

## 4. ANÁLISIS SOCIOECONÓMICO

### 4.1. CRITERIOS DE ANÁLISIS

El estudio de la relación de la población con los sectores productivos se traduce en un conocimiento de las necesidades, potenciales y oportunidades de un territorio que deberán abordarse desde el planeamiento.

En primer lugar, se pasa revista a la evolución demográfica de la población para comprender en qué modo el pasado de los fenómenos demográficos ha condicionado las características presentes de la población, así como exponer las claves que caracterizan el sistema demográfico en relación con su posible desarrollo, las necesidades actuales y futuras o el mercado de trabajo. El análisis de la evolución demográfica establece el punto de partida para comprender la situación actual del territorio, a través tanto de sus dinámicas como de su estructura, que se conoce a partir de diferentes variables como su distribución por edad y sexo, su nivel de estudios, su origen, etc.

También se va a analizar la situación actual de la actividad y el empleo, poniéndola en perspectiva a su propia evolución, y analizar el modo y el grado en que la evolución poblacional ha determinado dicho proceso; junto a la importancia relativa que puedan tener la natalidad, mortalidad y migraciones; hay que añadir la influencia evidente de la situación social y el sistema productivo.

Para conseguir estos objetivos, en primer lugar, se aborda la situación en el presente, para mostrar las principales características estructurales de la población actual. Además se estudia el contexto territorial, a través de los municipios limítrofes, para comprender mejor las dinámicas del municipio. En segundo lugar, se estudia la evolución de su crecimiento desde una perspectiva de tipo histórico, con el objetivo de poder realizar una hipótesis de crecimiento que permita dibujar posibles escenarios futuros.

Los grandes rasgos de la evolución demográfica en el conjunto del país se han caracterizado por un crecimiento bastante moderado, continuo, pero inestable, pues ha experimentado distintos ritmos de aceleración y desaceleración, que se reflejan a su vez en el municipio. Estas oscilaciones son enormemente significativas y muestran la gran sensibilidad de la evolución de la población a las diferentes coyunturas como son la histórica, social y económica.

En la Comunidad de Madrid existe una gran concentración de la población en la capital y su entorno metropolitano. La presión demográfica ejercida por la ciudad de Madrid se extiende a los municipios en continuidad con la capital. Estas zonas próximas, bien conectadas y con una oferta amplia de servicios han permitido un fenómeno de migración desde entornos urbanos y rurales, en la búsqueda de otras prestaciones (menor precio del suelo, proximidad a espacios más naturales, etc.). Especialmente como consecuencia el fenómeno de la burbuja inmobiliaria en el que se incrementó la oferta de vivienda en muchos de ellos a través de nuevos desarrollos.

La Comunidad de Madrid se caracteriza por experimentar un crecimiento poblacional prácticamente constante desde 1900 hasta alcanzar los 6.751.251 habitantes que actualmente se encuentran empadronados en la región. Se trata de la primera provincia más poblada de España.

Este movimiento migratorio no se produce únicamente desde el extranjero, sino que las migraciones desde el resto de comunidades autónomas representan un porcentaje significativo del total.

Estos datos, permiten plantear las propuestas necesarias para enfrentar los fenómenos descritos y dar respuesta a las necesidades de la población de Arganda del Rey.

### 4.2. DEMOGRAFÍA

Arganda cuenta con una población de 56.386 habitantes, según los últimos datos del Padrón municipal correspondientes al mes de enero de 2021 y relativos al año 2020.

**4.2.1. DISTRIBUCIÓN DE LA POBLACIÓN POR EDADES****4.2.1.1. DATOS DEL MUNICIPIO**

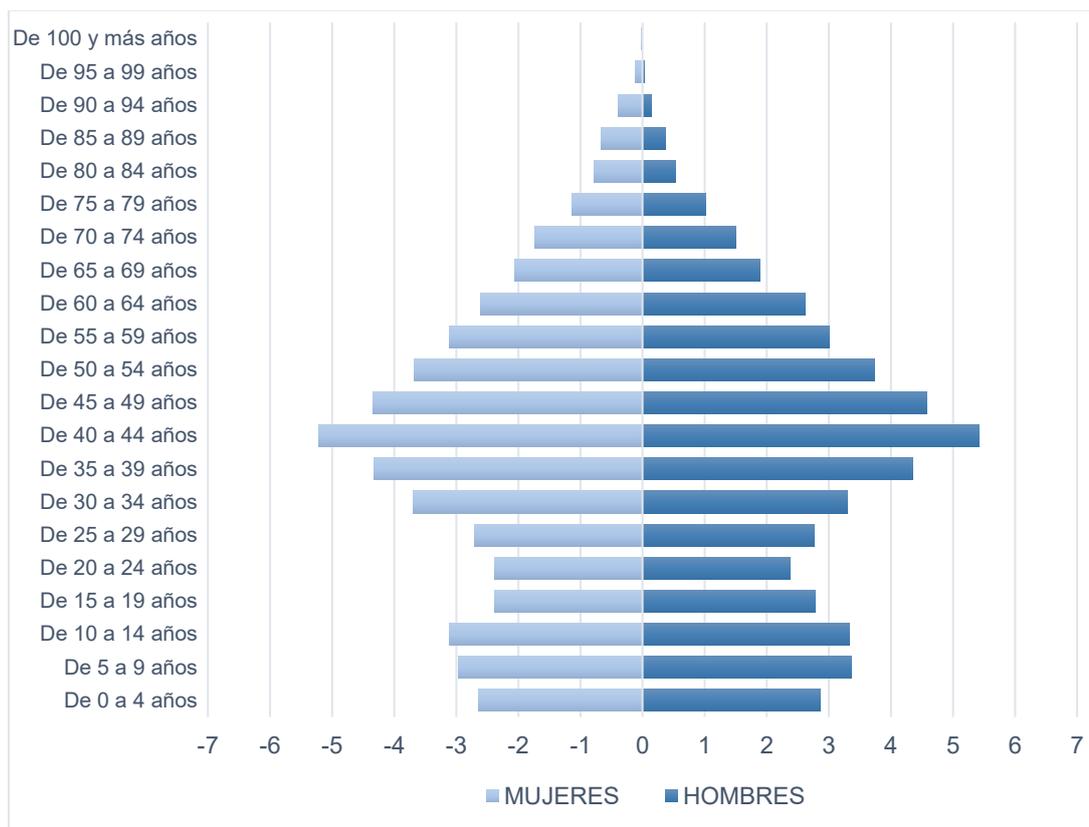
El planeamiento de una ciudad está determinado por el número de habitantes y por su ritmo de crecimiento. Por ello, cualquier propuesta urbanística debe partir del análisis de la estructura de la población. En el siguiente cuadro se desglosa el número de habitantes por sexo y edad.

Edad	Total / sexo	Hombres	Mujeres
De 0 a 4 años	2.840	1.486	1.354
De 5 a 9 años	3.530	1.882	1.648
De 10 a 14 años	3.739	1.967	1.772
De 15 a 19 años	2.982	1.586	1.396
De 20 a 24 años	2.722	1.387	1.335
De 25 a 29 años	3.067	1.566	1.501
De 30 a 34 años	3.805	1.785	2.020
De 35 a 39 años	4.599	2.277	2.322
De 40 a 44 años	5.832	2.914	2.918
De 45 a 49 años	5.281	2.713	2.568
De 50 a 54 años	4.367	2.210	2.157
De 55 a 59 años	3.466	1.718	1.748
De 60 a 64 años	3.043	1.511	1.532
De 65 a 69 años	2.340	1.102	1.238
De 70 a 74 años	1.858	886	972
De 75 a 79 años	1.244	572	672
De 80 a 84 años	797	331	466
De 85 a 89 años	515	169	346
De 90 a 94 años	272	81	191
De 95 a 99 años	69	15	54
De 100 y más años	18	3	15
TOTAL	56.386	28.161	28.225

*Cuadro de población. Fuente: INE 2021. Elaboración propia.*

A través de la pirámide de población se representa el reparto porcentual de la población según sexo y edad con una rápida percepción de los fenómenos demográficos como son: el envejecimiento, equilibrio o desequilibrio entre sexos y el efecto demográfico de diferentes fenómenos; además, sirve para la realización de proyecciones futuras de población basándonos en comportamientos anteriores.

La pirámide de población de Arganda del Rey tiene un perfil marcado por el dominio de las personas adultas de entre 30 y 54 años, que representan el 42,62% del total de su población. Entre la población más joven el grupo más pequeño es el correspondiente a la cohorte de edades entre los 20 y los 24 años, mientras que los grupos de 5 a 9 años y de 10 a 14 años son los más numerosos. Las personas mayores de 65 años ascienden a 7.013 (7.113 en 2021), lo que representa un 12,37% (12,61% en 2021) del total de la población.



**Figura 36: Pirámide de población (%). Fuente: INE 2020. Elaboración propia.**

La distribución de la población en relación al sexo resulta muy equilibrada, con una ligera predominancia de mujeres. Sin embargo, si atendemos a la población entre los 65 y los 99 años esta predominancia se vuelve más significativa, especialmente a medida que la edad es más avanzada. Por el contrario, la tendencia se invierte si atendemos a la población infantil, especialmente en la franja hasta los 19 años. En cualquier caso, la fluctuación se encuentra dentro de los parámetros normales de cualquier población.

#### 4.2.1.2.DATOS DE LOS MUNICIPIOS LIMÍTROFES

Por otro lado, es fundamental entender esta evolución dentro del contexto territorial en el que se encuentra el municipio de Arganda del Rey, para lo que dirigimos la mirada hacia el resto de municipios colindantes.

A partir del estudio de las pirámides de población de los municipios limítrofes (al que se ha incorporado también Mejorada del Campo), observamos un perfil similar al de Arganda del Rey; con algún matiz, especialmente en el caso de Morata de Tajuña y Perales de Tajuña.

El predominio de población adulta entre los 30 y los 49 años, y de la población infantil entre los 5 y los 14 años, nos lleva a pensar en un modelo población conformado principalmente por estructuras familiares ya consolidadas, que se ha distribuido de forma semejante por todo el territorio.

	Arganda del Rey	Campo Real	Loeches	Mejorada del Campo	Morata de Tajuña	Perales de Tajuña	Rivas-Vaciamadrid	San Martín de la Vega	Velilla de San Antonio
<b>Total</b>	<b>56.678</b>	<b>6.420</b>	<b>8.897</b>	<b>23.639</b>	<b>7.847</b>	<b>2.990</b>	<b>90.973</b>	<b>19.633</b>	<b>12.380</b>
Hombres	28.331	3.259	4.472	11.752	3.933	1.517	45.073	10.051	6.237
Mujeres	28.347	3.161	4.425	11.887	3.914	1.473	45.900	9.582	6.143

Cuadro resumen de población de los municipios limítrofes. Fuente: INE 2020. Elaboración propia.



Figura 37: Pirámides de población (%) de los municipios limítrofes. Fuente: INE 2020. Elaboración propia.

Si lo comparamos con la pirámide del total de la Comunidad de Madrid, observamos que Arganda del Rey y los municipios del entorno presentan una estructura menos envejecida.

	Arganda del Rey	Comunidad de Madrid
Total	56.678	6.779.888
Hombres	28.331	3.243.793
Mujeres	28.347	3.536.095

Cuadro resumen de población. Fuente: INE 2020. Elaboración propia.

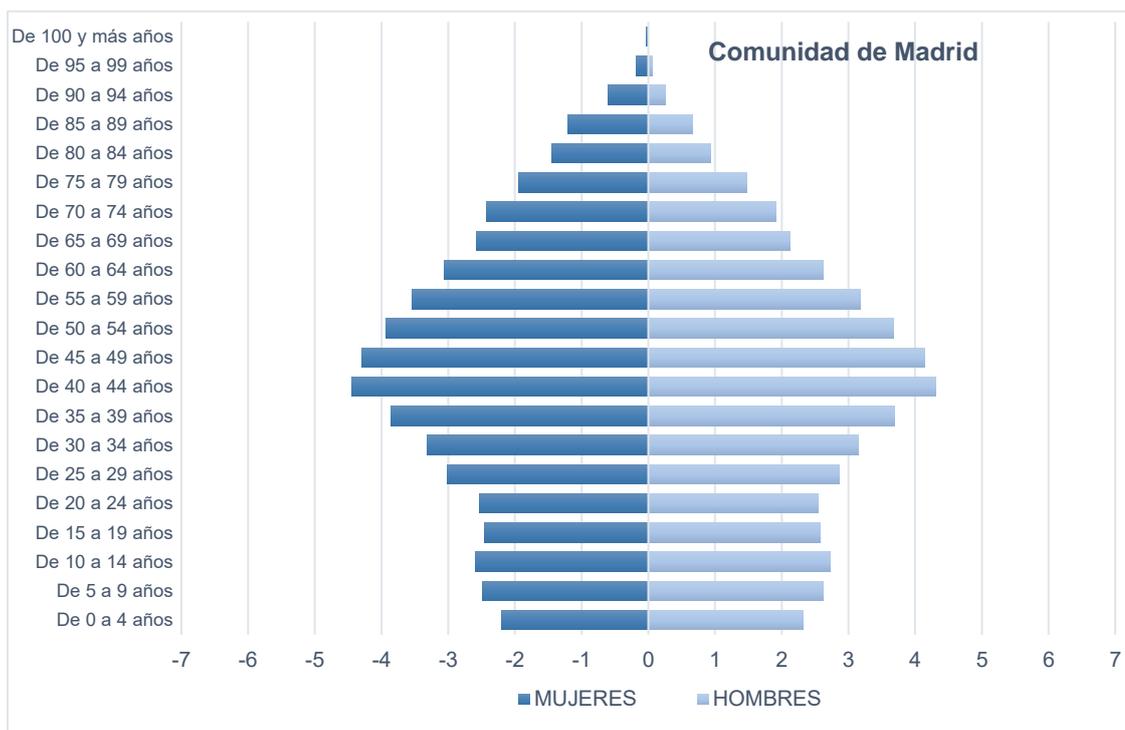


Figura 38: Fuente: INE 2020. Elaboración propia.

#### 4.2.2. DISTRIBUCIÓN DE LA POBLACIÓN POR SEXOS

Si atendemos al porcentaje de hombres y mujeres respecto al total de la población, observamos de nuevo una distribución equitativa y similar en el conjunto del territorio conformado por Arganda del Rey y su contexto territorial.

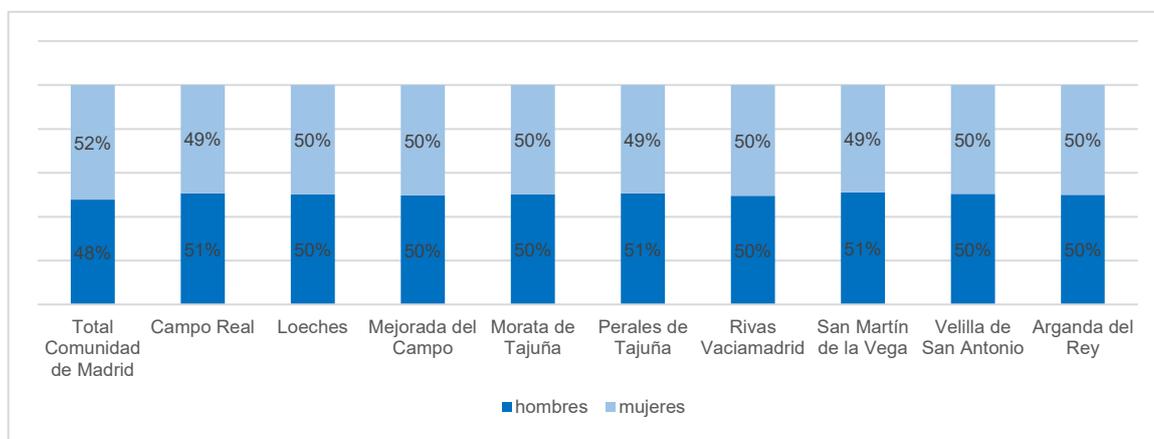


Figura 39: Distribución de la población por sexos. Fuente: INE 2020. Elaboración propia.

### 4.2.3. ESTRUCTURA DEMOGRÁFICA

Dividiendo la población en tres grandes grupos de edad y sexo, en una clasificación más idónea para estudiar los caracteres definitorios y ver la capacidad de la población para responder a las diversas situaciones socioeconómicas, obtenemos la caracterización de la estructura poblacional.

GRUPOS DE EDAD	HOMBRES	MUJERES	TOTAL
Menos de 16	5.418	4.941	10.359
16-64	19.810	19.496	39.306
65 o más	3.103	3.910	7.013
<b>TOTAL</b>	<b>28.331</b>	<b>28.347</b>	<b>56.678</b>

Cuadro resumen de grupos de población por edad y sexo. Fuente: INE 2020. Elaboración propia.

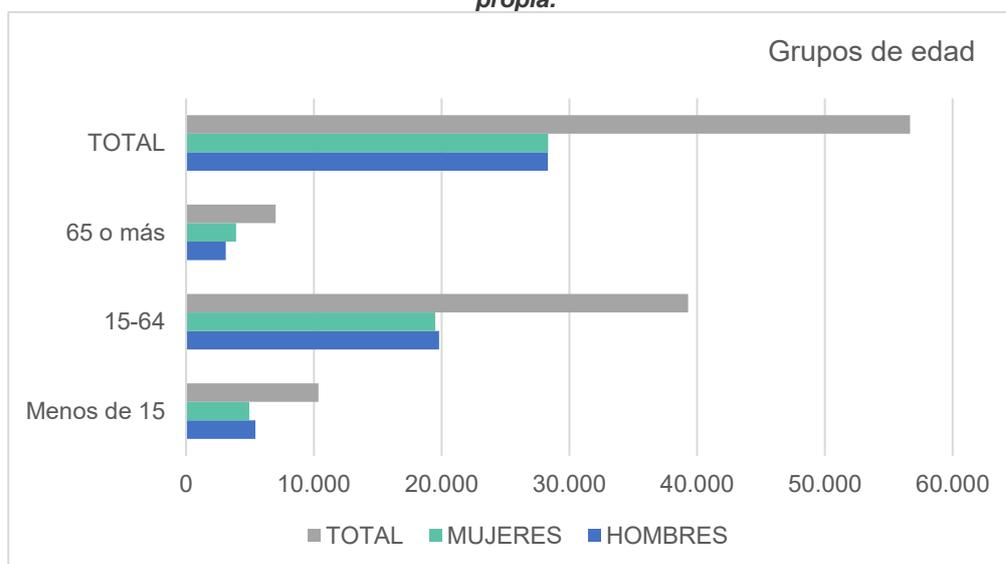


Figura 40: Grupos de población por edad y sexo. Fuente: INE 2020. Elaboración propia.

A partir de la estructura por grupos de edad, podemos observar que el porcentaje de población joven es superior al de la población mayor de 64 años, tema que analizaremos más adelante a partir de una serie de índices específicos sobre el envejecimiento de población, y a las perspectivas de crecimiento demográfico.

Para valorar, además, las necesidades de vivienda y dotaciones, atendemos a la composición de los núcleos familiares:

	Núcleos familiares
Pareja sin hijos	5.228
Pareja con hijos	9.012
Padre con hijos	704
Madre con hijos	1.403
<b>TOTAL</b>	<b>16.347</b>

Cuadro resumen de grupos de población por edad y sexo. Fuente: Censo de Población y Vivienda 2011. Elaboración propia.

### 4.2.4. ORIGEN DE LA POBLACIÓN

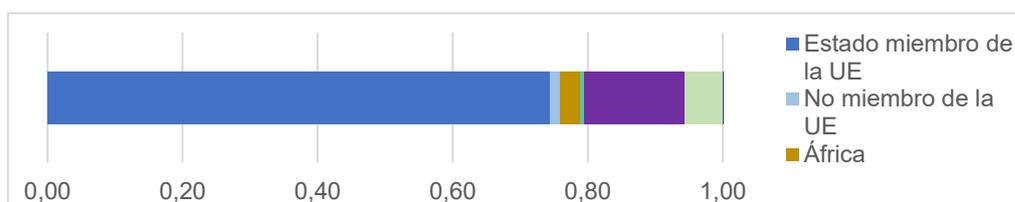
Para terminar de conocer la composición de la población de Arganda del Rey, atendemos a la representación de la población de origen extranjero, que representa en torno al 26% de la población total. Esta cifra es muy superior a su representación en relación al total de población de la Comunidad de Madrid (14,10%).

Total	Española	Extranjera						
		Miembro de la UE	Europeo no miembro de la UE	África	América del Norte	América del Sur, Central o Caribe	Extranjera, de un país de Asia	Oceanía y apátridas
53.786	39.634	11.565	155	395	35	1.225	776	1

Si atendemos al lugar de origen, observamos también que en su mayoría (82%), esta población proviene de estados miembros de la Unión Europea.

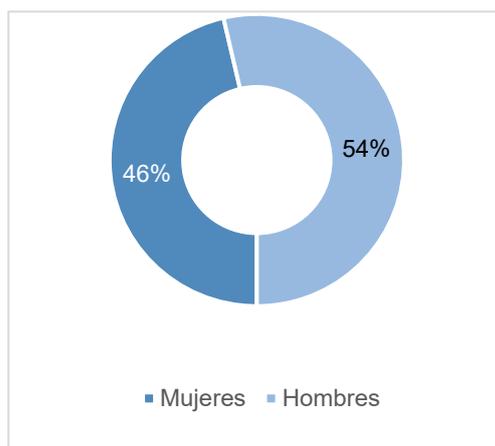


**Figura 41: País de nacimiento (%).** Fuente: Censo de Población y Vivienda 2011. Elaboración propia.



**Figura 42: Personas nacidas en el extranjero por país de nacimiento (%).** Fuente: Censo de Población y Vivienda 2011. Elaboración propia.

La distribución de este grupo de población de origen extranjero según su género se muestra similar al del conjunto de población de Arganda, siendo superior la proporción de hombres en el caso de la distribución de la población extranjera. En relación a la Comunidad de Madrid, estos datos se invierten, pero igualmente se encuentran distribuidos en un rango similar, dentro de los parámetros normales de cualquier población.



**Figura 43: Personas extranjeras por género (%).** Fuente: Censo de Población y Vivienda 2011. Elaboración propia.

En cuanto a la comparación con los municipios del entorno, encontramos que Arganda del Rey es, junto con San Martín de la Vega, el municipio con un mayor índice de población de origen extranjero, con un porcentaje significativamente superior al resto. Este porcentaje también es superior al parámetro de la Comunidad de Madrid.

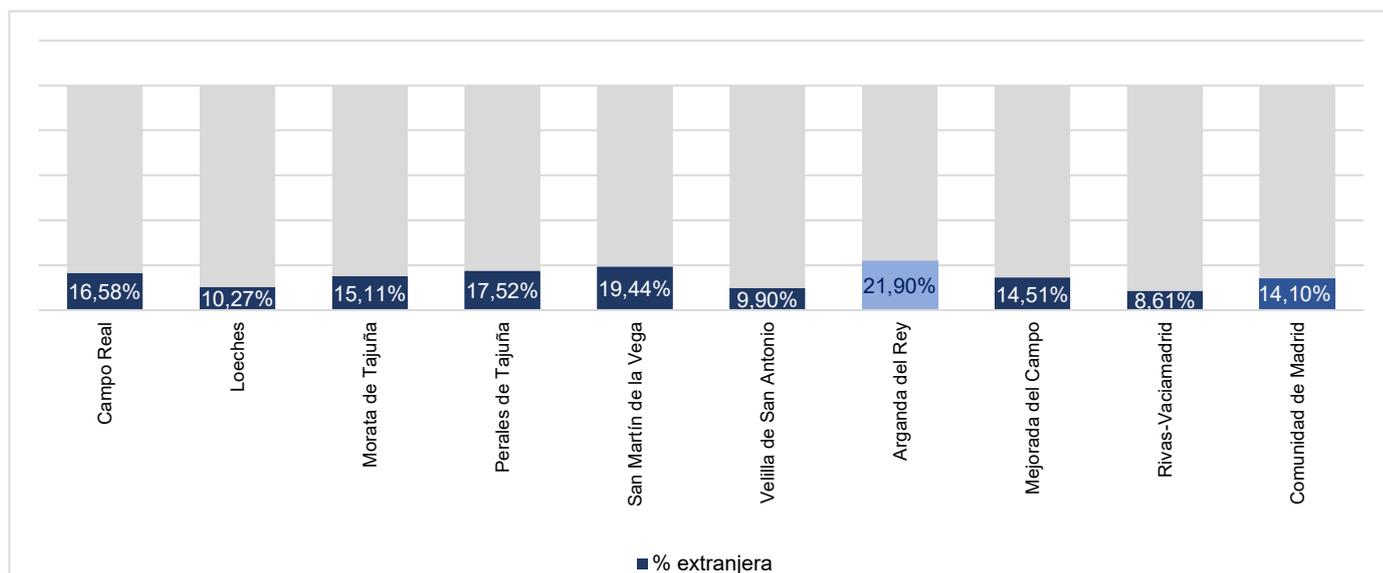
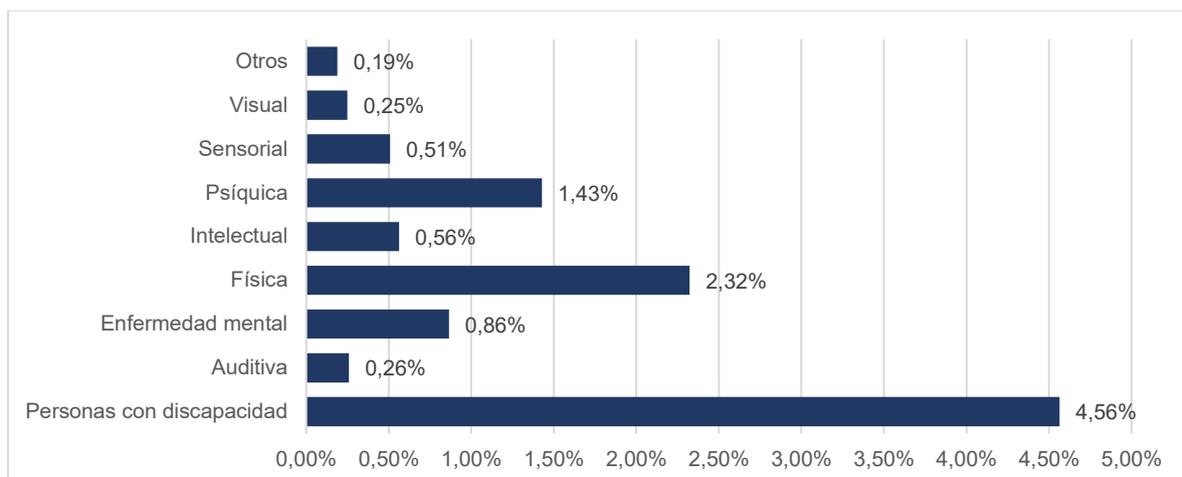


Figura 44: Población Extranjera (%) / comparativa con municipios limítrofes y Comunidad de Madrid. Fuente: INE 2011. Elaboración propia.

#### 4.2.5. PERSONAS CON DIVERSIDAD FUNCIONAL

Por otra parte, para valorar posibles necesidades, se identifica el número de personas con diversidad funcional.

	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Personas con discapacidad	1.908	2.082	2.247	2.384	2.530	2.587
Auditiva	126	131	138	144	152	147
Enfermedad mental	248	337	369	391	406	490
Física	1.101	1.158	1.242	1.314	1.398	1.317
Intelectual	312	269	281	293	304	319
Psíquica	560	606	650	684	710	809
Sensorial	247	256	264	276	293	288
Visual	121	125	126	132	141	141
Otros	-	50	61	67	75	107



**Figura 45: Personas con diversidad funcional (%).** Fuente: IECM 2020. Elaboración propia.

El total de personas que muestran algún tipo de diversidad funcional representan un 4,56% del total de población en Arganda del Rey, siendo las más numerosas aquellas con discapacidad física. En los últimos años se observa también una tendencia de incremento de población con diversidad funcional, 35,6% desde 2015.

#### 4.2.6. **NIVEL DE ESTUDIOS**

La estructura del sistema educativo español se ha visto sometida a notables cambios en los últimos años. Los censos de población permiten analizar el nivel de instrucción y los estudios en curso de la población en relación con múltiples variables.

	Total	Hombres	Mujeres
Analfabetos	460	75	385
Sin estudios	2865	1185	1680
Primer grado	4970	2535	2435
Segundo grado	28720	15605	13115
Tercer grado	6527	2740	3787
No es aplicable	9755	5090	4665
<b>TOTAL</b>	<b>53297</b>	<b>27230</b>	<b>26067</b>

**Nivel de estudios de la población de Arganda del Rey.** Fuente: Censo de Población y Vivienda 2011. Elaboración propia.

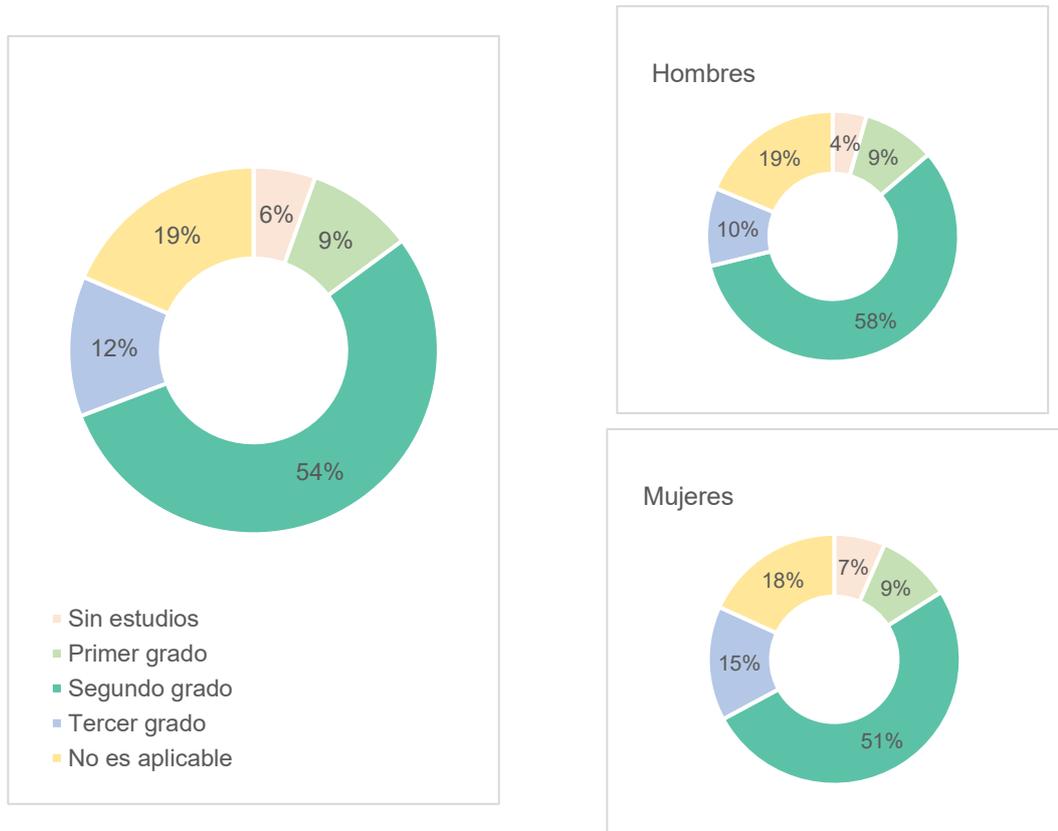


Figura 46. Nivel de estudios de la población de Arganda del Rey. Fuente: Censo de Población y Vivienda 2011. Elaboración propia.

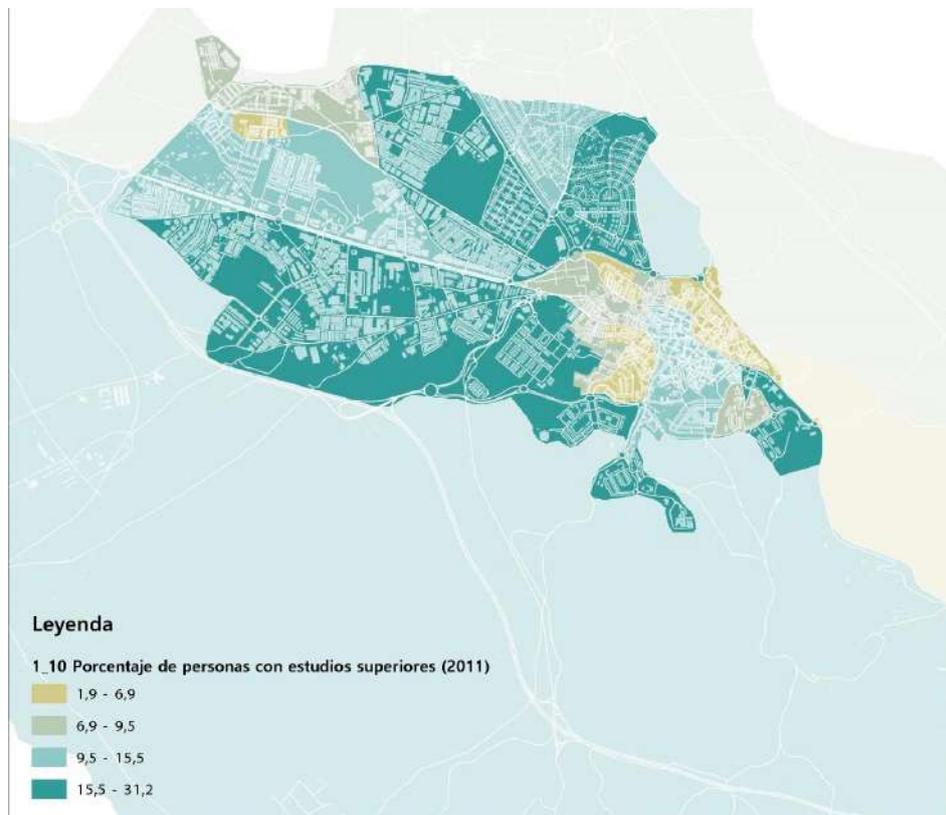
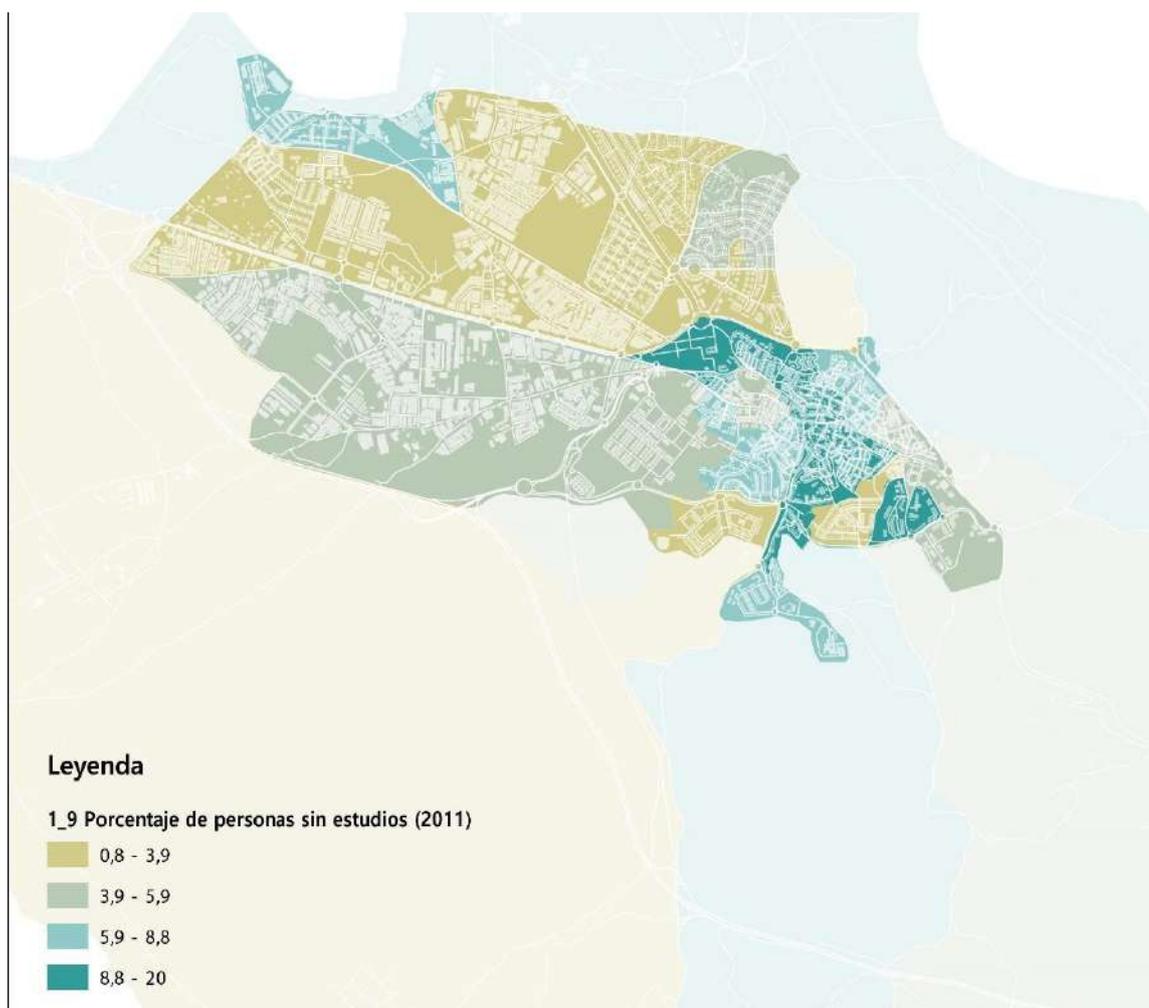


Figura 47: Porcentaje de personas con estudios superiores. Fuente: Elaboración propia a partir de datos del padrón del INE



*Figura 48: Porcentaje de personas sin estudios. Fuente: Elaboración propia a partir de datos del padrón del INE.*

En el caso de Arganda del Rey observamos que en torno a un 9% de la población tiene estudios de primer grado, un 54% estudios de segundo grado, y un 12% de tercer grado. Un 6% de la población es analfabeta.

Si atendemos a los distintos sexos la diferencia es patente, siendo las mujeres mayor número en los tramos de menos educación y, a su vez, más numerosas en los estudios de tercer grado.

#### **4.2.7. NATALIDAD Y MORTALIDAD**

A continuación se incluye un análisis de las tasas de natalidad y mortalidad, y el crecimiento vegetativo.

	Nacimientos	Defunciones	Crecimiento vegetativo	Habitantes
2013	661	233	428	55.981
2014	628	265	363	55.307
2015	652	261	391	54.533
2016	599	276	323	54.256
2017	564	274	290	53.821
2018	553	256	297	54.554
2019	514	278	236	55.389

*Cuadro con el número de nacimientos y defunciones en el periodo 2013-2019. Fuente: IECM 2020. Elaboración propia.*

Las tasas de natalidad y mortalidad hacen referencia al número de nacimientos y defunciones cada 1000 habitantes. La tasa de natalidad siempre es superior lo que implica que el saldo vegetativo es positivo, con un aumento en la diferencia entre los años 2001 y 2016 y, como veremos al estudiar la evolución de la población, está relacionada con el aumento de población que ha experimentado el municipio, junto al fenómeno migratorio.

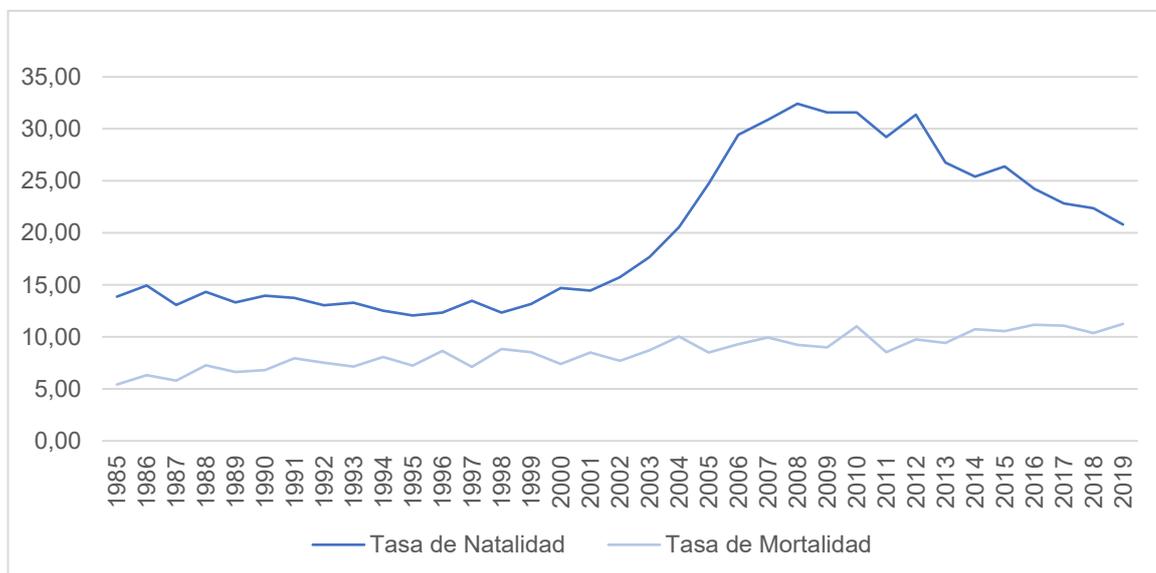


Figura 49: Tasa de natalidad y mortalidad. Fuente IECM 2020. Elaboración propia.

Si atendemos al entorno territorial, vemos una tendencia similar en los municipios limítrofes, en los que la tasa de natalidad es ampliamente superior a la tasa de mortalidad, exceptuando el caso de Morata de Tajuña. Arganda es, dentro de su contexto, el tercer municipio con mayor tasa de natalidad por detrás de Rivas-Vaciamadrid y Campo Real.

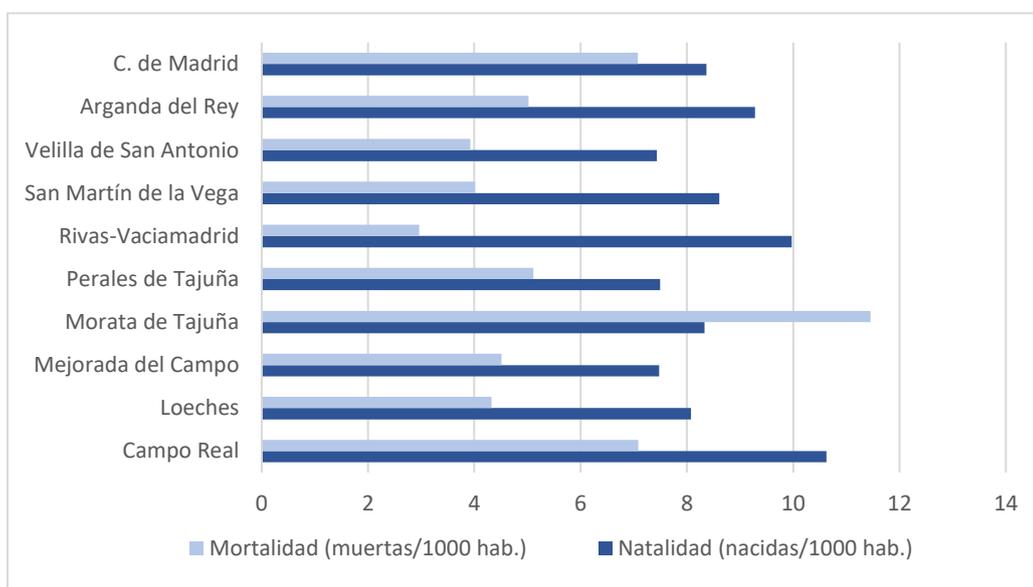


Figura 50: Tasa de natalidad y mortalidad / comparativa con municipios limítrofes y Comunidad de Madrid. Fuente IECM 2020. Elaboración propia.

#### 4.2.8. ÍNDICE DE GÉNERO

Aunque se atiende a las diferencias por sexo en los diferentes apartados del análisis demográfico, este índice nos permite expresar por grupos de edad, la relación en porcentaje existente entre el número de hombres y el de mujeres:

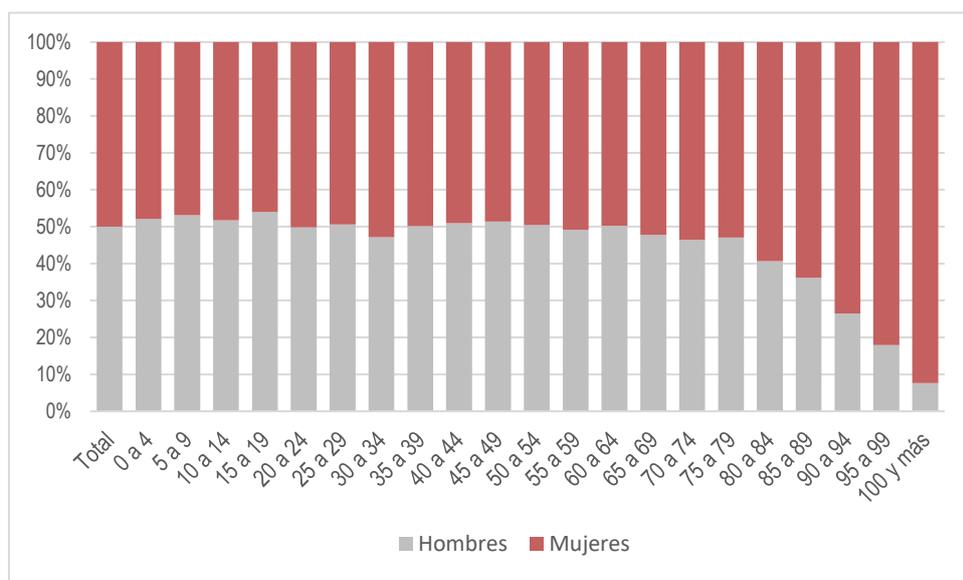


Figura 51: Índice de género. Fuente INE 2020. Elaboración propia.

En los estratos de población más jóvenes, la tasa de hombres es similar a la de mujeres, algo perfectamente normal, aunque nazcan más niñas que niños, está dentro de los valores normales.

Para las edades intermedias, estas proporciones se mantienen.

En las edades más avanzadas, a partir de los 80 años, nos encontramos con que el número de varones va descendiendo de forma significativa a medida que avanzamos en los grupos de edad. Ello se debe fundamentalmente a la longevidad de la mujer, como nos encontramos con respecto al conjunto de España, donde entre 1999 y 2019, la esperanza de vida al nacimiento de los hombres ha pasado de 75,4 a 80,9 años y la de las mujeres de 82,3 a 86,2 años, según los indicadores demográficos básicos que publica el INE.

#### 4.2.9. ÍNDICE DE VEJEZ

Estudiamos el índice de vejez a través de los grados de envejecimiento y juventud de la población, que establecen la relación entre el número de personas mayores de 65 años y menores de 15 años, por cada 100 habitantes.

En cuanto a su evolución en los últimos años, vemos en Arganda del Rey cómo, a partir del 2002 se mantienen prácticamente paralelas, siendo el índice de juventud siempre superior. Sin embargo, aunque levemente, a partir de 2015 el índice de envejecimiento muestra una tendencia al alza. Los últimos datos disponibles muestran un grado de envejecimiento del 12% frente a un 18% de juventud.

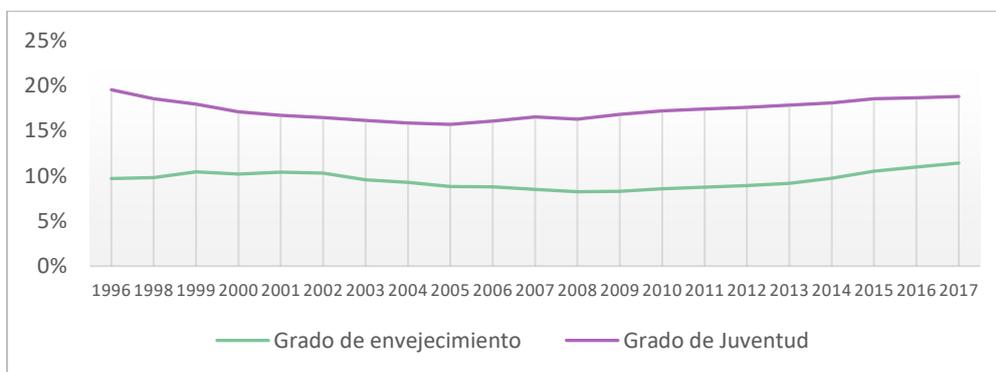
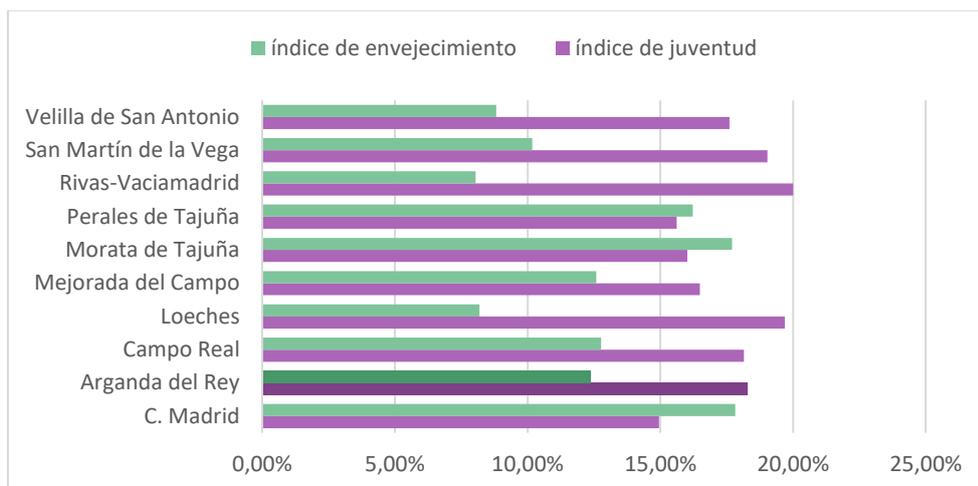


Figura 52: Grado de juventud y envejecimiento / comparativa con municipios limítrofes y Comunidad de Madrid Fuente IECM 2020. Elaboración propia.



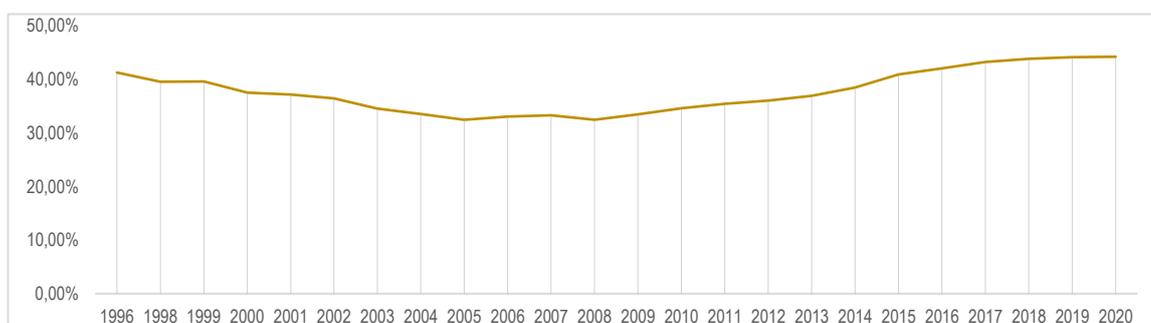
**Figura 53: Índice de juventud y envejecimiento / comparativa con municipios limítrofes y Comunidad de Madrid. Fuente INE 2020. Elaboración propia.**

Si lo comparamos con el resto de municipios del entorno vemos que esta diferencia en favor del grado de juventud se comparte en su mayoría, salvo en los casos de Perales y Morata de Tajuña, y en el conjunto de la Comunidad de Madrid. En el caso de Arganda del Rey y su contexto territorial los datos se muestran significativamente favorables, ya que a escala autonómica el grado de envejecimiento es superior (17,83%).

