General, pretende ajustarse a los requerimientos del procedimiento administrativo, facilitando su valoración como documento independiente del propiamente urbanístico, a los efectos de lo previsto en el art. 56.3 de la LSCM y 17 de la LEACM.

Conforme a este criterio, el presente Documento Inicial Estratégico se articula de la siguiente manera:

DOCUMENTO INICIAL ESTRATÉGICO.

Con los contenidos la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental (Estatal):

1. Criterios y Objetivos de protección ambiental.
2. Descripción del Plan General cuya incidencia ambiental se estudia.
3. Estudio de sus alternativas razonables, técnica y ambientalmente viables.
4. Características ambientales de todas las zonas que puedan verse afectadas.
5. Diagnóstico Ambiental.
6. Problemas ambientales existentes para el plan.
7. Análisis de los efectos del Plan General sobre el medio ambiente.
8. Medidas previstas para la supervisión, vigilancia e información al órgano ambiental de la ejecución de las distintas fases del plan.
9. Resumen.

A este contenido se añadirán los siguientes informes sectoriales:

ANEXO-1: Estudio hidrológico en relación con los nuevos desarrollos de suelo urbanizable previstos.

ANEXO-2: Complimentación del Decreto 78/1999, por el que se regula el régimen de protección contra la contaminación acústica de la Comunidad de Madrid.

ANEXO-3: Estudio de Paisaje.

ANEXO-4: Complimentación del Decreto 170/1998, sobre gestión de las infraestructuras de saneamiento de aguas residuales de la Comunidad de Madrid.

ANEXO-5: Estudio sobre Generación y Gestión de Residuos Urbanos, conforme al artículo 16 de la Ley 5/2003, de 20 de marzo, de Residuos de la Comunidad de Madrid.

ANEXO-6: Informe sobre Caracterización y Calidad de Suelos, conforme a lo exigido por el artículo 61 de la misma Ley 5/2003.

ANEXO-7: Estudio de Contaminación Atmosférica.

ANEXO-8: Informe Arqueológico

2. CRITERIOS Y OBJETIVOS

2.1. ENFOQUE Y ALCANCE DE LA REVISIÓN

El presente documento, 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 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.

Examinado el PGOU de 1999 y a la vista del grado de desarrollo de sus determinaciones y propuestas, así como de las necesidades previsibles que deberá atender el nuevo Plan General, debe plantearse una intensa reformulación de sus previsiones y propuestas, tanto desde el punto de vista de la ordenación como de la gestión, buscando impulsar un modelo de desarrollo urbano inclusivo, seguro, resiliente y sostenible.

Las innovaciones que en tal sentido deberán introducirse tendrán que respetar, no obstante, el marco de los derechos consolidados en razón del planeamiento anterior, garantizando la seguridad jurídica de todos los agentes que operan sobre el medio urbano y el territorio en general. El reto consiste en asumir el entramado físico, socioeconómico y jurídico de la ciudad existente, pero buscando mejorar todos los aspectos de la vida urbana, priorizando objetivos tales como:

1. Mejorar la calidad de vida de los argandeños en términos de igualdad, eliminando diferencias en el nivel de dotaciones y en la calidad urbana entre los distintos barrios.
2. Crear espacios funcionales y competitivos para el desarrollo de actividades económicas, fijadoras de empleo en el municipio, que fomenten la creación de sinergias entre empresas y entidades.
3. Propiciar una mejor utilización del territorio, un uso más eficiente de los recursos naturales y energéticos, introduciendo en la ciudad medios y criterios de movilidad sostenible.

2.2. CRITERIOS PARA LA ELABORACIÓN DEL PLAN

2.2.1. CRITERIOS AMBIENTALES

Los fundamentos del procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica, según queda recogido en las directivas europeas, son el principio de cautela y la necesidad de protección del medio ambiente a través de la integración de esta componente en el propio proceso de elaboración del planeamiento, en un proceso continuo, desde la fase preliminar de borrador, antes de las consultas, a la última fase de propuesta del Plan General.

Dadas las peculiaridades de una figura de planeamiento urbanístico como un Plan General, se ha de optar por un planteamiento medioambiental que incorpore las consideraciones de corrección y minimización de impacto en la propia definición de las distintas propuestas de ordenación, crecimientos, infraestructuras, etc., que integran el contenido del propio Plan.

En el actual escenario de cambio climático, el plan debe considerar de manera especial los riesgos ambientales derivados por eventos hidro-meteorológicos, por desbordamiento de cursos de agua y arroyadas, así como a través de un planeamiento sostenible, tratar de contribuir a la mitigación del cambio climático.

El establecer una amplia clasificación del suelo no urbanizable de protección se traduce un impacto positivo para el medio que de no realizarse el planeamiento quedaría expuesto a tensiones e incluso agresiones de tipo urbanístico y ambientales en general.

Así, el impacto ambiental negativo del Plan se minimiza en la fase de elaboración del mismo con medidas integradas en su contenido y que son propias del planeamiento urbanístico. Con ello no quiere decirse que dicho planeamiento conlleve un cierto impacto sobre el medio ambiente en general, pero el contemplar los aspectos ambientales de forma integrada en planeamiento lo minimiza de forma significativa.

En definitiva, cabe valorar los principales aspectos del planeamiento para su justificación como soluciones ambientalmente adecuadas para atender a las necesidades locales en materia urbanística, compatibilizando la satisfacción de las demandas sociales con el respeto a los valores de orden ambiental merecedores de protección.

2.2.2. CRITERIOS EN RELACIÓN CON LA CARACTERIZACIÓN SOCIAL DEL MUNICIPIO

Los análisis demográficos recogidos en la Información Urbanística nos sirven de base para articular un modelo de desarrollo urbano ajustado a la realidad de Arganda del Rey. El Plan General ha de considerar un horizonte temporal para cubrir estos objetivos, aquilatándolos a la composición social de su ciudadanía, superando en todo caso las tipificaciones al uso que son normalmente utilizadas.

Con un horizonte demográfico en torno a 20 años, contemplamos un escenario en el que solo la mitad, aproximadamente, de la población podría estar encuadrada en lo que tradicionalmente se ha dado en llamar "demanda estructurada" entre 25 y 55 años; ciudadanos con empleo, sin discapacidades, y sin restricciones de accesibilidad; demandantes de una vivienda en el mercado local y servicios colectivos de todo tipo, sin restricciones de costes para los que normalmente se realizan las previsiones del planeamiento. Asimismo, debe tenerse en cuenta un cambio de paradigma en la configuración de las viviendas. Actualmente, tanto las generaciones más jóvenes como las personas adultas muestran una tendencia a habitar viviendas en soledad o con un número reducido de personas.

La coyuntura económica avanza hacia una precarización del empleo que limita perspectivas de endeudamiento general del grupo familiar y un mayor retraso en la edad de emancipación de los jóvenes. La alta esperanza de vida hace que cada vez más los grupos familiares hayan de ocuparse de los ancianos, demandantes de una serie de servicios específicos. Esta custodia de ancianos se comparte, durante estos años (25-55 años) con la crianza de hijos, igualmente con dependencia y necesidades de cuidados, que ocupan un tiempo diario muy abundante, en merma del resto de actividades. Esta consideración, aparentemente nimia, no lo es tanto si consideramos que la forma en que se organizará el futuro Arganda del Rey, fundamentalmente sus lugares de actividades y servicios en relación con las viviendas, facilitará o dificultará el desarrollo de todas las actividades diarias y exigirá más o menos tiempo para el desarrollo de las actividades antes mencionadas, en función del modelo urbanístico que adopte; concentrando o dispersando la población y los servicios, con la consiguiente repercusión sobre el modo y calidad de vida de los vecinos.

Hay que poner de manifiesto que la mayor parte de las tareas de custodia de personas dependientes en general son hoy por hoy asumidas por las mujeres, lo que incide de forma directa en la merma de oportunidades en su participación en el mercado laboral, limitando la independencia familiar y provocando en muchos casos la discriminación y el empeoramiento de la calidad de vida en general. Este hecho es especialmente importante en la población inmigrante.

Por otra parte, en nuestra Comunidad el número de separaciones matrimoniales es elevado. El cruce de este dato con el de la menor autonomía femenina en los grupos familiares nos aporta nuevos datos de discriminación para los que el nuevo modelo de desarrollo territorial tendrá que brindar un marco de oportunidades que intenten paliar esta situación. La existencia de servicios cercanos a las viviendas, fundamentalmente a través de medios de transporte no motorizado, será uno de los elementos que mejor contribuya a una mejora de calidad de vida en el municipio.

Si uno de los objetivos del Plan General es evitar la exclusión de la población actual según va cambiando su coyuntura de edad (que genera nuevas necesidades tanto de vivienda como de servicios) y condiciones económicas, junto con la creación de un "marco municipal" atractivo para posibles nuevos residentes, es preciso articular las medidas que garanticen este objetivo.

La generación de espacios para servicios colectivos que permitan la solución de demandas básicas en el propio municipio, garantizando prioridad para aquellas que inciden en situaciones discriminatorias para grupos de edad o género y su incorporación en el mercado laboral, favoreciendo su autonomía. En este sentido, los suelos destinados a escuelas infantiles, centros de día, centros asistenciales, alojamientos tutelados y centros de formación especial se plantean con prioridad sobre el resto.

La posición de los suelos destinados a estas dotaciones debe permitir su accesibilidad para la totalidad de grupos de población. El tamaño de los suelos precisos para resolver un desarrollo equilibrado será aquel que permita la versatilidad en la instalación de servicios colectivos adecuados. El Plan General tendrá que procurar una concentración de suelos para dotaciones y servicios que posibilite su funcionamiento en el tiempo, con cambio de tipologías de servicios en función de las demandas, a través de unas ordenanzas adecuadas y flexibles.

2.2.3. CRITERIOS EN RELACIÓN CON LA MOVILIDAD

Una vez realizada una aproximación al conocimiento de la población para la que se realiza la planificación del Plan General, es imprescindible la valoración del parámetro de movilidad si hemos de dar cumplimiento al artículo 3 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid, que expresa los principios rectores y los fines de la ordenación urbanística; y en especial el epígrafe 2 b) que define que son fines de la ordenación urbanística "la configuración y organización espaciales de la vida individual y social de modo que proporcione a ésta, en condiciones de desarrollo sostenible, el medio ambiente urbano y rural más adecuado para su desenvolvimiento conforme al orden de derechos, intereses, valores y bienes jurídicos reconocidos y protegidos por la Constitución."

Un somero análisis a partir de la realidad demográfica del municipio nos permite identificar una serie de características de la población cuya consideración nos lleva a incluir como criterios explícitos del Plan General los relacionados con la movilidad.

En el horizonte previsto para el Plan General, año 2040, más de un 10 % de la población se va a encontrar excluida por motivos de edad de la posibilidad de conducir un vehículo a motor. Para el 90% restante podremos valorar, a partir de los análisis relativos a la movilidad en la Comunidad de Madrid y extrapolables al municipio de Arganda del Rey, que una parte significativa no tendrá automóvil. Resulta, por lo tanto, oportuno favorecer un modelo de desarrollo urbano que prime la autonomía en los movimientos que hayan de desarrollarse en el término municipal, apoyando la instalación de servicios urbanos y equipamientos que no obliguen a realizar desplazamientos fuera del propio municipio para resolver las demandas diarias y ocasionales y que no exija el uso del automóvil en la mayor parte de los desplazamientos internos.

Hemos de tener en cuenta que, desde el punto de vista de la racionalidad en la administración de nuestros recursos energéticos, el control de la movilidad y su traducción en la optimización de los tránsitos diarios en el municipio de Arganda del Rey se acuña como un objetivo de primera categoría para la ordenación urbana en el mismo. La racionalización de la consideración y el tratamiento de los viajes internos en el municipio será uno de los objetivos que primen en el modelo propuesto para el desarrollo urbano municipal.

2.2.4. CRITERIOS EN RELACIÓN CON LA VIVIENDA

El 15 % de los hogares del municipio de Arganda del Rey están compuestos por un solo miembro, un 29 % están compuestos por dos miembros y un 49 % de los hogares del municipio podrían encuadrarse en el hogar relacionado con demandas de vivienda y servicios, asimilado a hogares de 3-4 miembros.

Es importante poner de manifiesto la diferente necesidad del tipo de vivienda en relación con la evolución de los distintos grupos familiares, lo que denominaremos consideración dinámica de la demanda de vivienda, hecho éste que hemos de considerar unido a la alta esperanza de vida

en la Comunidad de Madrid que complica aún más el análisis de las demandas reales de alojamiento en el municipio. Tampoco se puede ignorar en el proceso de diagnóstico la existencia de una población inmigrante, que no es homogénea en su procedencia, situación socioeconómica o hábitos de convivencia.

Ni la mayoría de los hogares alojan una "familia estándar" considerada desde el punto de vista de la oferta inmobiliaria, ni las necesidades de los grupos familiares se mantendrán estáticas a lo largo de la vida de los ciudadanos de Arganda del Rey. Las demandas relacionadas con el alojamiento de un joven que se emancipa serán muy distintas a las que irán surgiendo a lo largo de su vida, llegando a singularizarse especialmente en el momento de su vejez, en la que estadísticamente puede vivir durante 20 años después de finalizar su vida laboral. Si perseguimos un horizonte en que los vecinos no se vean expulsados del municipio, la planificación de la oferta residencial tendrá que incorporar diversidad tanto en sus tipologías como en el tamaño y en su coste. Esta previsión habrá de ser más cuidadosa para la demanda de nuevos hogares y lo que podríamos llamar "hogares en declive" ligados a los hogares de vecinos de mayor edad, siempre que no les identifiquemos, de entrada, con población invisible.

Por otra parte, no se puede perder de vista el hecho de que la tendencia en nuestra Comunidad es la de aumento de hogares monoparentales, derivado de situaciones de desagregación de grupos familiares por motivos diversos. Esto justifica una mayor demanda de vivienda aún en momentos en que la población se mantenga estable o con un escaso crecimiento.

En el momento actual la oferta de vivienda responde a un escaso abanico de tipologías edificatorias, sobre todo desde el punto de vista del programa, encuadrado en un grupo familiar tipificado, pero no mayoritario en el municipio, tendencia que habrá de intentar corregir el Plan General generando un mercado de vivienda diversa en programa.

Otro de los objetivos del planeamiento general en redacción es el de la gestión de la diversidad de tipologías de promoción de vivienda en el municipio, fomentando la promoción pública.

Otro dato que surge del análisis de la situación actual en el municipio es que el número de familias alojadas en viviendas en régimen de alquiler es bajo, localizándose en mayor medida en los barrios del entorno del centro y particularmente en la zona al norte de la Plaza 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 alquiler inferiores al 10%.

Esta exigüidad de la oferta del alquiler podría reducir la posibilidad para una serie de grupos familiares de mantenerse en el municipio, ante la imposibilidad de poder hacer frente al coste de una vivienda en propiedad. Otro de los objetivos del Plan General será el de posibilitar este tipo de vivienda que pueda generar una oferta continuada de este régimen de tenencia.

2.2.5. CRITERIOS EN RELACIÓN CON LA LEGISLACIÓN URBANÍSTICA

2.2.5.1. SITUACIÓN TRANSITORIA

La Ley del Suelo 9/2001 de 17 de julio de la Comunidad de Madrid establece un marco legal para la determinación de derechos y deberes referidos a los suelos del municipio. Las disposiciones transitorias determinan el nuevo régimen urbanístico de suelo en el término municipal:

Los terrenos clasificados como suelo urbano que se encuentren en la situación de urbanización prevista por el artículo 14.2.a), se les aplicará el régimen establecido en la presente Ley para el suelo urbano consolidado. A los restantes terrenos clasificados como suelo urbano y, en todo caso, a los incluidos en unidades de ejecución, se les aplicará el régimen establecido en la presente Ley para el suelo urbano no consolidado.

Al suelo urbanizable programado y al suelo apto para urbanizar se les aplicará el régimen establecido en la presente Ley para el suelo urbanizable sectorizado.

Al suelo urbanizable no programado y al suelo no urbanizable común se les aplicará el régimen establecido en la presente Ley para el suelo urbanizable no sectorizado".

Una vez realizado el correspondiente análisis del planeamiento vigente, el grado de cumplimiento de obligaciones derivadas de sus determinaciones normativas, el presente Plan General elabora una propuesta de clasificación de suelo.

2.2.5.2. CLASIFICACIÓN DEL SUELO

La clasificación del suelo del término municipal se realiza a partir de los términos que establece la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid.

1. **SUELO URBANO** (art. 14): Se clasificarán como tales los terrenos que sean solares por ser aptos para la edificación o construcción y estar completamente urbanizados, estando pavimentadas las calzadas y soladas y encintadas las aceras de las vías urbanas municipales a que den frente contando, como mínimo, con los servicios de abastecimiento de agua, evacuación de aguas residuales, suministro de energía eléctrica y alumbrado público conectados a las correspondientes redes públicas.

La totalidad del suelo urbano se divide en áreas homogéneas, que coincidirán con áreas de ordenanza por pertenecer a unidades tipológicas y funcionales similares.

- a. Suelo urbano consolidado. Integrado por los solares que, por su grado de urbanización efectiva y asumida por el planeamiento urbanístico, puedan adquirir la condición de solar, mediante obras accesorias y simultáneas a las de edificación o construcción.
- b. Suelo urbano no consolidado. (art.14.b.) Integrado por la restante superficie de suelo urbano y, en todo caso, la precisada de obras de urbanización a realizar en régimen de actuaciones integradas de ejecución del planeamiento, incluidas las de reforma interior, renovación, mejora urbana u obtención de dotaciones urbanísticas, que requieran de distribución equitativa de beneficios y cargas) (art. 20 régimen del suelo urbano no consolidado: solo las obras correspondientes a infraestructuras, equipamientos y servicios públicos de las redes definidas por la ordenación estructurante del planeamiento general)

El Plan General delimitará ámbitos de actuación para el suelo urbano no consolidado.

2. **SUELO URBANIZABLE** (art. 15) Los que el planeamiento general adscriba a esta clase de suelo por no proceder serlo a las clases de suelo urbano y no urbanizable de protección
 - a. Suelo urbanizable sectorizado. Son aquellos que el planeamiento general prevé que pueden transformarse en suelo urbano, en las condiciones y los términos que determine el planeamiento y que a tales efectos se dividen en sectores.
 - b. Suelo urbanizable no sectorizado. Integrado por los restantes terrenos adscritos a la clase de suelo urbanizable. Sólo podrá delimitarse cada sector en el momento de una iniciativa de transformación urbanizadora y a través del correspondiente Plan de Sectorización.
3. **SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN**. Se incluirán en esta clase de suelo:
 - a. Los terrenos sometidos a algún régimen especial de protección incompatible con su transformación de acuerdo con el planeamiento regional territorial o la legislación sectorial, en razón de sus valores paisajísticos, históricos, arqueológicos, científicos, ambientales o culturales, de riesgos naturales acreditados en el planeamiento sectorial, o en función de su sujeción a limitaciones o servidumbres para la protección del dominio público.
 - b. Los terrenos sobre los que proceda preservar sus valores agrícolas, forestales, ganaderos o por sus riquezas naturales.

2.2.5.3. CRITERIOS EN RELACIÓN CON EL MEDIO FÍSICO

El diagnóstico ambiental del municipio, en lo referente a los aspectos territoriales que han de ser tenidos en cuenta por el planeamiento urbanístico, necesariamente ha de ir más allá del análisis de los aspectos ecológicos y naturales, siendo necesario incorporar los aspectos ambientales de

gestión territorial, tales como la aplicación de la legislación sectorial de Espacios Naturales, Forestal, de Vías Pecuarias o de Aguas.

Es decir, para el establecimiento de la clasificación de suelo no urbanizable, además de delimitarse aquellos suelos que desde el planeamiento se considera necesario dotar de un marco normativo de protección frente al proceso urbanizador, se suman las protecciones establecidas desde la normativa sectorial a las que se encuentran sometidos. Así, se delimitan los siguientes ámbitos.

A. PARQUE REGIONAL EN TORNO A LOS EJES DE LOS CURSOS BAJOS DE LOS RÍOS MANZANARES Y JARAMA (PARQUE DEL SURESTE).

1. Zonas B: de Reserva Natural.
2. Zona D: De explotación ordenada de los Recursos Naturales.
3. Zonas E: Con destino Agrario, Forestal, Recreativo, Educativo y/o Equipamientos Ambientales y/o Usos Especiales
4. Zonas F: Periférica de Protección.
5. Zonas G: A ordenar por el planeamiento urbanístico.

B. RED NATURA 2000

En estas áreas se estará a lo dispuesto en el Plan de Gestión de la ZEPA “Cortados y Cantiles de los ríos Jarama y Manzanares” y ZEC “Vegas, Cuestas y Páramos del Sureste de Madrid”, el cual establece sus condiciones de uso y aprovechamiento.

C. DIRECTIVA HÁBITATS

Incluye los hábitats naturales existentes en el municipio, comprendidos 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.

D. MONTES PRESERVADOS

Incluye las masas arbóreas y/o arbustivas de encinas, enebros y coscojas, con distintos grados de cobertura, delimitados en el anexo de la Ley 16/1995, de 4 de mayo, Forestal y de protección de la Naturaleza.

E. ZONAS INUNDABLES

La cartografía temática del Ministerio de Medio Ambiente señala una serie de zonas inundables en período de retorno de 500 años, que estarán sujetas a las restricciones del artículo 14 bis del reglamento del Dominio Público Hidráulico (Real Decreto 849/1986); restricciones que debe tener en cuenta el PGOU.

El Plan General deberá compaginar todos estos condicionantes, articulando una ordenación del Suelo No Urbanizable que compagine los objetivos de racionalidad del modelo con la sostenibilidad ambiental y, por supuesto, el respeto a las distintas legislaciones sectoriales concurrentes.

2.3. OBJETIVOS PRIORITARIOS

2.3.1. OBJETIVOS RELATIVOS A LA SOSTENIBILIDAD DEL MODELO URBANÍSTICO

Desde el Plan General la sostenibilidad ha de ser entendida en su sentido más amplio, de protección ambiental, desarrollo económico y cohesión social. Con esta premisa, el Plan se ha de formular con la intención de conjugar estos tres aspectos persiguiéndose la conformación de un territorio más equilibrado y sostenible, con arreglo a las tendencias y objetivos de protección ambiental fijados en los ámbitos internacional, comunitario y nacional.

Se enumeran a continuación los objetivos genéricos de la ordenación del Plan General.

1. El Plan General se plantea un múltiple objetivo; el primero, dar solución a las demandas actuales del municipio desde una perspectiva local y, el segundo, complementario, que potencie el papel que el municipio ha de desempeñar en el contexto regional.
2. La organización de un modelo territorial que administre los recursos de que dispone actualmente el municipio con criterios de máximo rendimiento, sin generar hipotecas medioambientales a medio y largo plazo para resolver un modelo integrado, coherente y racional.
3. La organización de nuevos desarrollos con criterios de crecimiento urbano, apoyando la trama del núcleo actual y evitando la aparición de áreas residenciales dispersas.
4. La incorporación en todas las actuaciones de criterios de optimización de recursos energéticos y tratamiento paisajístico, especialmente en todos los nuevos desarrollos urbanos.
5. La protección, mantenimiento y puesta en valor de todos aquellos espacios naturales de especial valor por sus elementos naturales, su biodiversidad, su productividad agraria o su calidad paisajística.

2.3.2. OBJETIVOS ESPECÍFICOS DE PROTECCIÓN AMBIENTAL

En desarrollo de los anteriores objetivos generales, el Plan General establece una serie de objetivos más concretos, entre los cuales y referidos a la protección ambiental, se destacan los siguientes:

1. Aprovechamiento sostenible de los recursos naturales del municipio.
2. La protección, rehabilitación y mejora del medio ambiente urbano y rural, así como del patrimonio histórico-artístico, cultural y arquitectónico.
3. La preservación de las características de los espacios naturales protegidos y del suelo excluido del proceso de urbanización.
4. La configuración y organización espaciales de la vida individual y social de modo que proporcione a ésta, en condiciones de desarrollo sostenible, el medio ambiente rural y urbano más adecuado para su desenvolvimiento conforme al orden de derechos, intereses, valores y bienes jurídicos reconocidos y protegidos por la Constitución.
5. La organización en suelo no urbanizable de protección de los usos, las edificaciones, las construcciones y las instalaciones que, excediendo de su utilización y explotación conforme a su naturaleza, sean autorizables en dicho suelo, de forma que contribuya en mayor medida a la preservación de su carácter rural y a la salvaguarda de valores municipales y supramunicipales.
6. La definición de una normativa específica en los suelos no urbanizables protegidos que regule las actuales instalaciones que se localizan sobre ellos.

La consideración de cada uno de los objetivos de protección que se desprende de la prolija legislación aplicable lleva a optar por un modelo de ocupación del territorio que apueste por la salvaguarda de los elementos ambientales de valor. De este modo el plan apuesta por un desarrollo urbanístico centrado en los suelos urbanos vacantes, un crecimiento controlado del núcleo urbano, y por el tratamiento sustentable de los espacios libres y del Suelo No Urbanizable, centrándose en el establecimiento de una normativa urbanística respetuosa con la realidad ambiental y ecológica de la zona y salvaguardando los elementos de interés ambiental y en especial del Parque Regional en torno a los ejes de los cursos bajos de los ríos Manzanares y Jarama (en adelante Parque del Sureste), de la ZEC y la ZEPA, de los hábitats naturales de interés, los cauces, las vías pecuarias, los terrenos forestales y las áreas del territorio susceptibles de sufrir inundaciones.

En definitiva, el Plan General asume como propio desde la misma génesis de su propuesta urbanística, el objetivo de proteger y potenciar el medio natural, recogiendo aquellos elementos que se protegen desde la legislación sectorial, y preservando de la urbanización y de las

actividades que no le son propias aquellos ámbitos que por sus características intrínsecas cumplen los requisitos que la ley contempla para su protección desde el planeamiento.

2.3.2.1. INCORPORACIÓN DE LEGISLACIÓN AMBIENTAL AL PLAN GENERAL

Para la consecución de dichos objetivos, uno de los aspectos fundamentales que debe ser tenido en cuenta durante la elaboración del Plan es la consideración e incorporación, tanto a la hora de establecer el modelo de ocupación del territorio, como de la normativa urbanística, de la legislación ambiental aplicable al ámbito municipal.

En este sentido, han de ser consideradas e incorporadas, las legislaciones sectoriales reseñadas en un capítulo específico de referencias normativas tenidas en cuenta en la elaboración del planeamiento, tanto de la Comunidad de Madrid, como del Estado y de la Unión Europea.

Se recoge en el presente apartado la referencia a distintas leyes y disposiciones que han sido tenidas en cuenta para la elaboración de la propuesta del Plan General, y que habrán de ser incorporadas a su normativa.

2.3.2.2. LEGISLACIÓN AUTONÓMICA

- Ley 5/2003, de 20 de marzo, de Residuos de la Comunidad de Madrid.
- Ley 2/2002, de 19 de junio, de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid.
- Ley 3/2013, de 18 de junio, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid.
- Ley 8/1998, de 15 de junio, de vías pecuarias de la Comunidad de Madrid.
- Ley 16/1995, de 4 de mayo, forestal y de protección de la naturaleza de la Comunidad de Madrid.
- Ley 6/1994, de 28 de junio, sobre el Parque Regional en torno a los ejes de los cursos bajos de los ríos Manzanares y Jarama.
- Ley 3/1991, de 7 de marzo de carreteras de la Comunidad de Madrid.
- Ley 2/1991, de 14 de febrero para la protección y regulación de la fauna y flora silvestre en la Comunidad de Madrid.
- Ley 17/1984, de 20 de diciembre, Reguladora del Abastecimiento y Saneamiento de Agua en la Comunidad de Madrid.
- Decreto 104/2014, de 3 de septiembre, del Consejo de Gobierno, por el que se declara Zona Especial de Conservación el Lugar de Importancia Comunitaria “Vegas, Cuestas y Páramos del Sureste de Madrid” y se aprueba su Plan de Gestión y el de las Zonas de Especial Protección para las Aves “Carrizales y Sotos de Aranjuez” y “Cortados y Cantiles de los ríos Jarama y Manzanares”.
- Decreto 55/2012, de 15 de marzo, del Consejo de Gobierno, por el que se establece el régimen legal de protección contra la contaminación acústica en la Comunidad de Madrid.
- Decreto 27/1999, de 11 de febrero, por el que se aprueba el Plan de Ordenación de los Recursos Naturales del Parque Regional en torno a los ejes de los cursos bajos de los ríos Manzanares y Jarama.
- Decreto 170/98, del de 1 octubre, sobre gestión de las infraestructuras de saneamiento de aguas residuales de la Comunidad de Madrid.
- Decreto 131/1997, de 16 de octubre, que fija los requisitos que han de cumplir las actuaciones urbanísticas en relación con las infraestructuras eléctricas
- Decreto 65/1989, de 11 de mayo, por el que se establecen las unidades mínimas de cultivo para el territorio de la Comunidad de Madrid.

2.3.2.3. LEGISLACIÓN ESTATAL

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

- Ley 22/2011, de 28 de julio, de residuos y suelos contaminados.
- Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad.
- Ley 34/2007, de 15 de noviembre, de calidad del aire y protección de la atmósfera.
- Ley 10/2006, de 28 de abril, por la que se modifica la Ley 43/2003, de 21 de noviembre, de Montes. (BOE 29-04-2006)
- Ley 1/2005, de 9 de marzo, por la que se regula el régimen del comercio de derechos de emisión de gases de efecto invernadero.
- Ley 43/2003, de 21 de noviembre, de Montes, modificada por la Ley 10/2006, de 28 de abril.
- Ley 37-2003, de 17 de noviembre, del Ruido.
- INSTRUMENTO de Ratificación del Convenio Europeo del Paisaje (número 176 del Consejo de Europa), hecho en Florencia el 20 de octubre de 2000. (BOE 05-02-2008).
- Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias.
- Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español.
- Ley 23/1982, de 16 de junio, Reguladora del Patrimonio Nacional.
- Real Decreto Legislativo 1/2016, de 16 de diciembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de prevención y control integrados de la contaminación.
- Real Decreto 840/2015, de 21 de septiembre, por el que se aprueban medidas de control de los riesgos inherentes a los accidentes graves en los que intervengan sustancias peligrosas.
- Real Decreto 817/2015, de 11 de septiembre, por el que se establecen los criterios de seguimiento y evaluación del estado de las aguas superficiales y las normas de calidad ambiental.
- Real Decreto 102/2011, de 28 de enero, relativo a la mejora de la calidad del aire.
- Real Decreto 39/2011, de 4 de febrero, para el desarrollo del Listado de Especies Silvestres en Régimen de Protección Especial y del Catálogo Español de Especies Amenazadas.
- Real Decreto 9/2008, de 11 de enero, por el que se modifica el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, aprobado por el Real Decreto 849/1986, de 11 de abril. (BOE de 16-01-2008)
- Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas.
- Real Decreto-Ley 4/2007, de 13 de abril, por el que se modifica el texto refundido de la Ley de Aguas, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio. (BOE de 14-04-2007)
- Real Decreto 907/2007, de 6 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de la Planificación Hidrológica. (BOE de 07-07-2007)
- Real Decreto 1421/2006, de 1 de diciembre, por el que se modifica el Real Decreto 1997/1995, de 7 de diciembre, por el que se establecen medidas para contribuir a garantizar la biodiversidad mediante la conservación de los hábitats naturales y de la flora y fauna silvestres.
- Real Decreto 1513/2005, de 16 de diciembre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, en lo referente a evaluación y gestión del ruido ambiental.
- Real Decreto 9/2005, de 14 de enero, por el que se establece la relación de actividades potencialmente contaminantes del suelo y los criterios y estándares para la declaración de suelos contaminados.
- Real Decreto 606/2003, de 23 de mayo, por el que se modifica Real Decreto 849/1986.

- Real Decreto 140/2003, de 7 de febrero, por el que se establecen los criterios sanitarios de la calidad del agua de consumo humano.
- Real Decreto 212/2002, de 22 de febrero, por el que se regulan las emisiones sonoras en el entorno debidas a determinadas máquinas de uso al aire libre.
- Real Decreto 162/2002, de 8 de febrero, por el que se modifica el artículo 58 del Real Decreto 111/1986, de desarrollo parcial de la Ley 16/1985, de 25 de junio, de Patrimonio Histórico Español.
- Real Decreto 1066/2001, de 28 de septiembre, por el que se aprueba el reglamento que establece condiciones de protección del dominio público radioeléctrico, restricciones a las emisiones radioeléctricas y medidas de protección sanitaria frente a emisiones radioeléctricas.
- Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas (BOE núm. 176, de 24 de julio de 2001; corrección de errores BOE núm. 287, de 30 de noviembre de 2001).
- Real Decreto 2116/1998, de 2 de octubre, por el que se modifica el Real Decreto 509/1996, de 15 de marzo, de desarrollo del Real Decreto-ley 11/1995, de 28 de diciembre, por el que se establecen las normas aplicables al tratamiento de las aguas residuales urbanas (BOE núm. 251, de 20 de octubre de 1998; c.e. BOE núm. 286, de 30 de noviembre de 1998).
- Real Decreto 1193/1998, de 12 de junio, por el que se modifica el Real Decreto 1997/1995, de 7 de diciembre, por el que se establecen medidas para contribuir a garantizar la biodiversidad mediante la conservación de los hábitat naturales y de la fauna y flora silvestre (BOE, núm. 151, de 25 de junio de 1998).
- Resolución de 25 de mayo de 1998, de la Secretaría de Estado de Aguas y Costas, por la que se declaran las “zonas sensibles” en las cuencas hidrográficas intercomunitarias.
- Real Decreto 952/1997, de 20 de junio, por el que se modifica el Reglamento para la ejecución de la Ley 20/1986, de 14 de mayo, Básica de Residuos Tóxicos y Peligrosos, aprobado mediante Real Decreto 833/1986, de 20 de julio.
- Real Decreto 509/1996, de 15 de marzo, de desarrollo del Real Decreto-Ley 11/1995, de 28 de diciembre, por el que se establecen las normas aplicables al tratamiento de las aguas residuales urbanas (BOE núm. 77, de 29 de marzo de 1996).
- Real Decreto 1997/1995, de 7 de diciembre, por el que se establece medidas para contribuir a garantizar la biodiversidad mediante la conservación de los hábitats naturales y de la fauna y flora silvestres.
- Real Decreto-Ley 11/1995, de 28 de diciembre, por el que se establecen las normas aplicables al tratamiento de las aguas residuales urbanas (BOE núm. 312, de 30 de diciembre de 1995).
- Real Decreto 1680/1991, de 15 de noviembre, por el que se desarrolla la disposición adicional novena de la Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español, sobre garantía del Estado para obras de interés cultural.
- Real Decreto 927/1988, de 29 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de la Administración Pública del Agua y de la Planificación Hidrológica, en desarrollo de los Títulos II y III. Real Decreto 1315/92, de 30 de octubre, por el que se modifica parcialmente el R.D. 849/1986.
- Real Decreto 833/1988, de 20 de julio, por el que se aprueba el Reglamento para la ejecución de la Ley 20/1986, de 14 de mayo, Básica de Residuos Tóxicos y Peligrosos.
- Real Decreto 496/1987, de 18 de marzo por el que se aprueba el Reglamento de la Ley 23/1982, de 16 de junio, reguladora del Patrimonio Nacional.
- Real Decreto 111/1986, de 10 de enero, de desarrollo parcial de la Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español, modificado por Real Decreto 64/1994, de 21 de enero.

- Norma Básica de la Edificación NBE-CA-88. Real Decreto 1909/1981, de 24 de julio de 1981, por el que se aprueba la Norma Básica de la Edificación NBE-CA-81 sobre condiciones acústicas en los edificios. (B.O.E. Núm. 214 de 7 de septiembre de 1981). Modificado por Real Decreto 2115/1982 de 12-8-1982. Modificado por Orden 29-9-1988 (RCL 1988\2066).
- Real Decreto 547/79, por el que se modifica el Decreto 833/1975.
- Decreto 833/1975, de 6 de febrero, que desarrolla la Ley 38/72 de Protección del Ambiente Atmosférico.
- Decreto 485/1962, de 22 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento de Montes.

2.3.2.4.LEGISLACIÓN COMUNITARIA

- Directiva 2011/92/UE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 13 de diciembre de 2011 relativa a la evaluación de las repercusiones de determinados proyectos públicos y privados sobre el medio ambiente.
- Directiva 2009/147/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 30 de noviembre de 2009, relativa a la conservación de las aves silvestres.
- Directiva 2008/99/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 19 de noviembre de 2008, relativa a la protección del medio ambiente mediante el Derecho penal.
- Directiva 2008/98/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 19 de noviembre de 2008, sobre los residuos y por la que se derogan determinadas Directivas.
- Directiva 2008/50/CE Parlamento Europeo y del Consejo, de 21 de mayo de 2008, relativa a la calidad del aire ambiente y a una atmósfera más limpia en Europa.
- Directiva 2006/66/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 6 de septiembre de 2006, relativa a las pilas y acumuladores y a los residuos de pilas y acumuladores y por la que se deroga la Directiva 91/157/CEE.
- Directiva 2006/21/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 15 de marzo de 2006, sobre la gestión de los residuos de industrias extractivas y por la que se modifica la Directiva 2004/35/CE.
- Directiva 2004/35/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 21 de abril de 2004, sobre responsabilidad medioambiental en relación con la prevención y reparación de daños medioambientales.
- Directiva 2002/49/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 25 de junio de 2002, sobre evaluación y gestión del ruido ambiental.
- Directiva 2001/42/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de junio de 2001, relativa a la evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente.
- Directiva 94/24/CE, de 8 de junio, por la que se amplía el Anexo 2 de la Directiva 79/409/CEE
- Directiva 92/43 de la CEE del Consejo, de 21 de mayo de 1992, relativa a la conservación de los hábitats naturales y de la fauna y flora silvestres (D.O. nº L 206 de 22 de julio). (Directiva Hábitats).
- Reglamento 3528/86/CEE de protección de los bosques contra la contaminación atmosférica.
- Directiva 79/409 de la CEE del Consejo, de 2 de abril de 1979, relativa a la conservación de aves silvestres (D.O. nº L 103 de 25 de abril). Modificada por la Directiva 91/244/CE (D.O. nº L 115 de 8 de mayo).
- Recomendación 75/66/CEE de la Comisión, de 20 de diciembre de 1974, a los Estados miembros relativa a la protección de las aves y de sus espacios vitales.

2.3.2.5.CONVENIOS INTERNACIONALES.

- Convenio sobre la Diversidad Biológica, Río de Janeiro 1992.

- Convenio de Ramsar relativo a los Humedales de Importancia Internacional Especialmente como Hábitat de Aves Acuáticas, 2 de febrero de 1971.
- Convenio de Bonn sobre la conservación de especies migratorias de la fauna silvestre, hecho en el 23 de julio de 1979. Anexos I y II.
- Convenio de Berna relativo a la conservación de la vida silvestre y del medio natural en Europa 1979.

Mediante la aplicación de estas leyes, decretos y directivas se han establecido las distintas categorías de suelo no urbanizable de protección, no incorporándose como suelo urbano ningún suelo afectado por la legislación sobre conservación de la naturaleza y teniéndose en cuenta las determinaciones de protección ambiental establecidas desde la legislación vigente para los suelos urbanos y urbanizables.

2.4. ESTRATEGIAS PARA LA APLICACIÓN DE LOS CRITERIOS

A partir de los criterios generales enunciados, 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:

1. 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 que favorezcan 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.

2. Apostar por un modelo urbano continuo e integrado.

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.

Conexión de la Poveda con el Casco urbano a partir de la conversión de las zonas industriales vacantes situadas entre ambos, en tejidos mixtos apoyados en 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.

3. Articular una red para la movilidad sostenible.

Favorecer la movilidad peatonal, ciclista y de todo tipo de medios alternativos al transporte motorizado, así como el acceso al transporte público. 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.

4. 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.

3. DESCRIPCIÓN DEL PLAN GENERAL

3.1. LA PROPUESTA DE ORDENACIÓN GENERAL

3.1.1. EL MODELO DE OCUPACIÓN DEL TERRITORIO

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.

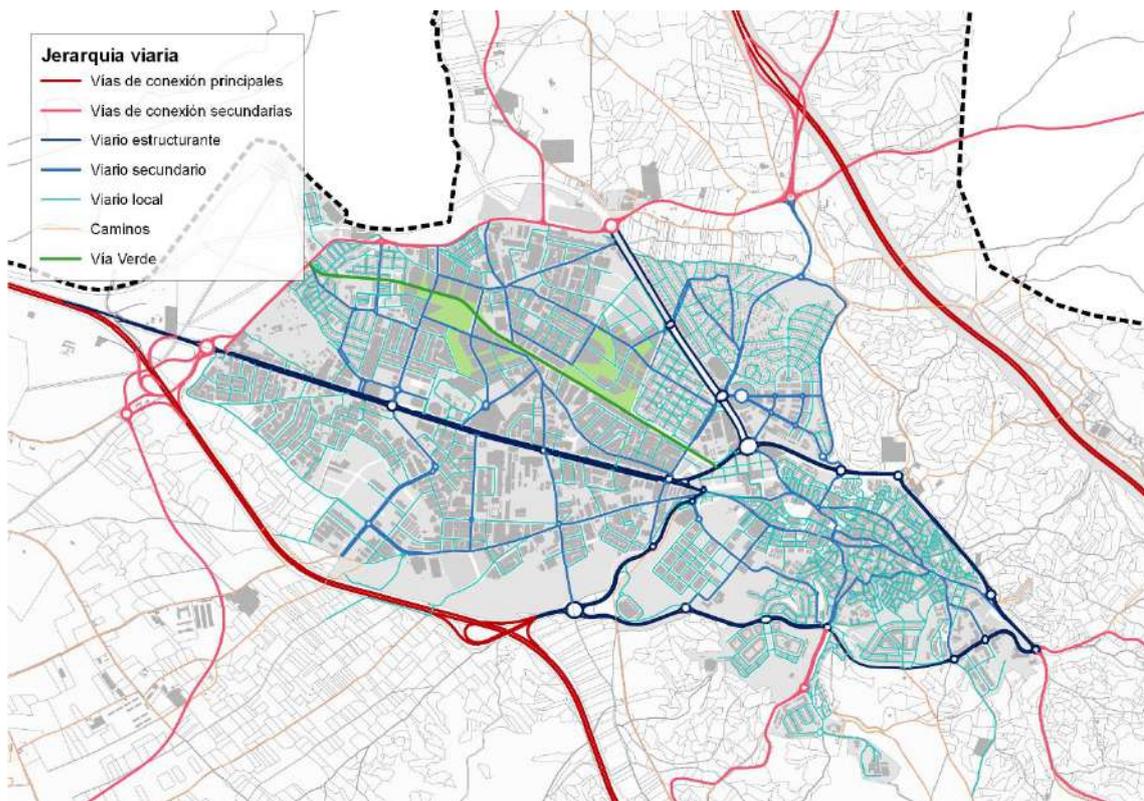


Figura 1: Jerarquía viaria.

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.

3.1.2. **EL ESPACIO ENTRE LA POVEDA Y EL CASCO**

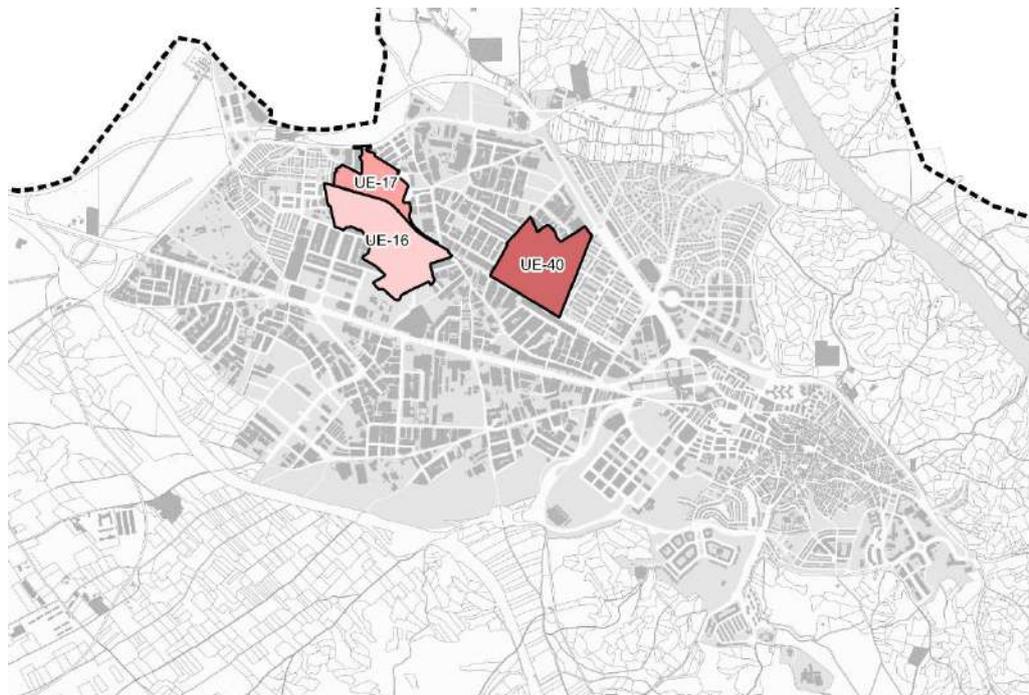
Desde los años 60 del pasado siglo, el crecimiento de Arganda se ha ido desarrollando entorno a tres núcleos residenciales; el casco histórico de la Villa, el Barrio de Los Villares y el núcleo de la Poveda, surgido a partir de las viviendas de trabajadores de la antigua Azucarera. La unión entre el 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.

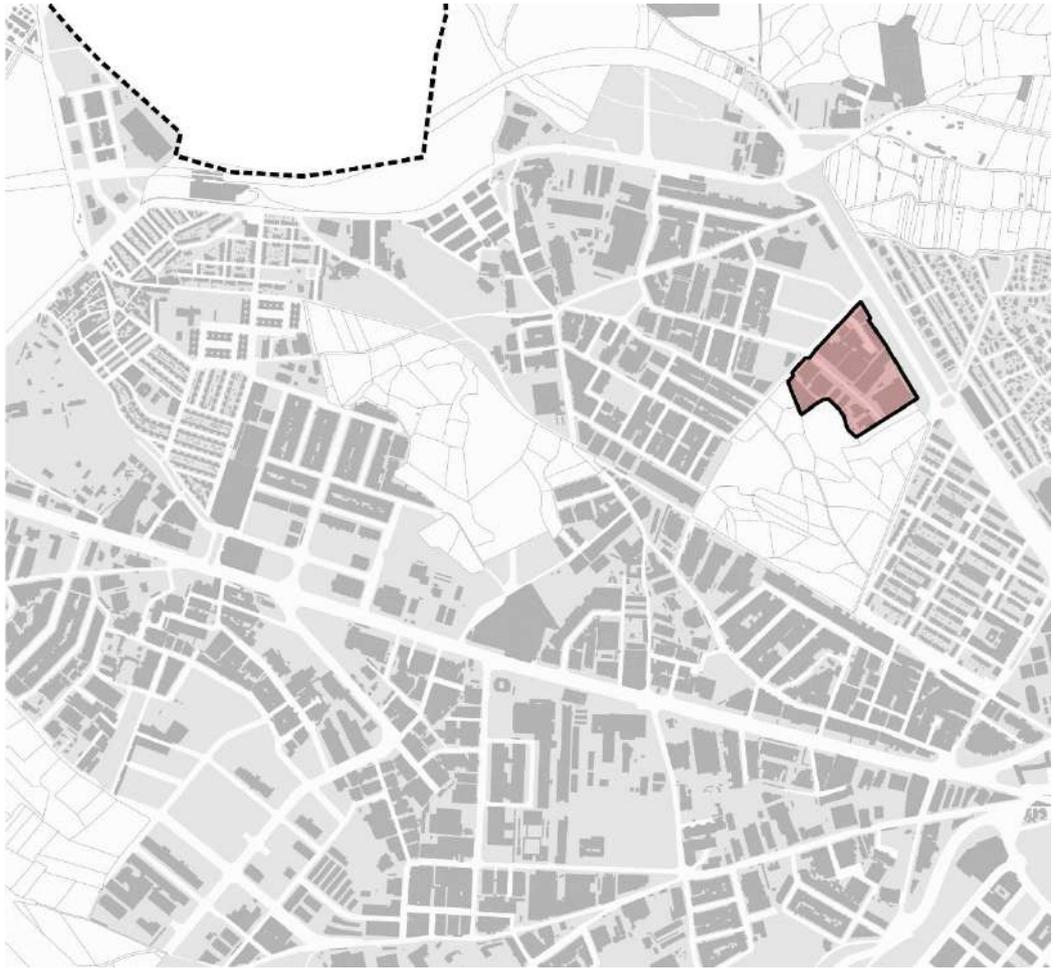
Las necesidades espaciales de las actividades económicas productivas han ido evolucionando en los últimos años hacia parcelas de mayor tamaño, tramas viarias con geometría más clara y condiciones ambientales de mayor calidad. En tal sentido, la trama industrial desplegada entre el camino del Puente Viejo, 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:

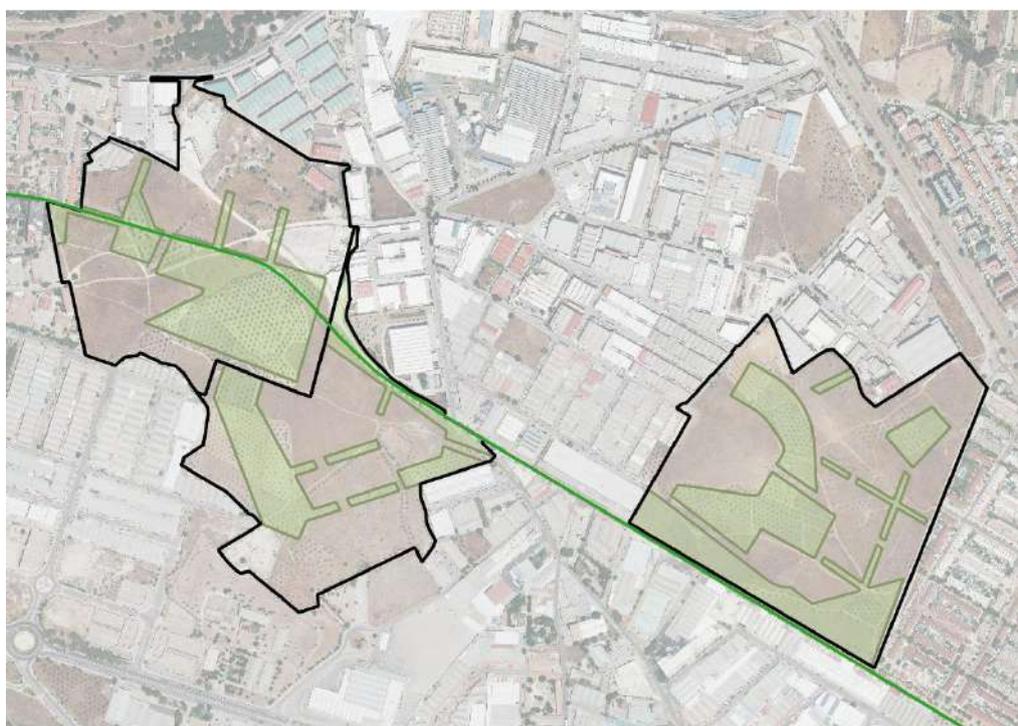
1. Asignación de uso global residencial y usos de actividades económicas compatibles con las residenciales en los suelos vacantes aún no desarrollados: UE-40, UE-16, UE-17 y otras.