#### 4.2.10. **ÍNDICE DE DEPENDENCIA**

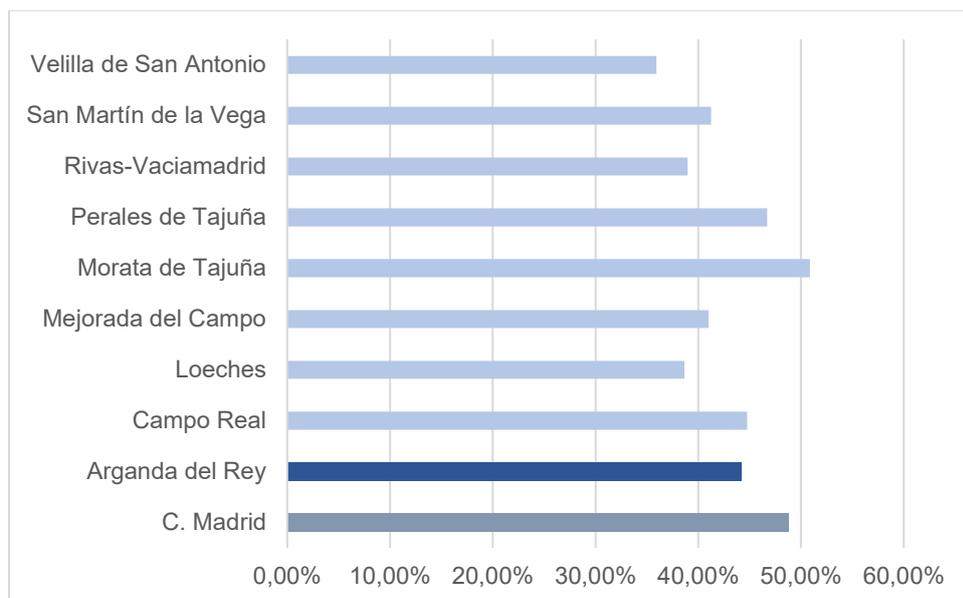
A través del grado de dependencia establecemos la relación entre la población dependiente, menor de 15 años y mayor de 64, y la población activa, entre los 16 y los 64 años.

Si observamos su evolución, el grado de dependencia se ha mantenido entre el 0,3-0,4 en los últimos 20 años, aunque desde el 2008 tiene un crecimiento sostenido que le ha llevado a superar el 0,4.



**Figura 54: Índice de dependencia. Fuente IECM. Elaboración propia.**

Como se puede observar en el siguiente gráfico, la mayoría de los municipios limítrofes poseen un grado de dependencia similar, acorde también al de la Comunidad de Madrid. Destaca con un índice superior al 0,5 Morata de Tajuña, como consecuencia de su mayor tasa de envejecimiento.



**Figura 55: Grado de dependencia / comparativa con municipios limítrofes y Comunidad de Madrid. Fuente INE 2020. Elaboración propia.**

#### **4.2.11. EVOLUCIÓN DE LA POBLACIÓN**

El comportamiento evolutivo de la población es el resultado de la suma de dos componentes: por un lado, el crecimiento natural o vegetativo, y por otro el crecimiento migratorio. Estos dos componentes pueden actuar en el mismo sentido o en sentidos opuestos. A nivel nacional nos encontramos con una población que ha culminado su proceso de transición demográfica y que parece tender hacia el estancamiento, cuando no a la pérdida de población. La llegada de extranjeros ha contribuido a aumentar la población y elevar levemente la natalidad que desde los años 70 estaba estancada.

El crecimiento vegetativo de la población española fue negativo en 2017 en 31.245 personas, mientras que en la Comunidad de Madrid el crecimiento vegetativo fue positivo, 13.486 nacimientos más que defunciones. Por otra parte, asistimos con carácter general a una pérdida de población que va en detrimento de los municipios pequeños, ya que casi el 80% de la población se agrupa en tan sólo un 10% del total de los municipios, lo que supone sólo un 19% de la superficie de España.

Sin embargo, desde los años 80 la población de Arganda del Rey ha experimentado un ascenso continuo hasta el año 2013, donde comienza a descender hasta 2017, que de nuevo se invierte la situación y retoma el crecimiento, siendo el 2020 el momento con mayor población en la historia del municipio con 56.678 habitantes.

Realmente la evolución histórica no es tan relevante, puesto que en ella se han dado una serie de circunstancias que no parece probable que vayan a repetirse (como la guerra civil, o la llamada “década del baby boom”); con lo cual su estudio carecería de valor al plantear las hipótesis de desarrollo poblacional; Sin embargo, sí debemos atender a la evolución más reciente consecuencia de diferentes fenómenos de carácter económico y territorial que veremos más adelante.

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

A partir de esta fecha el crecimiento relativo ha ido disminuyendo, debido fundamentalmente a la crisis económica y el regreso de población inmigrante a sus países de origen, experimentado un proceso de pérdida poblacional en el periodo entre 2014 y 2017 (perdiendo 2.160 habitantes). No

obstante, desde ese momento se produce un punto de inflexión, volviendo a una tendencia de incremento poblacional, si bien mucho más contenida (1,34%).

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

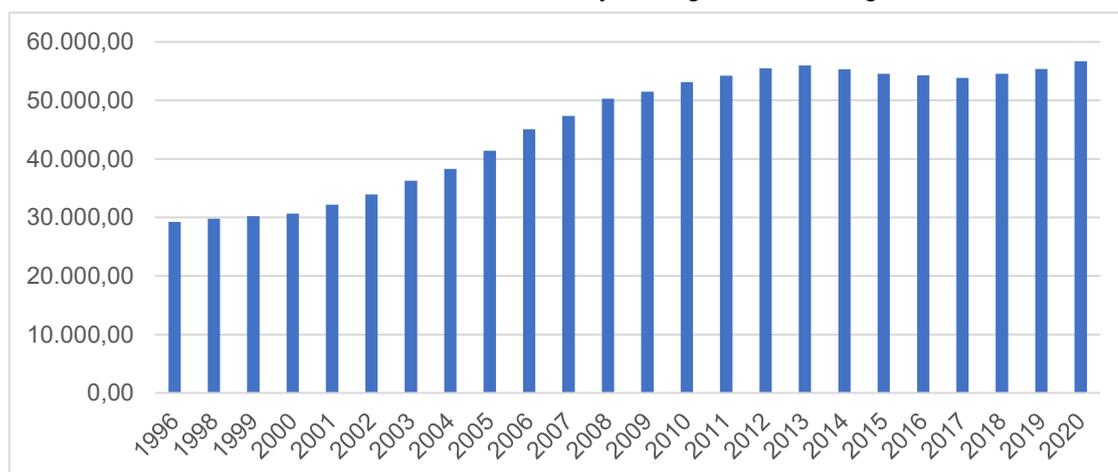


Figura 56: Evolución de la población de Arganda. Fuente: INE

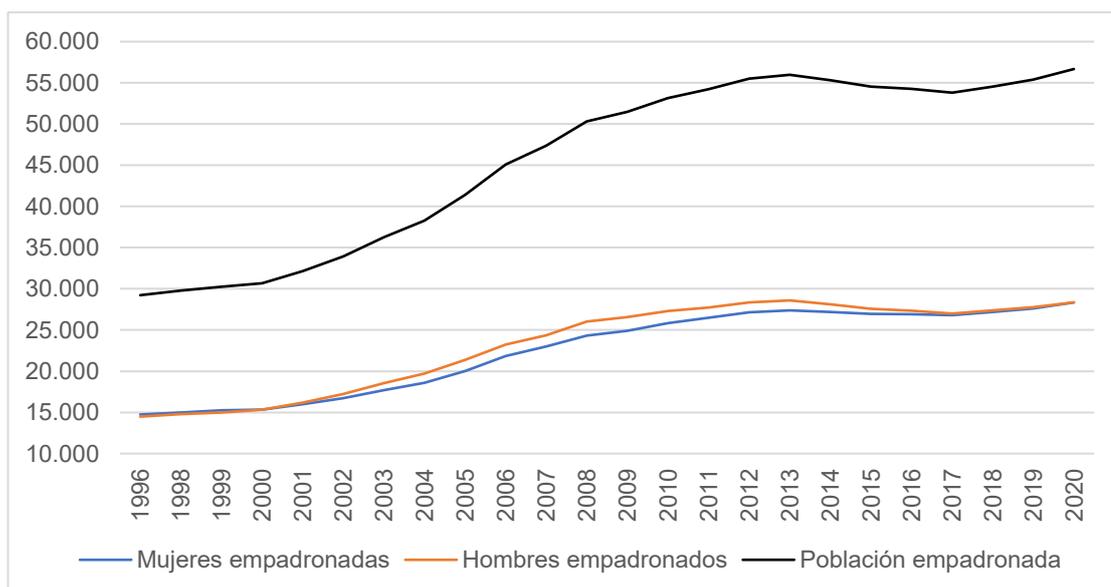


Figura 57: Evolución de la población empadronada. Fuente IECM. Elaboración propia.

#### 4.2.12. DESARROLLO HISTÓRICO

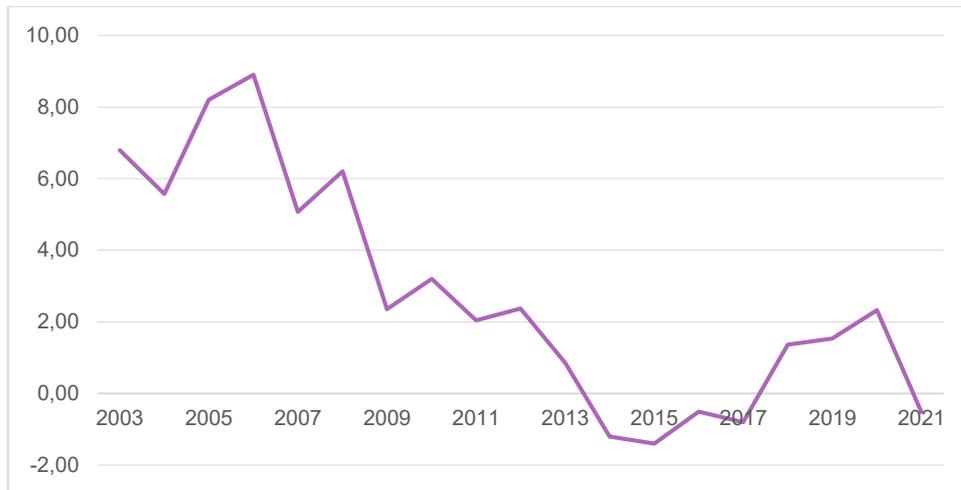


Figura 58. Crecimiento relativo de la población (%). Fuente: IECM. Elaboración propia.

##### 4.2.12.1. MIGRACIÓN E INMIGRACIÓN

La tasa de migración nos permite conocer el saldo migratorio y entender su influencia en la evolución demográfica.

Podemos observar que la tasa de migración ha sido positiva en los años recientes, desde 2017, coincidiendo con el cambio de tendencia y el aumento de población en el municipio. Además, si atendemos al origen y destino de estas migraciones, es especialmente notable la influencia de la población proveniente del extranjero.

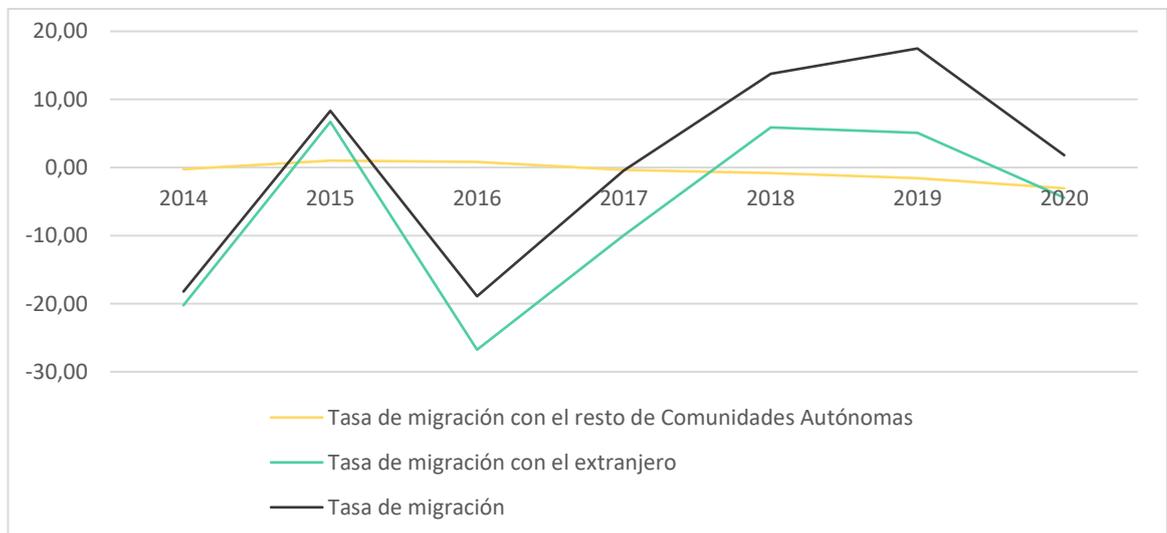
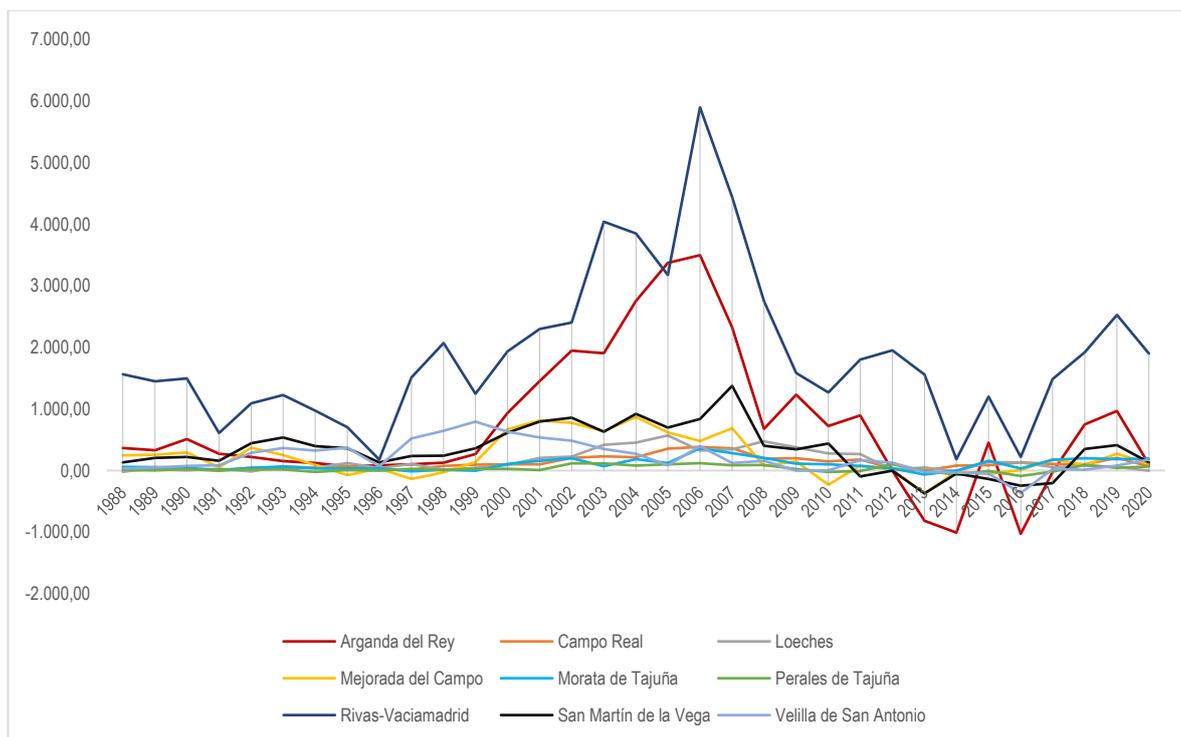


Figura 59: Tasa de migración. Fuente IECM. Elaboración propia.



**Figura 60: Saldo migratorio / comparativa con municipios limítrofes pertenecientes a la Comunidad de Madrid. Fuente IECM. Elaboración propia.**

En el contexto territorial, se puede observar que desde 2006 con la llegada de la crisis inmobiliaria, el saldo migratorio se reduce notablemente y se estabiliza en cifras generalmente positivas pero muy inferiores. Destaca la similitud en la evolución en caso de los municipios de Rivas-Vaciamadrid y el propio Arganda del Rey, que experimentaron unas tasas muy positivas durante el periodo de la burbuja inmobiliaria, así como a partir de 2017, aunque significativamente inferiores.

#### **4.2.13. PROYECCIONES DE POBLACIÓN**

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

- Un análisis de la evolución de la población de los últimos 30 años.
- Una estimación de cómo evolucionará la población en los próximos 20 años.

Con las proyecciones de población hacemos referencia a la determinación de las características futuras de una población en un periodo determinado de tiempo a partir de hipótesis sobre la evolución de los diferentes componentes que ya hemos analizado (mortalidad, natalidad y migraciones) y que afectan a su crecimiento y estructura.

El grado de fiabilidad de las proyecciones depende de una serie de hipótesis que no son posible tener en cuenta, puesto que superarían el objeto del presente documento.

Hay que tener presente el hecho de que el margen de error de éstas varía en función inversa a la magnitud del ámbito territorial proyectado.

En nuestro caso, con una población actual de 56.678 habitantes, tenemos que dar por supuesto que haremos una aproximación a cómo puede evolucionar la población basándonos en la extrapolación de las tendencias manifestadas en los periodos anteriores, sin atender a las hipótesis sobre evolución futura de la fecundidad, mortalidad, migraciones, esperanza de vida al nacer, etc., suponiendo, además que su evolución no será tan fuerte como la demostrada en periodos anteriores.

Vamos a plantear dos hipótesis de comportamiento demográfico basándonos en su evolución en periodos decenales desde 1900, y otra analizándola en los últimos años. Para ello partimos del crecimiento decenal y el crecimiento medio anual de los últimos diez años.

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

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

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

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

- Un primer periodo de crecimiento más contenido entre 1989 y 2000, en el que se produce un crecimiento promedio de 524 habitantes/año.

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

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

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

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

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

Año	Arganda			Comunidad de Madrid			AdR-CAM
	Población	Variación anual	Variación porcent.	Población	Variación anual	Variación porcent.	
1998	29.767	543	1,82%	5.091.336			
1999	30.231	464	1,53%	5.145.325	53.989	1,0%	1,46
2000	30.662	431	1,41%	5.205.408	60.083	1,2%	1,22
2001	32.157	1.495	4,65%	5.372.433	167.025	3,1%	1,50
2002	33.945	1.788	5,27%	5.527.152	154.719	2,8%	1,88
2003	36.250	2.305	6,36%	5.718.942	191.790	3,4%	1,90
2004	38.269	2.019	5,28%	5.804.829	85.887	1,5%	3,57
2005	41.411	3.142	7,59%	5.964.143	159.314	2,7%	2,84
2006	45.085	3.674	8,15%	6.008.183	44.040	0,7%	11,12

Año	Arganda			Comunidad de Madrid			AdR-CAM
	Población	Variación anual	Variación porcent.	Población	Variación anual	Variación porcent.	
2007	47.373	2.288	4,83%	6.081.689	73.506	1,2%	4,00
2008	50.309	2.936	5,84%	6.271.638	189.949	3,0%	1,93
2009	51.489	1.180	2,29%	6.386.932	115.294	1,8%	1,27
2010	53.135	1.646	3,10%	6.458.684	71.752	1,1%	2,79
2011	54.220	1.085	2,00%	6.489.680	30.996	0,5%	4,19
2012	55.506	1.286	2,32%	6.498.560	8.880	0,1%	16,96
2013	55.981	475	0,85%	6.495.551	-3.009	0,0%	-18,32
2014	55.307	-674	-1,22%	6.454.440	-41.111	-0,6%	1,91
2015	54.533	-774	-1,42%	6.436.996	-17.444	-0,3%	5,24
2016	54.256	-277	-0,51%	6.466.996	30.000	0,5%	-1,10
2017	53.821	-435	-0,81%	6.507.184	40.188	0,6%	-1,31
2018	54.554	733	1,34%	6.578.079	70.895	1,1%	1,25
2019	55.389	835	1,51%	6.663.394	85.315	1,3%	1,18

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

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

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

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

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

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

### 4.3. ACTIVIDAD ECONÓMICA

#### 4.3.1. INTRODUCCIÓN

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

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

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

Para el estudio de la actividad económica en el municipio vamos a atender a la naturaleza y evolución de su tejido empresarial, y a continuación, vamos a clasificar los sectores de actividad según el modo tradicional:

1. Sector primario:
  - a. Agricultura
  - b. Ganadería
2. Sector secundario:
  - a. Industria
  - b. Minería
3. Sector terciario:
  - a. Comercio
  - b. Servicio

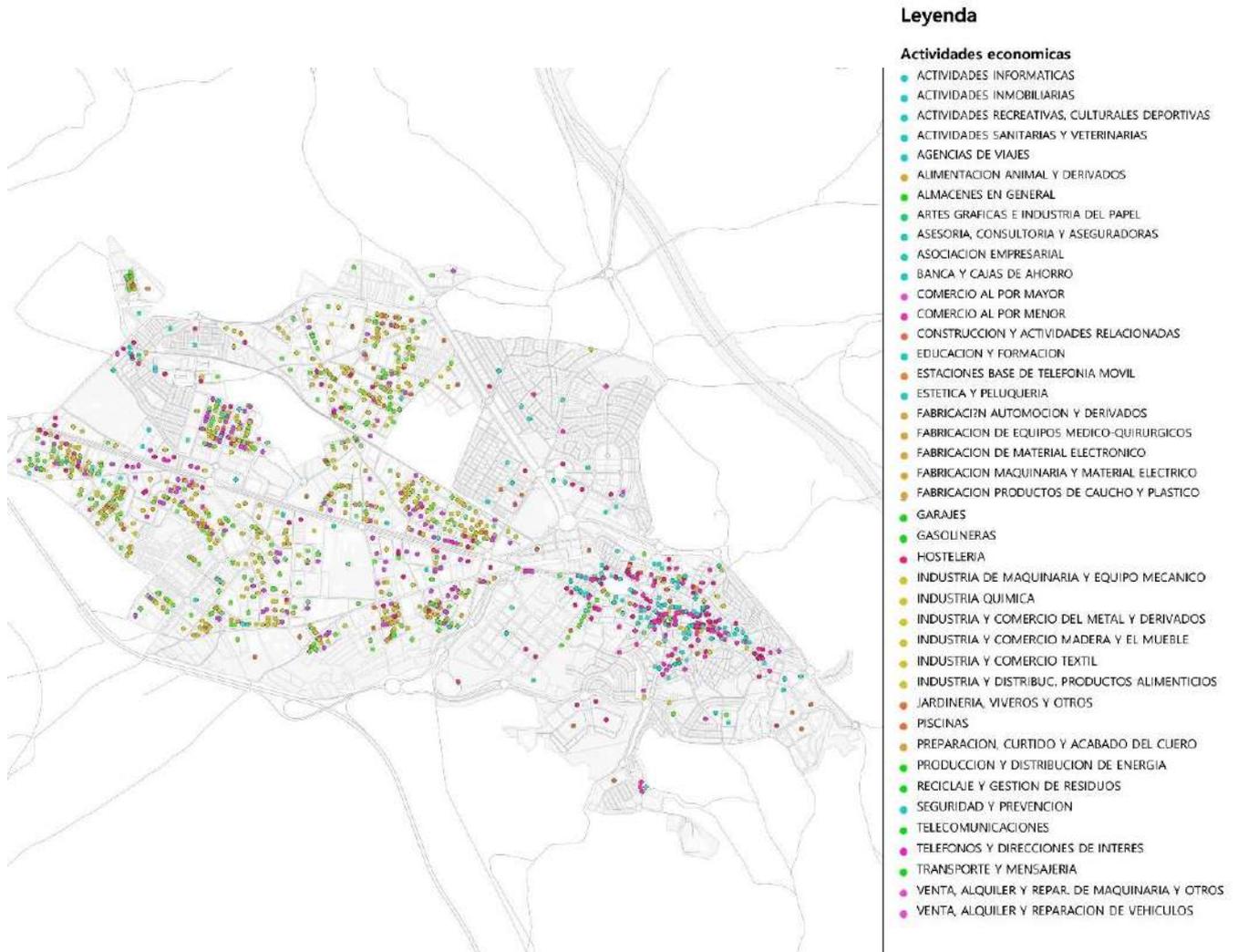


Figura 61: Actividades económicas. Fuente: Elaboración propia

#### 4.3.2. ESTRUCTURA EMPRESARIAL

En la actualidad hay un total de 4.317 empresas registradas en el municipio, observándose una evolución positiva en su crecimiento.

AÑO	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
EMPRESAS	3.771	3.899	3.971	4.094	4.218	4.377	4.317

Número de empresas. Fuente: DIRCE-INE. Elaboración propia.

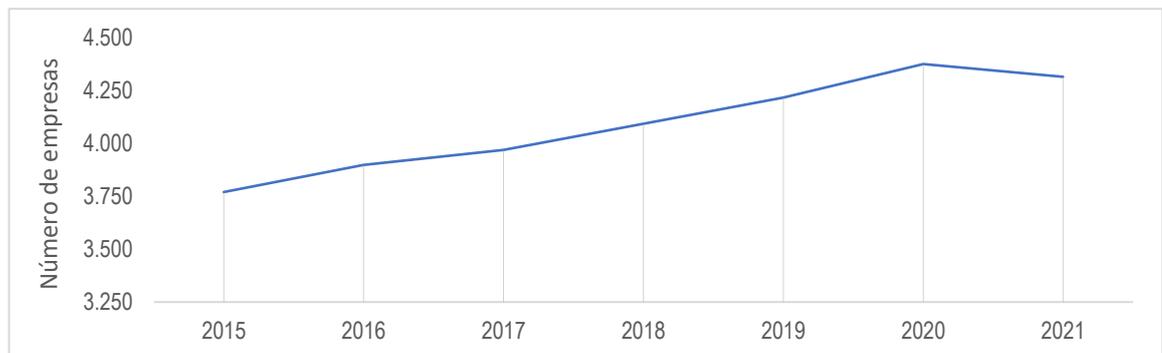
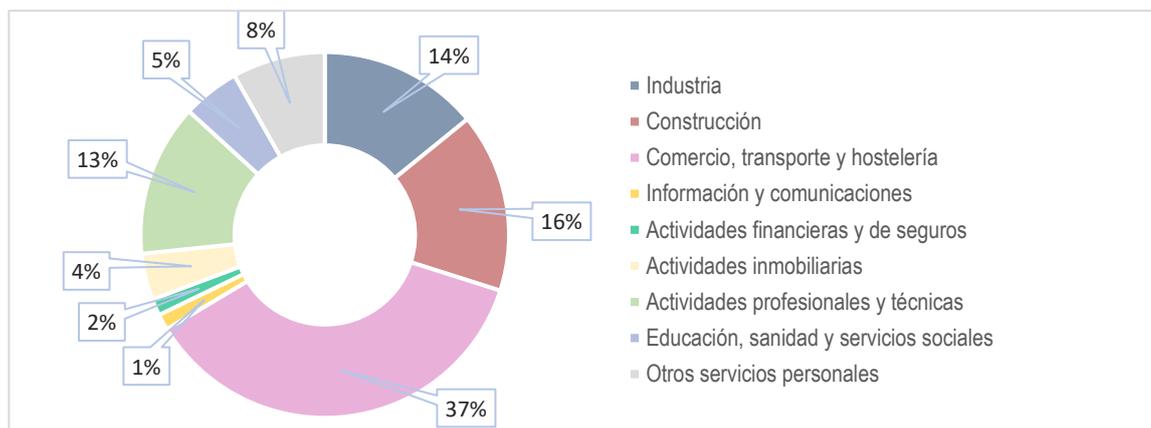
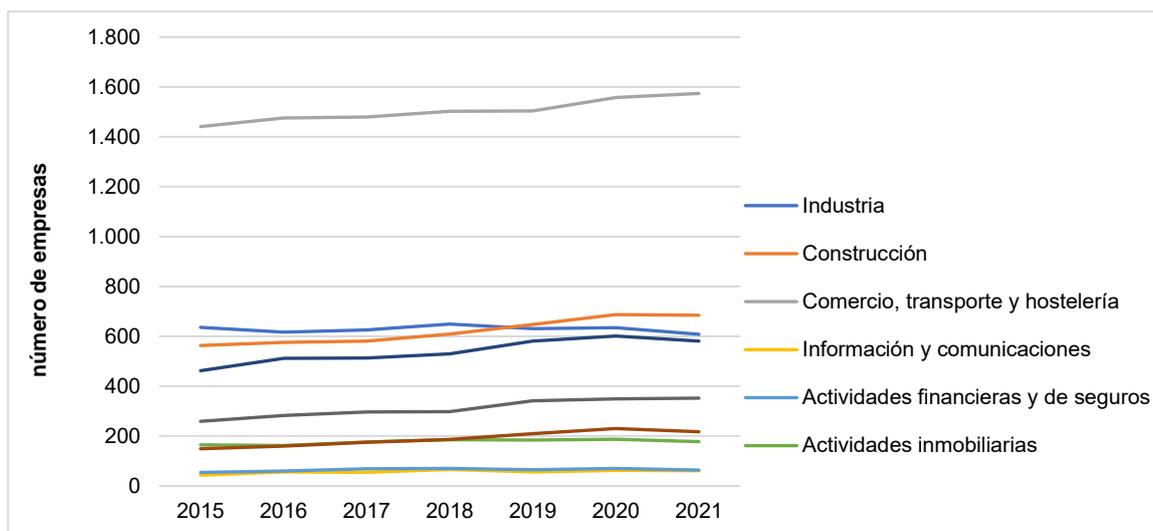


Figura 62: Evolución en el número de empresas. Fuente DIRCE-INE. Elaboración propia.

Si atendemos a la distribución de empresas según el tipo de actividad, observamos que en torno al 37% son empresas de comercio, transporte y hostelería. Se observa un lento crecimiento generalizado, a excepción del decrecimiento de la actividad industrial. En 2021, sin embargo, probablemente a causa del impacto de la crisis sanitaria, se aprecia un ligero descenso. En cualquier caso, la relación de actividades en 2021 con respecto a 2015 es favorable en todos los ámbitos salvo el industrial, con crecimientos de hasta el 45,63% en actividades educativas, sanitarias y de servicios sociales o de un 25,76% en actividades profesionales y técnicas.



**Figura 63: Distribución de las empresas por tipo de actividad. Fuente: DIRCE-INE. Elaboración propia.**

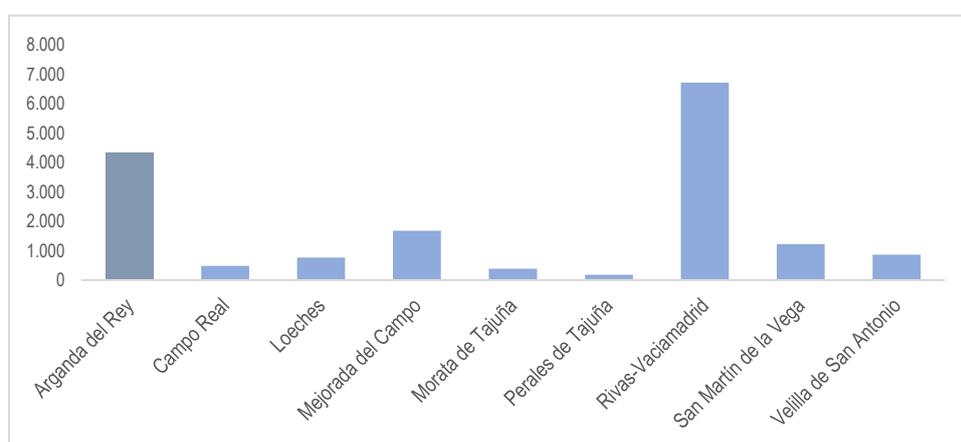


**Figura 64: Evolución de las empresas según tipo de actividad. Fuente: DIRECE-INE. Elaboración propia.**

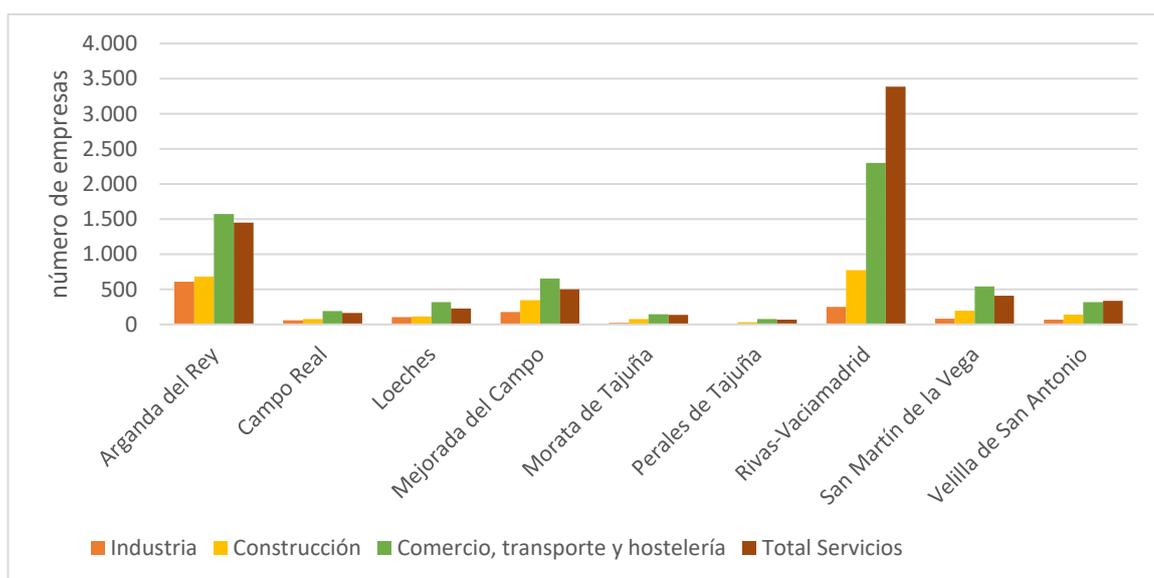
	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Industria	636	617	625	649	631	634	608
Construcción	563	575	581	609	647	687	684
Comercio, transporte y hostelería	1.441	1.475	1.480	1.502	1.504	1.557	1.574
Información y comunicaciones	43	56	55	66	56	62	61
Actividades financieras y de seguros	54	60	69	70	65	70	63
Actividades inmobiliarias	164	162	176	185	184	187	177
Actividades profesionales y técnicas	462	512	513	529	581	601	581
Educación, sanidad y servicios sociales	149	160	175	186	209	230	217
Otros servicios personales	259	282	297	298	341	349	352

**Número de empresas por tipo de actividad. Fuente: DIRCE-INE. Elaboración propia.**

Por último, se compara la actividad económica de Arganda del Rey con su contexto territorial, en cuanto al total de empresas y su distribución en sectores.

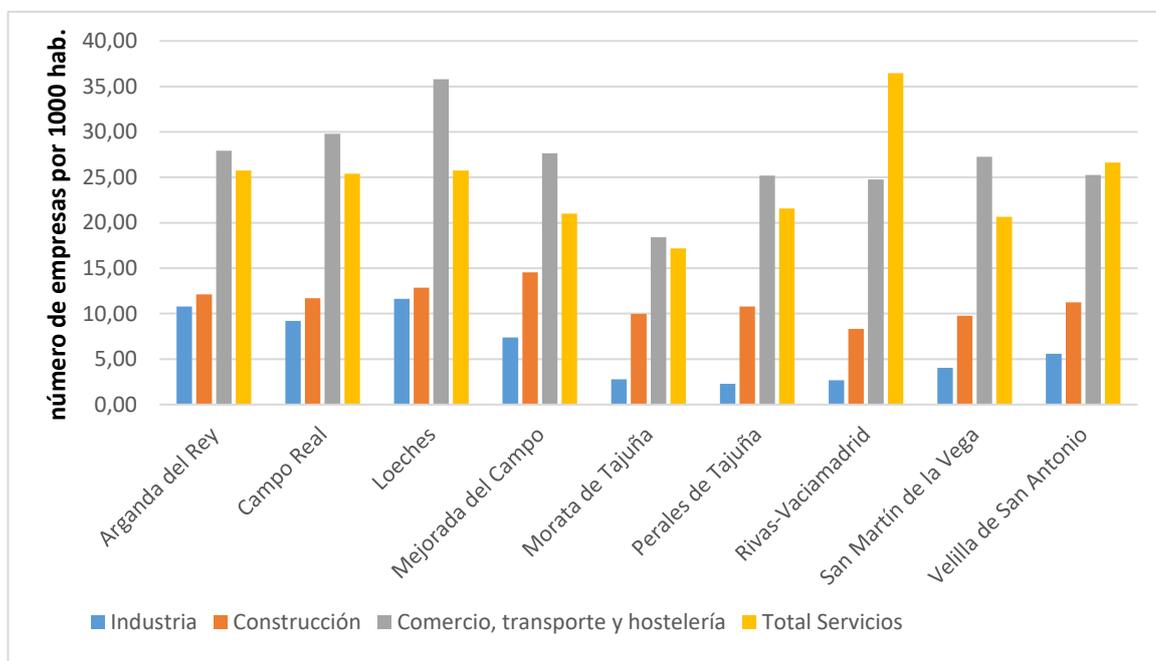


**Figura 65: Número de empresas / comparativa con municipios limítrofes. Fuente DIRECE-INE. Elaboración propia.**



**Figura 66: Número de empresas por sectores / comparativa con municipios limítrofes. Fuente: DIRCE-INE. Elaboración propia.**

Para poder comparar la estructura empresarial de Arganda del Rey con relación al resto de municipios del entorno, se utiliza el dato del número de empresas por cada 1000 habitantes. Con estos valores, vemos que la ratio de Arganda del Rey se sitúa en la media. En cuanto al contexto cabe destacar el potencial de Rivas-Vaciamadrid en el sector servicios y de Loeches en el comercio, transporte y hostelería.



**Figura 67: Número de empresas por 1.000 habitantes y sectores / comparativa con municipios limítrofes. Fuente DIRCE-INE. Elaboración propia.**

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

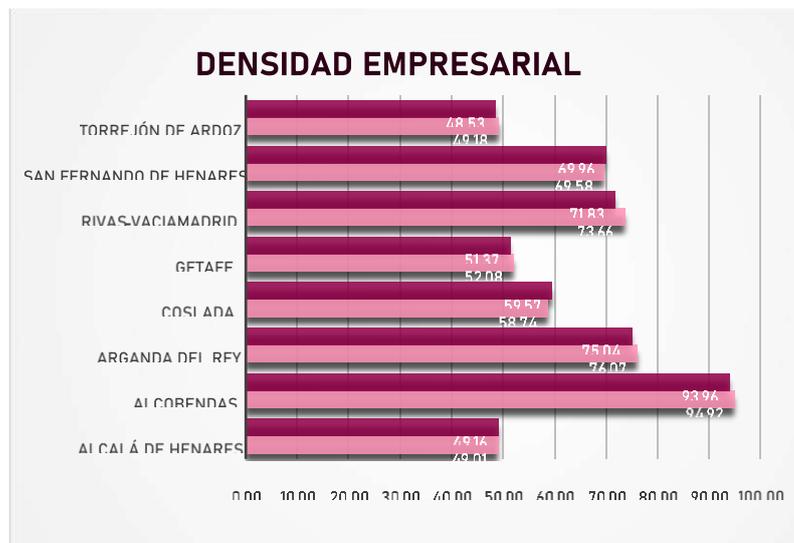
#### **4.3.3. DENSIDAD EMPRESARIAL**

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

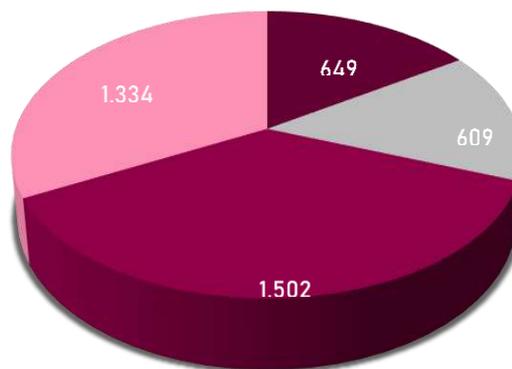
Cuanto mayor es la densidad empresarial en un territorio, tendrá más actividad empresarial e indica, a priori, que se trate de un municipio económicamente más activo.

Teniendo en cuenta la superficie de Arganda del Rey de 80,28 kilómetros cuadrados y una población según el último padrón de 2021 de 56.386 habitantes y un total de 4317 empresas registradas en 2021, la ratio de densidad empresarial se sitúa en el 75,56 (número de empresas por cada 1000 habitantes)

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



**Figura 68: Densidad empresarial. Fuente Plan Estratégico Industrial Arganda del Rey en base a datos Instituto Nacional de Estadística 2017-2018.**



■ INDUSTRIA ■ CONSTRUCCION ■ COMERCIO ■ SERVICIOS

**Figura 69: Distribución de las empresas por sectores. Fuente: Plan Estratégico Industrial (Directorio Central de Empresas. Instituto Nacional de Estadística 2018)**

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

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

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

Figura 70: Principales actividades económicas en Arganda. Fuente: Plan Estratégico Industrial Arganda del Rey (Registro empresas SABI y Censo Municipal CNAE 2 cifras).

#### 4.3.4. SECTOR PRIMARIO

Según el censo facilitado por el INE, para el término municipal de Arganda del Rey, la superficie total de las explotaciones agrarias censadas, tierras labradas y no labradas es la siguiente:

##### Superficie y aprovechamiento de las tierras.

Total	Total		Tierras Labradas		Tierras para pastos permanentes		Otras tierras	
	Número de Explotaciones	Superficie SUA (Ha)	Número de Explotaciones	Superficie (Ha)	Número de Explotaciones	Superficie (Ha)	Número de Explotaciones	Superficie (Ha)
2.469	175	1.979,05	223	1.706	30	273	54	490

Fuente: INE. Elaboración propia.

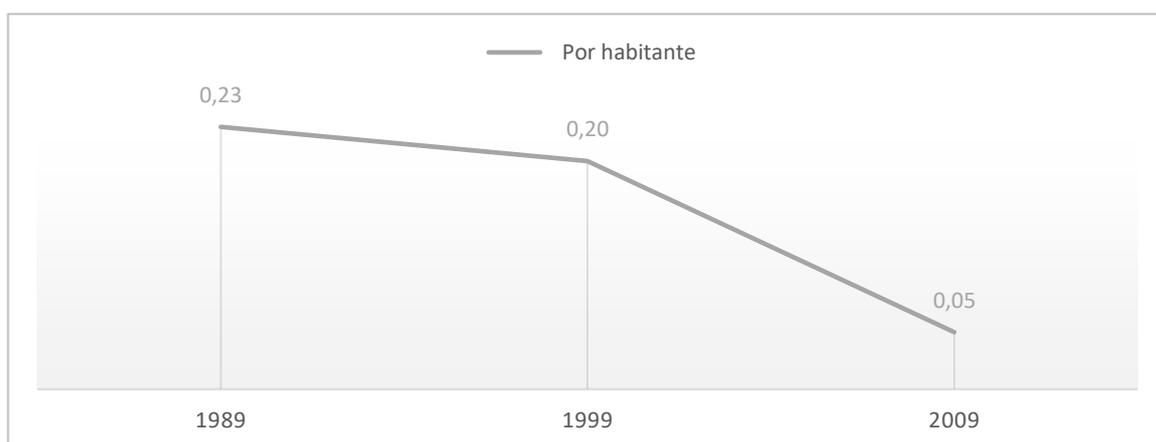


Figura 71: Superficie agrícola por habitante. Fuente: IECM – Censo Agrario. Elaboración propia.

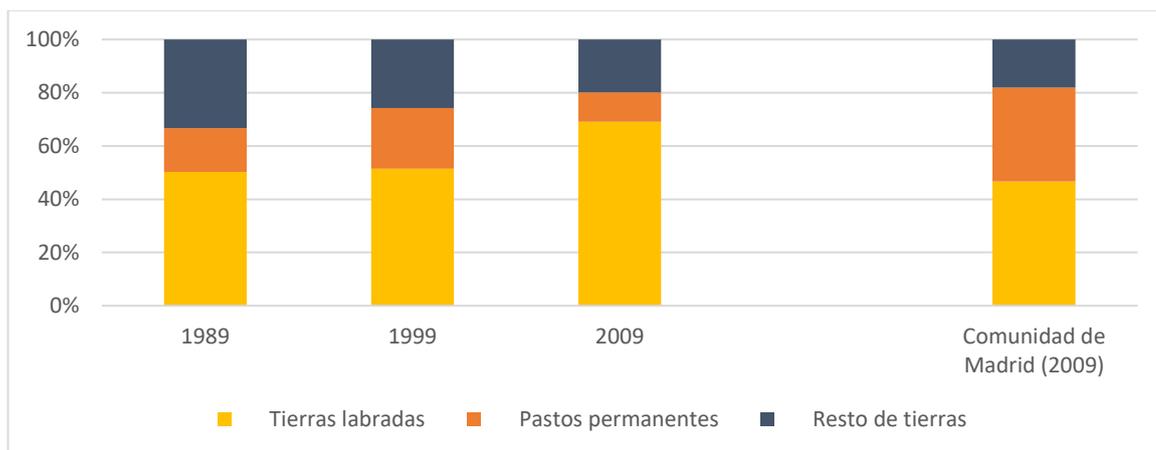


Figura 72: Superficie agrícola por tipo (%). Fuente: IECM – Censo Agrario. Elaboración propia.

Queda clara la importancia de las tierras labradas, que suponen un 96,76%. Su aprovechamiento es el siguiente:

#### Aprovechamiento de las tierras labradas.

Arganda del Rey	Cultivos Herbáceos		Huerto para consumo familiar (menor a 500 m2)		Cultivos Leñosos	
	Número de Explotaciones	Superficie (Ha)	Número de Explotaciones	Superficie (Ha)	Número de Explotaciones	Superficie (Ha)
	69	447,91	1	0,04	153	1257,77

Fuente: INE. Elaboración propia.

La mayor parte de las tierras labradas se destinan a los cultivos leñosos entre los que destaca mayoritariamente el cultivo de aceituna de almazara (721,84 Ha) y la uva de vinificación (401,43 Ha).

#### Explotaciones censadas según régimen de tenencia.

Arganda del Rey	Propiedad del titular		Arrendamiento		Aparcería u otros regímenes de tenencia	
	Número de Explotaciones	Superficie (Ha)	Número de Explotaciones	Superficie (Ha)	Número de Explotaciones	Superficie (Ha)
	165	1468	14	389	8	121

Fuente: INE. Elaboración propia.

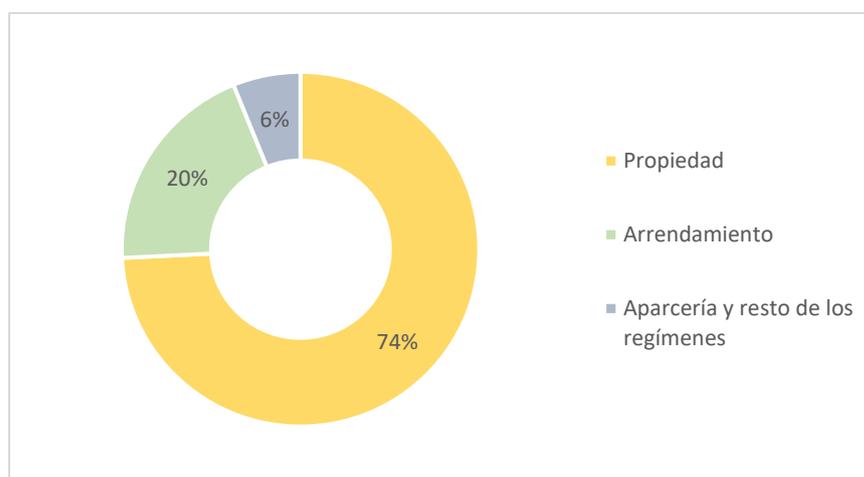
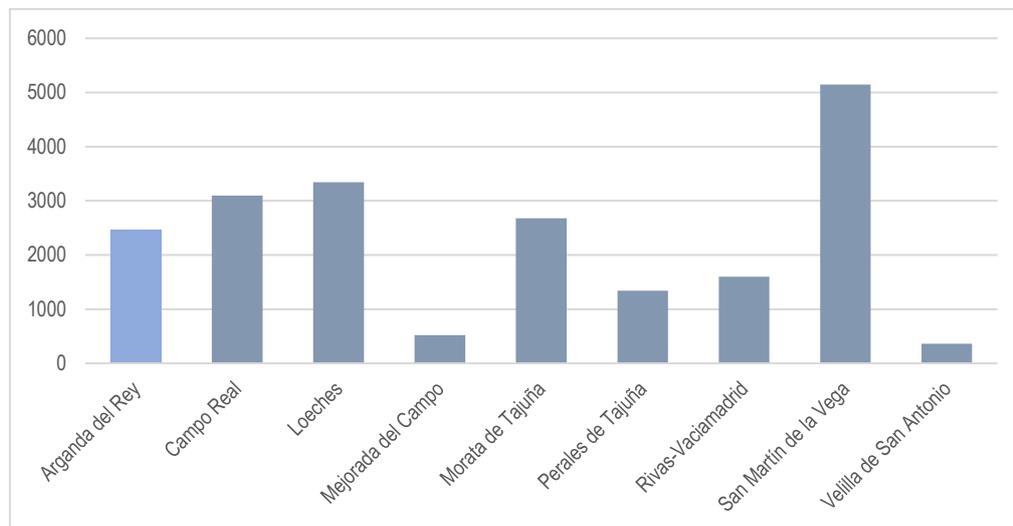


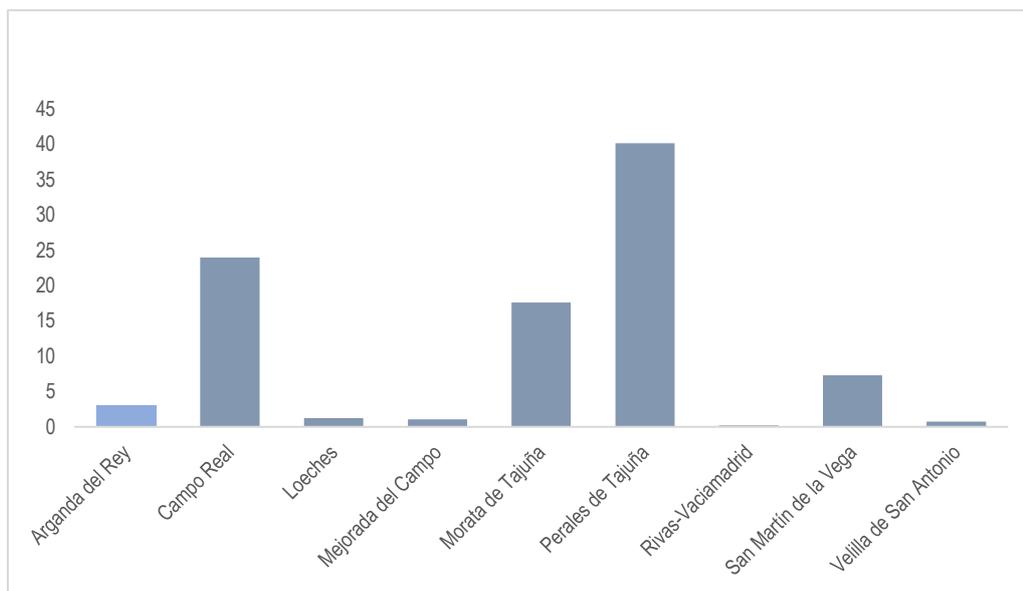
Figura 73: Superficie total de las explotaciones censadas según régimen de tenencia. Fuente INE. Elaboración propia.

Las explotaciones en propiedad son claramente mayoritarias, con un 74,21% del total de la superficie agrícola.



**Figura 74: Superficie agrícola comparativa con municipios limítrofes. Fuente: Censo agrario 2009. Elaboración propia.**

Si lo comparamos con los municipios limítrofes, Arganda del Rey se encuentra en una situación intermedia, lo que implica que su potencial agrícola no destaca con respecto a su contexto territorial, siendo San Martín de la Vega el municipio con mayor superficie a este respecto.



**Figura 75: Explotaciones agrarias / comparativa con municipios limítrofes. Fuente Censo agrario 2009. Elaboración propia.**

Si atendemos a la relación entre el número de explotaciones y el número de habitantes del municipio, Arganda del Rey muestra un modelo más concentrado de la gestión agrícola, con 3 explotaciones por cada 1000 habitantes, respecto a otros municipios del entorno como el caso de Perales de Tajuña, que alcanza las 40 explotaciones por 1000 habitantes. Municipios más grandes modelo concentrado frente a los municipios pequeños como el caso de Perales.

## Explotación Ganadera (U.G.)

Arganda del Rey	Bovinos			Ovinos		
	Número de Explotaciones	Número de Animales	Unidades Ganaderas	Número de Explotaciones	Número de Animales	Unidades Ganaderas
	2	138	55,2	2	523.318	7.326,45

Arganda del Rey	Aves			Colmenas		
	Número de Explotaciones	Número de Animales	Unidades Ganaderas	Número de Explotaciones	Número de Animales	Unidades Ganaderas
	2	40	0,49	1	6	0

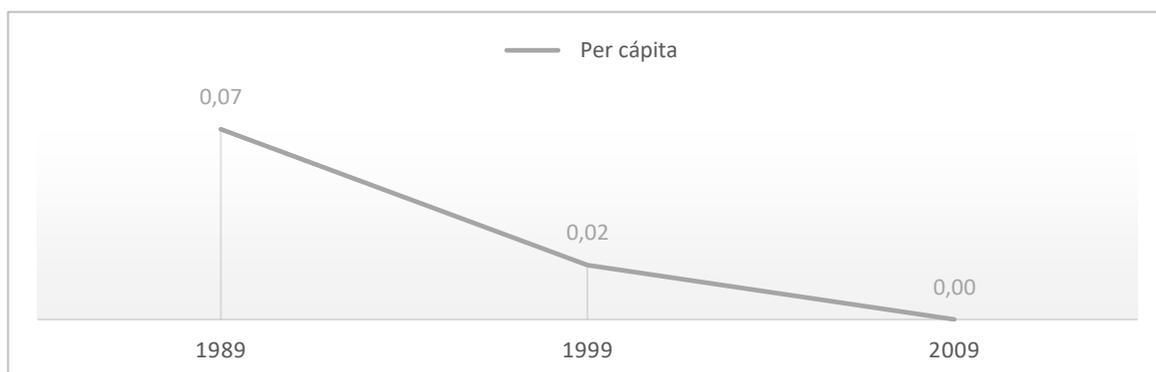


Figura 76: Unidades ganaderas por habitante. Fuente IECM – Censo Agrario. Elaboración propia.

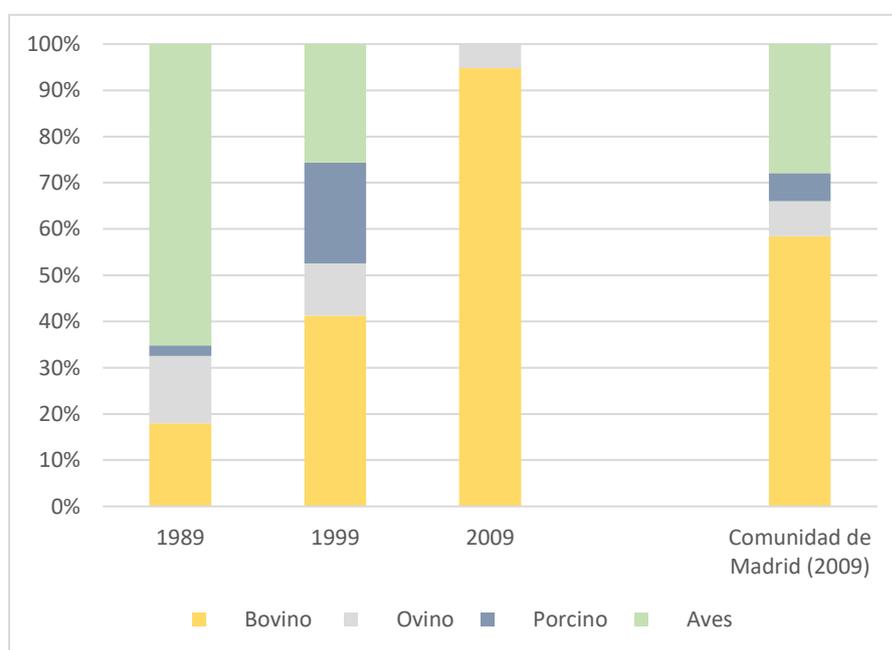


Figura 77: Unidades ganaderas por tipo de ganado (%). Fuente IECM – Censo Agrario. Elaboración propia.

Como se puede apreciar en las tablas y gráficos, actualmente la importancia del ganado bovino es muy destacada (93,22% de las unidades ganaderas), habiendo desplazado al ganado porcino y avícola que tenía presencia en el municipio a finales del siglo XX.

#### 4.3.5. **SECTOR SECUNDARIO**

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

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

Esta posición ha hecho que Arganda del Rey acumule durante décadas una fuerte industria diversificada y con servicios auxiliares, con el consiguiente desarrollo de distintos polígonos industriales en el término municipal. De esta forma Arganda, con 54.554 habitantes, se ha convertido en la referencia urbana de un área de influencia que aglutina 193.857 habitantes en 20 municipios del corredor que delimita la A3, caracterizado por un fuerte desequilibrio poblacional.

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

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

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

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

Sin embargo, y pese a la continua contracción de la actividad económica desde el inicio de la crisis, se confirma un repunte de la actividad si atendemos a la última actualización del Directorio Central de Empresas del Instituto Nacional de Estadística (INE), durante los últimos años desde 2015 hasta 2020 se han creado 606 empresas nuevas en Arganda del Rey, aunque la situación de la crisis sanitaria vivida con la COVID-19 arroja un dato más reciente en 2021 algo inferior (con 60 empresas menos). No obstante, este dato debe ser matizado por la tendencia en la destrucción de empresas, habida cuenta la dificultad para actualizar esta información sin solicitudes de baja de las mismas empresas en el Servicio Municipal de Industria. Actualmente el Ayuntamiento está elaborando un Censo Municipal de Empresas Industriales coordinado por el departamento de Desarrollo Industrial, Formación y Empleo (DIFE).

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

- La principal contestación ofrecida por las empresas entrevistadas en relación con el porqué y las razones principales de su elección de Arganda del Rey como municipio para la ubicación de su empresa, es la denominada “Tradición Histórica”, empresas que llevan ubicadas en Arganda desde “hace años”, donde los principales factores de decisión en ese momento se basaron en:
  - Ubicación geográfica estratégica de Arganda y su polígono (mucho más nuevo)

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

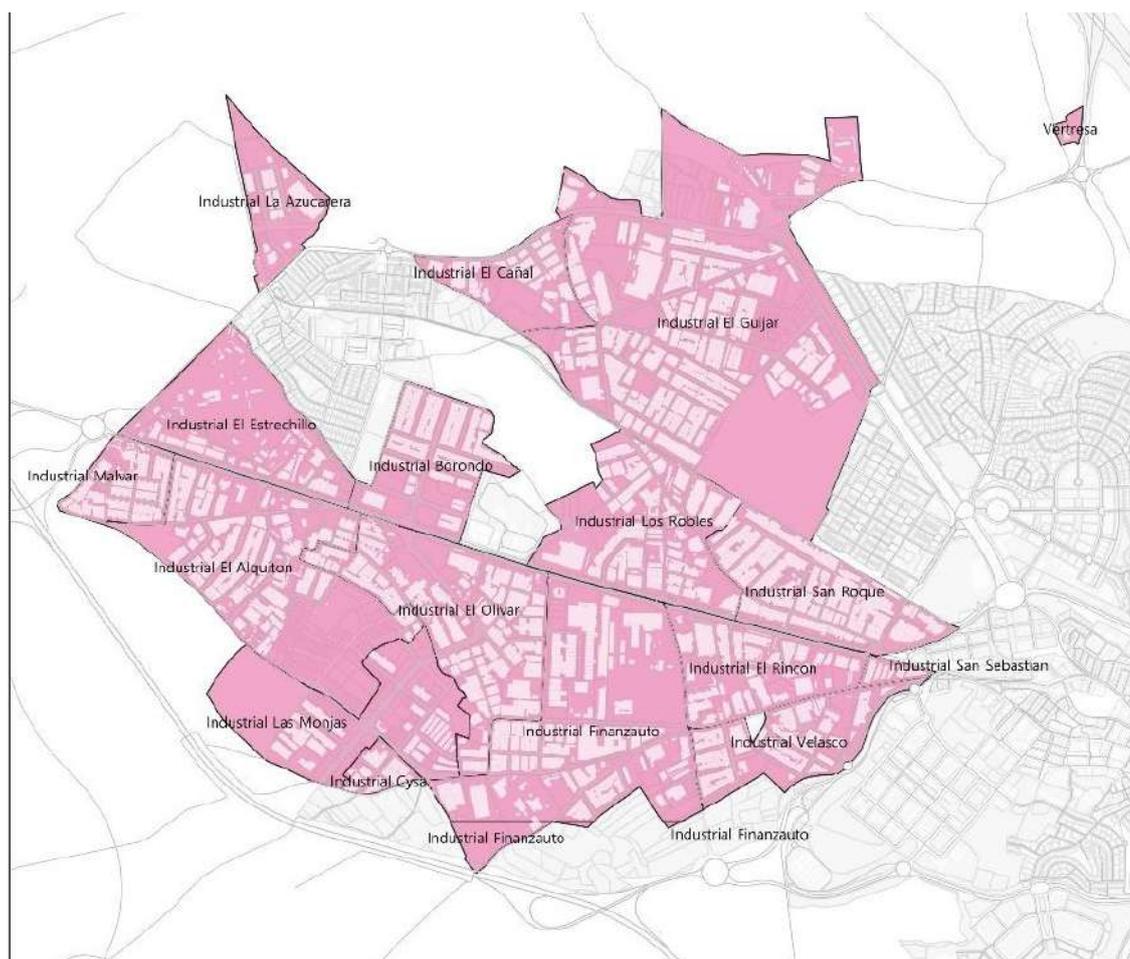
Por su parte entre los factores de no localización o aspectos negativos cabe señalar:

- La evolución negativa y empeoramiento progresivo de la actividad industrial en los últimos años en Arganda, prueba de ello es el cierre de empresas y la caída de sectores tradicionales tructores del municipio, como consecuencia de la crisis económica.
- El número reducido de multinacionales, grandes empresas “tractoras” que ejerzan la atracción necesaria a empresas de la cadena de valor y generen actividad y mayor volumen de trabajo en el municipio.
- Las limitaciones actuales que presenta el Plan General de Ordenación Urbana a la ampliación y atracción de nuevas inversiones.
- La falta de disponibilidad de suelo en localizaciones adecuadas mientras que en otras se mantienen parcelas vacantes sin demanda real. Existe una necesidad real de naves y terrenos más grandes para poder llevar a cabo proyectos de ampliación por parte de empresas ya ubicadas en el polígono, así como empresas con interés en ubicarse en el municipio.
- De forma reiterada manifiestan que otro de los factores poco atractivos para la implantación de empresas del siglo actual innovadoras y tecnológicas es el perfil existente de las empresas industriales tradicionales ubicadas en el municipio.
- Se percibe por parte de las empresas una mala imagen del municipio, reclamando la necesidad de mayor promoción exterior.

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

- Excelente ubicación estratégica del municipio y su polígono, proximidad al Centro y Eje Sureste costero más próximo a la capital.
- Ubicación en el Parque regional del Sureste, en el marco de un espacio medioambiental protegido.
- Proximidad del municipio al Aeropuerto de Madrid-Barajas Adolfo Suárez y del Centro de Carga Aérea.
- Proximidad del municipio a una de las plataformas de distribución y comercialización de alimentación como es el Mercado Central de Mercamadrid.

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



**Figura 78: Recintos industriales. Fuente: Elaboración propia**

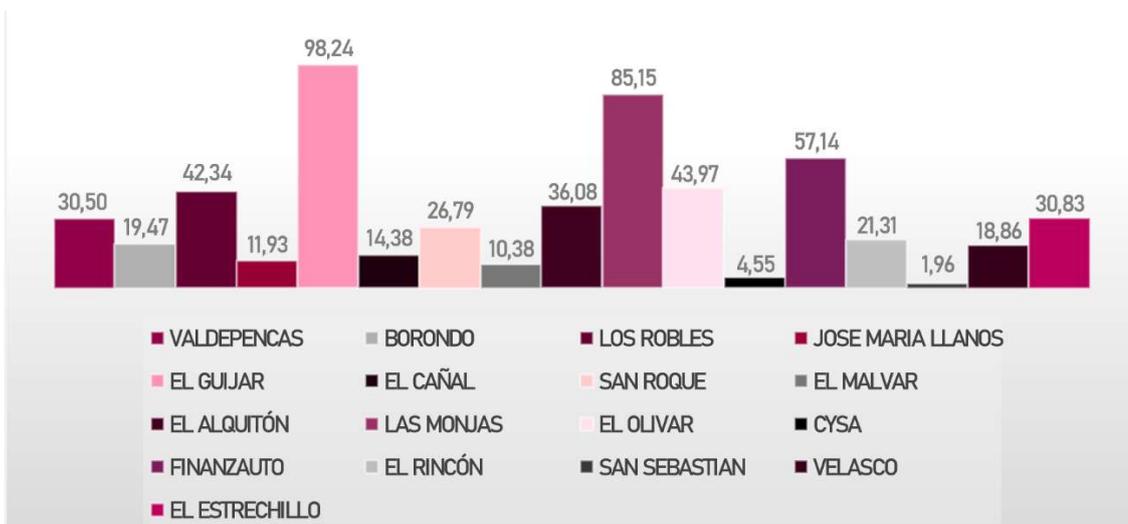


Figura 79: Distribución de la superficie industrial por polígonos. Fuente: Plan Estratégico Industrial

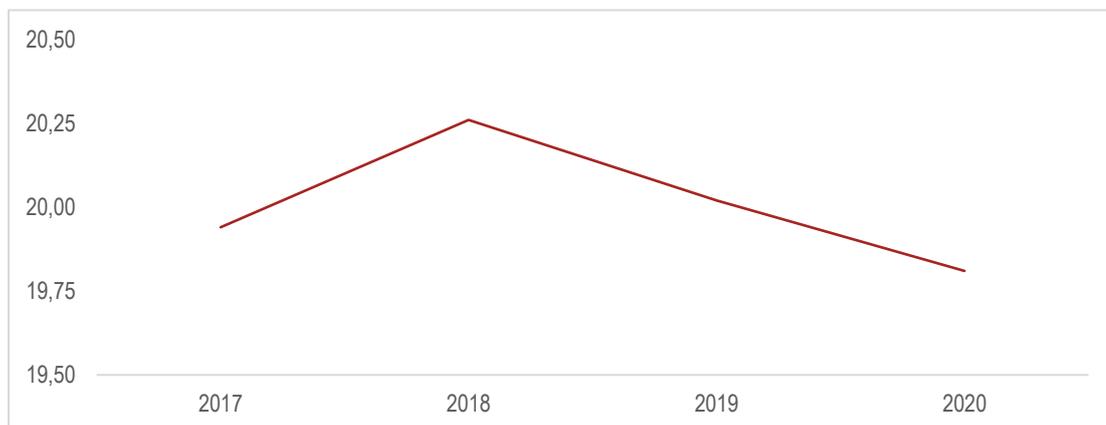


Figura 80: Unidades productivas por 1000 habitantes. Fuente IECM. Elaboración propia.

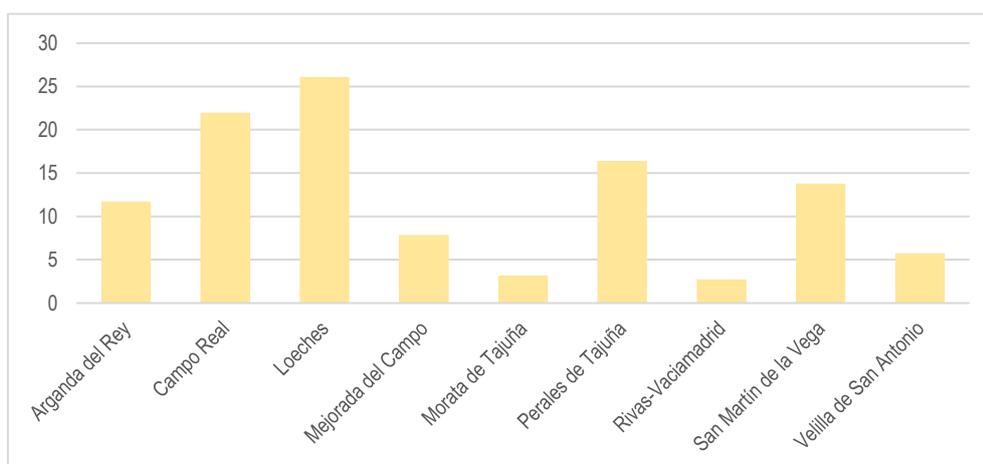
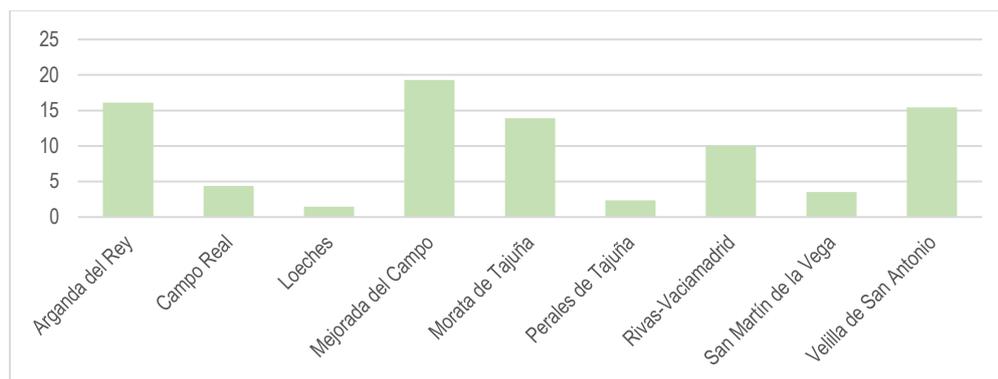


Figura 81: Número de empresas: Industria / comparativa con municipios limítrofes. Fuente: IECM. Elaboración propia.

Si comparamos Arganda del Rey con el resto de municipios limítrofes, observamos que vuelve a quedarse en la mitad del ratio de empresas del sector industrial por cada 1000 habitantes. En esta ocasión, Loeches dobla su resultado.



**Figura 82: Número de empresas: Construcción / comparativa con municipios limítrofes.**  
Fuente: DIRECE-INE. Elaboración propia.

Sin embargo, en relación al sector de la construcción, la ratio por cada 1000 habitantes disminuye, se posiciona en segundo lugar, solo detrás de Mejorada del Campo y seguido de cerca por Velilla de San Antonio.

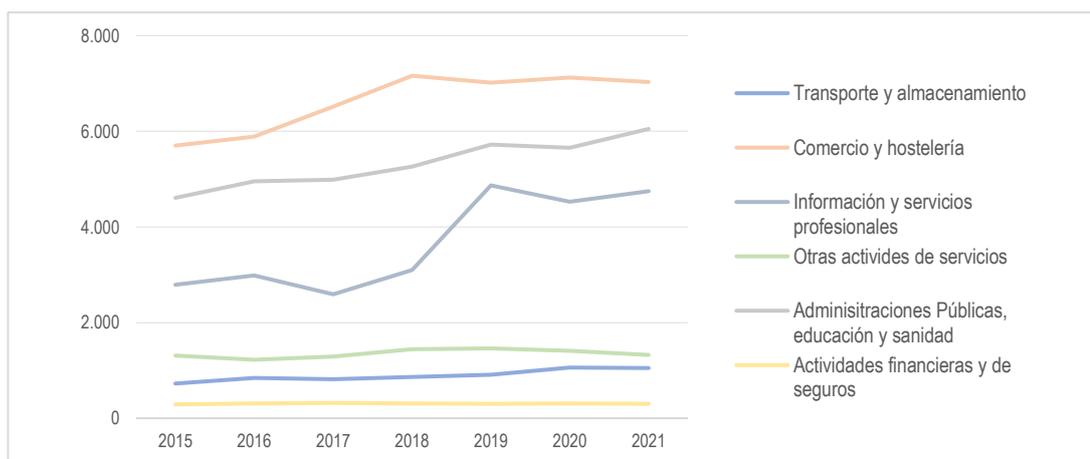
#### 4.3.6. **SECTOR TERCIARIO**

Este sector agrupa un amplio y variado conjunto de actividades. Ha ido, además, adquiriendo de forma progresiva una mayor importancia a medida que ha ido incrementándose el nivel de vida de la población. Este es un fenómeno generalizado del que Arganda del Rey no es una excepción.

Las actividades de este sector cubren las necesidades básicas de la población, tanto en el ámbito de consumo directo como los derivados de la gestión municipal y otros servicios generales.

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

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

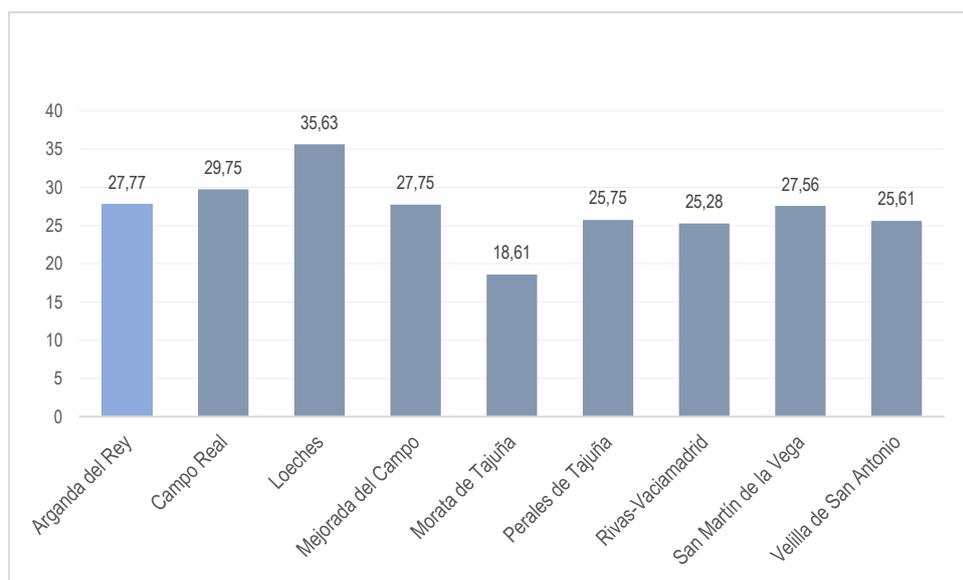


**Figura 83: Personas ocupadas en el sector servicios según el tipo de actividad.** Fuente IECM. Elaboración propia.

Si observamos la ratio de personas ocupadas en el sector servicios, según el tipo de actividad, podemos observar que el comercio y hostelería son la actividad principal y que ha experimentado su mayor crecimiento hasta el 2018, a partir de entonces se ha estabilizado. Destaca el crecimiento del empleo en información y servicios profesionales en el periodo justo anterior a la crisis sanitaria.

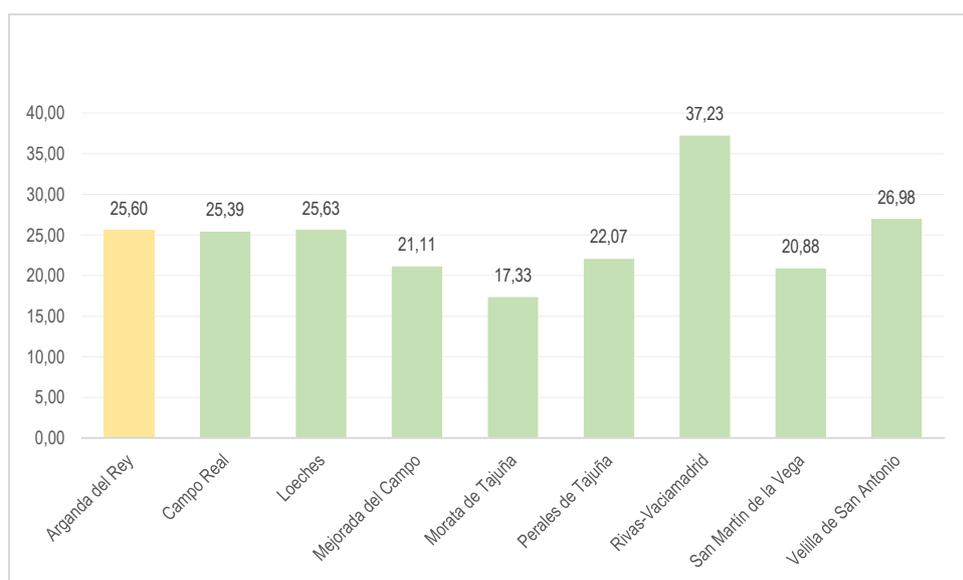
Una de las cuestiones que desde el propio Ayuntamiento se identifica como problemática a la que atender a través del Plan General es la sostenida pérdida de actividad comercial que se produce en la ciudad. Esta situación ha conllevado la paulatina reconversión de locales comerciales en viviendas, una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

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



**Figura 84: Número de empresas: Comercio, Transporte y Hostelería / comparativa con municipios limítrofes. Fuente: DIRECE-INE. Elaboración propia.**

Si hacemos la comparativa del número de empresas de los sectores del comercio, transporte y hostelería por cada 1000 habitantes, en relación con el resto de municipios limítrofes, vemos que Arganda está en tercer lugar, con un ratio muy similar a la mayoría de municipios limítrofes.



**Figura 85: Número de empresas: Total Servicios / comparativa con municipios limítrofes. Fuente DIRECE-INE. Elaboración propia.**

En el resto de actividades del sector servicios, la ratio de número de empresas es otra vez acorde a la realidad territorial. Destaca sobre el resto de municipios el caso de Rivas-Vaciamadrid.

#### 4.4. OCUPACIÓN Y EMPLEO

##### 4.4.1. AFILIACIÓN A LA SEGURIDAD SOCIAL

El siguiente cuadro y la tabla que le acompaña recoge la evolución de los datos de afiliados en alta laboral a la Seguridad Social durante los últimos años.

AÑO	TOTAL REGÍMENES
1999	15.993
2000	17.275
2001	18.156
2002	18.775
2003	19.153
2004	19.904
2005	22.383
2006	23.191
2007	24.479
2008	22.814
2009	21.394
2010	21.048
2011	20.638
2012	19.283
2013	19.105
2014	19.049
2015	19.882
2016	20.991
2017	22.063
2018	22.915

Fuente: IECM. Elaboración propia.

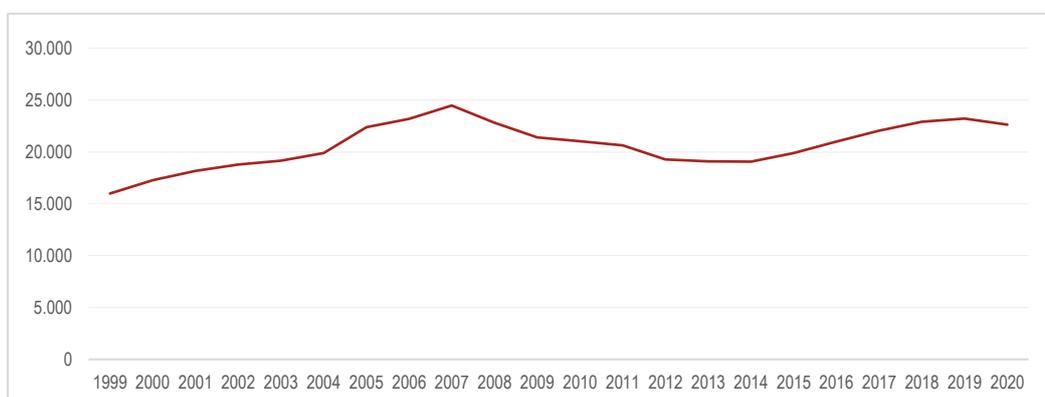
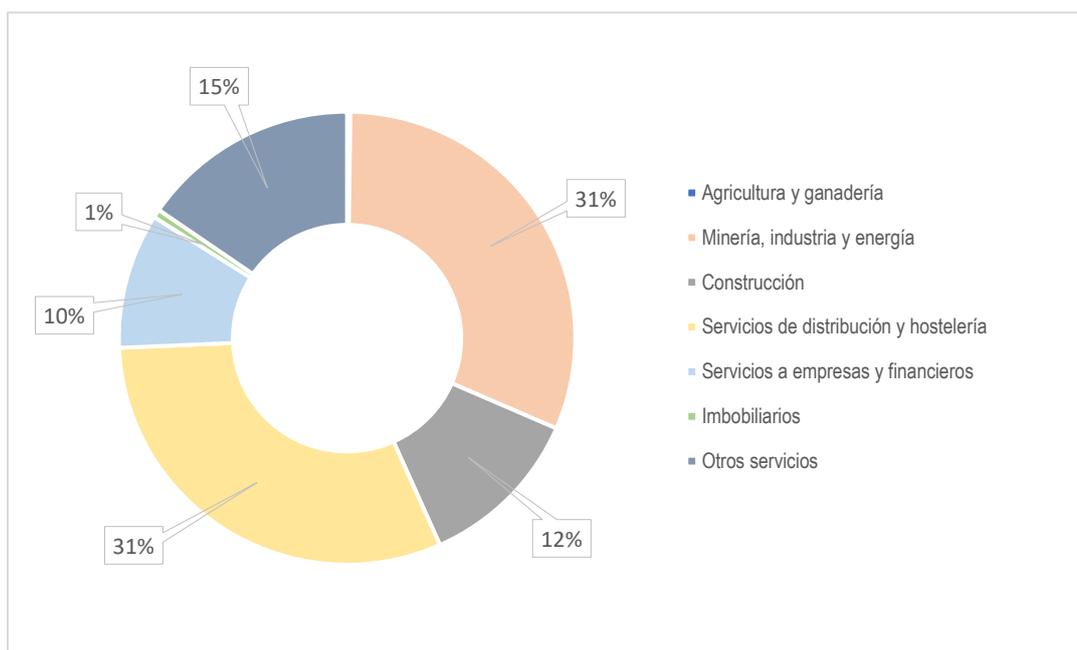


Figura 86: Afiliación a la Seguridad Social. Fuente IECM. Elaboración propia.

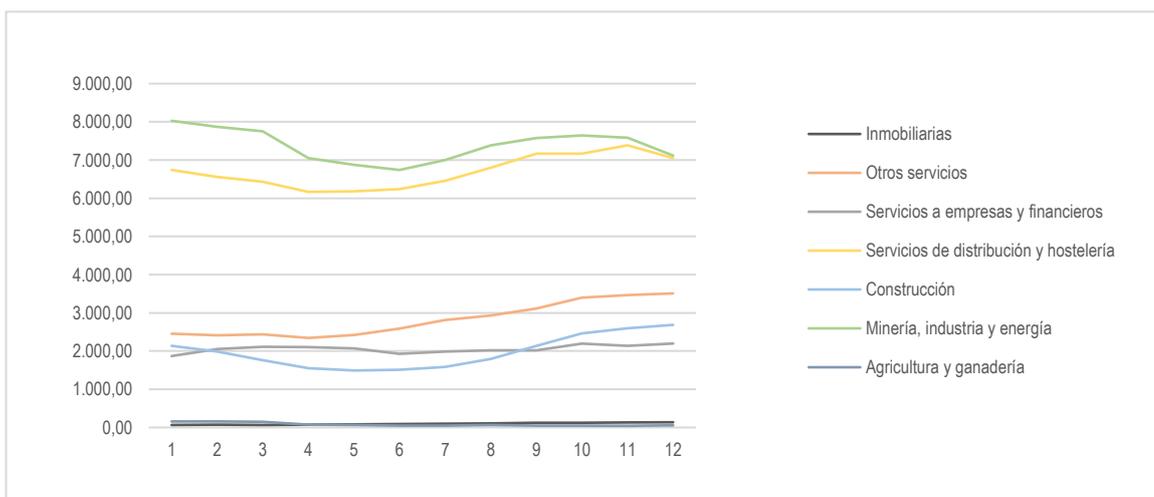
Si estudiamos la evolución sobre el total de personas afiliadas a la Seguridad Social, vemos que desde 2014 la tendencia es positiva, acercándose a un máximo registrado justo antes del inicio del periodo de crisis económica nacional.

	2020
Agricultura y ganadería	55
Minería, industria y energía	7.120,00
Construcción	2.686,00
Servicios de distribución y hostelería	7.053,00
Servicios a empresas y financieros	2.198,00
Imobiliarios	137,00
Otros servicios	3.510,00
<b>Total</b>	<b>22759</b>

**Personas afiliadas a la Seguridad Social por rama de actividad. Fuente: IECM. Elaboración propia.**

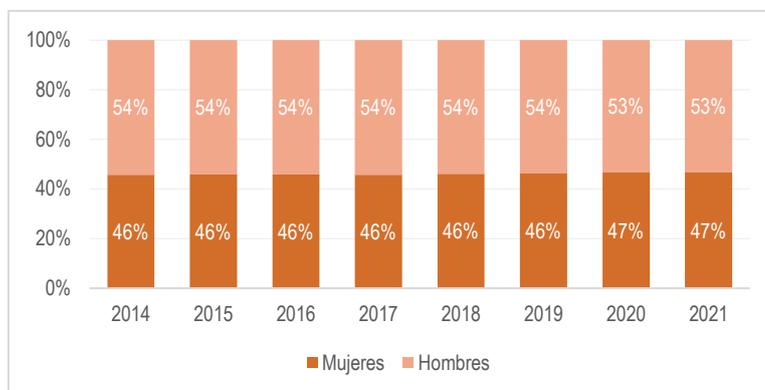


**Figura 87: Afiliaciones a la Seguridad Social por rama de actividad. Fuente: IECM. Elaboración propia.**



**Figura 88: Evolución de personas afiliadas por rama de actividad. Fuente IECM. Elaboración propia.**

Por ramas de actividad, el sector de minería, industria y energía junto con los servicios de distribución y hostelería son los que registran, con una notable diferencia, un mayor número de personas afiliadas.

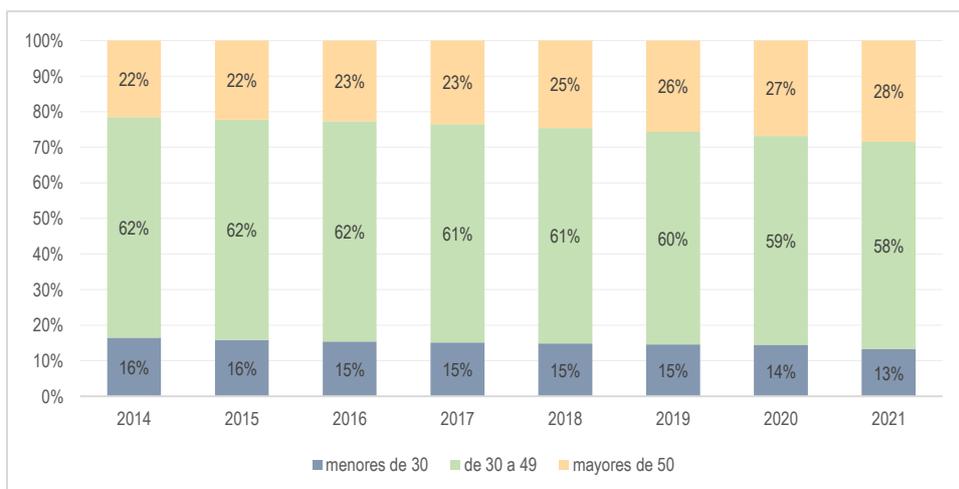


**Figura 89: Personas afiliadas a la Seguridad Social por género (%). Fuente IECM. Elaboración propia.**



**Figura 90: Población total por género (%). Fuente: IECM. Elaboración propia.**

Atendiendo a la distribución por género, observamos una ligera afiliación mayor en el caso de los hombres (53%). Por otro lado, también se observa un sutil aumento desde 2020 de la afiliación de mujeres con respecto a los años anteriores.



**Figura 91: Personas afiliadas a la Seguridad Social por estrato de edad (%). Fuente IECM. Elaboración propia.**

En el caso de los grupos de edad, vemos que un 58% corresponde a la cohorte entre los 30 y los 49 años, mientras que tan sólo un 13% corresponde a menores de 30 años, por debajo del 16,15% que presenta la Comunidad de Madrid.

#### 4.4.2. EMPLEO Y PARO

Desde el año 2012 (donde se registró la tasa de paro más elevada con un 20,8%) el municipio de Arganda del Rey viene registrando un descenso continuado de su tasa de paro (33,65%), circunstancia que, aun siendo muy positiva, no impide que Arganda se sitúe como el municipio de mayor tasa de paro de entre el total de municipios con más de 40.000 habitantes en la Comunidad de Madrid, con una tasa de paro en 2021 del 13,98%, y un total de 5.029 parados en una población de 56.386 habitantes según los datos del Servicio Público de Empleo Estatal del Ministerio de Trabajo, Migraciones y Seguridad Social

Las principales conclusiones respecto a los Recursos Humanos, que se recogen en el Plan Estratégico Industrial, apuntan a una visión compartida por la práctica totalidad de agentes y empresas entrevistadas que señalan una dificultad generalizada para encontrar y contratar personal altamente cualificado para empresas en el municipio de Arganda del Rey.

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

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

##### 4.4.2.1. DATOS GLOBALES Y EVOLUCIÓN

Tomamos como datos el paro registrado en 2020 y 2021, por sexo y edad. Destaca la paridad de datos entre sexos en mayores de 45 años, siendo claramente mayor en los hombres menores de 25 años y en las mujeres en edad intermedia, claramente porque esas cohortes tienen una menor tasa de empleo femenino, más tratándose del medio rural.

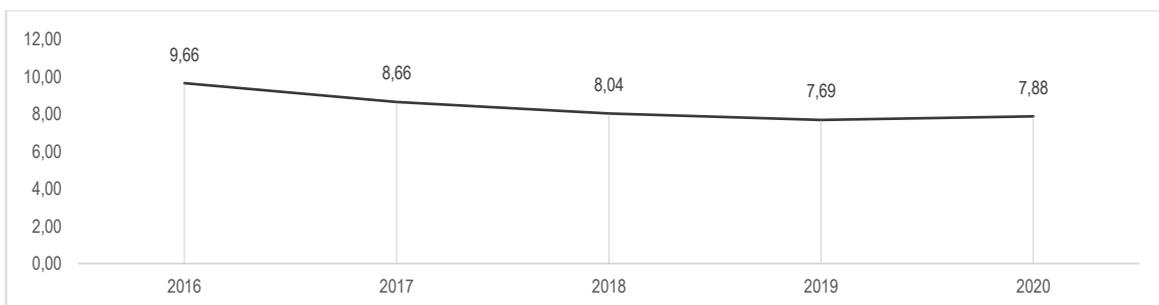
	TOTAL	HOMBRES			MUJERES		
		<25	25 - 44	>=45	<25	25 - 44	>=45
2020	4.839	217	694	910	203	1.287	1.528
2021	5.052	235	799	939	218	1.337	1.524

Fuente: SEPE. Elaboración propia.

##### Evolución del paro registrado según sexo, edad y nacionalidad.

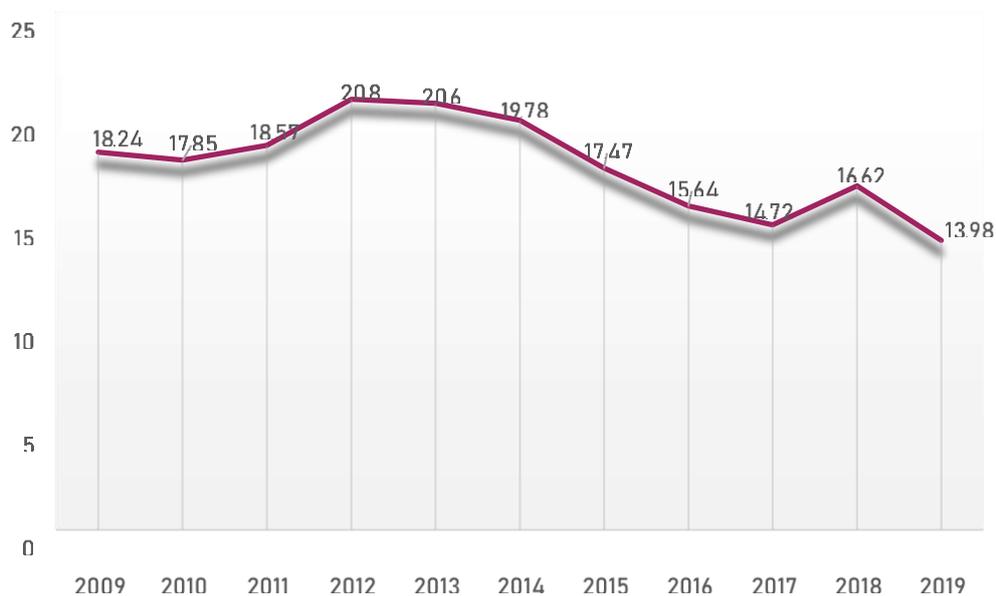
Total	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Por 100 hab	9,66	8,66	8,04	7,69	7,88	-
Hombres (%)	42,09	39,47	38,37	37,51	38,17	38,42
Mujeres (%)	57,91	60,53	61,63	62,49	61,83	61,58
Variación relativa	-13,07	-11,01	-5,92	-2,87	4,86	12,58
Menores de 25 años (%)	8,72	7,40	7,52	8,26	8,66	8,89
Hombres	2.205	1.840	1.683	1.598	1.705	1.932
Mujeres	3.034	2.822	2.703	2.662	2.762	3.097
<b>Por nacionalidad (%)</b>						
Españoles	80,27	79,65	79,31	79,04	78,90	78,77
Extranjeros	19,73	20,35	20,69	20,96	21,10	21,23

Fuente: IECM. Elaboración propia.

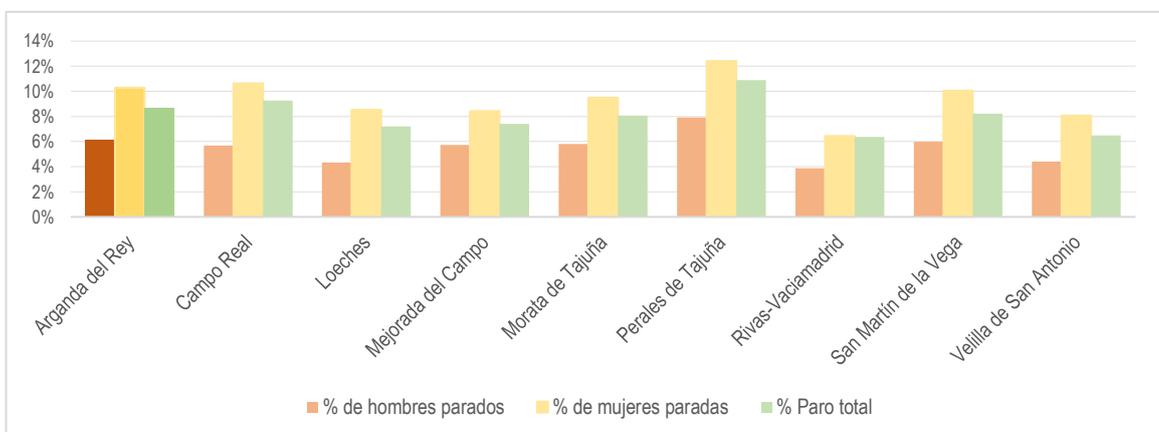


**Figura 92. Evolución del paro registrado por cada 100 habitantes. Fuente: IECM. Elaboración propia.**

La evolución del paro en los últimos años ha implicado un descenso en términos generales, aunque en relación al 2019 ha vuelto a subir, probablemente como consecuencia de la crisis sanitaria de la COVID-19, alcanzando la ratio de 8,92 por cada 100 habitantes en 2021. Si atendemos al paro registrado por sexo, edad o nacionalidad observamos que los datos se mantienen estables en los últimos años.



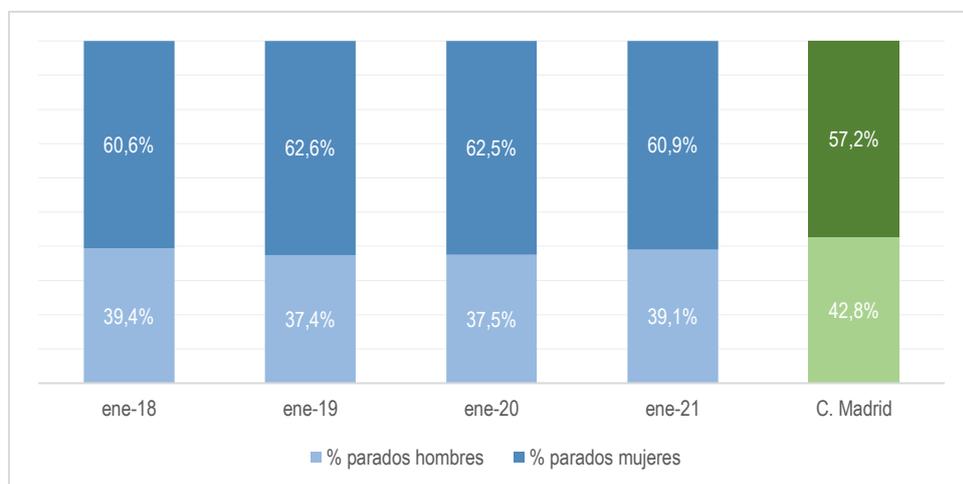
**Figura 93. Evolución de la Tasa de Paro. Fuente: datasmacro.com (Encuesta Población Activa Comunidad de Madrid) enero 2019 (Servicio Público de Empleo Estatal)**



**Figura 94. Paro registrado / comparativa con municipios limítrofes (%). Fuente: SEPE. Elaboración propia.**

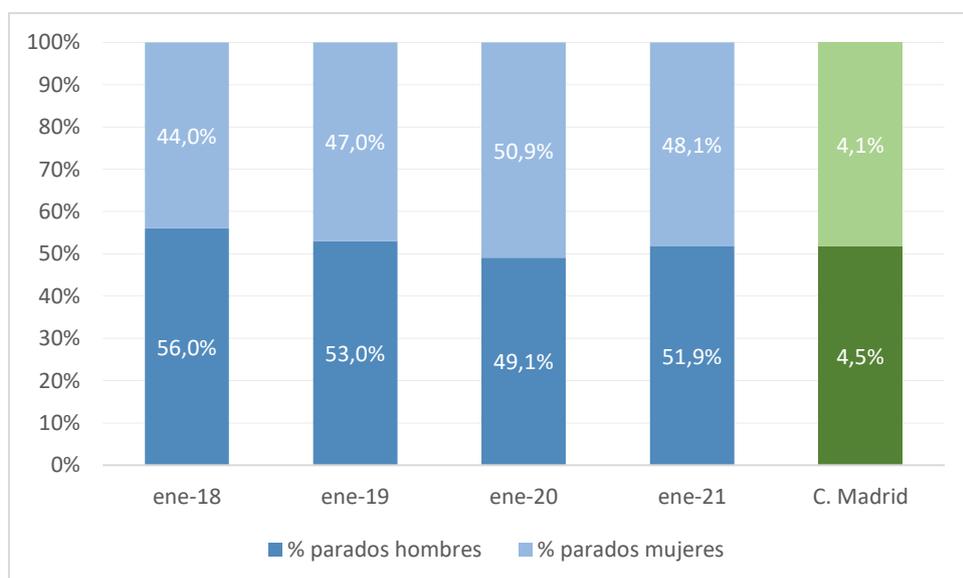
Si lo comparamos con los municipios limítrofes, Arganda del Rey se encuentra en una situación similar a los municipios de su entorno, con un mayor porcentaje de mujeres paradas y una variación de las ratios entre el 6% y el 10%, exceptuando el caso de Perales de Tajuña, que presenta unos índices algo superiores.

#### 4.4.2.2.DISTRIBUCIÓN DE PARO POR GÉNERO



**Figura 95. Paro registrado por género (%). Fuente: IECM. Elaboración propia.**

Aunque los porcentajes son semejantes en los últimos años, vemos que la distribución por género es aún más acentuada que con respecto al conjunto de la Comunidad de Madrid, habiéndose atenuado levemente.



**Figura 96. Paro registrado por género <25 años (%). Fuente: IECM. Elaboración propia.**

Sin embargo, hay que destacar la tendencia al equilibrio en la población menor de 25 años en paro, donde la tasa de hombres parados en 2018 era del 56%, mientras que en 2021 es del 51,9%.

## 4.4.2.3. PARO Y ORIGEN DE LA POBLACIÓN

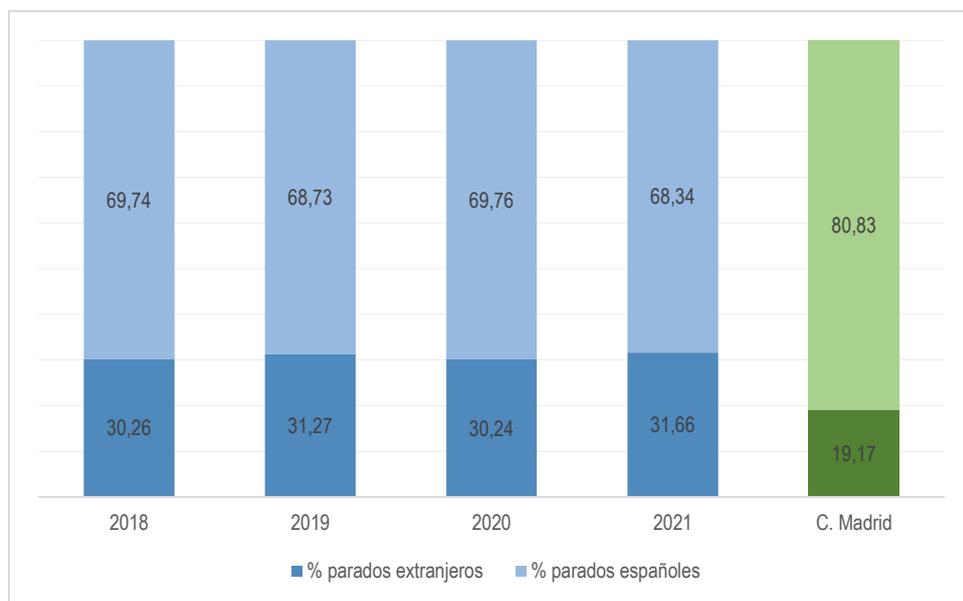


Figura 97. Paro registrado personas extranjeras (%). Fuente: IECM. Elaboración propia.

El paro afecta en mayor medida a la población extranjera en el municipio de Arganda del Rey, donde representa casi un 11%, por encima del 5,79% en relación a la población con nacionalidad española.