2. Ordenar la transformación de ámbitos ahora de uso industrial donde se establezca como nuevo uso característico el residencial, pero habilitando la continuidad transitoria de las actividades existentes para no dejarlas en situación de fuera de ordenación. Se plantea esta transformación sobre el ámbito AA-28, situado entre el sector SR-1 El Guijar y la avenida de Valdearganda. La transformación se instrumentará a través de un Plan Parcial de Reforma Interior como instrumento de reforma y regeneración urbana.



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, ciclista y de otros modos de transporte alternativos al vehículo particular motorizado separada de los grandes ejes de viario rodado del perímetro, y que cualifique ambientalmente el conjunto de nuevos desarrollos.

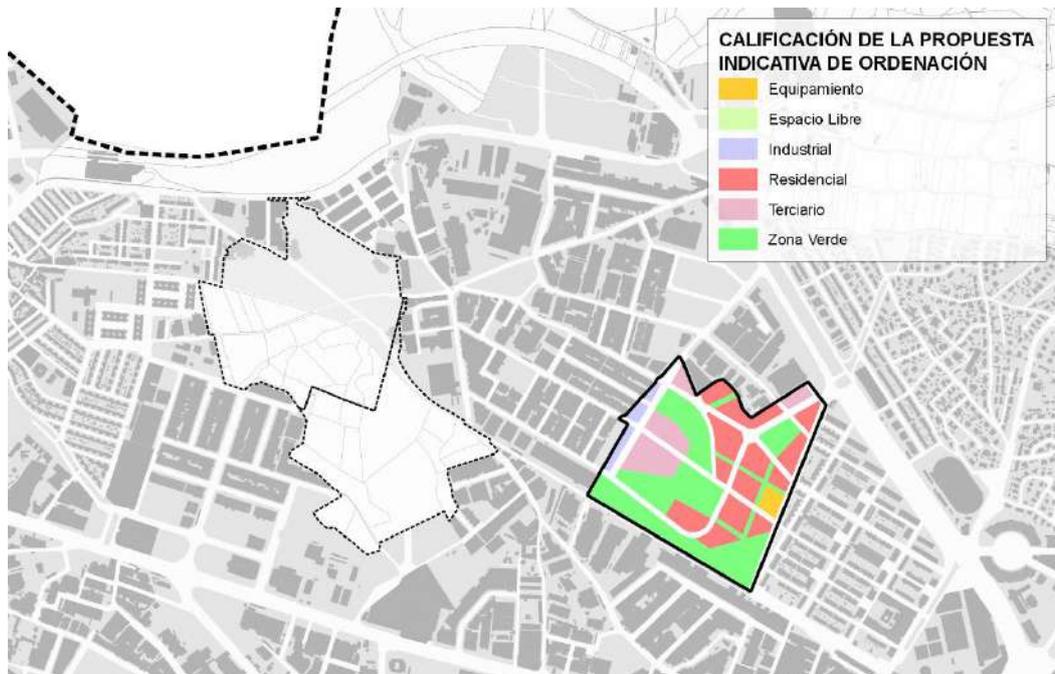


4. Concentración de la accesibilidad viaria a través del perímetro: Avenida de Madrid, M-300 y Avenida de Valdearganda, con las siguientes propuestas:
 - a. Reconversión en travesía de la M-300. La nueva variante de la M-300 al norte, proyectada por la Comunidad de Madrid, permitirá integrar en la trama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

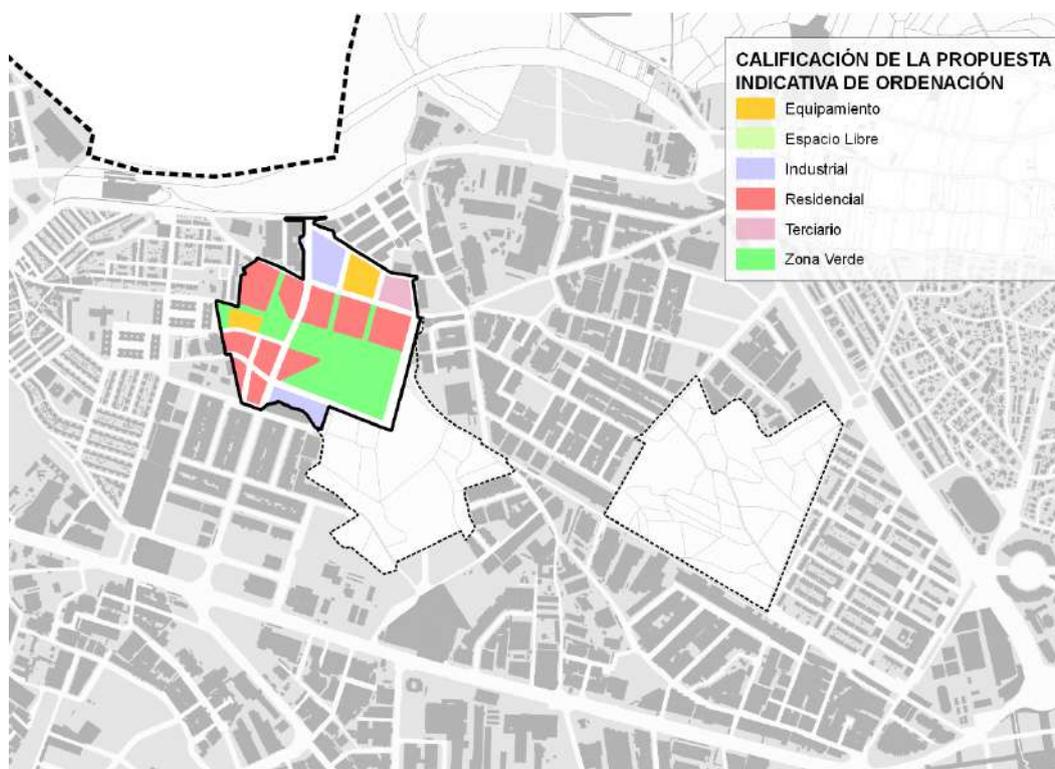
- c. Aumento de la permeabilidad desde la Avenida de Valdearganda hacia los Villares, con algún paso más sobre la trinchera del metro. Propuesta de cubrimiento de las vías.
- d. Aumento de la permeabilidad de la Avda. de Madrid (travesía de la N-III), con algún acceso más a la calzada central.



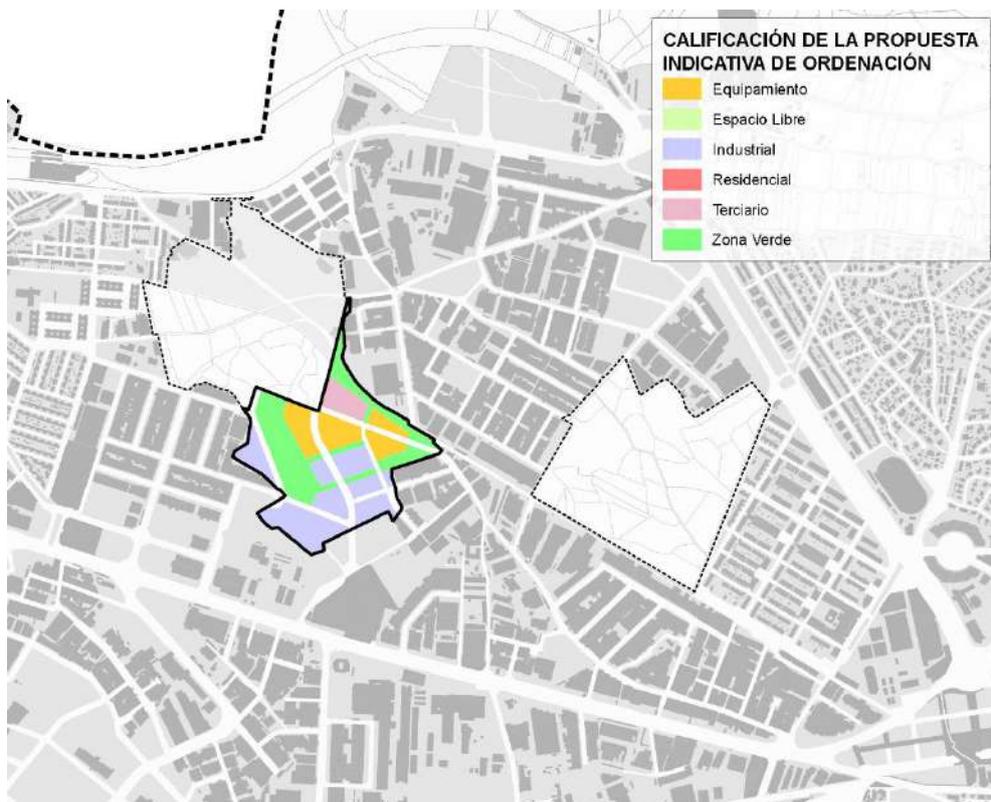
- 5. Nuevo sector residencial Guijar Oeste. El gran vacío surgido de la ausencia de desarrollo del sector UE-40 como zona industrial, representa una gran oportunidad de regeneración urbana. Aprovechando su dimensión y la idoneidad de su localización, en el límite entre la ciudad residencial y las áreas 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 Guijares 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 3 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 al centro mediante modos de transporte alternativos al vehículo particular motorizado. 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.
- 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 Avda. de Madrid (UE-14A). 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 Avda. de Madrid a través del viario de nueva apertura tras Azulejos Peña (UE-14B), y hacia el norte con el viario de borde del Ensanche Oeste de la Poveda.

3.1.3. 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.

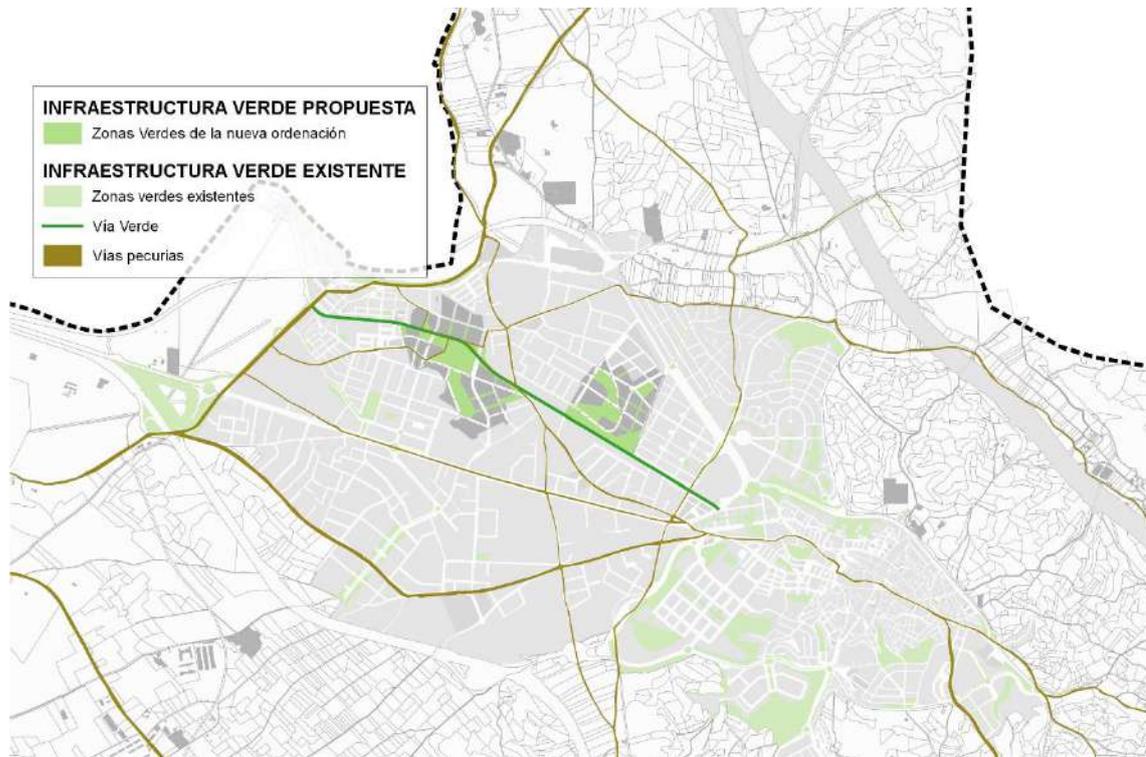


Figura 2: Infraestructura verde.

El presente documento identifica dentro de esta infraestructura verde los siguientes elementos:

3.1.3.1. 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 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 continua 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 Valencia 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.

3.1.3.2.LAS VÍAS PECUARIAS

Las Vías Pecuarias del municipio, descritas en el apartado “Condicionantes Ambientales” del presente avance, 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 avance, requieren señalar determinadas actuaciones en tal sentido, en los siguientes tramos:

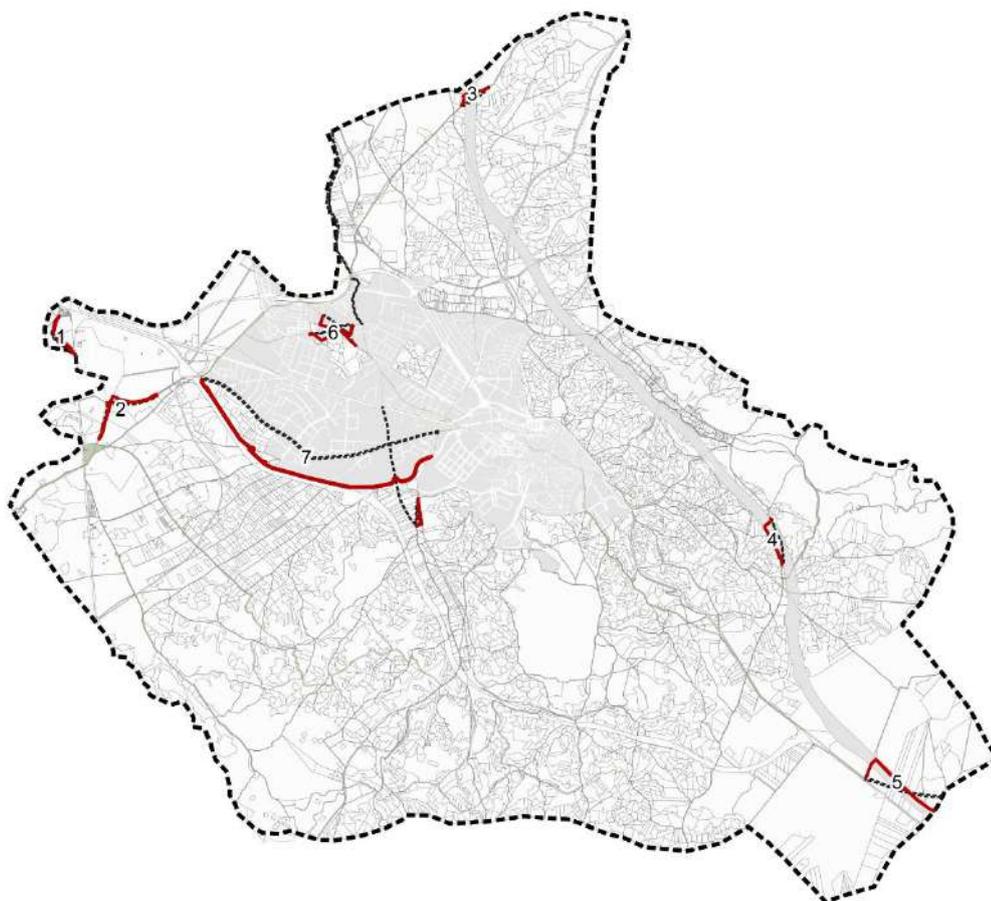
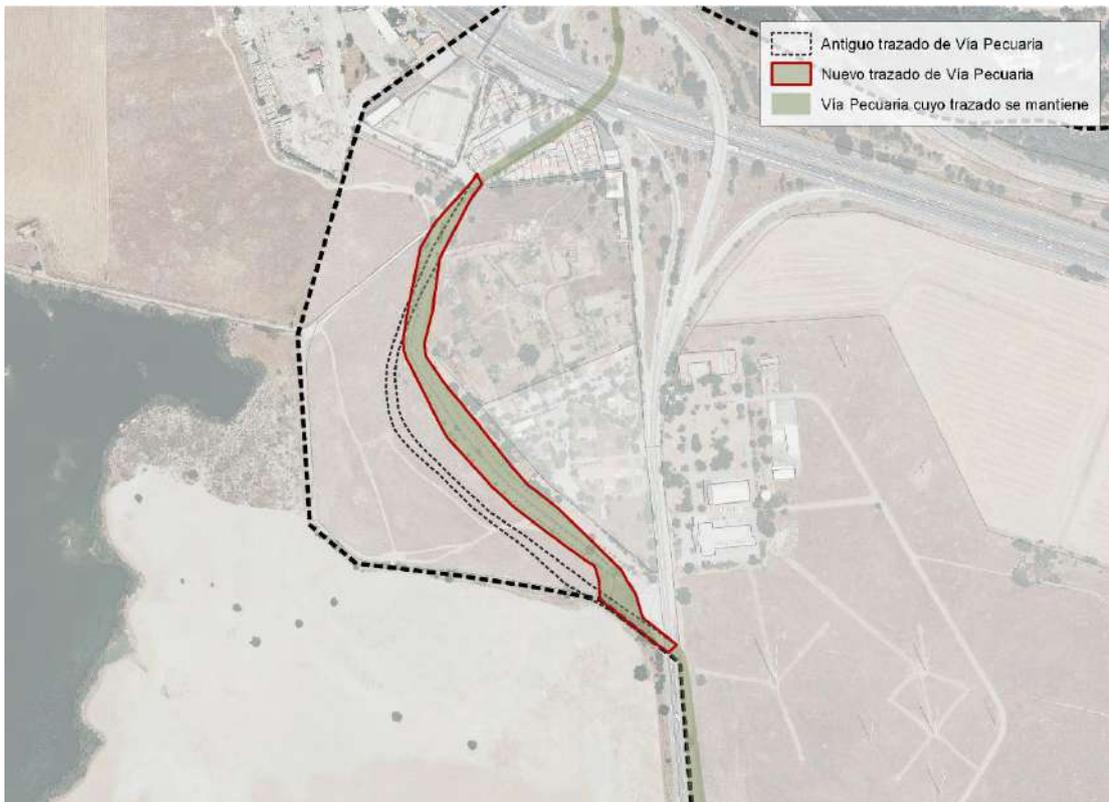
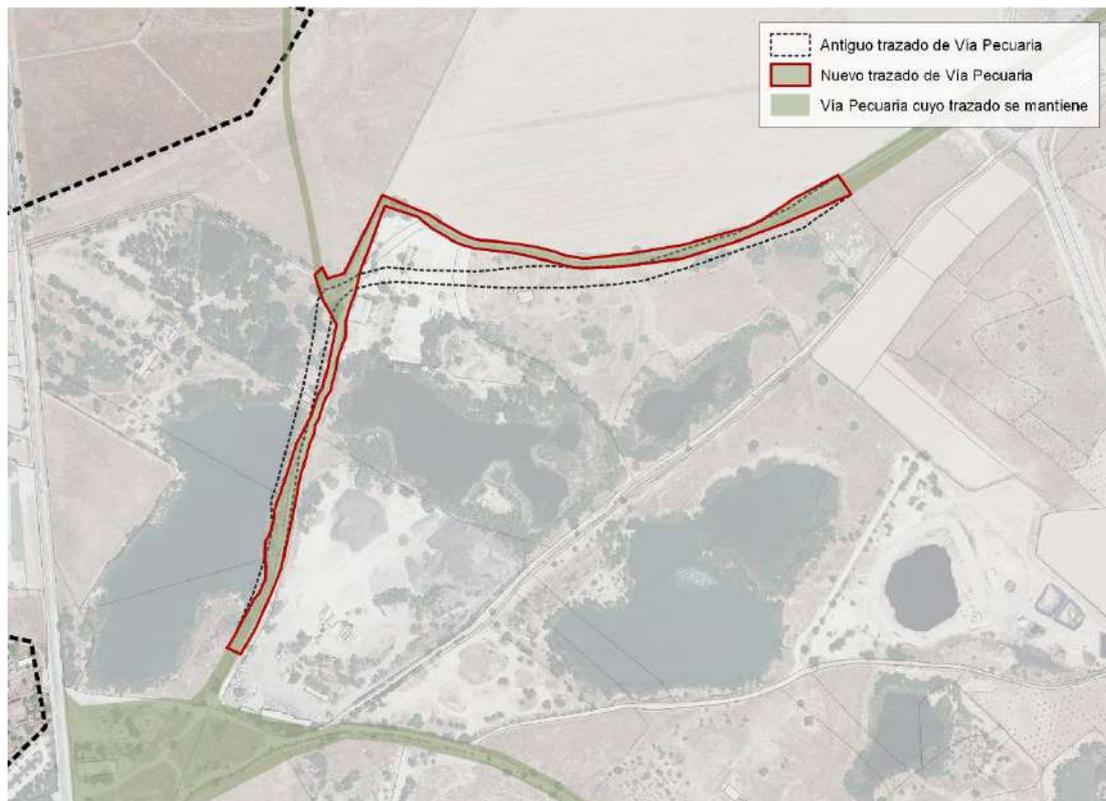


Figura 3: Vías Pecuarias.

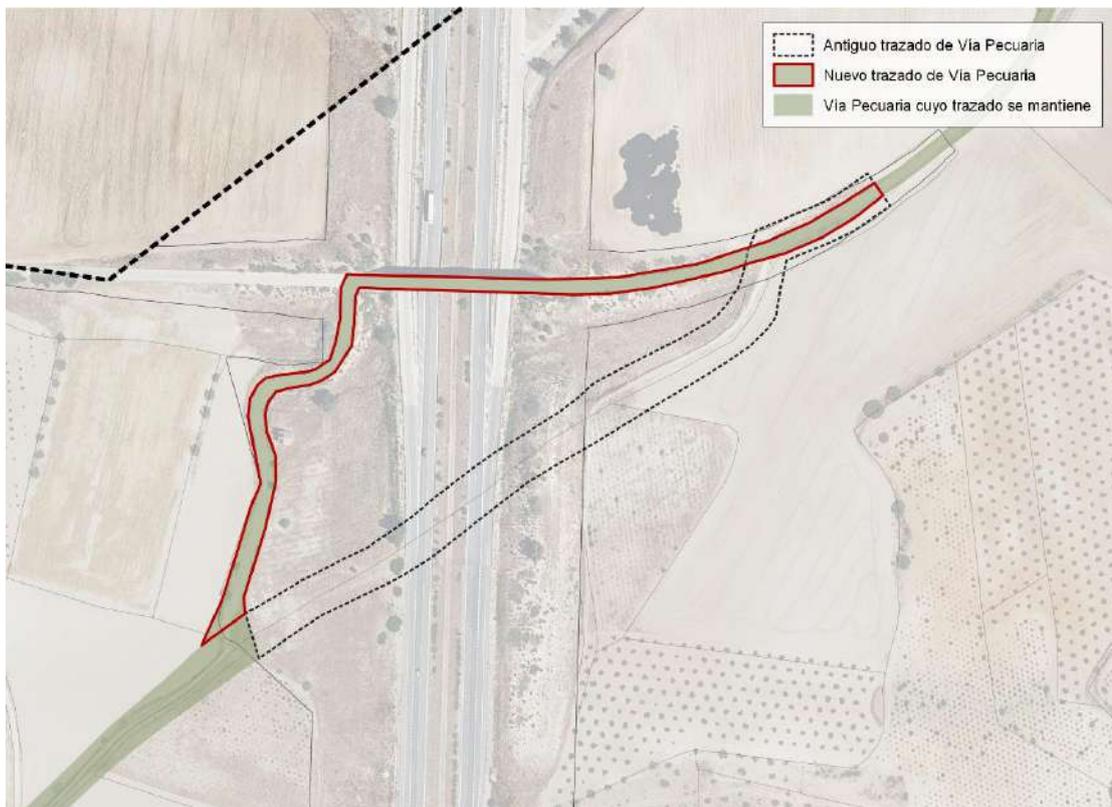
1. Colada del Camino Viejo de Chinchón. Al oeste del municipio, en el entorno de Puerta de Arganda, se plantea un cambio de trazado de esta vía pecuaria tal y como muestra la siguiente imagen.



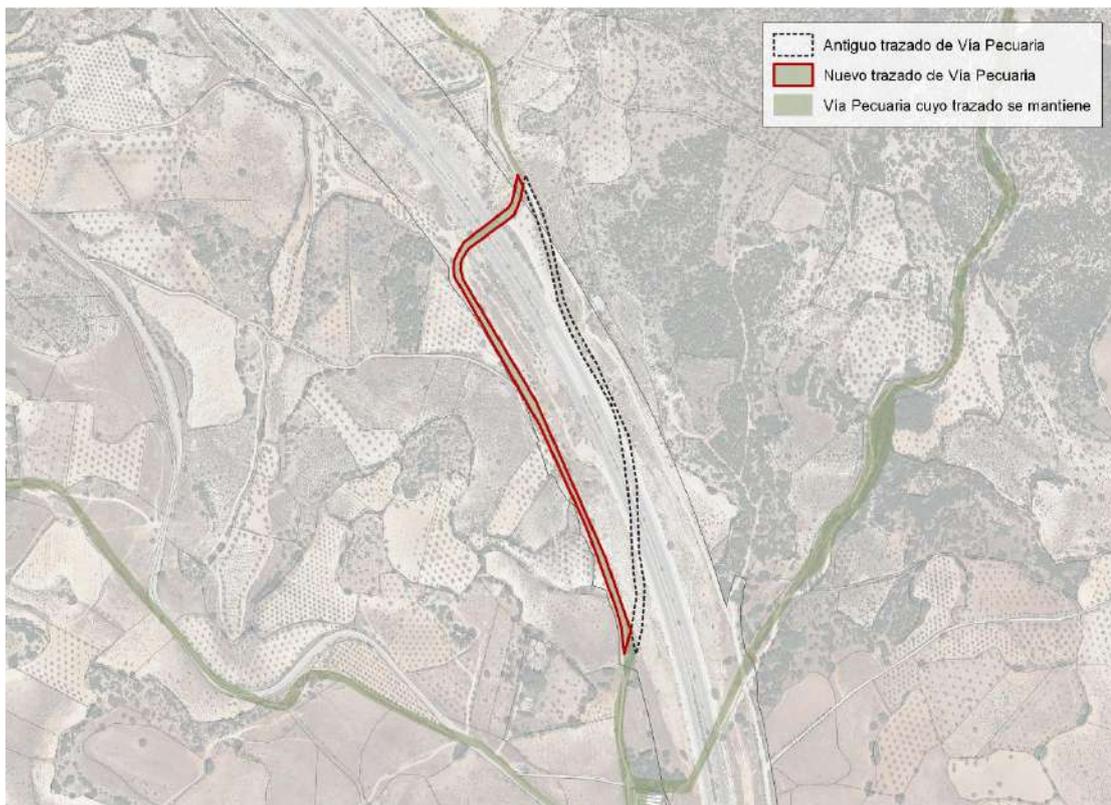
2. Vereda Carpetana en el entorno de la Laguna de la Esperilla, al oeste del municipio.



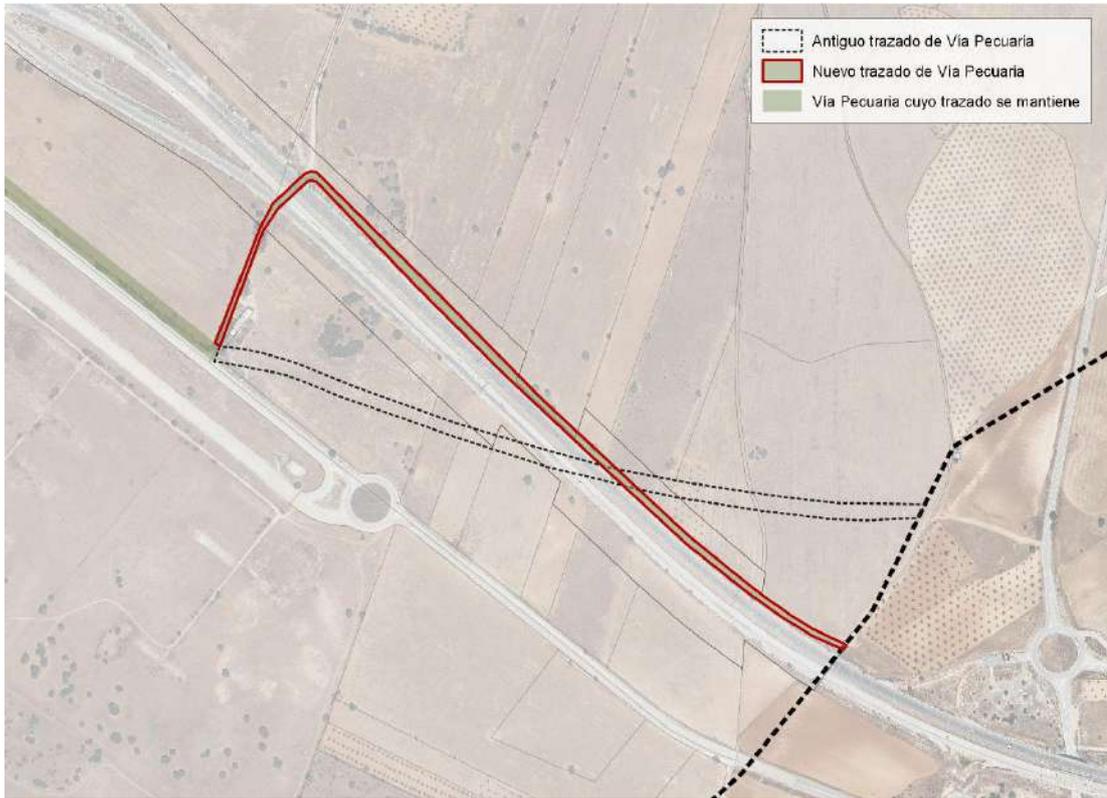
- 3. Vereda Carpetana en su cruce con la R-3, al norte del término municipal.



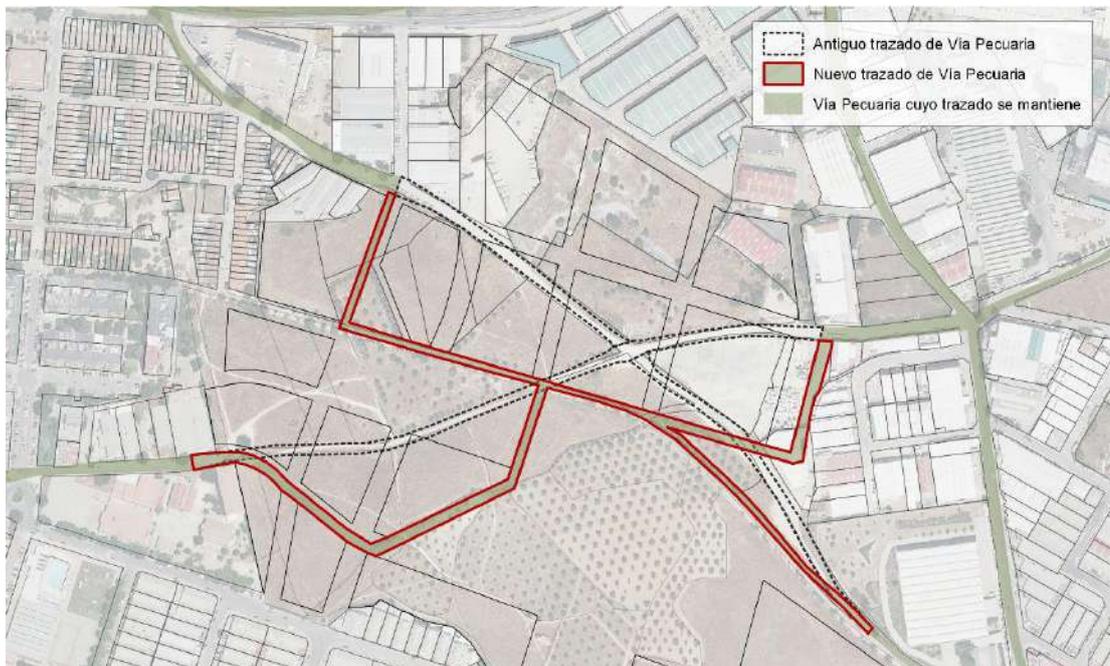
- 4. Colada de Las Yeguas. Modificación de su trazado en su cruce con la autovía R-3, al sureste del municipio de Arganda del Rey.



- Vereda de Valdecabañas. Modificación de su trazado en su cruce con la autovía A-3, al sureste del municipio.

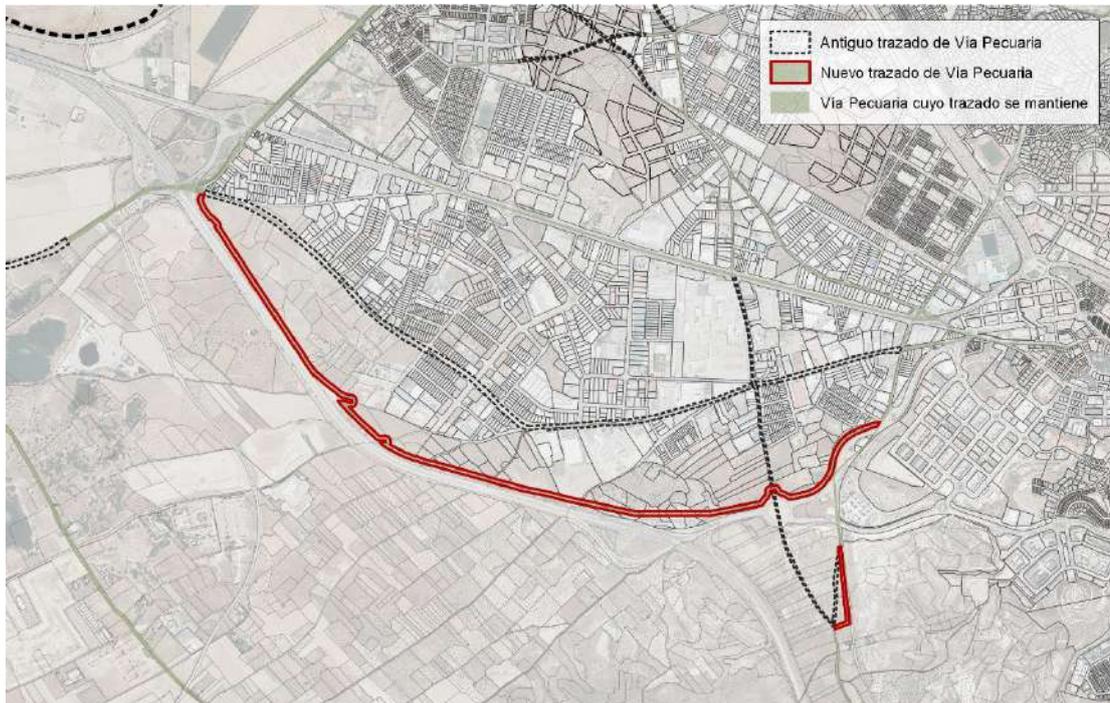


- Colada del Camino de Puente Viejo y Colada de las Yeguas. Se propone su cambio de trazado en los terrenos del Ensanche de la Poveda, integrándose en la zona verde del Parque Lineal previsto en la ordenación.



7. Vereda de Valdecabañas y Colada de San Sebastián. Se propone la modificación del trazado de la Vereda de San Sebastián entre el nudo de la M-506 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).

En cuanto a la 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.



8. 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.

En todo caso, en el siguiente cuadro se acredita que la superficie que se desafectaría como vía pecuaria es inferior a la que aparecería para restituir las continuidades y trazados.

CÓDIGO	NOMBRE VÍA PECUARIA	TRAMO AFECTADO	SUPERFICIE DESAFECTADA (m ²)	SUPERFICIE AFECTADA (m ²)
V1	Vereda Carpetana	Tramo 1	7.903,87	4.125,46
		Tramo 2	10.351,61	6.113,66
		Tramo 3	3.668,29	2.708,33
		TOTAL	21.923,77	12.947,45
V3	Vereda de Valdecabañas	Tramo 1	60.894,83	69.433,10
		Tramo 2	10.709,49	4.672,46
		Tramo 3	12.831,41	13.562,70

CÓDIGO	NOMBRE VÍA PECUARIA	TRAMO AFECTADO	SUPERFICIE DESAFACTADA (m ²)	SUPERFICIE AFECTADA (m ²)
		Tramo 4	9.513,65	3.717,55
		TOTAL	93.949,38	97.756,56
C1	Colada de las Calcavillas	Tramo 1	8.007,63	0,00
		Tramo 2	5.602,74	0,00
		TOTAL	13.610,37	0,00
C2	Colada del Camino Viejo de Chinchón	Tramo 1	3.885,70	10.950,20
C4	Colada del Camino de Puente Viejo	Tramo 1	3.398,73	3.893,11
		Tramo 2	1.503,22	9.224,67
		Tramo 3	1.483,88	1.537,53
		TOTAL	6.385,83	14.655,30
C5	Colada de San Sebastián	Tramo 1	3.455,54	1.473,54
				1.178,53
				7.236,24
		TOTAL	3.455,54	9.888,31
C8	Colada de Las Yeguas	Tramo 1	4.754,76	1.969,76
		Tramo 2	5.743,60	6.025,28
		TOTAL	10.498,36	7.995,04
TOTAL			153.708,95	154.192,87

3.1.3.3. 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.

3.1.3.4.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 argandeña. 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.

3.1.3.5.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.

3.1.3.6.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.

3.1.4. **ENCLAVES AISLADOS**

3.1.4.1.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.

3.1.4.2.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.

3.1.4.3.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.

También pertenece al conjunto la Casa Cuartel de la Guardia Civil construida entre los años 1943 y 1946. Se conserva el primer proyecto del arquitecto Enrique García Ormaechea. Actualmente presenta un estado de conservación deteriorado. Se trata de un bien sometido al régimen de protección previsto para los bienes incluidos en el Inventario de Bienes Culturales de Madrid. Disposición 2ª de la Ley 3/2013, de 18 de junio, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid. Se plantea la posibilidad de su recuperación a través de un nuevo uso que deberá facilitarse desde el Plan General.

3.1.4.4. 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 las zonas D-2 y E-1, 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.

3.2. CLASIFICACIÓN DEL SUELO

3.2.1. DEFINICIÓN

Con carácter de Determinación de Ordenación Estructurante, conforme al artículo 35.2-a de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid, el presente Plan General clasifica el suelo del término municipal en Urbano, consolidado y no consolidado, Urbanizable, y No Urbanizable de Protección, según la delimitación definida en los planos de clasificación y ordenación de este documento y conforme al régimen específico que se desarrolla en los Títulos 9, 10 y 11 de la Normativa Urbanística.

Esta clasificación constituye la división básica del suelo a efectos urbanísticos y determina los regímenes específicos de aprovechamiento y gestión que les son de aplicación según se detalla en las Normas particulares que les corresponda.

La delimitación de las distintas clases de suelo que establecen el presente Plan General se ajusta a los criterios del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, así como a los artículos 14, 15 y 16 de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

3.2.2. SUELO URBANO

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

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

- I. SUELO URBANO CONSOLIDADO: Terrenos urbanos aptos para su ocupación inmediata conforme al planeamiento; o susceptible de estar en esta situación mediante actuaciones aisladas.
- II. SUELO URBANO NO CONSOLIDADO: Terrenos urbanos, pero que precisan de ciertas actuaciones de urbanización, reforma interior u obtención de dotaciones, que deban ser objeto de equidistribución entre los propietarios afectados mediante actuaciones integradas.

La delimitación de estos suelos queda reflejada en los planos de ordenación, recogiendo su régimen particular en el Título 9 de la Normativa Urbanística y en el Fichero Normativo.

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 aisladas, conforme al art. 79.3 LSCM. Algunos ya venían categorizados como ámbitos de actuación asistemática en el PGOU-99 (SUAA). En todo caso, su régimen será el del suelo urbano consolidado (art. 17 LSCM).

El resto de terrenos en suelo urbano mantendrán su clasificación como Suelo Urbano No Consolidado, agrupados en Ámbitos de Actuación para su desarrollo mediante actuaciones integradas.

La siguiente tabla recoge las características básicas de las categorías de suelo urbano que distingue el PGOU.

CLASE DE SUELO	CATEGORÍA	SUPERFICIE (M2S)	% SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD (M2C)	Nº APROX. VIVIENDAS
Suelo Urbano	Consolidado	8.505.192	10,71%	5.484.648	21.237
	No Consolidado	48.810	0,06%	26.948	3.567
TOTAL URBANO		8.554.001	10,77%	5.511.597	24.804

3.2.3. **SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO**

Constituyen el Suelo Urbanizable los terrenos que el presente PGOU prevé expresamente que deben transformarse en suelo urbano y que, a tales efectos, se dividen en recintos denominados sectores, delimitados en los planos de ordenación.

Sobre los criterios para su delimitación, resulta conveniente precisar que el artículo 15 LSCM define estos suelos 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. Tal planteamiento se correspondería con el artículo 10 de la derogada Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre régimen del suelo y valoraciones; vigente cuando se aprobó la LSCM 9/2001.

No obstante, debe señalarse que el posteriormente aprobado Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (RDL 7/2015, de 30 de octubre) vino a modificar sustancialmente este criterio. En efecto, el epígrafe a) de su artículo 20.1, limita las facultades de la ordenación territorial y urbanística para la clasificación de suelo urbanizable, restringiéndola al suelo preciso para satisfacer necesidades justificadas, impidiendo la especulación y preservando de la urbanización al resto del suelo rural.

En definitiva, dado que por cuestión de rango normativo en este caso la regulación de la legislación estatal prevalece sobre la autonómica, 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.

En el Capítulo 3 de la presente memoria se ha descrito el planteamiento de los suelos urbanizables propuestos junto con la justificación de su dimensionado. El siguiente cuadro resume sus características básicas.

NOMBRE	USO GLOBAL	SUPERFICIE TOTAL (M2S)	Nº APROX. VIVIENDAS	
			Libres	Protegidas
SUS-R1	RESIDENCIAL	223.037	381	734
SUS-R2	RESIDENCIAL	206.747	353	680
SUS-R3	RESIDENCIAL	161.068	275	530
SUS-R4	RESIDENCIAL	210.783	549	451
TOTAL RESIDENCIAL		801.635		
SUS-T1	TERCIARIO	256.074	-	-
TOTAL TERCIARIO		256.074		
SUS-I1	INDUSTRIAL	407.110	-	-
SUS-I2	INDUSTRIAL	319.856	-	-
SUS-I3	INDUSTRIAL	87.511	-	-
SUS-I4	INDUSTRIAL LOGÍSTICO	2.766.590	-	-
SUS-I5	INDUSTRIAL LOGÍSTICO	453.603	-	-
TOTAL INDUSTRIAL		4.034.670		
SUS-E1	CAMPUS EMPRESARIAL	160.820	-	-
TOTAL DOTACIONAL		160.820		
TOTALES		5.253.199	1.558	2.396
			3.954	

3.2.4. SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO

Conforme al artículo 15 LSCM, se clasifican como Suelo Urbanizable No Sectorizado aquellos terrenos que no reúnen condiciones para ser considerados ni Suelo Urbano ni Suelo No Urbanizable de Protección, pero que a su vez el Plan General no prevé expresamente que deban transformarse en suelo urbano, por cuestiones relacionadas con su localización respecto del núcleo urbano y de las infraestructuras existentes, por la naturaleza de usos o instalaciones preexistentes, por su carácter no prioritario frente a actuaciones previstas en suelo urbanizable sectorizado, o por resultar innecesarias para satisfacer necesidades de suelo justificadas en los términos del artículo 20.1-a) del Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (RDL 7/2015, de 30 de octubre).

En estos terrenos podrán admitirse distintos tipos de intervención, tanto en relación con nuevas actuaciones como en cuanto a regularización de elementos existentes.

1. Las obras e instalaciones y los usos requeridos por las infraestructuras y los servicios públicos estatales, autonómicos o locales que precisen localizarse en estos terrenos.
2. Las instalaciones de carácter deportivo, para las que podrá concederse directamente licencia municipal sin precisar otro tipo de autorización previa, sin perjuicio de las derivadas de la legislación sectorial aplicable, en su caso.
3. Las indicadas en el artículo 26 LSCM, que se legitimarán mediante el procedimiento de Calificación Urbanística.
4. Las indicadas en el artículo 27 LSCM, que se legitimarán mediante Proyecto de Actuación Especial.
5. Actuaciones de transformación urbanizadora, previa aprobación de un Plan de Sectorización que cambie la categoría de suelo urbanizable a sectorizado (art. 24 LSCM).

Los terrenos del término municipal de Arganda a los que el Plan General otorga esta clasificación son los siguientes:

1. Barriada del Puente de Arganda, en terrenos clasificados como "Zona G, a ordenar por el planeamiento urbanístico" por el PORN del Parque Regional del Sureste, donde se permite la regularización de actuaciones a través del planeamiento urbanístico.

2. Coto Cisneros. Situado en la margen izquierda de la M-832, ocupa una superficie aproximada de 24 Ha, clasificada en el planeamiento vigente como suelo no urbanizable e incluida en la Zona G del PORN. Acoge una serie de industrias con alto grado de consolidación, una gasolinera, y la Granja Avícola del Jarama.
3. Existen en el municipio otros terrenos con instalaciones singulares existentes, como Hispasat, los almacenes del Teatro Real, parque de maquinaria de FCC, etc. En aquellas situaciones donde la ausencia de condicionantes ambientales o sectoriales lo permiten, se establecen clasificaciones de Suelo Urbanizable No Sectorizado; no tanto para orientar su transformación urbanística a través de Plan de Sectorización como para permitir y regularizar usos autorizables a través de Calificación Urbanística o Proyecto de Actuación Especial (arts. 26 y 27 LSCM).

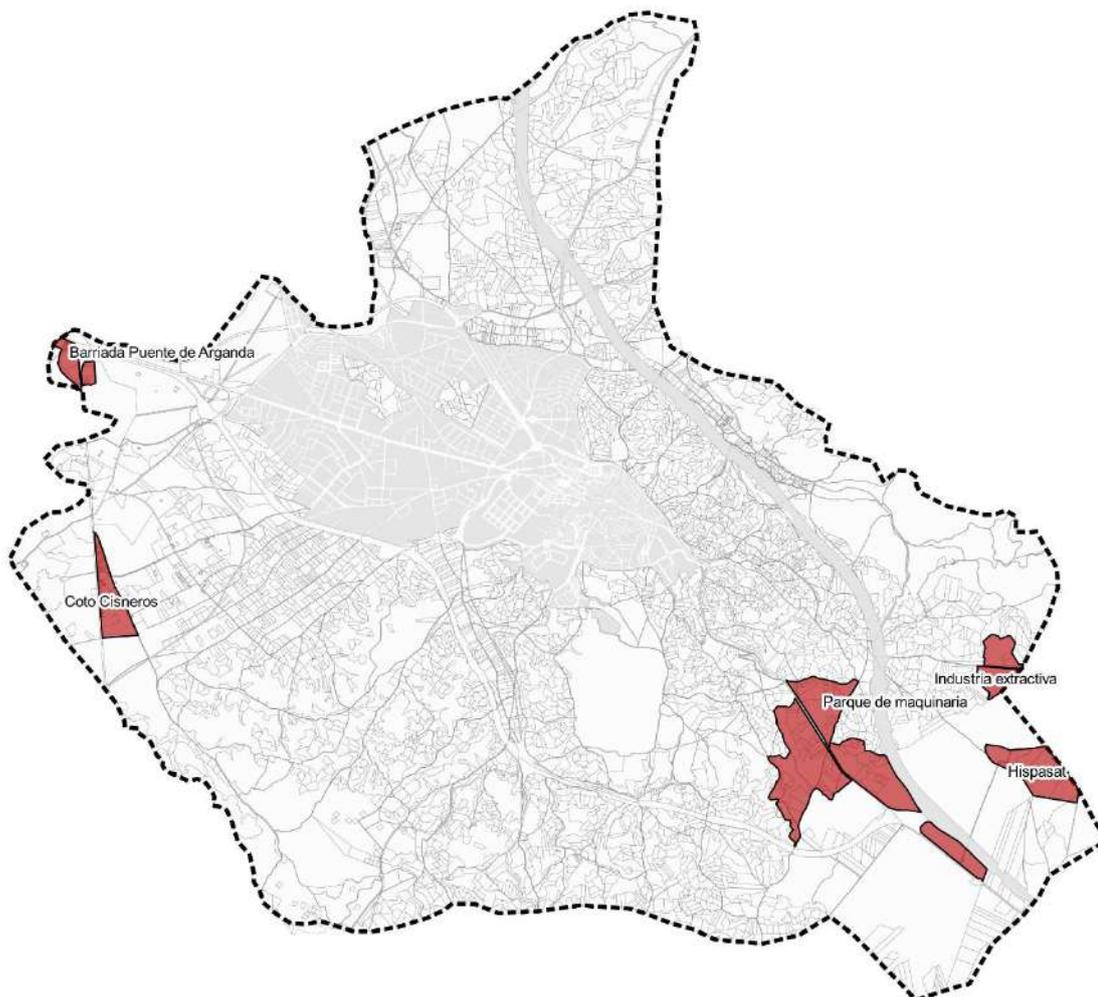


Figura 4. Suelo Urbanizable No Sectorizado

3.2.5. SUELO NO URBANIZABLE

El Suelo No Urbanizable de Protección debe delimitarse conforme a los criterios del artículo 16 de la Ley 9/2001, del suelo de la Comunidad de Madrid (LSCM), diferenciando los dos tipos allí previstos:

1. Suelo No Urbanizable con Protección Sectorial, derivada del planeamiento de rango superior o de una legislación o normativa sectorial específica.
2. Suelo No Urbanizable con Protección urbanística, establecida por el planeamiento urbanístico en atención a sus valores agrícolas, forestales o ganaderos; por sus riquezas naturales o por su inadecuación para una transformación urbanizadora.