## 4.4.2.4. PARO Y SECTORES DE ACTIVIDAD

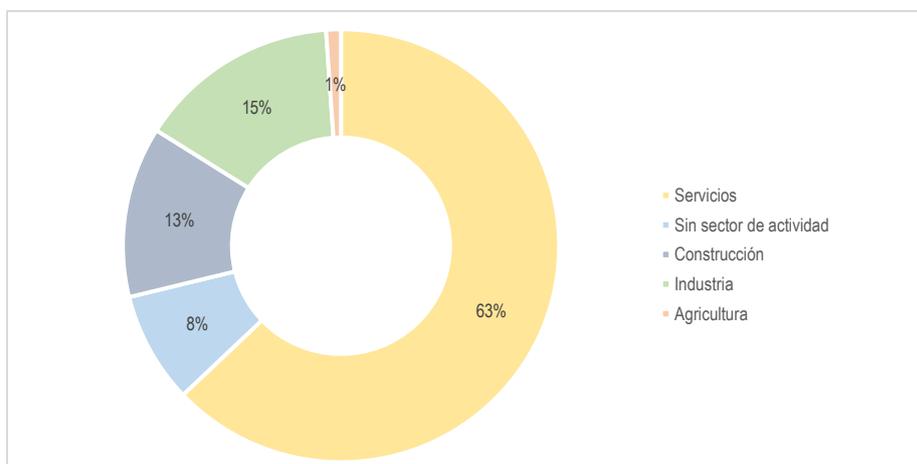


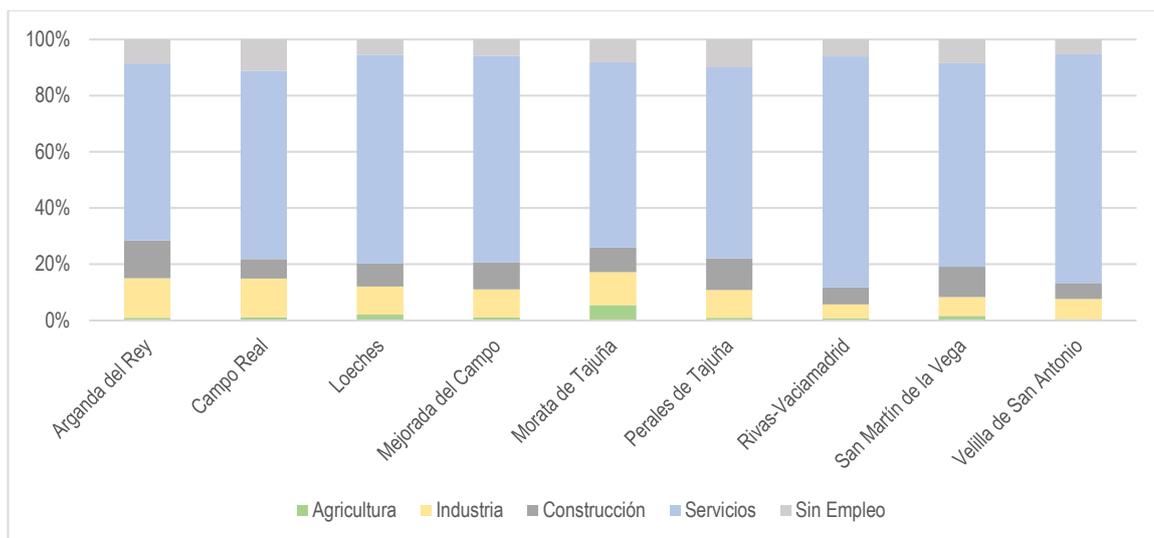
Figura 98. Paro registrado por rama de actividad. Fuente: SEPE a marzo de 2020. Elaboración propia.

El sector servicios es el más afectado por el paro, ya que registra un 63%.

	Agricultura	Industria	Construcción	Servicios	Sin empleo anterior
Enero 2021	54	758	661	3.165	414
Julio 2021	50	700	646	3.032	411

Fuente: SEPE. Elaboración propia.

Si estudiamos el paro en los últimos dos años, observamos los datos son similares, ya que no existe ningún fenómeno de temporalidad que afecte al empleo, como podría ser el caso del turismo.



**Figura 99. Paro registrado por rama de actividad / comparativa con municipios limítrofes.**  
**Fuente: SEPE a marzo de 2018. Elaboración propia.**

Al compararlo con el contexto territorial, Arganda del Rey presenta una estructura de paro semejante por ramas de actividad, si cabe destacar únicamente el porcentaje de paro en el sector de la industria que asciende hasta el 14,14%, la segunda más alta de la zona, y el porcentaje del sector de la construcción, de 13,32%, el más alto.

#### 4.4.3. **CARACTERIZACIÓN**

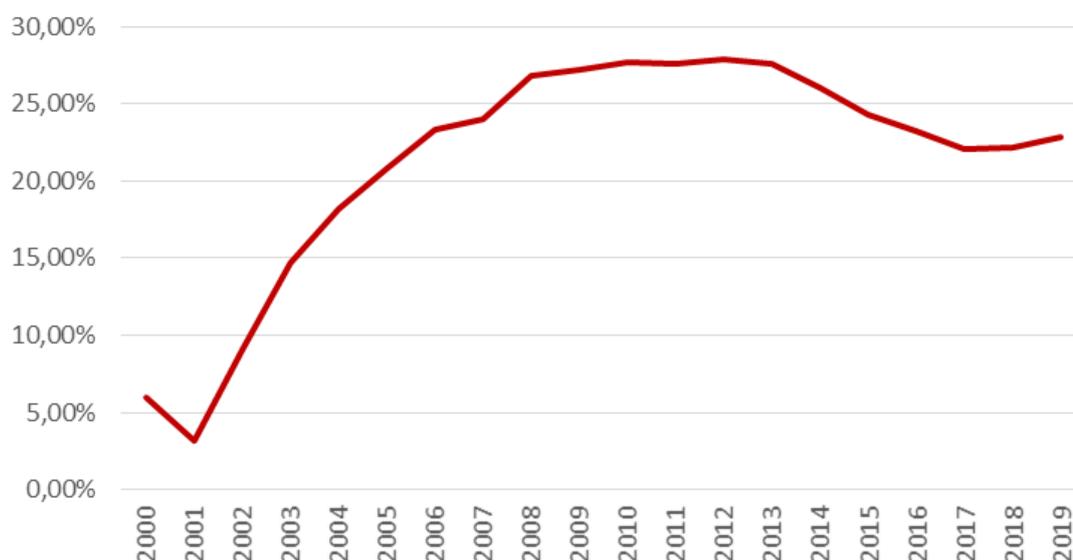
Analizando la pirámide de población de Arganda, nos encontramos con una población que mantiene, más o menos, una distribución típica, aunque cada vez más escasa en entornos urbanos: una mayoría de población entre los 20 y 45 años y un importante grupo de población infantil, que ensanchan la base de la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

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

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

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

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



**Figura 100. Evolución del porcentaje de población nacida en el extranjero. Fuente: Instituto de Estadística de la Comunidad de Madrid.**

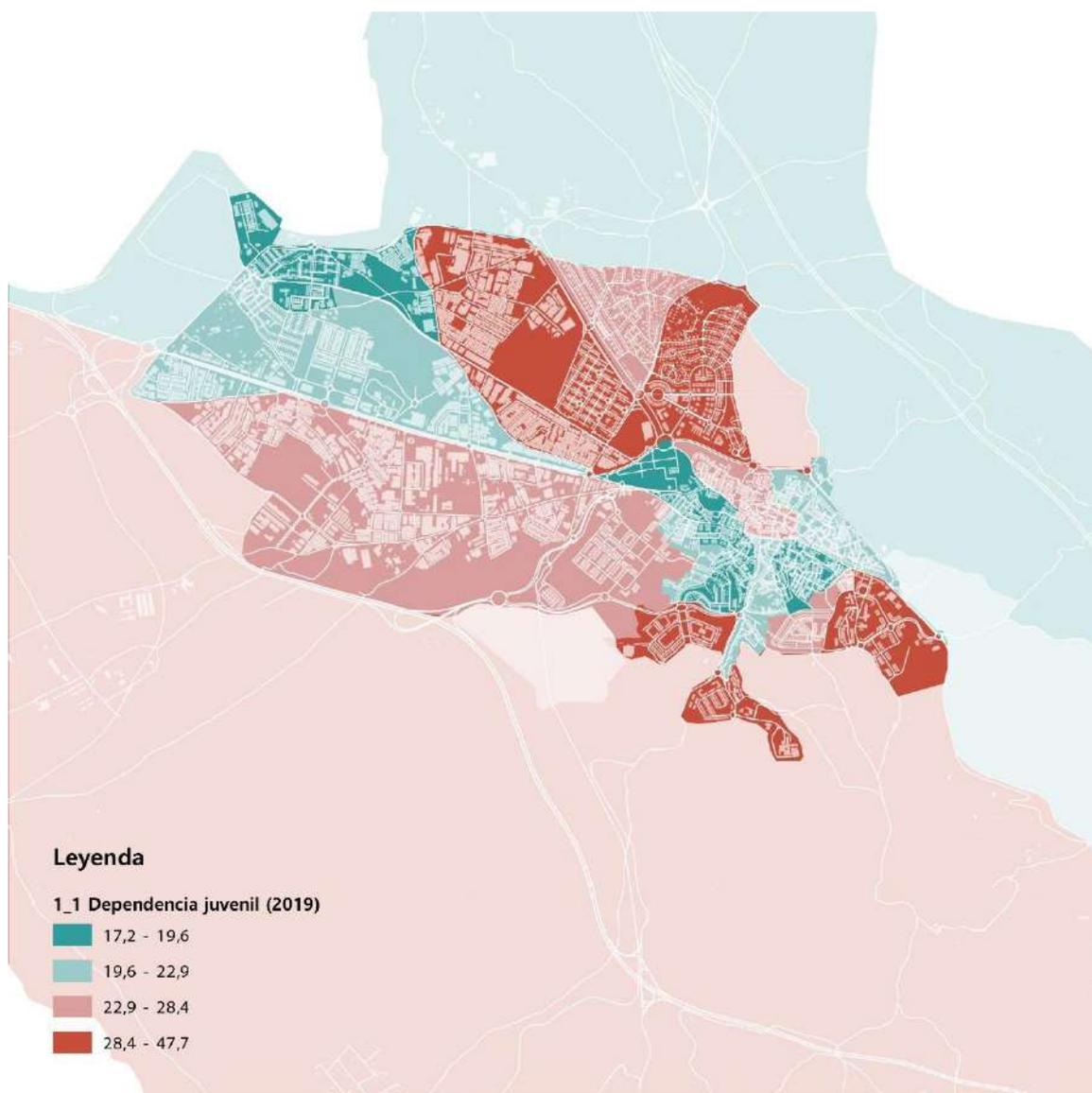
Es sobre todo a partir del año 2000, cuando comienzan a establecerse en el municipio un gran número de personas inmigrantes que llegan principalmente de Rumanía, que en la actualidad suponen el 22,56% del total de la población. Esta dinámica se ha visto fuertemente frenada principalmente por la crisis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

En relación con los vecinos y vecinas de origen extranjero, la composición es singular, habida cuenta del peso del colectivo rumano en la ciudad, como ocurre en todo el Corredor del Henares, al igual que en el eje del Sureste. Por detrás, aunque con un peso importante, otras nacionalidades muestran la creciente diversidad de la ciudad con vecinos y vecinas de Pakistán, Marruecos, Ecuador, Colombia, Perú, Bulgaria, China o Italia.

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

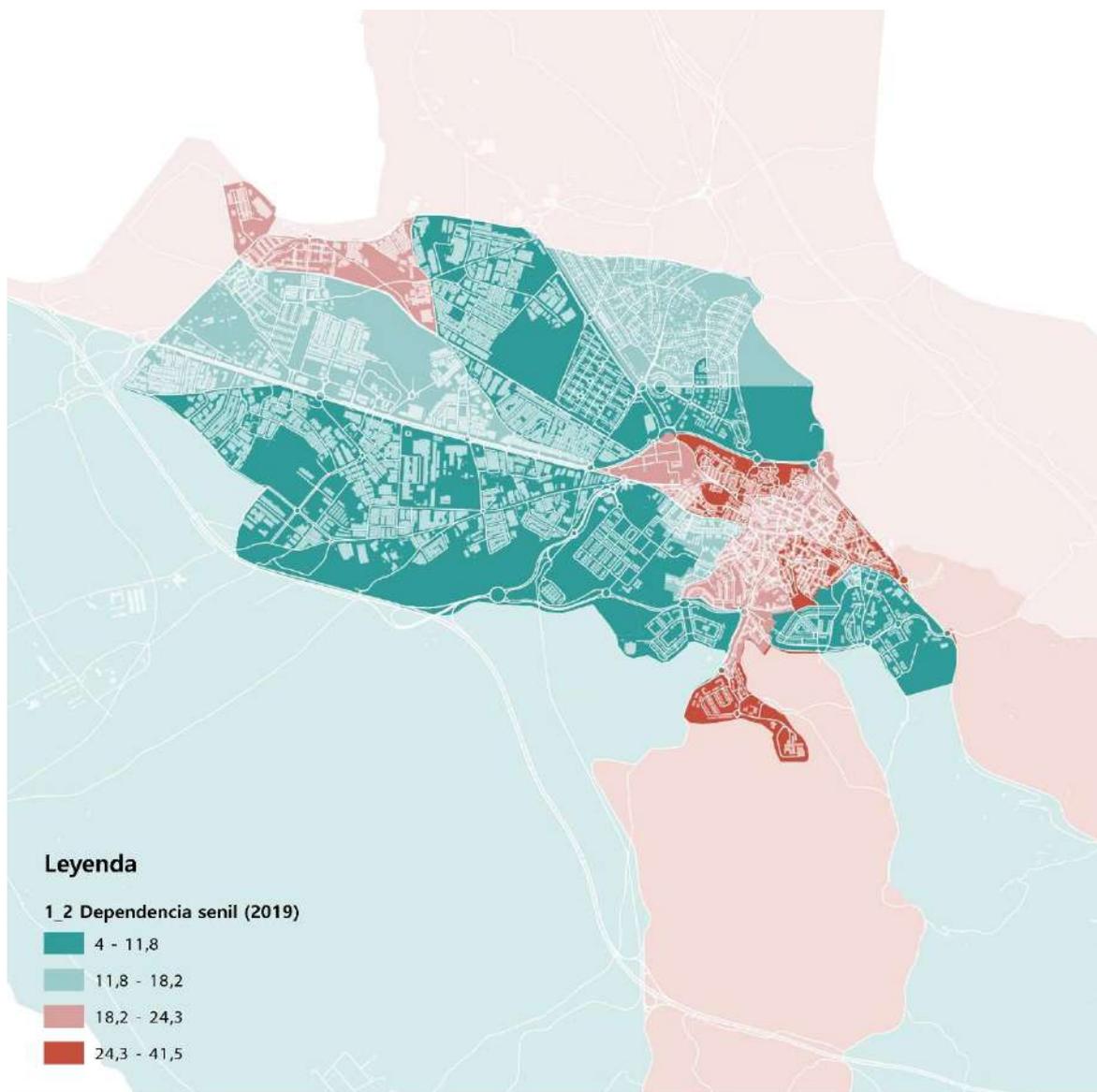
Desde otro punto de vista, también es importante analizar la caída de la emigración, aunque teniendo en cuenta la salida de argandeños y argandeñas al extranjero en busca de nuevas oportunidades de vida. Se trata de una tendencia clara y creciente, como puede apreciarse al revisar los datos del Padrón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

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



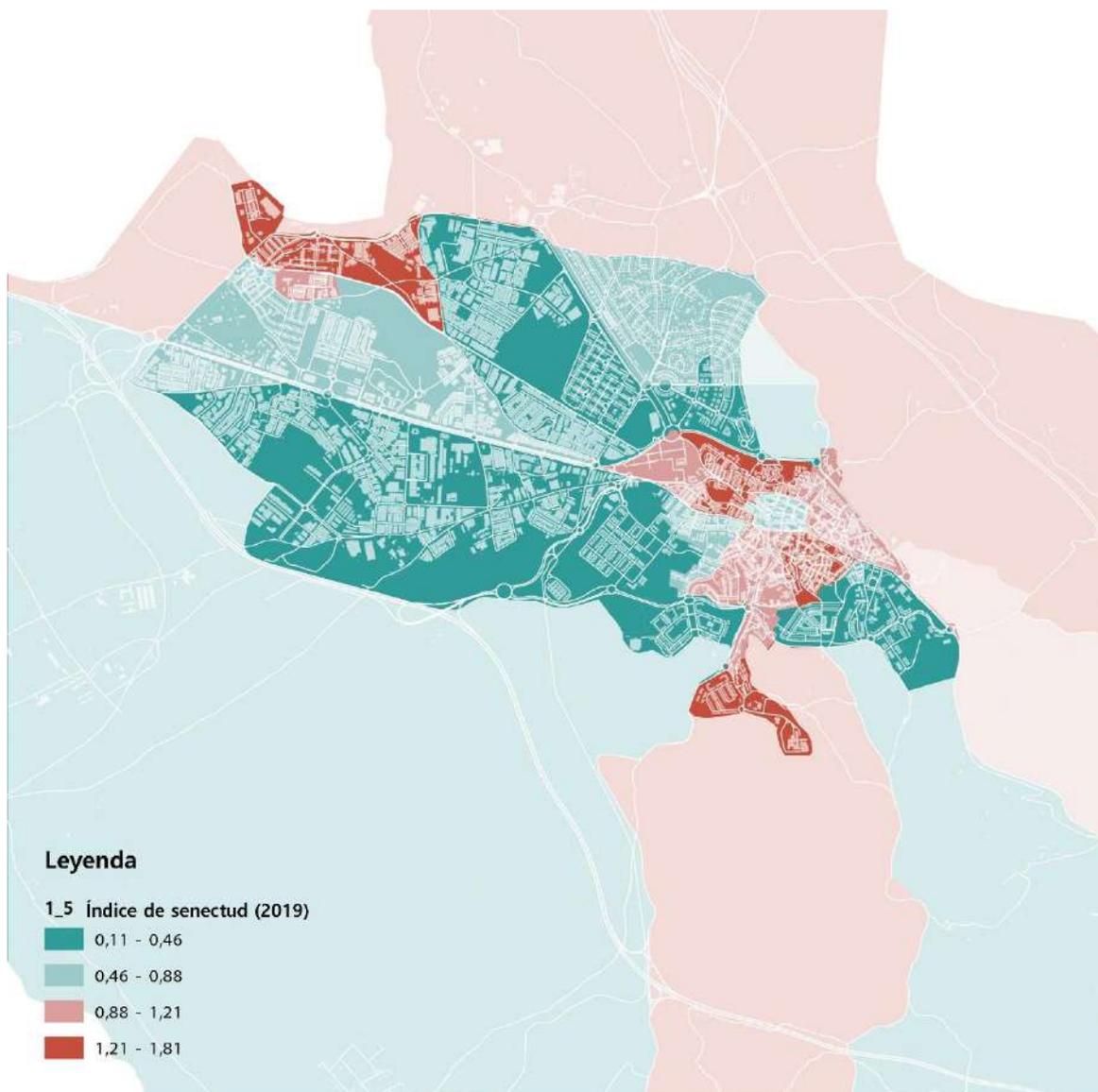
**Figura 101. Dependencia juvenil.** Fuente: *Elaboración propia a partir de datos del padrón del INE.*

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



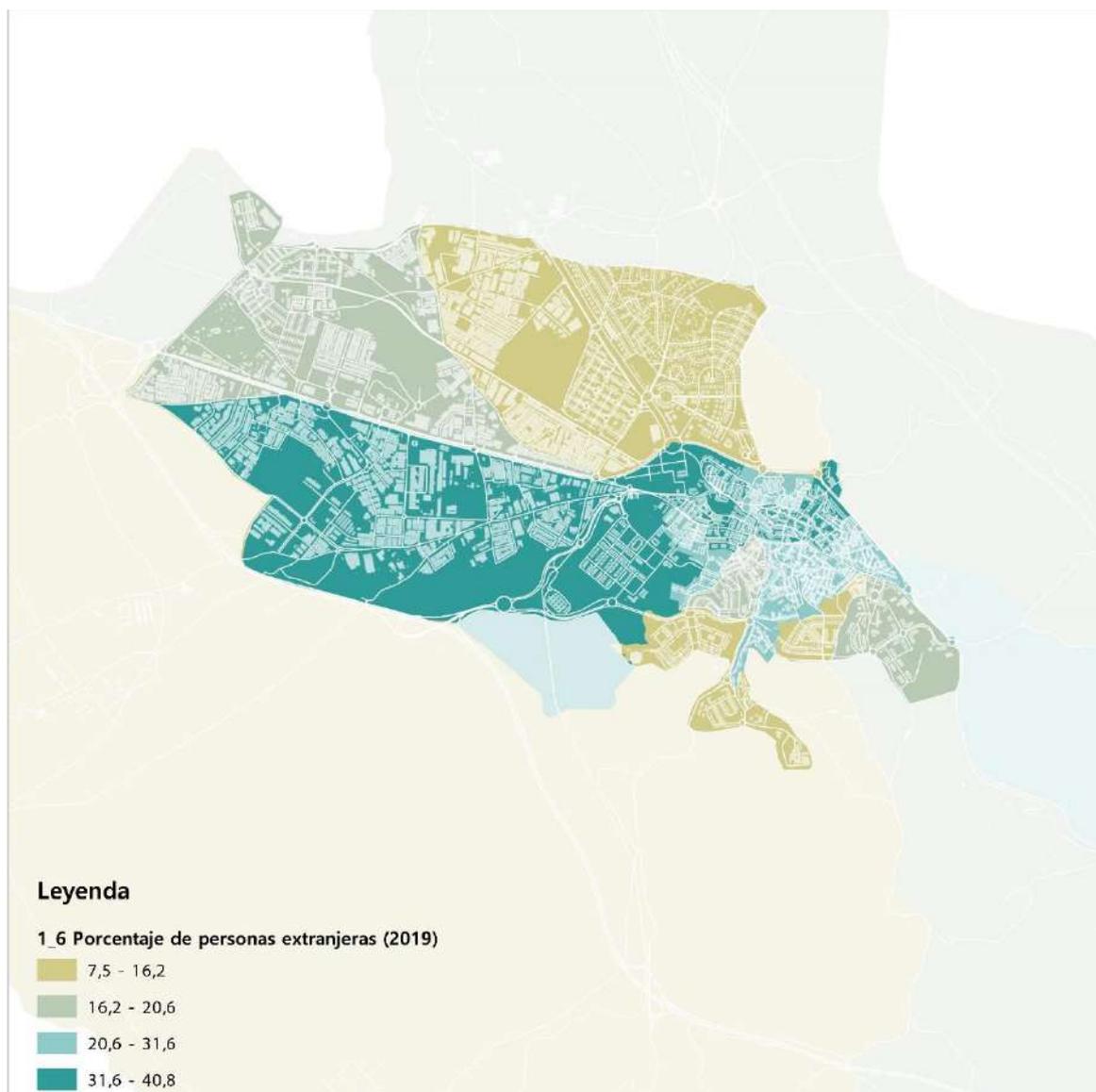
**Figura 102. Dependencia Senil. Fuente: Elaboración propia a partir de datos del padrón del INE.**

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



**Figura 103. Índice de senectud. Fuente: Elaboración propia a partir de datos del padrón del INE.**

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



*Figura 104. Porcentaje de personas extranjeras. Fuente: Elaboración propia a partir de datos del padrón del INE*

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

## **4.5. DINÁMICA INMOBILIARIA**

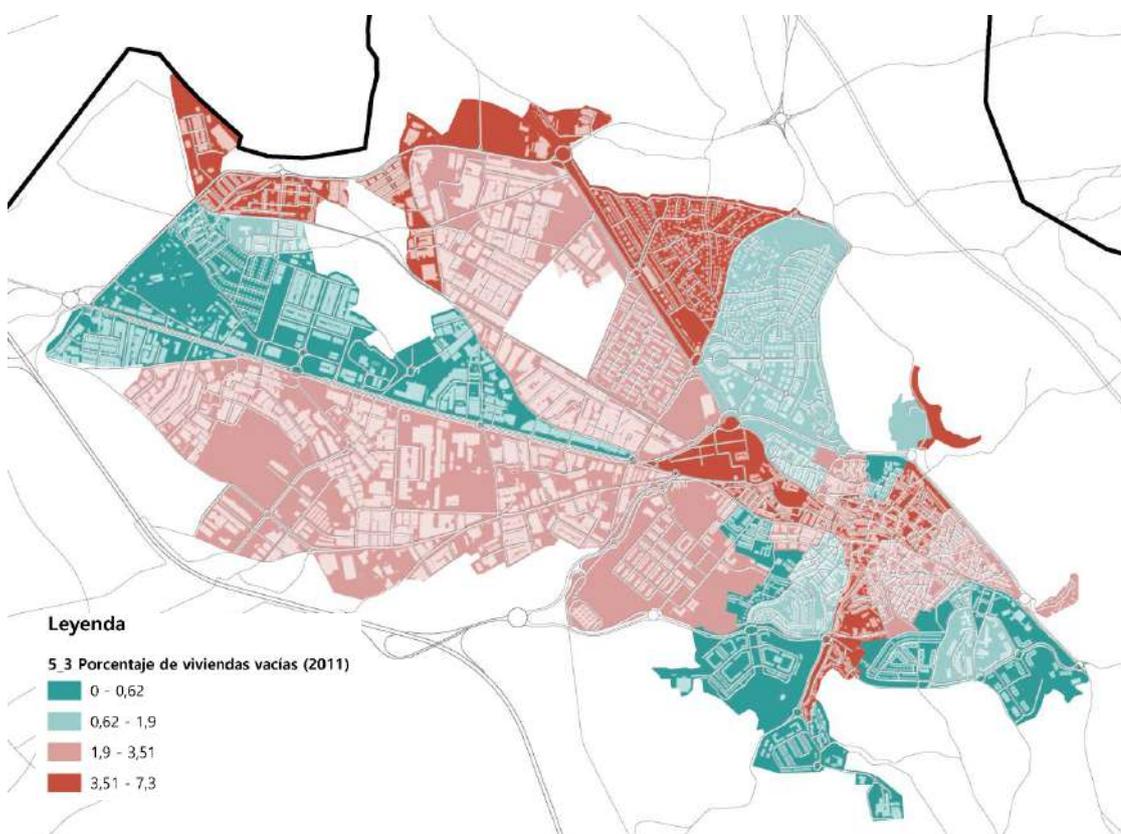
### **4.5.1. VIVIENDA**

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

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

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

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



**Figura 105. Porcentaje de viviendas vacías. Fuente: Elaboración propia a partir del Censo 2011.**

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

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

de la población (69%), que supuso que el municipio pasase de 29.768 habitantes en 1998 a 50.309 en el año 2008.

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

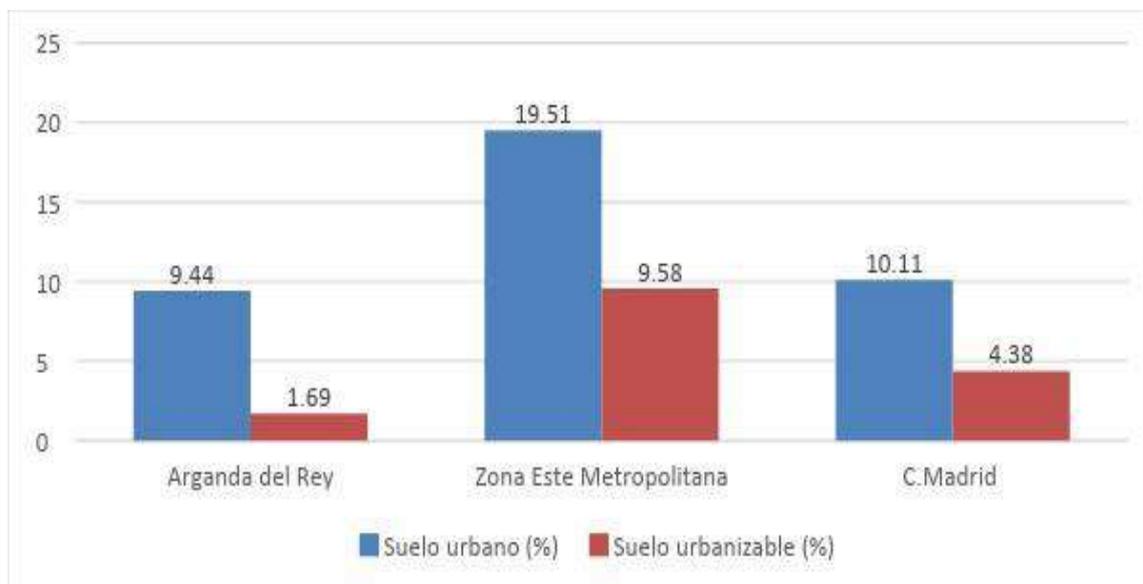


Figura 106. Comparativa de la distribución del suelo urbano y urbanizable. Fuente: Instituto de Estadística de la Comunidad de Madrid (2017).

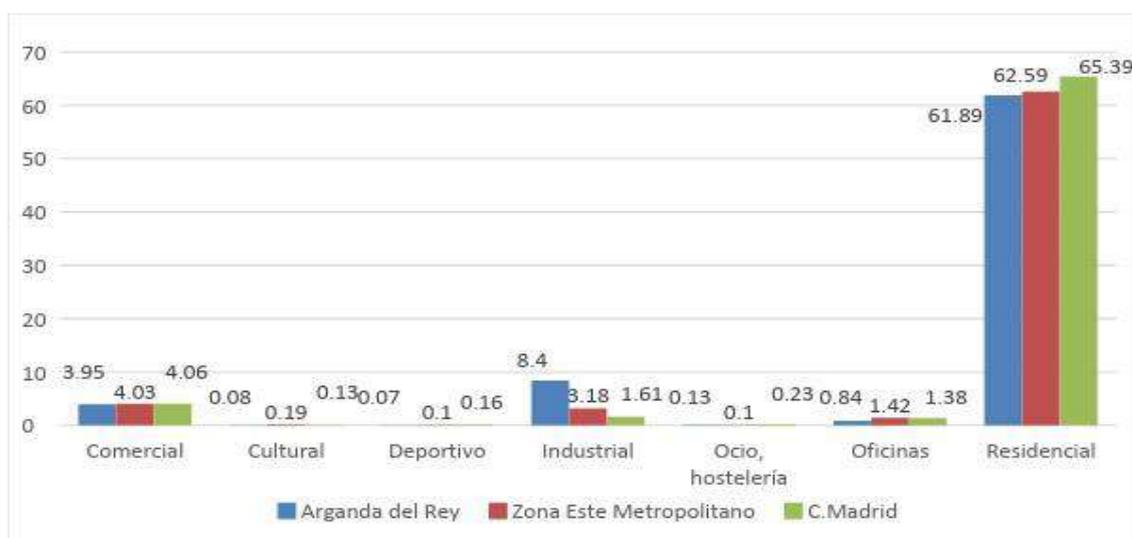


Figura 107. Tendencia en los usos de las unidades urbanas (%). Fuente: Instituto de Estadística de la Comunidad de Madrid (Año 2017).

#### 4.5.2. CARACTERIZACIÓN DE LAS VIVIENDAS

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

En relación con el régimen de tenencia, se comprueba que, si bien los niveles de alquiler son generalizadamente bajos, se localizan en mayor medida en los barrios del entorno del centro y

particularmente en la zona al norte 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%.

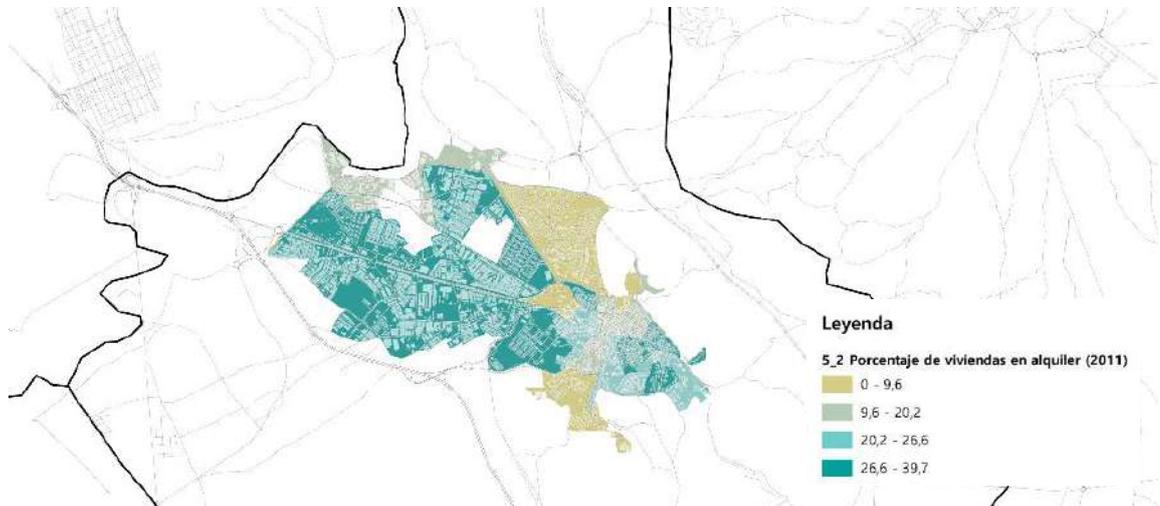


Figura 108. Porcentaje de viviendas en alquiler. Fuente: Elaboración propia a partir del Censo 2011.

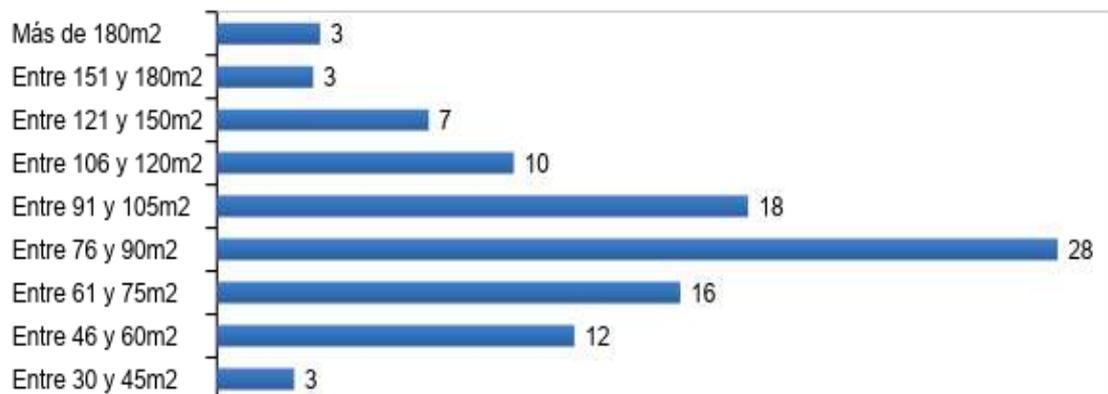


Figura 109. Distribución de las viviendas principales (%) según superficie útil

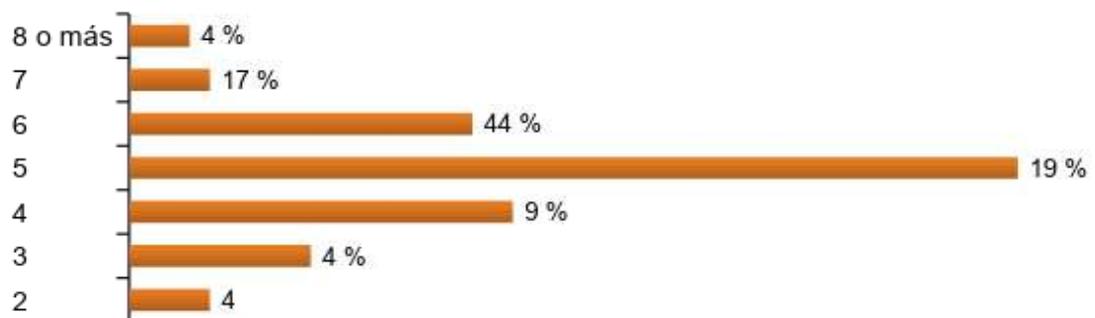
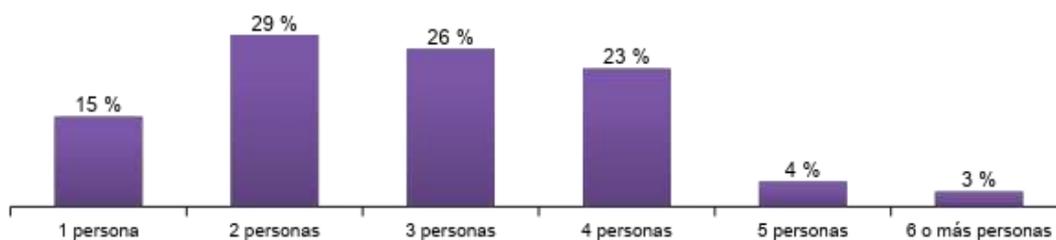


Figura 110. Distribución de las viviendas (%) según número de habitaciones



*Figura 111. Tamaño de los hogares de Arganda del Rey (número de miembros por hogar)*

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

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

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



Figura 112. Antigüedad de la edificación. Fuente: Elaboración propia a partir de datos catastrales.

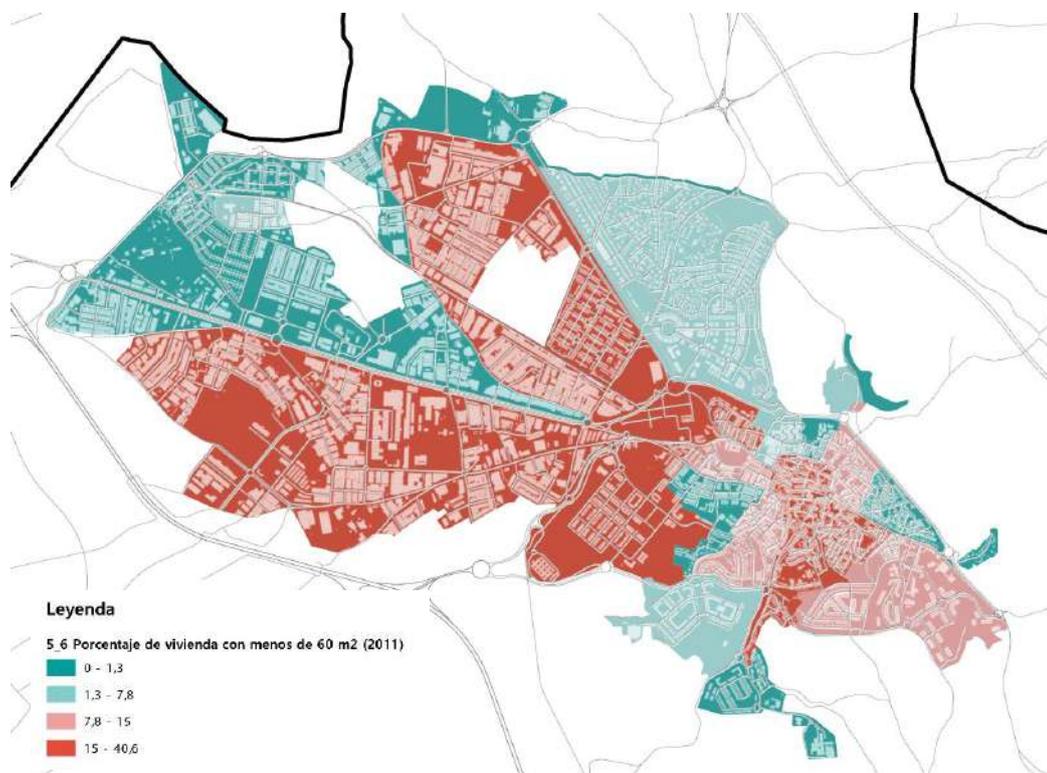
En términos generales el parque de vivienda se caracteriza por una calidad constructiva media con una cierta diversidad de la edificación (viviendas unifamiliares exentas, adosadas, vivienda tradicional unifamiliar y pisos de altura media). La modificación de PGOU fue aprobada con fecha 14 de enero de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

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



**Figura 113. Porcentaje de viviendas con 3 alturas o más sin ascensor. Fuente: Elaboración propia a partir del Censo 2011.**

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



**Figura 114. Porcentaje de vivienda con menos de 60 m2. Fuente: Elaboración propia a partir del Censo 2011.**

**4.5.3. MERCADO INMOBILIARIO**

Con fecha febrero de 2022 se ha realizado una prospección sobre el mercado inmobiliario de Arganda del Rey con los resultados que se reflejan a continuación sobre precios y m<sup>2</sup> construido por usos y tipología. Asimismo, se establece una comparativa con los datos de Rivas-Vaciamadrid y otras zonas del sureste del municipio de Madrid (Ensanche de Vallecas, Vicálvaro y el Cañaveral).

USO RESIDENCIAL	ARGANDA DEL REY		RIVAS VACIAMADRID		MADRID-SURESTE *	
	Obra nueva	2ª mano	Obra nueva	2ª mano	Obra nueva	2ª mano
Pisos	1.900 €/m <sup>2</sup>	1.838 €/m <sup>2</sup>	2.458 €/m <sup>2</sup>	2.252 €/m <sup>2</sup>	3.333	2.941 €/m <sup>2</sup>
Áticos	2.100 €/m <sup>2</sup>	2.057 €/m <sup>2</sup>	3.053 €/m <sup>2</sup>	2.532 €/m <sup>2</sup>	4.350	2.955 €/m <sup>2</sup>
Dúplex	-	2.045 €/m <sup>2</sup>	-	2.163 €/m <sup>2</sup>	-	2.622 €/m <sup>2</sup>
Total viv. colectiva	2.000 €/m <sup>2</sup>	1.863 €/m <sup>2</sup>	2.599 €/m <sup>2</sup>	2.255 €/m <sup>2</sup>	3.601 €/m <sup>2</sup>	2.919 €/m <sup>2</sup>
	1.932 €/m <sup>2</sup>		2.300 €/m <sup>2</sup>		2.989 €/m <sup>2</sup>	
Unifamiliar aislada	2.175 €/m <sup>2</sup>	1.836 €/m <sup>2</sup>	-	2.023 €/m <sup>2</sup>	-	-
Unifamiliar pareada	-	1.742 €/m <sup>2</sup>	-	2.215 €/m <sup>2</sup>	-	-
Unifamiliar adosada	2.100 €/m <sup>2</sup>	1.395 €/m <sup>2</sup>	1.783 €/m <sup>2</sup>	2.123 €/m <sup>2</sup>	2.800 €/m <sup>2</sup>	1.877 €/m <sup>2</sup>
Total viv. unifamiliar	2.138	1.556 €/m <sup>2</sup>	1.783 €/m <sup>2</sup>	2.113 €/m <sup>2</sup>	2.800 €/m <sup>2</sup>	1.877 €/m <sup>2</sup>
	1.847 €/m <sup>2</sup>		2.104 €/m <sup>2</sup>		2.478 €/m <sup>2</sup>	
VPPB Básica s/ módulo	1.576,64 €/m <sup>2</sup>					
VPPL Precio limitado s/ módulo	1.970,80 €/m <sup>2</sup>					

OTROS USOS	ARGANDA DEL REY	RIVAS VACIAMADRID	ENSANCHE DE VALLECAS
INDUSTRIAL	1.235 €/m <sup>2</sup>	1.571 €/m <sup>2</sup>	976 €/m <sup>2</sup>
OFICINAS	1.500 €/m <sup>2</sup>	1.055 €/m <sup>2</sup>	1.398 €/m <sup>2</sup>
COMERCIAL	1.850 €/m <sup>2</sup>	1.555 €/m <sup>2</sup>	1.966 €/m <sup>2</sup>

**4.6. ESTRUCTURA DE PROPIEDAD****4.6.1. ESTRUCTURA CATASTRAL URBANA**

El Plano de Información PI-07 que se adjunta, recoge gráficamente la estructura parcelaria del núcleo, junto con su zonificación desde el punto de vista de los tamaños de parcela. En ellos se distingue claramente una mayor densificación tanto en la parte antigua del casco tradicional de Arganda del Rey como en el barrio de La Poveda, con un progresivo esponjamiento hacia las áreas perimetrales y las áreas de uso industrial existentes entre las dos áreas de uso residencial.

**4.6.1.1. TAMAÑOS DE PARCELA**

Resulta llamativa la cantidad de parcelas con superficie inferior a 135 m<sup>2</sup>, que es la superficie de parcela mínima en las ordenanzas OR-1 y OR-2. Destacan también, por su número, las parcelas cuya superficie oscila entre 175 m<sup>2</sup> y 400 m<sup>2</sup>.

SUPERFICIE	Nº PARCELAS
Menor de 135 m <sup>2</sup>	2.061
135 - 174 m <sup>2</sup>	1.241
175 - 399 m <sup>2</sup>	2.868
400 - 499 m <sup>2</sup>	510
500 - 599 m <sup>2</sup>	693
600 - 999 m <sup>2</sup>	769
1.000 - 1.599 m <sup>2</sup>	351
1.600 - 1.999 m <sup>2</sup>	198
2.000 - 2.499 m <sup>2</sup>	143
2.500 - 2.999 m <sup>2</sup>	99
3.000 - 4.999 m <sup>2</sup>	207
Más de 5.000 m <sup>2</sup>	250

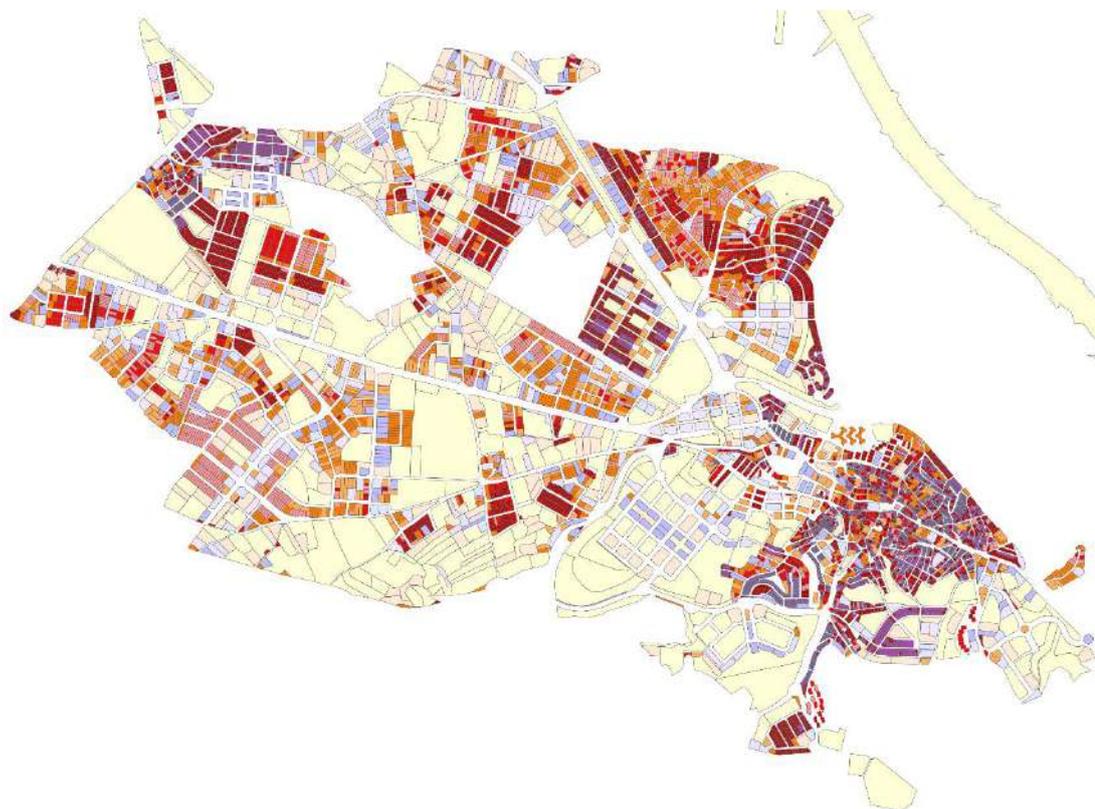
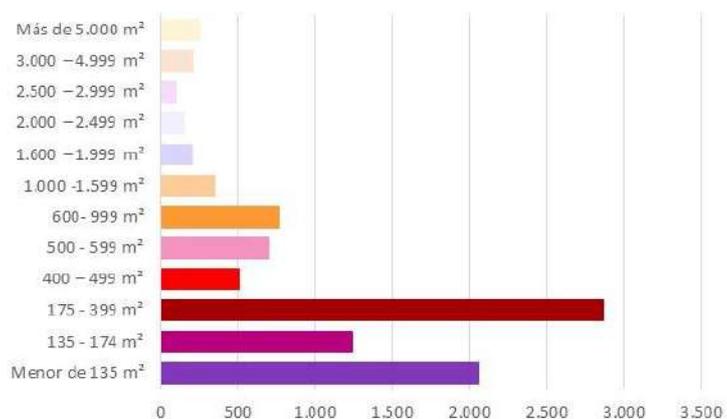


Figura 115. Tamaños de parcela urbana. Fuente: AEAT, Catastro de urbana

**4.6.2. CATASTRO DE RÚSTICA**

A continuación, se reflejan los datos más actualizados ofrecidos por el Catastro sobre las parcelas rústicas existentes en el municipio de Arganda del Rey, así como su valor catastral:

Año renovación	2001
Superficie rústica (Has)	6.784,82
Parcelas (nº)	5.593
Subparcelas (nº)	6.714
Valor catastral (miles de €)	7.399,96

**4.6.3. CATASTRO DE URBANA**

Las siguientes tablas reflejan los últimos datos catastrales acerca de las parcelas y construcciones urbanas existentes en el municipio de Arganda.

Año de la última valoración	Parcelas urbanas	Superficie parcelas urbanas (has)	Bienes inmuebles	Valor catastral construcción (miles de €)	Valor catastral suelo (miles de €)	Valor catastral total (miles de €)
2005	9.819	825,22	34.514	1.375.666,94	2.365.398,21	3.741.065,14

DISTRIBUCIÓN POR USOS	Bienes inmuebles	Valor catastral (miles de €)
Almacén	7.629	89.307,77
Comercial	1.361	199.999,00
Cultural	28	84.057,73
Ocio, Hostelería	43	26.206,58
Industrial	2.821	788.251,47
Deportivo	28	29.156,03
Suelo vacante	1.017	253.431,44
Oficinas	288	52.070,00
Edif. Singular	14	13.387,32
Religioso	13	6.392,51
Espectáculos	4	2.086,96
Residencial	21.251	2.113.931,39
Sanidad, Benefic.	17	82.786,95
<b>TOTAL</b>	<b>34.514</b>	<b>3.741.065,14</b>

CARACTERÍSTICAS DEL RÉGIMEN DE TENENCIA	Propiedad
Parcelas edificadas	8.849
Suelo y construcción mismo propietario	7.953
Copropiedad	896
Otras	0

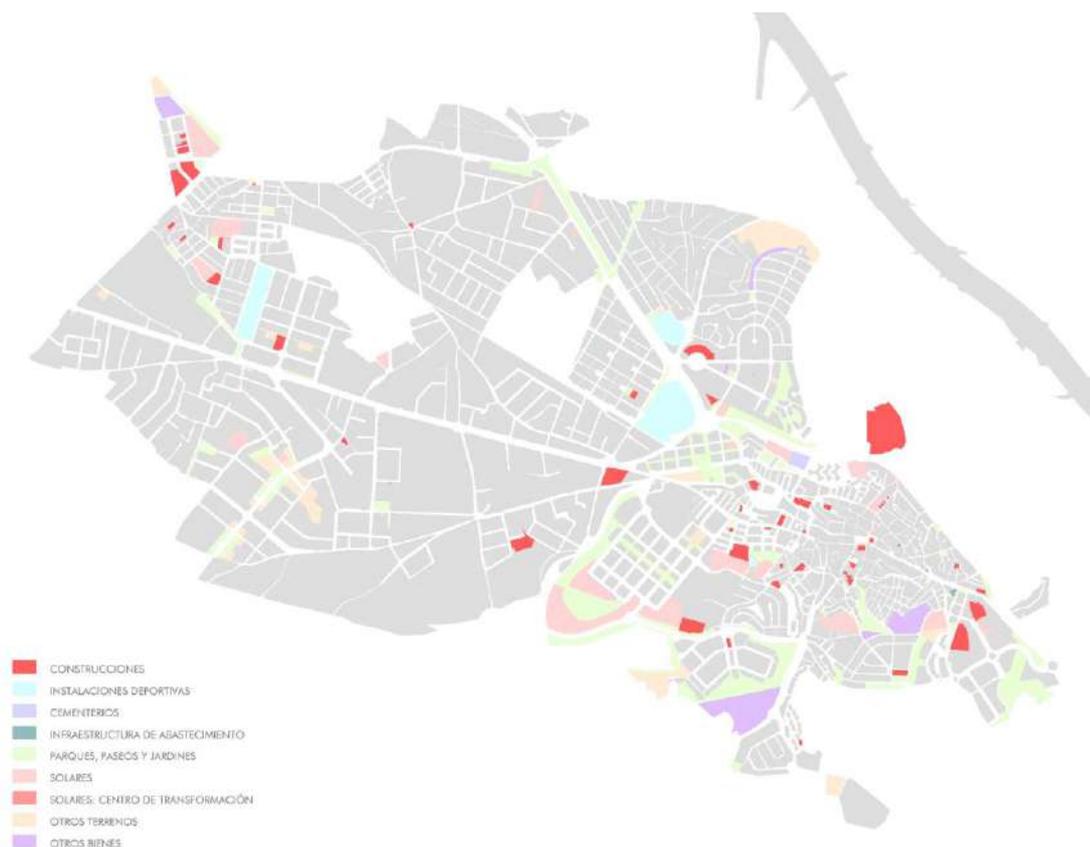
DISTRIBUCIÓN POR TAMAÑOS	Nº ELEMENTOS
Parcelas edificadas	8.849
Parcelas edificadas 0 - 0,01 has.	1.259
Parcelas edificadas 0,0101 - 0,05 has.	5.274
Parcelas edificadas 0,0501 - 0,1 has.	1.225
Parcelas edificadas 0,1001 - 1 has.	970
Parcelas edificadas más de 1 ha.	121
Parcelas sin edificar	970
Parcelas sin edificar 0 - 0,01 has.	131
Parcelas sin edificar 0,0101 - 0,05 has.	309
Parcelas sin edificar 0,0501 - 0,1 has.	195
Parcelas sin edificar 0,1001 - 1 has.	304
Parcelas sin edificar más de 1 ha.	31

#### 4.7. PATRIMONIO PÚBLICO DE SUELO

##### 4.7.1. SUELO URBANO

El Ayuntamiento de Arganda del Rey tiene un total de 309 bienes urbanos que suman un total de 126 hectáreas. El tipo de bien se detalla en la siguiente tabla:

TIPO DE BIEN	NÚMERO	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )
Construcciones	61	152.630
Instalaciones deportivas	5	119.682
Cementerios	1	7.098
Infraestructura de abastecimiento	1	925
Parques, paseos y jardines	120	482.880
Solares	36	235.406
Solares: centros de transformación	37	1.053
Otros terrenos	35	159.686
Otros bienes	13	100.262
<b>TOTAL</b>	<b>309</b>	<b>1.259.622</b>

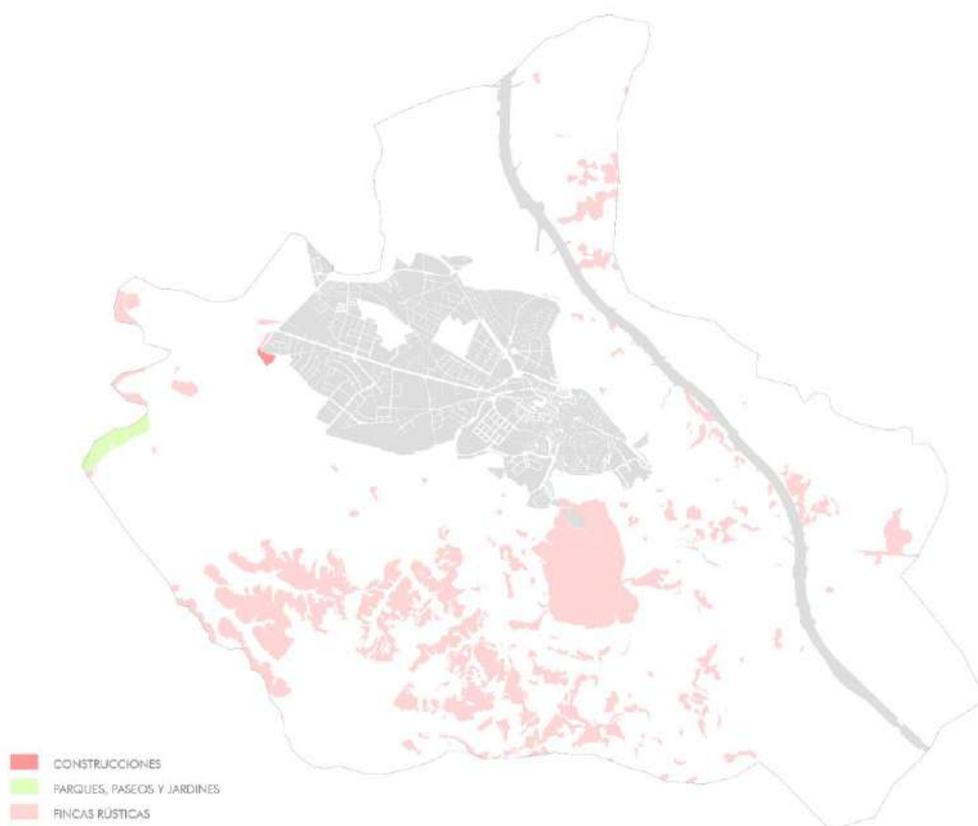


*Esta información aparece más detallada en el plano de la serie de información PI-9.1.*

#### **4.7.2. SUELO RÚSTICO**

En suelo no urbanizable, el Ayuntamiento de Arganda del Rey cuenta con numerosas fincas cuya situación se refleja en el siguiente esquema.

TIPO DE BIEN	NÚMERO	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )
Construcciones	1	29.019
Parques, paseos y jardines	1	227.458
Fincas rústicas	242	8.001.330
<b>TOTAL</b>	<b>244</b>	<b>8.257.807</b>



*Esta información aparece más detallada en el plano de la serie de información PI-9.2.*

## 4.8. HACIENDA MUNICIPAL

### 4.8.1. ANÁLISIS DE LOS PRESUPUESTOS

El análisis de la capacidad de gestión municipal se efectúa a partir de los datos de las liquidaciones de los presupuestos de los últimos cinco años. De la comparación del saldo entre ingresos y gastos, así como de la asignación ejecutada en cada uno de los capítulos y programas, se podrán extraer conclusiones en relación con las disponibilidades municipales para afrontar económicamente actividades vinculadas a la gestión urbanística.

Con este criterio, se analizarán por separado los distintos conceptos de ingresos y gastos, conforme a la desagregación en capítulos para los presupuestos municipales, que establece la Orden EHA/3565/2008, de 3 de diciembre, por la que se aprueba la estructura de los presupuestos de las entidades locales.

#### 1. INGRESOS.

- |                  |                                   |
|------------------|-----------------------------------|
| a. CAPÍTULO I    | Impuestos directos                |
| b. CAPÍTULO II   | Impuestos indirectos              |
| c. CAPÍTULO III  | Tasas y otros ingresos            |
| d. CAPÍTULO IV   | Transferencias corrientes         |
| e. CAPÍTULO V    | Ingresos patrimoniales            |
| f. CAPÍTULO VI   | Enajenación de inversiones reales |
| g. CAPÍTULO VII  | Transferencias de capital         |
| h. CAPÍTULO VIII | Activos financieros               |

i. CAPÍTULO IX	Pasivos financieros
2. GASTOS.	
a. CAPÍTULO I	Gastos de personal
b. CAPÍTULO II	Gastos en bienes corrientes y servicios
c. CAPÍTULO III	Gastos financieros
d. CAPÍTULO IV	Transferencias corrientes
e. CAPÍTULO V	Fondo de contingencia y otros imprevistos
f. CAPÍTULO VI	Enajenación de inversiones reales
g. CAPÍTULO VII	Transferencias de capital
h. CAPÍTULO VIII	Activos financieros
i. CAPÍTULO IX	Pasivos financieros

Los datos de los últimos cinco años desagregados en los capítulos enumerados anteriormente han sido obtenidos de la página web del Ministerio de Hacienda.

#### **4.8.2. LOS INGRESOS Y SU EVOLUCIÓN**

Los ingresos de las Entidades Locales provienen de los siguientes recursos:

1. Los ingresos procedentes de su patrimonio y demás de derecho privado.
2. Los tributos propios clasificados en tasas, contribuciones especiales e impuestos y los recargos exigibles sobre los impuestos de las Comunidades Autónomas o de otras entidades locales.
3. Las participaciones en los tributos del Estado y de las Comunidades Autónomas.
4. Subvenciones.
5. Los percibidos en concepto de precios públicos.
6. El producto de las operaciones de crédito.
7. El producto de las multas y sanciones en el ámbito de sus competencias.
8. Las demás prestaciones de derecho público.

##### **4.8.2.1. EVOLUCIÓN DE INGRESOS 2017-2021**

Los ingresos provienen en su mayoría del capítulo I, referente a los impuestos directos. Otros capítulos relevantes en los ingresos municipales son las transferencias corrientes (capítulo IV) y las tasas y otros ingresos (capítulo III).

	2017	2018	2019	2020	2021
Cap. I	32.701.500,00	31.332.000,00	31.156.000,00	29.753.300,00	28.818.000,00
Cap. II	1.596.000,00	1.600.000,00	3.500.000,00	1.655.809,36	1.863.000,00
Cap. III	11.601.887,96	12.867.651,92	13.421.535,18	10.526.293,92	12.490.283,68
Cap. IV	16.253.925,38	16.207.150,06	16.402.383,09	19.627.202,87	19.567.310,80
Cap. V	601.500,00	876.500,00	876.500,00	601.500,00	601.500,00
Cap. VI	1.600.000,00	1.600.000,00	1.600.000,00	5.331.285,00	5.331.285,00
Cap. VII	1.738.638,00	928.000,00	6.038.767,36	5.351.921,28	5.075.216,70
Cap. VIII	21.573,10	80.880,99	549.599,83	96.516,23	108.453,73

Cap. IX	12.508.576,96	55.800,00	55.800,00	55.800,00	55.800,00
<b>TOTAL</b>	<b>78.623.601,40</b>	<b>65.547.982,97</b>	<b>73.600.585,46</b>	<b>72.999.628,66</b>	<b>73.910.849,91</b>

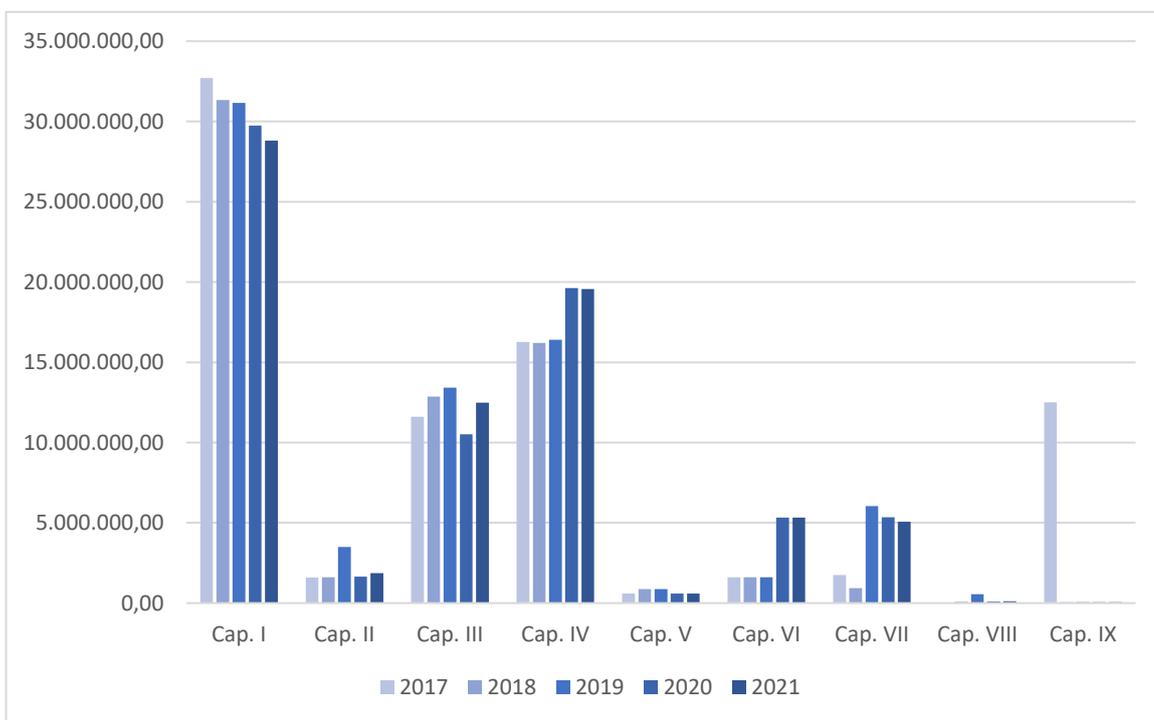


Figura 116. Evolución de los presupuestos municipales 2017-21

#### 4.8.2.2. RESUMEN DE LA EVOLUCIÓN DE LOS INGRESOS

La evolución de los ingresos en los últimos cinco años ha oscilado en un rango que va desde los 65.547.982,97 euros hasta los 78.623.601,40 euros, manteniéndose más o menos constante en los últimos tres años en una cuantía aproximada de 73.000.000 de euros.

	2017	2018	2019	2020	2021
INGRESOS	78.623.601,40	65.547.982,97	73.600.585,46	72.999.628,66	73.910.849,91

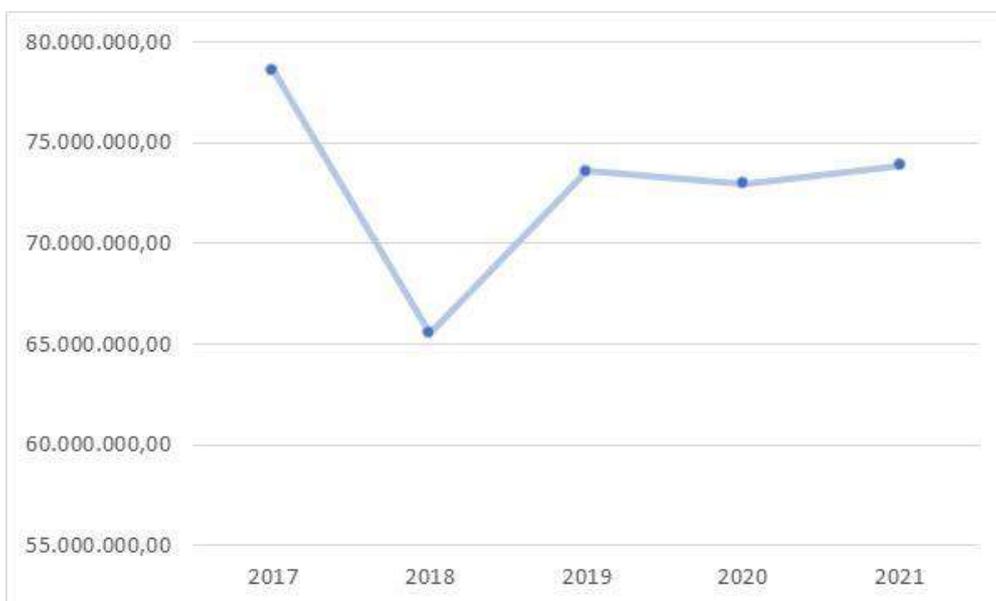


Figura 117. Evolución de los ingresos municipales 2017-21

## 4.8.2.3. OPERACIONES CORRIENTES.

La progresión de los ingresos por operaciones corrientes, las cuales engloban los capítulos con más peso en los ingresos anuales del municipio de Arganda del Rey, es variable en los últimos cinco años, habiéndose producido un aumento en el último año del periodo estudiado.

INGRESOS	2017	2018	2019	2020	2021
Cap. I	32.701.500,00	31.332.000,00	31.156.000,00	29.753.300,00	28.818.000,00
Cap. II	1.596.000,00	1.600.000,00	3.500.000,00	1.655.809,36	1.863.000,00
Cap. III	11.601.887,96	12.867.651,92	13.421.535,18	10.526.293,92	12.490.283,68
Cap. IV	16.253.925,38	16.207.150,06	16.402.383,09	19.627.202,87	19.567.310,80
Cap. V	601.500,00	876.500,00	876.500,00	601.500,00	601.500,00
<b>TOTAL</b>	<b>62.754.813,34</b>	<b>62.883.301,98</b>	<b>65.356.418,27</b>	<b>62.164.106,15</b>	<b>63.340.094,48</b>

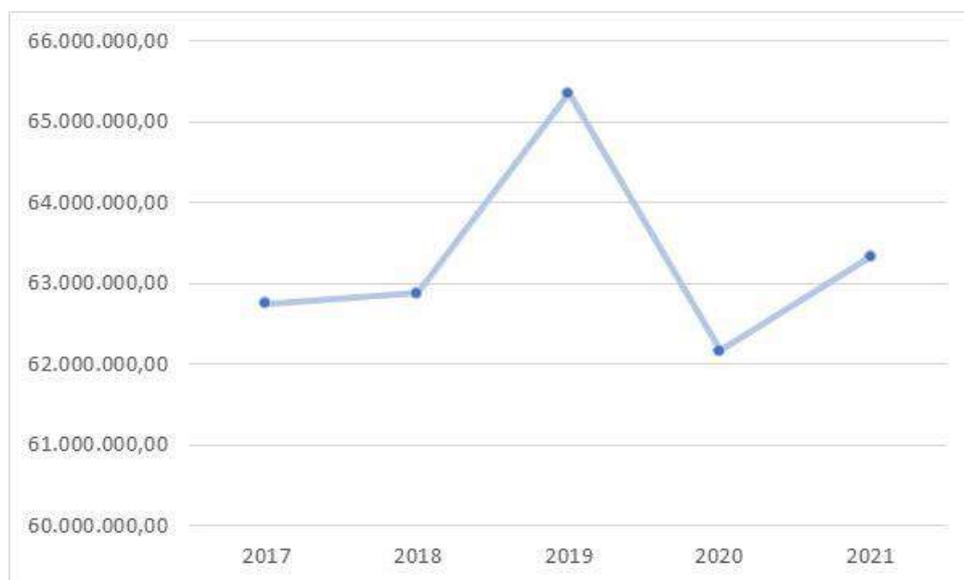


Figura 118. Evolución de los ingresos por operaciones corrientes 2017-21

## A. CAPÍTULO I: IMPUESTOS DIRECTOS.

Gravan una manifestación mediata y duradera de la capacidad tributaria del contribuyente y en los que no se produce traslación de la carga impositiva. Los impuestos municipales directos son: el Impuesto sobre Bienes Inmuebles, el Impuesto sobre Actividades Económicas, el Impuesto sobre Vehículos de Tracción Mecánica y el Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana.

INGRESOS	2017	2018	2019	2020	2021
Cap. I	32.701.500,00	31.332.000,00	31.156.000,00	29.753.300,00	28.818.000,00

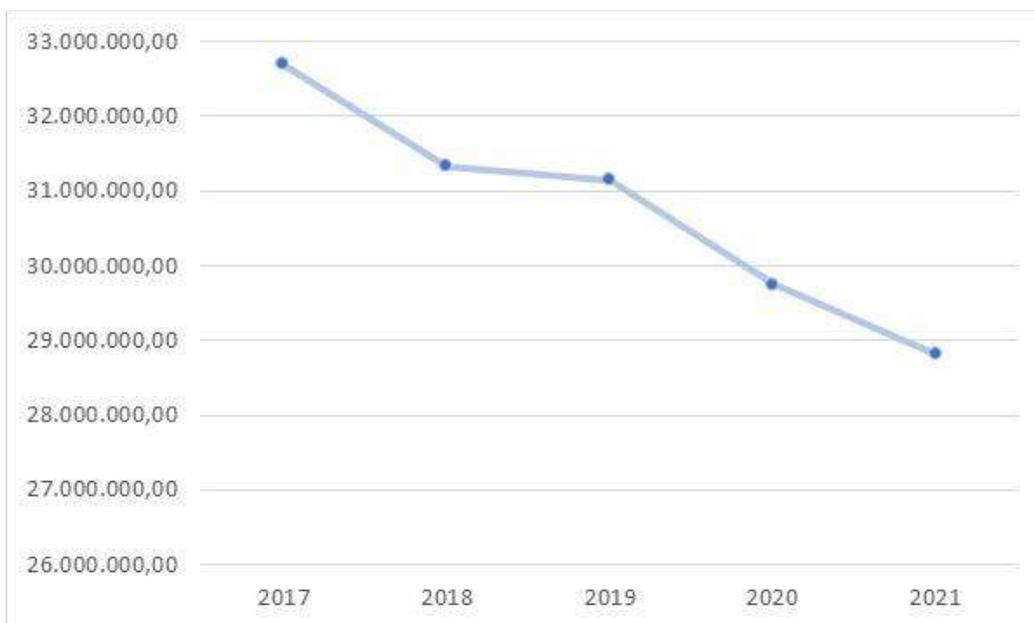


Figura 119. Evolución de los ingresos municipales por impuestos directos 2017-21

Los ingresos por impuestos directos suponen la principal fuente de ingresos de la hacienda municipal de Arganda del Rey con un rango que varía entre el 39% y el 48% dependiendo del año.

La tendencia de la cuantía de estos impuestos en los últimos cinco años ha sido descendente.

#### B. CAPÍTULO II: IMPUESTOS INDIRECTOS.

Son aquéllos en los que, además de producirse la traslación del mismo de la capacidad económica del contribuyente, gravan una capacidad transitoria que se manifiesta de forma indirecta. El único impuesto municipal indirecto es el Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras.

INGRESOS	2017	2018	2019	2020	2021
Cap. II	1.596.000,00	1.600.000,00	3.500.000,00	1.655.809,36	1.863.000,00

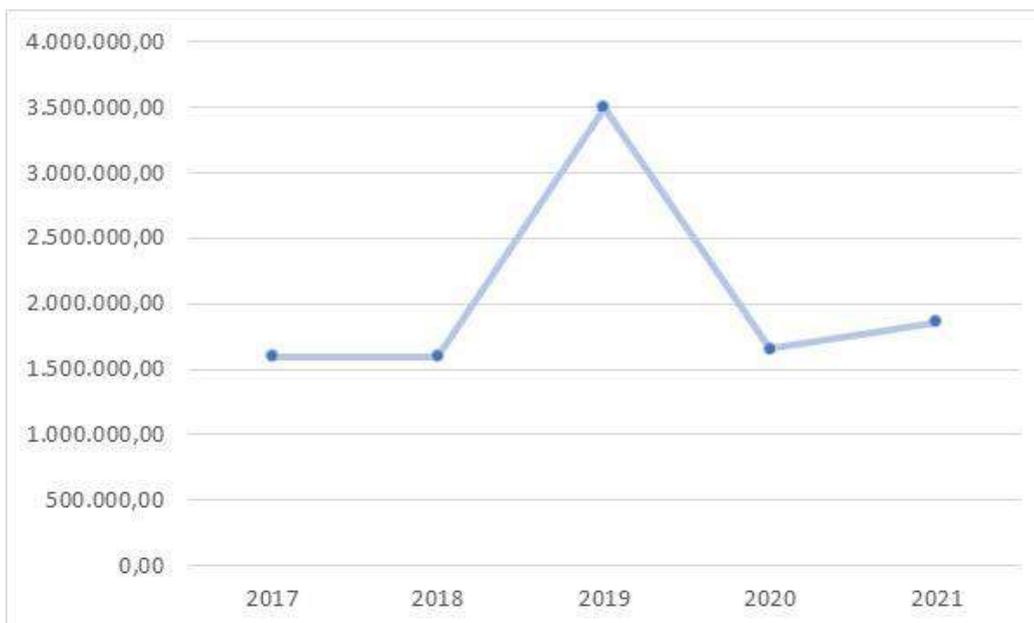


Figura 120. Evolución de los ingresos municipales por impuestos indirectos 2017-21

Los ingresos por impuestos indirectos no suponen una cuantía demasiado relevante en el global de la hacienda municipal de Arganda del Rey. En los últimos cinco años su valor de ha mantenido en el entorno de 1.600.000 euros a excepción del año 2019 en el que alcanzó los 3.500.000 euros.

#### C. CAPÍTULO III: TASAS Y OTROS INGRESOS.

Recoge los ingresos derivados de las tasas, precios públicos, contribuciones especiales, reintegros de ejercicios anteriores, multas, recargos de apremio, intereses de demora, etc.

INGRESOS	2017	2018	2019	2020	2021
Cap. III	11.601.887,96	12.867.651,92	13.421.535,18	10.526.293,92	12.490.283,68

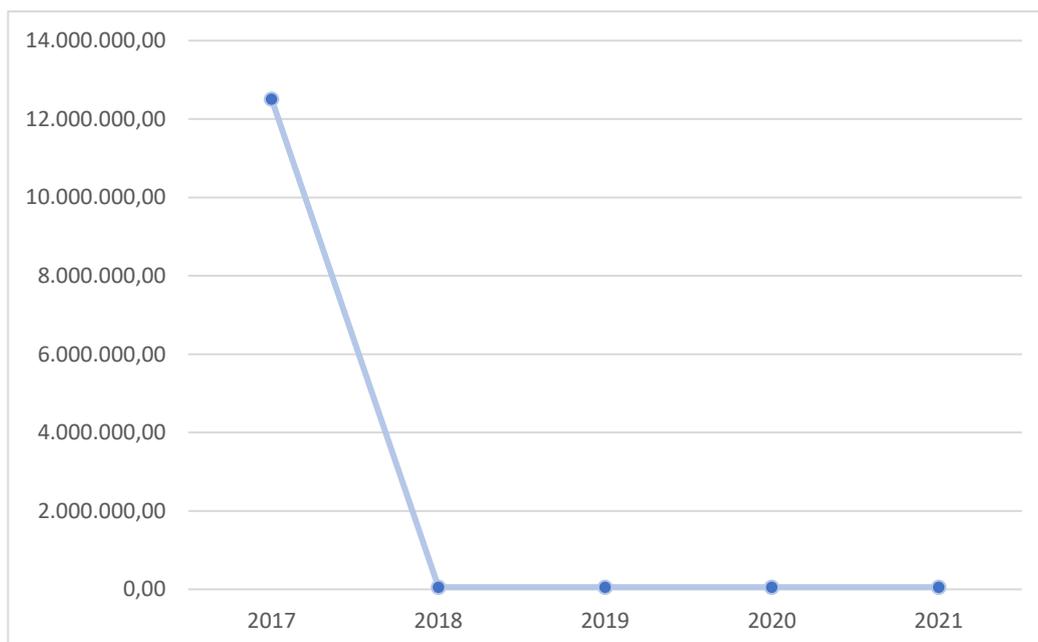


Figura 121. Evolución de los ingresos municipales por tasas y otros 2017-21

Los ingresos pertenecientes al capítulo III son los terceros en cuantía económica, suponiendo en torno al 15% del total de los ingresos anuales. En el año 2018, este porcentaje se elevó hasta el 20%.

#### D. CAPÍTULO IV: TRANSFERENCIAS CORRIENTES.

Ingresos de naturaleza no tributaria, percibidos por las entidades locales sin contraprestación directa por parte de las mismas, destinados a financiar operaciones corrientes.

INGRESOS	2017	2018	2019	2020	2021
Cap. IV	16.253.925,38	16.207.150,06	16.402.383,09	19.627.202,87	19.567.310,80

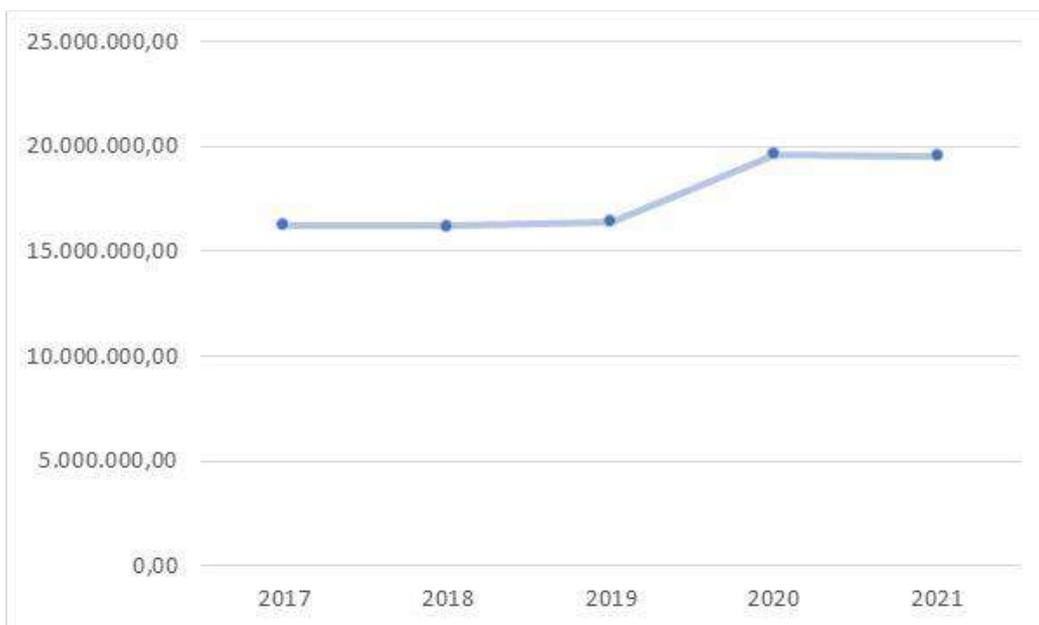


Figura 122. Evolución de los ingresos municipales por transferencias corrientes 2017-21

Las transferencias corrientes ocupan el segundo lugar en los ingresos de la hacienda municipal de Arganda del Rey. Su cuantía económica ha ido aumentando progresivamente en los últimos años habiéndose duplicado en el año 2017 respecto al año 2013.

#### E. CAPÍTULO V: INGRESOS PATRIMONIALES.

Recoge los ingresos procedentes de rentas del patrimonio de las entidades locales y sus organismos autónomos: Intereses de títulos, valores, de depósitos, dividendos y participaciones en beneficios, rentas de bienes inmuebles, productos de concesiones y aprovechamientos especiales, etc.

INGRESOS	2017	2018	2019	2020	2021
Cap. V	601.500,00	876.500,00	876.500,00	601.500,00	601.500,00

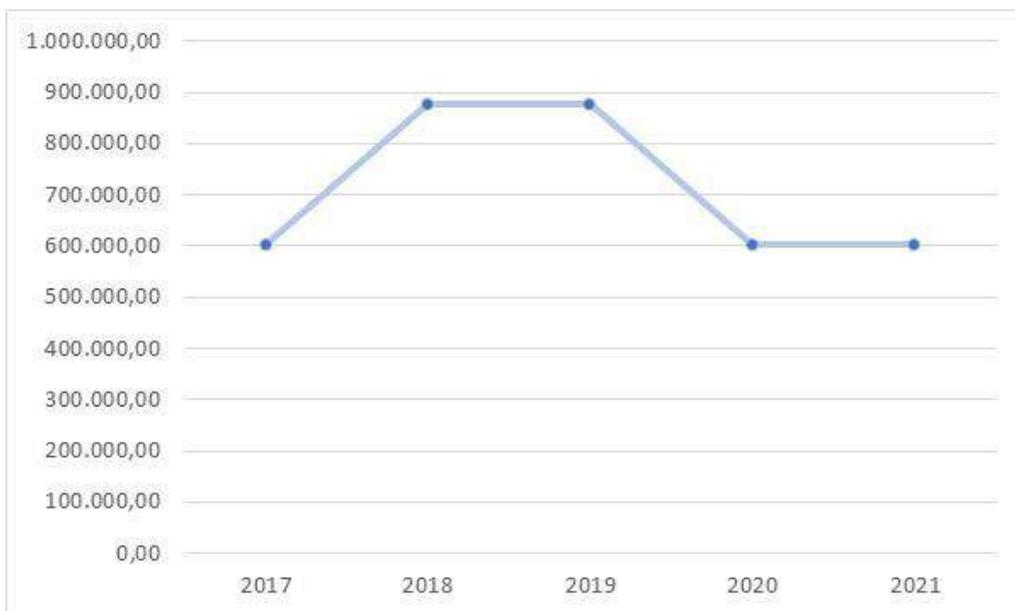


Figura 123. Evolución de los ingresos patrimoniales municipales 2017-21

Los ingresos patrimoniales tienen la misma cuantía en el periodo estudiado a excepción de los años 2018 y el 2019 en los que se incrementó un 46%.

#### 4.8.2.4. OPERACIONES DE CAPITAL.

Los ingresos del Ayuntamiento de Arganda del Rey por las operaciones de capital son poco significativos, aunque su porcentaje sobre el total varía bastante dependiendo del año, yendo desde el 4% en el año 2018 hasta el 20% en el año 2017. El resto de años estudiados su aporte ronda el 14%.

INGRESOS	2017	2018	2019	2020	2021
Cap. VI	1.600.000,00	1.600.000,00	1.600.000,00	5.331.285,00	5.331.285,00
Cap. VII	1.738.638,00	928.000,00	6.038.767,36	5.351.921,28	5.075.216,70
Cap. VIII	21.573,10	80.880,99	549.599,83	96.516,23	108.453,73
Cap. IX	12.508.576,96	55.800,00	55.800,00	55.800,00	55.800,00
<b>TOTAL</b>	<b>15.868.788,06</b>	<b>2.664.680,99</b>	<b>8.244.167,19</b>	<b>10.835.522,51</b>	<b>10.570.755,43</b>

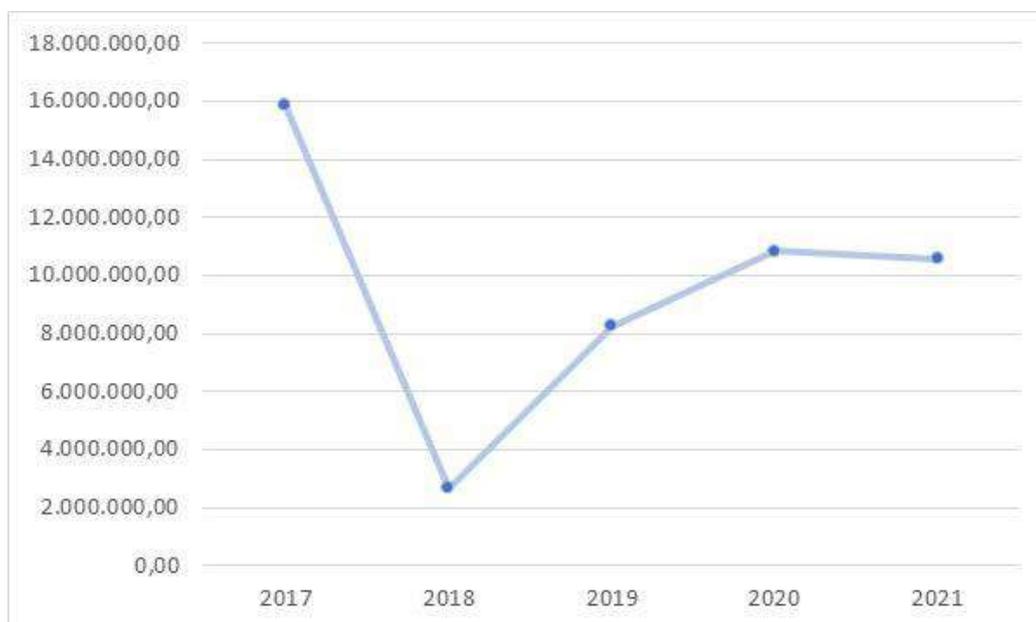


Figura 124. Evolución de los ingresos municipales por operación de capital 2017-21

#### A. CAPÍTULO VI: ENAJENACIÓN DE INVERSIONES REALES.

Ingresos provenientes de transacciones con salida o entrega de bienes de capital propiedad de las entidades locales o de sus organismos autónomos: de solares, de fincas rústicas, de parcelas sobrantes de la vía pública, viviendas y locales de negocio, etc.

INGRESOS	2017	2018	2019	2020	2021
Cap. VI	1.600.000,00	1.600.000,00	1.600.000,00	5.331.285,00	5.331.285,00

En los últimos dos años este ingreso se ha incrementado en un 233% respecto a los años anteriores.

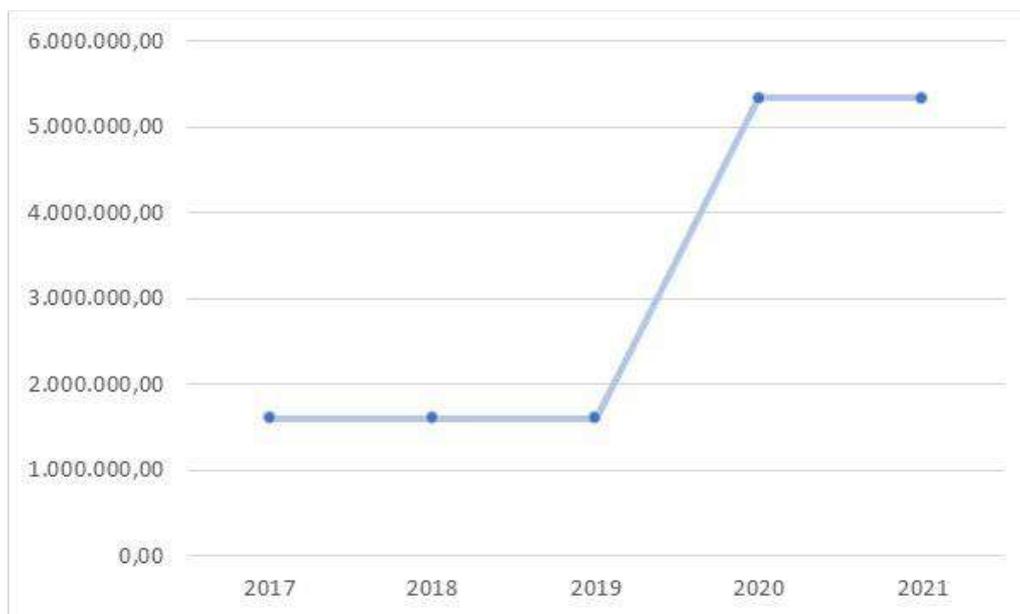


Figura 125. Evolución de los ingresos municipales por operaciones reales 2017-21

#### B. CAPÍTULO VII: TRANSFERENCIAS DE CAPITAL.

Ingresos de naturaleza no tributaria, percibidos por las entidades locales sin contraprestación directa por parte de las mismas, destinados a financiar operaciones de capital.

INGRESOS	2017	2018	2019	2020	2021
Cap. VII	1.738.638,00	928.000,00	6.038.767,36	5.351.921,28	5.075.216,70

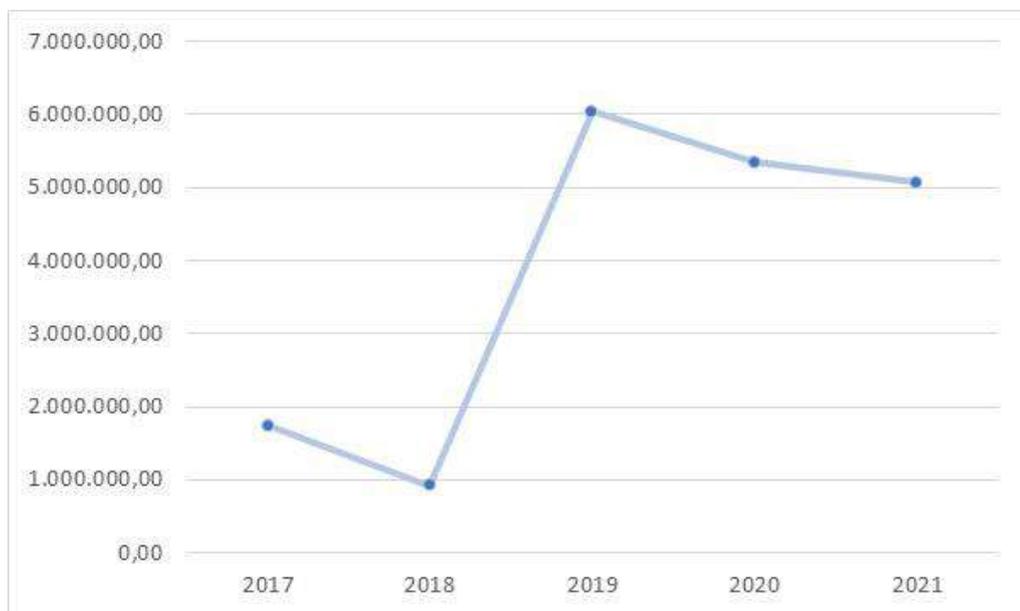


Figura 126. Evolución de los ingresos municipales por transferencias de capital 2017-21

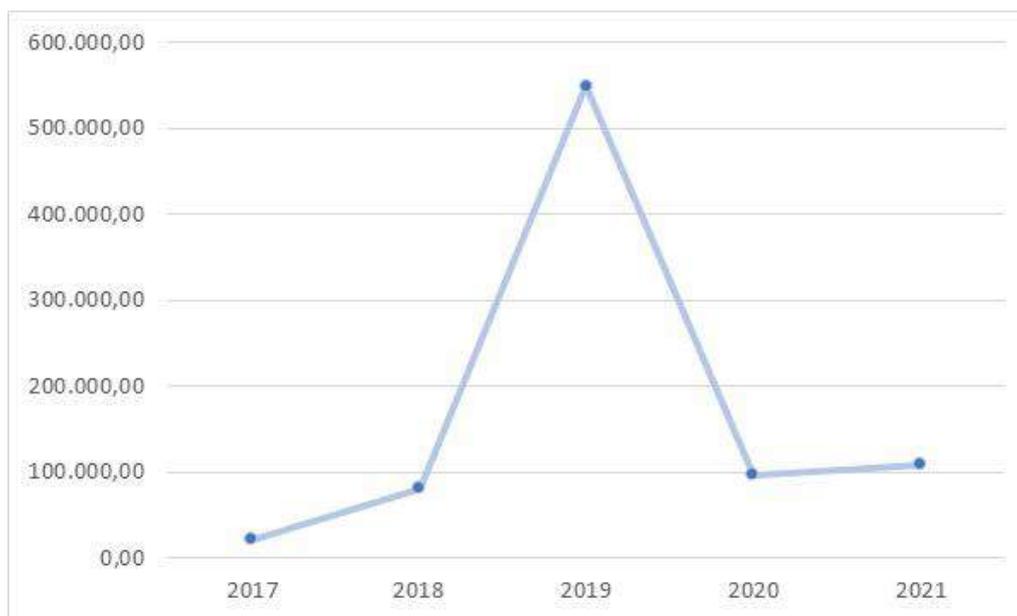
En el año 2019 la cuantía de estos ingresos se vio incrementada sustancialmente (aumentó un 551% respecto al año 2018). En el último año, las transferencias de capital supusieron un 7% del total de los ingresos municipales.

**C. CAPÍTULO VIII: ACTIVOS FINANCIEROS.**

Recoge los ingresos procedentes de enajenación de deuda, acciones y obligaciones, reintegro de préstamos, reintegro de fianzas y depósitos.

INGRESOS	2017	2018	2019	2020	2021
Cap. VIII	21.573,10	80.880,99	549.599,83	96.516,23	108.453,73

La cuantía de este capítulo es muy poco significativa suponiendo menos del 1% del total de los ingresos anuales.



*Figura 127. Evolución de los ingresos municipales por enajenación de activos 2017-21*

En el periodo estudiado llama la atención el aumento que se produjo en el año 2019, volviendo al entorno de los 100.000 euros en los años siguientes.

**D. CAPÍTULO IX: PASIVOS FINANCIEROS.**

Recoge la financiación de las entidades locales y sus organismos autónomos procedente de la emisión de deuda, préstamos recibidos, depósitos y fianzas recibidos.

INGRESOS	2017	2018	2019	2020	2021
Cap. IX	12.508.576,96	55.800,00	55.800,00	55.800,00	55.800,00

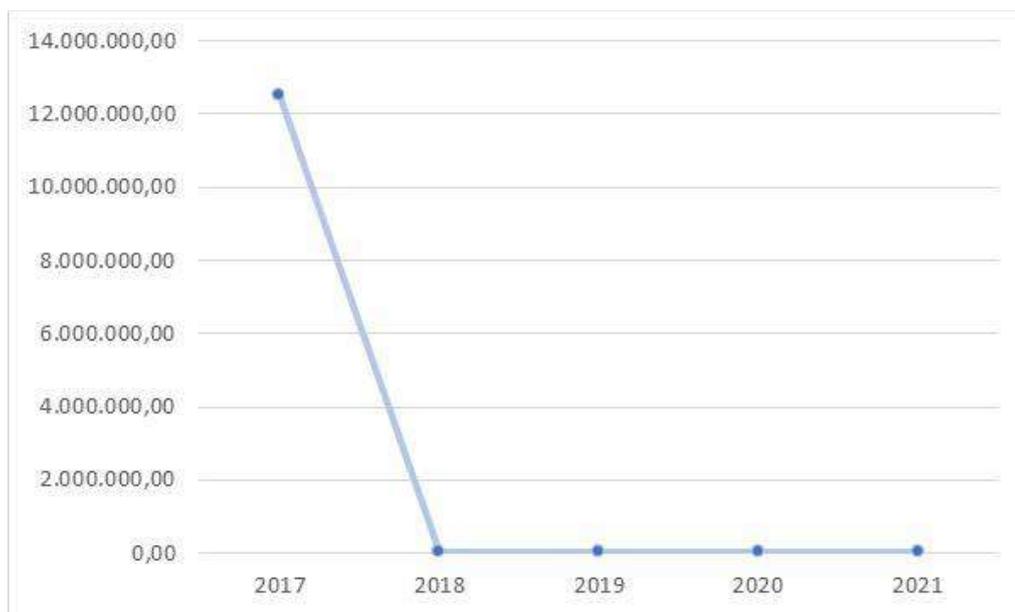


Figura 128. Evolución de los ingresos financieros municipales 2017-21

#### 4.8.3. **LOS GASTOS Y SU EVOLUCIÓN**

De manera generalizada, los gastos más importantes son los relativos al personal, reflejados en el capítulo I, seguidos muy de cerca por las transferencias corrientes (capítulo IV).

El siguiente capítulo importante es el referente gastos en bienes corrientes y servicios (capítulo II). La importancia del capítulo VI (inversiones reales), aunque es variable dependiendo del año, también tiene una importancia significativa.

Los gastos referentes a las transferencias de capital (capítulo VII) son inexistentes a lo largo de todos los años estudiados.

##### 4.8.3.1. EVOLUCIÓN DE GASTOS 2017-2021.

	2017	2018	2019	2020	2021
Cap. I	18.162.374,68	18.832.768,40	19.665.077,22	20.953.206,09	21.320.878,64
Cap. II	17.536.022,48	15.996.440,42	15.872.900,57	15.676.461,68	17.542.018,46
Cap. III	2.302.716,24	2.397.104,02	2.059.215,36	714.634,74	605.989,87
Cap. IV	16.862.133,98	18.228.654,99	18.786.159,88	19.575.096,81	20.642.068,90
Cap. V	307.834,48	298.820,21	335.426,73	340.378,72	361.564,35
Cap. VI	6.703.648,43	4.309.073,55	10.701.991,26	11.156.344,33	12.218.914,65
Cap. VII	0,00	-	-	0,00	0,00
Cap. VIII	150.000,00	10.000,00	10.000,00	10.000,00	10.000,00
Cap. IX	14.894.761,47	3.082.094,89	2.736.897,27	2.554.590,07	638.970,46
<b>TOTAL</b>	<b>76.919.491,76</b>	<b>63.154.956,48</b>	<b>70.167.668,29</b>	<b>70.980.712,44</b>	<b>73.340.405,33</b>



Figura 129. Evolución de los presupuestos municipales de gastos 2017-21

#### 4.8.3.2. RESUMEN DE LA EVOLUCIÓN DE LOS GASTOS.

La evolución de los gastos en los últimos años, tras un descenso experimentado en el año 2018, ha ido aumentando progresivamente, aunque sin llegar a los niveles del año 2017, permaneciendo por debajo de los setenta y cinco millones de euros.

	2017	2018	2019	2020	2021
<b>GASTOS</b>	76.919.491,76	63.154.956,48	70.167.668,29	70.980.712,44	73.340.405,33

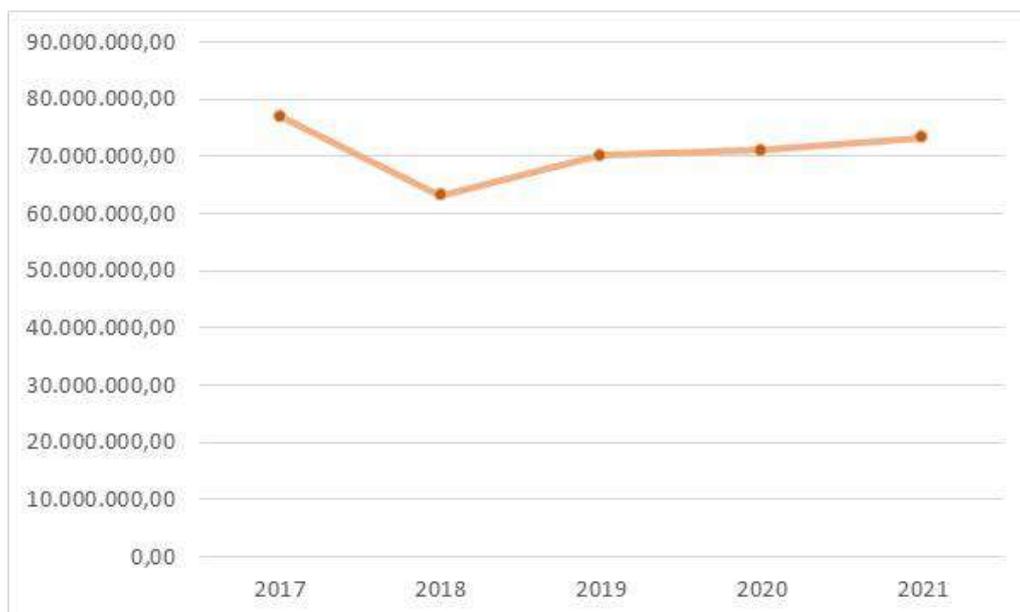


Figura 130. Evolución de los gastos municipales 2017-21

## 4.8.3.3. OPERACIONES CORRIENTES.

La evolución de los gastos por operaciones corrientes ha ido en progresivo aumento a lo largo de los últimos cinco años, siendo significativo el aumento producido en el año 2021.

	2017	2018	2019	2020	2021
Cap. I	18.162.374,68	18.832.768,40	19.665.077,22	20.953.206,09	21.320.878,64
Cap. II	17.536.022,48	15.996.440,42	15.872.900,57	15.676.461,68	17.542.018,46
Cap. III	2.302.716,24	2.397.104,02	2.059.215,36	714.634,74	605.989,87
Cap. IV	16.862.133,98	18.228.654,99	18.786.159,88	19.575.096,81	20.642.068,90
<b>TOTAL</b>	<b>54.863.247,38</b>	<b>55.454.967,83</b>	<b>56.383.353,03</b>	<b>56.919.399,32</b>	<b>60.110.955,87</b>

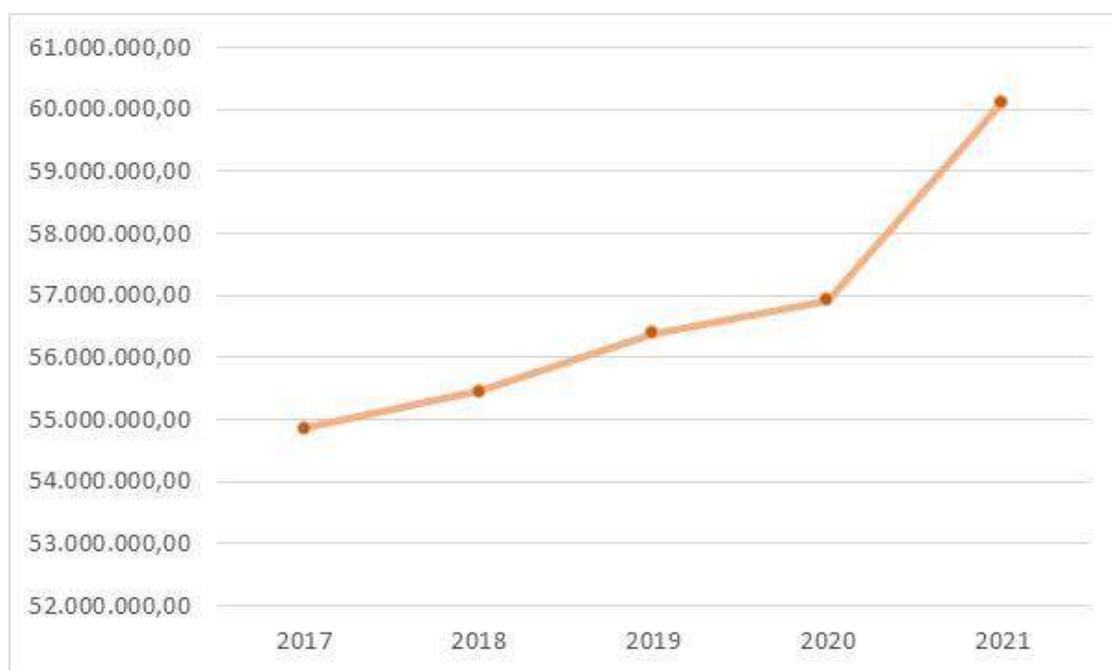


Figura 131. Evolución de los gastos municipales por operaciones corrientes 2017-21

## A. CAPÍTULO I: GASTOS DE PERSONAL.

Son todo tipo de retribuciones e indemnizaciones, en dinero y en especie, a satisfacer por las entidades locales y por sus organismos autónomos al personal de todo orden por razón del trabajo realizado por éste: cotizaciones a la MUNPAL y a la Seguridad Social, las prestaciones sociales, que comprenden toda clase de pensiones y las remuneraciones a conceder en razón de las cargas familiares, así como los gastos de naturaleza social realizados en cumplimiento de acuerdos y disposiciones vigentes.