En el caso de Arganda, el margen del Plan General para categorizar el Suelo No Urbanizable de Protección queda fuertemente condicionado por el PORN del Parque Regional del Sureste y por los Planes de Gestión de los Espacios Protegidos Red Natura 2000m es decir, de la ZEPA “Cortados y Cantiles de los ríos Jarama y Manzanares” y ZEC “Vegas, Cuestas y Páramos del Sureste de Madrid”, al ser estos instrumentos de planificación territorial los que afectan directamente a la ordenación territorial de casi la mitad del municipio y por tanto al planeamiento urbanístico.

Conforme a los criterios anteriores, el Plan General de Arganda diferencia las siguientes categorías:

1. SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN SECTORIAL.

- a. SNUP-01. Zonas B1 y B2 del Parque Regional del Sureste: Reserva Natural.
- b. SNUP-02. Zonas D1, D2 y D3 del Parque Regional del Sureste: Explotación Ordenada de los Recursos Naturales.
- c. SNUP-03. Zonas E1 y E2 del Parque Regional del Sureste: Usos Agrario, Forestal, Recreativo, Educativo y/o Equipamientos Ambientales y/o Usos Especiales.
- d. SNUP-04. Zona F1 del Parque Regional del Sureste: Zona Periférica de Protección.
- e. SNUP-05. Terrenos pertenecientes a la Red Natura 2000. Se corresponde con los terrenos incluidos en la ZEPA “Cortados y Cantiles de los ríos Jarama y Manzanares” y ZEC “Vegas, Cuestas y Páramos del Sureste de Madrid”, no incluidos en el Parque Regional del Sureste.
- f. SNUP-06. Hábitats Naturales inventariados. Terrenos incluidos en los hábitats del Anexo I de la Directiva 92/43/CEE, relativa a la conservación de los hábitats naturales y de la flora y fauna silvestres. Se hace extensivo a zonas colindantes con características naturales semejantes.
- g. SNUP-07. Protección Forestal y de Montes. Incluye los Montes de Utilidad Pública y Preservados incluidos en el municipio, conforme a la Ley 16/1995, de la Comunidad de Madrid y además, otras zonas arboladas.
- h. SNUP-08. de Vías Pecuarias. Las vías pecuarias se protegen conforme al artículo 25 de la Ley 8/1998, de 15 de junio, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid.
- i. SNUP-09. de protección de zonas inundables. Incluyendo los terrenos definidos como inundables en el artículo 14.1 del reglamento del Dominio Público Hidráulico (Real Decreto 849/1986, de 11 de abril), según la documentación gráfica publicada por el MITMA en el Sistema Nacional de Cartografía de Zonas Inundables. (<https://sig.mapama.gob.es/geoportal/>).
- j. SNUP-10. de Protección de Infraestructura Viaria y Ferroviaria.
 - i. Carreteras estatales: Zona de Dominio Público. Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de Carreteras.
 - ii. Carreteras autonómicas: Zona de Protección. Ley 3/1991, de 7 de marzo, de Carreteras de la Comunidad de Madrid.
 - iii. Red de Metro: Zona de Dominio Público Ferroviario, conforme al artículo 13 de la Ley 38/2015, de 29 de septiembre, del sector ferroviario.

2. SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN URBANÍSTICA. El Plan General de Arganda establece las siguientes categorías:

- a. SNUP-11. Protección de Vegas y Regadíos.
- b. SNUP-12. Protección del Paisaje Agrario Tradicional.

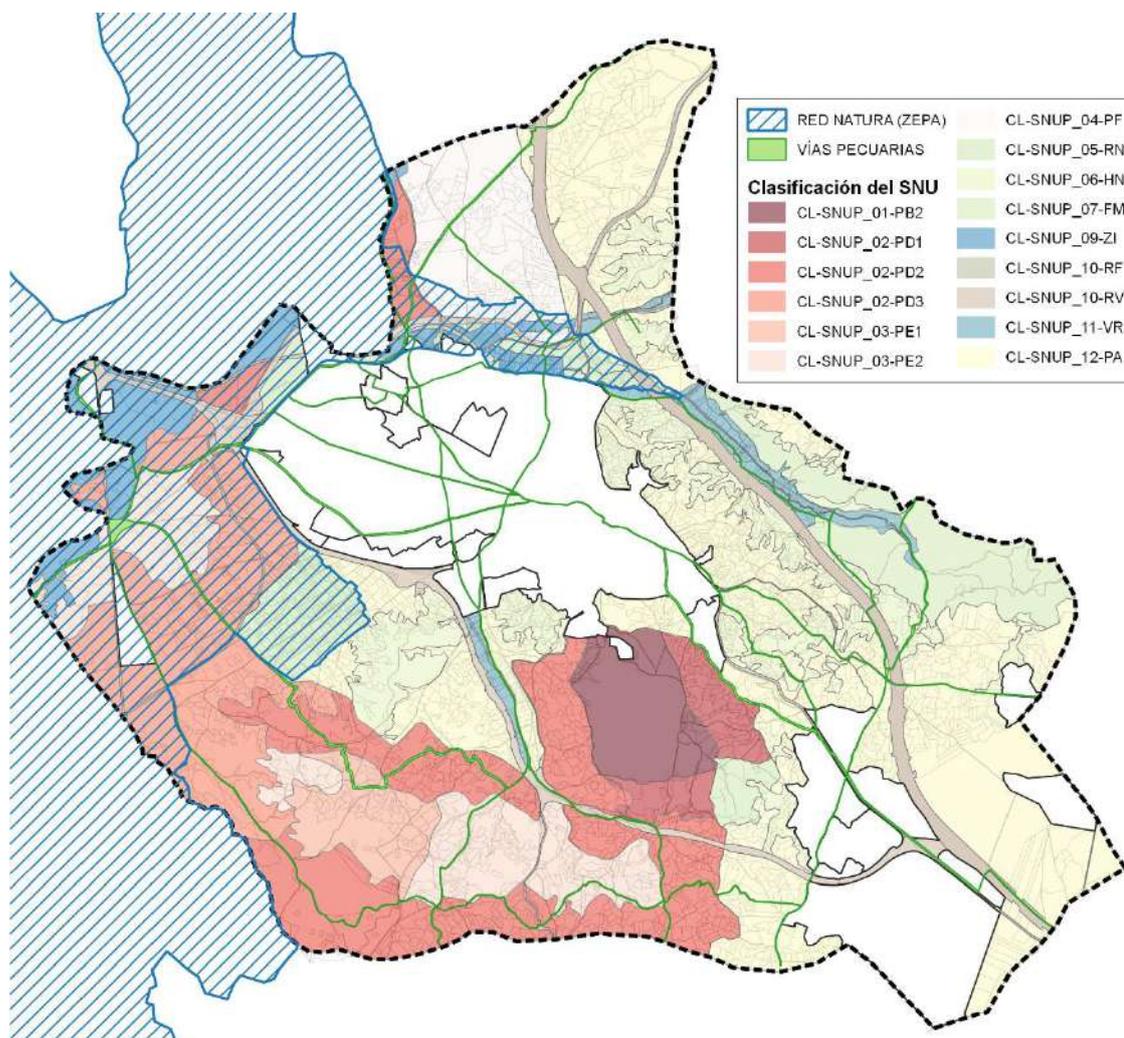


Figura 5. Zonificación del Suelo No Urbanizable de Protección

3.3. ORDENACIÓN DEL SUELO URBANO

3.3.1. ÁREAS HOMOGÉNEAS

Conforme al artículo 35.2-c) de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid, el Plan General divide la totalidad del Suelo Urbano en Áreas Homogéneas (AH); estableciendo de forma simultánea, con carácter de determinación estructurante, los usos globales y coeficientes de edificabilidad de cada una de ellas.

La delimitación de áreas homogéneas se ha realizado preferentemente conforme a criterios de homogeneidad tipológica y funcional, así como de identificación de piezas urbanas que fueron promovidas de forma unitaria en ejecución del planeamiento de desarrollo. En otros casos se han agrupado varios ámbitos de desarrollo, allí donde se han apreciado características tipológicas similares. Por último, algunos ámbitos de actuación que se proponen, introduciendo singularidades tipológicas o funcionales respecto a su entorno, se plantean como áreas homogéneas independientes.

Junto a su delimitación, el Plan General establece para cada Área Homogénea las siguientes determinaciones:

1. Uso global.
2. Coeficiente de edificabilidad.
3. Criterios y objetivos de la ordenación para los ámbitos de actuación que deban ordenarse mediante planeamiento de desarrollo.

4. Coeficientes de ponderación.

Además, para cada AH se calculará la ratio de redes públicas locales existentes sobre la edificabilidad total, en la situación inicial previa al PGOU, que no podrá ser disminuida con las nuevas propuestas y deberá estar siempre por encima de los 30 m² de dotaciones públicas locales por cada 100 m² edificables.

La delimitación de las distintas áreas se indica gráficamente en el Plano de Ordenación PO-3, recogiendo en las siguientes tablas sus características más significativas. En el documento de Fichas de Ordenación y Gestión del PGOU se detallan las características y determinaciones de cada una de ellas, junto con el detalle del cálculo de los distintos parámetros.

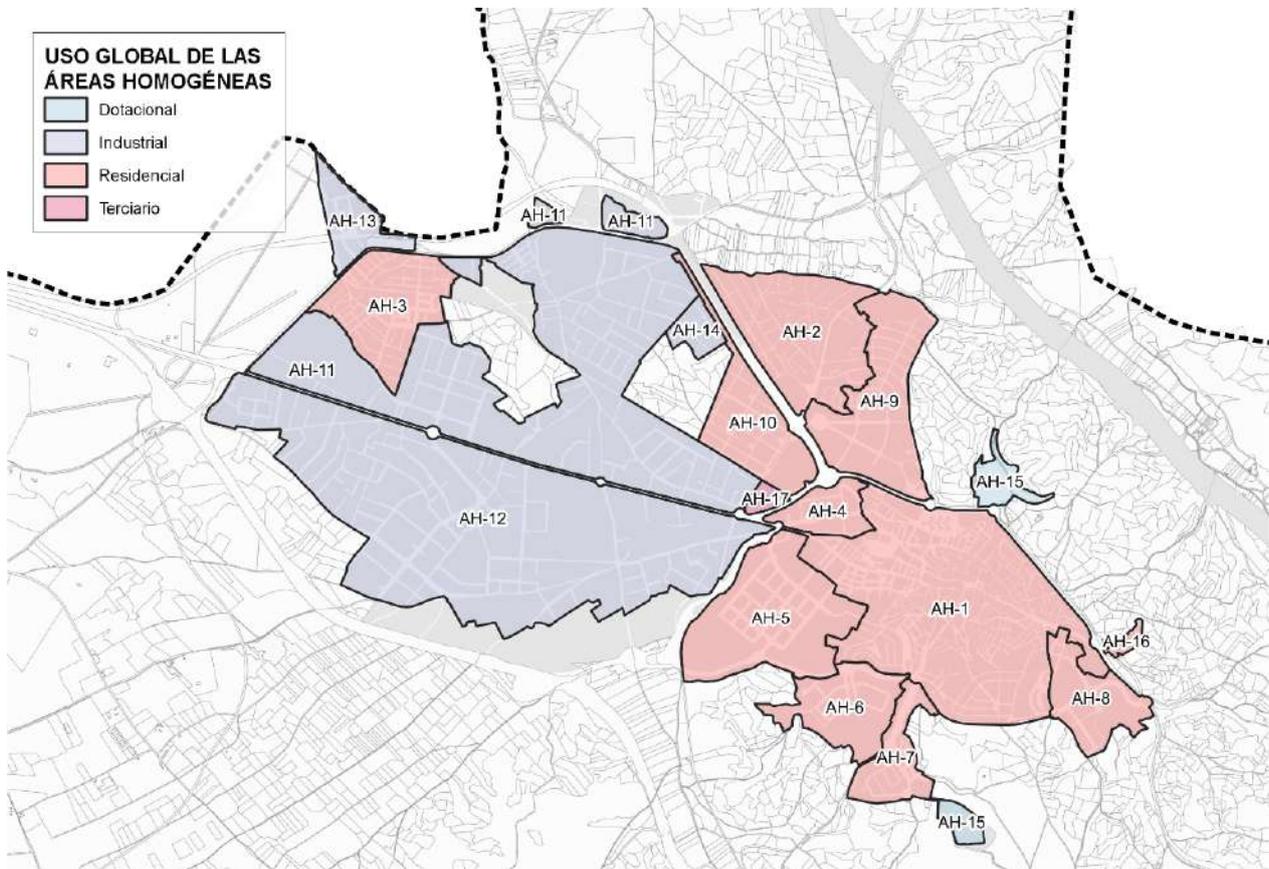


Figura 6. Áreas Homogéneas

	NOMBRE	USO GLOBAL	ÁREA HOMOGÉNEA TOTAL m ² s	SUPERFICIE AH NETA INICIAL m ² s
AH-1	CASCO DE ARGANDA	RESIDENCIAL COMPACTO	1.397.632,29	1.191.431,42
AH-2	NÚCLEO DE LOS VILLARES	RESIDENCIAL COMPACTO	533.888,85	513.383,76
AH-3	LA POVEDA	RESIDENCIAL COMPACTO	372.405,96	331.739,71
AH-4	ÁREA DE CENTRALIDAD	RESIDENCIAL ENSANCHE	131.541,41	117.816,09
AH-5	VALDELARCIPRESTE	RESIDENCIAL ENSANCHE	571.786,83	389.576,41
AH-6	CERRO DE LA PERLITA	RESIDENCIAL ENSANCHE	267.258,01	165.763,18
AH-7	CERRO DE LA CASTAÑA	RESIDENCIAL ENSANCHE	171.311,61	134.535,26
AH-8	EL GRILLERO	RESIDENCIAL ENSANCHE	231.675,13	196.874,00
AH-9	ENSANCHE DE LOS VILLARES	RESIDENCIAL ENSANCHE	469.811,01	371.512,01
AH-10	EL GUIJAR	RESIDENCIAL ENSANCHE	309.505,62	244.250,47
AH-11	INDUSTRIAL NORTE	INDUSTRIAL	1.969.190,00	1.798.743,94
AH-12	INDUSTRIAL SUR	INDUSTRIAL	2.212.084,44	2.079.636,44
AH-13	INDUSTRIAL LA POVEDA	INDUSTRIAL	152.773,76	101.681,20
AH-14	INDUSTRIA EN CONVERSIÓN	INDUSTRIAL-RESIDENCIAL	67.801,02	67.801,02
AH-15	DOTACIONES SINGULARES	DOTACIONAL	124.591,47	2.237,89
AH-16	EL ROMERAL	RESIDENCIAL ENSANCHE	21.667,18	20.063,89
AH-17	CALLE SAN SEBASTIÁN	TERCIARIO	29.263,97	28.586,97
TOTALES			9.034.188,57	7.755.633,67

3.3.2. **ÁMBITOS DE ACTUACIÓN**

Conforme al artículo 35.2-c) de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid, el Plan General establece determinados Ámbitos de Actuación en suelo urbano, estableciendo de forma simultánea, con carácter de determinación estructurante, los usos globales y coeficientes de edificabilidad de cada una de ellas.

En concreto, el Plan General diferencia 3 tipos de ámbitos de actuación:

1. Ámbitos de Actuación en Suelo Urbano No Consolidado: Propuestas del nuevo PGOU que deben desarrollarse mediante actuaciones integradas, distinguiendo:
 - a. AA: Actuaciones planteadas desde el propio PGOU.
 - b. APD: Áreas de Planeamiento en Desarrollo. Son ámbitos definidos en el planeamiento anterior que disponen de un planeamiento de desarrollo en proceso de ejecución y que el nuevo PGOU asume como ámbitos de gestión diferenciada hasta que culminen su desarrollo.
2. Ámbitos de Actuación en Suelo Urbano Consolidado: Corresponden con operaciones planteadas por el nuevo PGOU que son susceptibles de desarrollo mediante actuaciones aisladas.

La delimitación de los distintos ámbitos previstos en el presente Plan General se indica en los planos de ordenación, recogiendo en la siguiente tabla su listado, superficie y uso global asignado.

ÁMBITOS DE ACTUACIÓN EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

ÁMBITO	NOMBRE	USO GLOBAL	SUPERFICIE (m ² s)
AA-01	CALLEJÓN DE LA CAL	RESIDENCIAL COMPACTO	3.164,87
AA-02	AVENIDA DEL NIÑO JESÚS	RESIDENCIAL COMPACTO	8.282,37
AA-03	TRAVESÍA DE SIERRA MORENA	RESIDENCIAL COMPACTO	2.481,19
AA-04	CALLE MONTE CALLEJA	RESIDENCIAL COMPACTO	3.022,31

ÁMBITO	NOMBRE	USO GLOBAL	SUPERFICIE (m ² s)
AA-06	CALLE MONTE ROSA	RESIDENCIAL COMPACTO	2.587,88
AA-09	FACOSA CALLE	INDUSTRIAL	55.715,93
AA-10	CALLE SAN SEBASTIÁN	TERCIARIO	26.601,89
AA-11	FRENTE HUTCHINSON	INDUSTRIAL	13.498,59
AA-12	ESTACIÓN DE LA POVEDA	INDUSTRIAL	7.271,46
AA-14	CALLE GOLETA	RESIDENCIAL COMPACTO	17.000,98
AA-15	NAVE GLORIETA MORATA	RESIDENCIAL COMPACTO	709,33
AA-16	APARCAMIENTO CALLES SILOS	RESIDENCIAL COMPACTO	2.875,59
AA-18-1	ARROYO DE VILCHES - 1	INDUSTRIAL	33.284,35
AA-19	CALLE MARÍA ZAYAS	RESIDENCIAL COMPACTO	3.874,11
AA-20	SOLAR CALLE REAL	RESIDENCIAL COMPACTO	2.303,89
AA-21	CALLE DE LA POZA	RESIDENCIAL COMPACTO	2.358,26
AA-22	TRANSFORMACION NAVES CALLE ORIENTE	RESIDENCIAL COMPACTO	3.009,57
AA-23	CALLE DE NEPTUNO	RESIDENCIAL COMPACTO	2.262,14
AA-24	PUERTA DEL CAMPO	RESIDENCIAL COMPACTO	5.447,65
AA-26	BODEGAS CASTEJÓN - 1	RESIDENCIAL COMPACTO	1.877,18
AA-27	BODEGAS CASTEJÓN - 2	RESIDENCIAL COMPACTO	9.485,06
AA-28	CALLE PALMERA	RESIDENCIAL COMPACTO	67.797,42
AA-29	CAMINO DEL PUENTE VIEJO	INDUSTRIAL	11.225,12
APD-1	VACANTE EL GUIJAR	INDUSTRIAL	48.809,89
APD-2	EL CAÑAL	INDUSTRIAL	72.633,00
APD-3	LA ESTRELLA	INDUSTRIAL	135.814,57
APD-4	ÁREA DE CENTRALIDAD	RESIDENCIAL	160.527,50
APD-5	RONDA DE LOS ALMENDROS	RESIDENCIAL	2.899,15
APD-6	MANZANA C/ SILOS - DE LA HOZ	RESIDENCIAL	5.864,58
APD-7	DUERO	INDUSTRIAL	85.960,99
APD-8	P.U. TETRAPAK	INDUSTRIAL	116.104,89
TOTAL SUNC			914.751,71

ÁMBITOS DE ACTUACIÓN EN SUELO URBANO CONSOLIDADO

ÁMBITO	NOMBRE	USO GLOBAL	SUPERFICIE (m ² s)
AA-05	ZONA VERDE CALLE PICOS DE EUROPA	DOTACIONES PÚBLICAS	1.040,08
AA-07	ZONA VERDE BORONDO	DOTACIONES PÚBLICAS	5.619,78
AA-08	TRAVESÍA SIERRA DE GATA	DOTACIONES PÚBLICAS	1.163,43
AA-13	CALLE ANTONIO MACHADO	RESIDENCIAL COMPACTO	945,43
AA-17	CRUCE M-300 / CALLE BREZO	INDUSTRIAL	20.406,61
AA-18-2	ARROYO DE VILCHES - 2	INDUSTRIAL	20.172,72
AA-25	URBANIZACIÓN EL ROMERAL	DOTACIONES PÚBLICAS	756,56
TOTAL SUC AA			50.104,61

3.4. ORDENACIÓN DEL SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

Conforme al artículo 42.5-b) de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid, el Plan General establece los Sectores en Suelo Urbanizable Sectorizado que deben desarrollarse mediante actuaciones integradas.

La delimitación de los distintos sectores previstos en el presente Plan General se indica en los planos de ordenación, recogiendo en la siguiente tabla su listado, superficie y uso global asignado.

SECTOR	NOMBRE	USO GLOBAL	SUPERFICIE (m ² s)
SUS-R1	EL GUIJAR	RESIDENCIAL	223.037,00
SUS-R2	ENSANCHE POVEDA	RESIDENCIAL	206.747,00
SUS-R3	HOSPITAL	RESIDENCIAL	161.068,00
SUS-R4	GRILLERO-2	RESIDENCIAL	210.783,00
SUS-T1	EL VALLE	TERCIARIO	256.074,00
SUS-I1	LAS MONJAS	INDUSTRIAL	407.110,00
SUS-I2	CAMINO DEL PORCAL	INDUSTRIAL	319.856,00
SUS-I3	RONDA DEL SUR	INDUSTRIAL	87.511,00
SUS-I4	GALLINA BLANCA	INDUSTRIAL LOGÍSTICO	2.766.590,00
SUS-I5	EL HOYÓN	INDUSTRIAL LOGÍSTICO	453.603,00
SUS-E1	VALDEPENCAS	CAMPUS EMPRESARIAL	160.820,00
TOTAL SUS			5.253.199,00

3.5. DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE

3.5.1. CRITERIOS DE CLASIFICACIÓN

3.5.1.1. DEFINICIÓN

Constituyen el Suelo No Urbanizable aquellos terrenos del término municipal que son excluidos del desarrollo urbano por este Plan General, siendo objeto de medidas de protección y control tendentes a evitar su degradación y a potenciar y regenerar las condiciones de los aprovechamientos propios del mismo. Los terrenos que lo constituyen se delimitan en el plano de ordenación PO-1, a escala 1/10.000.

Conforme al artículo 16 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, tendrán la condición de suelo no urbanizable de protección los terrenos en que concurren alguna de estas dos circunstancias:

1. Suelo No Urbanizable Protegido por Legislación o Normativa Sectorial, correspondiente al planeamiento regional territorial o a legislación o normativa sectorial específica.
2. Suelo No Urbanizable Protegido por el Planeamiento Urbanístico, establecida por el PGOU en atención a sus valores agrícolas, forestales o ganaderos; por sus riquezas naturales o por su inadecuación para una transformación urbanizadora.

3.5.1.2. SNUP CLASIFICADO POR AFECCIONES DE LA LEGISLACIÓN Y LA NORMATIVA SECTORIAL

El término municipal de Arganda está afectado por una serie de normativas e instrumentos de protección ambiental que, conforme al artículo 16.1 LSCM, determinan la necesidad de clasificación como Suelo No Urbanizable de Protección en el planeamiento general, con una regulación específica alineada con la preservación de los valores naturales identificados. El Plano de Ordenación PO-2 recoge las distintas afecciones de forma superpuesta a las categorías de SNUP establecidas por el PGOU, al objeto de justificar la clasificación del suelo.

A continuación, se enumeran las afecciones ambientales que se tienen en cuenta para la clasificación del suelo:

- Espacios Protegidos Red Natura 2000.
- Parque Regional del Sureste.
- Hábitats de Interés Comunitario.
- Montes Preservados y de Utilidad Pública.
- Cauces y zonas inundables.
- Vías Pecuarias.
- Carreteras.
- Ferrocarril.

A. RESUMEN DE 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 de protección.

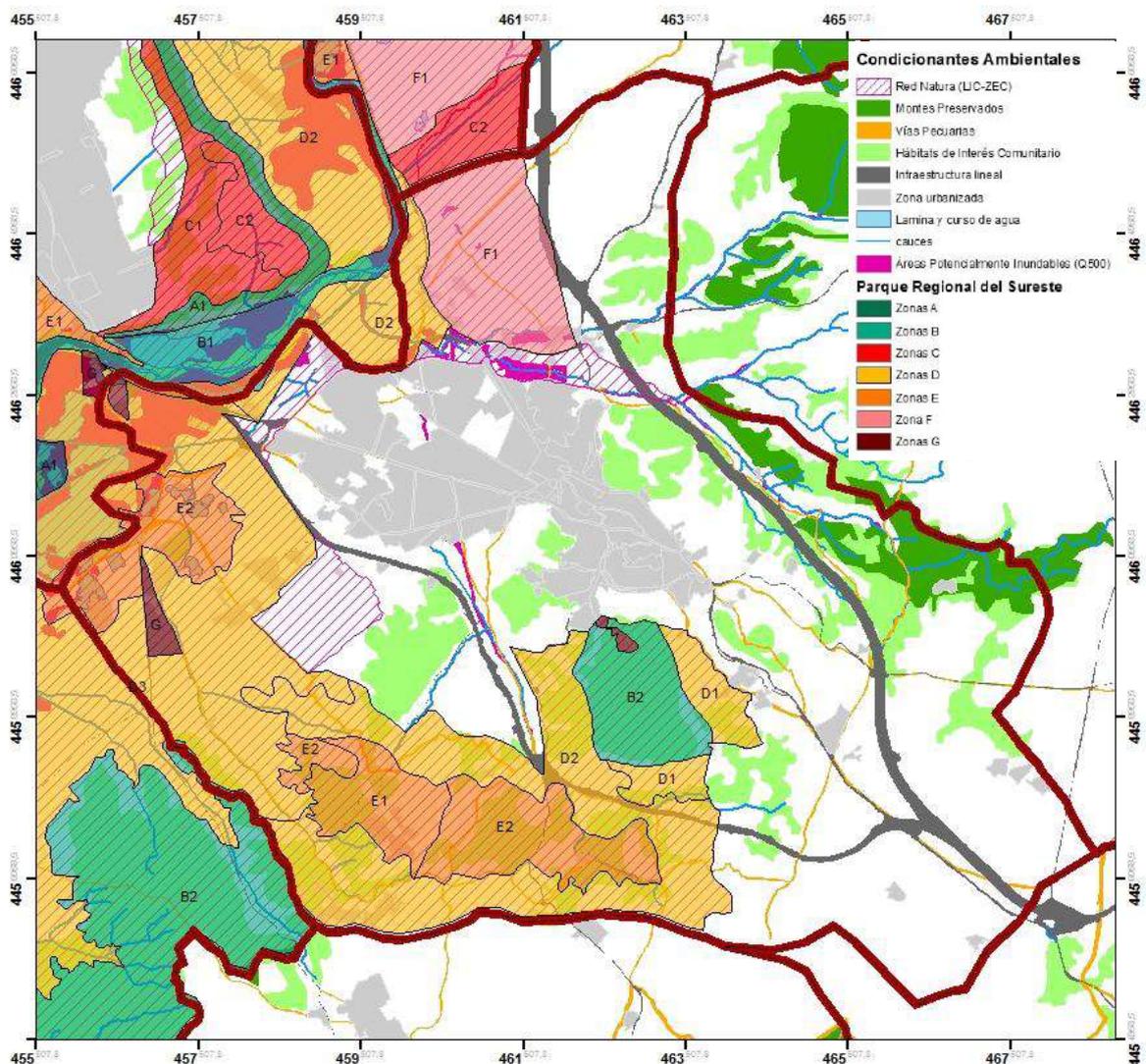


Figura 7. Resumen de condicionantes ambientales

3.5.1.3. SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN URBANÍSTICA

El PGOU clasifica como Suelo No Urbanizable de Protección una serie de terrenos que no están afectados por normativas sectoriales o ambientales pero que merecen algún tipo de protección que los preserve de procesos urbanizadores en atención a sus valores agrícolas, forestales o ganaderos; por sus riquezas naturales o por su inadecuación para una transformación urbanizadora.

1. SNUP de Protección de Vegas y Regadíos. Se trata de terrenos contiguos a algunos cauces que, aunque no están identificadas como zonas inundables en la cartografía del Sistema nacional de Cartografía de Zonas Inundables, presentan vegetación de ribera y cultivos de regadío que merece la pena preservar por su valor natural y agrícola.
2. SNUP de Protección del Paisaje Agrario Tradicional. Son terrenos que, a pesar de no reunir cualidades ambientales relevantes, deben preservarse de la transformación urbanizadora para no favorecer un modelo de ocupación disperso y para proteger el paisaje agrario tradicional como aspecto relevante de la configuración del municipio y de su identidad. Su preservación pretende también reservar un espacio para las actividades económicas vinculadas al sector primario, que necesitan de territorio rústico para desarrollarse en coexistencia con las implantadas en terrenos transformados.

3.5.2. **CLASIFICACIÓN**

Conforme a los criterios anteriores, el Plan General de Arganda diferencia las siguientes categorías:

1. SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN SECTORIAL.
 - a. SNUP 01-PB. Zonas B1 y B2 del Parque Regional del Sureste: Reserva Natural.
 - b. SNUP 02-PD: Zonas D1, D2 y D3 del Parque Regional del Sureste: Explotación Ordenada de los Recursos Naturales.
 - c. SNUP 03-PE. Zonas E1 y E2 del Parque Regional del Sureste: Usos Agrario, Forestal, Recreativo, Educativo y/o Equipamientos Ambientales y/o Usos Especiales.
 - d. SNUP 04-PF. Zona F1 del Parque Regional del Sureste: Zona Periférica de Protección.
 - e. SNUP 05-RN. Terrenos pertenecientes a la Red Natura 2000. Se corresponde con los terrenos incluidos en la ZEPA "Cortados y Cantiles de los ríos Jarama y Manzanares" y ZEC "Vegas, Cuestas y Páramos del Sureste de Madrid", no incluidos en el Parque Regional del Sureste.
 - f. SNUP 06-HN. Hábitats Naturales inventariados. Terrenos incluidos en los hábitats del Anexo I de la Directiva 92/43/CEE, relativa a la conservación de los hábitats naturales y de la flora y fauna silvestres. Se hace extensivo a zonas colindantes con características naturales semejantes.
 - g. SNUP 07-FM. Protección Forestal y de Montes. Incluye los Montes de Utilidad Pública y Preservados incluidos en el municipio, conforme a la Ley 16/1995, de la Comunidad de Madrid y además, otras zonas arboladas.
 - h. SNUP 08-VP, de Vías Pecuarias. Las vías pecuarias se protegen conforme al artículo 25 de la Ley 8/1998, de 15 de junio, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid.
 - i. SNUP 09-ZI, de protección de zonas inundables. Incluyendo los terrenos definidos como inundables en el artículo 14.1 del reglamento del Dominio Público Hidráulico (Real Decreto 849/1986, de 11 de abril), según la documentación gráfica publicada por el MITMA en el Sistema Nacional de Cartografía de Zonas Inundables. (<https://sig.mapama.gob.es/geoportal/>).
 - j. SNUP 10-RV y RF, de Protección de Infraestructura Viaria y Ferroviaria.

- i. Carreteras estatales: Zona de Dominio Público. Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de Carreteras.
 - ii. Carreteras autonómicas: Zona de Protección. Ley 3/1991, de 7 de marzo, de Carreteras de la Comunidad de Madrid.
 - iii. Red de Metro: Zona de Dominio Público Ferroviario, conforme al artículo 13 de la Ley 38/2015, de 29 de septiembre, del sector ferroviario
2. SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN URBANÍSTICA. Establecida por el planeamiento urbanístico en atención a sus valores agrícolas, forestales o ganaderos; por sus riquezas naturales o por su inadecuación para una transformación urbanizadora.
 - a. SNUP 11-VR. Protección de Vegas y Regadíos.
 - b. SNUP 12-PA. Protección del Paisaje Agrario Tradicional.

3.5.3. SNUP-01. ZONAS B1 Y B2 DEL PARQUE REGIONAL DEL SURESTE: RESERVA NATURAL

Se corresponde con las Zonas B1/B2 del Parque Regional del Sureste, es decir, aquellas zonas 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 estas zonas, con arreglo al PORN del Parque, en Arganda se incluyen unas franjas de la ribera del río Jarama como zona Zonas B₁, y la Dehesa del Carrascal como zona B₂.

Objetivos Prioritarios de Protección:

- a. 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 como es el caso de la Dehesa de Arganda.
- b. La gestión de los montes repoblados en concordancia con las características y factores del medio, considerando como función prevaleciente la protectora, sin perjuicio de que se contemple la multifuncionalidad de los mismos, así como fomentar la evolución hacia la vegetación climática.
- 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, con el fin de evitar la degradación de la zona.
- e. La restauración de aquellas zonas alteradas por la intervención humana.
- f. 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.
- 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 del Parque Regional.

Usos Permitidos

- 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.
- d. 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.

3.5.4. SNUP-02. ZONAS D1, D2 Y D3 DEL PARQUE REGIONAL DEL SURESTE: EXPLOTACIÓN ORDENADA DE LOS RECURSOS NATURALES

Se corresponde con las Zonas D1, D2 y D3 del Parque Regional del Sureste.

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.

En función de sus características se diferencian tres áreas:

- D1: Se incluyen en esta área algunas manchas al sur y al este del Carrascal de Arganda.
- D2: Esta área está formada por terrenos con suelos de mayor capacidad para usos agrícolas, en suelos de vega y en los páramos del sur del término municipal, así como algunas superficies de olivar y enclaves de uso 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.

Objetivos Prioritarios de protección

- 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.
- c. Proponer 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.
- f. La planificación y ordenación de las explotaciones de los recursos mineros y en particular de las explotaciones de áridos, fomentando su restauración.

Usos prohibidos relevantes para la normativa urbanística:

- a. La publicidad exterior.
- b. Construcciones y edificaciones, salvo las que estén asociadas a la actividad agropecuaria tradicional o las extracciones de gravas con los preceptivos permisos de explotación.

3.5.5. SNUP-03. ZONAS E1 Y E2 DEL PARQUE REGIONAL DEL SURESTE: USOS AGRARIO, FORESTAL, RECREATIVO, EDUCACIONAL Y/O EQUIPAMIENTOS AMBIENTALES Y/O USOS ESPECIALES

Se corresponde con las Zonas E1 y E2 del Parque Regional del Sureste.

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 del Parque Regional 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

- 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 y restauración de las áreas de los ríos y riberas degradadas o transformadas en exceso por actividades antrópicas.
- f. 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, de acuerdo con la legislación ambiental vigente y demás normativa de aplicación.
- g. 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.

Determinaciones para el uso ordenado de los Recursos Naturales:

- 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.
- 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 sin perjuicio de la legislación sectorial vigente.

3.5.6. SNUP-04. ZONA F1 DEL PARQUE REGIONAL DEL SURESTE: ZONA PERIFÉRICA DE PROTECCIÓN

Se corresponde con la Zona F1 del Parque Regional del Sureste.

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 (Zona F1).

Objetivos Prioritarios de las Zona F1:

- 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.

Determinaciones para el uso ordenado de los Recursos Naturales:

- a. 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 de acuerdo con la legislación sectorial vigente.
- b. Se permitirán actuaciones relacionadas con las actividades socioeconómicas, turísticas, recreativas y deportivas, siempre que no contravengan lo dispuesto en el PORN.
- c. Se fomentarán aquellas instalaciones y equipamientos relacionados con las actividades agrícolas, ganaderas y forestales.
- d. En estas zonas se podrán establecer reservas destinadas a la realización de obras o infraestructuras o al establecimiento de servicios, de interés público.
- e. 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 con arreglo al Plan Rector de Uso y Gestión del Parque Regional.

3.5.7. SNUP-05. TERRENOS PERTENECIENTES A LA RED NATURA 2000

Se corresponde con los terrenos incluidos en la ZEPA "Cortados y Cantiles de los ríos Jarama y Manzanares" y ZEC "Vegas, Cuestas y Páramos del Sureste de Madrid", no incluidos en el Parque Regional del Sureste.

Esta zona viene determinada por la existencia de hábitats naturales incluidos en el Anexo I de la Directiva Hábitat, o por la presencia frecuente de especies faunísticas de interés europeo para la conservación, es decir, incluidas en el Anexo I de la Directiva Aves o en el Anexo II de la Directiva Hábitat.

Para la conservación de estas áreas se hace necesario el mantenimiento de las actividades agropecuarias que han dado lugar a su estado actual. También deben acometerse labores de protección y restauración de zonas con problemas de erosión o riesgo de incendio.

Con arreglo al Plan de Gestión de la ZEPA y de la ZEC, y con independencia de las determinaciones establecidas en los territorios de los espacios naturales protegidos o de aquellos otros sometidos a diferentes regímenes de ordenación que se encuentren incluidos en el ámbito del Espacio Protegido Red Natura 2000, con carácter general será de aplicación su normativa específica, así como, en su caso, la regulación de usos y actividades que la misma determina y, en particular, la siguiente:

- Ley 6/1994, de 28 de junio, sobre el Parque Regional en torno a los ejes de los cursos bajos de los ríos Manzanares y Jarama y, en su caso, sus modificaciones.
- Decreto 27/1999, de 11 de febrero, por el que se aprueba el Plan de Ordenación de los Recursos Naturales del Parque Regional en torno a los cursos bajos de los ríos Manzanares y Jarama.
- Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas.
- Ley 7/1990, de 28 de junio, de Protección de Embalses y Zonas Húmedas de la Comunidad de Madrid.
- Acuerdo de 10 de octubre de 1991, del Consejo de Gobierno, por el que se aprueba el Catálogo de Embalses y Humedales de la Comunidad de Madrid.
- Acuerdo de 2 de septiembre de 2004, por el que se aprueba la revisión del Catálogo de Embalses y Zonas Húmedas, de la Comunidad de Madrid.
- Decreto 265/2001, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Plan de Actuación sobre Humedales Catalogados de la Comunidad de Madrid.
- Ley 16/1995, de 4 de mayo, Forestal y de Protección de la Naturaleza de la Comunidad de Madrid.

En tal sentido, la protección y regulación establecida en las citadas normas e instrumentos tiene también la consideración de medidas de conservación en esta categoría de suelo. En todo caso, deberá procurarse la compatibilidad de las medidas establecidas en dichos instrumentos, o las que establezca el Plan Rector de Uso y Gestión del Parque Regional, a fin de contribuir mejor a la coherencia de la red Natura 2000, prevaleciendo en su caso, las primeras en el supuesto de contradicción entre ambas.

3.5.8. SNUP-06. HÁBITATS NATURALES INVENTARIADOS

Se corresponde con los terrenos incluidos en los hábitats del Anexo I de la Directiva 92/43/CEE, relativa a la conservación de los hábitats naturales y de la flora y fauna silvestres. Se hace extensivo a zonas colindantes con características naturales semejantes.

En este tipo de suelo es prioritaria la conservación de los tipos de hábitats naturales de la Directiva Hábitats y de otras masas forestales, además de la mejora de los ecosistemas asociados a los cursos fluviales.

Objetivos Prioritarios de Protección:

- a. La protección y conservación de los hábitats naturales. Particular atención requerirán aquéllas con presencia de vegetación valiosa, bien por su carácter climático o por su singularidad.
- b. La mejora y restauración de las áreas de los ríos y riberas degradadas o transformadas en exceso por actividades antrópicas.
- c. La restauración de aquellas zonas alteradas por la intervención humana.
- d. El control de las actividades no compatibles con la calidad natural de la zona, con el fin de evitar su degradación.

Usos Prohibidos:

- a. El vertido de todo tipo de residuos líquidos o sólidos de forma incontrolada, así como las emisiones contaminantes.

- b. La publicidad exterior.
- c. La realización de obras o movimientos de tierras que modifiquen la morfología, los cursos y el régimen de las aguas.
- d. La instalación de tendidos aéreos, eléctricos y telefónicos y la construcción de nuevos caminos y vías, sin previa autorización de la Consejería de Medio Ambiente.
- e. Concesión de nuevas autorizaciones de extracciones de áridos. En relación con las graveras explotadas actualmente, la Consejería de Medio Ambiente ejercerá una labor de seguimiento y control de los Planes de Restauración aprobados.
- f. La realización de edificaciones o construcciones de todo tipo, ya sean de carácter temporal o permanente.

Usos Permitidos:

- a. Las actividades que tengan fines de investigación, así como las actividades educativas, culturales o de ocio que no supongan un uso intensivo de las áreas, ni riesgos para la conservación de los ecosistemas, ni precisen de instalaciones fijas o permanentes.
- b. Los de carácter forestal que colaboren de forma eficaz en el mantenimiento y mejora de los valores naturales actuales.
- c. Los usos conservadores y regeneradores del suelo.
- d. En el caso de una infraestructura, el proyecto de restauración de la misma deberá contar con la autorización previa de la Consejería de Medio Ambiente.

3.5.9. SNUP-07. PROTECCIÓN FORESTAL Y DE MONTES

Incluye los Montes de Utilidad Pública y Preservados incluidos en el municipio, conforme a la Ley 16/1995, de la Comunidad de Madrid y además, otras zonas arboladas.

De acuerdo con el art. 9 de la Ley 16/1995, forestal y de protección de la naturaleza, los montes o terrenos sujetos a régimen especial, entre los que se encuentran los Montes de Utilidad Pública y los Montes Preservados, tendrán la calificación de Suelo No Urbanizable de especial protección. Dichos suelos se regularán por las disposiciones de dicha ley, y complementariamente, en todo aquello que no resultase contradictorio con ella, por las que se especifiquen en el presente Plan General.

La delimitación de los Montes Preservados es la establecida en el anexo de la Ley 16/1995, de 4 de mayo, Forestal y de protección de la Naturaleza.

El objetivo de protección es el mantenimiento y mejora de la cubierta vegetal existente, así como de los recursos básicos que la hacen posible, y la preservación de la fauna que ésta acoge y sostiene.

Se establecen como usos propios los forestales y de conservación de la naturaleza, admitiéndose como usos compatibles el esparcimiento y recreo que no impliquen construcciones o edificaciones permanentes.

Los cauces y vías pecuarias que discurren por los terrenos forestales suman a la protección derivada de la aplicación de la Ley Forestal, la específica de cauces y vías pecuarias.

3.5.10. SNUP-08. VÍAS PECUARIAS

Bajo esta categoría de protección se ha incluido la totalidad de las vías pecuarias en su tránsito por el Suelo No Urbanizable del municipio, superponiéndose a otras protecciones en aquellos lugares donde concurren valores ambientales de otro tipo.

Las vías pecuarias del término municipal de Arganda quedan protegidas en el presente Plan General conforme al artículo 25 de la Ley 8/1998, de 15 de junio, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid, además de la protección establecida para las mismas por la Ley 3/2013, de 18 de junio, de patrimonio histórico de la Comunidad de Madrid. Dicha protección se instrumenta a través de las siguientes determinaciones:

1. Se establece una calificación de Red Pública Supramunicipal con carácter estructurante para todas las vías pecuarias, independientemente de la clasificación del suelo que atraviesen. Dicho tratamiento se recoge en el plano de ordenación estructurante PO-2.
2. Se establece una categoría específica de Suelo No Urbanizable de Protección SNUP-08, de protección de Vías Pecuarias, indicada gráficamente en el plano de ordenación estructurante PO-1. En aquellos tramos de vía pecuaria que cruzan terrenos en Suelo No Urbanizable que son objeto de protección por otros motivos prevalentes, (cauces, red natura, infraestructura viaria, etc.), se mantiene la afección de vía pecuaria a pesar de su clasificación conforme a otra categoría de protección. La afección de representa mediante tramado superpuesto en el plano de ordenación estructurante PO-1.
3. En los tramos donde las vías pecuarias clasificadas atraviesan el suelo urbano consolidado, se han establecido calificaciones de viario y/o espacio libre público, representándose la afección pecuaria, superpuesta a dichas calificaciones, en los planos de ordenación pormenorizada PO-3 y PO-4.
4. En las zonas de contacto con los suelos urbanos y urbanizables, se ha establecido el límite de los sectores coincidiendo con el de las vías pecuarias identificadas, excluyendo el dominio público pecuario.

3.5.11. SNUP-09. PROTECCIÓN DE ZONAS INUNDABLES

Incluyendo los terrenos definidos como inundables en el artículo 14.1 del reglamento del Dominio Público Hidráulico (Real Decreto 849/1986, de 11 de abril), según la documentación gráfica publicada por el MITMA en el Sistema Nacional de Cartografía de Zonas Inundables. (<https://sig.mapama.gob.es/geoportal/>).

En estas zonas se han de tener en cuenta las condiciones establecidas por el Real Decreto Legislativo 1/2001 por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas; y el Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico.

3.5.12. SNUP-10. PROTECCIÓN DE INFRAESTRUCTURA VIARIA Y FERROVIARIA

Bajo esta categoría se agrupan los terrenos ocupados por las siguientes infraestructuras:

1. Carreteras estatales, incluyendo la zona de servidumbre definida en la Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de Carreteras del Estado.
2. Carreteras Autonómicas, incluyendo la zona de protección definida en la Ley 3/1991, de 7 de marzo de Carreteras de la Comunidad de Madrid.
3. Líneas de ferrocarril, incluyendo la zona de protección definida en la Ley 38/2015, de 29 de septiembre, del sector ferroviario.

Las infraestructuras del territorio determinan, en suelo no urbanizable de protección, una afección cautelar de protección sobre sus suelos colindantes, en los términos establecidos por la legislación sectorial específica aplicable en cada caso.

3.5.13. SNUP-11. PROTECCIÓN DE VEGAS Y REGADÍOS

Establecida por el planeamiento urbanístico en atención a la necesidad de preservar los suelos de la vega del arroyo de Vilches y del arroyo de Valtierra, tanto por su interés como suelos de alto potencial agrícola, como su importante papel en la regulación de los caudales y su potencial riesgo de inundación. La conservación de estos suelos frente al proceso urbanizador contribuye a la regulación natural del riesgo de inundación.

Objetivos Prioritarios

- a. La protección y conservación de los suelos de vega y del curso natural del agua.
- b. La restauración de aquellas zonas alteradas por la intervención humana y en especial de los cursos naturales de agua.

- c. El control de las actividades no compatibles con la calidad natural de estos suelos, con el fin de evitar la degradación de la vega.
- d. La propuesta de medidas específicas para limitar aquellas actuaciones que puedan inducir la aparición de riesgos ambientales o la modificación del carácter del paisaje.
- g. El control de los usos y actividades no compatibles con la calidad natural y productiva de los suelos, con el fin de evitar su degradación y contribuir al equilibrio hidrológico
- h. Proponer medidas específicas para limitar aquellas actuaciones que puedan inducir la aparición de riesgos ambientales o la modificación del carácter del paisaje.
- i. Respetar y conservar los enclaves de vegetación existentes con valor natural relevante.

Usos prohibidos relevantes para la normativa urbanística:

- a. La publicidad exterior.
- b. La realización de edificaciones o construcciones de todo tipo, ya sean de carácter temporal o permanente, salvo las que estén asociadas a la actividad agropecuaria tradicional
- c. Las extracciones de recursos minerales.
- d. 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.

Usos Permitidos:

- a. Los de carácter productivo agrícola o forestal que colaboren de forma eficaz en el mantenimiento y mejora de los valores actuales y del ciclo hidrológico natural.
- 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.

3.5.14. SNUP-12. PROTECCIÓN DEL PAISAJE AGRARIO TRADICIONAL

Establecida por el planeamiento urbanístico en atención al valor paisajístico tradicional del municipio de Arganda, caracterizado por la alternancia de usos agrícolas adaptados a los tipos de suelo y características fisiográficas del terreno.

Estas áreas se caracterizan por la existencia de cultivos de cereales de secano, olivares, viñedos, frutales intercalados con zonas de matorrales ralos y relictos de encinares y coscojares, que en su conjunto definen el paisaje tradicional de la campiña del sureste de Madrid.

Objetivos Prioritarios:

- a. La protección y conservación de los enclaves de especial valor natural y de las zonas singulares
- b. El control de las actividades no compatibles con el paisaje agrario tradicional, con el fin de evitar la degradación de la zona.
- 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 gestión de los montes repoblados en concordancia con las características y factores del medio, considerando como función prevaleciente la protectora, sin perjuicio de que se contemple la multifuncionalidad de los mismos, así como fomentar la evolución hacia la vegetación climácica.
- j. El control de los usos y actividades no compatibles con la calidad natural de la zona, con el fin de evitar su degradación.

- k. La protección y conservación de los enclaves de vegetación existentes con valor natural relevante.
- l. La planificación y ordenación de las explotaciones de los recursos mineros y en particular de las explotaciones de áridos, fomentando su restauración.

Usos prohibidos relevantes para la normativa urbanística:

- a. La publicidad exterior.
- b. Construcciones y edificaciones, salvo las que estén asociadas a la actividad agropecuaria tradicional.
- c. La realización de edificaciones o construcciones de todo tipo, ya sean de carácter temporal o permanente, excepto las asociadas a la explotación agropecuaria tradicional.
- d. Las extracciones de otros recursos minerales o rocas industriales.
- e. 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.

Usos Permitidos:

- 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.
- d. En el caso de que una infraestructura, atravesase esta zona, el proyecto de restauración de la misma deberá contar con la autorización previa de la Consejería de Medio Ambiente.

3.5.15. OTRAS AFECCIONES SECTORIALES

Existen otras afecciones sectoriales que por sí solas no determinan la necesidad de una categoría específica de Suelo No Urbanizable de Protección, pero que deben ser tenidas en cuenta a la hora de establecer el régimen de los terrenos afectados, sobre todo en relación con autorizaciones e informes preceptivos para el desarrollo de todo tipo de actuaciones. Se trata de las siguientes.

3.5.15.1. ZONA DE POLICÍA DE CAUCES

En los terrenos de la zona de policía de cauces se han de tener en cuenta las condiciones establecidas por el Real Decreto Legislativo 1/2001 por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas; y el Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico.

3.5.15.2. ZONA DE AFECCIÓN DE CARRETERAS

La zona de afección de la Autopista R-3, la Autovía A-3 y la N-III y la se superpone con otras categorías de suelo, siendo de aplicación sobre los terrenos afectados las determinaciones que para esta zona recoge la Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de Carreteras del Estado.

De igual forma, en la zona de protección de las carreteras de titularidad autonómica, se estará a lo previsto por la Ley 3/1991, de 7 de marzo, de carreteras de la Comunidad de Madrid, por el Decreto 29/1993, de 11 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley de Carreteras de la Comunidad de Madrid y la Orden de 3 de abril de 2002 que desarrolla el Reglamento en materia de accesos a las carreteras.