Los gastos de personal es el capítulo más significativo dentro los gastos de la hacienda municipal de Arganda del Rey. Este gasto ha ido incrementándose progresivamente a lo largo de los últimos cinco años.

GASTOS	2017	2018	2019	2020	2021
Cap. I	18.162.374,68	18.832.768,40	19.665.077,22	20.953.206,09	21.320.878,64

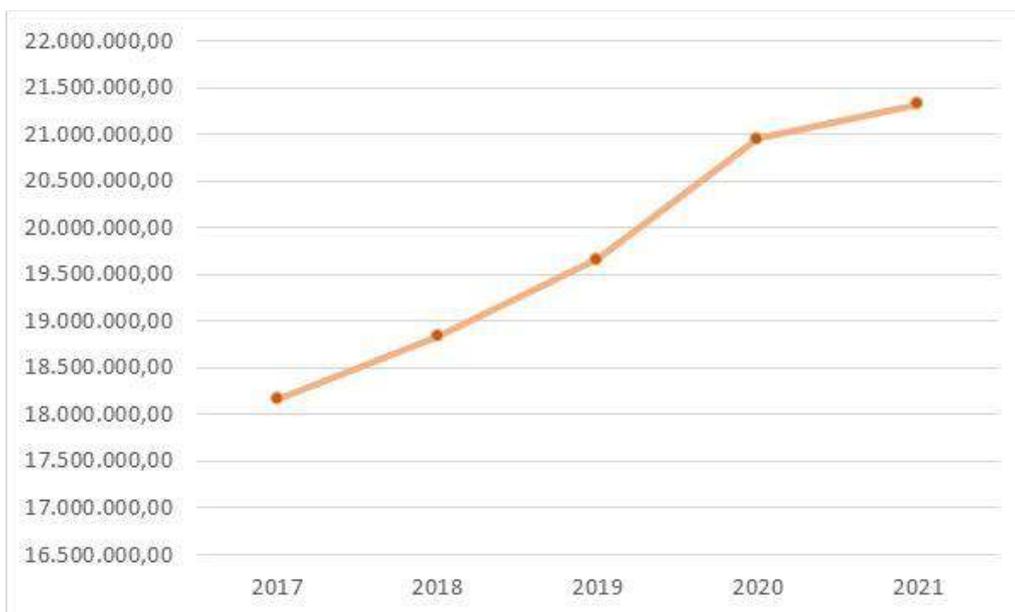


Figura 132. Evolución de los gastos municipales de personal 2017-21

#### B. CAPÍTULO II: GASTOS DE BIENES CORRIENTES Y SERVICIOS.

Este capítulo comprende los gastos en bienes y servicios necesarios para el ejercicio de las actividades de las entidades locales y sus organismos autónomos que no produzcan un incremento del capital o del patrimonio público.

Los gastos de bienes corrientes y servicios se han reducido en el periodo 2018-2020, volviéndose a incrementar hasta niveles de 2017 en el último año.

GASTOS	2017	2018	2019	2020	2021
Cap. II	17.536.022,48	15.996.440,42	15.872.900,57	15.676.461,68	17.542.018,46

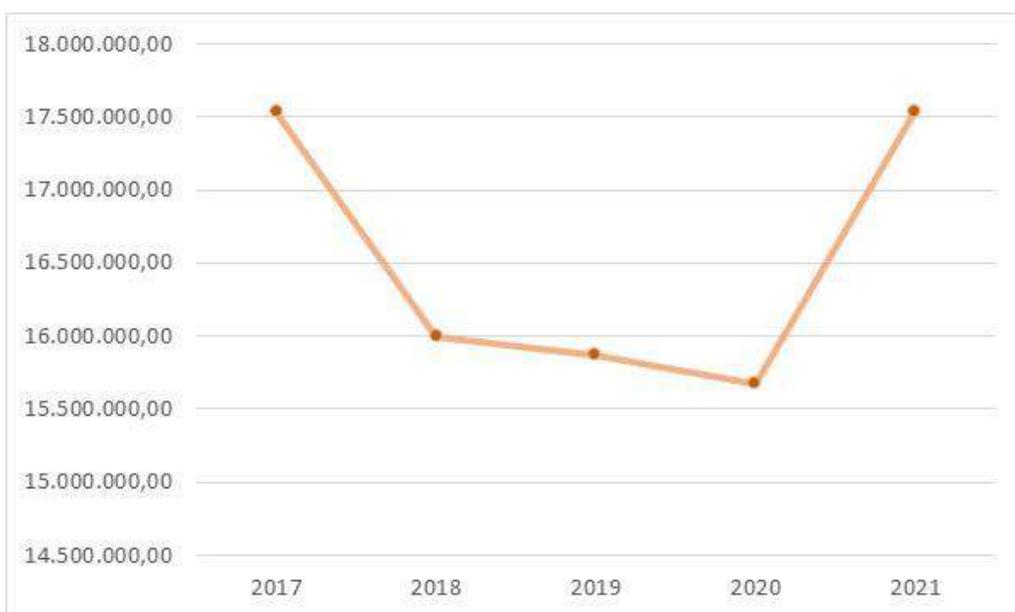


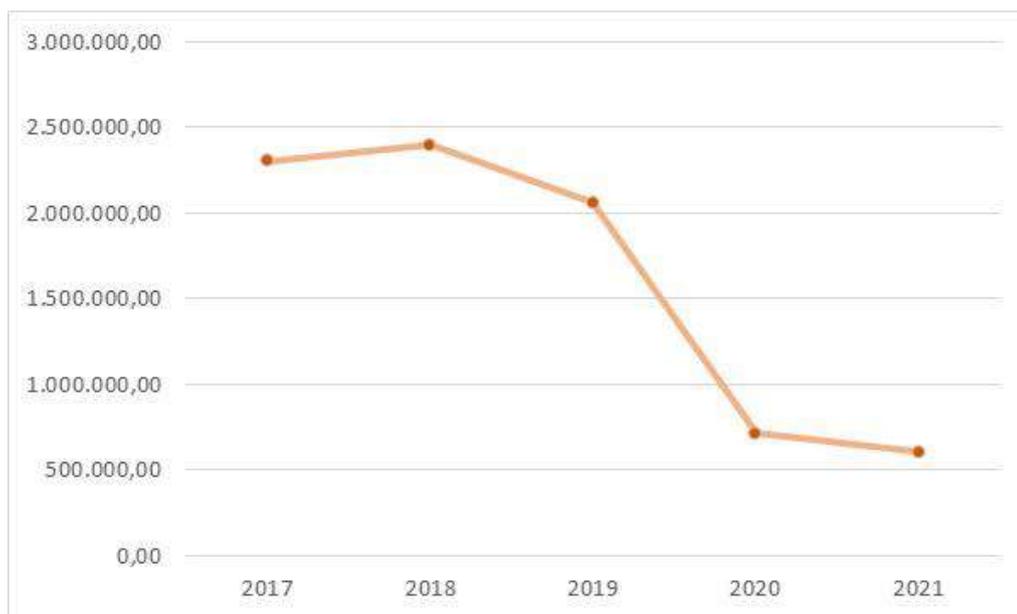
Figura 133. Evolución de los gastos municipales en bienes y servicios 2017-21

**C. CAPÍTULO III: GASTOS FINANCIEROS.**

Comprende los intereses y demás gastos derivados de todo tipo de operaciones financieras contraídas por la Entidad o sus Organismos autónomos, así como los gastos de emisión o formalización, modificación y cancelación de las mismas.

Los gastos financieros se han reducido considerablemente desde el año 2018 hasta el 2021.

GASTOS	2017	2018	2019	2020	2021
Cap. III	2.302.716,24	2.397.104,02	2.059.215,36	714.634,74	605.989,87



*Figura 134. Evolución de los gastos financieros municipales 2017-21*

**D. CAPÍTULO IV: TRANSFERENCIAS CORRIENTES.**

Comprende los créditos para aportaciones por parte de la entidad local o de sus organismos autónomos, sin contrapartida directa de los agentes perceptores, y con destino a financiar operaciones corrientes.

Los gastos por transferencias corrientes han ido aumentando progresivamente a lo largo de los últimos cinco años.

GASTOS	2017	2018	2019	2020	2021
Cap. IV	16.862.133,98	18.228.654,99	18.786.159,88	19.575.096,81	20.642.068,90

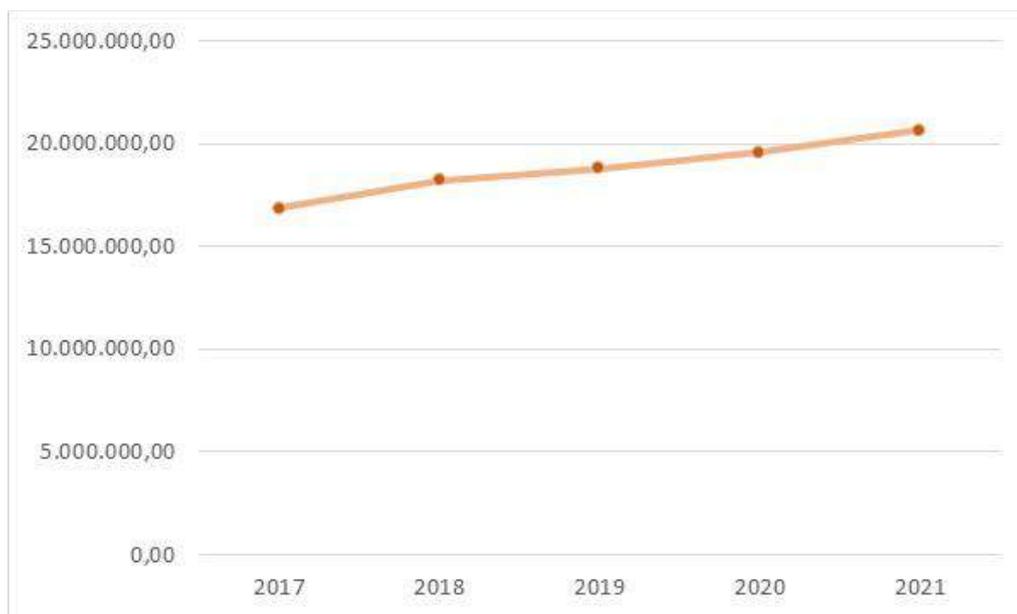


Figura 135. Evolución de los gastos municipales por transferencias corrientes 2017-21

#### 4.8.3.4. OPERACIONES DE CAPITAL

La importancia de los gastos por operaciones de capital en la hacienda municipal de Arganda del Rey es variable. En tres de los cinco años estudiados ronda el 20% del total de los gastos. Sin embargo, en el año 2018, esta cuantía bajó hasta el 13% y en el año 2017 subió hasta el 29%.

Años	2017	2018	2019	2020	2021
Cap V	307.834,48	298.820,21	335.426,73	340.378,72	361.564,35
Cap VI	6.703.648,43	4.309.073,55	10.701.991,26	11.156.344,33	12.218.914,65
Cap VII	0,00	-	-	0,00	0,00
Cap VIII	150.000,00	10.000,00	10.000,00	10.000,00	10.000,00
Cap. IX	14.894.761,47	3.082.094,89	2.736.897,27	2.554.590,07	638.970,46
<b>TOTAL</b>	<b>22.056.244,38</b>	<b>7.699.988,65</b>	<b>13.784.315,26</b>	<b>14.061.313,12</b>	<b>13.229.449,46</b>

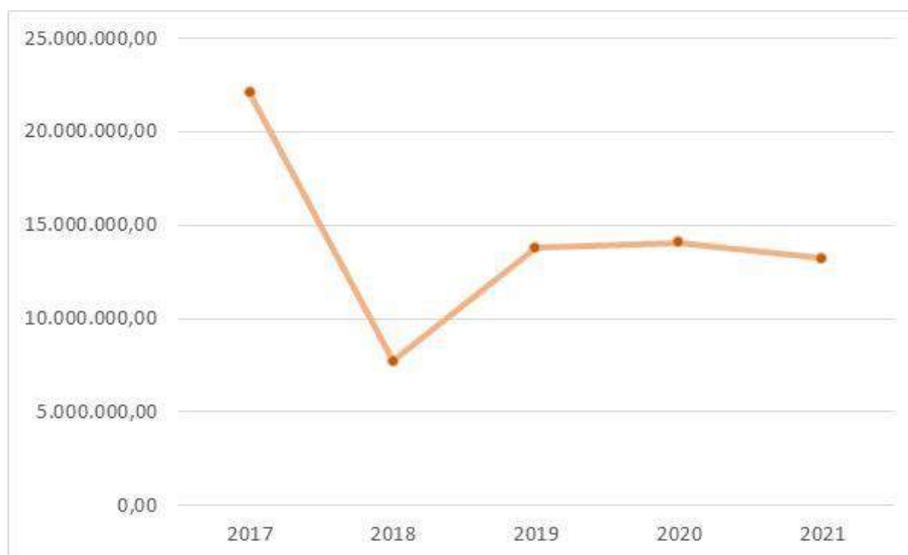


Figura 136. Evolución de los gastos municipales por operaciones de capital 2017-21

## A. CAPÍTULO V: FONDO DE CONTINGENCIA Y OTROS IMPREVISTOS.

GASTOS	2017	2018	2019	2020	2021
Cap. V	307.834,48	298.820,21	335.426,73	340.378,72	361.564,35

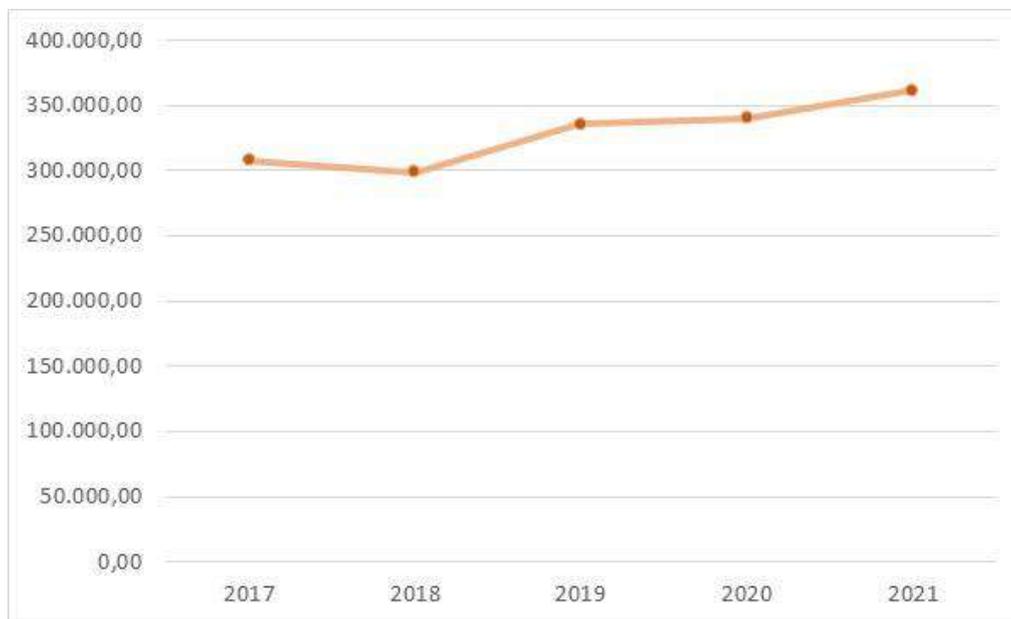


Figura 137. Evolución de los gastos municipales del fondo de contingencias e imprevistos 2017-21

La cuantía de estos gastos ha ido incrementándose a lo largo de los últimos cuatro años.

## B. CAPÍTULO VI: INVERSIONES REALES.

Comprende este capítulo los gastos a realizar directamente por las entidades locales o sus organismos autónomos destinados a la creación de infraestructuras y a la creación o adquisición de bienes de naturaleza inventariable necesarios para el funcionamiento de los servicios y aquellos otros gastos que tengan carácter amortizable. En general, serán imputables a este capítulo los gastos previstos en los anexos de inversiones reales que se unan a los presupuestos generales de las entidades locales.

GASTOS	2017	2018	2019	2020	2021
Cap. VI	6.703.648,43	4.309.073,55	10.701.991,26	11.156.344,33	12.218.914,65

Respecto a los años 2017 y 2018, estos gastos se han visto incrementados de manera notable en los tres últimos años.

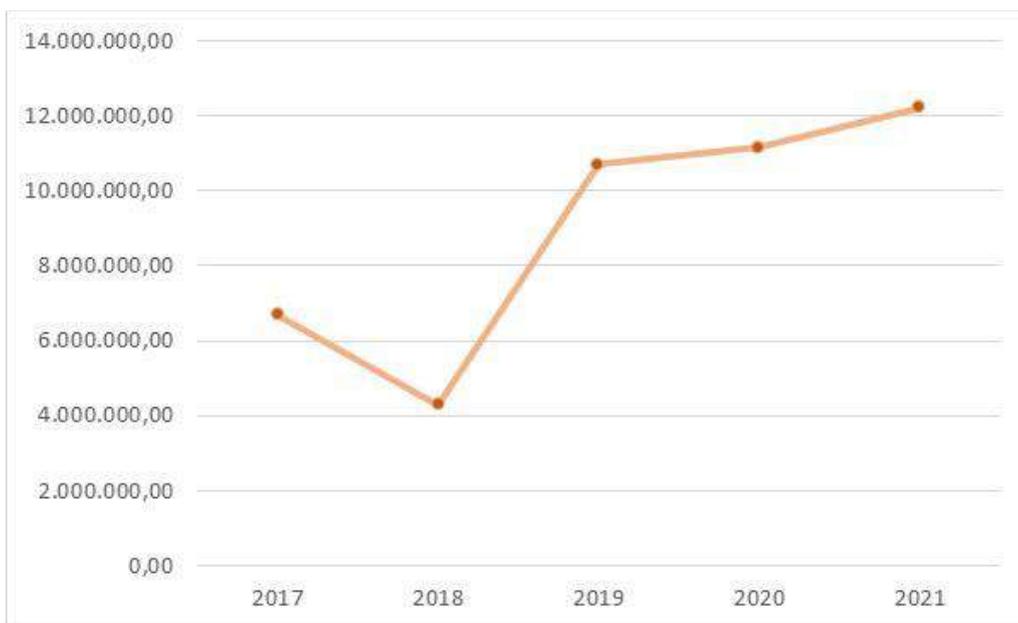


Figura 138. Evolución de los gastos municipales por inversiones reales 2017-21

#### C. CAPÍTULO VII: TRANSFERENCIAS DE CAPITAL.

Comprende los créditos para aportaciones por parte de la entidad local o de sus organismos autónomos, sin contrapartida directa de los agentes perceptores y con destino a financiar operaciones de capital. En su mayoría se destinan a empresas municipales u organismos autónomos del propio municipio, para financiar parte de sus inversiones.

En los últimos cinco años, el Ayuntamiento de Arganda del Rey no ha tenido gastos por este concepto.

GASTOS	2017	2018	2019	2020	2021
Cap. VII	0	0	0	0	0

#### D. CAPÍTULO VIII: ACTIVOS FINANCIEROS.

Este capítulo recoge el gasto que realizan las entidades locales y sus organismos autónomos en la adquisición de activos financieros (adquisición de títulos valores, concesión de préstamos, ...) tanto del interior como del exterior, cualquiera que sea la forma de instrumentación, con vencimiento a corto, medio y largo plazo, incluyendo los anticipos de pagas y demás préstamos al personal, consignándose igualmente en este capítulo la constitución de depósitos y fianzas que les sean exigidas a las entidades locales.

GASTOS	2017	2018	2019	2020	2021
Cap. VIII	150.000,00	10.000,00	10.000,00	10.000,00	10.000,00

Respecto al año 2017 estos gastos se han reducido considerablemente manteniéndose constantes a lo largo de los últimos cuatro años.

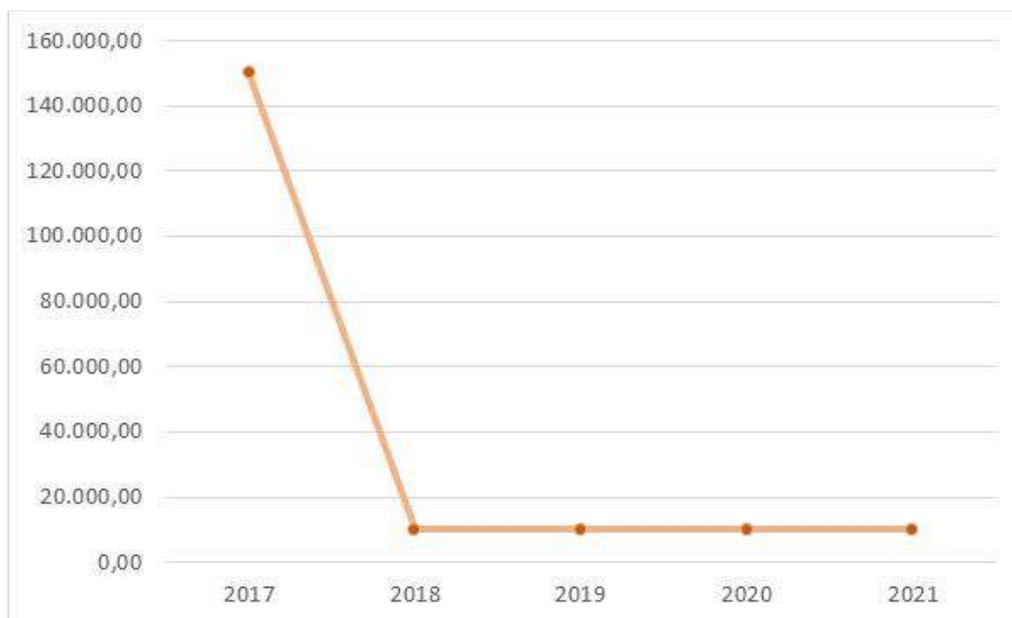


Figura 139. Evolución de los gastos municipales para la adquisición de activos financieros 2017-21

#### E. CAPÍTULO IX: PASIVOS FINANCIEROS.

Recoge el gasto que realizan las entidades locales y sus organismos autónomos destinado a la amortización de pasivos financieros (préstamos y créditos). Asimismo, este capítulo es el destinado para recoger las provisiones para la devolución de los depósitos y fianzas que se hubieran constituido a favor de la entidad local.

A lo largo de los últimos cinco años, estos gastos se han reducido de manera muy significativa.

GASTOS	2017	2018	2019	2020	2021
Cap. IX	14.894.761,47	3.082.094,89	2.736.897,27	2.554.590,07	638.970,46

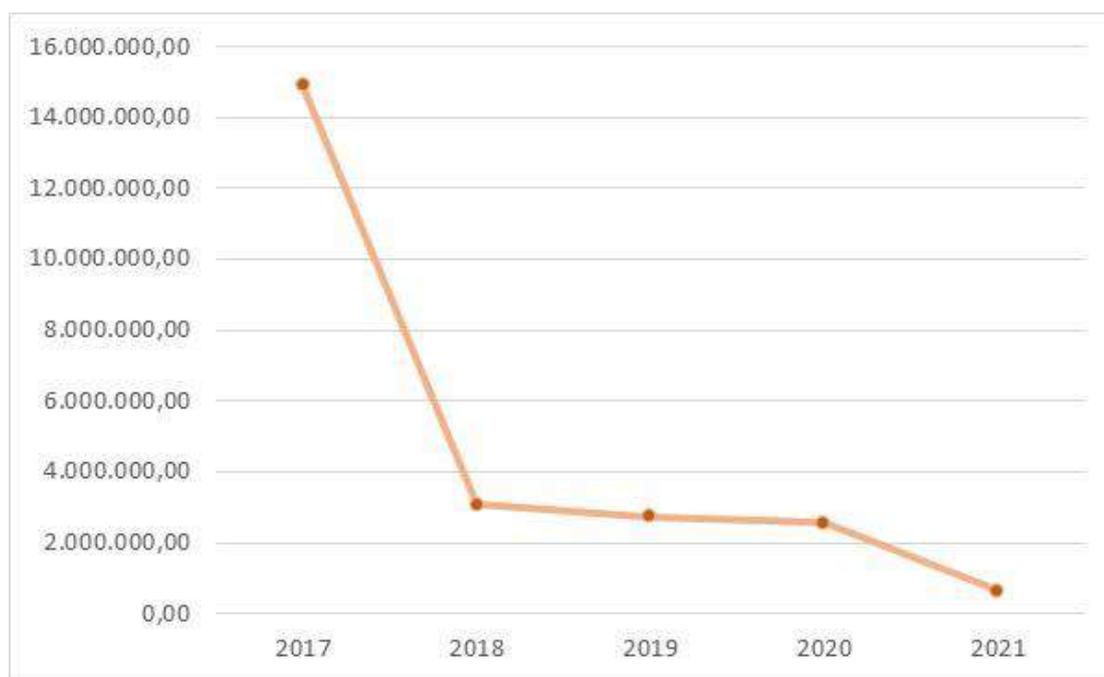


Figura 140. Evolución de los gastos municipales para la amortización de pasivos financieros 2017-21

**4.8.4. FORMACIÓN BRUTA DE CAPITAL**

Resulta de la diferencia entre los capítulos de inversiones reales y la enajenación de las mismas, correspondiendo con los capítulos VI de gastos y VI de ingresos respectivamente.

Ingresos	2017	2018	2019	2020	2021
CAP. VI	1.600.000,00	1.600.000,00	1.600.000,00	5.331.285,00	5.331.285,00
Gastos	2017	2018	2019	2020	2021
CAP. VI	6.703.648,43	4.309.073,55	10.701.991,26	11.156.344,33	12.218.914,65
<b>Formación bruta de capital</b>	<b>-5.103.648,43</b>	<b>-2.709.073,55</b>	<b>-9.101.991,26</b>	<b>-5.825.059,33</b>	<b>-6.887.629,65</b>

**4.8.5. SALDO NETO DE TRANSFERENCIAS DE CAPITAL**

Es el resultado de la diferencia entre el capítulo VII de ingresos y el VII de gastos, referidos a las transferencias de capital.

Ingresos	2017	2018	2019	2020	2021
CAP. VII	1.738.638,00	928.000,00	6.038.767,36	5.351.921,28	5.075.216,70
Gastos	2017	2018	2019	2020	2021
CAP. VII	0	0	0	0	0
<b>Saldo neto de transferencias de capital</b>	<b>1.738.638,00</b>	<b>928.000,00</b>	<b>6.038.767,36</b>	<b>5.351.921,28</b>	<b>5.075.216,70</b>

**4.8.6. VARIACIONES NETAS DE ACTIVOS FINANCIEROS**

Constituyen la diferencia existente entre el capítulo VIII de ingresos y el capítulo VIII de gastos. Al ser las mismas cantidades de ingresos y gastos entre las variaciones netas de activos financieros, el resultado en todos los años es cero.

Ingresos	2017	2018	2019	2020	2021
CAP. VIII	21.573,10	80.880,99	549.599,83	96.516,23	108.453,73
Gastos	2017	2018	2019	2020	2021
CAP. VIII	150.000,00	10.000,00	10.000,00	10.000,00	10.000,00
<b>Variaciones netas de pasivos financieros</b>	<b>-128.426,90</b>	<b>70.880,99</b>	<b>539.599,83</b>	<b>86.516,23</b>	<b>98.453,73</b>

**4.8.7. AHORRO BRUTO DE LA ENTIDAD**

Podemos conocer cuál ha sido el ahorro bruto en este periodo analizado calculando la diferencia entre la agrupación de recursos y los gastos clasificados por operaciones corrientes.

	2017	2018	2019	2020	2021
INGRESOS	78.623.601,40	65.547.982,97	73.600.585,46	72.999.628,66	73.910.849,91
GASTOS	76.919.491,76	63.154.956,48	70.167.668,29	70.980.712,44	73.340.405,33
	1.704.109,64	2.393.026,49	3.432.917,17	2.018.916,22	570.444,58

En el periodo temporal estudiado referente a los últimos cinco años el Ayuntamiento de Arganda del Rey ha tenido más ingresos que gastos, produciéndose un ahorro en la Hacienda Municipal.

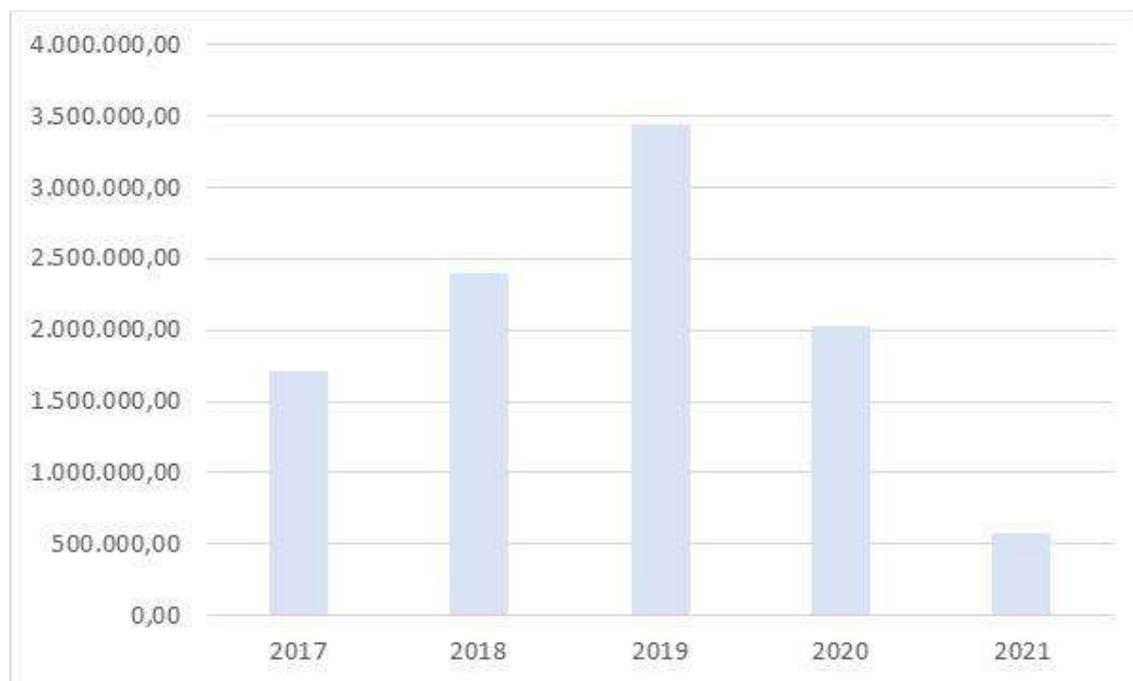


Figura 141. Evolución del saldo presupuestario municipal 2017-21

El año de mayor ahorro fue el 2019, con una cuantía de 3.432.917,17 euros.

#### 4.8.8. **INDICADORES PRESUPUESTARIOS LIQUIDADOS**

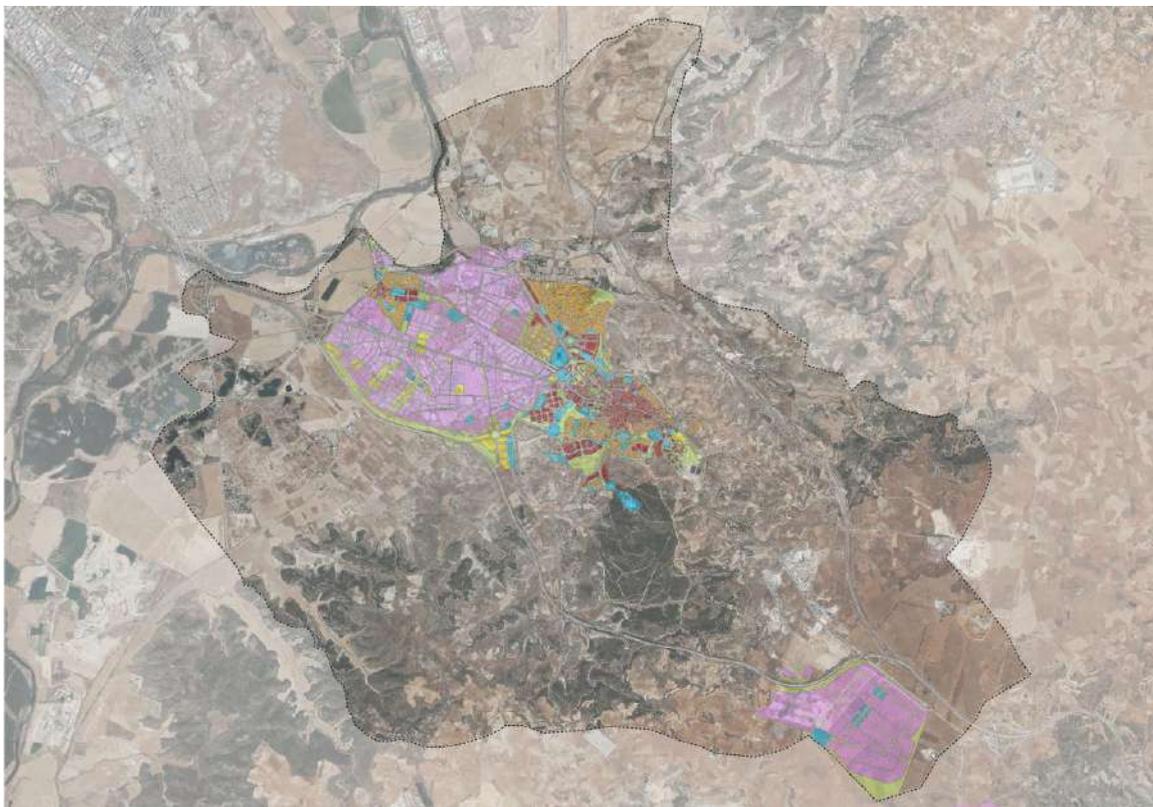
En el año 2020, Arganda del Rey, con una población de 56.678 habitantes y 72.999.628,66 euros de gastos presupuestarios, realizó un gasto de 1.287,97 euros por habitante/año.

## 5. ANÁLISIS DEL MEDIO URBANO

### 5.1. ESTRUCTURA DE ASENTAMIENTOS

El municipio de Arganda del Rey se extiende por una amplia extensión dominada por un relieve predominantemente llano, que se encuentra atravesado desde el noreste hasta el suroeste por una zona caracterizada por un relieve más acentuado en forma de cuevas, generalmente, con suaves pendientes. A caballo entre esta zona, donde se sitúa el casco urbano, y los terrenos más planos al noroeste encontramos el núcleo de Arganda del Rey con una superficie aproximada de 11 km<sup>2</sup>.

Su desarrollo urbano ha estado fuertemente influido por la posición del municipio en la autovía A3 (Autovía de Valencia) que cruza el término municipal desde el noroeste hasta sureste, y más recientemente por la autopista de peaje R-3, que une directamente Madrid con Arganda. También ha sido determinante para la configuración del núcleo urbano estar atravesado por la antigua carretera nacional N-III (hoy en día convertida en vía urbana).



*Figura 142. Término municipal de Arganda del Rey con calificación. Fuente: Elaboración propia a partir de ortofotografía del PNOA y datos de ordenanza urbanística del visor "Planea" de la CAM.*

Dentro del término municipal encontramos otros pequeños asentamientos aislados de carácter industrial o residencial, gran parte de ellos ubicados dentro del ámbito comprendido por el Parque Regional del Sureste, y conectados a alguna de las numerosas carreteras que atraviesan el municipio. Con carácter propio destacan el conjunto de Coto Cisneros, situado al oeste del municipio en la M-832, donde se ubican una serie de industrias y la Granja Avícola del Jarama. Más al norte, situada junto al cruce de la antigua Carretera de Valencia y la de Chinchón, actualmente en el encuentro entre la A3 y la M-832, está la "Barriada Puente de Arganda", integrada por un grupo de modestas viviendas, principalmente. Muy próxima, al sur de esta, por la M-832, se ubica un conjunto de instalaciones de RTVE situadas a ambos lados de la carretera y destinadas a diferentes usos. Al sur del término municipal, y con acceso a través de la M-311, se encuentra la Urbanización de Valdecorzas.

Además de estos enclaves destacados, aparecen otros de uso industrial y recreativo:

- Centro Agropecuario CTT La isla (IMIDRA): centro de apoyo a la investigación en horticultura y fruticultura perteneciente a la Comunidad de Madrid, ubicado a la altura del kilómetro 22, a ambos lados de la A3. En el conjunto se ubica también un parque de bomberos de la Comunidad de Madrid.
- Estos usos se desarrollan dentro de la Zona D2 delimitada por el PORN del Parque Regional del Sureste para usos asociados a la explotación ordenada de los recursos naturales, limitando las actuaciones que puedan modificar el carácter del paisaje o inducir la aparición de riesgos ambientales.
- Complejo La Cigüeña: complejo turístico - recreativo situado en el kilómetro 2,5 de la M-832. Esta actividad resulta compatible con la Zona E2 definida por el PORN del Parque Regional del Sureste, en la que se ubica, para usos con destino agrario, forestal, recreativo, educacional y equipamientos ambientales u otros usos especiales; debido a su menor valor ambiental.
- Ciudad del Rock de Arganda del Rey: una superficie de 20 Ha, junto a la A3 cerca de su encuentro con la R-3, concebida como parque musical para el ocio.
- Centro de control de satélites Hispasat y Telepuerto Internacional de Arganda del Rey: en el extremo oriental del término municipal y con acceso desde la M-220, se encuentra un ámbito de alrededor de 21 Ha que incorpora estas dos instalaciones, la primera inaugurada en 1992.
- Polígono E.A.S.A.: esta zona de uso industrial de 18,5 Ha se encuentra ubicada a ambos lados de la M-506 en su cruce con el Diseminado Camino de Pajares.

Se desarrolla dentro de la Zona D2 delimitada por el PORN del Parque Regional del Sureste para usos asociados a la explotación ordenada de los recursos naturales, permitiendo la actividad agrícola, ganadera y forestal.

Aunque las edificaciones datan de 1970 y en su mayoría su uso principal es el agrario, la parcela al este de la M-506 tiene uso industrial, incompatible con el actual régimen de usos establecido por el PORN.

- Centro Ecuestre Montuenga: se trata de un centro de hípica ubicado en torno al kilómetro 50 de la M-506. Su actividad se muestra compatible con la Zona D2 delimitada por el PORN del Parque Regional del Sureste que permite la localización de equipamientos de ocio, recreo, educativos, culturales e infraestructuras agrarias.
- Área industrial de la N-III: a lo largo del kilómetro 31 de la antigua carretera N-III se encuentra un conjunto de suelos de uso industrial ocupados por diversas actividades.

## 5.2. EL CONJUNTO URBANO

### 5.2.1. ARGANDA DEL REY

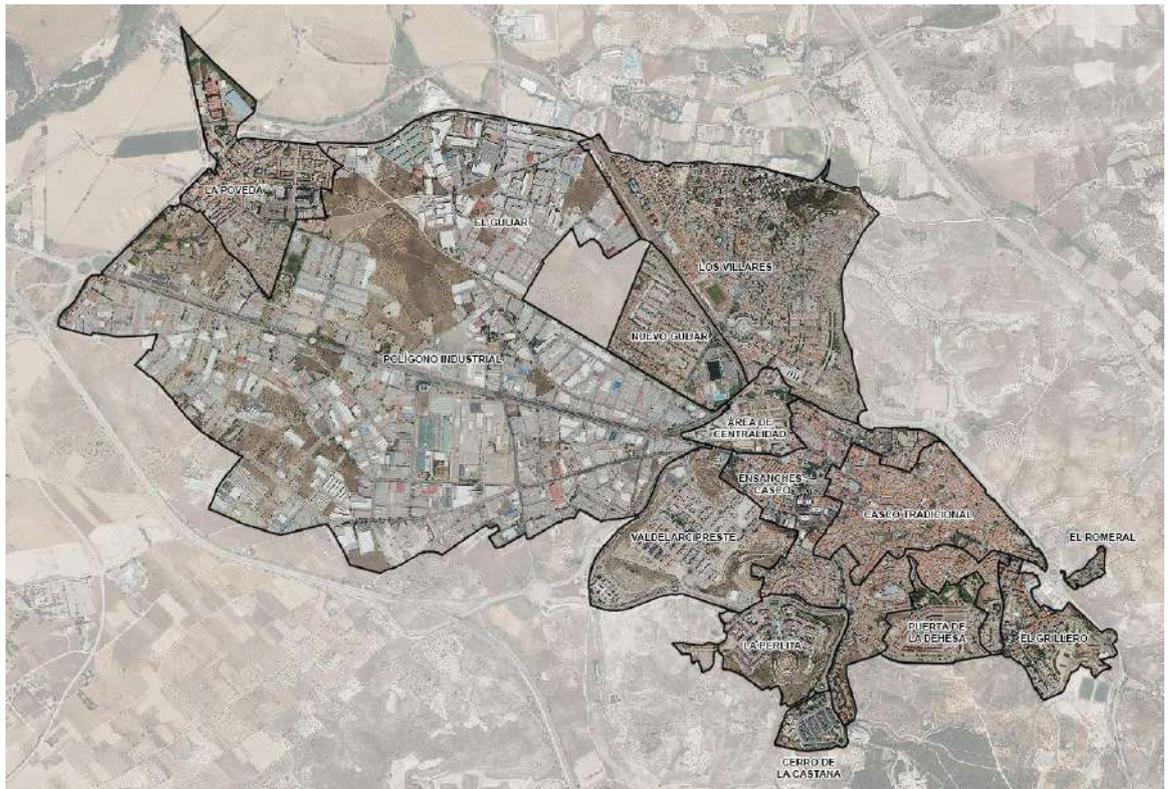
El núcleo urbano de Arganda del Rey se desarrolla entre la Autovía de Valencia A3, al sur, y la M-300, al norte. Está conformado por diferentes ámbitos, el más antiguo y originario del municipio es el Casco, que responden a distintos desarrollos urbanos en el tiempo tanto de carácter residencial como industrial. Inicialmente, estas piezas se encontraban desarticuladas entre sí, dispuestas a lo largo de la N-III, principalmente, y de la M-300. Posteriormente la consolidación de los vacíos existentes ha permitido su integración en un continuo urbano, que en la actualidad aún presenta algunos grandes ámbitos sin desarrollar.

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 es donde aún persisten las mayores bolsas de suelo aún vacantes.

A partir de los años 90, se terminan de consolidar los ámbitos al este y al sur del Casco, con los desarrollos de Valdearcepreste, La Perlita, Cerro de la Castaña, Puerta de la Dehesa (que se inicia en los 80) y El Grillero, configurando de esta manera la delimitación actual del núcleo urbano por su borde sur.

Al norte, es en los 90 y fundamentalmente en los 2000, cuando se termina de desarrollar los ámbitos al este y oeste de los Villares, así como al sur al otro lado de las vías de metro, con Nuevo Guijar.



**Figura 143. Ámbitos de homogeneidad tipológica. Fuente: Elaboración propia a partir de ortofotografía del PNOA.**

### 5.2.2. **EL CASCO**

El núcleo urbano de Arganda tiene su origen en el Casco, que se extendía a ambos lados de la antigua carretera N-III, sobre un relieve de suaves pendientes. Se trata de un tejido compacto y de mediana extensión, con un entramado orgánico, con calles estrechas de trazados generalmente curvos y manzanas compactas de formas y tamaños irregulares, parcelaciones de tamaños y formas variables y edificaciones entre medianeras.

Alrededor del casco tradicional aparecen diferentes crecimientos que pueden distinguirse por época y tipología. Durante los años 60 hasta los 80, se sustituyen muchas edificaciones del núcleo tradicional y se desarrollan nuevas áreas de bloque abierto, mayoritariamente en "H", al noroeste. Destaca por su singularidad, también de esta época, la urbanización Gran Hábitat, formada por bloques aislados en parcela con forma de trébol que se unen agrupándose por una de sus caras.

Entre los años 80 y los 2000, surgen algunos desarrollos de vivienda unifamiliar adosada, que se sitúan al noreste, hasta llenar el suelo vacante que existía hasta la circunvalación de la N-III, actualmente Avenida de Valencia; y al suroeste, hasta la actual Ronda del Sur.

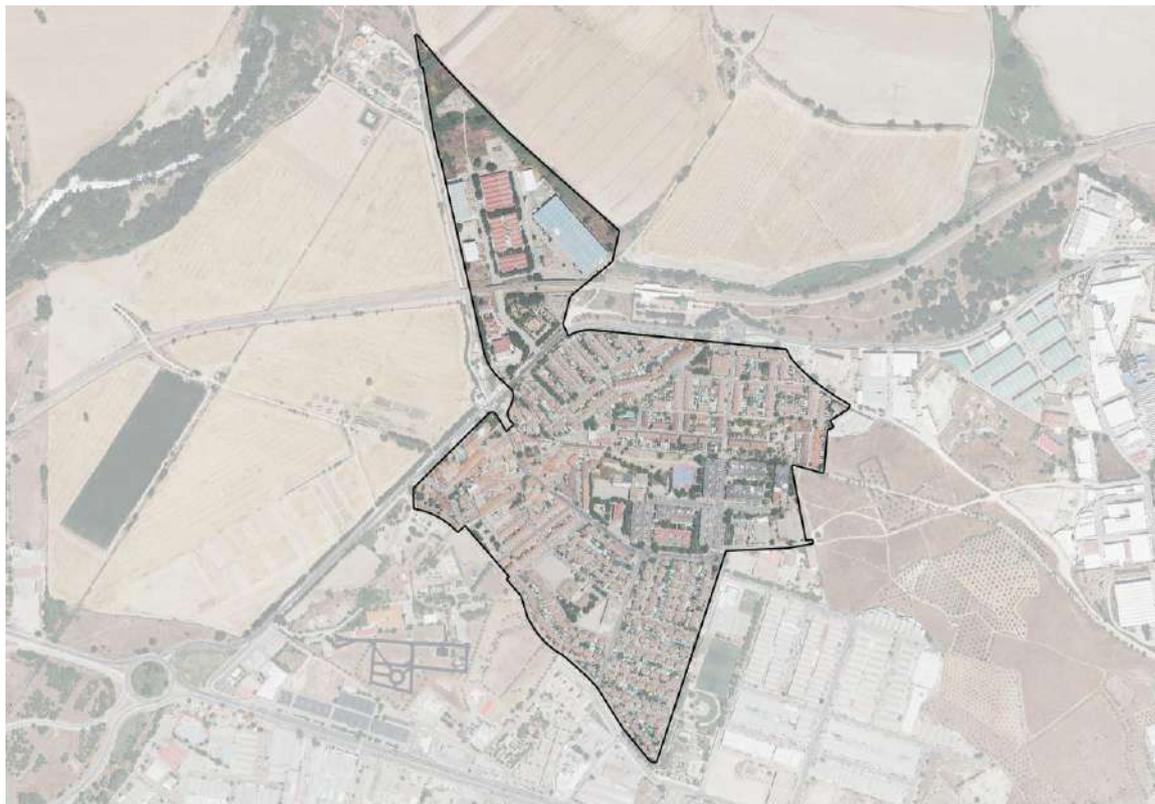


*Figura 144. El casco: Ámbito completo (arriba), casco tradicional (abajo izq) y ensanches (abajo dcha). Fuente: Elaboración propia a partir de ortofotografía del PNOA.*

### 5.2.3. **LA POVEDA**

La instalación de la fábrica Azucarera en 1900 y la construcción de las viviendas para sus trabajadores son el origen del núcleo de población de La Poveda. En su morfología se puede apreciar los diferentes momentos de su desarrollo. El núcleo original está compuesto de unas pocas manzanas ubicadas junto a la M-300 y la calle Gran Vía. Al este, muy próximo, entre los años 60 y 80 se desarrollan un conjunto de promociones de bloque abierto en forma de "H", junto con algunos equipamientos.

Es principalmente en los años 80 y en los 90 cuando se termina de configurar el barrio de La Poveda, con la construcción de un tejido de baja densidad con tipologías de vivienda unifamiliar, aislada en parcela y adosada, situado al norte y al sur de los desarrollos de bloque abierto.



*Figura 145. La Poveda. Fuente: Elaboración propia a partir de ortofotografía del PNOA.*

#### 5.2.4. **NUEVO GUIJAR**

Nuevo Guijar corresponde a una pieza de 21 Ha, aproximadamente, desarrollada en los años 2000 entre la UE-40 al oeste, la Vía Verde al sur, la Avenida de Valdearganda al norte y la Ciudad Deportiva Príncipe Felipe al este. Se caracteriza por una trama ortogonal que presenta un conjunto de bloques de vivienda colectiva en los frentes hacia la Avenida de Valdearganda y la calle San Sebastián, así como en el frente occidental de los ejes paralelos a esta última, las calles Bolivia y avenida México. Este mismo tipo de bloques, configuran una manzana abierta con servicios comunitarios en su interior entre los inicios de las calles Chile y Venezuela. Mientras, al interior del ámbito, el resto de viviendas se corresponden con tipología unifamiliar adosada.



*Figura 146. Nuevo Guijar. Fuente: Elaboración propia a partir de ortofotografía del PNOA.*

### 5.2.5. **LOS VILLARES**

Los Villares se corresponde con uno de los asentamientos residenciales que dan origen al actual núcleo urbano de Arganda del Rey, junto con el Casco y La Poveda.

Este ámbito está compuesto principalmente por viviendas unifamiliares tanto aisladas en parcela como adosadas o pareadas. Su situación al otro lado de las vías del metro, que discurren en trinchera, condiciona su relación con el resto de la trama urbana, ya que la conexión con ésta se limita a cuatro puntos, dos en los extremos de la Avenida de Valdearganda (al norte en su encuentro con la M-300, y al sur con el Área de Centralidad), y dos intermedios, en continuidad con la Calle San Sebastián y la Avenida de las Américas.

Otra de las características determinantes para la conformación de Los Villares es su topografía, especialmente destacada en su parte oriental, dando lugar a importantes pendientes y saltos de cota que han impedido la continuidad de la trama urbana en algunos de sus puntos.

El origen de Los Villares se enmarca en un ámbito de estructura arbórea en torno a tres vías principales: la Avenida de los Villares, la Avenida la Vega y la Avenida de Alcalá. El suelo se organiza en parcelas de forma irregular, con superficies aproximadas que oscilan mayoritariamente entre los 300 y los 1400 m<sup>2</sup>, ocupadas por viviendas de tipología unifamiliar aislada.