3.5.15.3. AFECCIÓN DE VÍAS PECUARIAS

Hay terrenos de vías pecuarias que atraviesan categorías de suelo protegido de otra naturaleza. En estos terrenos serán de aplicación las condiciones de ambas zonas. En todo caso, cualquier actuación en terrenos de vías pecuarias requerirá el informe del Servicio de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid, siendo de obligado cumplimiento lo previsto en la Ley 8/1998, de vías pecuarias.

3.5.15.4. AFECCIÓN DE LÍNEAS ELÉCTRICAS DE ALTA TENSIÓN

Se respetarán las servidumbres señaladas en el Reglamento sobre condiciones técnicas y garantías de seguridad en líneas eléctricas de alta tensión y sus instrucciones técnicas complementarias ITC-LAT 01 a 09 (Real Decreto 223/2008 de 15 de febrero) y Real Decreto 1955/2000, de 1 de diciembre, por el que se regulan las actividades de transporte, distribución, comercialización, suministro y procedimientos de autorización de instalaciones de energía eléctrica.

Para las líneas aéreas y conforme a lo establecido en el artículo 162.3 del referido Real Decreto 1955/2000 queda limitada la plantación de árboles y prohibida la construcción de edificios e instalaciones industriales en la franja definida por la proyección sobre el terreno de los conductores extremos en las condiciones más desfavorables, incrementada por las distancias reglamentarias a ambos lados de dicha proyección.

3.6. CARACTERIZACIÓN CUANTITATIVA DEL MODELO

3.6.1. **NECESIDADES DE SUELO RESIDENCIAL**

3.6.1.1. MARCO LEGAL

El dimensionado del nuevo suelo residencial 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.

3.6.1.2. PROYECCIONES DE POBLACIÓN

El municipio de Arganda ha experimentado un crecimiento poblacional muy significativo durante las últimas décadas.



Figura 8. Proyecciones de población

A través del análisis de estos datos y de un análisis complementario de las proyecciones poblacionales de la Comunidad de Madrid, se elaboran tres hipótesis de crecimiento:

- Hipótesis 1, atendiendo al crecimiento promedio de los últimos 30 años, 1.033 habitantes por año.
- Hipótesis 2, teniendo en cuenta el promedio de crecimientos de tres periodos analizados (1898-2000, 2001-2012 y 2018-2019), 859 habitantes/año.
- Hipótesis 3, extrapolando las proyecciones demográficas para el conjunto de la Comunidad al caso de Arganda, 713,78 habitantes/año

3.6.1.3.NECESIDAD TOTAL DE VIVIENDA

A partir de las anteriores proyecciones, para aproximar una estimación de las necesidades de nueva vivienda a las que debe responder el PGOU, resulta necesario analizar la relación entre la población y el parque de viviendas existentes. 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 permitían acoger a una población de 54.220 habitantes, lo que supone una media de **2,86 habitantes/vivienda**. Tomando este dato como referencia, se deduce el número de viviendas principales necesarias para acoger el crecimiento de población previsto en las tres hipótesis de crecimiento descritas.

A partir de ese dato, se proyecta la estimación de crecimiento de habitantes para las tres hipótesis consideradas y su conversión a necesidades de vivienda principal. Aplicando a los resultados el porcentaje de vivienda principal del censo de 2011, se obtiene la necesidad de viviendas totales.

ESTIMACIONES	Crecimiento hab/año	Crecimiento hab totales 2020-2040	Crecimiento Viv.ppal. 2020-2040	Crecimiento Viv. Total 2020-2040
Hipótesis 1 (promedio 1989-2019)	1.033	20.660	7.224	7.810
Hipótesis 2 (promedio periodos)	859	17.180	6.007	6.494
Hipótesis 3 (proyección demográfica)	714	14.280	4.993	5.398

Con todo ello, se estiman unas necesidades de nueva vivienda que oscilarían entre las 5.398 y 7.810 viviendas aproximadamente, adoptándose una **estimación de 6.700 viviendas necesarias, en la media de los escenarios extremos**, para acoger las necesidades estimadas en función del crecimiento demográfico previsible.

3.6.2. ADECUACIÓN DEL DIMENSIONADO DEL SUELO RESIDENCIAL

El siguiente cuadro recoge la capacidad remanente de viviendas en suelo urbano, coincidente con la de los Ámbitos de Actuación en Suelo Urbano No Consolidado de uso residencial.

CAPACIDAD RESIDENCIAL DEL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

ÁMBITO	NOMBRE	Nº VIVIENDAS	DENSIDAD (viv./ha.)
AA-01	CALLEJÓN DE LA CAL	17	63
AA-02	AVENIDA DEL NIÑO JESÚS	43	63
AA-03	TRAVESÍA DE SIERRA MORENA	15	60
AA-04	CALLE MONTE CALLEJA	18	60
AA-06	CALLE MONTE ROSA	15	60
AA-14	CALLE GOLETA	123	73
AA-15	NAVE GLORIETA MORATA	6	80
AA-16	APARCAMIENTO CALLES SILOS	23	80
AA-19	CALLE MARÍA ZAYAS	31	80
AA-20	SOLAR CALLE REAL	20	86
AA-21	CALLE DE LA POZA	20	83
AA-22	TRANSFORMACION NAVES CALLE ORIENTE	25	83
AA-23	CALLE DE NEPTUNO	19	83
AA-24	PUERTA DEL CAMPO	45	83
AA-26	BODEGAS CASTEJÓN - 1	16	83
AA-27	BODEGAS CASTEJÓN - 2	79	83
AA-28	CALLE PALMERA	202	30
APD-4	ÁREA DE CENTRALIDAD	2.675	167
	Viviendas ya existentes y ocupadas	-768	
APD-5	RONDA DE LOS ALMENDROS	18	61
APD-6	MANZANA C/ SILOS - DE LA HOZ	118	231
TOTAL SUNC		2.795	

Por otra parte, esta otra tabla recoge la capacidad del Suelo Urbanizable Sectorizado clasificado.

CAPACIDAD RESIDENCIAL DEL SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

SECTOR	NOMBRE	Nº VIVIENDAS	DENSIDAD (viv./ha.)	Nº VIV VPP	Nº VIV LIBRES
SUS-R1	EL GUIJAR	1.115	50	734	381
SUS-R2	ENSANCHE POVEDA	1.034	50	680	353
SUS-R3	HOSPITAL	805	50	530	275
SUS-R4	GRILLERO-2	1.000	47	451	549
TOTAL RESIDENCIAL		3.954		2.396	1.558

De ambas tablas se concluye la capacidad total del, suelo residencial del nuevo PGOU.

- En Suelo Urbano: 2.795 viviendas.
- En Suelo Urbanizable Sectorizado: 3.954 viviendas.
- **CAPACIDAD TOTAL 6.749 VIVIENDAS.**

Como conclusión, debe señalarse que las **6.749 viviendas de capacidad** previsible para el nuevo PGOU coinciden en términos aproximados con las **6.700 viviendas necesarias**

estimadas como consecuencia de la proyección descrita en el apartado **¡Error! No se encuentra el origen de la referencia.** de la presente memoria, quedando justificada la adecuación del dimensionado residencial del nuevo PGOU.

Manteniéndose la proporción de un 92% de viviendas principales y la ratio de 2,86 hab/viv, que se desprenden de los datos censales, puede hablarse de una expectativa que ronde los 17.200 nuevos habitantes para los horizontes de previsión del plan. Referido este crecimiento a los 56.386 habitantes registrados en 2021, se justifica la capacidad del modelo para absorber un incremento de población de un 30%; cifra razonable en términos de proyección para unos 20 años de vigencia del Plan General.

4. ESTUDIO DE ALTERNATIVAS

4.1. APROXIMACIÓN METODOLÓGICA. EVALUACIÓN DE ALTERNATIVAS TÉCNICAMENTE VIABLES

Para la propuesta y evaluación de las distintas alternativas de ordenación de Arganda del Rey se procede a evaluar de manera independiente cada uno de los ámbitos o sectores que bien por su actual clasificación o bien por su localización, podrían plantearse como áreas de nuevo crecimiento. Este análisis se realiza de manera diferenciada en dos apartados para el uso residencial y para las actividades económicas, teniendo en cuenta para cada uno de estos usos la Alternativa 0, de no crecimiento o mantenimiento de la situación actual.

Tras el análisis de cada ámbito y la conclusión acerca de su viabilidad desde el punto de vista urbanístico y medioambiental, se configura la propuesta global que plantea el PGOU en tramitación.

4.2. ALTERNATIVAS PARA LOS NUEVOS CRECIMIENTOS DE USO RESIDENCIAL

4.2.1. ALTERNATIVA CERO: RENUNCIA A NUEVOS SECTORES DE SUELO URBANIZABLE RESIDENCIAL

La primera opción para satisfacer las necesidades de vivienda estimadas debe ser regenerar y transformar piezas ya urbanizadas, utilizando la capacidad remanente de los suelos urbanos y en desarrollo. Esta opción sería la “Alternativa 0”, en la que no se establecería ningún nuevo sector de suelo urbanizable residencial.

La capacidad de esta alternativa se identifica con la del Suelo Urbano No Consolidado, estimada en 3.567 viviendas, si bien deben deducirse unas 768 viviendas ya ocupadas en el APD-8 (UE-124), correspondiente al Área de Centralidad. Se obtiene por tanto una capacidad remanente en suelo urbano de unas 2.799 viviendas.

Dado que el nuevo PGOU debería posibilitar la aparición de nuevas viviendas hasta alcanzar las 6.700 viviendas resultantes de la proyección realizada, se concluye que la alternativa 0 presentaría un déficit de unas 4.000 viviendas adicionales a las ya disponibles en suelo urbano, debiéndose recurrir para ello a la clasificación de nuevos sectores de suelo urbanizable residencial. En consecuencia, se descarta la Alternativa 0 relativa al planteamiento de los nuevos desarrollos residenciales.

4.2.2. OTRAS ALTERNATIVAS

Para la elección de los terrenos más adecuados para los nuevos desarrollos residenciales que completen la oferta de viviendas del suelo urbano, deben considerarse prioritariamente terrenos en continuidad con el tejido residencial actual, que vengan a completar las tramas existentes, con condiciones favorables de accesibilidad y topografía, así como ausencia de valores ambientales y afecciones territoriales.

Con tales criterios podrían señalarse a priori las siguientes piezas territoriales aptas para este fin:

1. Terrenos situados entre el actual polígono industrial y la A-3, clasificados en el PGOU-99 como suelo urbanizable industrial (UE-28, 30 y 31).
2. Terrenos de la UE-32, situados en torno al acceso sur desde la A-3 y junto al Hospital.
3. Terrenos situados entre el futuro trazado previsto para la M-300 y el actual, al oeste de la Poveda.
4. Terrenos en el entorno de posible expansión de los Villares hacia el norte y hacia el este, entre el Paseo de la Ilusión, Camino de Alcalá y traseras del Recinto Ferial.

5. El frente oriental de la Avenida de Valencia, entre el Recinto Ferial, la Urbanización El Romeral y la Carretera de Valdilecha.
6. Ensanche a lo largo de la antigua N-III, entre la carretera y la vía pecuaria (Grillero-II).
7. Franja de terreno a lo largo de la Avenida de Valdemaría.
8. Ensanche Sur. Franja de terreno a lo largo de la Ronda Sur, entre La Perlita y la Vía Verde, frente al Hospital.
9. Grandes áreas vacantes interiores a la zona industrial norte, Vereda de las Yeguas y Nuevo Guijar, definidas como Unidades de Ejecución 17 y 40, de uso industrial, en el PGOU-99.
10. Barriada del Puente de Arganda, en terrenos clasificados como “Zona G, a ordenar por el planeamiento urbanístico” por el PORN del Parque Regional del Sureste, donde se permite la regularización de actuaciones a través del planeamiento urbanístico.
11. La Urbanización de Valdecorzas.

El siguiente esquema recoge la localización de las distintas zonas sobre un esquema clinométrico del municipio, que ayuda a entender la capacidad de acogida de cada ámbito desde el punto de vista topográfico.

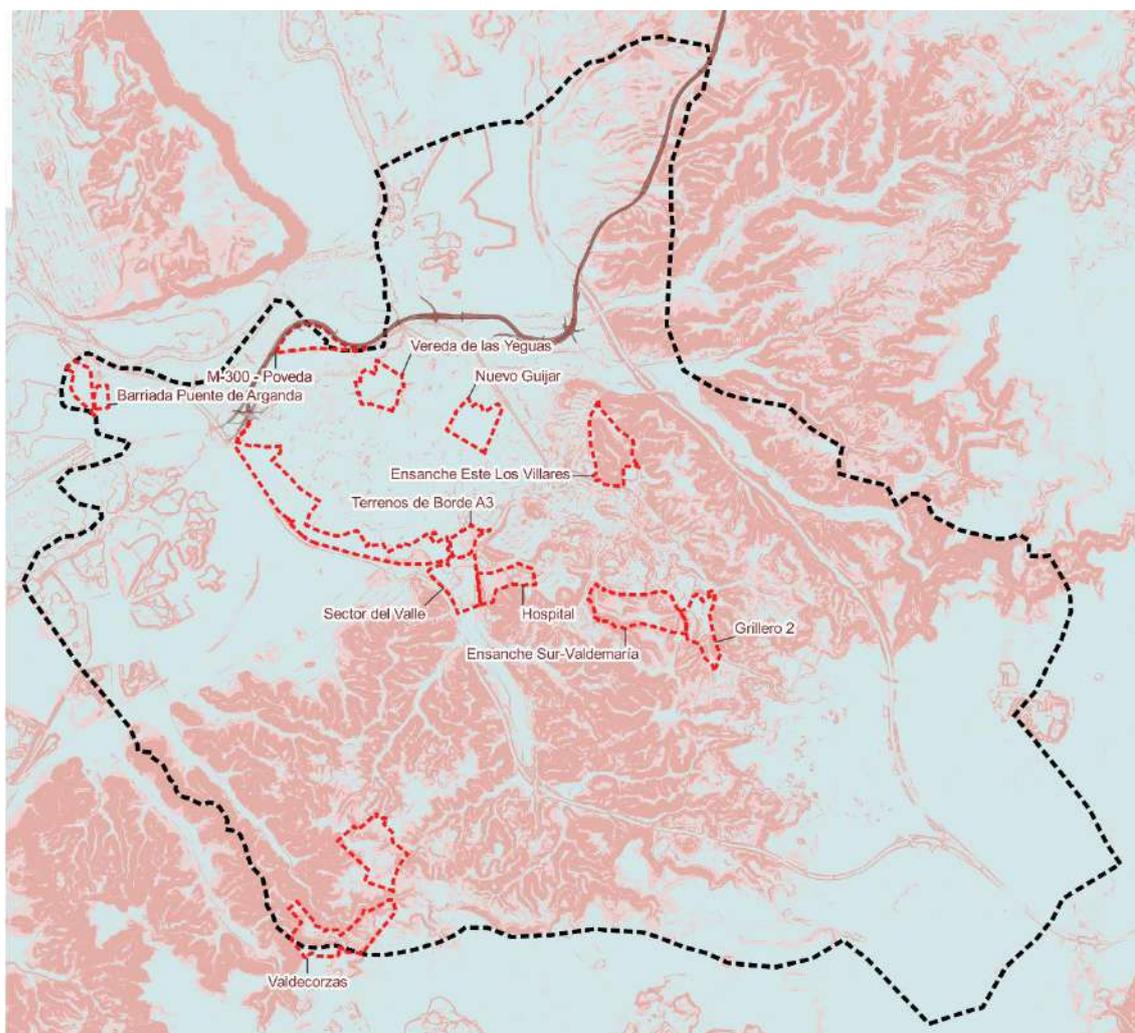


Figura 9: Terrenos vacantes

4.2.3. **ALTERNATIVAS DESCARTADAS**

Tras un primer análisis de los distintos ámbitos, se descartan para acoger nuevos desarrollos residenciales los siguientes:

1. Terrenos situados entre la zona industrial y la A-3. Su desconexión con el continuo residencial de la ciudad, dada la presencia y consolidación del polígono industrial sur, la afección acústica generada por la autovía A-3, y el tratamiento ya otorgado a los terrenos por el PGOU-99, aconsejan mantener el tratamiento como suelo urbanizable de uso industrial establecido por este último.
2. Terrenos de la UE-32, clasificados por el PGOU-99 como suelo urbanizable de uso terciario. Si bien se trata de una pieza con óptima accesibilidad y bien localizada al inicio de la Ronda Sur y frente al Hospital, la afección acústica originada por la A-3 y su enlace de acceso, así como la afección hidrológica del Arroyo del Valle, aconsejan renunciar a su transformación a uso residencial. Por otra parte, el ámbito dispone ya de un plan de sectorización y plan parcial aprobado definitivamente, lo que desde el punto de vista de la gestión urbanística aconseja mantener su tratamiento en el planeamiento vigente.
3. Terrenos al norte de la M-300, frente a las instalaciones del CSIC. Por su localización y relación con el núcleo de la Poveda podrían constituir un buen ensanche residencial del mismo, máxime en previsión de que la futura variante de la M-300 pudiera convertir el antiguo trazado en eje estructurante interior al suelo urbano. No obstante, debe descartarse por ocupar terrenos clasificados dentro de la Red Natura 2000, pertenecientes a la ZEC "Vegas, Cuestas y Páramos del Sureste" y a la ZEPA "Cortados y Cantiles de los Ríos Jarama y Manzanares".
4. Terrenos que se extienden al norte de la Urbanización de los Villares (UEs 35, 36 y P-13 del PGOU-99), pudiendo configurar un ensanche sobre los terrenos de huerta existentes. Deben descartarse debido a su condición de zona inundable del Arroyo Vilches y por su pertenencia también a la red Natura 2000, a las mismas ZEC y ZEPA que la pieza anterior.
5. También en contacto con los Villares, se han estudiado opciones de ensanche hacia el este del Paseo de la Ilusión. Se han descartado por la condición topográfica de los terrenos y por la identificación de hábitats naturales inventariados, incompatibles con la transformación urbanizadora de los terrenos.
6. El frente oriental de la Avenida de Valencia, entre el Recinto Ferial, la Urbanización El Romeral y la Carretera de Valdilecha, se descarta también por las condiciones topográficas desfavorables y por el efecto barrera de la Avda. de Madrid (antigua N-III), que dificultaría la integración de la zona con el conjunto del casco.
7. VALDEMARÍA

La hipotética 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, buscando 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.

8. Barriada del Puente de Arganda. Incluida en la Zona G del PORN, la “Barriada Puente de Arganda”, está integrada por un grupo de modestas viviendas situadas junto al cruce de la antigua Carretera de Valencia y la de Chinchón, tras el paso del Jarama por el Puente de Arganda. El conjunto incluye también la Casa Cuartel de la Guardia Civil, construida entre los años 1943 y 1946, así como unas instalaciones de RTVE. Su condición de suelo no urbanizable en el planeamiento vigente, su falta de integración en la trama urbana y la incertidumbre sobre los usos idóneos a futuro, obligan a renunciar a su clasificación como suelo urbano o urbanizable sectorizado. Resulta más adecuada su clasificación como suelo urbanizable no sectorizado, permitiendo su aprovechamiento mediante Calificación Urbanística o Proyecto de Actuación Especial, sin llegar a precisar transformación urbanizadora mediante Plan de Sectorización (arts. 26 y 27 LSCM).
9. 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.

A pesar de su grado de consolidación, el Ayuntamiento ya no tiene capacidad para regularizarla a través del Plan General, ya que la aprobación del Plan de Ordenación de Recursos Naturales del Parque Regional del Sureste (Decreto 27/1999, de 11 de febrero), protegió los terrenos, incluyéndolos en las zonas D-2 y E-1 del Parque. En estas zonas el uso residencial es incompatible, lo que inviabiliza cualquier propuesta regularizadora de la urbanización que pudiera plantearse desde el planeamiento municipal. Cualquier iniciativa en tal sentido requerirá previamente modificar la zonificación del PORN, competencia de la Comunidad de Madrid.

4.2.4. ALTERNATIVAS SELECCIONADAS

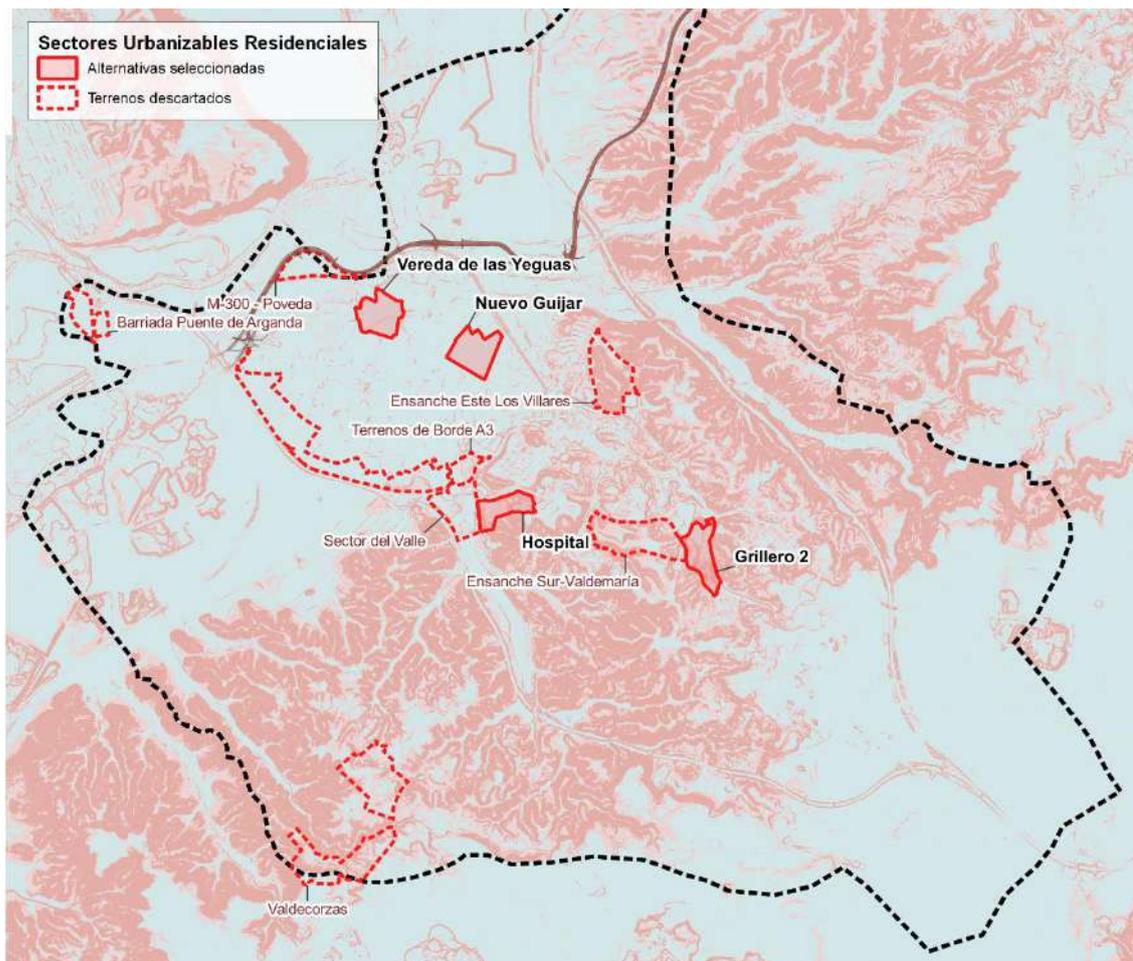


Figura 10: Sectores Urbanizables residenciales

4.2.4.1. 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.

No obstante, el hecho de que se haya iniciado la tramitación del planeamiento de desarrollo, lo avanzado de la misma y que se hayan formalizado ya las cesiones de forma anticipada, aconseja asumir la clasificación de este sector como suelo urbanizable sectorizado en el nuevo PGOU.

4.2.4.2. 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 Valdelarcipreste 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 sectorizado residencial. 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 con una capacidad de viviendas más contenida y 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.

4.2.4.3. VEREDA DE LAS YEGUAS Y NUEVO GUIJAR

Tal y como se justifica en el apartado 3.1.2 de la Memoria de Ordenación, la ordenación del nuevo PGOU plantea la reconversión hacia residencial de las áreas vacantes calificadas para usos industriales por el PGOU-99 en el espacio situado 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.

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 que la que presenta la trama industrial desplegada en la zona, que ha quedado un tanto obsoleta, representando un obstáculo para la deseable integración de las tramas residenciales del Casco y la Poveda.

En concreto, se plantea la reconversión de los ámbitos de Vereda de las Yeguas y Nuevo Guijar, definidas como Unidades de Ejecución de uso industrial UE-17 y UE-40, en el PGOU-99. La falta de desarrollo de estos ámbitos como suelo industrial revela una ausencia de demanda para este tipo de suelos lo que, añadido a su condición de zonas de oportunidad para profundizar en la unión entre las zonas residenciales de el Guijar y La Poveda, justifica la propuesta de transformación a suelos urbanizables de uso residencial.

4.3. ALTERNATIVAS PARA LOS ESPACIOS DESTINADOS A LA ACTIVIDAD ECONÓMICA Y EMPRESARIAL

4.3.1. ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN DEL ESPACIO PRODUCTIVO

Desde el punto de vista del consumo de territorio, las opciones que puede barajar el PGOU para el tratamiento del espacio productivo de Arganda son las siguientes:

1. Alternativa 0: Mantenimiento de las áreas industriales existentes sin plantear nuevos desarrollos.
2. Alternativa 1: Crecimiento del polígono industrial existente en terrenos contiguos.
3. Alternativa 2: Introducción de nuevos desarrollos para usos productivos distintos del industrial, en terrenos contiguos a la zona industrial existente.
4. Alternativa 3: Nuevos desarrollos desconectados del tejido urbanístico existente.

4.3.2. **ALTERNATIVA 0: LIMITAR EL ESPACIO PRODUCTIVO AL ACTUAL POLÍGONO INDUSTRIAL**

La zona industrial existente en Arganda representa un conjunto de más de 400 ha que debe ponerse en valor como uno de los polígonos industriales más grandes de la Comunidad de Madrid. 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.

En cuanto a las posibilidades de que sea éste el único espacio expresamente destinado a usos productivos en el municipio, debe señalarse que la rotación y renovación que se experimenta en el entramado empresarial existente absorbería sin disfunciones las necesidades detectadas de parcelas de tamaño pequeño y mediano. No obstante, el actual polígono no presenta una oferta de suelo capaz de responder a las necesidades de empresas de mayor tamaño y requerimientos funcionales vinculados a un viario de dimensión más generosa.

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, que plantea dificultades para la implantación de determinadas actividades incompatibles según el Plan.

En todo caso, 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, lo que obliga a descartar esta alternativa 0, buscando terrenos para nuevos desarrollos destinados a actividad terciaria e industrial.

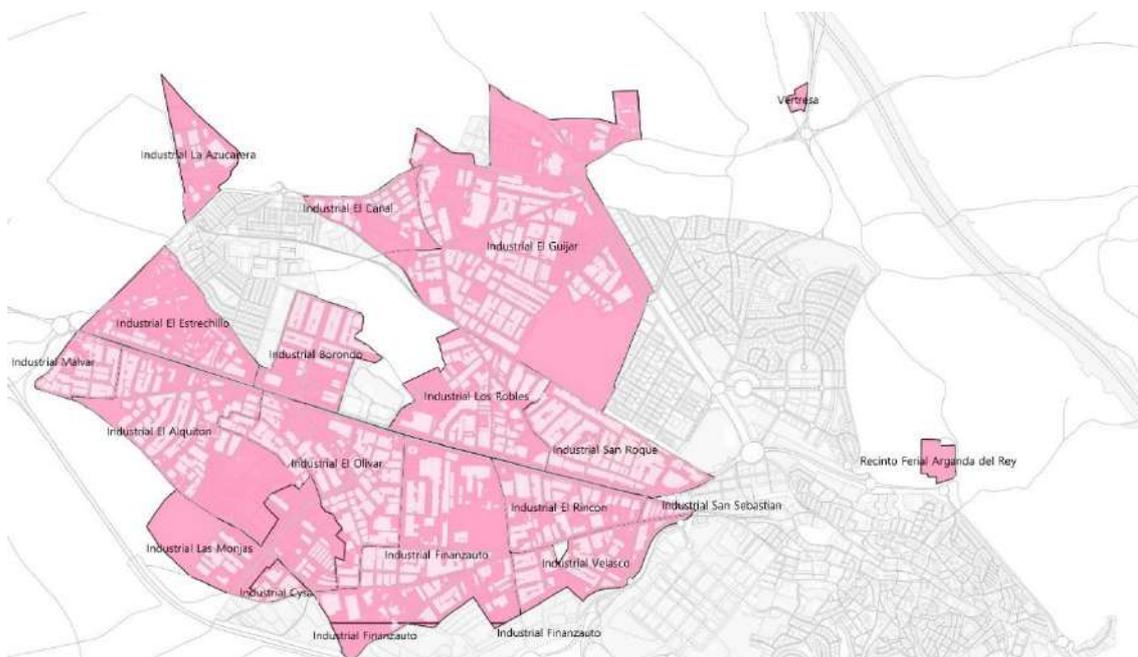


Figura 11. Áreas industriales

4.3.3. **ALTERNATIVAS DE AMPLIACIÓN CONTIGUAS AL POLÍGONO INDUSTRIAL EXISTENTE**

Una vez descartada la alternativa de no-crecimiento, la primera opción para el establecimiento de nuevos espacios productivos debe plantearse como extensión del polígono existente sobre terrenos contiguos. Analizada la disponibilidad y condiciones de los espacios en esta situación, se distinguen dos grandes piezas:

1. Terrenos entre el polígono existente y la A-3-Ronda Sur.

2. Espacios vacíos en el interior del polígono norte, correspondientes a los espacios de Valdepenas, Vereda de las Yeguas, Nuevo Guijar, etc.
3. Terrenos junto al acceso sur, coincidentes con el sector El Valle (UE-32) del vigente PGOU.

El primero de ellos presenta buenas condiciones para este fin, tanto por la posibilidad de resolverse en continuidad con la trama industrial existente como por la fachada y presencia visual de la que dispondría en relación con la A-3 y con el acceso sur de Arganda. En su contra tiene la afección acústica de la autovía o la necesidad de resolver en su interior los desvíos de vías pecuarias afectadas.

En cuanto a los vacíos de la pieza norte, aunque en principio podrían ser aptos también para su transformación como espacio industrial, deben descartarse, pues son las áreas de oportunidad sobre las cuales se plantea la consolidación de la unión de La Poveda y el Centro, con un tejido residencial continuo. Además, la saturación y escaso dimensionado del viario interior a las zonas industriales existentes, plantearía dificultades para la accesibilidad y conexión exterior de hipotéticos usos industriales en estas zonas.

En cuanto al sector El Valle, sí presenta unas características a priori idóneas para algún uso de actividad productiva, dada su facilidad de acceso desde la A-3, su presencia visual desde la misma, y su relativa separación de zonas residenciales, que evitaría eventuales conflictos derivados de la proximidad a las viviendas.

4.3.4. OPCIONES DE DIVERSIFICACIÓN DE ACTIVIDADES

El centrar el uso de los suelos productivos sobre las actividades industriales en exclusiva, resulta un modelo rígido que no satisfaría de forma plena la diversa y compleja demanda de actividades que plantean las nuevas necesidades de las empresas. Por ello, es necesario plantear, también en espacios contiguos al tejido urbanístico existente, áreas de actividad terciaria, logística, científico tecnológica, etc. que respondan a estas necesidades.

En tal sentido, pueden plantearse las siguientes:

1. Calle San Sebastián: La pieza industrial situada en la confluencia de esta calle con la Avenida de Madrid, en situación de transición entre la zona industrial y el tejido residencial, resulta un enclave estratégico que señala la “entrada” a la ciudad y plantea una oportunidad para una actuación singular desde el punto de vista de los usos (servicios terciarios, oficinas, vivienda) así como del de su imagen arquitectónica.
2. Valdepenas. Terrenos vacantes insertados en el polígono industrial norte, pero en situación de transición entre las áreas de actividad y los sectores residenciales previstos del Ensanche de La Poveda y el Nuevo Guijar, colindantes además con las instalaciones del CSIC. Son terrenos aptos para configurar un campus docente y de investigación que fomente sinergias con las empresas de las zonas colindantes.
3. El sector del Valle (UE-32), además de su aptitud para usos industriales, presenta también condiciones para usos de otro tipo tales como logísticos y de servicios terciarios, dada su localización y accesibilidad.
4. Favorecer la diversidad de usos en el interior del conjunto residencial, atemperando la transformación de los ejes de actividad existentes mediante la restricción de la transformación a vivienda de usos comerciales en planta baja.

4.3.5. PLANTEAMIENTOS DE ÁREA DE ACTIVIDAD DESCONECTADAS DEL TEJIDO URBANÍSTICO EXISTENTE

Los condicionantes y afecciones que habitualmente plantean las zonas urbanizadas, dificultan frecuentemente la localización de nuevas instalaciones de usos específicos en su entorno, ya sea por condiciones de compatibilidad de usos, accesibilidad, etc. En tal sentido, debe barajarse la alternativa de buscar terrenos alejados del núcleo, pero con condiciones favorables y ausencia de afecciones ambientales, para la implantación de nuevos sectores urbanizables para usos productivos.

En tal sentido se evalúan 3 áreas concretas:

1. Coto Cisneros. Situado en la margen izquierda de la M-832, ocupa una superficie aproximada de 24 Ha, clasificada en el planeamiento vigente como suelo no urbanizable e incluida en la Zona G del PORN. Acoge una serie de industrias con alto grado de consolidación, una gasolinera, y la Granja Avícola del Jarama.
2. Terrenos de la antigua factoría de "Gallina Blanca", ya clasificados como suelo urbanizable para uso logístico e industrial en el vigente PGOU.
3. Otros terrenos alejados de las áreas urbanas donde ya existen preexistencias de actividades singulares.

4.3.6. ALTERNATIVAS SELECCIONADAS

La configuración de la solución adoptada por el nuevo PGOU resulta una combinación de distintas opciones mencionadas, con las siguientes claves.

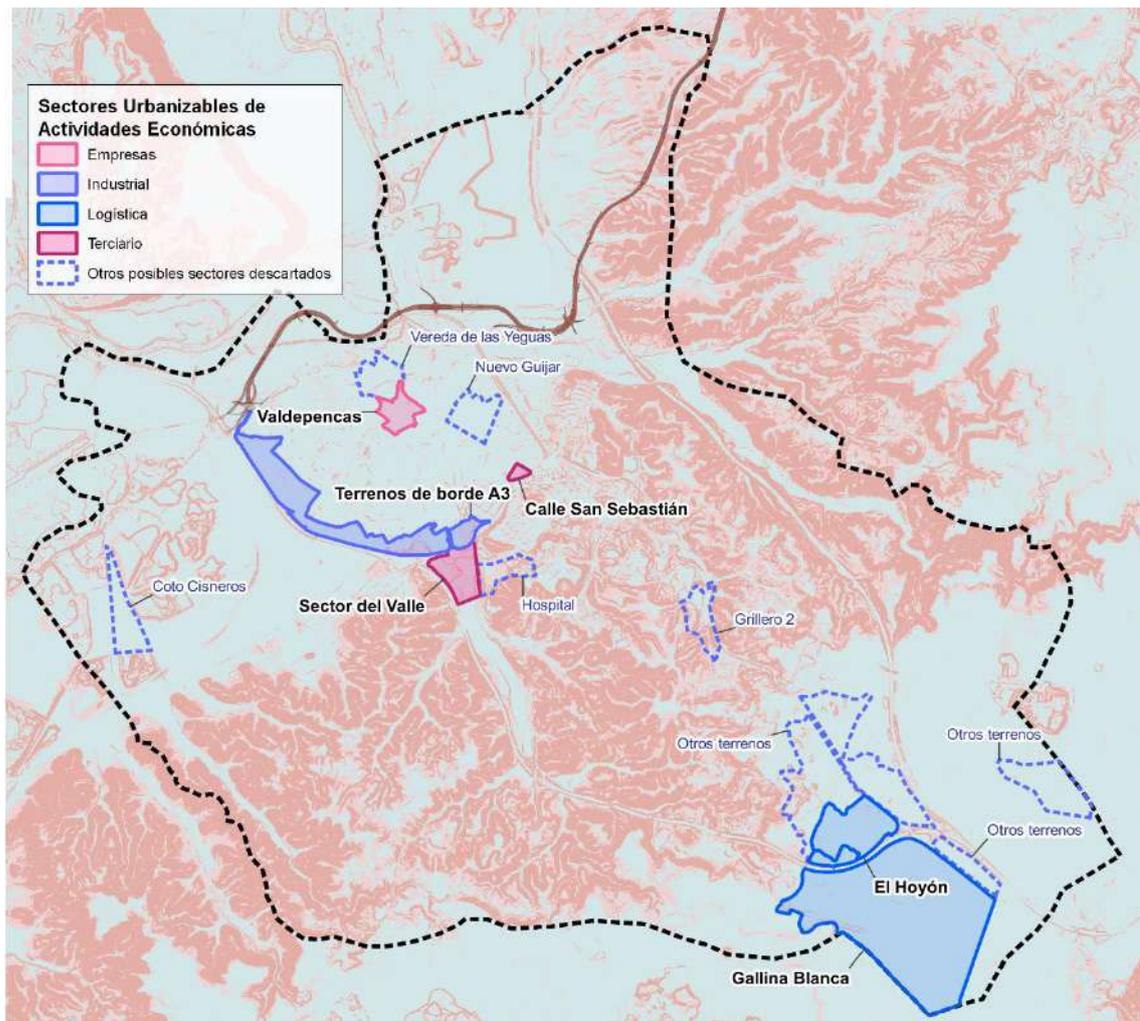


Figura 12: Sectores Urbanizables de Actividades Económicas.

1. El Polígono existente se mantiene sin plantear grandes transformaciones físicas, dada la consolidación de su estructura urbanística, centrando las propuestas sobre aspectos normativos y de organización interna.
2. Se plantea la ampliación del polígono existente, si bien centrada en la opción sur, entre la urbanización existente y la A-3. La opción norte se descarta por la oportunidad de utilizar los vacíos existentes para otros usos; así como el sector del Valle, apta para usos terciarios o logísticos de mayor relevancia.
3. Se incorporan las 4 propuestas descritas en la alternativa de diversificación de actividades.

- a. Enclave de Servicios Calle San Sebastián.
 - b. Campus dotacional de Valdepenas.
 - c. Sector Terciario del Valle.
 - d. Restricción a la pérdida de usos terciarios en ejes principales del casco.
4. En cuanto a las áreas de actividad aisladas:
- a. Se descarta clasificar como Suelo Urbanizable Sectorizado el enclave de Coto Cisneros. Su situación desconectada de las infraestructuras municipales y de los tejidos consolidados, su condición de actuación no amparada jurídicamente por ningún instrumento de planificación, junto con la incertidumbre sobre la continuidad de los usos y actividades obsoletas actuales, aconsejan plantear sobre estos suelos una clasificación de Suelo Urbanizable No Sectorizado, donde incluso sin Plan de Sectorización podrían autorizarse usos y actividades a través de Calificación Urbanística o Proyecto de Actuación Especial (arts. 26 y 27 LSCM).
 - b. La conveniencia de establecer espacios para actividades logísticas en buena situación de accesibilidad respecto a los grandes ejes viarios metropolitanos, así como en situaciones sin grandes restricciones dimensionales, aconsejan plantear sendos sectores urbanizables para estos usos en terrenos aptos para ello: Gallina Blanca y El Hoyón.
 - c. Existen en el municipio otros terrenos con instalaciones singulares existentes, como Hispasat, los almacenes del Teatro Real, parque de maquinaria de FCC, etc. En aquellas situaciones donde la ausencia de condicionantes ambientales o sectoriales lo permiten, se establecen clasificaciones de Suelo Urbanizable No Sectorizado; no tanto para orientar su transformación urbanística a través de Plan de Sectorización como para permitir y regularizar usos autorizables a través de Calificación Urbanística o Proyecto de Actuación Especial (arts. 26 y 27 LSCM).

4.4. COMBINACIÓN DE ALTERNATIVAS SELECCIONADAS: PROPUESTA DEL PGOU

La selección y el descarte de las distintas alternativas planteadas tanto para los nuevos desarrollos de uso residencial como para los de actividades económicas, configuran la propuesta de ordenación que desarrolla el presente Plan General de Ordenación Urbana de Arganda del Rey.

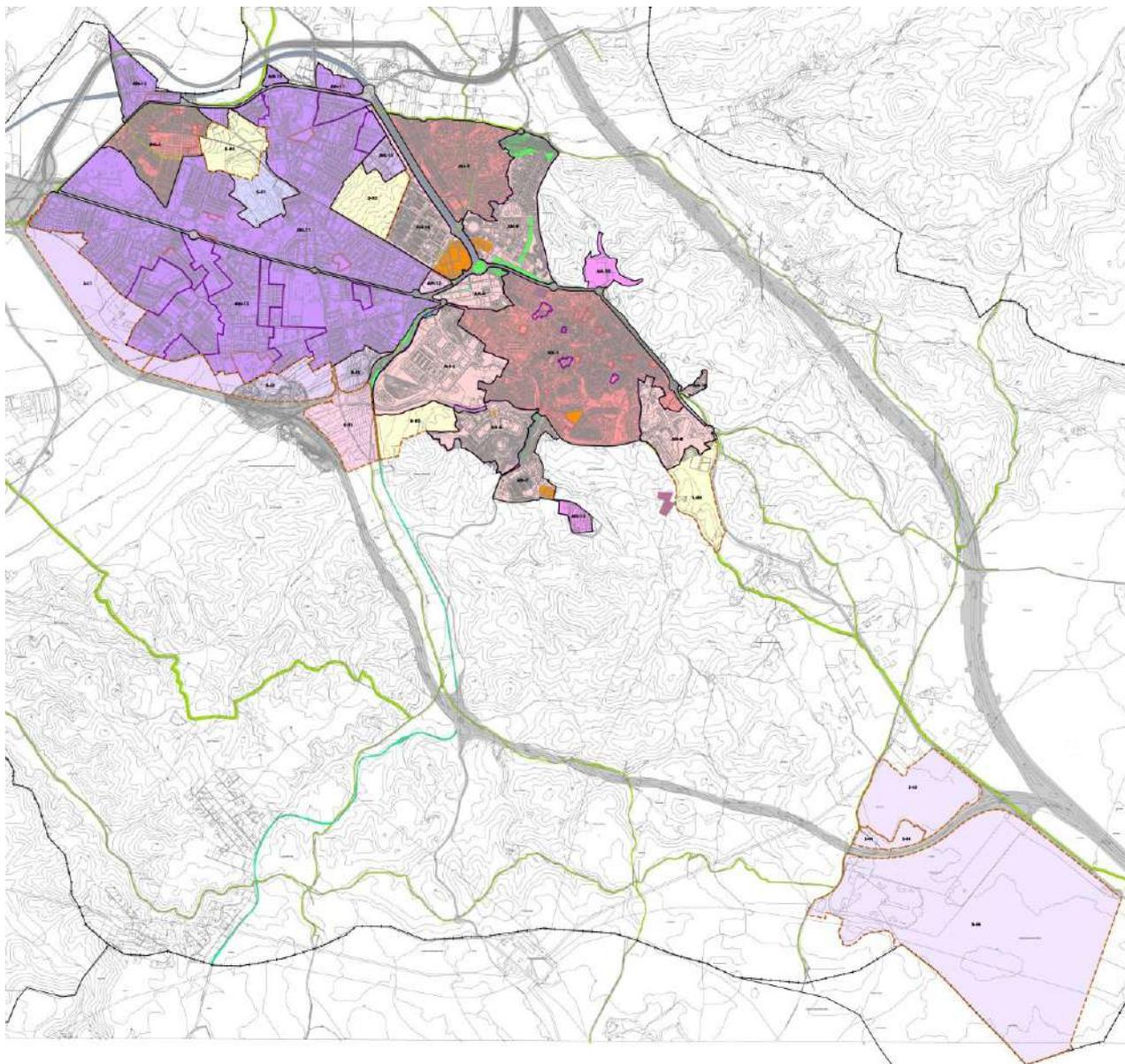


Figura 13: Propuesta del PGOU.

Las siguientes tablas cuantifican los nuevos crecimientos planteados en Suelo Urbanizable Sectorizado y el global de la propuesta planteada:

PROPUESTA PGOU: SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

SECTOR	USO GLOBAL	SUPERFICIE COMPUTABLE (m ² s)	EDIFIC. TOTAL (m ² c)	COEF. EDIFIC. MÁXIMO (m ² c/m ² s)	EDIFIC. RESIDENCIAL (m ² c)	EDIFIC. TERCIARIO (m ² c)	EDIFIC. INDUSTRIAL (m ² c)	EDIFIC. DOTACIONAL PRIVADO (m ² c)
SUS-R1	RESIDENCIAL	223.037,00	115.154,04	0,5163	103.638,64	11.515,40	0,00	0,00
SUS-R2	RESIDENCIAL	206.747,00	106.743,51	0,5163	96.069,16	10.674,35	0,00	0,00
SUS-R3	RESIDENCIAL	161.068,00	83.159,44	0,5163	74.843,49	8.315,94	0,00	0,00
SUS-R4	RESIDENCIAL	210.783,00	106.792,00	0,5066	104.617,00	2.175,00	0,00	0,00
SUS-T1	TERCIARIO	232.391,00	149.618,00	0,6438	0,00	149.118,00	500,00	0,00
SUS-I1	INDUSTRIAL	407.110,00	268.933,48	0,6606	0,00	53.786,70	215.146,78	0,00
SUS-I2	INDUSTRIAL	319.856,00	211.294,21	0,6606	0,00	42.258,84	169.035,37	0,00
SUS-I3	INDUSTRIAL	87.511,00	57.809,04	0,6606	0,00	11.561,81	46.247,23	0,00
SUS-I4	INDUSTRIAL LOGÍSTICO	2.766.590,00	1.099.500,88	0,3974	0,00	26.031,50	921.787,25	151.682,13
SUS-I5	INDUSTRIAL LOGÍSTICO	453.603,00	197.137,99	0,4346	0,00	0,00	197.137,99	0,00
SUS-E1	CAMPUS EMPRESARIAL	160.820,00	84.641,58	0,5263	0,00	25.392,47	16.928,32	42.320,79
TOTAL		5.229.516,00	2.480.784,16		379.168,29	340.830,02	1.566.782,94	194.002,92

PROPUESTA PGOU. CLASIFICACIÓN DEL SUELO: SUPERFICIES.

CLASE DE SUELO	SUPERFICIE TOTAL (m ²)
SUELO URBANO CONSOLIDADO	8.505.192
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	914.752
TOTAL SUELO URBANO	9.419.943
SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO	5.229.516
SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO	2.576.760
TOTAL SUELO URBANIZABLE	7.806.276
SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN SECTORIAL	44.227.176
SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN URBANÍSTICA	18.778.770
TOTAL SUELO NO URBANIZABLE	63.005.946
TOTAL TÉRMINO MUNICIPAL	80.263.765

Asimismo, a continuación, se cuantifica la capacidad total de la propuesta en términos de número de viviendas y número de habitantes:

CLASE DE SUELO		CAPACIDAD TEÓRICA	CAPACIDAD TEÓRICA
		Nº VIVIENDAS	POBLACIÓN
URBANO CONSOLIDADO EDIFICADO (Censo 2011)	Viv. principales	18.926	54.220
	Viv. secundarias	430	1.232
		19.356	55.452
URBANO CONSOLIDADO REMANENTE	Viv. vacías	1.105	
	Solares	776	
		1.881	5.389
URBANO NO CONSOLIDADO		3.563	10.208
URBANIZABLE		3.954	11.328
TOTAL		28.754	82.377

5. CARACTERÍSTICAS AMBIENTALES RELEVANTES DEL MUNICIPIO

5.1. ENCUADRE GEOGRÁFICO

El término municipal de Arganda, con una superficie de 80,28 km² de extensión y a una altitud media de 613 m sobre el nivel del mar, se encuentra en el corredor sureste, a unos 25 kilómetros de la capital, con comunicación directa a través de la Autovía del Este (E-901/A-3 Madrid-Valencia) y la Autopista de Peaje (R-3 Autopista Radial 3 Madrid-Arganda del Rey) con conexión con las principales vías de circunvalación de Madrid (M-30, M-40, M-45, M-50) y a 30 kilómetros aproximadamente del Aeropuerto de Madrid.

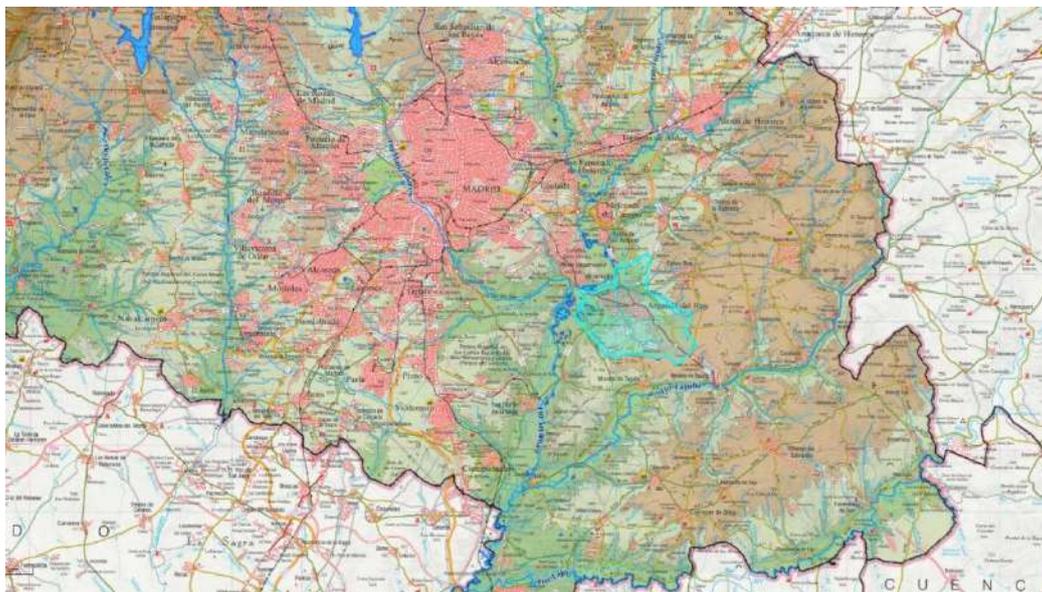


Figura 14: Encuadre geográfico.

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.

El territorio se caracteriza por presentar una topografía suave hacia el valle del Jarama sobre el que se sitúa el polígono industrial y el casco histórico rodeados hacia el este y el sureste las vertientes accidentadas de las terrazas sobre el Jarama. Se trata de un territorio cuenta con un entorno natural de destacado valor, con espacios protegidos como la Dehesa del Carrascal, una masa forestal de 131 hectáreas cuya principal vegetación corresponde al pino carrasco de repoblación; o el Parque Regional del Sureste (Parque Regional en torno a los ejes de los cursos bajos de los ríos Manzanares y Jarama), que ocupa la zona sur, oeste y noroeste del municipio, y en el que se encuentran las Lagunas de las Madres y las Lagunas de la Esperilla.

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.

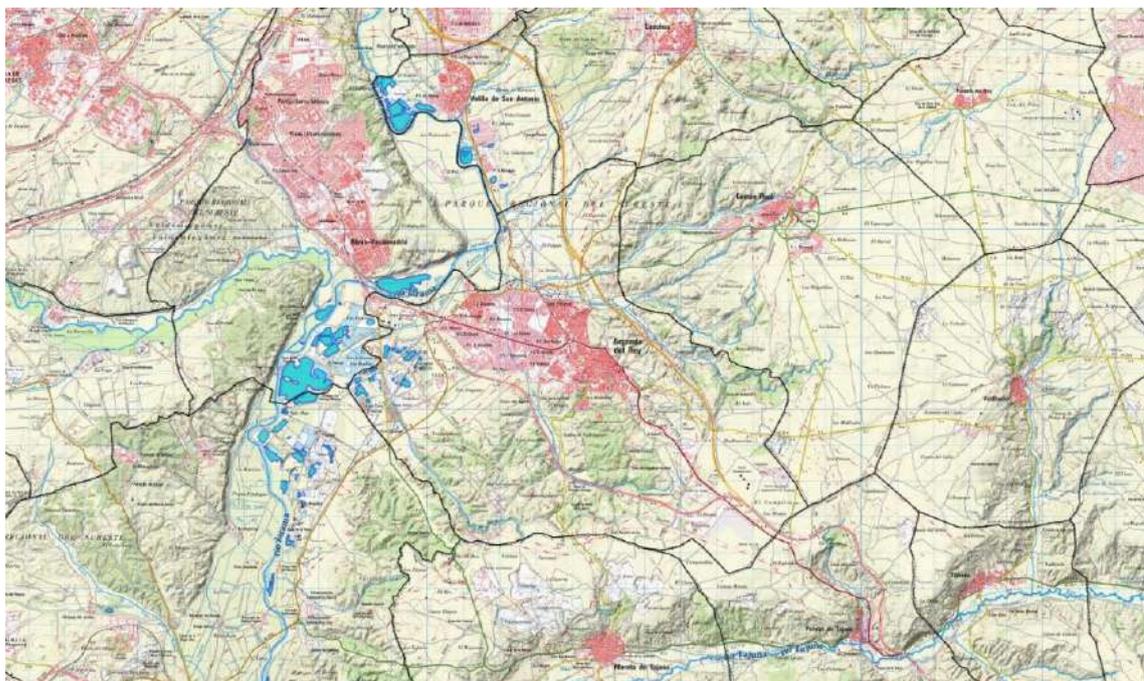


Figura 15: Situación de Arganda y municipios colindantes.

5.2. CLIMA.

El clima de Arganda es de tipo mediterráneo continentalizado, con veranos cálidos y muy secos e inviernos templados y húmedos. Corresponde, por tanto, al clima tipo Cs o mediterráneo en la clasificación de Köppen, y caracterizado por la variante climática denominada “clima mediterráneo de verano tórrido” (clima Cska de Köppen-Geiger, con temperatura media de julio mayor de 22° C).

El régimen de temperaturas oscila entre los 13 y 14° C de media anual en toda la comarca, mientras que el de precipitaciones se sitúa en torno a 500 mm de media.

5.3. TOPOGRAFÍA.

El término municipal, con una altitud media de 730 m sobre el nivel del mar, presenta una topografía relativamente accidentada en su zona de transición entre la vega del río Jarama y los páramos del sureste, con altitudes que oscilan entre los 770 y los 526 m.

El punto más alto del municipio se localiza en extremo oriental del término, sobre el páramo calizo, en la zona de Quiebracarros, a 773 m, estando el punto más bajo a 526 m, en las graveras del sureste del municipio en la vega del Jarama, lo que confiere al municipio una diferencia altitudinal de apenas doscientos metros entre las parameras del este (750 m) y las zonas bajas de la vega del Jarama (550 m).

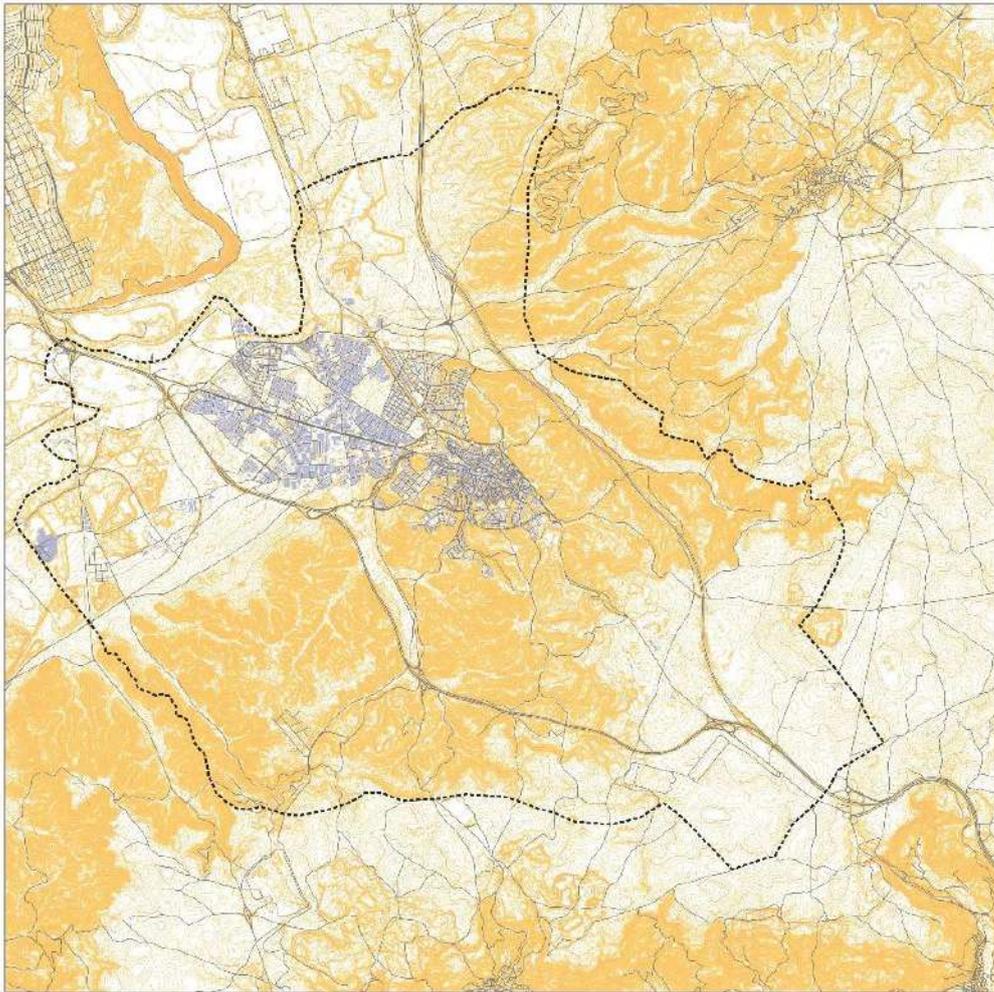


Figura 16: Mapa topográfico del término municipal de Arganda.

5.4. CLINOMETRÍA

La estructura fisiográfica del municipio, en transición entre el páramo y la vega del Jarama, dibuja una zona intermedia de laderas con pendientes que superan el 16% entre dos áreas prácticamente llanas al noreste y suroeste del municipio.

Es en las laderas que descienden desde el páramo hacia la vega, así como en los cerros que se definen en esta área, donde se dan las mayores pendientes, sometidas en algunos casos a un fuerte proceso erosivo debido al abandono de los usos tradicionales del suelo.

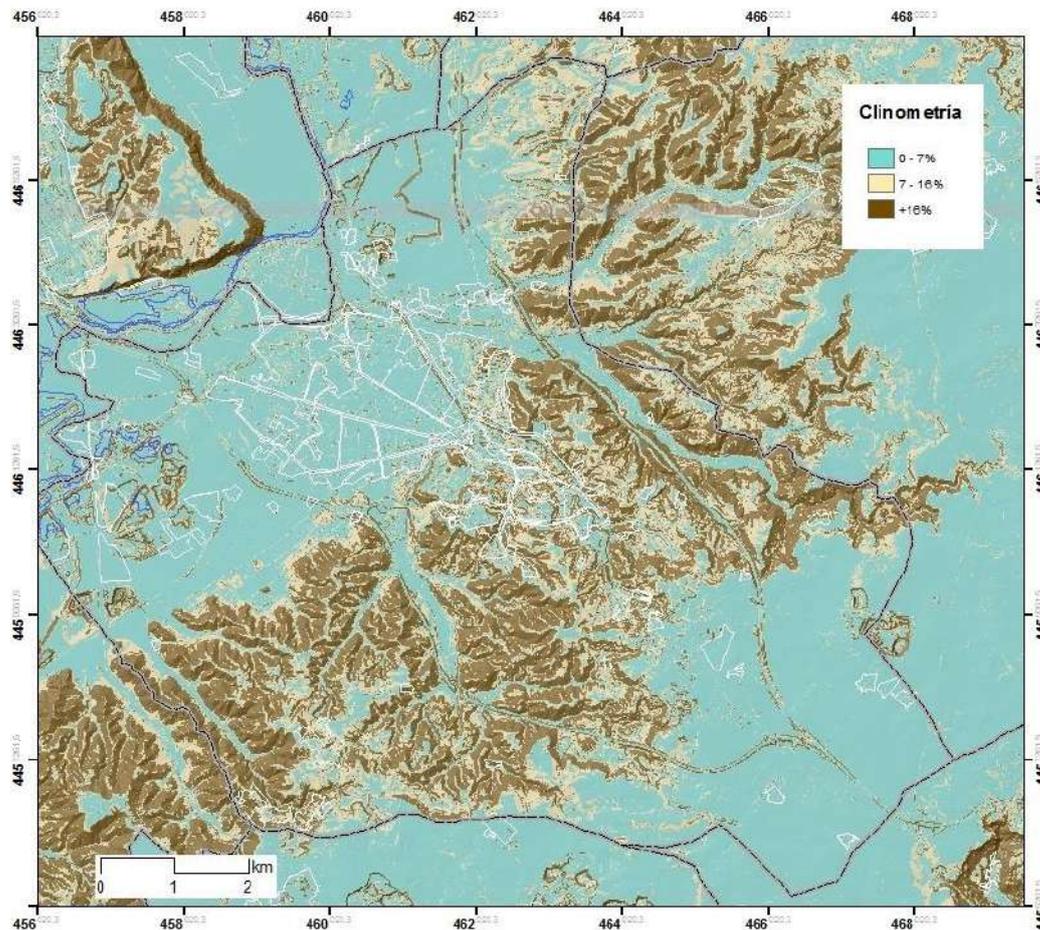


Figura 17: Clinometría.

5.5. FISIOGRAFÍA

Desde un punto de vista fisiográfico, Arganda presenta tres unidades fisiográficas bien definidas, correspondientes con su ubicación en la transición de los páramos del sureste hacia la vega del Jarama.

Estas unidades se resumen en la existencia de una amplia meseta formada por páramos y alcarrias, que ocupan casi la mitad del tercio suroriental del término sobre unos terrenos casi llanos, fundamentalmente ocupados cultivos herbáceos de secano. A continuación de los páramos y alcarrias, en su transición hacia los terrenos bajos de la vega, y como erosión de los primeros, se dispone la campiña de sustitución del páramo. La campiña se corresponde con unos terrenos alomados y convergentes hacia la vega, resultado de los procesos erosivos del páramo, y sobre los cuales se disponen los cultivos de secano tradicionales de viñedos, frutales y olivares, allí donde las cuevas y lomas convergentes hacia los terrenos llanos de la vega permiten el cultivo. Finalmente, como tercera unidad fisiográfica del municipio y ocupando su tercio noroccidental, aparece una amplia llanura aluvial con sus terrazas, definidas por el río Jarama. Sobre estos terrenos de vega, se disponían los mejor suelos para el cultivo, que en buena medida fueron sustituidos por la aparición de graveras y por la ocupación de suelos urbanos, aprovechando su buena accesibilidad y condiciones constructivas, a pesar de, tal como ha demostrado el tiempo, la proximidad a los cursos de agua y el mal drenaje del terreno favorecido por la mala planificación constructiva, estos terrenos estén sometidos a un alto riesgo de inundaciones.

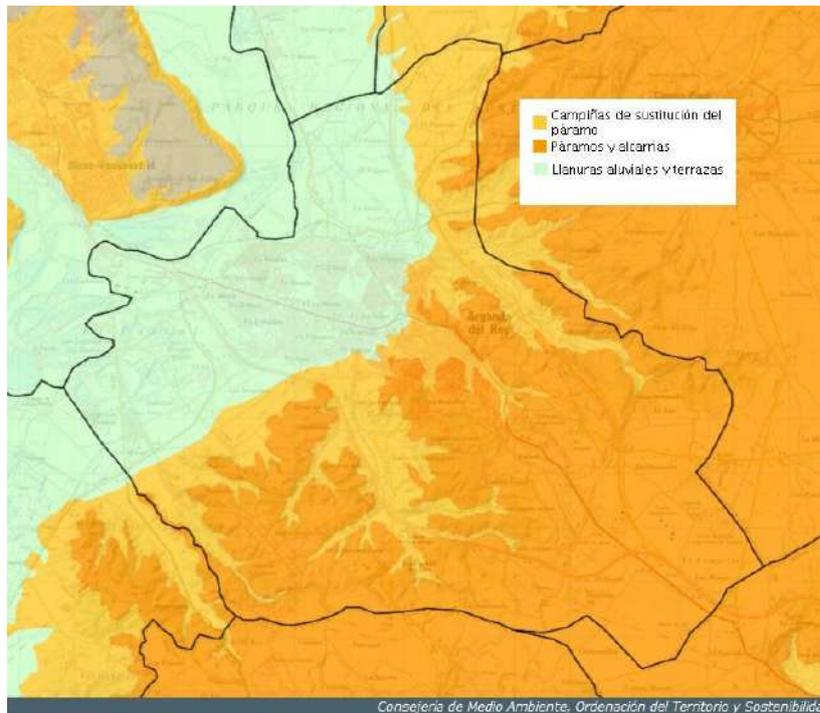


Figura 18: Esquema fisiográfico. Fuente: Geoportal de la Comunidad de Madrid

5.6. GEOLOGÍA Y LITOLOGÍA

Geológicamente, el municipio de Arganda se dispone entre terrenos del Terciario al sureste del término, y los terrenos del Cuaternario correspondientes con la extensa vega del río Jarama y sus terrazas bajas y medias.

Sobre los terrenos cuaternarios, se disponen las arenas, gravas y limos, cuya existencia ha favorecido la proliferación de las extensas y profundas graveras en torno a los ríos Manzanares y Jarama.

En cuanto a los terrenos del Terciario, correspondientes con los terrenos del páramo y de la campiña de transición, se corresponden en las partes más altas del páramo con calizas de origen lacustre depositadas durante el Terciario, de cuya erosión dejaron aflorar los yesos, sepiolitas y sílex que aparecen sobre los terrenos accidentados de la campiña detrítica.

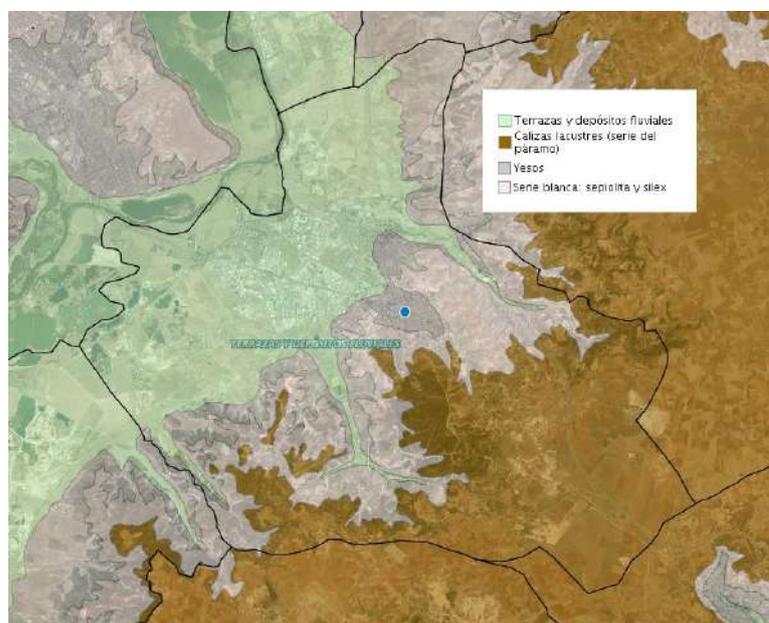


Figura 19 : Litología. Fuente: Geoportal de la Comunidad de Madrid

Esta estructura geológica y litológica se corresponde con una hidrología especialmente relevante en el municipio de Arganda a tenor de los recurrentes episodios de inundación en los últimos años, especialmente graves en aquellos terrenos que corresponden con formaciones detríticas o cuaternarias de permeabilidad media tal como se recogen en el siguiente esquema, con importantes acúmulos de agua proveniente de los terrenos con baja permeabilidad situados por encima de los primeros en las laderas de la campiña.

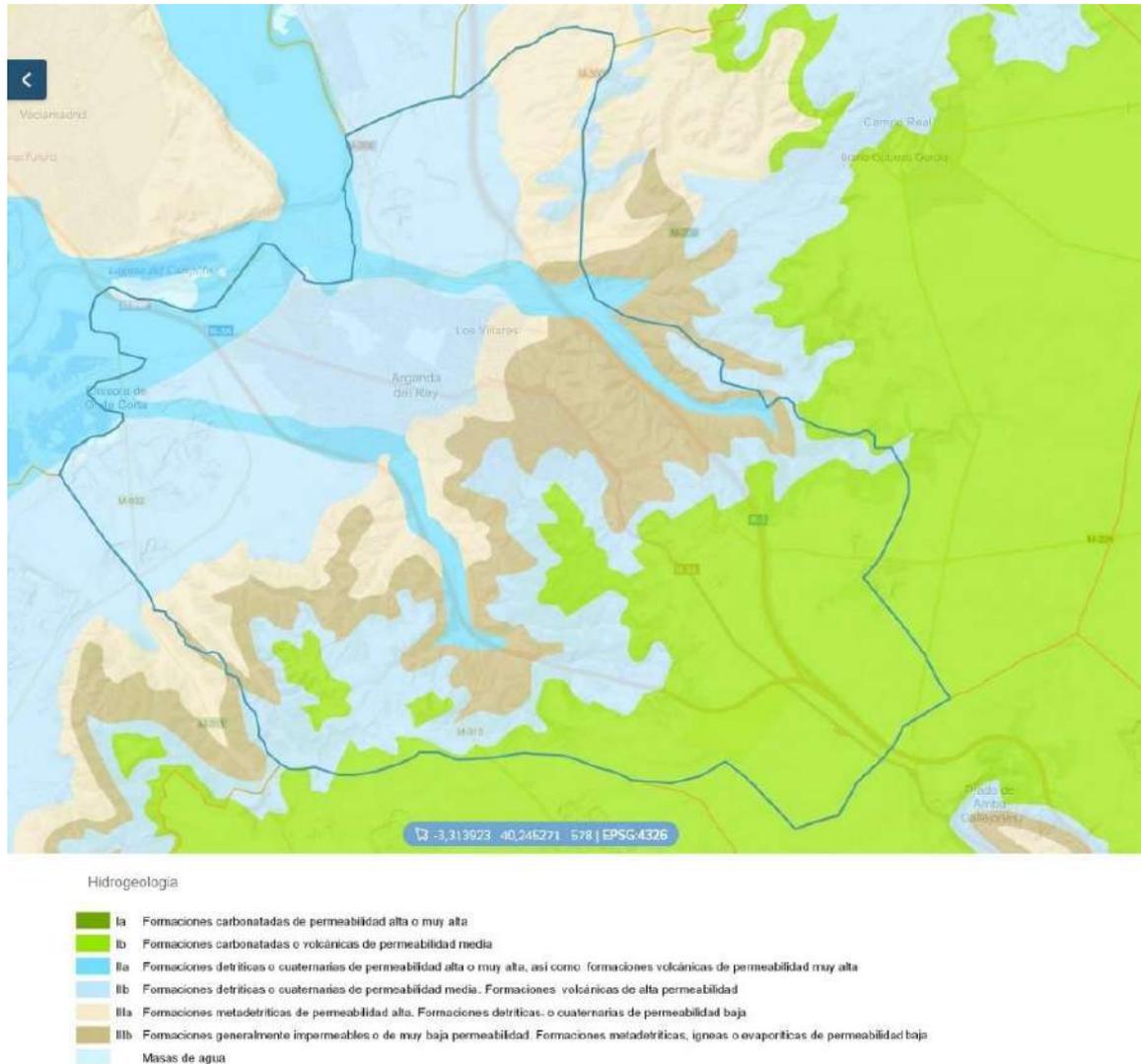


Figura 20 : Hidrología. Fuente: Geoportal de la Comunidad de Madrid.

5.7. SUELOS.

El grado de evolución edáfica de los suelos del entorno del término municipal es muy variable, pudiéndose encontrar desde suelos clímax (Luvisoles), suelos poco evolucionados por procesos regresivos de erosión (Regosoles) y suelos jóvenes sobre depósitos fluviales (Fluvisoles) o asociados a procesos de hidromorfía local (Gleysoles).

En general, con la excepción de los suelos de la vega, se trata de suelos pobres en los que predominan los yesos, las margas y las arcillas del terciario de origen lacustre y cierto grado de cristalización, alcanzando la formación yesífera un espesor destacable.

La composición de los suelos, especialmente en los entornos urbanos y del sur y oeste del núcleo, una zona con escaso potencial agrológico, tratándose de suelos pobres y prácticamente desnudos a no ser por las formaciones de matorral gipsófilo¹.

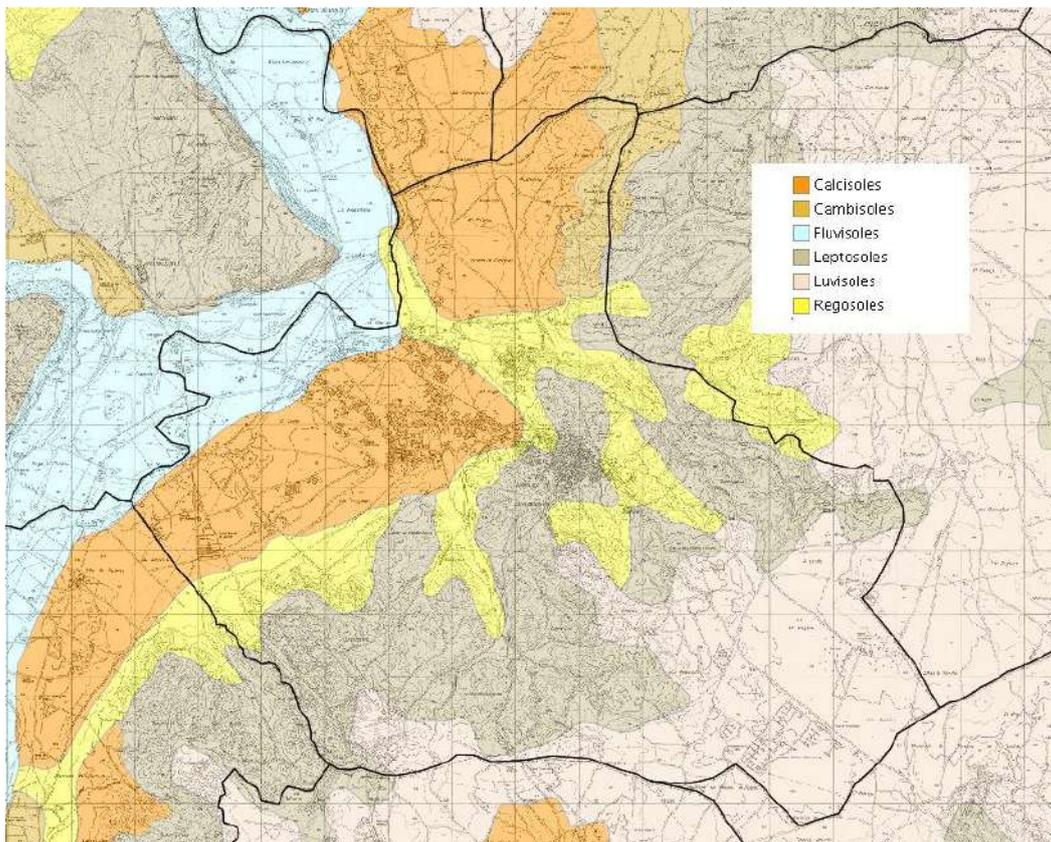


Figura 21 : Edafología.

5.8. HIDROLOGÍA

El municipio se encuentra en su práctica totalidad en la cuenca hidrográfica del río Jarama, que originalmente establecía el límite noroccidental del término y que dibuja una amplia vega al pie de los cortados de Rivas. Únicamente el vértice más suroriental pertenece a la cuenca del río Tajuña, si bien se trata de unos terrenos de páramo prácticamente llanos en los que es difícil establecer la dirección de la escorrentía.

Dentro de los terrenos pertenecientes a la cuenca del Tajo, con arreglo a la información de la Confederación Hidrográfica del Tajo, se diferencian siete subcuencas que son:

Cuencas de Segundo Orden

Cuenca del río Jarama

Cuencas de Tercer Orden

Cuenca del Arroyo de la Mayor / o arroyo de Vilches

Cuenca del arroyo de Torilejos.

Cuencas de Cuarto Orden

Cuenca del Arroyo de la Tambora

Cuenca del arroyo de la Valtierra

Cuenca del arroyo del Valle

¹ Matorral que vive sobre yesos

De ellos, solo el arroyo de Vilches y el arroyo de la Valtierra nacen en el municipio vecino de Campo Real, en los terrenos altos del páramo, y recogiendo las aguas de una serie de pequeños arroyos que se unen en Arganda al arroyo de la Mayor. Se trata un arroyo de aguas intermitentes, pero que en episodios de gota fría y de tormentas genera graves problemas de inundaciones a su paso por los suelos urbanos de Arganda, tanto por la topografía como por una inadecuada urbanización del entorno del arroyo.

El resto de los arroyos son de corto recorrido, si bien, debido a los cada vez más frecuentes episodios torrenciales pueden suponer un riesgo de inundación sobre terrenos urbanizados. Es el caso del arroyo del Valle, que recogiendo las aguas de la campiña del sur del término municipal “desaparece” al alcanzar los suelos urbanos del polígono, con el consiguiente riesgo de aparición en periodos de tormenta.

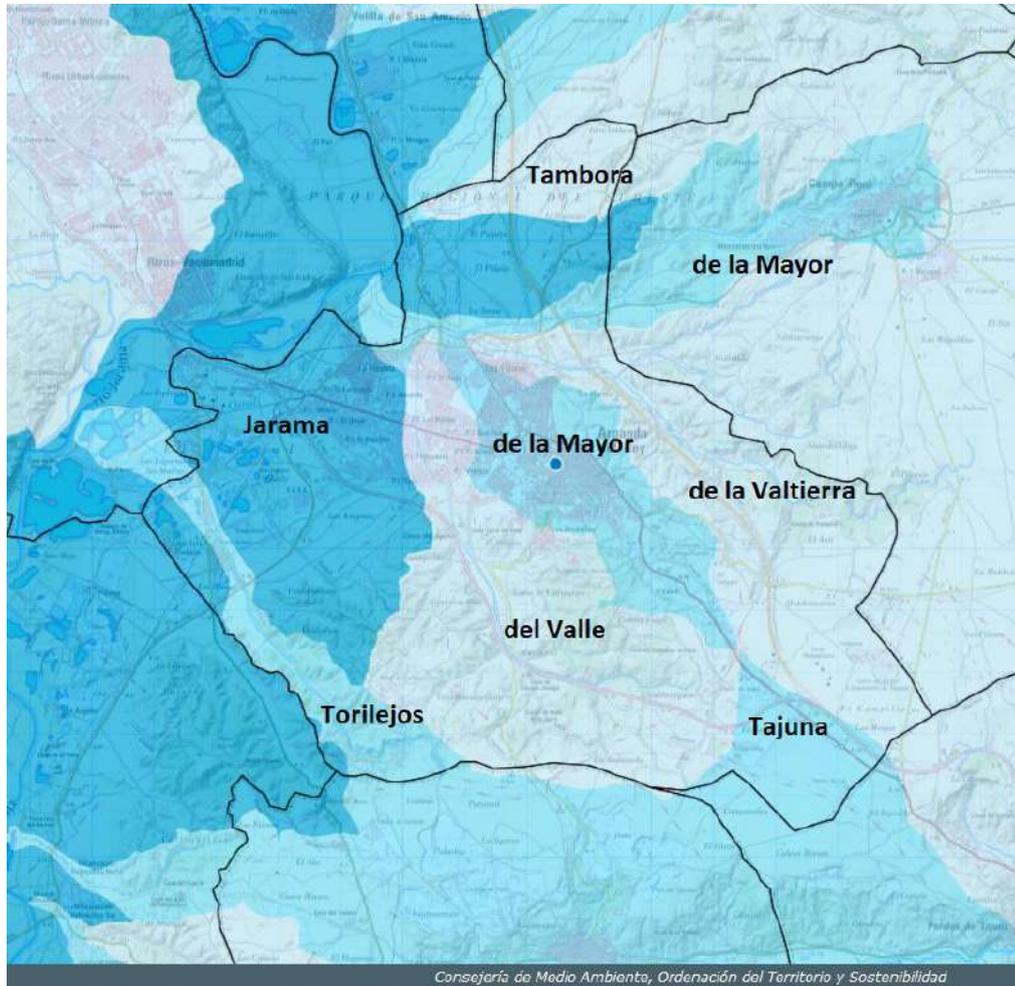


Figura 22 : Subcuencas hidrográficas del término municipal.

La irregularidad de las lluvias y la escasa profundidad de la red hidrográfica, en parte alterada por la secular explotación agrícola, hace que algunos barrancos y arroyos nazcan en las terrazas altas, desapareciendo en las zonas llanas tras un corto recorrido.

Mención aparte son los terrenos de la vega, predominando los cultivos de regadío en aquellos terrenos que se han mantenido al margen del proceso de urbanización o no han sido objeto de explotación minera.

Se trata por tanto de un territorio muy modificado por el hombre y en el cual los usos urbanos han pasado a ocupar una importante superficie del municipio.

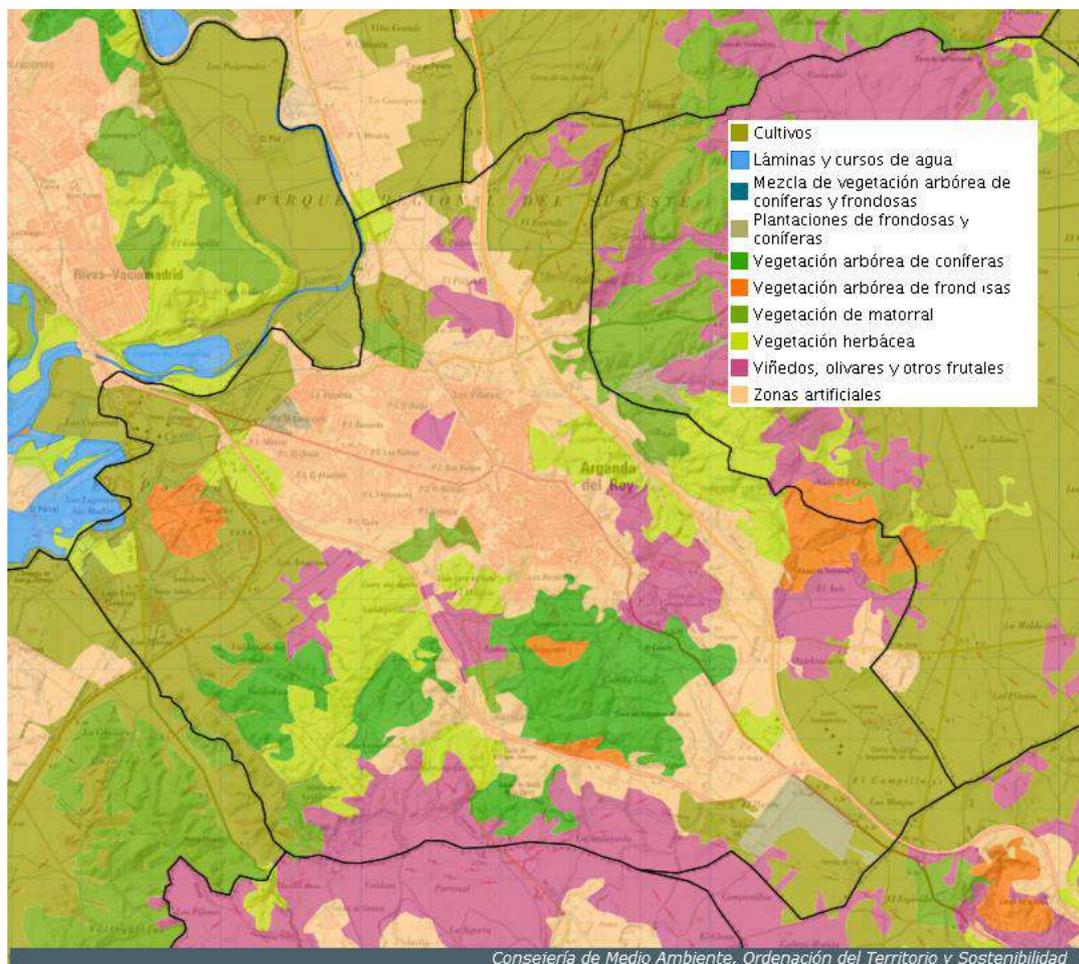


Figura 24 : Usos del suelo según el Segundo Inventario Forestal Nacional.

El término municipal de Arganda pertenece al dominio de la vegetación continental y calcícola, propia del clima mediterráneo continental, que se sitúa en la campiña de las terrazas del valle del Jarama, y que en esta se caracteriza por suelos pobres por los sustratos yesíferos de origen lacustre.

Biogeográficamente se enmarca la provincia de la región Mediterránea: Provincia Mediterránea Ibérica Central (subprovincia Castellana, sector Manchego, distrito Bajomadrileño), ocupando el piso mesomediterráneo superior.

5.9.2. HÁBITATS NATURALES DE INTERÉS COMUNITARIO.

En el municipio se distinguen 9 tipos de hábitats de los señalados 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, dos de ellos (señalados con asterisco) clasificados como prioritarios.

Estos tipos coinciden con la escasa superficie de vegetación natural del municipio, destacando los matorrales termomediterráneos como el hábitat natural que ocupa mayor superficie.

CÓDIGO U.E.	TIPO DE HÁBITAT
1430 , 92D0	Matorrales halonitrófilos (<i>Pegano-salsoletea</i>), Galerías y matorrales ribereños termomediterráneos
1520	Vegetación gipsicola mediterránea (<i>Gypsophiletalia</i>) (*)
4090	Brezales oromediterráneos endémicos con aliaga (esplagueras y tomillares)
5210	Matorral arborescente con <i>Juniperus spp</i> (Coscojares)
5330	Matorrales termomediterráneos y pre-estépicos
6220	Zonas subestépicas de gramíneas y anuales de <i>Thero-Brachypodietea</i> (*).
6420	Prados húmedos mediterráneos de hierbas altas del <i>Molinion-Holoschoenion</i> .
92A0	Bosques de galería de <i>Salix alba</i> y <i>Populus alba</i>
9340	Bosques de <i>Quercus ilex</i> y <i>Quercus rotundifolia</i>

Tipos de hábitats del Anexo I de la Directiva Hábitats 92/43/CEE presentes en Arganda.

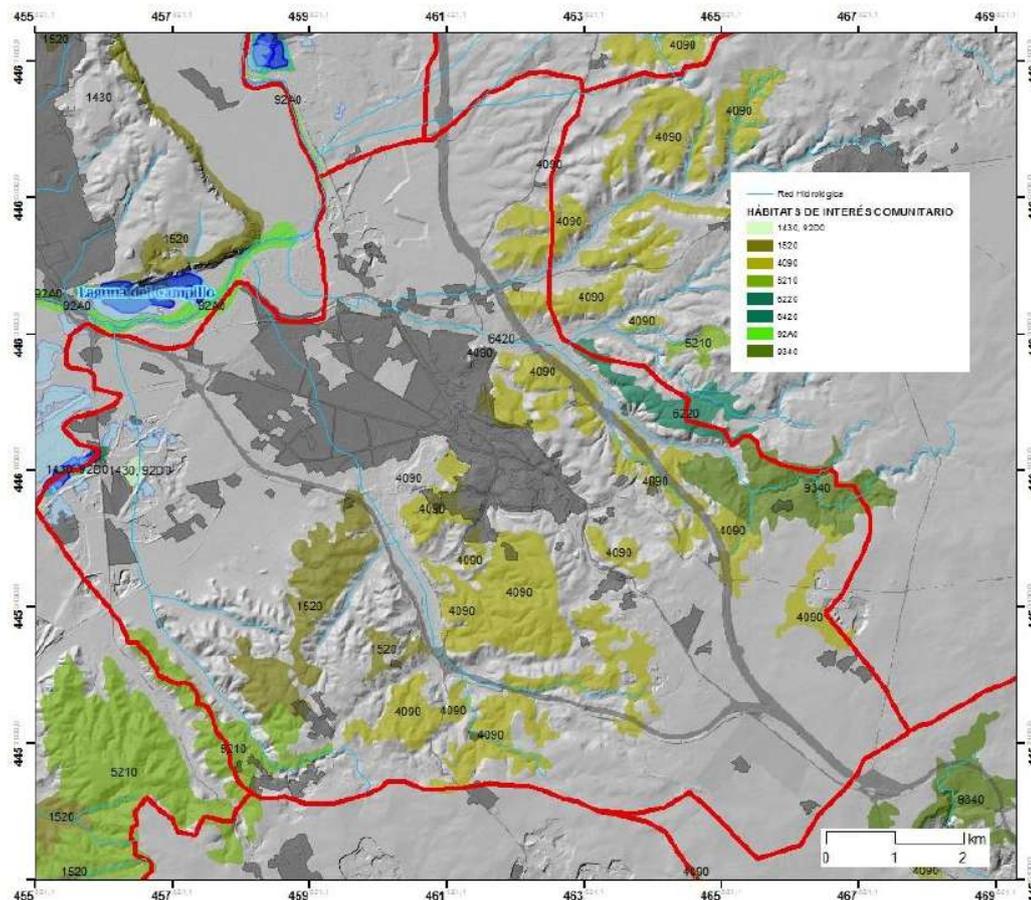


Figura 25: Hábitats naturales de Interés Comunitario.

En lo que respecta al grado de fragmentación, los tipos de hábitats ligados al agua, como los bosques de galería de *Salix alba* y *Populus alba* y los prados húmedos, están más fragmentados que los matorrales termomediterráneos.

A continuación, se describen los tipos de hábitats de interés comunitario:

1. Matorrales halonitrófilos (*Pegano-salsoletea*) COD. U.E. 1430

Matorrales halo-nitrófilos pertenecientes a la Clase *Pegano-Salsoletea*, típicos de suelos secos bajo climas áridos, incluyendo en ocasiones algunos de los arbustos más altos y densos de estas zonas climática.

Se trata de 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.

En margas y sustratos más o menos yesosos o salinos, pero sobre suelos secos, encontramos matorrales nitrófilos de *Salsola vermiculata* o *Artemisia herba-alba*, a las que pueden acompañar *Peganum harmala*, *Frankenia corymbosa*, etc.

La fauna vertebrada de la mayoría de estas formaciones, que se instalan en medios alterados o parcialmente alterados, es inespecífica. Sin embargo, destacan algunos insectos asociados a la flora esteparia relictas (dípteros e himenópteros) y de semejante importancia biogeográfica.

2. Vegetación gipsícola mediterránea (*Gypsophiletalia*) COD. U.E. 1520 (*)

Matorrales abiertos desarrollados sobre suelos ricos en yesos de la Península Ibérica 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 verticillata*.

Jabunales y tomillares gipsícolas. Formaciones arbustivas de baja cobertura sobre yesos y en las que son siempre abundantes los gipsófitos, es decir, plantas que exclusivamente crecen sobre suelos dominados por yesos. Esta condición de gipsofilia sólo se presenta cuando los afloramientos aparecen en condiciones áridas o semiáridas. Se trata de un tipo de hábitat genuinamente ibérico. Entre las especies más extendidas están *Gypsophila struthium*, *Ononis tridentata*, *Helianthemum squamatum*, *Lepidium subulatum*, *Jurinea pinnata*, *Launaea pumila*, *L. resedifolia* o *Herniaria fruticosa*.

Entre las especies faunísticas, destacan algunos elementos de las comunidades de aves esteparias, a veces adyacentes, además de otros vertebrados de espacios abiertos, como la liebre ibérica (*Lepus granatensis*) o el conejo (*Oryctolagus cuniculus*).

3. Brezales oromediterráneos endémicos con aliaga COD. U.E. 4090

Formaciones de matorral características de la zona termo-mediterránea. En Arganda se corresponden con formaciones mediterráneo-occidentales dominadas por retamas (*Lygos spp.*) o por diferentes escobones de gran tamaño de los géneros *Cytisus* y *Genista*.

Entre las especies más significativas cabe destacar: *Genista florida*, *G. obtusiramea*, *Cytisus scoparius*, *C. cantabricus*, *C. multiflorus*, *C. striatus*, *Adenocarpus hispanicus*, *A. decorticans*, *A. argyrophyllus*. En zonas de menor altitud y sobre sustratos calizos, es frecuente que estos matorrales estén dominados por especies de los géneros: *Salvia*, *Teucrium*, *Lavandula*, *Sideritis*, *Genista*, *Ononis*, etc. La fauna de estos matorrales es extraordinariamente variada en consonancia con la gran amplitud de ambientes incluidos en este tipo de hábitat.

4. Matorral arborecente con *Juniperus spp.* COD. U.E. 5210

Son formaciones abiertas, con ejemplares dispersos de gran talla de *Juniperus* y un matorral bajo constituido por coscojares acompañados de enebros. Se desarrolla sobre suelos de margas yesíferas y es la primera etapa de sustitución del encinar.

5. Zonas subestépicas de gramíneas y anuales de *Thero-Brachypodietea* COD. U.E. 6220 (*)

Hábitat prioritario de pastos xerófilos con una gran riqueza florística. Crecen sobre suelos secos poco desarrollados o perturbados. Son explotados por la ganadería extensiva. Están formados por gramíneas y pterófitos.

6. Prados húmedos mediterráneos de hierbas altas del *Molinion-Holoschoenion*. COD. U.E. 6420

Los prados húmedos son comunidades de hierbas altas (gramíneas, juncáceas y ciperáceas en su mayoría) que necesitan que la capa freática sea accesible a las raíces durante todo el año. Por este motivo permanecen verdes durante el verano. Forma bandas estrechas en las orillas de ríos, arroyos y lagunas y pueden evolucionar hacia alamedas de *Populus alba*. También son habituales en hondonadas que acumulan agua durante las lluvias. 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 consiguiente, comunidades azonales, que dependen de un freatismo de agua dulce o de escasa salinidad, pero siempre estacional: son temporhigrófilas.

7. Bosques galería de *Salix alba* y *Populus alba*. COD. U.E. 92A0

Las saucedas y choperas crecen ligadas a los ríos y arroyos, en bandas de vegetación más o menos cercanas al cauce. Las formaciones arbustivas de sauce suelen situarse más cerca del agua, al estar mejor adaptadas a las avenidas. Algunas de las especies características son: *Salix alba*, *S. salvifolia* y *S. triandra*. En zonas más estables, estas saucedas son sustituidas por choperas de *Populus alba* y *P. nigra*. Junto con estas especies, aparecen otras como *Crataegus monogyna*, *Fraxinus angustifolia* y *Tamarix gallica*, así como lianas, helechos, carrizales y junqueras. En las zonas más alejadas del cauce aparecen los olmos (*Ulmus minor*).

8. Bosques de *Quercus ilex* y *Quercus rotundifolia*. COD. U.E. 9340

Son bosques de encina, *Quercus ilex* subsp. *ballota*, acompañados de *Quercus coccifera*, *Rhamnus lycioides* y *Jasminus fruticans*.

Generalmente, incluso en los estados maduros, menos elevadas, lujuriantes y algo más secas que los encinares cantábricos maduros que forma el cercano taxón *Q. ilex*. Frecuentemente aparecen 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*.

5.10. PAISAJE

El Paisaje como un activo esencial del territorio, y como un recurso ambiental, cultural y económico para el desarrollo local, ha ido adquiriendo en las últimas décadas una consideración creciente. El Estudio de Análisis, diagnóstico y evaluación de la calidad del paisaje de la Comunidad de Madrid identifica el término municipal dentro de cuatro tipos de paisaje:

- 41. Jarama – Manzanares
- 45. Jarama Medio
- 51. Páramos
- 54. Vertientes del Páramo de Campo Real

Estos de paisaje, aunque interrelacionados, muy diferentes entre sí, se corresponden con la diferenciación fisiográfica del término municipal

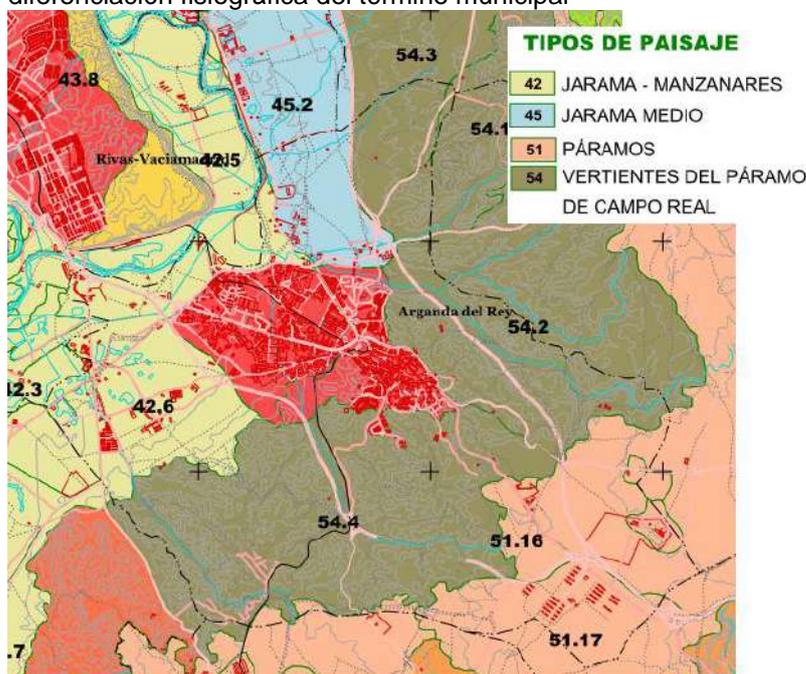


Figura 26: Tipos de paisaje

Por otra parte, con arreglo al Atlas de Medio Ambiente en la Comunidad de Madrid el término municipal de Arganda se reparte entre las siguientes unidades de paisaje:

Unidades de Paisaje

Nombre de la Unidad	Altura media (m)	Elementos fisiográficos	Vegetación	Ríos - Arroyos	Embasles y Lagunas
Graveras de arganda	543	Llanuras aluviales y terrazas: terrazas; fondos de valle; graveras	Secanos; regadíos; matorral gipsícola; graveras	Jarama, Manzanares	Lagunas de las Madres
Cuestas de Arganda	862	Páramos y alcarrias: mesetas; parameras; y plataformas; laderas; lomas y campiñas en yesos; vertientes-glacis; fondos de valle.	Olivares, secanos con matorrales/ árboles, mosaicos de olivos y secanos con manchas de matorral y arbolado; matorral gipsícola; Pinar de pino carrasco	Valdemembrillo; Valdezarza; Valtierra	
Arganda del Rey	695	Llanuras aluviales y terrazas; terrazas; fondos de valle; Páramos y alcarrias: cuestras y vertientes; laderas; Lomas y campiñas en yeoss: vertiebtes-glacis; fondos de valle	Olivares/ secanos; secanos con matorral/árboles; Regadíos; Mosaicos de olivos y secanos con manchas de matorral y arbolado; Matrorral gipsícola; Pinar dde pino carrasco	Jarama, Vilches, Valdemembrillo, Valdezarza; Valtierra	Laguna del Campillo
Páramo de Campo Real	847	Páramos y alcarrias: superficies y llanuras	Olivares/secanos; Secanos con matorral / árboles; Mosaico de olivos y secanos con manchas de matorral arbolado		

Con arreglo al Estudio de Análisis, diagnóstico y evaluación de la calidad del paisaje de la Comunidad de Madrid, el paisaje de Arganda posee una calidad alta tanto en el páramo como en la campiña y cuestas de transición a la llanura aluvial del río Jarama. Es en esta zona aluvial y terrazas del Jarama, donde tanto por la afección de graveras, como por la ocupación urbana, el paisaje ofrece menor calidad, tal como se refleja en el siguiente esquema.