A partir de este núcleo que da origen al ámbito se organizan al este, sur y oeste sendos crecimientos, correspondientes a la UE-7, UE-12, UE-35 y UE-36, en los que se reconoce una estructura viaria más ordenada y se introduce una mayor variedad tipológica, con viviendas unifamiliares adosadas y viviendas colectivas en bloque abierto, con proporción de cubo fundamentalmente, que se sitúan junto con algunos equipamientos y servicios existentes (estadio municipal de deportes, colegios, comercios, etc...) formando una banda en la zona más próxima a las vías del metro y la Avenida de Valencia, y al resto del conjunto urbano de Arganda del Rey.



*Figura 147. Los Villares. Fuente: Elaboración propia a partir de ortofotografía del PNOA.*

### 5.2.6. **VALDELARCIPRESTE**

Este ámbito al oeste del Casco de aproximadamente 47 Ha que limita con la Vía Verde del Tajuña, se corresponde con la UE-107 delimitada en el PGOU-99. Con carácter residencial, se ha desarrollado durante la última década, sin haber llegado a alcanzar aún su colmatación. Se caracteriza por una trama ortogonal homogénea, en la que destaca un eje peatonal discontinuo que atraviesa el ámbito desde el sureste al noroeste, con edificación mayoritariamente de bloque abierto que se agrupa en algunas de sus manzanas para configurar urbanizaciones cerradas o semicerradas. La actividad comercial es escasa ya que apenas existen locales, si bien en el vértice noroccidental se concentran dos medianas superficies.

Alrededor del área residencial se ubican los equipamientos (dos colegios y un polideportivo) junto con extensas zonas verdes marcadas por su relieve, que da lugar a destacadas pendientes, en las que se encuentra la fortificación del Cerro Melero, uno de los hitos patrimoniales del municipio. Al sur de este, se encuentra el Hospital Universitario del Sureste, perteneciente a la red pública de hospitales de la Comunidad de Madrid.



Figura 148. Valdelarcipreste. Fuente: Elaboración propia a partir de ortofotografía del PNOA.

### 5.2.7. **LA PERLITA**

La Perlita es el desarrollo residencial que se corresponde con la UE-108, ubicada al suroeste del Casco y con una extensión de más de 20 Ha. Se ejecuta durante los años 2000, y su estructura se organiza en torno a un eje central, que concentra la escasa actividad comercial presente en las esquinas de las manzanas, a partir del cual en la zona norte, más próxima a la Ronda del Sur, se ubican cuatro parcelas de vivienda colectiva con tipología de manzana semicerrada, con superficies entre los 4000 y los 7000 m<sup>2</sup>.

A continuación, al sur de las anteriores, se ubican dos grandes manzanas residenciales de alrededor de 15.500 m<sup>2</sup>, ubicadas a ambos lados del eje principal y que configuran cada una de ellas una única promoción residencial con espacios comunes privativos al interior. Culmina el ámbito, por el sur, una franja de viviendas unifamiliares adosadas, salvo por la presencia de un bloque de vivienda protegida ubicado en su extremo oriental.

El eje principal termina en el Cerro de La Perlita, que forma parte del conjunto de zonas verdes que envuelven el ámbito y sirven de transición con el suelo no urbanizable.



*Figura 149. La Perlita. Fuente: Elaboración propia a partir de ortofotografía del PNOA.*

### 5.2.8. **PUERTA DE LA DEHESA**

Se trata de un desarrollo residencial al sur del casco, de aproximadamente 16 Ha, coincidente con la UE-105. Se caracteriza por una pendiente suave que desciende desde su parte más oriental hacia el noroeste del ámbito. El ámbito se define al sur por la calle Valdemaría que establece el límite del suelo urbano.

Se construye alrededor de los años 2000 y su estructura se organiza en torno a tres parcelas de mayor tamaño que contienen edificaciones de vivienda colectiva con tipología de manzana semicerrada, rodeadas por vivienda unifamiliar adosada o pareada salvo por su lado este. Dentro de Puerta de la Dehesa se encuentra la Escuela de Educación Infantil de Municipal de Arganda del Rey, edificio destacado de la arquitectura contemporánea realizado en 2007 por la oficina Picado – De Blas Arquitectos.

El ámbito cuenta con muy poca actividad comercial dada la baja densidad y la escasez de locales comerciales, únicamente presentes en algunos vértices de los bloques de viviendas. Al norte del ámbito, una amplia zona verde, el Parque del Mirador, articula la conexión con el casco.



*Figura 150. Puerta de la Dehesa. Fuente: Elaboración propia a partir de ortofotografía del PNOA.*

### 5.2.9. **CERRO DE LA CASTAÑA**

Este ámbito residencial, desarrollado durante los años 2000 al sur de La Perlita, configura el extremo meridional del núcleo urbano. Se corresponde con la UE-109, con una superficie de casi 8 Ha.

El Cerro de la Castaña, no se encuentra en continuidad con el resto del núcleo urbano, ya que únicamente se conecta a través de la Avenida del Instituto, antigua carretera M-313. Sin embargo, sí se encuentra en contacto con la Colonia de los Almendros, un desarrollo residencial de bloque abierto construido a finales de los años 70.

La estructura del Cerro de la Castaña se organiza a partir de dos parcelas de vivienda colectiva al noroeste de la actuación, con espacios privativos para uso comunitario en su interior; y un conjunto de viviendas unifamiliares adosadas que ocupan el resto del ámbito. Al sureste se localizan dos parcelas de equipamientos, una de ellas ocupada por la Residencia Infantil de Arganda del Rey y la otra que actualmente se utiliza como aparcamiento informal.

La poca actividad comercial existente sobrevive en la Colonia de los Almendros, sin que se hayan ocupado los pocos locales disponibles en la planta baja de los edificios residenciales existentes en el ámbito.

Su situación, próxima a la Dehesa del Carrascal y en contacto con el territorio rural, suple la escasez de una única zona verde de pequeñas dimensiones, localizada al suroeste, equipada con un parque infantil.



Figura 151. Cerro de la Castaña. Fuente: Elaboración propia a partir de ortofotografía del PNOA.

### 5.2.10. **EL GRILLERO**

Se trata de un entorno residencial de más de 23 Ha, ubicado en el extremo sureste del municipio. Se corresponde con la UE-110, cuyo desarrollo se lleva a cabo durante el primer lustro de los años 2000.

Su entramado urbano, en continuidad con el casco, se articula a partir de dos ejes principales; por un lado, la Avenida del Mediterráneo, que lo atraviesa desde el noroeste hasta terminar en un fondo de saco contra el parque El Grillero. Esta vía, se desarrolla en una pendiente constante que permite ascender desde la cota más baja del ámbito en su contacto con el casco, hasta la principal zona verde del ámbito que remata esta pieza urbana al sureste. El parque El Grillero permite integrar la marcada topografía de este extremo del ámbito donde adquiere su cota más alta, articulando la relación con el futuro desarrollo de El Grillero II, del que actualmente solo se ha construido el equipamiento deportivo correspondiente a la Ciudad del Fútbol de Arganda del Rey.

Por otro lado, el Paseo de los Navegantes, da continuidad a la Ronda Sur y a la calle Valdemaría hasta la carretera N-III; cruzando el ámbito en dirección este-oeste. A lo largo de estos dos ejes se desarrollan la mayoría de las parcelas residenciales, todas ellas de vivienda colectiva con tipologías de bloque abierto o manzana semicerrada, y casi en su totalidad con espacios privativos de uso comunitario en su interior.

El Grillero cuenta además con importantes equipamientos de carácter municipal, como son el Centro Monserrat Caballé, el Centro Joven Enclave y el Juzgado número 5 de Arganda del Rey, ubicados todos ellos en una franja dotacional al oeste del ámbito.

La principal actividad comercial se localiza en torno a la Plaza Colón, mientras que en el resto de bloques es escasa la presencia y ocupación de locales comerciales. En el extremo oriental se ubica una única superficie comercial de tamaño medio.



*Figura 152. El Grillero. Fuente: Elaboración propia a partir de ortofotografía del PNOA.*

### 5.2.11. EL ROMERAL

La urbanización El Romeral es un conjunto de 22 parcelas con 18 viviendas unifamiliares edificadas, correspondiente a la UE-136, que se sitúan a ambos lados de una calle en fondo de saco conectada a través de una glorieta a la Avenida de Valencia en su encuentro con la calle Real. Al fondo de la calle se ubica un ámbito calificado como zona verde, sobre una parcela de titularidad privada que se origina como segregación del olivar que la rodea. La construcción de la urbanización comienza en 1975, y la mayor parte de las viviendas figuran en catastro con esa fecha, aunque algunas se demoraron unos años más y otras se han renovado recientemente.



Figura 153. El Romeral. Fuente: Elaboración propia a partir de ortofotografía del PNOA.

### 5.2.12. ÁREA DE CENTRALIDAD

El Área de Centralidad es un ámbito residencial correspondiente a la UE-124, con una superficie cercana a las 16 Ha. Se sitúa como rótula entre el Polígono Industrial, Los Villares y Nuevo Grillero, y el Casco.

Actualmente en desarrollo, se estructura a partir de una trama ortogonal de viarios peatonales y de tráfico rodado, que se inserta entre las avenidas de Madrid, del Ferrocarril y la calle Carretera de Loeches; generando parcelas de entre 2.000 y 3.000 m<sup>2</sup> con bloques de vivienda colectiva en forma de manzana cerrada o semicerrada con espacios privativos de uso comunitario en su interior. Estos bloques alcanzan las mayores alturas de edificación en el municipio, dando lugar al ámbito con mayor densidad.

Dentro del área, se incluye al otro lado de la avenida del Ferrocarril, la estación de metro de Arganda del Rey junto con la parcela ocupada por un aparcamiento disuasorio asociado a esta. Esta manzana articula la diferencia de cota existente con el límite sur del ámbito, formado por la Avenida del Ejército y el Paseo de la Estación.



Figura 154. Área de centralidad. Fuente: Elaboración propia a partir de ortofotografía del PNOA.

### 5.2.13. EL POLÍGONO INDUSTRIAL

El Polígono Industrial de Arganda del Rey se configura a partir de la agregación de 17 enclaves industriales con una dimensión total superior a las 400 Ha, lo que lo posiciona como uno de los polígonos industriales más grandes de la Comunidad de Madrid.

Su desarrollo se origina en los años 60, a partir de un conjunto de edificaciones dispersas a lo largo de la carretera N-III de uso agrícola, y se consolida, principalmente, durante los años 70.



Figura 155. Visor CartoMadrid. Mosaico ortofotomapas Comunidad de Madrid 1961-67.



Figura 156. Visor CartoMadrid. Fotografía aérea 1:15.000 Comunidad de Madrid 1975.

En la actualidad, se estructura en torno al eje configurado por la Avenida de Madrid, antigua carretera N-III, y a los caminos tradicionales, hoy transformados en calles. A partir de estos, las diferentes piezas industriales se insertan con tramas más o menos regulares que conforman las diferentes manzanas. Su configuración, sin una planificación integral, da lugar a un mosaico heterogéneo con grandes vacíos en su interior que interrumpen la continuidad de los viarios secundarios y la conectividad entre las piezas.

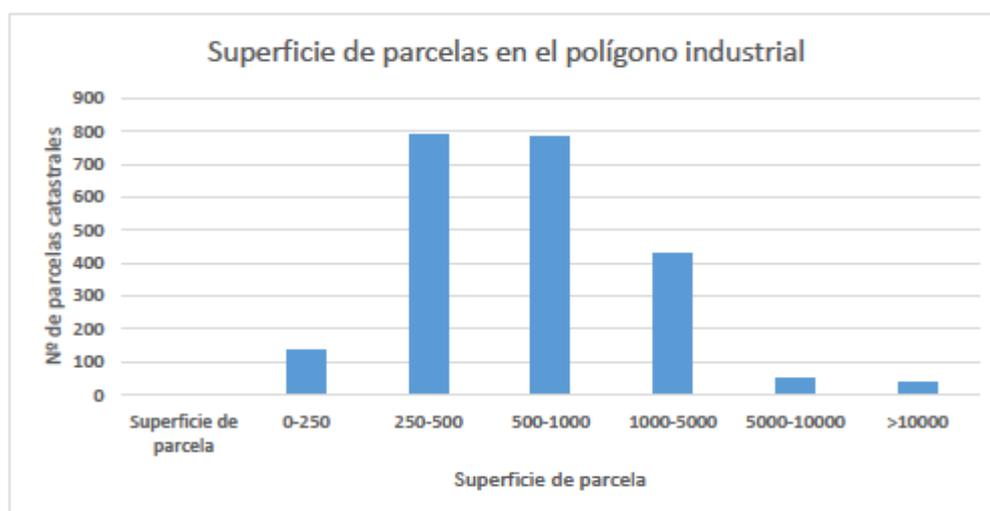


Figura 157. Cantidad de parcelas catastrales con determinada superficie en el polígono industrial

Como se puede observar, la configuración de los diferentes ámbitos da lugar a una estructura de parcelas que se encuentran mayoritariamente entre los 250 y los 1.000 m<sup>2</sup>. Son muy escasas, sin embargo, las parcelas superiores a los 5.000 m<sup>2</sup>. Destaca la presencia de una serie de empresas con una gran ocupación: Finanzauto, Hutchinson o Tetra Pak; así como del *Centre for Automation and Robotics* (CAR), vinculado al CSIC y a la Universidad Politécnica de Madrid.

El conjunto del Polígono Industrial presenta un alto grado de consolidación de sus diferentes ámbitos. Esto impide abordar su necesaria regeneración a través del despliegue de 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. Sin embargo, y tal y como se recoge en el Plan Estratégico Industrial de Arganda del Rey, en la línea P6 de Inversiones y Revitalización, es necesaria la priorización de acciones relacionadas con la sostenibilidad, el ahorro energético, la gestión de residuos y el uso de nuevas tecnologías para la mejora de la eficiencia en el Polígono.

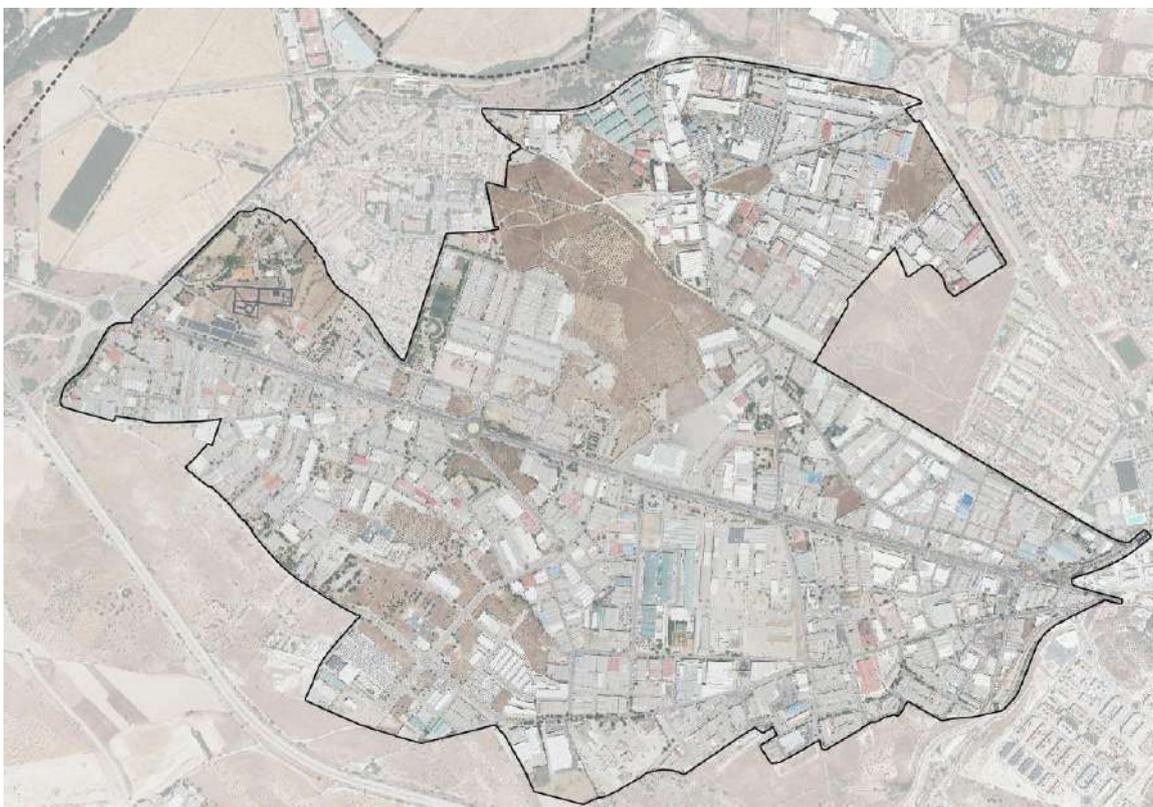


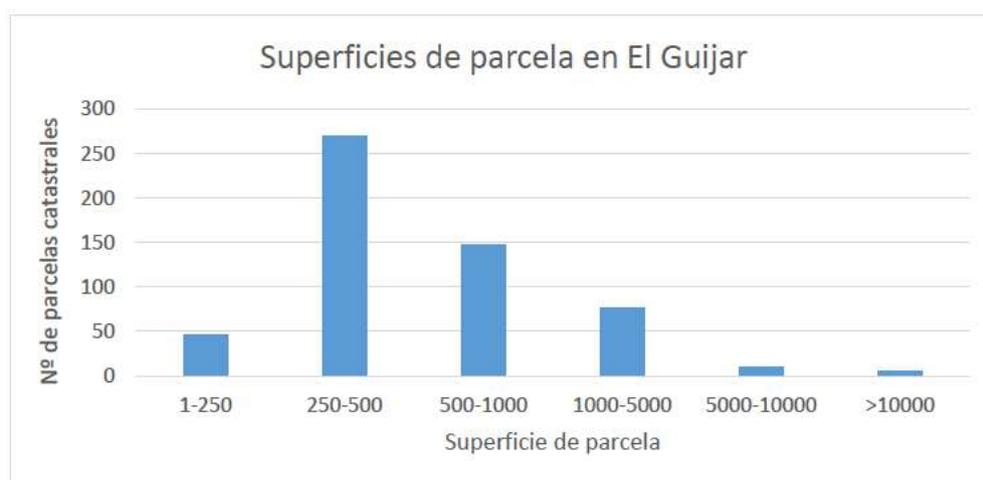
Figura 158. Polígono industrial. Fuente: Elaboración propia a partir de ortofotografía del PNOA.

#### **5.2.14. ZONA INDUSTRIAL DEL GUIJAR**

El área industrial El Guijar se corresponde con los terrenos del Polígono Industrial de Arganda del Rey ubicados al norte de la Vía Verde del Tajuña y que limitan al oeste con la vereda de las Yeguas y la calle Brezo. Está compuesta por los siguientes ámbitos de gestión: UE-15, UE-20, UE-41, UE-42, UE-P-10B, P-11, UE-P-12.

Debido a su situación entre las UE-15, UE-16 y UE-40, en las que el Plan propone su reconversión a usos residenciales y de actividades económicas compatibles con estos; se identifica en el Preavance del Plan como un área de oportunidad, que pudiese acoger una transformación bajo un régimen transitorio con el fin de promover su regeneración y favorecer su integración dentro del nuevo contexto urbano.

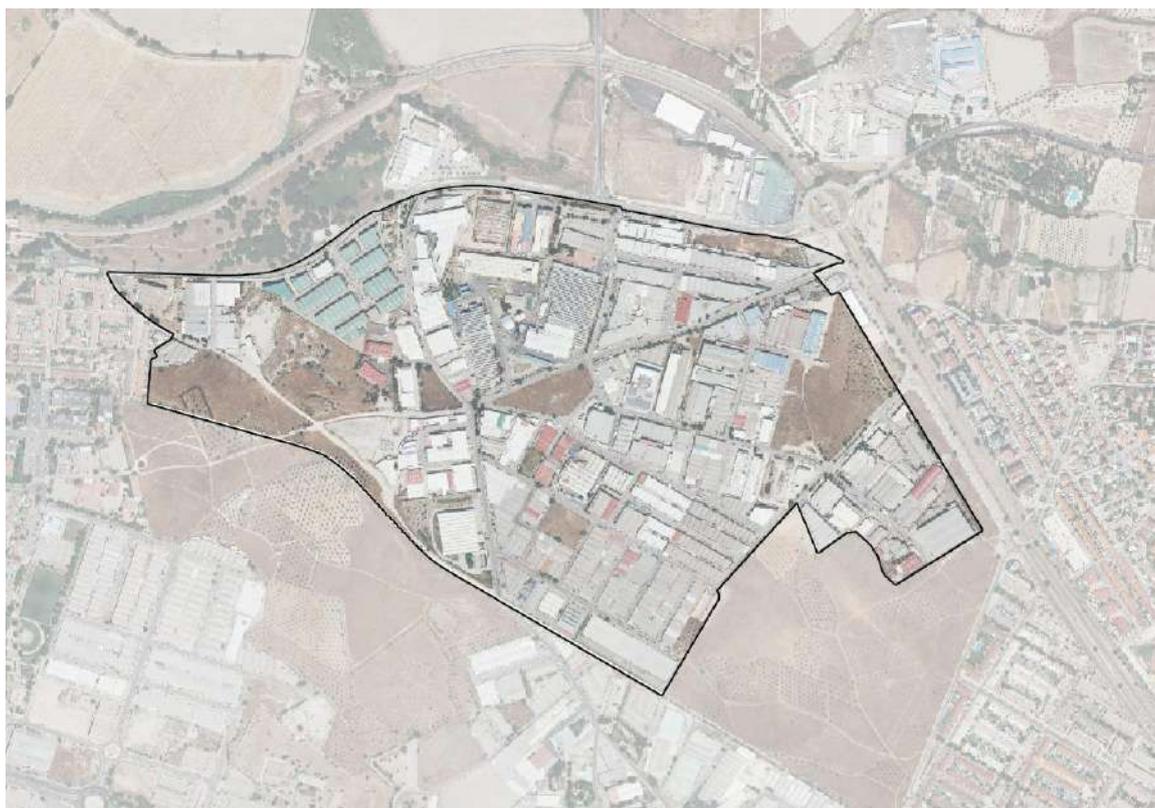
Su estructura urbana responde a un entramado de calles, originado sobre el trazado de los caminos o veredas tradicionales, que conforma las diferentes manzanas. Estas, en su mayoría, contienen en su interior numerosas parcelas de proporciones rectangulares similares, con un frente estrecho hacia la vía y proyectadas hacia el interior, dando lugar a un paisaje de naves adosadas en hilera.



**Figura 159. Número de parcelas catastrales con determinada superficie en El Guijar**

Como se observa en el gráfico, son mayoritarias las parcelas inferiores a los 1.000 m<sup>2</sup>, siendo las más numerosas las que se encuentran en el rango entre los 250 y los 500 m<sup>2</sup>.

Dentro de este ámbito, al noroeste, se localiza una de las principales empresas instaladas en Arganda del Rey, Hutchinson; cuya actividad principal es la fabricación de neumáticos, y que cuenta con unas instalaciones con más de 78.000 m<sup>2</sup>.



**Figura 160. El Guijar. Fuente: Elaboración propia a partir de ortofotografía del PNOA.**

### 5.3. ENCLAVES AISLADOS

#### 5.3.1. COTO CISNEROS

El conjunto de Coto Cisneros, con una superficie aproximada de 24 Ha, se encuentra dentro de la Zona G del PORN del Parque Regional del Sureste, que define los 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. Situado en la M-832, se ubican una serie de industrias con un alto grado de consolidación, una gasolinera, y la Granja Avícola del Jarama.

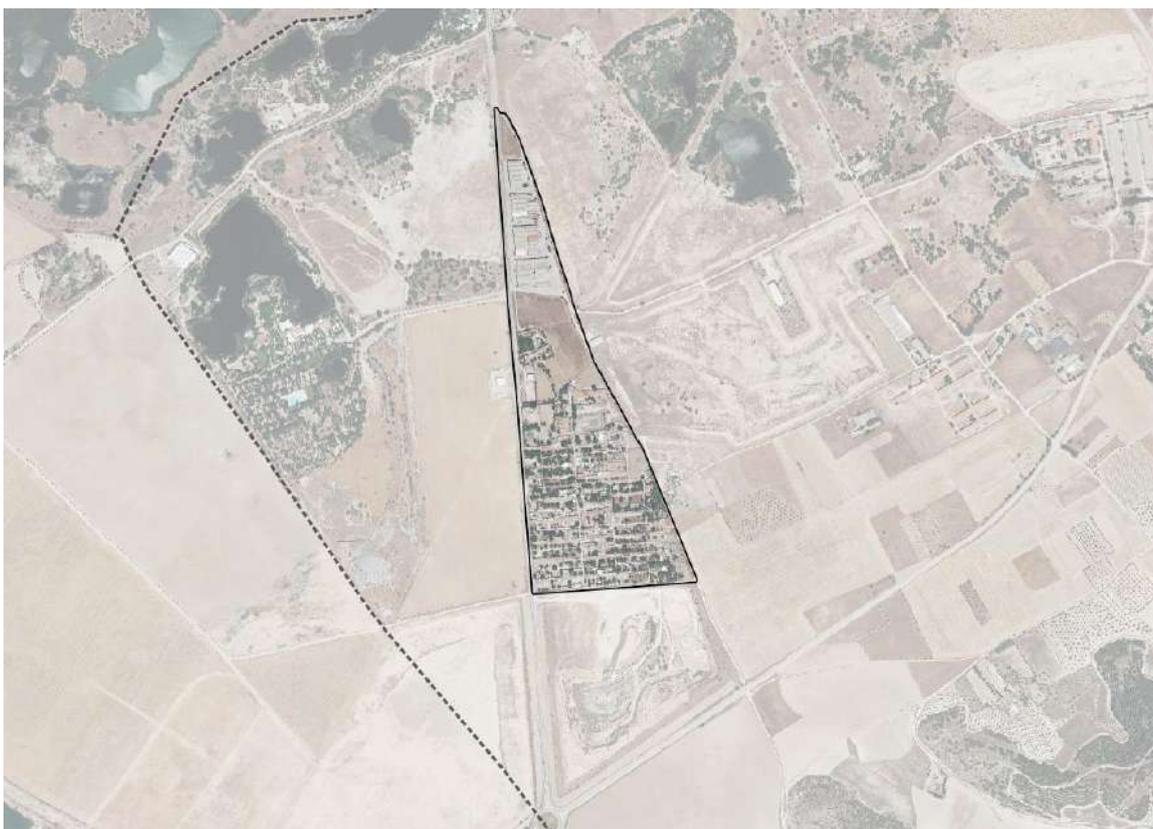


Figura 161. Coto Cisneros. Fuente: Elaboración propia a partir de ortofotografía del PNOA.

#### 5.3.2. BARRIADA PUENTE DE ARGANDA

También incluido en la Zona G del PORN, 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 conjunto incluye, también, la Casa Cuartel de la Guardia Civil construida entre los años 1943 y 1946, 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 conserva el primer proyecto del arquitecto Enrique García Ormaechea, aunque en la actualidad presenta un estado de conservación deteriorado.



*Figura 162. Barriada Puente de Arganda. Fuente: Elaboración propia a partir de ortofotografía del PNOA.*

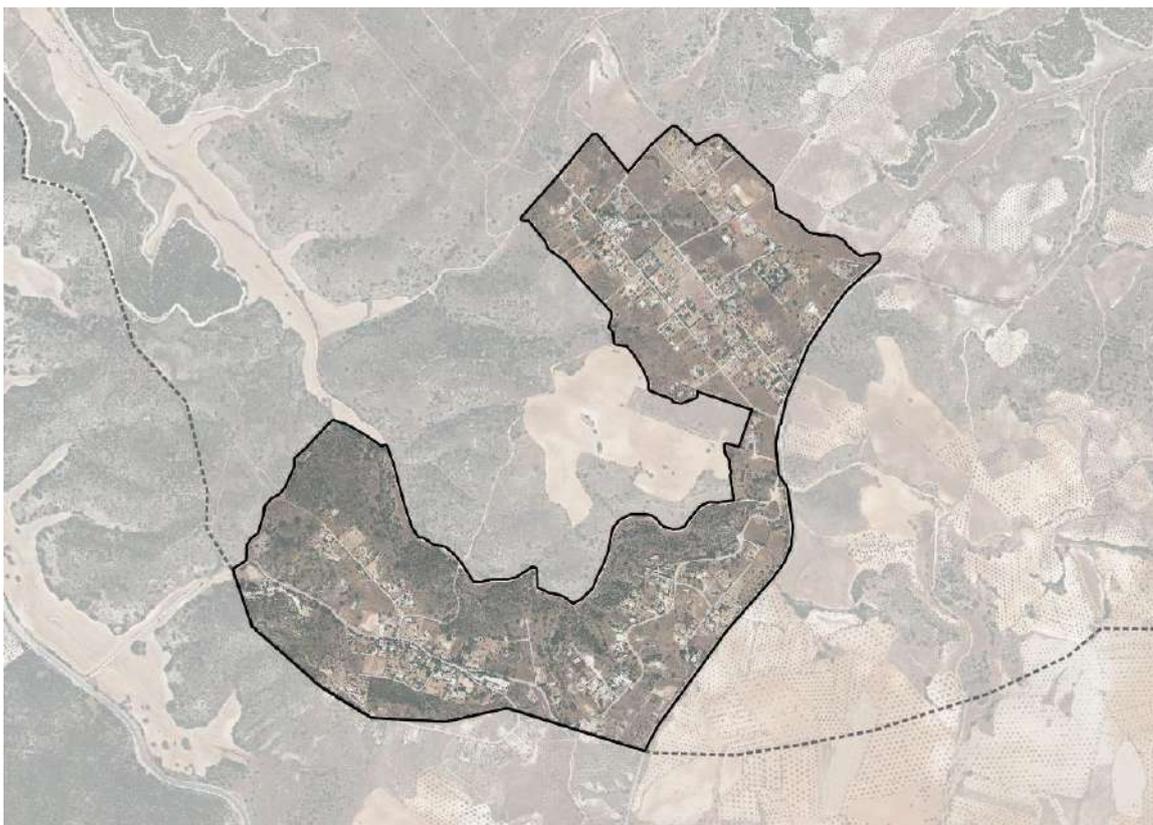
Aunque al sur, y fuera de la Zona G, pero pudiendo considerarse juntamente con la Barriada de Puente de Arganda, se encuentran unas instalaciones de RTVE situadas a ambos lados de la carretera, destinadas a Emisora de Onda Media, Emisora de Onda Corta, viviendas y almacenes de materiales, con indudable valor desde el punto de vista del patrimonio cultural. El edificio más representativo es el de la Emisora de Onda Corta, situado 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.

### **5.3.3. 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; que determinaba 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.



*Figura 163. Valdecorzas. Fuente: Elaboración propia a partir de ortofotografía del PNOA.*

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

- Valdecorzas no resulta integrable en la estructura urbana municipal y su regularización resulta 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 decisoria 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.

## **5.4. USOS DEL SUELO Y DE LA EDIFICACIÓN**

### **5.4.1. ÁREAS DE USO HOMOGÉNEO**

El núcleo urbano de Arganda del Rey es un ámbito compacto en el que se localizan de forma diferenciada dos tipologías de uso: residencial e industrial. En relación al tejido residencial, se alternan tipologías de vivienda colectiva con vivienda unifamiliar. Tanto en el Casco como en los diferentes ámbitos de desarrollo que se han ido configurando a su alrededor, así como en La Poveda y Los Villares, con independencia de la tipología, la coexistencia con usos compatibles es planta baja se produce de manera muy puntual generalmente, aunque en algunos casos se concentra en determinados ejes como sucede en la calle Real o la avenida del Ejército. Los usos distintos al residencial en edificio exclusivo también aparecen de manera muy excepcional, siendo

principalmente dotaciones públicas y medianas superficies comerciales, en el caso de los desarrollos más recientes.

La actividad industrial representa una gran extensión del núcleo urbano que se articula a través de la avenida de Madrid, entre las zonas de La Poveda al oeste, y Los Villares y el Casco al este.

Al margen del núcleo urbano, se localizan en el municipio otros asentamientos de carácter residencial, industrial y terciario, vinculados en este último caso fundamentalmente al uso recreativo. Estos ámbitos se encuentran descritos en el apartado 5.1.1. Sistema de Asentamientos.

El Plano de Información PI-7 que se adjunta, recoge gráficamente la distribución de estas áreas de uso homogéneo.

#### 5.4.2. LOCALIZACIÓN DE ACTIVIDADES

Dentro del núcleo urbano la principal concentración de actividades se produce en el ámbito del Polígono Industrial, donde se localiza una amplia diversidad desde la fabricación de elementos, la elaboración de productos de alimenticios o de comercio al por menor.

Si atendemos a la distribución en el territorio de los registros de la matrícula del IAE (Impuesto de Actividades Económicas) dentro de las áreas residenciales, encontramos una concentración de actividades principalmente en el Casco, en torno al eje de la calle Real y el tridente formado por la avenida del Ejército, la calle de la Misericordia y la calle Carretera de Loeches. En el resto de zonas residenciales la actividad se encuentra de forma puntual y dispersa, salvo en el caso de La Poveda, donde se produce una pequeña agrupación en la calle Gran Vía.

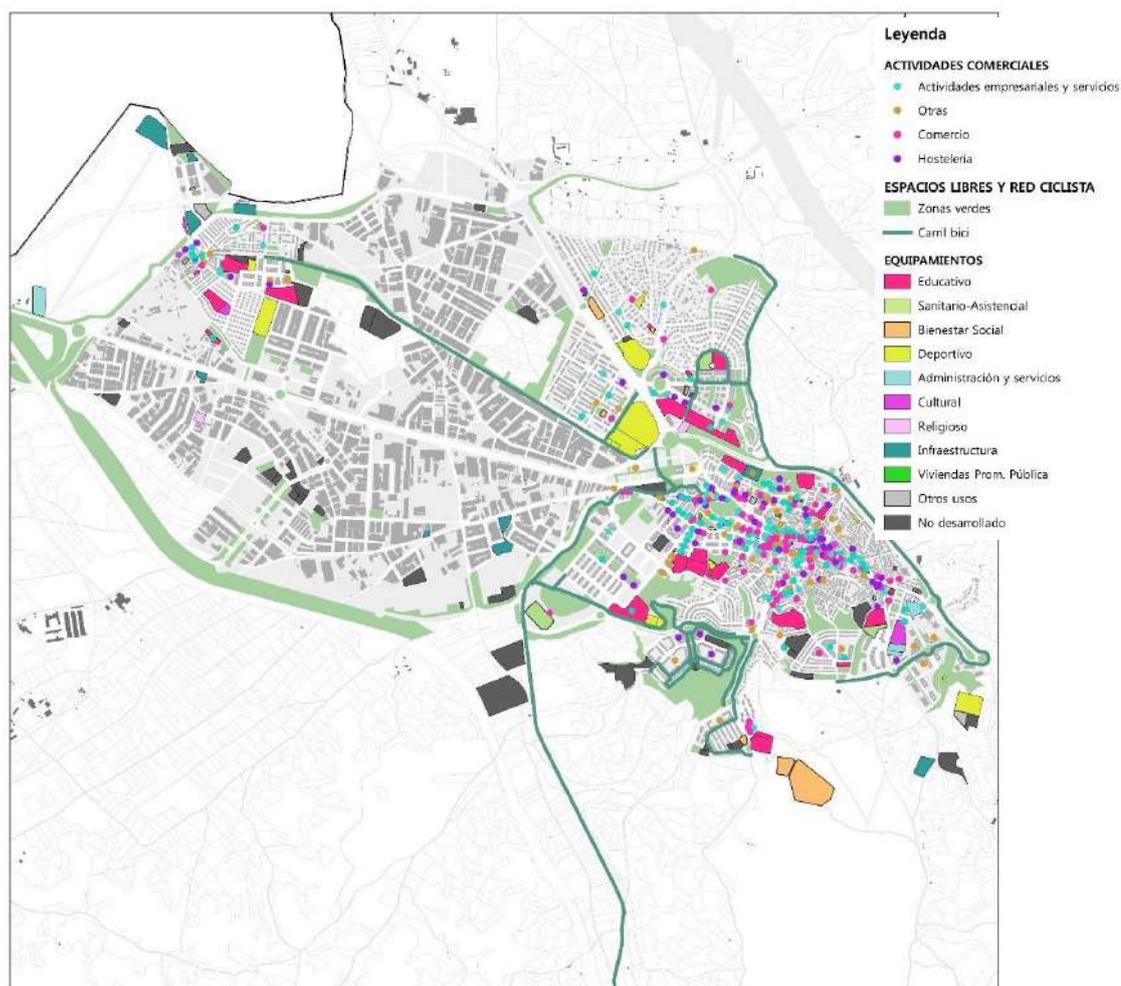


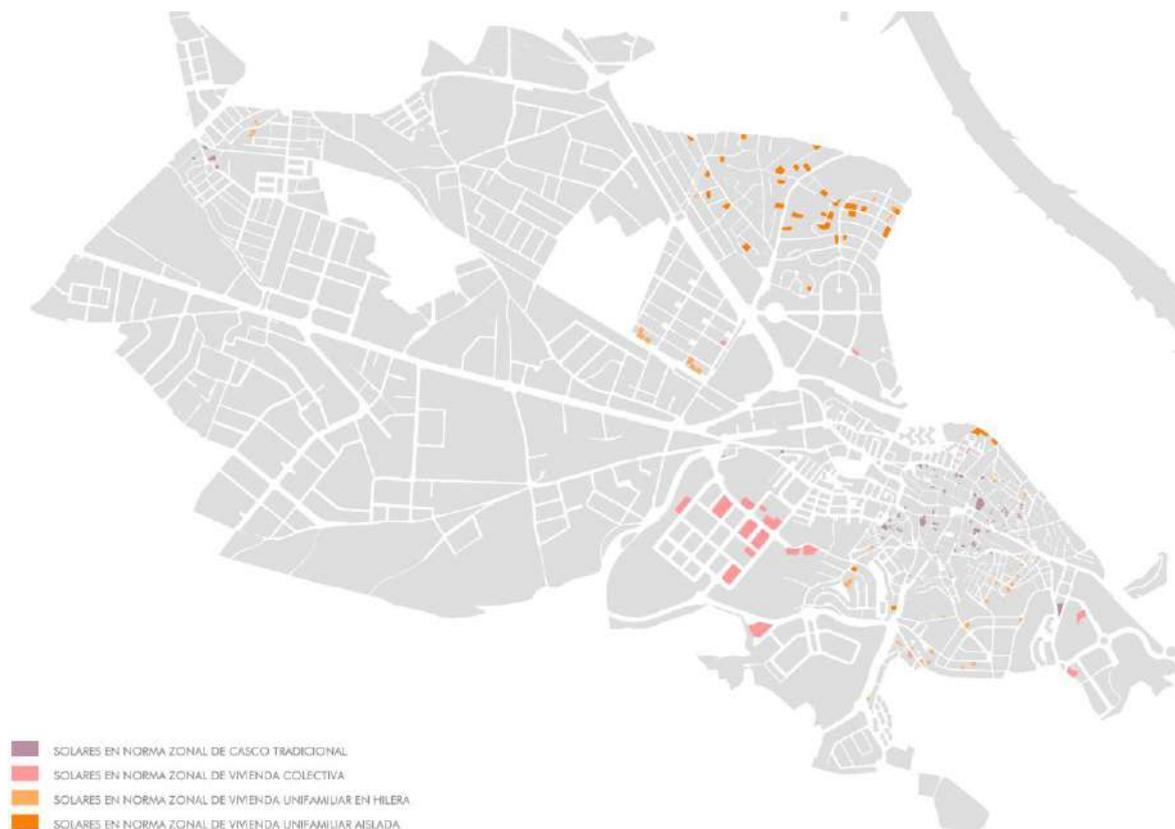
Figura 164. Actividad comercial y elementos de soporte. Fuente: elaboración propia.

También el Plano de Información Urbanística PI-07 recoge gráficamente la distribución espacial de estas actividades.

#### 5.4.3. **SOLARES VACANTES PARA USO RESIDENCIAL**

Dentro del Suelo Urbano Consolidado existen una serie de solares vacantes de uso residencial, cuyo recuento es importante para tenerlo en cuenta a la hora de calcular el número de nuevas viviendas propuestas por el PGOU.

Existen solares de uso residencial tanto en el núcleo urbano de Arganda del Rey como de La Poveda, calificados con distintas normas zonales dentro del uso residencial, tal y como se aprecia en el siguiente esquema y en el plano de la serie de información PI-8.



**Figura 165. Solares vacantes para uso residencial. Fuente: elaboración propia.**

En base a la zona de ordenanza en la que se hallan, se hace un cálculo aproximado del número de viviendas a construir en los mismos:

Tipología	Nº de solares	Superficie	Nº de viviendas
Casco tradicional	93	11.804	165
Vivienda colectiva	23	45.175	482
Unifamiliar en hilera	80	12.567	80
Unifamiliar aislada	49	23.728	49
<b>TOTAL NÚMERO DE VIVIENDAS A CONSTRUIR EN SUC</b>			<b>776</b>

#### 5.5. **CARACTERÍSTICAS DE LA EDIFICACIÓN**

El presente capítulo describe las características generales del estado actual de la edificación desde el punto de vista formal, constructivo, tipológico y funcional. Este análisis se complementa con los planos de Información Urbanística, que recogen gráficamente el modelo de distribución espacial de

los distintos usos, tanto del suelo como de la edificación y de los diversos patrones tipológicos y constructivos detectados en los estudios realizados.

### 5.5.1. **TIPOLOGÍAS.**

#### 5.5.1.1. USO RESIDENCIAL.

Como ya se ha señalado anteriormente, se trata del uso predominante en las áreas del Casco, Los Villares, La Poveda, El Gujjar, Valdearcepreste, La Perlita, Puerta de la Dehesa, La Campaña y El Grillero. Dentro del uso residencial cabe diferenciar las siguientes categorías tipológico-constructivas:

#### A. EDIFICACIÓN TRADICIONAL

Localizada en el casco histórico, se trata en general de construcciones pequeñas entre medianeras. Generalmente cuentan con menos de 4 plantas de altura y presentan bastante variedad en sus sistemas constructivos y acabados debido a las sucesivas renovaciones sobre la trama urbana a lo largo del tiempo, aunque en su mayoría cuentan con cubierta de teja cerámica curva a dos aguas con caballete paralelo a fachada. En general, las viviendas del casco antiguo ocupan la mayor parte de la parcela, ya sea con el propio edificio principal o con pequeñas construcciones anejas, aunque también hay casos en los que se libera el fondo de parcela para incluir pequeños espacios ajardinados.



*Figura 166. Ejemplos de edificaciones tradicionales*

#### B. BLOQUE ABIERTO

Se dividen en dos tipos dependiendo de la época en la que estén contruidos:

**Bloque abierto tradicional:** Localizados en las zonas de crecimiento de los años 60 y 70 al norte y el oeste del casco y en La Poveda, se trata de edificios de ladrillo visto típicos de estas décadas. La mayor parte no cuenta con aislamiento al exterior y los cantos de forjado se manifiestan en fachada.

En general se configuran por adición de varios portales en “H” con un núcleo de comunicaciones en el centro, que da acceso a 4 viviendas por planta. Cabe destacar la promoción de Gran Hábitat, constituida por bloques en “trébol” con un núcleo central que da acceso a 6 viviendas.

Algunos rasgos característicos típicos de estas edificaciones son los toldos en color verde sobre las terrazas y las cubiertas de teja cerámica curva a dos aguas con caballete paralelo a fachada.

En general, las plantas bajas están en su mayoría ocupadas por vivienda, aunque puntualmente también se encuentran algunos locales comerciales.

Este tipo de bloques carecen de espacio libre privado, por lo que los límites de la edificación coinciden con la línea de alineación. Sin embargo, en el caso de los bloques en trébol de Gran Habitat, hay ciertas zonas ajardinadas de titularidad pública que han sido cerradas por setos para el uso privativo de los bloques de vivienda.



*Figura 167. Ejemplo de bloque abierto tradicional*

Bloque abierto contemporáneo: Recientemente, también se han construido algunos edificios en tipología de bloque abierto con calidades constructivas y lógicas inmobiliarias actuales. Podemos encontrar algunos bloques de en torno a 4 o 5 alturas en promociones de Valdelarçipreste, Los Villares y El Grillero. Aunque morfológicamente son similares a los bloques tradicionales, presentan algunas diferencias destacables. A diferencia de los construidos durante el siglo XX, éstas nuevas promociones suelen presentar plantas bajas sin actividad, ya sea por dejarla abierta (edificaciones sobre “pilotis”), dedicarla a rejillas de ventilación de garaje o por retranquear la fachada respecto a la alineación (que se manifiesta como muro o valla). Otra diferencia sustancial es la planitud de sus fachadas, ya que en general el control solar se confía únicamente a las persianas.



*Figura 168. Ejemplo de bloque abierto contemporáneo*

### C. MANZANA CERRADA

Localizado principalmente en promociones recientes como La Perlita o el área de centralidad, sus características responden al modelo inmobiliario de manzana cerrada de este siglo.

Se trata en su mayoría de manzanas compuestas por una única promoción que incluye zonas de ocio comunitario privadas, plantas bajas con escasa actividad y un único acceso exterior con vigilancia, de manera que la entrada a los portales se realiza desde el interior de la manzana.

Se pueden asimilar a este grupo algunas promociones recientes de bloques agrupados o manzanas semicerradas como las de Valdelarcipreste, debido a que comparten estas mismas características, aunque no se construyan los 4 lados de la alineación de la manzana.



*Figura 169. Ejemplo de manzana cerrada y semicerrada*

## D. UNIFAMILIAR

En Arganda del Rey se diferencian dos tipologías de vivienda unifamiliar: Adosadas o pareadas y exentas en parcela.

Adosadas y pareadas: Se trata de promociones recientes, con calidades constructivas de acuerdo a los estándares actuales. Generalmente cuentan con fachadas de ladrillo visto o revocado y cubiertas de teja cerámica. Al ser promociones de varias decenas de viviendas iguales entre sí, el paisaje urbano resultante es bastante homogéneo.



*Figura 170. Ejemplo de unifamiliares pareadas y en hilera*

Exenta en parcela: En su mayoría localizadas en los Villares, se trata de viviendas construidas en los años 70 de 1 o 2 plantas y tamaño variable (principalmente entre los 150 y los 300m<sup>2</sup>) y parcelas de unos 500m<sup>2</sup>. La mayoría cuentan con piscina y están construidas con técnicas tradicionales, con cubiertas inclinadas de teja y fachadas revocadas y de huecos pequeños.



*Figura 171. Ejemplo de unifamiliar aislada en parcela*

### 5.5.1.2.USO INDUSTRIAL.

En Arganda, las edificaciones de uso industrial son muy variadas debido a la heterogeneidad de los ámbitos que componen el Polígono Industrial, con diferentes tamaños de parcela que dan lugar tanto a naves adosadas como a edificaciones exentas o conjuntos edificatorios singulares.

#### A. NAVE EXENTA

Son aquellas que no comparten medianeras con las edificaciones colindantes. En algunos casos, especialmente en relación con actividades logísticas, estas naves se encuentran acompañadas de una gran superficie libre para el acopio de mercancías. Habitualmente estas edificaciones se ubican en parcelas superiores a 1.000 m<sup>2</sup>.

Esta tipología se caracteriza por su diversidad tanto desde el punto de vista constructivo como formal, dando lugar, en muchos casos, a edificaciones singulares.



Figura 172. Ejemplo de nave exenta

#### B. NAVE ADOSADA O NIDO

Esta tipología caracterizada por compartir una o varias medianeras con las edificaciones colindantes son mayoritarias en el Polígono industrial de Arganda. Generalmente se desarrollan en parcelas inferiores a 1.000 m<sup>2</sup>, con proporciones rectangulares. Presentan el frente de fachada a la vía pública en uno de sus lados de menor longitud. La altura de cornisa más frecuente se encuentra en torno a los 6 metros.

Desde el punto de vista constructivo, predominan los sistemas estructurales prefabricados de hormigón o metálicos; con cerramientos de fábrica de ladrillo o de bloque de hormigón, placas prefabricadas o chapa metálica; y cubiertas a dos aguas con caballete perpendicular a la fachada y acabado de chapa.

Suelen integrar un pequeño espacio para oficinas, mientras el resto de la superficie de uso se distribuye entre las labores de producción y de almacenaje.



Figura 173. Ejemplo de nave adosada o nido

#### C. NAVE COMERCIAL ESCAPARATE

Localizadas, generalmente, a ambos lados de la Avenida de Madrid y de la calle Sol como consecuencia de su alta visibilidad, se trata de naves industriales orientadas a un uso terciario-comercial. Su función principal es de espacio expositivo de mercancías, aunque también abundan

espacios para eventos, talleres y tiendas. Se caracterizan por presentar escaparates y grandes carteles publicitarios en su fachada. El resto de la edificación mantiene las características constructivas de una nave industrial al uso.



Figura 174. Ejemplo de nave comercial escaparate

#### D. MINIPOLÍGONOS

Se trata de conjuntos edificatorios formados, generalmente, por naves de pequeño tamaño que se desarrollan de forma modular en una única parcela catastral, bajo un régimen de propiedad única o en división horizontal. Estos conjuntos pueden contener diferentes tipologías edificatorias ordenadas en torno a uno o varios viales interiores que dan acceso a las naves.

Constituyen una tipología propia por sus características singulares, que suelen permitir el desarrollo de actividades de diferente naturaleza (comercial, hostelería, etc.).



Figura 175. Ejemplo de varios minipoligonos en Av. Galileo Galilei



Figura 176. Ejemplo de minipolígono en Av. de Madrid / C. El rincón



Figura 177. Ejemplo de minipolígono entre Av. de Madrid y Camino del Estrechillo



Figura 178. Ejemplo de minipolígono en Av. de Madrid / Camino de la carretera toledana

### 5.5.2. EVOLUCIÓN DE LA EDIFICACIÓN.

Para conocer la evolución del núcleo urbano de Arganda del Rey es necesario atender a los asentamientos históricos que han conformado el desarrollo de la ciudad.

#### 5.5.2.1. EL CASCO

Aunque el casco antiguo de Arganda se remonta a la Edad Media, su crecimiento se mantiene de forma modesta hasta la explosión demográfica de los años 60, momento a partir del cual el tejido urbano se amplía a través de construcciones en bloque abierto típicas de la posguerra hacia el noroeste y a través de edificaciones tradicionales entre medianeras hacia el sureste. En el caso del casco ha habido una paulatina sustitución de edificaciones antiguas, de manera que actualmente el tejido urbano presenta edificios de diferentes décadas.