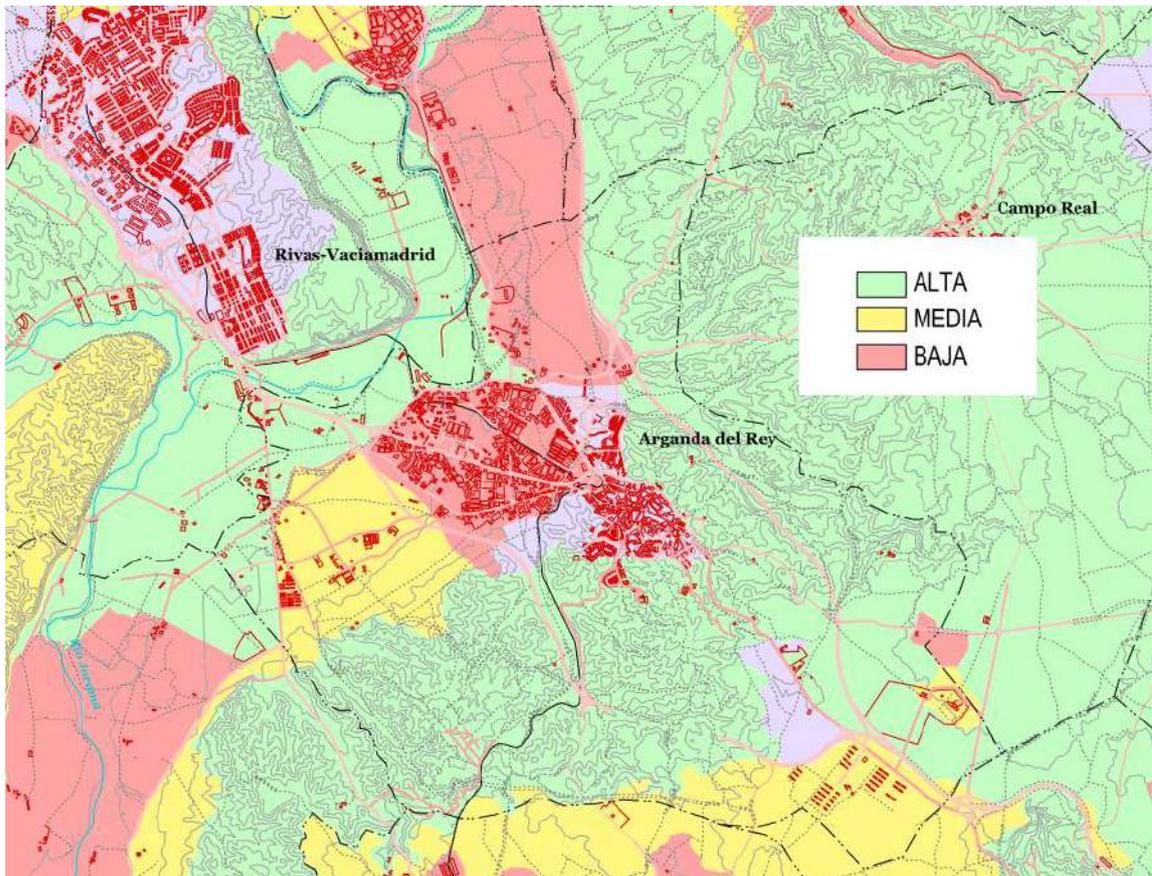


Figura 27: Calidad del paisaje.

La alta calidad del paisaje contrasta con una fragilidad en general media y media baja.

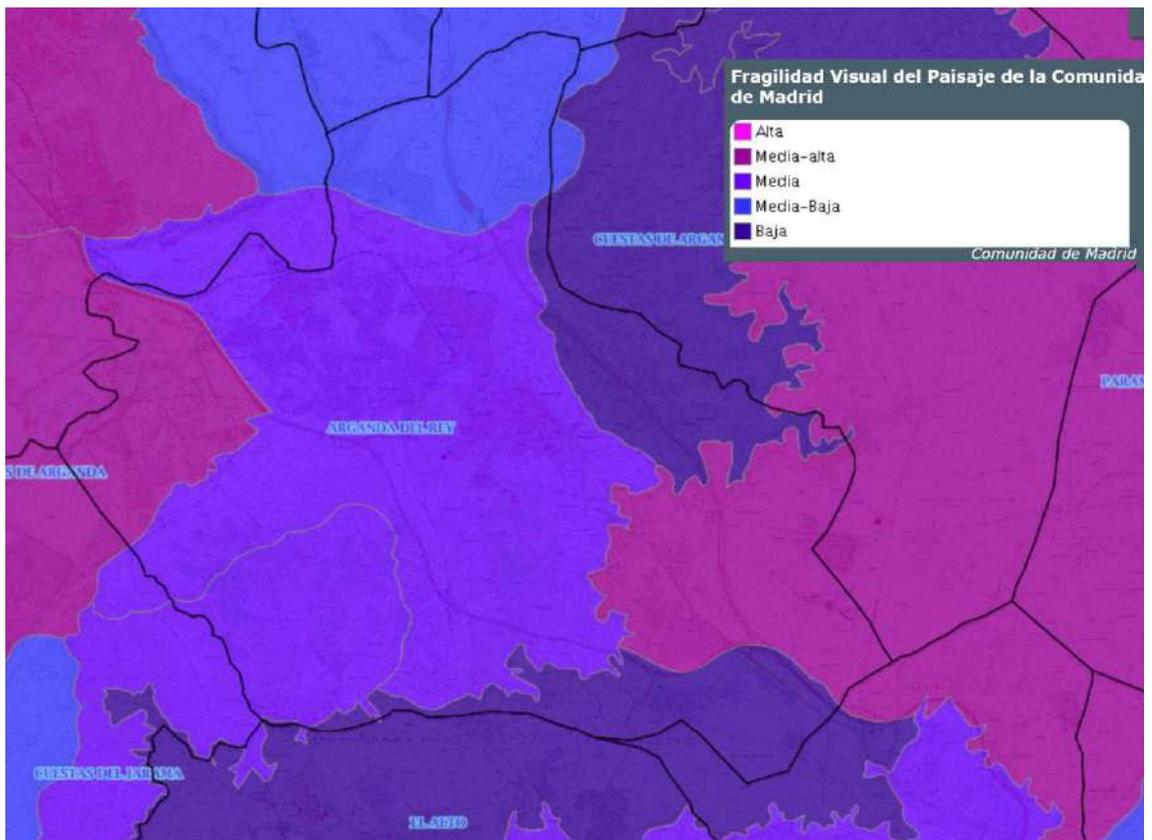


Figura 28: Fragilidad del paisaje

5.11. FAUNA

5.11.1. ÁRBOLES SINGULARES.

Se ha consultado la lista de árboles singulares que incorpora el Catálogo Regional de Especies Amenazadas de Fauna y Flora silvestres de la Comunidad de Madrid (Anexo E del Real Decreto 18/1992, de 26 de marzo y posteriores modificaciones hasta el 15 de enero de 2018) y en el término municipal de Arganda no existen ejemplares de árbol catalogados por su singularidad.

5.11.2. ASPECTOS GENERALES.

La fauna constituye uno de los elementos con al valor en el término municipal, quedando parcialmente incluido en la Zona de Especial Protección para las Aves denominada “Cortados y Cantiles de los Ríos Jarama y Manzanares”.

Para el conocimiento de la fauna del municipio se ha acudido a datos obtenidos en los Planes Gestión de los Espacios Protegidos Red Natura 2000; ZEC “Vegas, cuevas y páramos del sureste” y ZEPA “Cortados y Cantiles de los Ríos Jarama y Manzanares”.

A continuación, se reproduce aquellos aspectos de los Planes de Gestión relevantes para el Plan General de Arganda.

5.11.3. ESPECIES CLAVE DE LA RED NATURA 2000

Según los datos de los Planes Gestión de los Espacios Protegidos Red Natura 2000; ZEC “Vegas, cuevas y páramos del sureste” y ZEPA “Cortados y Cantiles de los Ríos Jarama y Manzanares, se incluyen 17 especies de vertebrados, entre los grupos mamíferos, anfibios, reptiles y peces continentales, 2 especies de invertebrados y 2 especies vegetales, siendo una de ellas, *Lythrum flexuosum*, prioritaria. Dichas especies, incluidas en el Anexo II de la Ley 42/2007, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad, justificaron la declaración del LIC.

En la siguiente tabla se indica en el campo Protección si la especie está incluida en listados de protección: CREAM: Catálogo Regional de Especies Amenazadas de Madrid, Decreto 18/1992 de 26 de marzo; LESRPE-CEEA: Listado de Especies Silvestres en Régimen de Protección Especial y Catálogo Español de Especies Amenazadas, Real Decreto 139/2011, de 4 de febrero. (i) Individuos; (P) Presente; (R) Escasa.

Código	Nombre científico L42/2007	Nombre científico actualizado	Nombre común	Protección
Mamíferos				
1302	<i>Rhinolophus mehelyi</i>	<i>Rhinolophus mehelyi</i>	Murciélago mediano de herradura	Vulnerable (LESRPE-CEEA)
1303	<i>Rhinolophus hipposideros</i>	<i>Rhinolophus hipposideros</i>	Murciélago pequeño de herradura	Vulnerable (CREAM). Prot. Especial (LESRPE-CEEA)
1304	<i>Rhinolophus ferrumequinum</i>	<i>Rhinolophus ferrumequinum</i>	Murciélago grande de herradura	Vulnerable (CREAM). Vulnerable (LESRPE-CEEA)
1305	<i>Rhinolophus euryale</i>	<i>Rhinolophus euryale</i>	Murciélago mediterráneo de herradura	Vulnerable (CREAM). Vulnerable (LESRPE-CEEA)
1307	<i>Myotis blythii</i>	<i>Myotis blythii</i>	Murciélago ratonero mediano	Vulnerable (CREAM). Vulnerable (LESRPE-CEEA)
1310	<i>Miniopterus schreibersii</i>	<i>Miniopterus schreibersii</i>	Murciélago de cueva	Vulnerable (CREAM). Vulnerable (LESRPE-CEEA)
1321	<i>Myotis emarginatus</i>	<i>Myotis emarginatus</i>	Murciélago de oreja partida	Vulnerable (LESRPE-CEEA)
1324	<i>Myotis myotis</i>	<i>Myotis myotis</i>	Murciélago ratonero grande	Vulnerable (CREAM). Vulnerable (LESRPE-CEEA)
1355	<i>Lutra lutra</i>	<i>Lutra lutra</i>	Nutria paleártica	Peligro Extinción (CREAM). Prot. Especial (LESRPE-CEEA)

Anfibios y Reptiles				
1194	<i>Discoglossus galganoi</i> ¹	<i>Discoglossus jaerneae</i>	Sapillo pintojo ibérico	Prot. Especial (LESRPE-CEEA)
1221	<i>Mauremys leprosa</i>	<i>Mauremys leprosa</i>	Galápago leproso	Vulnerable (CREAM). Prot. Especial (LESRPECEEA)
1220	<i>Emys orbicularis</i>	<i>Emys orbicularis</i>	galápago europeo	Peligro Extinción (CREAM). Prot. Especial (LESRPE-CEEA)
Peces continentales				
1116	<i>Chondrostoma polylepis</i>	<i>Pseudochondrostoma polylepis</i>	Boga de río	No catalogada como amenazada
1123	<i>Rutilus alburnoides</i>	<i>Squalius alburnoides</i>	Calandino	Peligro Extinción (CREAM)
1127	<i>Rutilus arcasii</i>	<i>Achondrostoma arcasii</i>	Bermejuela	No catalogada como amenazada
1142	<i>Barbus comiza</i>	<i>Luciobarbus comizo</i>	Barbo comizo	Peligro Extinción (CREAM)
1149	<i>Cobitis taenia</i>	<i>Cobitis taenia</i>		Peligro Extinción (CREAM)
Invertebrados				
1044	<i>Coenagrion mercuriale</i>	<i>Coenagrion mercuriale</i>	Caballito del diablo	
1088	<i>Cerambyx cerdo</i>	<i>Cerambyx cerdo</i>	Capricornio	
Plantas				
1501	<i>Sisymbrium cavanillesianum</i>	<i>Sisymbrium cavanillesianum</i>	Jaramugo de cavanilles	
1598	<i>Lythrum flexuosum</i>	<i>Lythrum flexuosum</i>	Jopillo	

(*)
Especies Red Natura 2000 incluidas en el Formulario Normalizado de Datos Natura 2000 inicial por las que el LIC fue incluido en la Red. Con asterisco se indican las especies prioritarias.

5.11.3.1. QUIRÓPTEROS

En el ámbito del Espacio Protegido han sido citadas 8 especies de quirópteros incluidas en el Anexo II de la Ley 42/2007, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad: murciélagos grande, mediano, pequeño y mediterráneo de herradura, (*Rhinolophus ferrumequinum*, *R. mehelyi*, *R. hipposideros* y *R. euryale*), murciélagos ratoneros grande y mediano (*Myotis myotis* y *M. blythii*), murciélago de cueva (*Miniopterus schreibersii*) y murciélago de oreja partida (*Myotis emarginatus*). Su distribución se asocia, en gran medida, a la presencia de refugios naturales localizados en los cantiles y laderas asociados a los principales cursos fluviales, además de otras infraestructuras y edificaciones. Todos ellos, exceptuando *Myotis emarginatus* y *Rhinolophus mehelyi*, se encuentran incluidos en de la categoría de vulnerables del Catálogo Regional de Especies Amenazadas de la Comunidad de Madrid. Además, cabe destacar que las ocho especies también están incluidas en el Anexo V de la Ley 42/2007, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad, el cual incluye especies animales y vegetales de interés comunitario que requieren una protección estricta.

5.11.3.2. ANFIBIOS Y REPTILES

Las especies incluidas en el Formulario Normalizado de Datos Natura 2000 inicial fueron el sapillo pintojo meridional (*Discoglossus galganoi*) y el galápago leproso (*Mauremys leprosa*), este último considerado especie vulnerable en el Catálogo Regional de Especies Amenazadas. En cuanto a la especie *Discoglossus galganoi*, hay que indicar que bajo esta denominación, recogida en el Anexo II de la Ley 42/2007, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad, actualmente se recogen dos especies; *Discoglossus galganoi* y *Discoglossus jaerneae*, siendo esta última la que se encuentra presente en el Espacio Protegido.

Con la actualización del inventario se ha incluido otra especie del grupo de los reptiles, el galápago europeo (*Emys orbicularis*). Aunque no se dispone de datos de abundancia ni de su tamaño poblacional en el Espacio Protegido, es sabido que se trata de una especie en regresión en todo el ámbito español y está catalogada como *En Peligro de Extinción* en el Catálogo

Regional de Especies Amenazadas de la Comunidad de Madrid. Por todo ello su presencia en el Espacio Protegido ha de considerarse de alto valor (Tabla 8).

En términos generales, la distribución de estas especies se asocia a los tramos fluviales que mantienen un mejor estado de conservación.

5.11.3.3. PECES CONTINENTALES

Tras la actualización del inventario, en el Espacio Protegido Red Natura 2000 se ha constatado la presencia de un total de 5 especies de peces continentales consideradas Especies Red Natura 2000: barbo comizo (*Barbus comiza* = *Luciobarbus comizo*), boga de río (*Chondrostoma polylepis* = *Pseudochondrostoma polylepis*), bermejuela (*Rutilus arcasii* = *Achondrostoma arcasii*), calandino (*Rutilus alburnoides* = *Squalius alburnoides*) y *Cobitis taenia* (como se indica en el apartado 3.2.2 de este documento, actualmente bajo esta denominación se recogen dos especies presentes en el Espacio Protegido; la colmilleja, *C. paludica*, y la lamprehuela, *C. calderoni*).

Las comunidades piscícolas del Espacio Protegido Red Natura 2000 aparecen bien representadas, si bien sus poblaciones tienden a encontrarse aisladas y, por lo general, afectadas por la alteración de sus hábitats. La mayoría de las poblaciones de estas especies se distribuyen a lo largo de los principales cauces fluviales del Espacio Protegido: ríos Jarama, Henares y Tajo. Tanto el barbo comizo como el calandino se encuentran incluidos, en la categoría de peligro de extinción, en el Catálogo Regional de Especies Amenazadas. En el caso de *Cobitis taenia*, y en concreto de *C. paludica*, se trata de una especie endémica de la Península Ibérica que, en la Comunidad de Madrid, aparece citada en los ríos Alberche, Cofio, Perales, Guadarrama, Manzanares, Henares, Guadalix, Lozoya, y en los tramos medio y alto del río Jarama.

5.11.3.4. INVERTEBRADOS

En el Espacio Protegido se encuentran dos especies de invertebrados incluidos en el Anexo II de la Ley 42/2007, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad: *Coenagrion mercuriale* y *Cerambyx cerdo*, este último también incluido en el Anexo V de la citada Ley.

La especie *Coenagrion mercuriale*, odonato perteneciente a la familia *Coenagrionidae*, habita preferentemente en aguas corrientes de pequeñas dimensiones, soleadas y con vegetación emergente bien desarrollada; riachuelos poco caudalosos y arroyos o canales de riego entre prados o campos de cultivo, a veces con muy pequeño caudal, son sus medios favoritos. Es característico que la especie ocupe medios poco caudalosos, y cuando aparece en corrientes de caudal medio o grande, lo hace en tramos donde existen brazos laterales someros o estrechos.

La segunda de las especies de invertebrados de interés comunitario presente en el Espacio Protegido, *Cerambyx cerdo*, es un coleóptero de la familia de los cerambícidos. Sin embargo, pese a ser una especie abundante y ampliamente distribuida en la zona mediterránea, no resulta abundante en la Comunidad de Madrid, donde sólo ha sido citada en nueve localidades, una de ellas dentro del Espacio Protegido, concretamente en Aranjuez.

5.11.4. ESPECIES DE AVES DE LA DIRECTIVA 2009/147/CE

El Plan de Manejo de la ZEPA incluye especies de aves del Anexo I de la Directiva 2009/147/CE, por lo tanto, consideradas de Interés Comunitario, y 30 especies de aves migratorias no incluidas en dicho Anexo, pero sobre las que es de aplicación el apartado 2 del artículo 4 de dicha Directiva.

Especies de aves presentes en la ZEPA "Cortados y Cantiles de los ríos Jarama y Manzanares" que figuran en el Anexo I de la Directiva 2009/147/CE (Anexo IV de la Ley 42/2007, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad).

A022	<i>Ixobrychus minutus</i>	Avetorillo común
A023	<i>Nycticorax nycticorax</i>	Martinete común
A026	<i>Egretta garzetta</i>	Garceta común
A029	<i>Ardea purpurea</i>	Garza imperial
A031	<i>Ciconia ciconia</i>	Cigüeña blanca

A060	<i>Aythya nyroca</i>	Porrón pardo
A071	<i>Oxyura leucocephala</i>	Malvasía cabeciblanca
A073	<i>Milvus migrans</i>	Milano negro
A074	<i>Milvus milvus</i>	Milano real
A080	<i>Circaetus gallicus</i>	Culebrera europea
A081	<i>Circus aeruginosus</i>	Aguilucho lagunero
A084	<i>Circus pygargus</i>	Aguilucho cenizo
A091	<i>Aquila chrysaetos</i>	Águila real
A092	<i>Hieraaetus pennatus</i>	Aguillilla calzada
A093 (A707)	<i>Hieraaetus fasciatus (Aquila fasciatus)</i>	Águila-azor perdicera
A094	<i>Pandion haliaetus</i>	Águila pescadora
A095	<i>Falco naumanni</i>	Cernícalo primilla
A098	<i>Falco columbarius</i>	Esmerejón
A103	<i>Falco peregrinus</i>	Halcón peregrino
A119	<i>Porzana porzana</i>	Polluela pintoja
A124	<i>Porphyrio porphyrio</i>	Calamón
A128	<i>Tetrax tetrax</i>	Sisón común
A129	<i>Otis tarda</i>	Avutarda común
A131	<i>Himantopus himantopus</i>	Cigüeñuela
A132	<i>Recurvirostra avosetta</i>	Avoceta común
A133	<i>Burhinus oedichnemus</i>	Alcaraván común
A140	<i>Pluvialis apricaria</i>	Chorlito dorado
A151	<i>Philomachus pugnax</i>	Combatiente
A176	<i>Larus melanocephalus</i>	Gaviota cabecinegra
A193	<i>Sterna hirundo</i>	Charrán común
A197	<i>Chlidonias niger</i>	Fumarel común
A215	<i>Bubo bubo</i>	Búho real
A222	<i>Asio flammeus</i>	Búho campestre
A229	<i>Alcedo atthis</i>	Martín pescador común
A231	<i>Coracias garrulus</i>	Carraca
A242	<i>Melanocorypha calandra</i>	Calandria común
A245	<i>Galerida theklae</i>	Cogujada montesina
A246	<i>Lullula arborea</i>	Alondra totovía
A255	<i>Anthus campestris</i>	Bisbita campestre
A272	<i>Luscinia svecica</i>	Ruiseñor pechiazul
A279	<i>Oenanthe leucura</i>	Collalba negra
A293	<i>Acrocephalus melanopogon</i>	Carricerín real
A302	<i>Sylvia undata</i>	Curruca rabilarga
A346	<i>Pyrrhocorax pyrrhocorax</i>	Chova piquirroja
A420	<i>Pterocles orientalis</i>	Ganga ortega

Especies de especies de aves migratorias de la ZEPA “Cortados y Cantiles de los ríos Jarama y Manzanares”.

A004	<i>Tachybaptus ruficollis</i>	Zampullín común
A005	<i>Podiceps cristatus</i>	Somormujo lavanco
A008	<i>Podiceps nigricollis</i>	Zampullín cuellinegro

A017	<i>Phalacrocorax carbo</i>	Cormorán grande
A025	<i>Bubulcus ibis</i>	Garcilla bueyera
A028	<i>Ardea cinerea</i>	Garza real
A043	<i>Anser anser</i>	Ánsar común
A048	<i>Tadorna tadorna</i>	Tarro blanco
A051	<i>Anas strepera</i>	Ánade friso
A052	<i>Anas crecca</i>	Cerceta común
A053	<i>Anas platyrhynchos</i>	Ánade real
A054	<i>Anas acuta</i>	Ánade rabudo
A055	<i>Anas querquedula</i>	Cerceta carretona
A056	<i>Anas clypeata</i>	Cuchara común
A059	<i>Aythya ferina</i>	Porrón europeo
A061	<i>Aythya fuligula</i>	Porrón moñudo
A123	<i>Gallinula chloropus</i>	Polla de agua
A125	<i>Fulica atra</i>	Focha común
A136	<i>Charadrius dubius</i>	Chorlitejo chico
A141	<i>Pluvialis squatarola</i>	Chorlito gris
A142	<i>Vanellus vanellus</i>	Avefría europea
A145	<i>Calidris minuta</i>	Correlimos menudo
A152	<i>Lymnocyptes minimus</i>	Agachadiza chica
A153	<i>Gallinago gallinago</i>	Agachadiza común
A156	<i>Limosa limosa</i>	Aguja colinegra
A160	<i>Numenius arquata</i>	Zarapito real
A162	<i>Tringa totanus</i>	Archibebe común
A164	<i>Tringa nebularia</i>	Archibebe claro
A165	<i>Tringa ochropus</i>	Andarrios grande
A168	<i>Actitis hypoleucos</i>	Andarrios chico
A179	<i>Larus ridibundus</i>	Gaviota reidora
A183	<i>Larus fuscus</i>	Gaviota sombría
A233	<i>Jynx torquilla</i>	Torcecuello euroasiático
A333	<i>Trichodroma muraria</i>	Treparriscos

A continuación, se hace una breve descripción de algunas de las especies de aves más relevantes presentes en las dos ZEPA, consideradas en el Plan de Gestión de la ZEPA como “especies clave”, ya que su conservación supone la de la mayoría de las especies que comparten su mismo hábitat.

Garza imperial (*Ardea purpurea*)

Especie presente en todo tipo de masas de agua dulce, aunque también salobre, pero siempre con extensas formaciones de helófitos, fundamentalmente carrizales, y con escasa interferencia humana, que constituyen los lugares escogidos para emplazar los nidos. Como áreas de alimentación prefiere las partes someras de estas mismas masas de agua, pero también orillas de ríos y canales.

La Garza Imperial ha aumentado ligeramente sus efectivos reproductores y se han formado nuevas colonias de cría, lo cual asegura su presencia en el Espacio. Esta especie se encuentra incluida en la categoría Especie sensible a la alteración de su hábitat en el Catálogo Regional de Especies Amenazadas, encontrándose también incluida en el Listado de Especies Silvestres en Régimen de Protección Especial.

Aguilucho lagunero occidental (*Circus aeruginosus*)

La presencia de esta especie está ligada en buena medida a humedales con vegetación palustre de porte medio o alto, con formaciones de carrizo, enea, junco de laguna o masiega. Si bien este tipo de sustrato es utilizado para la instalación de los nidos, el Aguilucho Lagunero se comporta como ave propia de espacios abiertos, donde campea para cazar por cultivos de cereal, almajares, arroyos y láminas de agua abiertas.

En el Catálogo Regional de Especies Amenazadas está incluida en la categoría de especie sensible a la alteración de su hábitat. Asimismo, también se encuentra incluida en el Listado de Especies Silvestres en Régimen de Protección Especial.

Cigüeñuela (*Himantopus himantopus*)

Es una especie limícola que ocupa un amplio rango de hábitats, principalmente en zonas costeras y marismas, pero también en lagunas interiores, embalses y charcas temporales. Prefiere zonas húmedas estacionales con agua dulce o salobre cuando están disponibles.

Los últimos censos realizados en las ZEPA indican que se trata de una especie relativamente abundante. Esta especie se encuentra incluida en el Catálogo Regional de Especies Amenazadas, en la categoría de especie de interés especial, además de en el Listado de Especies Silvestres en Régimen de Protección Especial.

Calamón (*Porphyrio porphyrio*)

El calamón, aunque cría principalmente en primavera puede hacerlo durante todo el año. Para ello selecciona diferentes zonas húmedas donde nidifica como lagunas, canales, graveras, embalses o tramos bajos de ríos, estando constituido su hábitat por vegetación palustre, básicamente de espadaña, carrizos y juncos. Es una especie sedentaria aunque realiza pequeños desplazamientos. Mantiene una población invernante de en torno a 50 individuos. Esta especie está incluida en el Listado de Especies Silvestres en Régimen de Protección Especial.

Aguiluchos cenizo (*Circus pygargus*)

Su problemática de conservación está relacionada con las tasas de mortalidad de juveniles y pollos durante las labores de recolección del cereal. Esta especie está incluida en el Catálogo Regional de Especies Amenazadas, en la categoría de especie vulnerable en el Catálogo Español de Especies Amenazadas.

Cernícalo primilla (*Falco naumanni*)

El cernícalo primilla es una especie que habita en zonas abiertas, distribuyéndose fundamentalmente por las estepas cerealistas. Es una especie colonial facultativa que puede formar colonias de más de un centenar de parejas reproductoras. En general, se instalan en diferentes construcciones, aunque algunas parejas también crían en cortados rocosos o en los tejados derrumbados de antiguas edificaciones rurales. Esta especie está incluida en la categoría de especie en peligro de extinción en el Catálogo Regional de Especies Amenazadas, además de en el Listado de Especies Silvestres en Régimen de Protección Especial.

Avutarda común (*Otis tarda*)

Su hábitat óptimo lo constituyen zonas llanas y abiertas de cereal extensivo de secano, con barbechos, leguminosas de secano (alfalfa, veza) y pastizales o prados naturales. Evita en general las cercanías de lugares habitados o carreteras transitadas. En el Catálogo Regional de Especies Amenazadas la avutarda está incluida en la categoría de especie sensible a la alteración de su hábitat. Asimismo, también se encuentra incluida en el Listado de Especies Silvestres en Régimen de Protección Especial.

Milano negro (*Milvus migrans*)

Especie asociada a las actividades humanas, frecuentando basureros, muladares o granjas y es especialmente abundante en dehesas con ganado vacuno extensivo, en zonas con carroñas pequeñas y cerca de grandes basureros cuando existe un hábitat de nidificación adecuado. Es una de las rapaces más sociales, reuniéndose en grandes dormideros, en puntos de alimentación

y en agrupaciones dispersas de cría. Esta especie está incluida en el Listado de Especies Silvestres en Régimen de Protección Especial.

Búho real (*Bubo bubo*)

Es una especie que se adapta a una notable diversidad de hábitats, ocupando tanto zonas semidesérticas desarboladas, como amplios bosques. La especie se encuentra incluida en de la categoría de especie vulnerable en el Catálogo Regional de Especies Amenazadas, así como en el Listado de Especies Silvestres en Régimen de Protección Especial.

Halcón peregrino (*Falco peregrinus*)

Esta especie ocupa preferentemente las cárcavas y cortados rocosos o arcillosos excavados por la erosión fluvial en las estepas cerealistas, donde abundan sus presas potenciales, casi siempre aves. La población madrileña se distribuye en dos grandes zonas: en la sierra madrileña y en las vegas fluviales, siendo esta última la que presenta mayor número de territorios de cría. Esta especie está catalogada como vulnerable en el Catálogo Regional de Especies Amenazadas y, también, incluida en el Listado de Especies Silvestres en Régimen de Protección Especial.

Chova piquirroja (*Pyrhocorax pyrrhocorax*)

Nidifica en cuevas, grietas y cavidades, en construcciones y edificios, o en cortados fluviales como es el caso del Sureste de Madrid. Se alimenta en vegetación baja mediterránea y cultivos de secano con barbechos y vegetación natural, en los que encuentra invertebrados hipogeos. Es una especie territorial en el entorno del nido o asociadas a otras parejas según la disponibilidad de lugares de nidificación. Se trata de una especie incluida en el Catálogo Regional de Especies Amenazadas como de interés especial, así como en el Listado de Especies Silvestres en Régimen de Protección Especial.

6. DIAGNÓSTICO AMBIENTAL DEL MUNICIPIO

Las áreas de diagnóstico ambiental municipio surgen del análisis y agrupamiento de los distintos aspectos ambientales del territorio, prestándose especial al valor ambiental que las definen y diferencian de otras áreas contiguas, partiendo del análisis de los usos del suelo, de los aspectos fisiográficos, hidrográficos y ecológicos más significativos del territorio municipal. Se incorporan también los aspectos de gestión territorial, tales como la aplicación de la legislación sectorial de Montes, Forestal, de Aguas, de Vías Pecuarias y por encima de todos ellos, la existencia del Parque Regional del Sureste, junto con la ZEC “Vegas, cuestras y páramos del sureste” y la ZEPA “Cortados y Cantiles de los Ríos Jarama y Manzanares.

De este modo, el diagnóstico ambiental del municipio de Arganda, en lo referente a los aspectos territoriales que han de ser tenidos en cuenta por el planeamiento urbanístico, necesariamente ha de ir más allá del análisis de los aspectos ecológicos y naturalísticos, siendo necesario incorporar las afecciones de la legislación ambiental vigente.

Es decir, de cara a establecer una clasificación de suelo no urbanizable no basta con considerar el valor ecológico de los distintos suelos sin considerar en el proceso aquel marco legislativo de carácter ambiental al que se encuentran sometidos. Lógicamente, si bien, por ejemplo, un espacio determinado es poseedor de un valor ecológico que lo hace meritorio de ser protegido frente a la urbanización, desde el punto de vista urbanístico no será lo mismo si se trata de un espacio perteneciente a una figura de protección determinada por la legislación sectorial, que si se trata de un enclave no protegido sectorialmente.

6.1. CONDICIONANTES AMBIENTALES

El modelo de ocupación del territorio en Arganda está fuertemente condicionado por la regulación del Parque Regional del Sureste, recogida en su Plan de Ordenación de los Recursos, que junto con la Zona de Especial Conservación (ZEC) “Vegas, cuestras y páramos del sureste” y la Zona de Especial Protección de Aves (ZEPA) “Cortados y Cantiles de los Ríos Jarama y Manzanares” ocupan más de un tercio del término municipal.

Tanto el Plan de Ordenación del Parque Regional como el Plan de Gestión de la Zona de Especial Protección para las Aves “Cortados y Cantiles de los ríos Jarama y Manzanares”², establecen los usos permitidos para cada una de las zonas, siendo vinculantes para el planeamiento urbanístico.

Junto a los espacios naturales existe otra serie de condicionantes que han de ser tenidos en cuenta a la hora de realizar la propuesta urbanística, tales como la existencia de vías pecuarias, hábitats naturales, montes preservados, cauces, lagunas y zonas inundables.

Es por ello que desde el Avance del Plan General se recoge para la ordenación de las áreas comprendidas en estas áreas se clasifican como Suelos No Urbanizables de Protección, con la excepción de los suelos comprendidos en la Zona Zonas G del Parque “A ordenar por el planeamiento urbanístico”.

6.1.1. 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 DECRETO 104/2014, de 3 de septiembre, del Consejo de Gobierno, por el que se declara Zona Especial de Conservación el Lugar de Importancia Comunitaria “Vegas, Cuestras y Páramos del Sureste de Madrid” y se aprueba su Plan de Gestión y el de las Zonas de Especial Protección para las Aves “Carrizales y Sotos de Aranjuez” y “Cortados y Cantiles de los ríos Jarama y Manzanares

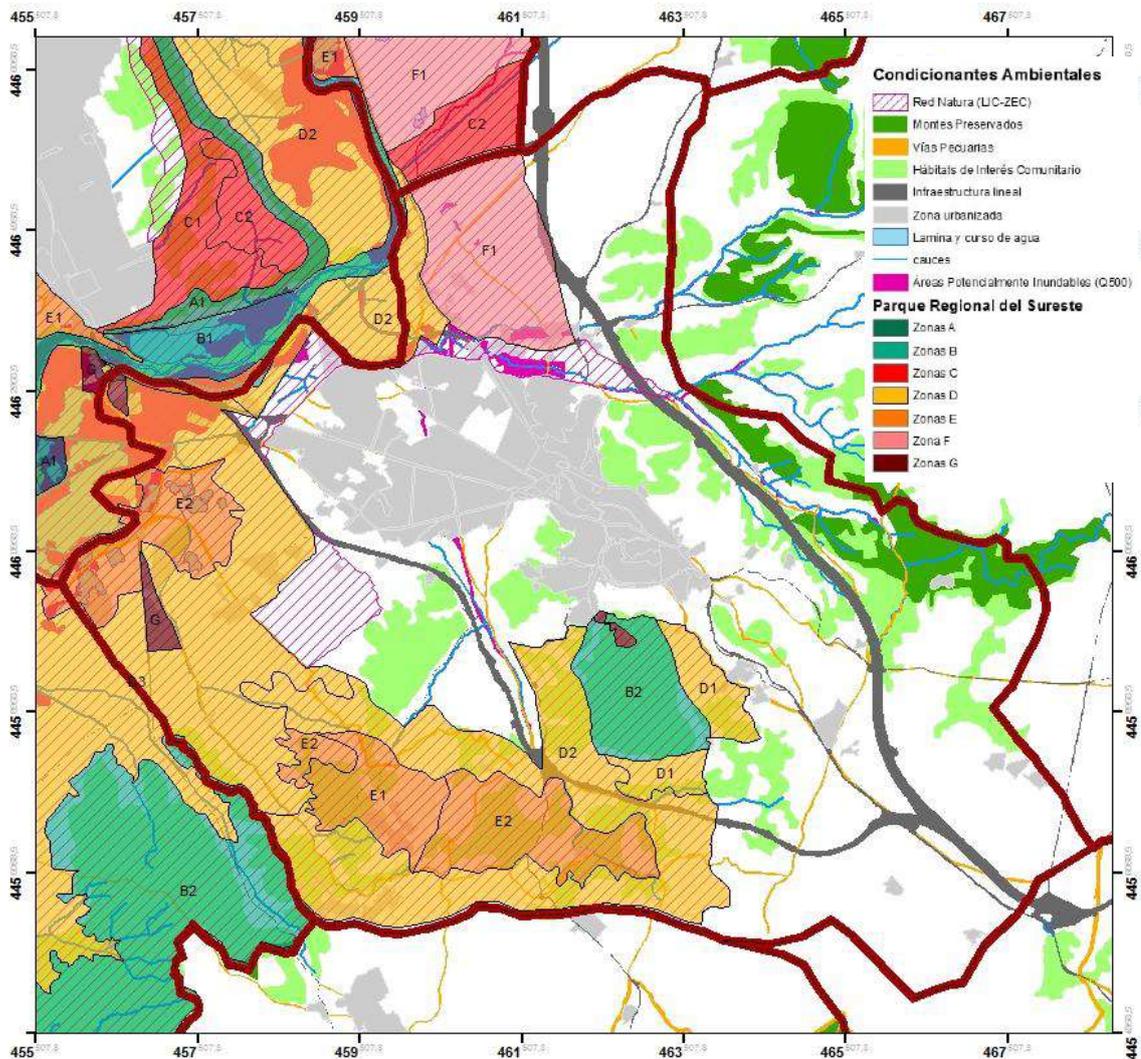


Figura 29. Resumen de los condicionantes ambientales

Estas unidades de diagnóstico ambiental son aquellas áreas referidas a aspectos territoriales de interés ambiental, que en el caso de Arganda se resumen en las siguientes:

- Espacios Protegidos Red Natura 2000.
- Parque Regional del Sureste.
- Terrenos Forestales.
- Hábitats Naturales.
- Vías Pecuarias.
- Cauces principales.
- Carreteras.

Todas ellas regidas por una legislación sectorial que establece sus condiciones de uso y aprovechamiento.

A continuación, se explican brevemente cada una de estas afecciones.

6.1.2. **ESPACIOS PROTEGIDOS DE LA RED NATURA 2000**

La Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad, incorporó al ordenamiento jurídico español las Directivas 79/409/CEE del Consejo, de 2 de abril de 1979, relativa a la conservación de las aves silvestres (Directivas “Aves”); y la Directiva 92/43/CEE del Consejo, de 21 de mayo de 1992, relativa a la conservación de los hábitats naturales y de la fauna y flora silvestres (Directiva “Hábitats”).

En el artículo 42 de dicha Ley, se define la Red Natura 2000 como una “red ecológica coherente” compuesta por los Lugares de Importancia Comunitaria (LIC), hasta su transformación en Zonas Especiales de Conservación (ZEC), dichas Zonas Especiales de Conservación y las Zonas de Especial Protección para las Aves (ZEPA). De igual forma, establece que dichas áreas tengan la consideración de espacios protegidos con la denominación de espacio protegido Red Natura 2000, y con el alcance y las limitaciones que las Comunidades Autónomas establezcan en su legislación y en los correspondientes instrumentos de planificación.

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

6.1.2.1. 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).



Figura 30: Red Natura 2000 en Arganda. ZEC.

6.1.2.2. 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.

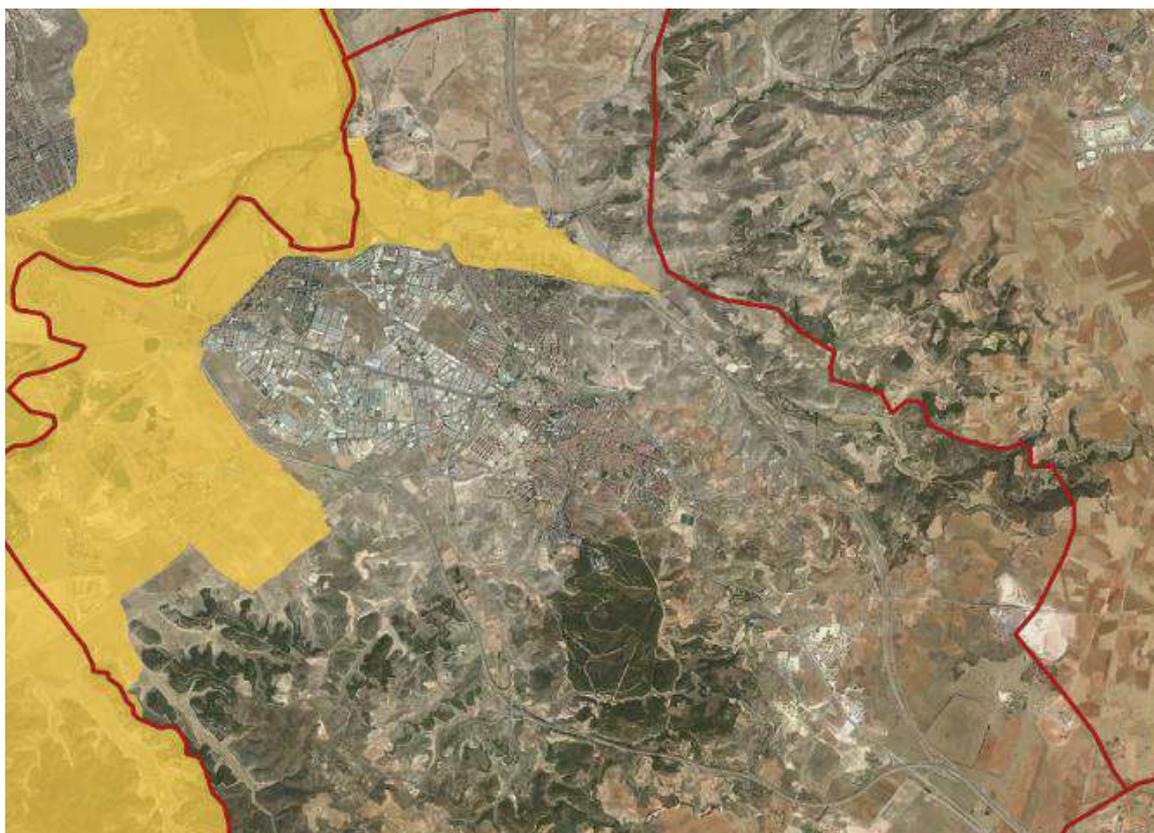


Figura 31: Red Natura 2000 en Arganda. ZEPA.

6.1.3. 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.

En cuanto a las condiciones normativas, el PORN fija para cada zona las medidas de conservación necesarias que responden a las exigencias ecológicas de los tipos de hábitats naturales y de las especies presentes en tales espacios, y se estructura en una parte de contenido jurídico-administrativo; de zonificación; y de regulación de usos y actividades.

Entre los principios que enmarcan el PORN, se encuentra el de la prevalencia de la protección ambiental sobre la ordenación territorial y urbanística, lo que implica una clara preponderancia

de los valores ambientales sobre los urbanísticos, con el alcance restrictivo que ello supone para las expectativas de expansión de los núcleos urbanos incluidos en su ámbito de aplicación.

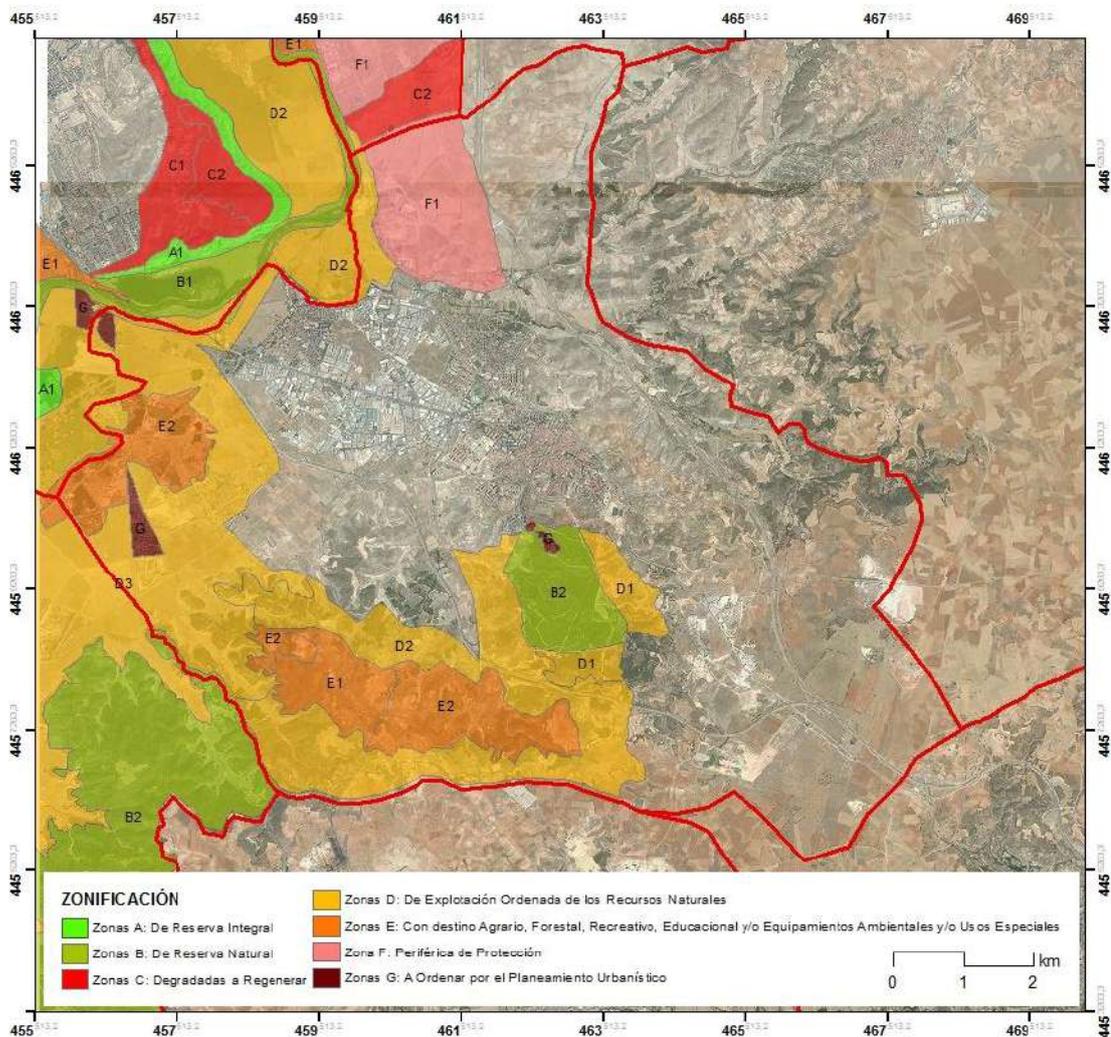


Figura 32: Zonificación del Parque Regional del Sureste en el municipio de Arganda del Rey.

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:

6.1.3.1. 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 prevaleciente 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.

6.1.3.2.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.

6.1.3.3. 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.

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.

6.1.3.4.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 el 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.

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, y representan los elementos naturales de mayor valor ecológico y por tanto se establecerá una categoría específica de “Suelo No Urbanizable de Protección de Hábitat Natural”.

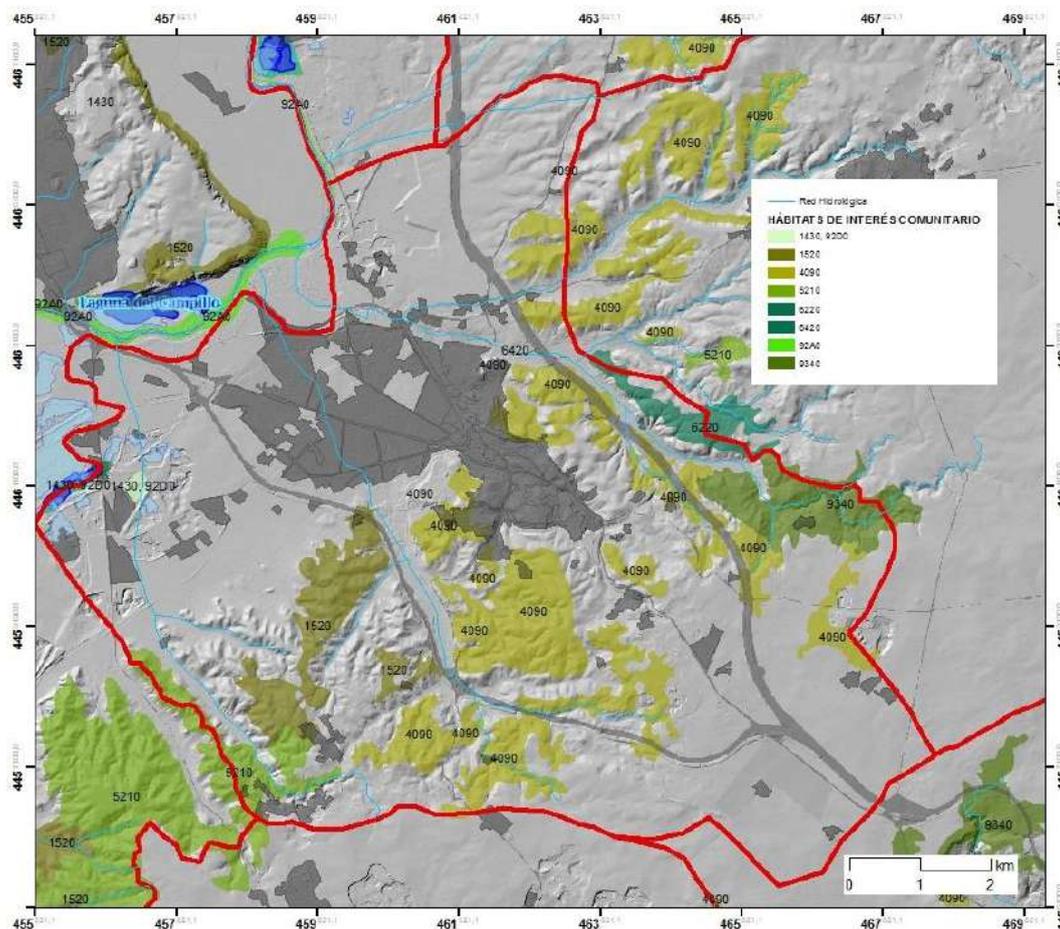


Figura 34: Hábitats naturales de Interés Comunitario.

Tipos de hábitats del Anexo I de la Directiva Hábitats 92/43/CEE presentes en Arganda.

CÓDIGO U.E.	TIPO DE HÁBITAT
1430 , 92DO	Matorrales halonitrófilos (Pegano-salsoletea), Galerías y matorrales ribereños termomediterráneos
1520	Vegetación gipsícola mediterránea (<i>Gypsophiletalia</i>) (*)
4090	Brezales oromediterráneos endémicos con aliaga (espliegueras y tomillares)
5210	Matorral arborescente con <i>Juniperus spp</i> (Coscojares)
5330	Matorrales termomediterráneos y pre-estépicos
6220	Zonas subestépicas de gramíneas y anuales de <i>Thero-Brachypodietea</i> (*).
6420	Prados húmedos mediterráneos de hierbas altas del <i>Molinion-Holoschoenion</i> .
92A0	Bosques de galería de <i>Salix alba</i> y <i>Populus alba</i>
9340	Bosques de <i>Quercus ilex</i> y <i>Quercus rotundifolia</i>

6.1.6. VÍAS PECUARIAS

6.1.6.1. RED DE VÍAS PECUARIAS EXISTENTE

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, son recogidas en el PGOU como Red Supramunicipal de Vías Pecuarias, incluyéndose en una categoría específica de Suelo No Urbanizable de Protección en sus tramos no urbanos. En sus tramos urbanos el PGOU formula las oportunas propuestas de desclasificación y/o cambio de trazado.

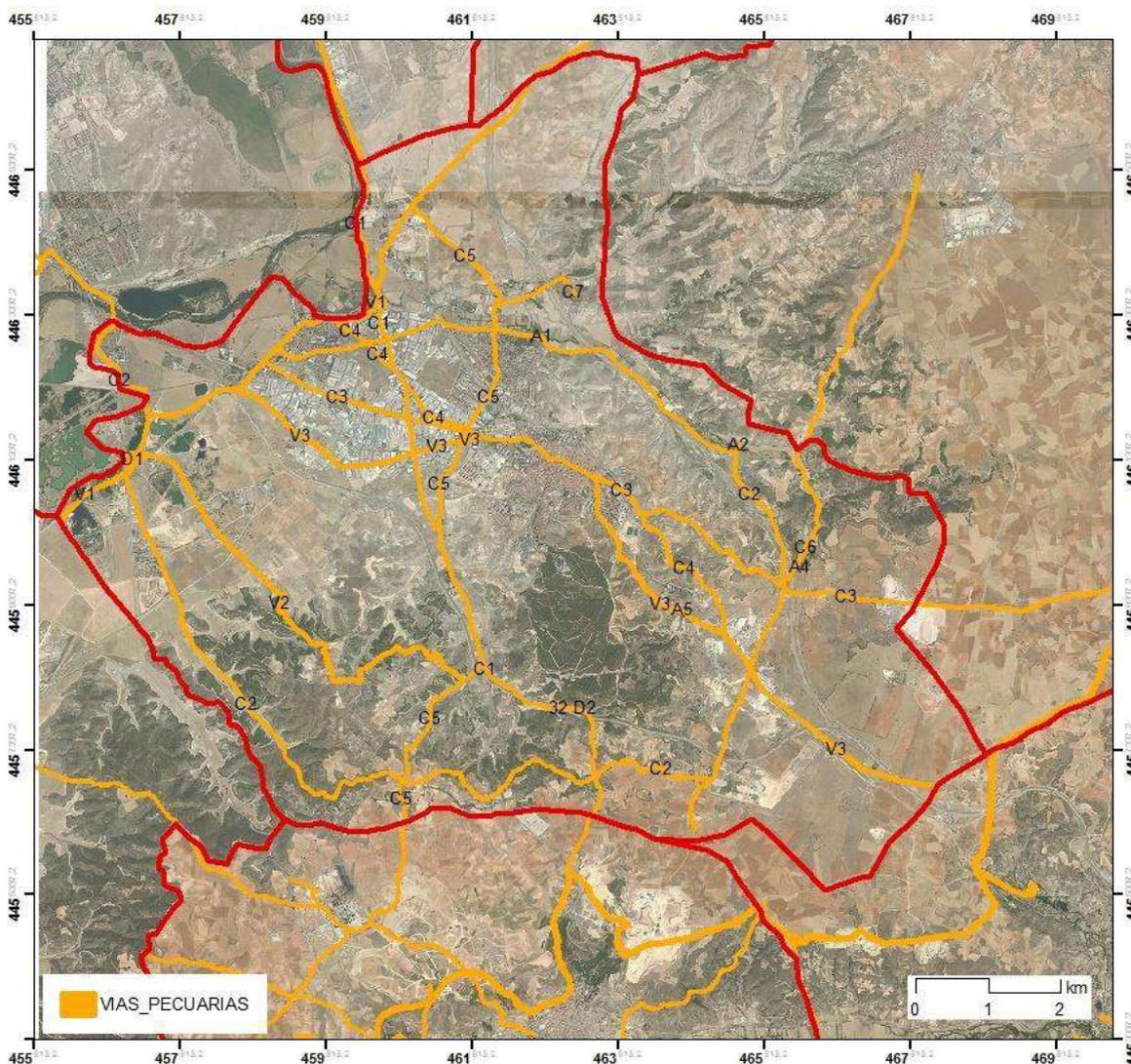


Figura 35: Vías Pecuarias.

CÓDIGO VÍA PECUARIA	NOMBRE VÍA 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

6.1.7. 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:

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.

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.

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.

Arroyo de Cacerón. Desciende desde Campo Real hacia la Vega del Jarama, juntándose con los de Valtierra y Vilches tras atravesar la R-3.

Estos cauces, si bien no cuenta con su dominio público hidráulico deslindado, se encuentra sometidos a lo dispuesto en la legislación de aguas.

Los cauces del municipio deben preservarse conforme a las previsiones del Reglamento del Dominio Público Hidráulico (RD 849/1986, de 11 de abril), con especial atención a sus zonas de contacto con las áreas urbanas y urbanizables, donde se habrán de tener en cuenta las limitaciones impuestas a las siguientes zonas:

- Zona de Policía: Franja de 100 metros a ambos lados del cauce.
- Zona de Flujo Preferente: Sujeta a las limitaciones establecidas en el Reglamento de Dominio Público Hidráulico.

- Zona inundable: Terrenos inundables en un período estadístico de retorno de 500 años. Se sujetan a las restricciones del artículo 14 bis del RDPH.

Por otra parte, consultado el Sistema Nacional de Cartografía de Zonas Inundables, se constata como arroyos aparentemente de escasa entidad a lo largo de la mayor parte del año, pueden producir episodios de riesgo de inundación de gran impacto, debido en parte a una mala planificación del crecimiento urbano en torno a dichos cauces. De ellos, el arroyo de Vilches y el arroyo del Valle han sido responsables de recientes desbordamientos que han originado numerosos daños. Por otra parte, y a pesar de ser un río con alto grado de regulación aguas arriba, con arreglo a la cartografía de zonas inundables, el río Jarama, junto con el sistema de lagunas generadas por extracción de áridos puede conllevar riesgos de inundación por subida del nivel freático en las zonas de influencia del mismo.

Por este motivo, desde el Plan General, se establece una categoría específica de Suelo No Urbanizable por protección de cauces, se pretende garantizar la preservación del entorno de los cursos superficiales de agua, así como garantizar el buen funcionamiento del sistema hidrológico.

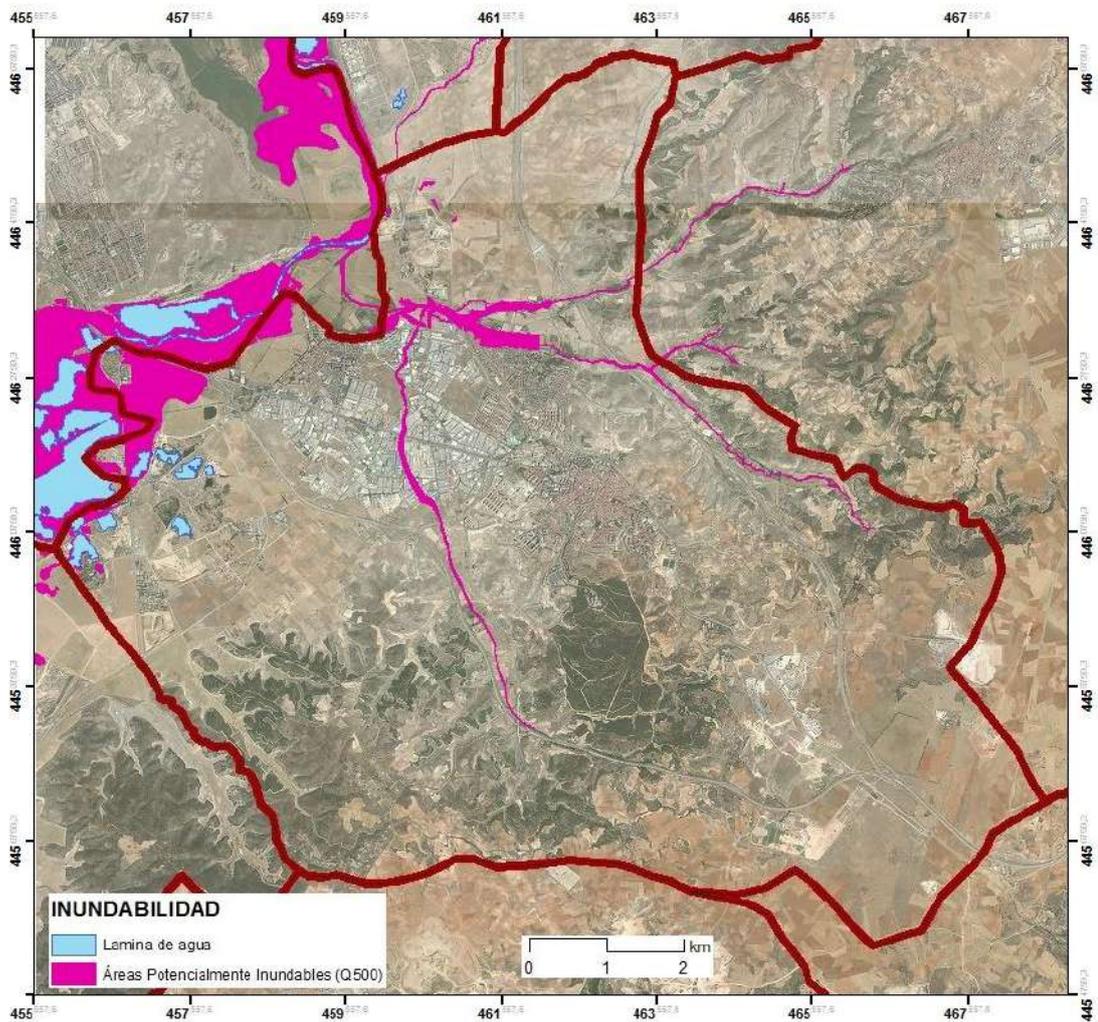


Figura 36: Sistema Nacional de Cartografía de Zonas Inundables. Zona inundable en período de retorno de 500 años en el municipio de Arganda.

6.1.8. CARRETERAS

En el municipio de Arganda del Rey está atravesado por las carreteras:

- E-901/A-3 Madrid – Valencia (Autovía del Este).
- N-III 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-506: De M-501 (Villaviciosa de Odón) a M-300 y A-3 (Arganda del Rey) por San Martín de la Vega.
- M-832: Ramal de enlace entre A-3 y M-506 (Carretera de Chinchón).
- M-313: De A-3 (Arganda del Rey) a M-404 por Morata de Tajuña.
- M-220: De A-3 (Perales de Tajuña) a M-300 (Villalbilla).

En las márgenes de las carreteras del término municipal se estará a lo previsto para las zonas de Dominio Público y Protección en la Ley 3/1991, de 7 de marzo, de Carreteras de la Comunidad de Madrid.

La Zona de Dominio Público está comprendida por las carreteras y sus elementos funcionales y una franja de tres metros, medidos horizontal y perpendicularmente al eje de la misma, desde la arista exterior de la explanación.

La Zona de Protección a ambas márgenes de la carretera se delimita por dos líneas paralelas a una distancia de 15 metros de las aristas exteriores de explanación.

Por otra parte, es de aplicación la Orden de 3 de abril de 2002 que desarrolla el Reglamento de la Ley de Carreteras en materia de accesos a la Red de Carreteras de la Comunidad de Madrid.

7. PROBLEMAS AMBIENTALES EXISTENTES EN EL MUNICIPIO

7.1. PROBLEMÁTICA AMBIENTAL

El municipio de Arganda presenta una problemática ambiental caracterizada por la explotación minera, tanto en la zona de vega, con una importante superficie ocupada por explotaciones de áridos y gravas, que paradójicamente, una vez cesada la actividad en alguna de ellas, han dado origen a alguno de los enclaves de mayor ambiental ecológico del sureste de Madrid, como puede ser la Laguna de las Madres. En las zonas de campiña y de páramo, también son destacables las explotaciones de caliza con un importante impacto paisajístico.

Ninguno de estos elementos incide negativamente en el desarrollo del Plan General, si bien éste ha de considerar especialmente las áreas especiales, en concreto, los Espacios Protegidos pertenecientes a la red de espacios protegidos de la Comunidad de Madrid y a la Red Natura 2000 (ZEC y ZEPA), existentes en el término municipal.

Casi la mitad del territorio que conforma el término municipal de Arganda forma parte del Parque Regional del Sureste y de la ZEPA “Cortados y Cantiles de los ríos Jarama y Manzanares” y ZEC “Vegas, Cuestas y Páramos del Sureste de Madrid. El Parque Regional cuenta con su Plan de Ordenación, el cual establece una zonificación cuyo objetivo es ordenar los usos para garantizar la conservación de los valores naturales que dieron lugar a la declaración del espacio protegido.

Además de estas áreas protegidas, el término de Arganda reúne una serie de elementos ambientales como son la existencia de hábitats naturales de interés, las vías pecuarias, o de los arroyos que discurren por el término, que obligan a restringir aún más si cabe el desarrollo urbano en los mismos, quedando la mayor parte del suelo del suelo rústico, como suelos no urbanizables de protección.

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.

7.1.1. 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 Marañososa, 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.

7.1.2. 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.

7.1.3. 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.

Especial mención tiene la explotación minera ya mencionada, tanto de rocas en las zonas de campiña y de páramos, como las numerosas explotaciones de áridos en la vega. Todas ellas con un fuerte impacto paisajístico sobre el municipio.

7.2. CARACTERIZACIÓN DE LA CALIDAD DEL SUELO

En fases posteriores al Avance, se incorporará a la Documentación Ambiental del Plan General el Estudio de caracterización de Suelos, requerido por el artículo 61 de la Ley 5/2003, de 20 de marzo, de Residuos de la Comunidad de Madrid, donde se establece que entre la documentación de los planes urbanísticos deberá incluirse un Informe de caracterización de la calidad del suelo en el ámbito a desarrollar en orden a determinar la viabilidad de los usos previstos.

8. OBJETIVOS DE PROTECCIÓN AMBIENTAL

8.1. OBJETIVOS AMBIENTALES DEL PLAN GENERAL

Más específicamente sobre los aspectos medioambientales, los objetivos planteados por el Plan General aparecen en sintonía con la definición de principios establecidos por la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid, articulándose entorno a los siguientes aspectos:

- La configuración y organización espaciales de la vida individual y social de modo que proporcione a ésta, en condiciones de desarrollo sostenible, el medio ambiente rural y urbano más adecuado para su desenvolvimiento conforme al orden de derechos, intereses, valores y bienes jurídicos reconocidos y protegidos por la Constitución.
- La organización en suelo no urbanizable de protección de los usos, las edificaciones, las construcciones y las instalaciones que, excediendo de su utilización y explotación conforme a su naturaleza, sean autorizables en dicho suelo, de forma que contribuya en mayor medida a la preservación de su carácter rural.
- La preservación de las características de los espacios naturales protegidos y del suelo excluido del proceso de urbanización.
- La protección, rehabilitación y mejora del medio ambiente urbano y rural, así como del patrimonio histórico-artístico, cultural y arquitectónico.

En definitiva, el Plan General asume como propio desde la misma génesis de su propuesta urbanística, el objetivo de proteger y potenciar el medio natural, recogiendo aquellos elementos que se protegen desde la legislación sectorial, y preservando de la urbanización y de las actividades que no le son propias aquellos ámbitos que por sus características intrínsecas cumplen los requisitos que la ley contempla para su protección desde el planeamiento.

Entre otros aspectos, esta apuesta de restricción del crecimiento urbanístico al borde del núcleo urbano y a pequeñas piezas de remate de este es consecuencia de la consideración y cumplimiento de las legislaciones sectoriales tanto de la Comunidad de Madrid, como del Estado y de la Unión Europea.

De igual modo, se regularán los usos y actividades permitidas en cada categoría de suelo protegido con el fin de protegerlo y potenciar su explotación adecuada a su vocación inherente.

De este modo el Plan General apuesta por un desarrollo urbanístico centrado en los suelos urbanos vacantes, previendo pequeñas reservas de suelo urbanizable, contiguas al casco urbano, para un futuro crecimiento, más necesario en el corto plazo, en el caso del polígono industrial, y más a futuro en el caso del casco urbano de Arganda. De igual manera, el Plan General se centra en el establecimiento de una normativa urbanística respetuosa con la realidad ambiental y ecológica de la zona, salvaguardando los elementos de interés ambiental y, en especial, los espacios naturales protegidos: Parque Regional, ZEC, ZEPA, vías pecuarias, arroyos, etc.

8.2. LA PROTECCIÓN AMBIENTAL EN LA PROPUESTA DEL PLAN GENERAL

Uno de los aspectos fundamentales tenidos en cuenta en la definición de la propuesta del Plan General de Arganda del Rey, ha sido la consideración e incorporación, tanto a la hora de establecer el modelo de ocupación del territorio, como de la normativa urbanística, de la legislación ambiental aplicable al ámbito municipal.

En este sentido, la propuesta del Plan General consiste básicamente en limitar el proceso urbanizador a los ámbitos no consolidados interiores al casco y al área estrictamente contigua al mismo Rey por el sur donde las características físicas y ambientales lo permiten. Por tanto, frente a un plan de desarrollo y ampliación del suelo urbano y urbanizable, se plantea un modelo muy respetuoso con el medio natural y el territorio donde se enclava el municipio.

Entre otros aspectos, esta apuesta de restricción del crecimiento urbanístico al interior del casco y a pequeñas piezas de remate del mismo es consecuencia de la consideración y cumplimiento de las legislaciones sectoriales tanto de la Comunidad de Madrid, como del Estado y de la Unión Europea.

De este modo el Plan General apuesta por un desarrollo urbanístico centrado en los suelos urbanos vacantes, previendo pequeñas reservas de suelo urbanizable, contiguas al casco urbano, para un futuro crecimiento, más necesario en el corto plazo, en el caso del polígono industrial, y más a futuro en el caso del casco urbano de Arganda. De igual manera, el Plan General se centra en el establecimiento de una normativa urbanística respetuosa con la realidad ambiental y ecológica de la zona, salvaguardando los elementos de interés ambiental y, en especial, los espacios naturales protegidos: Parque Regional, ZEC, ZEPA, vías pecuarias, arroyos, etc.

8.3. INCORPORACIÓN DE LEGISLACIÓN AMBIENTAL AL PLAN GENERAL

Se recoge en el presente apartado la referencia a distintas leyes y disposiciones que han sido tenidas en cuenta para la elaboración de la propuesta del Plan General, y que habrán de ser incorporadas a su normativa.

8.4. LEGISLACIÓN AUTONÓMICA

- Ley 5/2003, de 20 de marzo, de Residuos de la Comunidad de Madrid.
- Ley 2/2002, de 19 de junio, de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid.
- Ley 3/2013, de 18 de junio, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid.
- Ley 8/1998, de 15 de junio, de vías pecuarias de la Comunidad de Madrid.
- Ley 16/1995, de 4 de mayo, forestal y de protección de la naturaleza de la Comunidad de Madrid.
- Ley 3/1991, de 7 de marzo de carreteras de la Comunidad de Madrid.
- Ley 2/1991, de 14 de febrero para la protección y regulación de la fauna y flora silvestre en la Comunidad de Madrid.
- Ley 17/1984, de 20 de diciembre, Reguladora del Abastecimiento y Saneamiento de Agua en la Comunidad de Madrid.
- Ley 6/1994, de 28 de junio, sobre el Parque Regional en torno a los ejes de los cursos bajos de los ríos Manzanares y Jarama.
- Decreto 104/2014, de 3 de septiembre, por el que se aprueba el Plan de Gestión de los Espacios Protegidos Red Natura 2000 ZEC “Vegas, Cuestas y Páramos del Sureste de Madrid” y ZEPA “Carrizales y Sotos de Aranjuez” y “Cortados y Cantiles de los ríos Jarama y Manzanares”.
- Decreto 55/2012, de 15 de marzo, del Consejo de Gobierno, por el que se establece el régimen legal de protección contra la contaminación acústica en la Comunidad de Madrid.
- Decreto 170/98, del de 1 octubre, sobre gestión de las infraestructuras de saneamiento de aguas residuales de la Comunidad de Madrid.
- Decreto 131/1997, de 16 de octubre, que fija los requisitos que han de cumplir las actuaciones urbanísticas en relación con las infraestructuras eléctricas
- Decreto 65/1989, de 11 de mayo, por el que se establecen las unidades mínimas de cultivo para el territorio de la Comunidad de Madrid.

8.5. LEGISLACIÓN ESTATAL

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

- Real Decreto 39/2011, de 4 de febrero, para el desarrollo del Listado de Especies Silvestres en Régimen de Protección Especial y del Catálogo Español de Especies Amenazadas.
- Ley 10/2006, de 28 de abril, por la que se modifica la Ley 43/2003, de 21 de noviembre, de Montes. (BOE 29-04-2006)
- Ley 43/2003, de 21 de noviembre, de Montes, modificada por la Ley 10/2006, de 28 de abril.
- 1899 INSTRUMENTO de Ratificación del Convenio Europeo del Paisaje (número 176 del Consejo de Europa), hecho en Florencia el 20 de octubre de 2000. (BOE 05-02-2008).
- Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad.
- Real Decreto 1421/2006, de 1 de diciembre, por el que se modifica el Real Decreto 1997/1995, de 7 de diciembre, por el que se establecen medidas para contribuir a garantizar la biodiversidad mediante la conservación de los hábitats naturales y de la flora y fauna silvestres.
- Ley 43/2003, de 21 de noviembre, de Montes.
- Real Decreto 1193/1998, de 12 de junio, por el que se modifica el Real Decreto 1997/1995, de 7 de diciembre, por el que se establecen medidas para contribuir a garantizar la biodiversidad mediante la conservación de los hábitats naturales y de la fauna y flora silvestre (BOE, núm. 151, de 25 de junio de 1998).
- Real Decreto 1997/1995, de 7 de diciembre, por el que se establece medidas para contribuir a garantizar la biodiversidad mediante la conservación de los hábitats naturales y de la fauna y flora silvestres.
- Real Decreto 139/2011, de 4 de febrero, para el desarrollo del Listado de Especies Silvestres en Régimen de Protección Especial y del Catálogo Español de Especies Amenazadas.
- Decreto 485/1962, de 22 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento de Montes.
- Real Decreto 162/2002, de 8 de febrero, por el que se modifica el artículo 58 del Real Decreto 111/1986, de desarrollo parcial de la Ley 16/1985, de 25 de junio, de Patrimonio Histórico Español.
- Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias.
- Real Decreto 1680/1991, de 15 de noviembre, por el que se desarrolla la disposición adicional novena de la Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español, sobre garantía del Estado para obras de interés cultural.
- Real Decreto 496/1987, de 18 de marzo por el que se aprueba el Reglamento de la Ley 23/1982, de 16 de junio, reguladora del Patrimonio Nacional.
- Real Decreto 111/1986, de 10 de enero, de desarrollo parcial de la Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español, modificado por Real Decreto 64/1994, de 21 de enero.
- Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español.
- Ley 23/1982, de 16 de junio, Reguladora del Patrimonio Nacional.
- Real Decreto 102/2011, de 28 de enero, relativo a la mejora de la calidad del aire.
- Ley 34/2007, de 15 de noviembre, de calidad del aire y protección de la atmósfera.
- Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas.
- Real Decreto 1513/2005, de 16 de diciembre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, en lo referente a evaluación y gestión del ruido ambiental.
- Ley 1/2005, de 9 de marzo, por la que se regula el régimen del comercio de derechos de emisión de gases de efecto invernadero.

- Ley 37-2003, de 17 de noviembre, del Ruido.
- Real Decreto 212/2002, de 22 de febrero, que regula las emisiones sonoras en el entorno debidas a determinadas máquinas al aire libre
- Real Decreto 1066/2001, de 28 de septiembre, por el que se aprueba el reglamento que establece condiciones de protección del dominio público radioeléctrico, restricciones a las emisiones radioeléctricas y medidas de protección sanitaria frente a emisiones radioeléctricas.
- Real Decreto 102/2011, de 28 de enero, relativo a la mejora de la calidad del aire.
- Real Decreto 212/2002, de 22 de febrero, por el que se regulan las emisiones sonoras en el entorno debidas a determinadas máquinas de uso al aire libre.
- Norma Básica de la Edificación NBE-CA-88. Real Decreto 1909/1981, de 24 de julio de 1981, por el que se aprueba la Norma Básica de la Edificación NBE-CA-81 sobre condiciones acústicas en los edificios. (B.O.E. Núm. 214 de 7 de septiembre de 1981). Modificado por Real Decreto 2115/1982 de 12-8-1982. Modificado por Orden 29-9-1988 (RCL 1988\2066).
- Real Decreto 547/79, por el que se modifica el Decreto 833/1975.
- Decreto 833/1975, de 6 de febrero, que desarrolla la Ley 38/72 de Protección del Ambiente Atmosférico.
- Real Decreto 9/2008, de 11 de enero, por el que se modifica el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, aprobado por el Real Decreto 849/1986, de 11 de abril. (BOE de 16-01-2008).
- Real Decreto 907/2007, de 6 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de la Planificación Hidrológica. (BOE de 07-07-2007).
- Real Decreto-Ley 4/2007, de 13 de abril, por el que se modifica el texto refundido de la Ley de Aguas, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio. (BOE de 14-04-2007).
- Real Decreto 606/2003, de 23 de mayo, por el que se modifica Real Decreto 849/1986.
- Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas (BOE núm. 176, de 24 de julio de 2001; corrección de errores BOE núm. 287, de 30 de noviembre de 2001).
- Real Decreto 817/2015, de 11 de septiembre, por el que se establecen los criterios de seguimiento y evaluación del estado de las aguas superficiales y las normas de calidad ambiental.
- Real Decreto 2116/1998, de 2 de octubre, por el que se modifica el Real Decreto 509/1996, de 15 de marzo, de desarrollo del Real Decreto-ley 11/1995, de 28 de diciembre, por el que se establecen las normas aplicables al tratamiento de las aguas residuales urbanas (BOE núm. 251, de 20 de octubre de 1998; c.e. BOE núm. 286, de 30 de noviembre de 1998).
- Real Decreto 509/1996, de 15 de marzo, de desarrollo del Real Decreto-Ley 11/1995, de 28 de diciembre, por el que se establecen las normas aplicables al tratamiento de las aguas residuales urbanas (BOE núm. 77, de 29 de marzo de 1996).
- Real Decreto-Ley 11/1995, de 28 de diciembre, por el que se establecen las normas aplicables al tratamiento de las aguas residuales urbanas (BOE núm. 312, de 30 de diciembre de 1995).
- Real Decreto 140/2003, de 7 de febrero, por el que se establecen los criterios sanitarios de la calidad del agua de consumo humano.
- Real Decreto 927/1988, de 29 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de la Administración Pública del Agua y de la Planificación Hidrológica, en desarrollo de los Títulos II y III. Real Decreto 1315/92, de 30 de octubre, por el que se modifica parcialmente el R.D. 849/1986.

- Resolución de 25 de mayo de 1998, de la Secretaría de Estado de Aguas y Costas, por la que se declaran las “zonas sensibles” en las cuencas hidrográficas intercomunitarias.
- Ley 22/2011, de 28 de julio, de residuos y suelos contaminados.
- Real Decreto 9/2005, de 14 de enero, por el que se establece la relación de actividades potencialmente contaminantes del suelo y los criterios y estándares para la declaración de suelos contaminados.
- Real Decreto Legislativo 1/2016, de 16 de diciembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de prevención y control integrados de la contaminación.
- Ley 22/2011, de 28 de julio, de residuos y suelos contaminados.
- Real Decreto 840/2015, de 21 de septiembre, por el que se aprueban medidas de control de los riesgos inherentes a los accidentes graves en los que intervengan sustancias peligrosas.
- Real Decreto 952/1997, de 20 de junio, por el que se modifica el Reglamento para la ejecución de la Ley 20/1986, de 14 de mayo, Básica de Residuos Tóxicos y Peligrosos, aprobado mediante Real Decreto 833/1986, de 20 de julio.
- Real Decreto 833/1988, de 20 de julio, por el que se aprueba el Reglamento para la ejecución de la Ley 20/1986, de 14 de mayo, Básica de Residuos Tóxicos y Peligrosos.
- Real Decreto 952/1997, de 20 de junio, por el que se modifica el Reglamento para la ejecución de la Ley 20/1986, de 14 de mayo, Básica de Residuos Tóxicos y Peligrosos, aprobado mediante Real Decreto 833/1986, de 20 de julio.
- Ley (Estatal) 22/2011, de 28 de julio, de residuos y suelos contaminados.

8.6. LEGISLACIÓN COMUNITARIA

- Directiva 2011/92/UE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 13 de diciembre de 2011 relativa a la evaluación de las repercusiones de determinados proyectos públicos y privados sobre el medio ambiente.
- Directiva 2001/42/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de junio de 2001, relativa a la evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente.
- Directiva 2011/92/UE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 13 de diciembre de 2011, relativa a la evaluación de las repercusiones de determinados proyectos públicos y privados sobre el medio ambiente.
- Directiva 2009/147/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 30 de noviembre de 2009, relativa a la conservación de las aves silvestres.
- Directiva 94/24/CE, de 8 de junio, por la que se amplía el Anexo 2 de la Directiva 79/409/CEE
- Directiva 92/43 de la CEE del Consejo, de 21 de mayo de 1992, relativa a la conservación de los hábitats naturales y de la fauna y flora silvestres (D.O. nº L 206 de 22 de julio). (Directiva Hábitats).
- Reglamento 3528/86/CEE de protección de los bosques contra la contaminación atmosférica.
- Directiva 79/409 de la CEE del Consejo, de 2 de abril de 1979, relativa a la conservación de aves silvestres (D.O. nº L 103 de 25 de abril). Modificada por la Directiva 91/244/CE (D.O. nº L 115 de 8 de mayo).
- Recomendación 75/66/CEE de la Comisión, de 20 de diciembre de 1974, a los Estados miembros relativa a la protección de las aves y de sus espacios vitales.

8.7. CONVENIOS INTERNACIONALES

- Convenio de Bonn sobre la conservación de especies migratorias de la fauna silvestre, hecho en el 23 de julio de 1979. Anexos I y II.

- Convenio de Berna relativo a la conservación de la vida silvestre y del medio natural en Europa 1979.
- Convenio de Bonn sobre la conservación de especies migratorias de la fauna silvestre, hecho en el 23 de julio de 1979. Anexos I y II.

Mediante la aplicación de estas leyes, decretos y directivas se han establecido las distintas categorías de suelo no urbanizable de protección, no incorporándose como suelo urbano ningún suelo afectado por la legislación sobre conservación de la naturaleza y teniéndose en cuenta las determinaciones de protección ambiental establecidas desde la legislación vigente para los suelos urbanos y urbanizables.

9. ANÁLISIS DE LOS EFECTOS AMBIENTALES PREVISIBLES.

9.1. ALCANCE DE LOS EFECTOS AMBIENTALES DEL PLAN GENERAL.

El Plan General se realiza para actualizar y adecuar la situación urbanística del municipio a su realidad económica y territorial, en el marco de la legislación urbanística actual, tanto estatal como autonómica, y respetando e incorporando la legislación ambiental vigente al ámbito territorial del municipio.

En el conjunto municipal destacan los efectos positivos derivados del establecimiento de áreas ordenadas de urbanización y/o protección, frente a la ocupación indiscriminada del territorio, así como de la aplicación de la Normativa Urbanística, por encima de aquellos negativos, inexistentes, desde el punto de vista ambiental, al proponerse unos crecimientos moderados en el entorno inmediato de dos de los cascos urbanos, en las zonas en las que el Plan de Ordenación de los Recursos Naturales del Parque Regional del Sureste y los Planes de Gestión de la ZEC y ZEPA permite dichos crecimientos.

Al existir un crecimiento muy contenido, siendo el Plan General resultado de la necesidad de adaptar el planeamiento vigente a la actual legislación de suelo, permitiendo mayores dotaciones y equipamientos para el municipio, mediante operaciones de recualificación y reordenación del núcleo; el Documento Inicial Estratégico no puede sino venir a añadir algún dato más a lo que desde el proceso de redacción se plantea, destacándose la inexistencia de impactos ambientales negativos derivados de la aplicación del Plan.

Descartados los impactos negativos de la opción adoptada desde el Plan General, ha de ser valorado como impacto positivo global el establecimiento de una extensa y precisa clasificación de suelo no urbanizable de protección, encaminada a la conservación de los enclaves de alto valor ecológico y paisajístico, y en definitiva a la preservación del carácter rural en un entorno privilegiado desde el punto de vista ambiental.

CLASE DE SUELO	SUPERFICIE TOTAL m ²
SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN SECTORIAL	44.227.176
SNUP-01 Zonas B1 y B2 del Parque Regional del Sureste	2.089.284
SNUP-02 Zona D del Parque Regional del Sureste	15.681.020
Zona D1	1.274.360
Zona D2	8.373.750
Zona D3	6.032.910
SNUP-03 Zona E del Parque Regional del Sureste	6.254.859
Zona E1	1.639.579
Zona E2	4.615.280
SNUP-04 Zona F1 del Parque Regional del Sureste	3.203.560
SNUP-05 Red Natura 2000	2.100.180
SNUP-06 Hábitats Naturales Inventariados	5.189.250
SNUP-07 Protección forestal y de montes	3.334.520
SNUP-08 Vías pecuarias	1.265.232 *
SNUP-09 Zonas inundables	2.201.950
SNUP-10 Infraestructuras	4.172.553
Infraestructura viaria	4.054.820
Infraestructura ferroviaria	117.733
SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN URBANÍSTICA	18.778.770
SNUP-11 Protección de vegas y regadíos	1.079.070
SNUP-12 Protección del paisaje agrario tradicional	17.699.700
TOTAL SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN	63.005.946

* Superpuesto a otras categorías

Se exponen a continuación los efectos ecológicos y territoriales que se derivan del establecimiento de las distintas propuestas del Plan General.

9.2. EFECTOS PREVISIBLES SOBRE LOS ELEMENTOS ESTRATÉGICOS DEL TERRITORIO, SOBRE LA PLANIFICACIÓN SECTORIAL IMPLICADA, SOBRE LA PLANIFICACIÓN TERRITORIAL Y SOBRE LAS NORMAS APLICABLES.

El desarrollo del Plan General de Arganda de Rey no ha de incidir negativamente en los elementos estratégicos del territorio, ya que los crecimientos propuestos se plantean en las inmediaciones tanto del núcleo urbano de Arganda como del polígono industrial, como consolidación y remate de los mismos, no planteándose incidencia sobre la avifauna o sobre los enclaves de valor del término, protegidos por clases específicas de Suelo No Urbanizable de Protección con arreglo a la legislación ambiental vigente.

El alto valor ambiental de Arganda se concreta en la inclusión de más de la mitad del municipio dentro del Parque Regional del Sureste y de la ZEPA "Cortados y Cantiles de los ríos Jarama y Manzanares" y ZEC "Vegas, Cuestas y Páramos del Sureste de Madrid". Este hecho justifica la necesidad de proteger la mayor parte de la superficie del término municipal, especialmente las zonas incluidas por el Plan de Gestión en las denominadas zonas A y B, de mayor valor ambiental, evitándose la calificación de suelos o la posibilidad de permitir instalaciones o actividades que puedan incidir negativamente sobre estos espacios.

9.3. VERTIDOS DE AGUAS RESIDUALES

De la ejecución del Plan General no se desprende ningún riesgo de contaminación de las aguas superficiales o subterráneas, toda vez que recoge una normativa de vertidos con las siguientes cautelas:

1. Los vertidos de efluentes líquidos a las aguas continentales se regulan por el R.D.L. 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas y por el Reglamento del Dominio Público Hidráulico que lo desarrolla (RD 849/1986, de 11 de abril).
2. Las aguas residuales no podrán verterse a cauce libre o canalización sin depuración realizada por procedimientos adecuados a las características del afluente y valores ambientales de los puntos de vertido.
3. En la evaluación de las características de las aguas residuales se considerarán, como mínimo los niveles y valores establecidos en las tablas del anexo al Título IV del Reglamento del Dominio Público Hidráulico.
4. Los vertidos líquidos industriales cumplirán lo establecido en la Ley 10/1993, de 26 de octubre, sobre Vertidos Líquidos Industriales de la Comunidad de Madrid, así como el Decreto 6/1994 de Normas Complementarias para la caracterización de estos vertidos, también de la Comunidad de Madrid.
5. Será también de obligado cumplimiento la normativa específica del Canal de Isabel II en relación con las condiciones de vertido.

9.4. AFECCIONES A ÁREAS SENSIBLES Y A ESPACIOS NATURALES PROTEGIDOS.

Las propuestas contenidas en el documento del Plan no afectan negativamente a Espacios Naturales Protegidos, ya que, como se ha dicho anteriormente, la totalidad de la superficie incluida en tanto en el Parque Regional del Sureste, como a la ZEPA y la ZEC, quedan protegidos dentro de categorías de Suelo No Urbanizable de Protección atendiendo a la zonificación establecida desde el PORN del Parque Regional

9.5. IMPACTO SOBRE LA VEGETACIÓN

En el territorio perteneciente al municipio de Arganda existen masas arbóreas clasificadas como Montes Preservados, así como hábitats naturales inventariados con arreglo a la Directiva Hábitats.

Estas áreas, poseedoras de valor ecológico, y que cuentan con una legislación específica de protección, son tenidas en cuenta desde el Plan General como Suelos No Urbanizables de Protección; por tanto, los efectos negativos, directos o indirectos derivados de la aplicación del presente Plan General son nulos.

La protección de la totalidad de las masas arboladas garantiza la no introducción de disfunción alguna en el equilibrio ambiental y territorial del sistema del que forman parte estas formaciones vegetales.

Por otra parte, los nuevos crecimientos en el entorno del núcleo no conllevarán, como efecto inducido la desaparición de la vegetación arbórea natural, ni afectarán a especies protegidas ni endémicas, quedando como Suelos no Urbanizables de protección la totalidad de las áreas del municipio poseedoras de vegetación arbórea.

9.6. IMPACTO SOBRE LA FAUNA

Dada la propuesta contenida en el Plan, el impacto negativo sobre la fauna se considera inexistente. Por otra parte, las áreas de mayor valor faunístico quedan protegidas bajo las distintas categorías de protección en suelo no urbanizable.

9.7. IMPACTO SOBRE LOS CURSOS DE AGUA

El Plan General no contempla la modificación de ningún curso natural de las aguas, ni la alteración del drenaje natural del terreno.

Desde el Plan General, en aplicación de la legislación sectorial de aguas, se han cartografiado y delimitado como suelos no urbanizables de protección de cauces, los cauces y arroyos que discurren por el término municipal de Arganda, dotándoles del correspondiente grado de protección urbanística establecido por el presente plan.

Por tanto, el impacto ambiental del Plan sobre los cursos de agua se valora como inexistente.

9.8. IMPACTO SOBRE EL PAISAJE

La importancia dada a las características de la edificación, alturas, materiales, cerramientos, así como al tipo de ocupación planteado para los diferentes sectores hace que el impacto paisajístico sobre la edificación consolidada deba ser considerado positivo.

9.9. IMPACTO SOBRE LAS VÍAS PECUARIAS

Las vías pecuarias que discurren por el término municipal se protegen en toda su longitud y anchura dentro de una categoría específica de suelo no urbanizable de protección, en cumplimiento de la Ley de Vías Pecuarias, por lo que el Plan General conlleva un efecto positivo sobre este importante elemento territorial.

Deberá observarse el estatus de las vías pecuarias que discurren por suelos urbanos consolidados, en los que resulta inviable el mantenimiento de los objetivos de protección impuestos por la legislación de vías pecuarias, al tratarse de calles urbanizadas e integradas en la trama urbana consolidada. En este sentido, en los tramos urbanos, el PGOU mantiene su trazado en aquellas zonas ya consolidadas por la urbanización, donde no resulta viable plantear alternativas.

Por otra parte, en aquellos tramos donde se vean afectadas por nuevos desarrollos, se propondrán cambios de trazado para su restitución, integradas en la ordenación, tal y como se describía en el apartado 3.1.3.2 del presente documento.

9.10. AFECCIÓN AL SUELO

Más allá de la afección producida por la ocupación directa de suelo, con el consiguiente cambio en su uso, dada la topografía de los terrenos a ocupar, el plan no conlleva incidencia en cuanto a un posible aumento del riesgo de erosión ni afección sobre la topografía o alteración de las condiciones geomorfológicas.

Por otra parte, para evitar los posibles riesgos de contaminación de suelos, quedan prohibidos los vertidos libres.

9.11. AFECCIÓN AL MEDIO AMBIENTE ATMOSFÉRICO (CONTAMINACIÓN ATMOSFÉRICA Y ACÚSTICA)

La aplicación del Plan apenas supone un incremento en la emisión de contaminantes, contemplando el plan necesidad de adecuación de la calidad acústica de los ambientes exteriores e interiores a lo establecido en la normativa sectorial existente.

En la fase de construcción derivada de la ejecución del plan puede incrementarse temporalmente el nivel de ruidos y emisiones gaseosas cuyo origen es la maquinaria de obra pública que será necesaria emplear. Por el tipo de desarrollos proyectados no se empleará maquinaria pesada o especial, por lo que este incremento de las emisiones gases y de partículas de combustión de motores debe esperarse en valores normales. Una vez concluidas, estos efectos desaparecen. La emisión de polvo y partículas producida por el movimiento de tierras puede ser la afección atmosférica más importante durante esta fase.

9.12. SALUD HUMANA

De la ejecución del Plan y, aplicando la normativa urbanística del mismo, no se desprenden repercusiones o riesgos sobre la seguridad y la salud de las personas.

9.13. ORDENACIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE PROTEGIDO

Unos de los aspectos que se valoran como efecto positivo sobre el entorno natural del municipio, es la amplia y precisa clasificación de suelo no urbanizable que se hace desde el Plan, considerada como medida preventiva frente a los efectos negativos del desarrollo urbano indiscriminado.

9.14. AFECCIÓN A LAS INFRAESTRUCTURAS

El Plan no conlleva afecciones sobre las infraestructuras existentes en el municipio, considerándose éstas suficientes para cubrir las nuevas demandas.

9.15. AFECCIÓN AL MEDIO SOCIO-ECONÓMICO

Los efectos derivados de la ejecución del Plan pueden considerarse positivos en su conjunto, contemplándose entre los objetivos del mismo la dinamización económica del municipio.

10. MEDIDAS FRENTE A EFECTOS AMBIENTALES NEGATIVOS.

10.1. PLANEAMIENTO URBANÍSTICO Y PROTECCIÓN AMBIENTAL

Dadas las peculiaridades de una figura de planeamiento urbanístico como un Plan General, se ha de optar por un planteamiento medioambiental que incorpore las consideraciones de corrección y minimización de impacto en la propia definición de las distintas propuestas de ordenación, crecimientos, infraestructuras, etc., que integran el contenido del propio Plan General. No tendría sentido una evaluación a posteriori para determinar medidas correctoras que vengan a remediar el mayor o menor deterioro ambiental que el planeamiento pudiera producir por no haber tenido en cuenta previamente estas consideraciones en su proceso de formulación.

Puede decirse, por tanto, que la principal medida protectora y minimizadora del impacto ambiental, es el procedimiento mismo de elaboración del plan, en el que el tratamiento de los aspectos ambientales no debería ser realizado como un documento anexo, sino que acompaña a todo el proceso de discusión y definición del modelo urbanístico propuesto, como medida previa al establecimiento de las distintas categorías de suelo.

Así, el impacto ambiental negativo del Plan General se minimiza en la fase de elaboración del mismo, con medidas integradas en su contenido y que son propias del planeamiento urbanístico incluso antes de elaborarse el presente Documento Inicial Estratégico. Con ello no quiere decirse que dicho plan conlleve un impacto negativo nulo sobre el medio ambiente en general, pero el contemplar los aspectos ambientales de forma integrada en planeamiento los minimiza de forma significativa, del mismo modo que el establecer una amplia clasificación del suelo no urbanizable de protección se traduce un impacto positivo para el medio que de no realizarse el plan quedaría expuesto a tensiones e incluso agresiones de tipo urbanístico y ambientales en general.

En definitiva, y aún a riesgo de resultar redundante, cabe valorar los principales aspectos del planeamiento para su justificación como soluciones ambientalmente óptimas para atender a las necesidades locales en materia urbanística, compatibilizando la satisfacción de las demandas sociales con el respeto a los valores de orden ambiental merecedores de protección.

Se indican en este capítulo la forma y las medidas que se han adoptado desde el plan para prevenir, reducir y compensar el impacto ambiental derivado de las mismas.

10.2. APLICACIÓN DE LA LEY DE EVALUACIÓN AMBIENTAL

Se someterán a los procedimientos ambientales correspondientes los planes, proyectos y actividades que así establezcan la Ley 2/2002, de 19 de junio, de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid, y la legislación estatal en la materia que se produzcan como desarrollo del plan general.

La figura de planeamiento de Plan General, por su misma esencia, resulta insuficiente para valorar los efectos ambientales derivados de su desarrollo, ya que la clasificación y calificación de suelo puede conllevar distintas afecciones en función de la ordenación resultante del desarrollo de dichos suelos. Por eso es necesario que el procedimiento de evaluación ambiental de los efectos del Plan se traslade y amplíe a las figuras de planeamiento de desarrollo, consiguiéndose así, al bajar de escala, un más efectivo análisis de las consecuencias del desarrollo del propio plan.

10.3. NORMAS GENERALES DE PROTECCIÓN AMBIENTAL

Si bien el conjunto de determinaciones del Plan General intenta minimizar el impacto ambiental de las distintas actuaciones previstas, hay que hacer especial referencia a los aspectos de "protección ambiental" de la normativa urbanística y específicamente las condiciones generales referentes a los siguientes extremos:

- Protección medioambiental, ecológica y de los niveles de confort.

- Protección del paisaje, de la imagen y de la escena urbana.
- Protección del patrimonio edificado.

Se recogen a continuación una serie de consideraciones que no hacen sino mencionar aquellos aspectos que deberán ser recogidos en el documento de normativa urbanística.

10.4. PROTECCIÓN DEL PAISAJE NATURAL

El Plan General establece la protección del paisaje natural, en los diferentes ámbitos, en relación con sus valores intrínsecos, de acuerdo a la Ley forestal y de protección de la naturaleza de la Comunidad de Madrid, de 16/95 de 4 de mayo y a la Ley de conservación de los espacios naturales y de la flora y fauna silvestres.

En el capítulo de normativa urbanística se establecerán las condiciones en que podrán ejecutarse las edificaciones y desarrollarse los usos y actividades permitidos de acuerdo con los valores a proteger y al fomento de los mismos y del entorno rústico y natural.

10.5. PROTECCIÓN Y MEJORA DE LA IMAGEN Y ESCENA URBANA

Se deberá cuidar el perfil característico de los núcleos urbanos desde el exterior, para lo cual se evitará su ruptura con la aparición de elementos cuyas características sean desproporcionadas, bien en altura, bien en masa edificada, etc., o sus texturas sean inconvenientes, por contraste respecto del conjunto. En función de ello, se atenderá al tratamiento de las edificaciones en las zonas de borde de los núcleos que conforman la fachada de éstos.

10.6. TRATAMIENTO DEL SUELO NO URBANIZABLE

Una componente fundamental del Plan General es la que hace referencia al tratamiento y ordenación del suelo no urbanizable, el cual nace en sí, como una medida preventiva de cara a minimizar los impactos del proceso urbanizador desde un criterio de protección del medio físico.

Así pues, el Plan General se plantea para ordenar y regular los nuevos desarrollos urbanos, pero con un objetivo claro de preservación de aquellos enclaves y entornos de mayor calidad ambiental y ecológica; los cuales, no sólo son mantenidos al margen del proceso urbanizador, sino que son dotados de una figura de protección activa que garantiza su conservación atendiendo a sus valores de orden ecológico, paisajístico, agrario, forestal o por sus especiales características de situación.

La protección del suelo no urbanizable, con una normativa específica sobre usos autorizados y restricciones impuestas en este tipo de suelo, que será desarrollada en el capítulo correspondiente de la normativa urbanística, constituye, por tanto, un capítulo importante en el proceso de discusión del modelo de planificación urbana.

10.7. DEFINICIÓN Y CATEGORÍAS DEL SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN

Desde un criterio de protección del medio físico y de reducción al mínimo del impacto urbano (o de las expectativas urbanas) sobre el mismo, se ha llevado a cabo la categorización del suelo no urbanizable de protección. La necesidad de proteger especialmente aquellas áreas de mayor fragilidad y la aplicación de las limitaciones y servidumbres para la protección del dominio público, así como de la aplicación de legislación sectorial ha llevado a establecer las siguientes categorías de Suelo No Urbanizable de Protección.

I. Suelo No urbanizable de Protección Sectorial.

Resultado de la aplicación de la legislación sectorial vigente, a saber:

- A. SNUP-01. Zonas B1 y B2 del Parque Regional del Sureste: Reserva Natural.
- B. SNUP-02. Zonas D1, D2 y D3 del Parque Regional del Sureste: Explotación Ordenada de los Recursos Naturales.

- C. SNUP-03. Zonas E1 y E2 del Parque Regional del Sureste: Usos Agrario, Forestal, Recreativo, Educacional y/o Equipamientos Ambientales y/o Usos Especiales.
- D. SNUP-04. Zona F1 del Parque Regional del Sureste: Zona Periférica de Protección.
- E. SNUP-05. Terrenos pertenecientes a la Red Natura 2000. Se corresponde con los terrenos incluidos en la ZEPA “Cortados y Cantiles de los ríos Jarama y Manzanares” y ZEC “Vegas, Cuestas y Páramos del Sureste de Madrid”, no incluidos en el Parque Regional del Sureste.
- F. SNUP-06. Hábitats Naturales inventariados. Terrenos incluidos en los hábitats del Anexo I de la Directiva 92/43/CEE, relativa a la conservación de los hábitats naturales y de la flora y fauna silvestres. Se hace extensivo a zonas colindantes con características naturales semejantes.
- G. SNUP-07. Protección Forestal y de Montes. Incluye los Montes de Utilidad Pública y Preservados incluidos en el municipio, conforme a la Ley 16/1995, de la Comunidad de Madrid y además, otras zonas arboladas.
- H. SNUP-08. Vías Pecuarias. Las vías pecuarias se protegen conforme al artículo 25 de la Ley 8/1998, de 15 de junio, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid.
- I. SNUP-09. Protección de zonas inundables. Incluyendo los terrenos definidos como inundables en el artículo 14.1 del reglamento del Dominio Público Hidráulico (Real Decreto 849/1986, de 11 de abril), según la documentación gráfica publicada por el MITMA en el Sistema Nacional de Cartografía de Zonas Inundables. (<https://sig.mapama.gob.es/geoportal/>).
- J. SNUP 10. Protección de Infraestructura Viaria y Ferroviaria.
 - i. Carreteras estatales: Zona de Dominio Público. Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de Carreteras.
 - ii. Carreteras autonómicas: Zona de Protección. Ley 3/1991, de 7 de marzo, de Carreteras de la Comunidad de Madrid.
 - iii. Red de Metro: Zona de Dominio Público Ferroviario, conforme al artículo 13 de la Ley 38/2015, de 29 de septiembre, del sector ferroviario.
- II. Suelo No urbanizable de Protección Urbanística.

Establecida por el planeamiento urbanístico en atención a sus valores agrícolas, forestales o ganaderos; por sus riquezas naturales o por su inadecuación para una transformación urbanizadora:

 - A. SNUP-11. Protección de Vegas y Regadíos.
 - B. SNUP-12. Protección del Paisaje Agrario Tradicional.

10.8. SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN.

10.8.1. SNUP-01. ZONAS B1 Y B2 DEL PARQUE REGIONAL DEL SURESTE: RESERVA NATURAL

Se corresponde con las Zonas B1/B2 del Parque Regional del Sureste, es decir, aquellas zonas 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 estas zonas, con arreglo al PORN del Parque, en Arganda se incluyen unas franjas de la ribera del río Jarama como zona Zonas B₁, y la Dehesa del Carrascal como zona B₂.

Objetivos Prioritarios de Protección:

- a) 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 como es el caso de la Dehesa de Arganda.
- b) La gestión de los montes repoblados en concordancia con las características y factores del medio, considerando como función prevaleciente la protectora, sin perjuicio de que se contemple la multifuncionalidad de los mismos, así como fomentar la evolución hacia la vegetación climática.
- 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, con el fin de evitar la degradación de la zona.
- e) La restauración de aquellas zonas alteradas por la intervención humana.
- f) La propuesta de medidas específicas para limitar aquellas actuaciones que puedan inducir la aparición de riesgos ambientales o la modificación del carácter del paisaje.

10.8.2. SNUP-02. ZONAS D1, D2 Y D3 DEL PARQUE REGIONAL DEL SURESTE: EXPLOTACIÓN ORDENADA DE LOS RECURSOS NATURALES

Se corresponde con las Zonas D1, D2 y D3 del Parque Regional del Sureste.

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.

En función de sus características se diferencian tres áreas:

D1 Se incluyen en esta área algunas manchas al sur y al este del Carrascal de Arganda.

D2 Esta área está formada por terrenos con suelos de mayor capacidad para usos agrícolas, en suelos de vega y en los páramos del sur del término municipal, así como algunas superficies de olivar y enclaves de uso 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.

Objetivos Prioritarios de protección

- 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.
- c) Proponer 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.
- f) La planificación y ordenación de las explotaciones de los recursos mineros y en particular de las explotaciones de áridos, fomentando su restauración.

10.8.3. SNUP-03. ZONAS E1 Y E2 DEL PARQUE REGIONAL DEL SURESTE: USOS AGRARIO, FORESTAL, RECREATIVO, EDUCACIONAL Y/O EQUIPAMIENTOS AMBIENTALES Y/O USOS ESPECIALES

Se corresponde con las Zonas E1, E2 del Parque Regional del Sureste.

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 del Parque Regional 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

- 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 y restauración de las áreas de los ríos y riberas degradadas o transformadas en exceso por actividades antrópicas.
- f) 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, de acuerdo con la legislación ambiental vigente y demás normativa de aplicación.
- g) Respetar y conservar los enclaves de vegetación existentes con valor natural relevante.
- h) las emisiones contaminantes.

10.8.4. SNUP-04. ZONA F1 DEL PARQUE REGIONAL DEL SURESTE: ZONA PERIFÉRICA DE PROTECCIÓN

Se corresponde con la Zona F1 del Parque Regional del Sureste.

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 (Zonas F) y aquellas que albergan situaciones urbanísticas irregulares o situaciones especiales (Zonas G).

Objetivos Prioritarios de las Zonas F1

- 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.

10.8.5. SNUP-05. TERRENOS PERTENECIENTES A LA RED NATURA 2000

Se corresponde con los terrenos incluidos en la ZEPA "Cortados y cantiles de los ríos Jarama y Manzanares" y ZEC "Vegas, cuevas y páramos del sureste de Madrid", no incluidos en el Parque Regional del Sureste.

Esta zona viene determinada por la existencia de hábitats naturales incluidos en el Anexo I de la Directiva Hábitat, o por la presencia frecuente de especies faunísticas de interés europeo para

la conservación, es decir, incluidas en el Anexo I de la Directiva Aves o en el Anexo II de la Directiva Hábitat.

Para la conservación de estas áreas se hace necesario el mantenimiento de las actividades agropecuarias que han dado lugar a su estado actual. También deben acometerse labores de protección y restauración de zonas con problemas de erosión o riesgo de incendio.

Con arreglo al Plan de Gestión de la ZEPA y de la ZEC, y con independencia de las determinaciones establecidas en los territorios de los espacios naturales protegidos o de aquellos otros sometidos a diferentes regímenes de ordenación que se encuentren incluidos en el ámbito del Espacio Protegido Red Natura 2000, con carácter general será de aplicación su normativa específica, así como, en su caso, la regulación de usos y actividades que la misma determina y, en particular, la siguiente:

- Ley 6/1994, de 28 de junio, sobre el Parque Regional en torno a los ejes de los cursos bajos de los ríos Manzanares y Jarama y, en su caso, sus modificaciones.
- Decreto 27/1999, de 11 de febrero, por el que se aprueba el Plan de Ordenación de los Recursos Naturales del Parque Regional en torno a los cursos bajos de los ríos Manzanares y Jarama.
- Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas.
- Ley 7/1990, de 28 de junio, de Protección de Embalses y Zonas Húmedas de la Comunidad de Madrid.
- Acuerdo de 10 de octubre de 1991, del Consejo de Gobierno, por el que se aprueba el Catálogo de Embalses y Humedales de la Comunidad de Madrid.
- Acuerdo de 2 de septiembre de 2004, por el que se aprueba la revisión del Catálogo de Embalses y Zonas Húmedas, de la Comunidad de Madrid.
- Decreto 265/2001, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Plan de Actuación sobre Humedales Catalogados de la Comunidad de Madrid.
- Ley 16/1995, de 4 de mayo, Forestal y de Protección de la Naturaleza de la Comunidad de Madrid.

En tal sentido, la protección y regulación establecida en las citadas normas e instrumentos tiene también la consideración de medidas de conservación en esta categoría de suelo. En todo caso, deberá procurarse la compatibilidad de las medidas establecidas en dichos instrumentos, o las que establezca el Plan Rector de Uso y Gestión del Parque Regional, a fin de contribuir mejor a la coherencia de la red Natura 2000, prevaleciendo en su caso, las primeras en el supuesto de contradicción entre ambas.

10.8.6. SNUP-06. HÁBITATS NATURALES INVENTARIADOS

Incluye los Hábitats Naturales y los Montes Preservados conforme a la Ley 16/1995, de 4 de mayo, Forestal y de Protección de la Naturaleza de la Comunidad de Madrid.

En este tipo de suelo es prioritaria la conservación de los tipos de hábitats naturales de la Directiva Hábitats y de otras masas forestales, además de la mejora de los ecosistemas asociados a los cursos fluviales.

Objetivos Prioritarios de Protección:

- a) La protección y conservación de los hábitats naturales. Particular atención requerirán aquellas con presencia de vegetación valiosa, bien por su carácter climático o por su singularidad.
- b) La mejora y restauración de las áreas de los ríos y riberas degradadas o transformadas en exceso por actividades antrópicas.
- c) La restauración de aquellas zonas alteradas por la intervención humana.

- d) El control de las actividades no compatibles con la calidad natural de la zona, con el fin de evitar su degradación.

10.8.7. SNUP-07. PROTECCIÓN FORESTAL Y DE MONTES

Incluye los Montes de Utilidad Pública y Preservados incluidos en el municipio, conforme a la Ley 16/1995, de la Comunidad de Madrid y además, otras zonas arboladas.

De acuerdo con el art. 9 de la Ley 16/1995, forestal y de protección de la naturaleza, los montes o terrenos sujetos a régimen especial, entre los que se encuentran los Montes de Utilidad Pública y los Montes Preservados, tendrán la calificación de Suelo No Urbanizable de especial protección. Dichos suelos se regularán por las disposiciones de dicha ley, y complementariamente, en todo aquello que no resultase contradictorio con ella, por las que se especifiquen en el presente Plan General.

La delimitación de los Montes Preservados es la establecida en el anexo de la Ley 16/1995, de 4 de mayo, Forestal y de protección de la Naturaleza.

El objetivo de protección es el mantenimiento y mejora de la cubierta vegetal existente, así como de los recursos básicos que la hacen posible, y la preservación de la fauna que ésta acoge y sostiene.

Se establecen como usos propios los forestales y de conservación de la naturaleza, admitiéndose como usos compatibles el esparcimiento y recreo que no impliquen construcciones o edificaciones permanentes.

Los cauces y vías pecuarias que discurren por los terrenos forestales suman a la protección derivada de la aplicación de la Ley Forestal, la específica de cauces y vías pecuarias.

10.8.8. SNUP-08. VÍAS PECUARIAS

Bajo esta categoría de protección se ha incluido la totalidad de las vías pecuarias en su tránsito por el Suelo No Urbanizable del municipio, superponiéndose a otras protecciones en aquellos lugares donde concurren valores ambientales de otro tipo.

Las vías pecuarias del término municipal de Arganda quedan protegidas en el presente Plan General conforme al artículo 25 de la Ley 8/1998, de 15 de junio, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid, además de la protección establecida para las mismas por la Ley 3/2013, de 18 de junio, de patrimonio histórico de la Comunidad de Madrid. Dicha protección se instrumenta a través de las siguientes determinaciones:

1. Se establece una calificación de Red Pública Supramunicipal con carácter estructurante para todas las vías pecuarias, independientemente de la clasificación del suelo que atraviesen. Dicho tratamiento se recoge en el plano de ordenación estructurante PO-2.
2. Se establece una categoría específica de Suelo No Urbanizable de Protección SNUP-08, de protección de Vías Pecuarias, indicada gráficamente en el plano de ordenación estructurante PO-1. En aquellos tramos de vía pecuaria que cruzan terrenos en Suelo No Urbanizable que son objeto de protección por otros motivos prevalentes, (cauces, red natura, infraestructura viaria, etc.), se mantiene la afección de vía pecuaria a pesar de su clasificación conforme a otra categoría de protección. La afección de representa mediante tramado superpuesto en el plano de ordenación estructurante PO-1.
3. En los tramos donde las vías pecuarias clasificadas atraviesan el suelo urbano consolidado, se han establecido calificaciones de viario y/o espacio libre público, representándose la afección pecuaria, superpuesta a dichas calificaciones, en los planos de ordenación pormenorizada PO-3 y PO-4.
4. En las zonas de contacto con los suelos urbanos y urbanizables, se ha establecido el límite de los sectores coincidiendo con el de las vías pecuarias identificadas, excluyendo el dominio público pecuario.

10.8.9. SNUP-09. PROTECCIÓN DE ZONAS INUNDABLES

Incluyendo los terrenos definidos como inundables en el artículo 14.1 del reglamento del Dominio Público Hidráulico (Real Decreto 849/1986, de 11 de abril), según la documentación gráfica publicada por el MITMA en el Sistema Nacional de Cartografía de Zonas Inundables. (<https://sig.mapama.gob.es/geoportal/>).

En estas zonas se han de tener en cuenta las condiciones establecidas por el Real Decreto Legislativo 1/2001 por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas; y el Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico.

10.8.10. SNUP-10. PROTECCIÓN DE INFRAESTRUCTURA VIARIA Y FERROVIARIA

Bajo esta categoría se agrupan los terrenos ocupados por las siguientes infraestructuras:

4. Carreteras estatales, incluyendo la zona de servidumbre definida en la Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de Carreteras del Estado.
5. Carreteras Autonómicas, incluyendo la zona de protección definida en la Ley 3/1991, de 7 de marzo de Carreteras de la Comunidad de Madrid.
6. Líneas de ferrocarril, incluyendo la zona de protección definida en la Ley 38/2015, de 29 de septiembre, del sector ferroviario.

Las infraestructuras del territorio determinan, en suelo no urbanizable de protección, una afección cautelar de protección sobre sus suelos colindantes, en los términos establecidos por la legislación sectorial específica aplicable en cada caso.

10.8.11. SNUP-11. PROTECCIÓN DE VEGAS Y REGADÍOS

Establecida por el planeamiento urbanístico en atención a la necesidad de preservar los suelos de la vega del arroyo de Vilches y del arroyo de Valtierra, tanto por su interés como suelos de alto potencial agrícola, como su importante papel en la regulación de los caudales y su potencial riesgo de inundación. La conservación de estos suelos frente al proceso urbanizador contribuye a la regulación natural del riesgo de inundación.

Objetivos Prioritarios

- a) La protección y conservación de los suelos de vega y del curso natural del agua.
- b) La restauración de aquellas zonas alteradas por la intervención humana y en especial de los cursos naturales de agua.
- c) El control de las actividades no compatibles con la calidad natural de estos suelos, con el fin de evitar la degradación de la vega.
- d) La propuesta de medidas específicas para limitar aquellas actuaciones que puedan inducir la aparición de riesgos ambientales o la modificación del carácter del paisaje.
- e) El control de los usos y actividades no compatibles con la calidad natural y productiva de los suelos, con el fin de evitar su degradación y contribuir al equilibrio hidrológico
- f) Proponer medidas específicas para limitar aquellas actuaciones que puedan inducir la aparición de riesgos ambientales o la modificación del carácter del paisaje.
- g) Respetar y conservar los enclaves de vegetación existentes con valor natural relevante.

10.8.12. SNUP-12. PROTECCIÓN DEL PAISAJE AGRARIO TRADICIONAL

Establecida por el planeamiento urbanístico en atención al valor paisajístico tradicional del municipio de Arganda, caracterizado por la alternancia de usos agrícolas adaptados a los tipos de suelo y características fisiográficas del terreno.

Estas áreas se caracterizan por la existencia de cultivos de cereales de secano, olivares, viñedos, frutales intercalados con zonas de matorrales ralos y relictos de encinares y coscojares, que en su conjunto definen el paisaje tradicional de la campiña del sureste de Madrid.

Objetivos Prioritarios:

- a) La protección y conservación de los enclaves de especial valor natural y de las zonas singulares
- b) El control de las actividades no compatibles con el paisaje agrario tradicional, con el fin de evitar la degradación de la zona.
- 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 gestión de los montes repoblados en concordancia con las características y factores del medio, considerando como función prevaleciente la protectora, sin perjuicio de que se contemple la multifuncionalidad de los mismos, así como fomentar la evolución hacia la vegetación climática.
- e) El control de los usos y actividades no compatibles con la calidad natural de la zona, con el fin de evitar su degradación.
- f) La protección y conservación de los enclaves de vegetación existentes con valor natural relevante.
- g) La planificación y ordenación de las explotaciones de los recursos mineros y en particular de las explotaciones de áridos, fomentando su restauración.

10.8.13. OTRAS AFECCIONES SECTORIALES

Existen otras afecciones sectoriales que por sí solas no determinan la necesidad de una categoría específica de Suelo No Urbanizable de Protección, pero que deben ser tenidas en cuenta a la hora de establecer el régimen de los terrenos afectados, sobre todo en relación con autorizaciones e informes preceptivos para el desarrollo de todo tipo de actuaciones. Se trata de las siguientes.

10.8.13.1. ZONA DE POLICÍA DE CAUCES

En los terrenos de la zona de policía de cauces se han de tener en cuenta las condiciones establecidas por el Real Decreto Legislativo 1/2001 por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas; y el Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico.

10.8.13.2. ZONA DE AFECCIÓN DE CARRETERAS

La zona de afección de la Autopista R-3, la Autovía A-3 y la N-III y la se superpone con otras categorías de suelo, siendo de aplicación sobre los terrenos afectados las determinaciones que para esta zona recoge la Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de Carreteras del Estado.

De igual forma, en la zona de protección de las carreteras de titularidad autonómica, se estará a lo previsto por la Ley 3/1991, de 7 de marzo, de carreteras de la Comunidad de Madrid, por el Decreto 29/1993, de 11 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley de Carreteras de la Comunidad de Madrid y la Orden de 3 de abril de 2002 que desarrolla el Reglamento en materia de accesos a las carreteras.

10.8.13.3. AFECCIÓN DE VÍAS PECUARIAS

Hay terrenos de vías pecuarias que atraviesan categorías de suelo protegido de otra naturaleza. En estos terrenos serán de aplicación las condiciones de ambas zonas. En todo caso, cualquier actuación en terrenos de vías pecuarias requerirá el informe del Servicio de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid, siendo de obligado cumplimiento lo previsto en la Ley 8/1998, de vías pecuarias.

10.8.13.4. AFECCIÓN DE LÍNEAS ELÉCTRICAS DE ALTA TENSIÓN

Se respetarán las servidumbres señaladas en el Reglamento sobre condiciones técnicas y garantías de seguridad en líneas eléctricas de alta tensión y sus instrucciones técnicas

complementarias ITC-LAT 01 a 09 (Real Decreto 223/2008 de 15 de febrero) y Real Decreto 1955/2000, de 1 de diciembre, por el que se regulan las actividades de transporte, distribución, comercialización, suministro y procedimientos de autorización de instalaciones de energía eléctrica.

Para las líneas aéreas y conforme a lo establecido en el artículo 162.3 del referido Real Decreto 1955/2000 queda limitada la plantación de árboles y prohibida la construcción de edificios e instalaciones industriales en la franja definida por la proyección sobre el terreno de los conductores extremos en las condiciones más desfavorables, incrementada por las distancias reglamentarias a ambos lados de dicha proyección.

10.9. OTRAS MEDIDAS CORRECTORAS DEL IMPACTO ACUMULADO Y RESIDUAL.

A pesar de lo anteriormente expuesto, la aplicación del Plan General, aunque no significativo, inevitablemente acarreará un impacto inducido una vez que se desarrollen los futuros crecimientos, sirviendo la siguiente tabla como resumen de estos impactos, como paso previo a la explicación de las medidas correctoras y minimizadoras recogidas desde el Plan General.

IMPACTO	MEDIDA CORRECTORA	IMPACTO RESIDUAL
Vertido de aguas residuales	Conexión a colectores y depuradoras	NO SIGNIFICATIVO
Impacto sobre la vegetación	Reposición del arbolado alterado	NO SIGNIFICATIVO
Impacto sobre las vías pecuarias	Protección bajo la categoría de SNUP de Vías Pecuarias. En aquellos puntos donde las vías deban cruzar la red viaria deberá asegurarse la delimitación de su trazado mediante el uso de pavimentación distintiva y señalización claramente visible de sus límites, sin que esta superficie pueda contabilizarse a efectos de aprovechamiento o en su caso, proponer una modificación de trazado Se procurará disponer zonas verdes en los márgenes de las vías pecuarias, respetando su anchura legal, en aquellos lugares donde atraviesen o limiten el casco urbano.	NO SIGNIFICATIVO
Impacto por nuevas infraestructuras eléctricas	El planeamiento de desarrollo del Plan General tomará las medidas oportunas en cuanto al cumplimiento del Decreto 131/1997, de 16 de octubre, por el que se fijan los requisitos que han de cumplir las actuaciones urbanísticas en relación con las infraestructuras eléctricas: enterramiento de líneas aéreas existentes o delimitación de pasillos eléctricos.	NO SIGNIFICATIVO
Residuos inertes generados	Se cumplirá lo dispuesto tanto en el Plan Nacional de Residuos de Construcción y Demolición 2001–2006, aprobado por Acuerdo del Consejo de Ministros de 1 de junio de 2001, como en el Plan de Gestión Integrada de los Residuos de Construcción y Demolición de la Comunidad de Madrid 2002–2011, aprobado por el Consejo de Gobierno de la C.A.M. el 21 de febrero de 2002.	NO SIGNIFICATIVO
Impacto sobre el paisaje	Planificación de los trabajos de construcción y aplicación de la Normativa Urbanística	NO SIGNIFICATIVO

Si bien el Plan General, por su propia naturaleza, no conlleva obras, de cara a la posterior ejecución de las distintas figuras de planeamiento que desarrollen el plan, se anticipan aquí algunas medidas muy elementales de minimización de impactos, que habrán de ser diseñadas e implementadas durante la fase de proyecto y ejecución de los nuevos desarrollos, desarrollándose en los siguientes apartados.

10.10. TOPOGRAFÍA

Se mantendrán sin alteraciones substanciales las rasantes originales de las áreas destinadas a este fin, y las intervenciones que se realicen tenderán a evitar su degradación y vulnerabilidad con respecto a los procesos litológicos, así como la estructura y textura de los materiales sobre los que se incida.

10.11. PAISAJE

El impacto sobre el paisaje puede verse minimizado en las operaciones de consolidación del casco, gracias a las disposiciones normativas sobre edificación establecidas desde este plan, que intentan imponer un patrón constructivo que minimice la incidencia negativa sobre el entorno.

10.12. INSTALACIONES EXISTENTES EN SUELO NO URBANIZABLE

Aquellas edificaciones e instalaciones existentes en el suelo no urbanizable que generen vertidos líquidos deberán tratar sus aguas residuales, para prevenir la contaminación de los recursos hídricos, cumpliendo la legislación vigente en materia de aguas continentales, incluido el Plan Hidrológico del Tajo y su Texto único de Contenido Normativo y siguiendo las indicaciones que proponga la Confederación Hidrográfica del Tajo, proponiendo para cada uno de ellos las soluciones adecuadas.

10.13. VÍAS PECUARIAS Y CAMINOS EN SUELO NO URBANIZABLE

Se prohíbe cualquier pavimentación de caminos rurales, permitiéndose únicamente su construcción o mejora mediante estabilizaciones granulométricas, sin acabados superficiales que disientan de su entorno rural, no permitiéndose en ningún caso su asfaltado ni mezcla bituminosa alguna.

En cualquier caso, se deberá cumplir lo dispuesto en la Ley 3/1995, estatal, de 23 de Marzo, de Vías Pecuarias y en la Ley 8/1998, de 15 de Junio, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid.

10.14. PROTECCIÓN DE INCENDIOS

Se dará cumplimiento al Decreto 59/2017, de 6 de junio, del Consejo de Gobierno, por el que se aprueba el Plan Especial de Protección Civil de Emergencia por incendios forestales en la Comunidad de Madrid.

10.15. MEDIDAS TENDENTES AL AHORRO DEL CONSUMO DE AGUA POTABLE

La normativa urbanística, en la medida de lo posible, establecerá la necesidad de que las nuevas edificaciones cuenten con:

- Economizadores de chorro, o similares, y mecanismos reductores de caudal en los grifos de aparatos sanitarios y duchas de consumo individual.
- Mecanismos limitadores de accionamiento de la descarga de las cisternas de los inodoros y mecanismos de doble sistema de descarga.
- Los grifos de los aparatos sanitarios de uso público dispondrán de temporizadores o mecanismos similares de cierre automático para dosificar el consumo de agua, limitando las descargas.

10.16. VERTIDOS

Se aplicará el Plan Estatal Marco de Gestión de Residuos (PEMAR) 2016-2022, casi como el Plan Regional de Residuos de Construcción y Demolición (2006-2016) de la Comunidad de Madrid.

10.17. VERTIDOS LÍQUIDOS

Será preceptiva la autorización de vertido a terreno o cauce público por parte de la Confederación Hidrográfica del Tajo y abono del canon correspondiente de conformidad con lo dispuesto en el Texto Refundido de la Ley, de Aguas, aprobado mediante el Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio y sus reglamentos de desarrollo.

10.18. VERTIDOS LÍQUIDOS INDUSTRIALES

Se cumplirá la Ley 10/1993, de 26 de octubre, de Vertidos industriales al Sistema Integral de Saneamiento y las normas de desarrollo correspondientes. En cualquier caso, los vertidos de áreas industriales deberán ajustarse a lo dispuesto en la legislación de aguas y en concreto a lo dispuesto en el Reglamento de Dominio Público Hidráulico.

10.19. INFRAESTRUCTURAS

Se atenderá a las determinaciones impuestas por el Decreto 131/1997, de 16 de octubre, que fija los requisitos que han de cumplir las actuaciones urbanísticas en relación con las infraestructuras eléctricas.

En el supuesto de ejecución de centros de transformación no enterrados, éstos contarán con las medidas necesarias para evitar los impactos visuales y garantías suplementarias de seguridad y accesibilidad, que deberán contar con informe favorable de los Servicios Técnicos Municipales.

Se cumplirá el Decreto 40/1998, de 5 de marzo, por el que se establecen normas técnicas en instalaciones eléctricas para la protección de la avifauna.

En caso de instalación de antenas de telefonía móvil, se estudiará el impacto visual, proponiendo la mejor forma para que los elementos a construir se encuentren integrados en el entorno.

10.20. GLORIETAS Y PASEOS

Las glorietas serán ajardinadas con vegetación autóctona existente en la zona, empleándose para ello las especies arbóreas y arbustivas propias del entorno natural y no necesitadas de riego.

10.21. MATERIALES Y TEXTURAS

Los materiales a utilizar se deberán adecuar al aspecto y características del paisaje, comportando el uso preferente de piedras naturales y áridos vistos, armonizando con la disposición y tipo de plantaciones. La solución a incorporar tendrá en cuenta, en tamaño y forma, la escala del paisaje en que se sitúa.

Queda prohibida la ejecución de soluciones, e incorporación de materiales, que den como resultado grandes superficies de obra continua, elementos lineales de gran longitud, superficies impermeables o coloraciones en superficies distintas de las naturales.

10.22. ZONAS VERDES

En todas las zonas verdes se prohibirá la utilización de céspedes tapizantes con altos requerimientos hídricos, a fin de favorecer un menor consumo de agua. Así mismo, en todas las zonas verdes públicas se instalarán sistemas de riego automático con las siguientes condiciones:

- Utilización de programadores de riego.
- Disposición de aspersores de corto alcance en zonas de pradera.
- Riego por goteo en zonas arbustivas y arboladas.
- Instalación de detectores de humedad en el suelo.

10.23. CALLES Y PLAZAS

En lo posible se orientarán las plazas y calles en dirección este-oeste, para permitir una mayor eficiencia energética en los edificios, mientras que los paseos arbolados de mayor entidad y sección deberán discurrir norte-sur beneficiándose de las condiciones de soleamiento. El trazado de las mismas tendrá en cuenta la topografía y los desniveles existentes, para minimizar movimientos de tierra y la transformación del perfil natural y evitar el encarecimiento de la urbanización.

10.24. ARBOLADO

Los árboles existentes en las áreas de actuación deberán ser protegidos y conservados. Cuando sea necesario eliminar algunos ejemplares por causas imponderables, se procurará que afecten a los ejemplares de menor edad y porte. Toda pérdida voluntaria de arbolado, por las causas que sea, deberá ser repuesta de forma inmediata, plantándose cinco ejemplares por cada uno que se pierda.

En caso del ineludible apeado de árboles existentes, se formulará una valoración que como mínimo recoja los criterios adoptados en la Norma Granada (aprobada para su aplicación en el ámbito de la Comunidad de Madrid por Acuerdo del Consejo de Gobierno de 7 de noviembre de 1991).

Asimismo, si de la nueva ordenación de un ámbito se desprendiera el talado de alguno de los árboles existentes quedará garantizada la plantación equivalente en el propio ámbito reservando como zona verde la superficie suficiente para su ejecución.

Se evitará la introducción de plantas foráneas y de especies necesitadas de riego.

10.25. FASE DE OBRAS

Se deberá apartar, almacenar y conservar la tierra vegetal para ser utilizada en las tareas de revegetación y ajardinamiento posteriores a la consolidación urbana de los nuevos suelos, especialmente las zonas verdes. Se evitará la compactación y erosión hídrica o eólica, y se imitará el tiempo de apilado de los materiales a un plazo que no superará los 12 meses.

Los sobrantes de arena obtenidos en la preparación del terreno deberán ser reutilizados en otras obras públicas o en su defecto trasladados a un vertedero de inertes controlado, o, si así fuese autorizado por la Comunidad de Madrid, poder ser utilizados en alguna restauración paisajística de extracciones a cielo abierto.

Es preciso ubicar adecuadamente los puntos de vertido necesarios en la ejecución de los proyectos, para evitar que este factor contribuya a incrementar la pérdida y alteración de hábitat dentro del municipio.

En este sentido el destino de los residuos inertes producidos en los nuevos desarrollos deberá cumplir o dispuesto tanto en el Plan Estatal Marco de Gestión de Residuos (PEMAR) 2016-2022, así como en el Plan Regional de Residuos de Construcción y Demolición (2006-2016).

11. MEDIDAS PREVISTAS PARA LA SUPERVISIÓN, VIGILANCIA E INFORMACIÓN DE LA EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO.

11.1. OBJETO DE LAS MEDIDAS.

Con arreglo al artículo 16 de la Ley de Evaluación Ambiental se incluyen, en el presente capítulo, las medidas previstas para la supervisión, vigilancia e información al órgano ambiental de la ejecución de las distintas fases del plan y programación temporal de dichas medidas.

La vigilancia ambiental se llevará a cabo mediante la comprobación del cumplimiento de cada una de las condiciones contenidas en el Documento Inicial Estratégico y aquellas que se establezcan desde la Consejería competente.

Las medidas de supervisión y vigilancia tienen los siguientes objetivos:

- a. Velar para que, en relación con el medio ambiente, el plan se ejecute según las condiciones en que se hubiere autorizado.
- b. Determinar la eficacia de las medidas de protección ambiental contenidas en el Informe de Análisis Ambiental.
- c. Verificar la exactitud y corrección del Documento Inicial Estratégico realizado.
- d. Comprobar que la eficacia de las medidas preventivas, correctoras y compensatorias aplicadas a garantizar su adecuado mantenimiento.
- e. Detectar la aparición de posibles nuevos impactos y diseñar las correspondientes medidas minimizadoras.

Estas medidas, por tanto, deben entenderse como el conjunto de criterios de carácter técnico que, en base a la predicción realizada sobre los efectos ambientales del plan, permitirá a la Administración un seguimiento eficaz y sistemático tanto del cumplimiento de lo estipulado en el Documento Inicial Estratégico, como de aquellas otras alteraciones de difícil previsión que pudieran aparecer.

El éxito de la aplicación de las medidas previstas para la supervisión, vigilancia e información al órgano ambiental no debe plantearse tanto por su capacidad para corregir impactos como por su potencial para evitar que estos lleguen a producirse. En este sentido una adecuada ejecución de las obras no sólo minimiza los efectos ambientales del plan, sino que abarata considerablemente el coste de su corrección y vigilancia.

Por último, debe ser destacado el papel fundamental que ha de jugar la dirección de obra en la vigilancia y prevención del impacto ambiental, debido a su capacidad para controlar sobre el terreno tanto el cumplimiento efectivo de las medidas correctoras propuestas como de las formas de actuación potencialmente generadoras de impactos durante la fase de obras.

11.2. SEGUIMIENTO DE LAS MEDIDAS PROPUESTAS

A fin de cumplir los objetivos de disminución de los efectos ambientales negativos derivados del desarrollo del Plan General, en este apartado se define, para cada una de las medidas propuestas, los siguientes aspectos:

- A. Objetivo de la medida propuesta
- B. Controles a realizar para el seguimiento durante la ejecución de las distintas fases del planeamiento de la aplicación de las medidas de protección ambiental recogidas en este Documento.
- C. Programación temporal de los controles
- D. Tipo de informes a remitir sobre los controles al órgano ambiental, así como la periodicidad de los mismos.

Medidas complementarias previstas para, en caso de detectar nuevas afecciones ambientales no previstas en el Documento Inicial Estratégico, proceder a su reducción o eliminación.

Las medidas previstas para la supervisión, vigilancia e información al órgano ambiental de la ejecución de las distintas fases del plan hacen referencia a los siguientes aspectos:

- Ocupación de suelo.
- Protección de la calidad del aire.
- Conservación de los suelos.
- Protección de la red hidrográfica.
- Protección y restauración de la vegetación.
- Protección de las condiciones de sosiego público.
- Los objetivos genéricos de estas medidas son:
- Minimizar la ocupación de suelo por las obras y sus elementos auxiliares.
- Evitar la circulación de vehículos fuera de las zonas señalizadas durante las obras.
- Mantener el aire libre de polvo.
- Evitar vertidos procedentes de las obras.
- Tratamiento y gestión de vertidos para evitar la presencia de aceites, cementos, sólidos en suspensión no gestionados.
- Protección de la vegetación autóctona.
- Protección de las condiciones de sosiego público durante el día.

La siguiente tabla recoge el conjunto de medidas estimadas necesarias para garantizar el cumplimiento de lo establecido desde el estudio de incidencia, aportándose la información sobre el tipo de informe a aportar y la periodicidad de los mismos:

Medida	Objetivo	Programación temporal	Informes	Medidas complementarias
Señalizar adecuadamente la zona de trabajo	Minimizar la ocupación de suelo por las obras y sus elementos auxiliares	Al inicio de las obras de la urbanización	Fotografía de las obras y de las afecciones constatando las posibles incidencias cada vez que se produzca una incidencia	Reposición de la señalización alterada o mal colocada
	Separar la zona de vegetación natural de la obra			
Desmantelamiento inmediato de la instalación y recuperación del espacio afectado	Verificar la localización de instalaciones auxiliares fuera de la zona permitida	Semanalmente durante la fase de obras de urbanización		No se contemplan
Sanción	Evitar la circulación de vehículos fuera de las zonas señalizadas	Semanalmente durante la fase de obras de urbanización	Reportes del agente ambiental, alguacil municipal o agente de la autoridad que constate la incidencia	
Incremento del número de riegos en los caminos y zonas de movimiento de maquinaria	Mantener el aire libre de polvo	Diaria, durante los meses de verano y semanal el resto del año, en función de la humedad del terreno	Informe diario de los litros de agua empleada y modo empleado para el riego	
Lavado de la vegetación afectada	Minimizar la presencia de polvo en la vegetación	Una vez terminada las obras de urbanización		En caso de afección grave sobre la vegetación se podarán las ramas afectadas
Retirada de suelos vegetales para su conservación	Reutilización de la tierra vegetal	Al inicio de las obras de urbanización	Fotografía de las obras e informe detallando el volumen de la tierra retirada y el lugar de almacenamiento.	No se contemplan
Paralización de la obra hasta que se realicen las medidas compensatorias oportunas y cese el vertido	Evitar vertidos procedentes de la obra	Permanente durante las obras de la urbanización	Inspección de la Confederación Hidrográfica del Tajo	Sanción en caso de producirse una afección
Sanción y paralización de la obra hasta que no cese el vertido	Tratamiento y gestión de vertidos para evitar la presencia de aceites, cementos, sólidos en suspensión no gestionados		Inspección de la Confederación Hidrográfica del Tajo	
Recuperación de las zonas afectadas	Protección de la vegetación autóctona		Elaboración de un Plan de revegetación. Elaborado por el promotor de la urbanización. Informe anual	
Aportación de una nueva capa de tierra vegetal hasta llegar a 30 cm, realización de labores contra la compactación, etc	Preparación de la superficie del terreno para plantaciones y siembras (zonas afectadas, instalaciones auxiliares y vertederos)	Al final de las obras de la urbanización		En caso de incumplimiento, se determinará las medidas a aplicar por parte del órgano ambiental competente
Control de las plantas cuando llegan a la obra, verificándose que se trata de especies autóctonas	Plantaciones en zonas afectadas			

Medida	Objetivo	Programación temporal	Informes	Medidas complementarias
Reposición de marras	Control de las plantaciones	Durante la fase de plantación, y a los tres meses de finalizadas las obras		
Protección de suelos	Evitar la circulación de vehículos fuera de las zonas señalizadas	Permanente durante la fase de obras de la urbanización.	Informe de sanciones impuestas por incumplimiento de las medidas	No se contemplan
Revisión de la maquinaria.	Protección de las condiciones de sosiego público durante el día		Informe técnico de la revisión de la maquinaria.	

12. RESUMEN Y CONCLUSIONES.

La propuesta de ordenación urbana planteada para Arganda contenida en el Plan General contempla nuevos crecimientos residenciales cuantificados como sigue:

CLASE DE SUELO		CAPACIDAD TEÓRICA	CAPACIDAD TEÓRICA
		Nº VIVIENDAS	POBLACIÓN
URBANO CONSOLIDADO EDIFICADO	Viv. principales	18.926	54.220
	Viv. secundarias	430	1.232
		19.356	55.452
URBANO CONSOLIDADO REMANENTE	Viv. vacías	1.105	
	Solares	776	
		1.881	5.389
URBANO NO CONSOLIDADO		3.624	10.381
URBANIZABLE		3.954	11.328
TOTAL		28.815	82.551

La calidad ambiental del municipio se apoya fundamentalmente en su valor natural y ecológico, como pone de manifiesto la inclusión de más de la mitad del municipio dentro del Parque Regional del Sureste y de la ZEPA “Cortados y Cantiles de los ríos Jarama y Manzanares” y ZEC “Vegas, Cuestas y Páramos del Sureste de Madrid”.

Tanto el PORN del parque regional, como los planes de gestión de los espacios de la red Natura 2000, establece una zonificación en función de la importancia de los valores a proteger, que es tenida en cuenta por el presente Plan General, quedando clasificado como suelo no urbanizable de protección la totalidad del suelo afectado por estas figuras de protección sectorial a excepción de una parte de la Zona G.

En resumen, puede decirse que los impactos negativos derivados de los nuevos desarrollos propuestos para Arganda son poco significativos, con un bajo nivel de intervención sobre la topografía, y, por tanto, con un impacto paisajístico moderado.

No se afectan especies protegidas de flora y fauna, ni hay una afección negativa sobre el patrimonio histórico, artístico, cultural, ni sobre las vías pecuarias, ni cauces de los ríos, al quedar todos estos elementos protegidos desde la normativa urbanística.

Por otra parte, ha de ser valorado como impacto positivo global el establecimiento de una extensa y precisa clasificación de suelo no urbanizable de protección, encaminada a la conservación de los enclaves de alto valor ecológico. La amplia clasificación de suelo no urbanizable de protección supone una oportunidad de dotar a los suelos del municipio poseedores de valor ambiental de una estricta protección frente a futuras ocupaciones urbanas y una regulación suficiente, desde la normativa urbanística, que garantice su conservación y protección de los valores ambientales que presentan.

La definición cuidadosa de usos autorizados en suelo no urbanizable de protección será una prioridad a la hora de redactar la normativa, con el fin de no estrangular innecesariamente la implantación de actividades productivas relacionadas con la utilización racional y respetuosa del medio y respetuosa con las legislaciones sectoriales.

Por tanto, y a modo de conclusión, cabe afirmar que desde este Documento Inicial Estratégico no se desprenden motivos que desde la perspectiva conservacionista aconsejen la revisión de la propuesta de ordenación urbana aquí planteada, ya que esta se basa exclusivamente en criterios de consolidación del núcleo.

13. BIBLIOGRAFÍA

- Sociedad Española de Ornitología (1994). ATLAS DE LAS AVES NIDIFICANTES DE LA COMUNIDAD DE MADRID. Editada por la Agencia de Medio Ambiente.
- Consejería de Medio Ambiente (1998) EL MEDIO AMBIENTE EN LA COMUNIDAD DE MADRID (1997-1998). 289 páginas.
- Conserjería de Medio Ambiente de la Comunidad de Madrid. Cartografía Temática Disponible en: www.madrid.org.
- Consejería de e Ordenación del Territorio de la Comunidad de Madrid. (2005). Análisis, diagnóstico y evaluación de la calidad del paisaje de la Comunidad de Madrid para el establecimiento de criterios de protección y ordenación del territorio
- Blanco & González, 1992. Libro Rojo de los Vertebrados de España.
- Catálogo Regional de Especies Amenazadas, de fauna y flora silvestres (1992) BOCM nº 85, 9 de abril de 1992.
- Grupo Ornitológico SEO-Monticola (1996) ANUARIO ORNITOLÓGICO DE MADRID.
- Jesús Izco, 1984, MADRID VERDE. Ministerio de Agricultura Pesca y Alimentación.
- Juan Oñate, Evaluación Ambiental Estratégica: La evaluación ambiental de planes y programas (2002). Mundi Prensa.
- De Lucio, J.V. 1998. Identificación de Lugares de Importancia Comunitaria (Natura 2000). Unión Europea en la Comunidad de Madrid. CIAM
- Conserjería de Medio Ambiente de la Comunidad de Madrid. Cartografía Temática Disponible en: www.madrid.org.

14. VIABILIDAD ECONÓMICA DE LAS ALTERNATIVAS Y DE LAS MEDIDAS DIRIGIDAS A PREVENIR, REDUCIR O PALIAR LOS EFECTOS NEGATIVOS DEL PLAN GENERAL.

Las medidas dirigidas a prevenir, reducir o paliar los efectos negativos del plan se concretan en una serie de actuaciones minimizadoras del impacto encaminadas, sobre todo, a imposibilitar la generación de impactos inducidos por la construcción de los nuevos barrios residenciales y suelos industriales y, en concreto, a paliar el incremento de consumo de agua y energía, así como a minimizar su impacto sobre el entorno.

Estas medidas se habrán de integrar en la ordenación y el diseño de los nuevos desarrollos urbanos previstos en el PGOU y deberán ser objeto de valoración en los estudios económicos de los instrumentos de planeamiento de desarrollo correspondientes.

En resumen, se trata de medidas que contribuirán a la eficiencia energética, optimización de la gestión de residuos, ahorro del agua, desde el diseño de las zonas verdes, a la imputación de un sistema separativo de pluviales y la realización de un diseño de la urbanización acorde con el entorno donde ésta se ejecuta.

En cualquier caso, la definición última de la evaluación económica del Plan deberá concretarse tras el resultado de los procesos de información pública y de participación interadministrativa a que debe someterse el documento.

Por tal razón, la evaluación económica del desarrollo se pospone a la definición del modelo urbano y la programación final que se establezca en los planeamientos de desarrollo. En tal momento se establecerán los costes pormenorizados por agentes inversores públicos y privados.

15. MAPA DE RIESGOS NATURALES

Los riesgos naturales que pueden ser relevantes en el municipio son el riesgo de inundación y los incendios forestales. Así mismo, y pensando en el riesgo para la salud y las personas, se ha identificado como riesgo el derivado de la exposición a la contaminación.

Asociado al mapa de riesgos se ha estudiado el grado de peligrosidad en el que se incluyen las zonas geográficas que podrían ser afectadas por cada fenómeno natural zonificándose el territorio en función de la frecuencia del suceso.

Incendios forestales: Atendiendo a la zonificación y priorización del riesgo de incendios forestales elaborado por la Consejería de Medio Ambiente, el municipio de Arganda posee una importante zona con Nivel I de riesgo, coincidente con superficies de campiña, provistas de vegetación arbórea, matorrales y cultivos de secano.

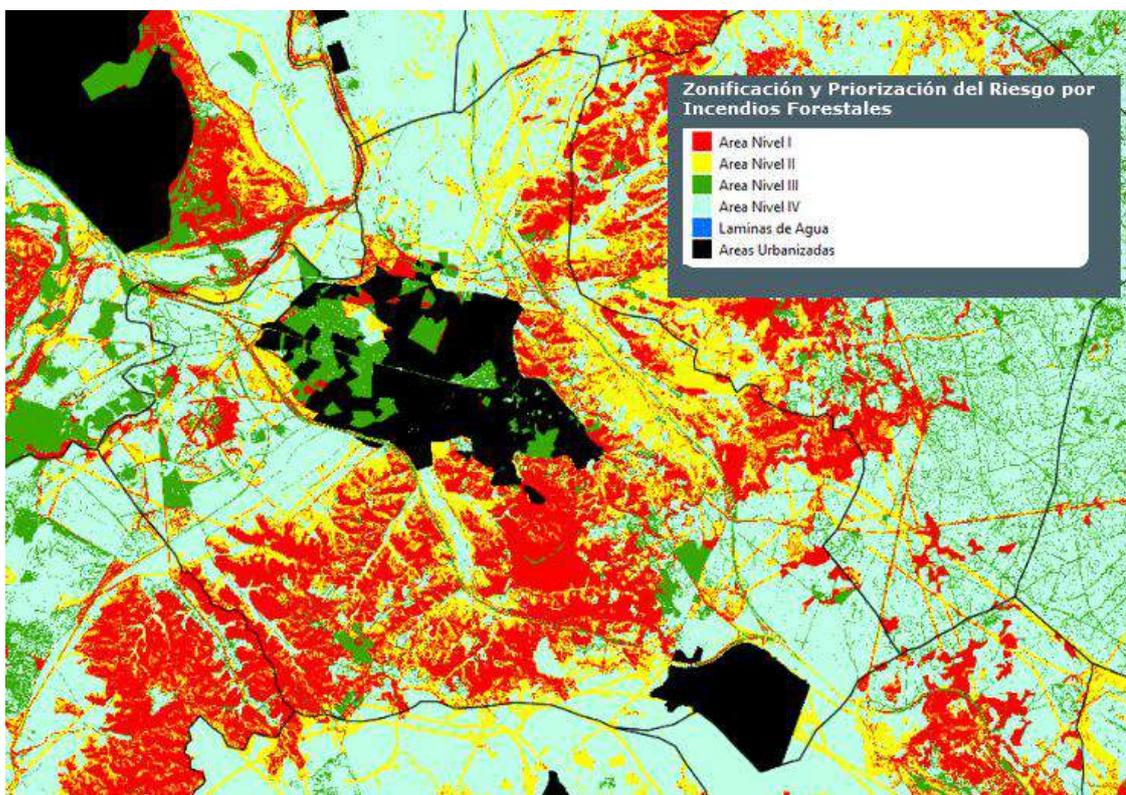


Figura 37: Zonificación y Priorización del Riesgo por Incendios Forestales en el municipio de Arganda.

Riesgo de inundación: La cartografía temática del Ministerio de Medio Ambiente señala una serie de zonas inundables en período de retorno de 500 años, que estarán sujetas a las restricciones del artículo 14 bis del reglamento del Dominio Público Hidráulico (Real Decreto 849/1986); restricciones que debe tener en cuenta el PGOU.

El Plan General deberá compaginar todos estos condicionantes, articulando una ordenación del Suelo No Urbanizable que compagine los objetivos de racionalidad del modelo con la sostenibilidad ambiental y, por supuesto, el respeto a las distintas legislaciones sectoriales concurrentes.

Por otra parte, y a pesar de ser un río con alto grado de regulación aguas arriba, con arreglo a la cartografía de zonas inundables, el río Jarama, junto con el sistema de lagunas generadas por extracción de áridos puede conllevar riesgos de inundación por subida del nivel freático en las zonas de influencia del mismo.

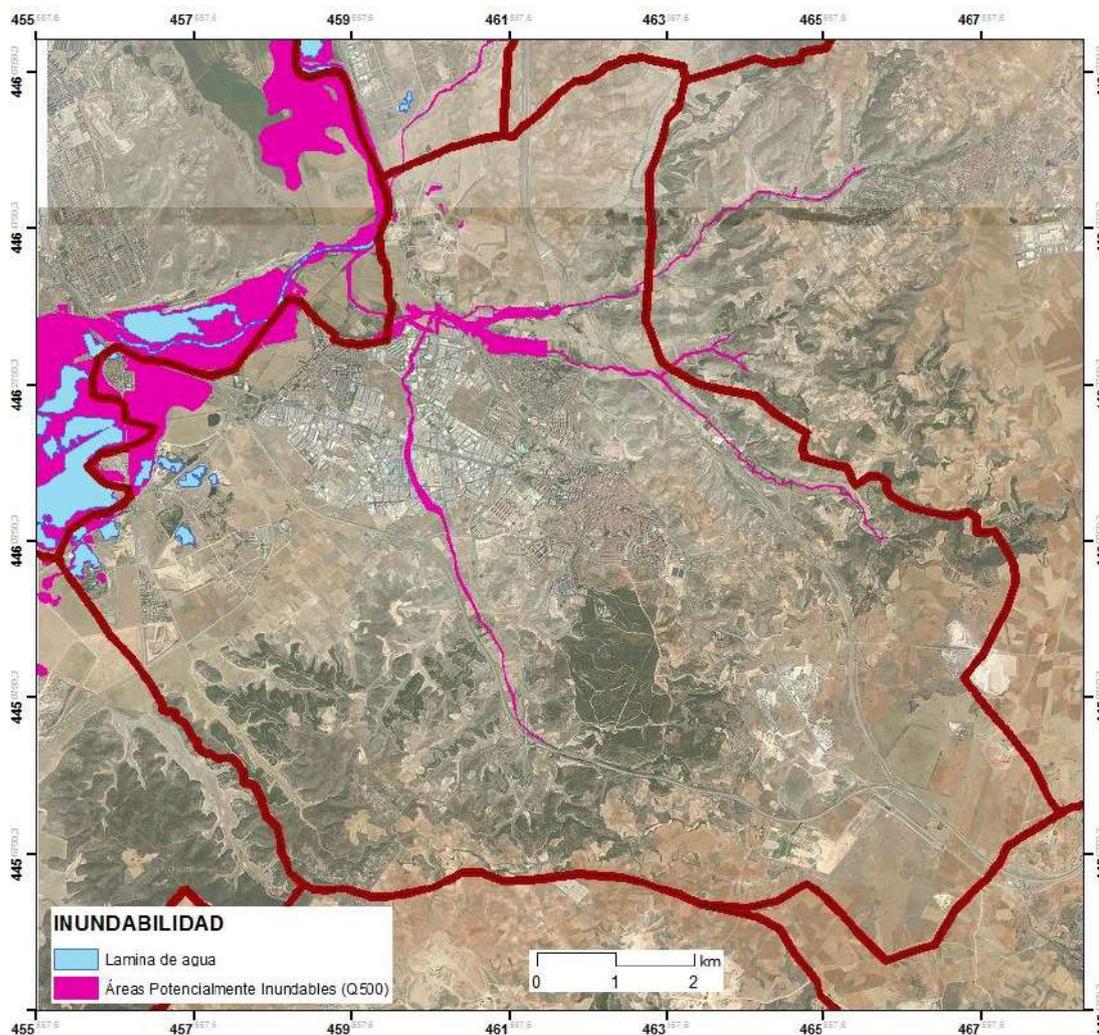


Figura 38: Sistema Nacional de Cartografía de Zonas Inundables. Zona inundable en período de retorno de 500 años en el municipio de Arganda.

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 Marañososa, 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.

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.

Riesgos geológicos. Además del riesgo de incendio y de inundación, el plano DIE-1 se ha recogido la evaluación de los principales riesgos geológicos que afectan al municipio de Arganda del Rey y que representa la Comunidad de Madrid en sus Mapas de Protección Civil:

1. **Hundimiento del terreno.** El riesgo de hundimiento del terreno se encuentra localizado en el área sureste del municipio, donde se han delimitado áreas con riesgo alto.
2. **Movimientos de ladera.** En general, el riesgo de movimientos de ladera en el municipio es bajo o muy bajo, apareciendo áreas de riesgo moderado en la mitad este y sur del término municipal, con pequeñas áreas en la que el riesgo es alto.
3. **Terrenos expansivos.** El riesgo por terrenos expansivos en el municipio es bajo o muy bajo, encontrando áreas muy localizada sen las que el riesgo es moderado.
4. **Sismos.** El riesgo de sismo en Arganda del Rey es muy bajo, aumentando a riesgo moderado en las áreas urbanizadas.

16. PLANOS

El presente Documento Inicial Estratégico del Plan incluye los siguientes planos:

DIE-01	Documento Inicial Estratégico. Riesgos naturales	E: 1/30.000
--------	--	-------------