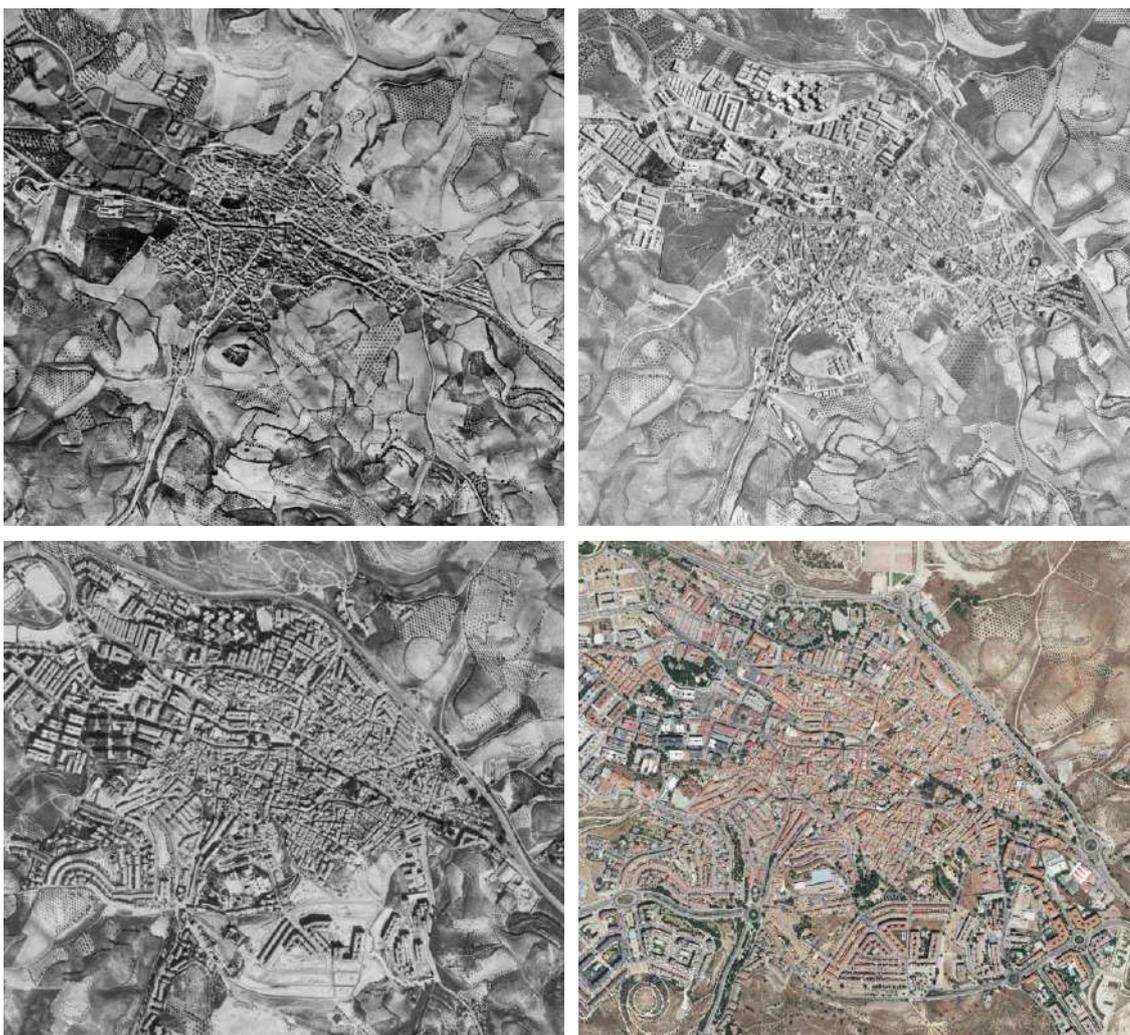


Figura 179. Imágenes de satélite del casco en los años 1957, 1975, 1998, y 2021

#### 5.5.2.2. LA POVEDA

Como se ha mencionado anteriormente, el núcleo original de La Poveda se corresponde con las viviendas de los trabajadores de la fábrica azucarera, en el cruce de la M-300 y la Gran Vía. Al igual que en el casco, en este núcleo histórico se han ido sustituyendo algunas edificaciones por otras nuevas, aunque sin alterar la morfología de la trama. Pasarán bastantes décadas desde la construcción de estas primeras viviendas hasta que a finales de los 70 se amplíe el barrio hacia el este a través de promociones de bloque abierto. A continuación, ya en los 80 y 90, se construyen las promociones de vivienda unifamiliar características del barrio, que confieren a la trama urbana su aspecto actual.



*Figura 180. Imágenes de satélite de La Poveda en los años 1957, 1975, 1998 y 2021*

### 5.5.2.3.LOS VILLARES

Los Villares tiene su origen en un desarrollo de vivienda unifamiliar aislada de los años 70 construido de forma aislada a la trama urbana de entonces. Será a finales del siglo XX y principios del XXI cuando se prolongue hacia el sur y el oeste con tipologías de vivienda unifamiliar en hilera y bloque abierto, culminando en su zona sur con una serie de equipamientos (colegio, parroquia, pistas deportivas...) que dan servicio a ambos lados de las vías del tren.

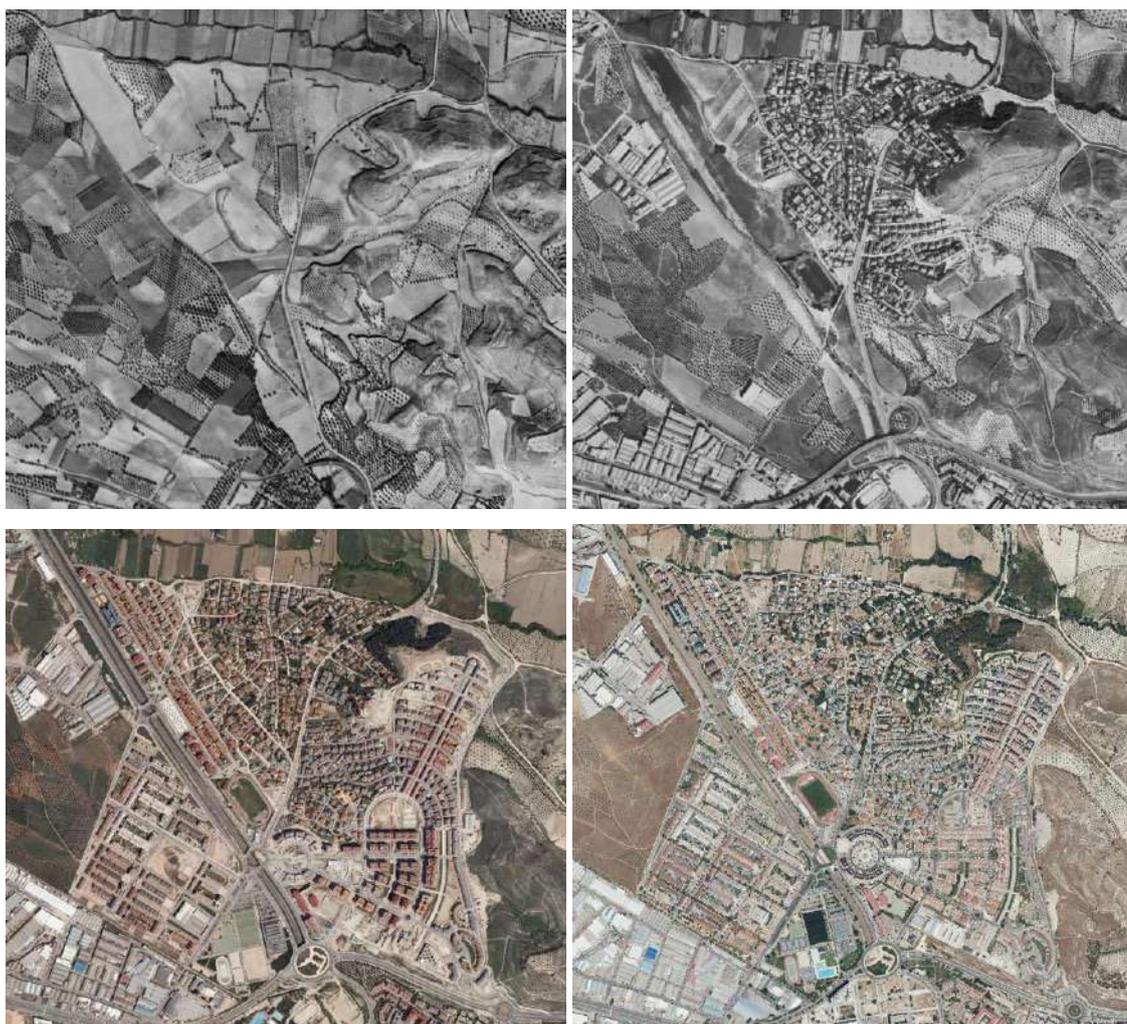


Figura 181. Imágenes de satélite de Los Villares en los años 1957, 1998, 2006 y 2021

#### 5.5.2.4. EL POLÍGONO INDUSTRIAL

El Polígono Industrial de Arganda tiene su origen en un conjunto de fincas y edificaciones de uso agrario que se disponen a lo largo de la carretera N-III durante los años 60. Es en los años 70, y necesariamente vinculadas a la carretera, cuando aparecen nuevos conjuntos edificatorios de uso industrial que se disponen de forma discontinua en el territorio. A partir de estos, se van consolidando de forma independiente diferentes ámbitos industriales que integran la red de caminos existentes como parte de su viario y de la conexión entre ellos, esta consolidación se produce con la ocupación de los vacíos existentes entre unas piezas y otras hasta ir colmatando el territorio.

A raíz del Plan Estratégico Industrial de Arganda, ya a finales de la segunda década del siglo XXI, se plantea la concepción de las 17 áreas industriales de Arganda del Rey como un único polígono industrial.

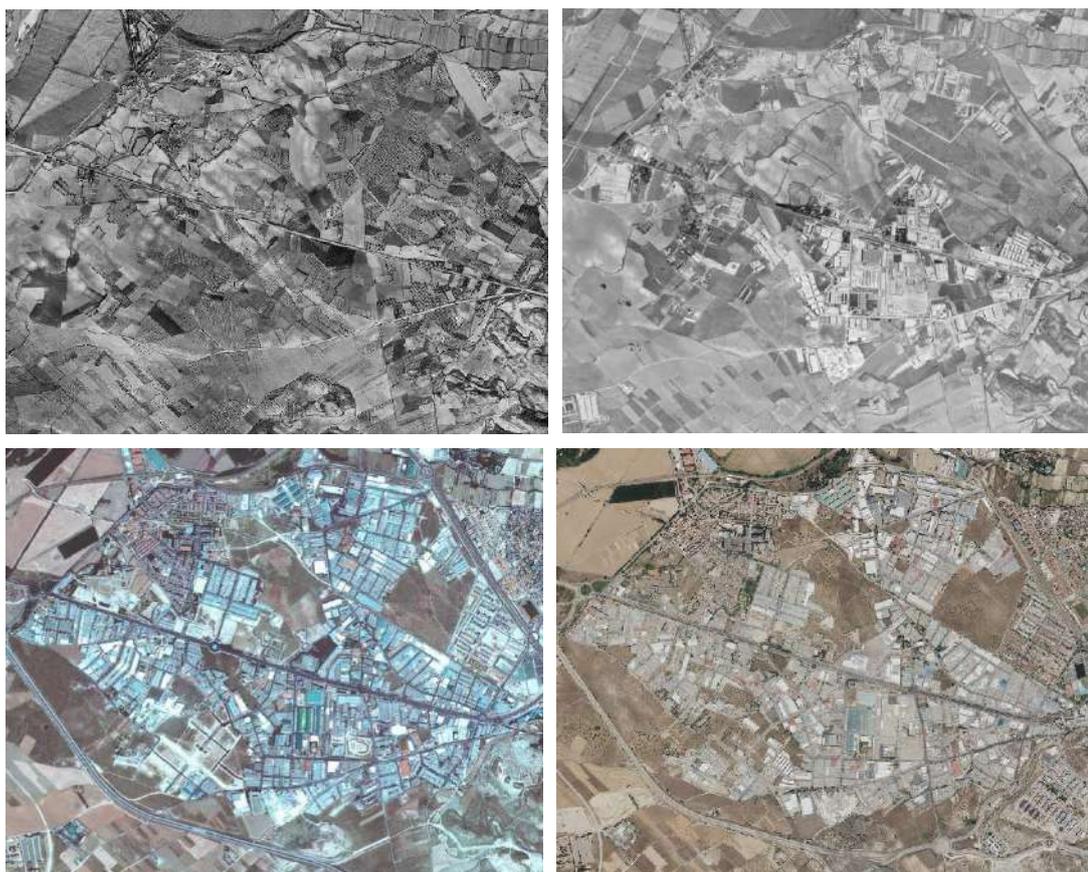


Figura 182. Imágenes de satélite del polígono industrial en los años 1957, 1975, 2005 y 2021

### 5.5.3. ESTADO DE LA EDIFICACIÓN

El estado de la edificación del núcleo urbano de Arganda del Rey es en su mayoría bueno. Las construcciones residenciales en peor estado se encuentran localizadas en el Casco tradicional, y son coincidentes con las de mayor antigüedad. En cualquier caso, son escasas las edificaciones que pueden calificarse en estado de ruina o semirruina. Igualmente son pocas las que, aunque mejor que las anteriores, presentan algún tipo de patología que desencadena una mala imagen exterior, debido en muchos casos, a la falta de mantenimiento.

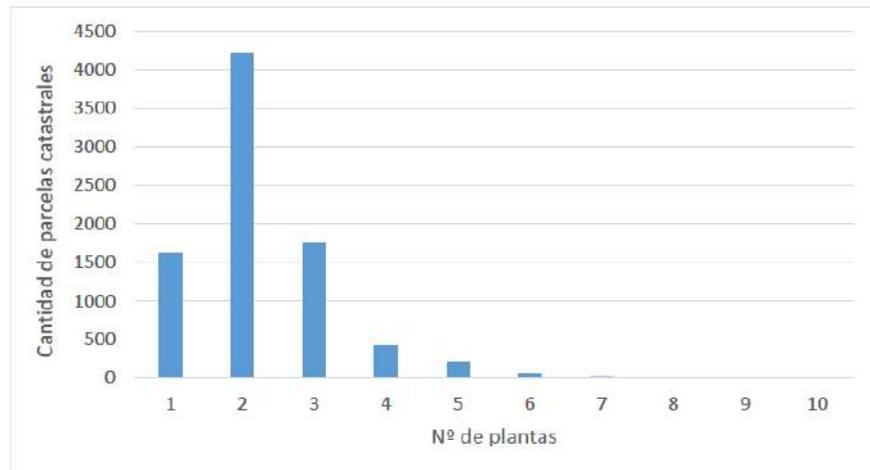
TOTAL	RUINOSO	MALO	DEFICIENTE	BUENO	NO CONSTA
Nº de viviendas					
20.460	10*	40*	345	18.740	1.325

*Cuadro resumen del estado de la edificación residencial. Fuente: INE Censo de Población y Viviendas 2011. Elaboración propia.*

Si atendemos al tejido industrial, se detectan algunas edificaciones que presentan algún tipo de patología desencadenante, igual que en caso residencial, de una mala imagen exterior, que en la mayoría de los casos responde a una falta de mantenimiento y que suele coincidir con las de mayor antigüedad. En la actualidad, sólo se localiza en la zona norte del polígono, junto a la M-300, una construcción paralizada, que se encuentra actualmente a la venta, si bien llama la atención por su visibilidad, tipología y elevada superficie, ya que se trata de una nave exenta de 5.000 m<sup>2</sup>, en una parcela con el doble de superficie.

#### 5.5.4. ALTURAS DE LA EDIFICACIÓN

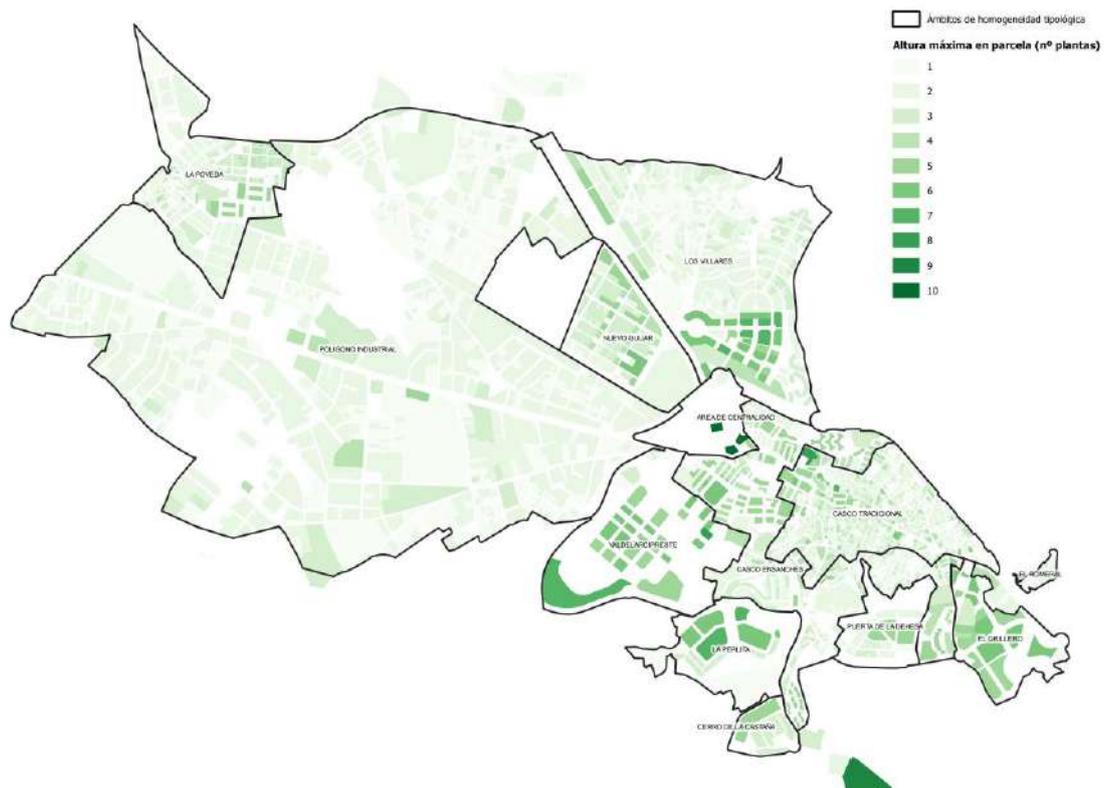
La altura de las edificaciones en Arganda en general es moderada. Predominan las edificaciones de 1, 2 y 3 plantas, aunque existen ciertas diferencias en función de las zonas de la ciudad. A continuación se muestra un gráfico del nº de parcelas catastrales registradas por altura máxima de sus edificios:



**Figura 183. Número de parcelas catastrales con determinada altura máxima (En nº de plantas) en Arganda del Rey**

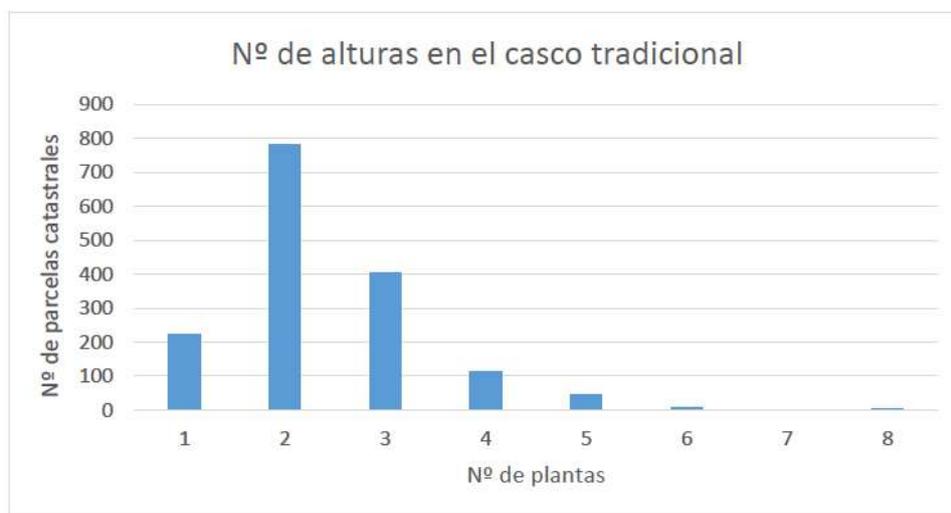
Es necesario puntualizar que éstos gráficos muestran el nº de parcelas catastrales con un nº determinado de plantas de altura máxima, independientemente del tamaño de parcela o el nº de viviendas que contenga, por lo que no se debe deducir que la mayor parte de los argandeños vivan en edificios de 1 a 3 plantas, sino que existe un mayor nº de parcelas catastrales de éstas características.

La distribución de las alturas en el municipio se representa en el siguiente mapa:



**Figura 184. Alturas máximas por parcela catastral en Arganda del Rey**

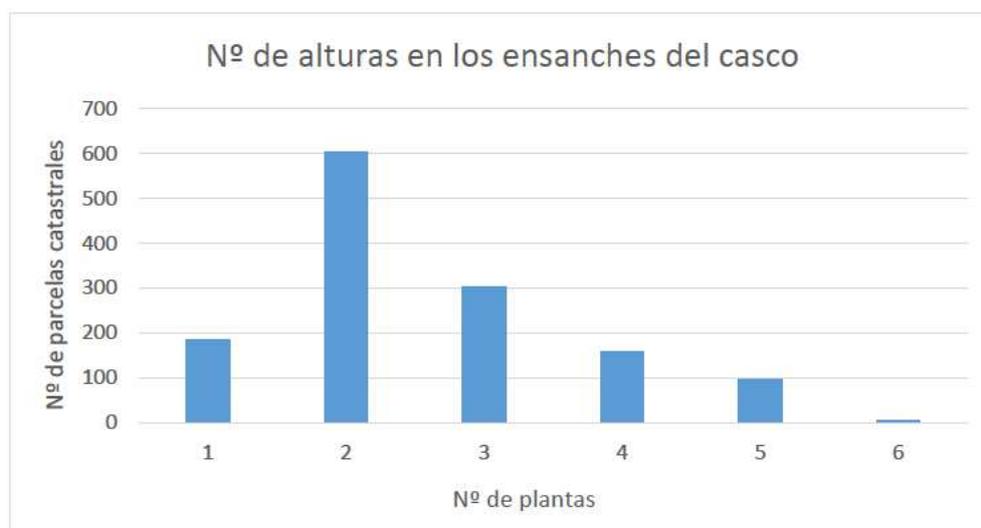
## 5.5.4.1. EL CASCO TRADICIONAL



**Figura 185. Número de parcelas catastrales con determinada altura máxima (En nº de plantas) en el casco tradicional**

En el casco tradicional predominan las edificaciones de 1, 2 y 3 alturas, aunque existen ciertos casos de edificios más altos construidos recientemente en su trama, fundamentalmente debido a las diferencias de cota entre la fachada principal y la trasera.

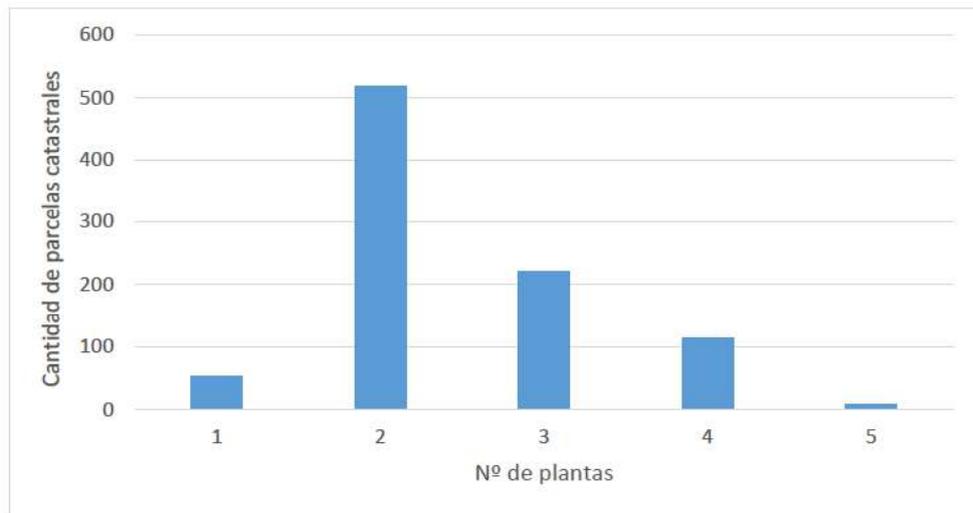
## 5.5.4.2. EL CASCO (ENSANCHES)



**Figura 186. Número de parcelas catastrales con determinada altura máxima (En nº de plantas) en los ensanches del casco**

En el caso de los ensanches del casco, los edificios en tipología de bloque abierto cuentan en general con 3, 4 y 5 plantas, mientras que las viviendas unifamiliares en hilera son de 1 y 2 plantas.

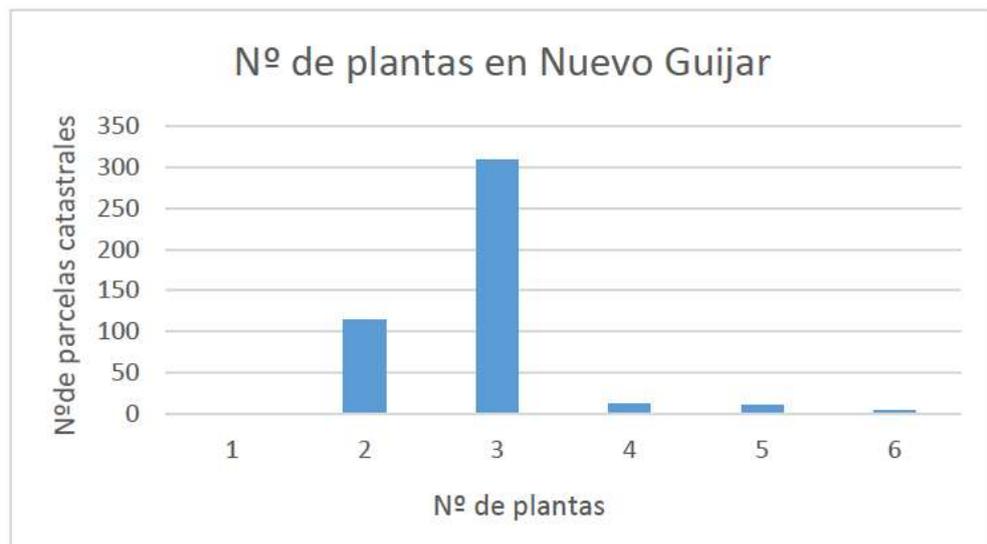
## 5.5.4.3.LA POVEDA



**Figura 187. Número de parcelas catastrales con determinada altura máxima (En nº de plantas) en La Poveda**

En general, la mayoría de edificios de La Poveda corresponden a viviendas unifamiliares, por lo que sus alturas son moderadas. Sin embargo, existen tipologías unifamiliares que llegan hasta las 4 alturas (garaje sobre rasante, dos plantas y buhardilla). También cuentan con mayor altura (5 plantas) los 8 edificios en tipología de bloque abierto al este del ámbito.

## 5.5.4.4.NUEVO GUIJAR



**Figura 188. Número de parcelas catastrales con determinada altura máxima (En nº de plantas) en Nuevo Guijar**

Las viviendas unifamiliares en hilera de Nuevo Guijar cuentan en general con 2 alturas o 2 alturas + buhardilla (contabilizadas por catastro como 3 alturas)

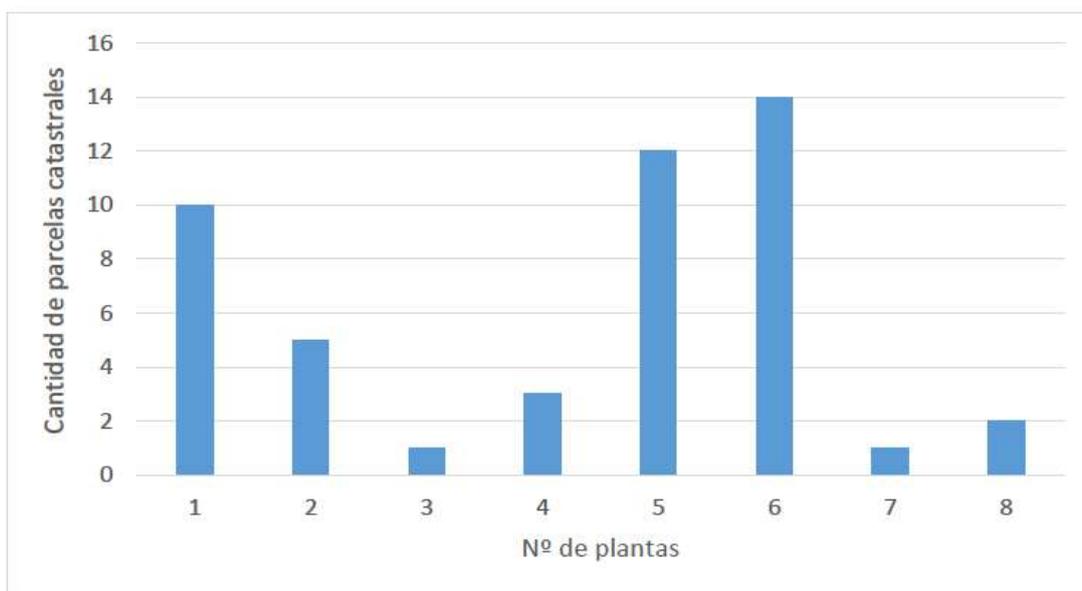
## 5.5.4.5.LOS VILLARES



**Figura 189. Número de parcelas catastrales con determinada altura máxima (En nº de plantas) en Los Villares**

En los villares encontramos fundamentalmente dos rangos de alturas: los edificios en tipología de bloque abierto cuentan con 4-7 plantas, mientras que las viviendas unifamiliares y equipamientos cuentan con 1 o 2 plantas (más posible buhardilla). Dentro de éste último grupo, las viviendas de 1 planta se corresponden fundamentalmente con aquellas del núcleo original en tipología de aislada en parcela, mientras que las promociones posteriores cuentan con 2 plantas.

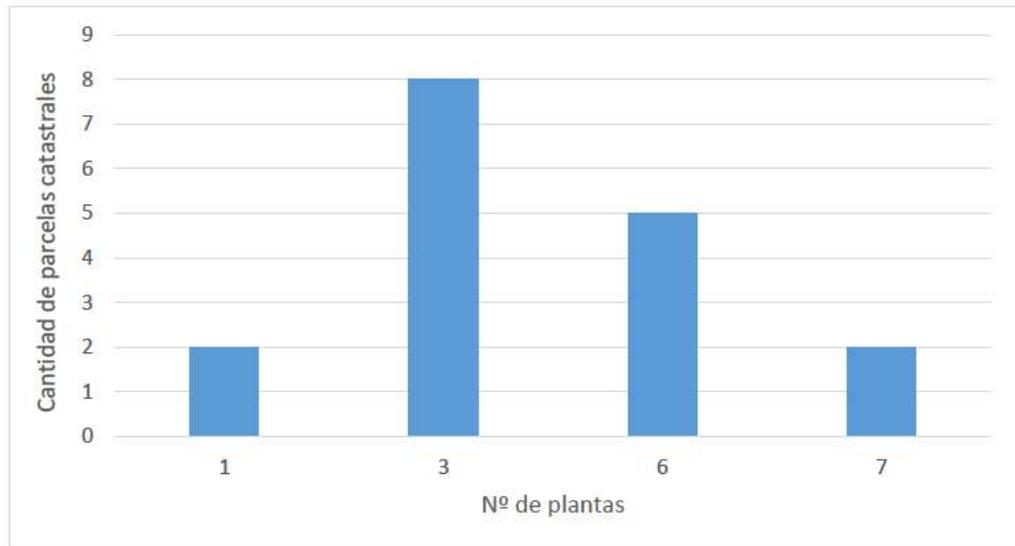
## 5.5.4.6.VALDELARCIPRESTE



**Figura 190. Número de parcelas catastrales con determinada altura máxima (En nº de plantas) en Valdelarcipreste**

Los bloques residenciales de Valdelarcipreste tienen fundamentalmente 5 y 6 plantas, mientras que las pequeñas construcciones de la manzana junto al área de centralidad varían entre las 1 y 4 alturas.

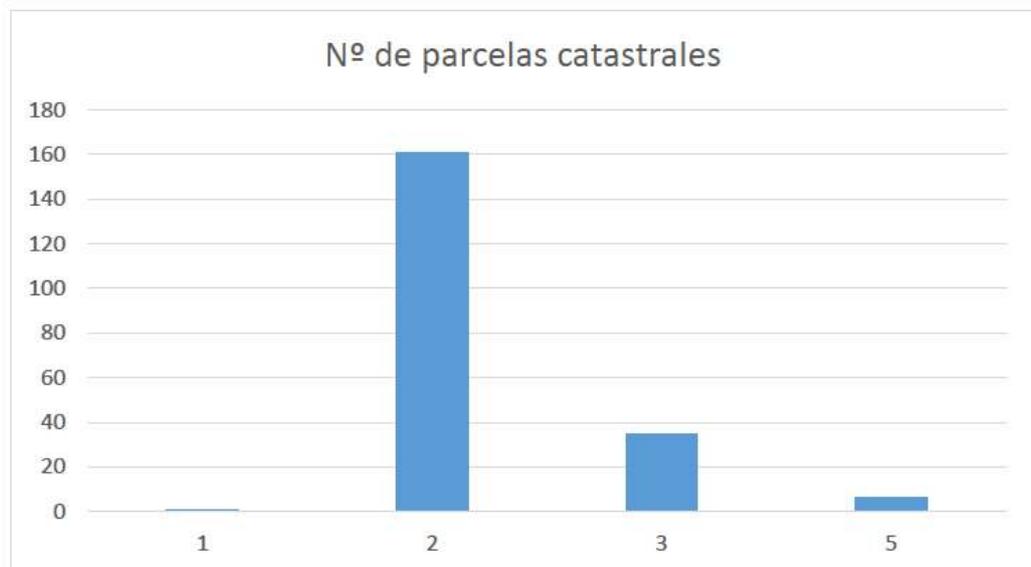
## 5.5.4.7.LA PERLITA



**Figura 191. Número de parcelas catastrales con determinada altura máxima (En nº de plantas) en La Perlita**

Las manzanas cerradas de La Perlita cuentan con 6 y 7 alturas, mientras que las promociones de vivienda unifamiliar al sur del ámbito cuentan con 2 alturas + buhardilla o azotea.

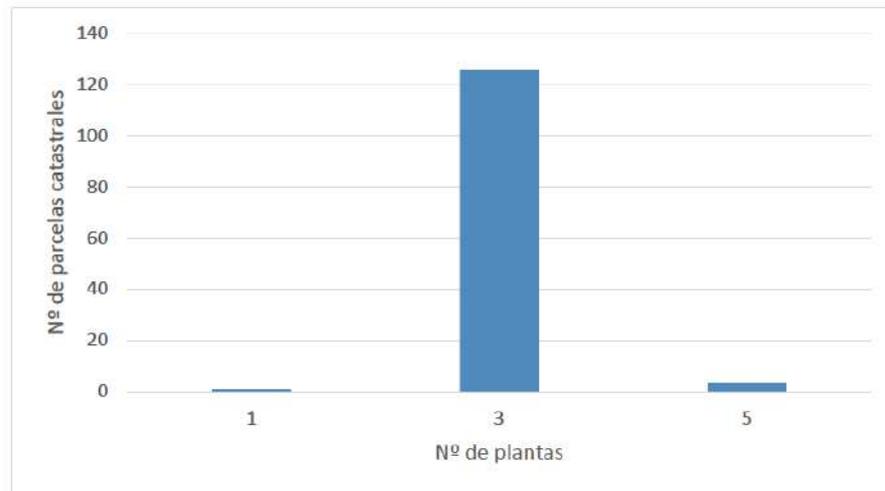
## 5.5.4.8.PUERTA DE LA DEHESA



**Figura 192. Número de parcelas catastrales con determinada altura máxima (En nº de plantas) en Puerta de la Dehesa**

Las manzanas cerradas de Puerta de la Dehesa cuentan con 5 alturas, mientras que las promociones de vivienda unifamiliar que las rodean cuentan con 2 alturas con o sin buhardilla.

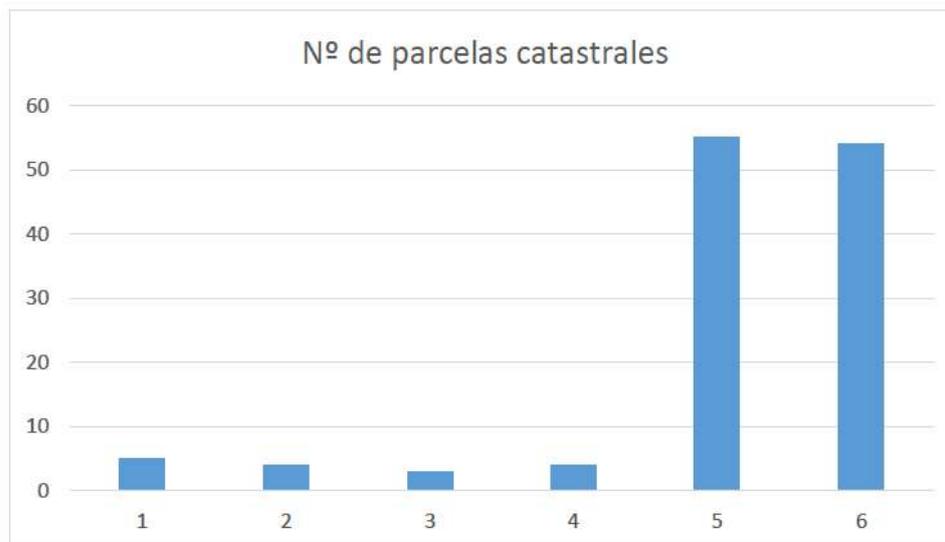
#### 5.5.4.9. CERRO DE LA CASTAÑA



**Figura 193. Número de parcelas catastrales con determinada altura máxima (En nº de plantas) en Cerro de la Castaña**

El ámbito de Cerro de la Castaña se compone principalmente de adosados de 2 plantas + buhardilla, aunque también cuenta con dos grandes promociones de bloques de 5 plantas.

#### 5.5.4.10. EL GRILLERO

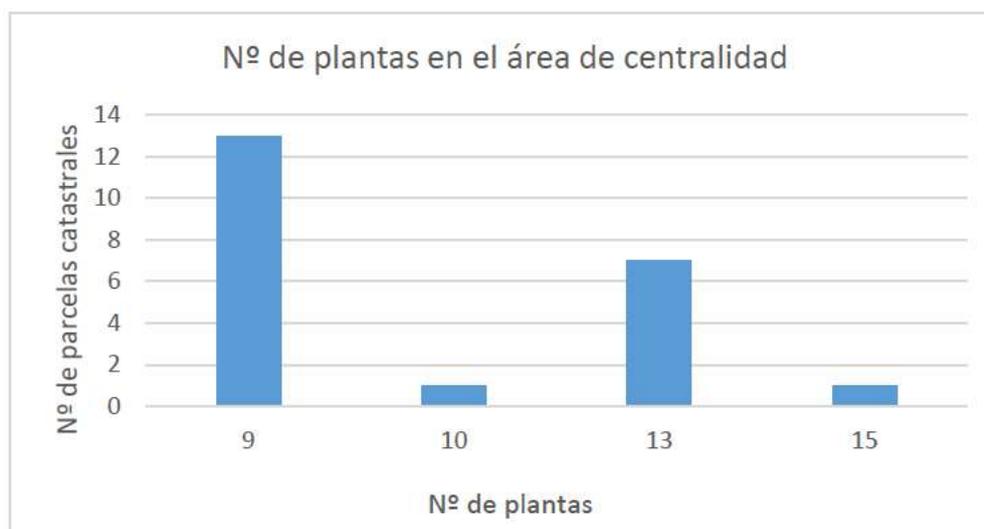


**Figura 194. Número de parcelas catastrales con determinada altura máxima (En nº de plantas) en El Grillerero**

Los bloques residenciales de El Grillerero cuentan con 5 y 6 plantas, mientras que el resto de edificios (equipamientos, comerciales, etc.) varían entre 1 y 4 plantas

#### 5.5.4.11. ÁREA DE CENTRALIDAD

Dado que se trata de un área en ejecución en el momento actual de la redacción del plan, existen pocos edificios de alta en catastro. Según el plan parcial aprobado, las manzanas residenciales tendrán diferentes alturas dentro de la propia parcela, generando una composición urbana más variada que en los tradicionales ensanches de manzana cerrada. En general, la altura máxima permitida en las parcelas es de B+VII+Át o B+XI+Át, con la salvedad de la parcela 1 de uso hotelero, con un área circular de B+XIV alturas permitidas.

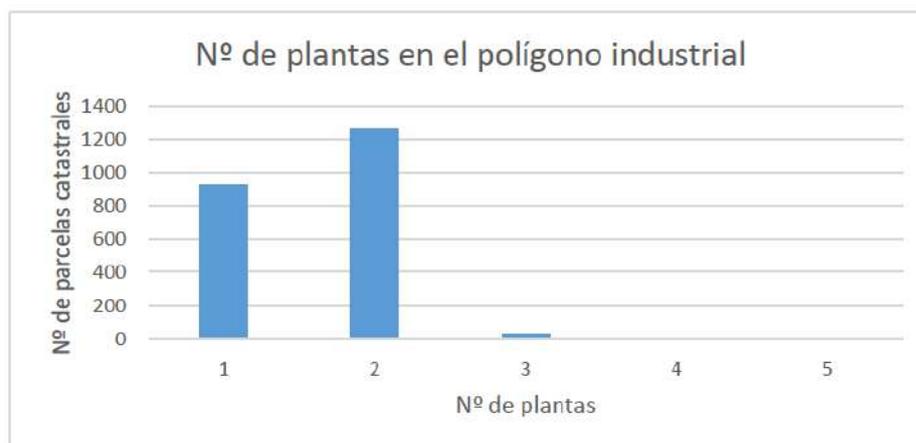


**Figura 195.** Nº de parcelas catastrales con determinada altura máxima (En nº de plantas) en el área de centralidad.



**Figura 196.** Manzana construida con diferentes alturas en el área de centralidad.

#### 5.5.4.12. EL POLÍGONO INDUSTRIAL



**Figura 197.** Número de parcelas catastrales con determinada altura máxima (En nº de plantas) en el polígono industrial

El polígono industrial se compone fundamentalmente de naves de 1 y 2 plantas, aunque sus tipologías son muy variadas.

#### 5.5.4.13. EL GUIJAR

Dentro del polígono, en el área del Guijar abundan más las tipologías de 1 planta frente a las de 2 (más comunes en el resto del tejido industrial).

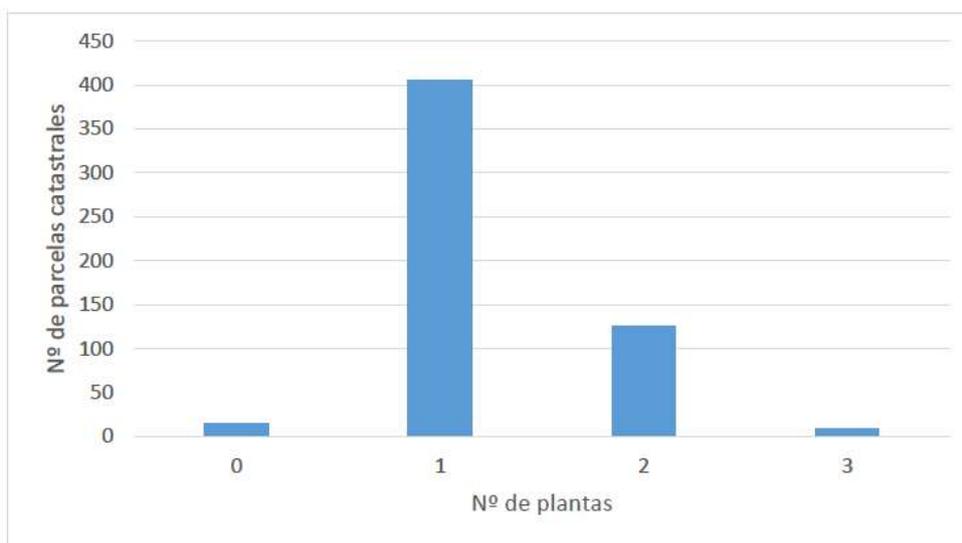


Figura 198. Número de parcelas catastrales con determinada altura máxima (En nº de plantas) en El Guijar

#### 5.5.4.14. EL ROMERAL

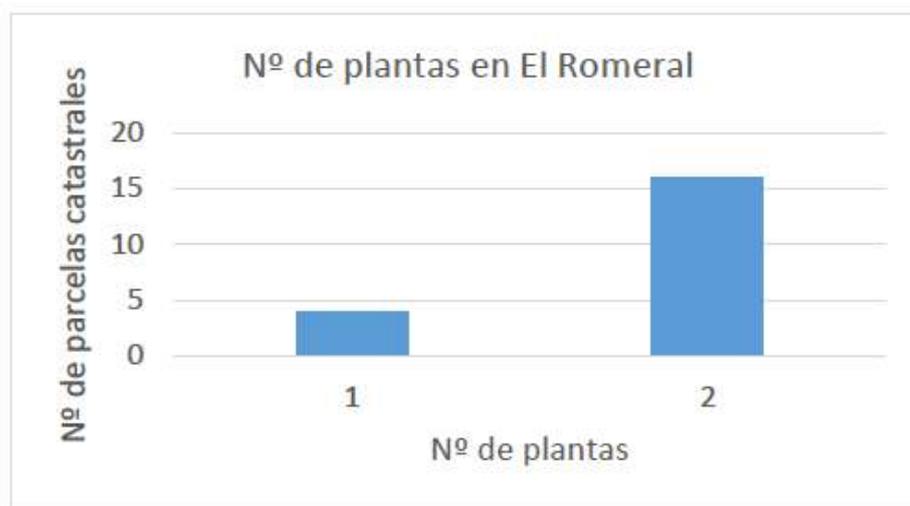


Figura 199. Número de parcelas catastrales con determinada altura máxima (En nº de plantas) en El Romeral

En El Romeral existen 4 viviendas de una planta y 16 viviendas de dos plantas.



## B. LOS ENSANCHES DEL CASCO

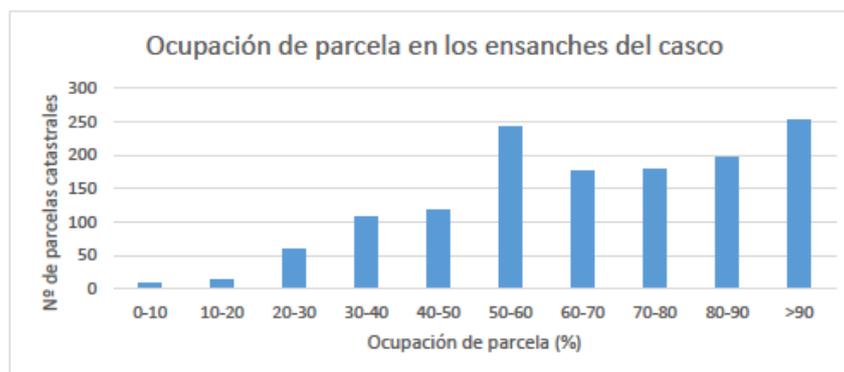


Figura 202. Número de parcelas catastrales con determinada ocupación en los ensanches del casco

Al igual que en el casco tradicional, la ocupación en sus ensanches también es alta. En el caso de los edificios de bloque abierto, éstos ocupan toda la parcela salvo por los patios de ventilación. Por otro lado, existen tipologías entre medianeras similares a las del casco tradicional y promociones de vivienda unifamiliar con jardín trasero con menor ocupación.

## C. LA POVEDA

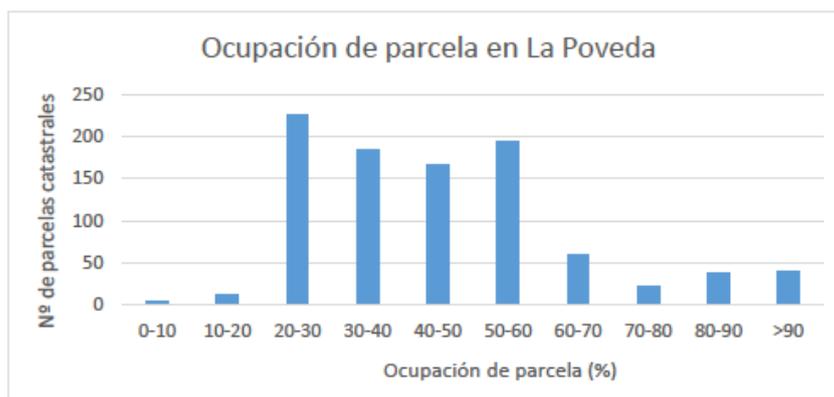


Figura 203. Número de parcelas catastrales con determinada ocupación en La Poveda

Las parcelas de vivienda unifamiliar de La Poveda cuentan con ocupaciones de parcela entre el 20 y el 60%, mientras que las parcelas del tejido original y de los ensanches de bloque abierto cuentan con ocupaciones cercanas al 100%.

## D. NUEVO GUIJAR



Figura 204. Número de parcelas catastrales con determinada ocupación en Nuevo Guijar

Las parcelas unifamiliares de Nuevo Guijar en general oscilan entre el 30% y el 60% de ocupación, liberando el resto de la parcela para jardines privados.

#### E. LOS VILLARES



Figura 205. Número de parcelas catastrales con determinada ocupación en Los Villares

La ocupación de parcela en los Villares en general es baja, oscilando fundamentalmente entre el 20% y el 50%, aunque alcanza porcentajes más elevados en el caso de algunas promociones de bloque abierto como las de la plaza de la alegría.

#### F. VALDELARCIPRESTE

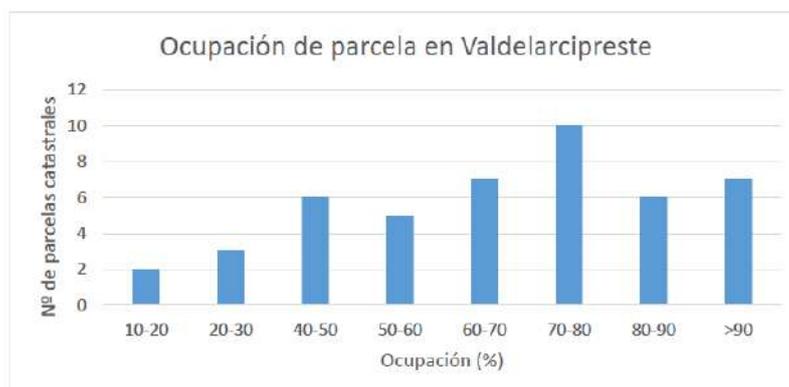


Figura 206. Número de parcelas catastrales con determinada ocupación en Valdelarcipreste

Las tipologías edificatorias de Valdelarcipreste, pese a ser muy homogéneas en su morfología e imagen exterior, presentan ocupaciones de parcela variadas por el abanico de configuraciones de su espacio interbloque. Éste va desde la titularidad pública (ocupaciones de parcela altas) hasta la inclusión de generosas zonas de ocio privadas (ocupaciones de parcela bajas). Por otro lado, las pequeñas construcciones de la manzana junto al área de centralidad presentan en general ocupaciones altas similares al tejido del casco tradicional.

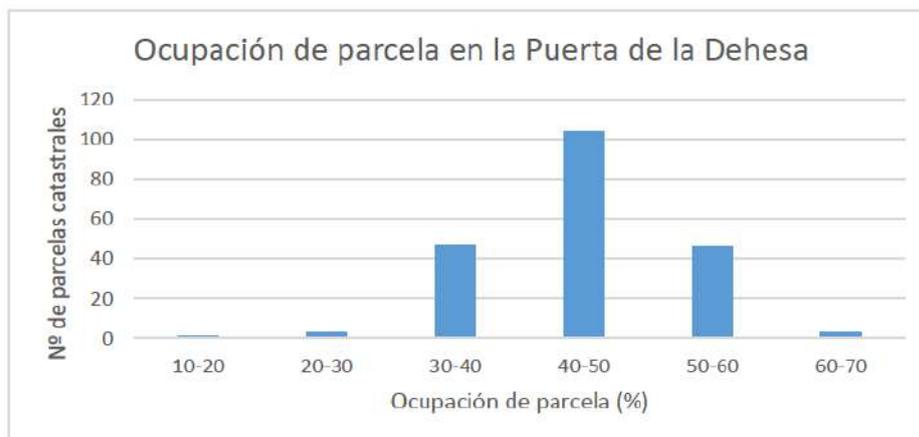
#### G. LA PERLITA



Figura 207. Número de parcelas catastrales con determinada ocupación en La Perlita

La Perlita cuenta con ocupaciones de parcela relativamente bajas (30-60%) tanto en las tipologías de manzana cerrada como en las de vivienda unifamiliar, destinando la superficie libre de parcela a zonas ajardinadas o de ocio.

#### H. PUERTA DE LA DEHESA



**Figura 208. Número de parcelas catastrales con determinada ocupación en Puerta de La Dehesa**

La ocupación de las parcelas de Puerta de la Dehesa de nuevo oscila entre el 30% y el 60%, siendo algo más baja para las parcelas unifamiliares que para las promociones en altura.

#### I. CERRO DE LA CASTAÑA



**Figura 209. Número de parcelas catastrales con determinada ocupación en el Cerro de La Castaña**

Las parcelas de vivienda unifamiliar del Cerro de la Castaña cuentan con ocupaciones de en torno al 50%, mientras que las dos promociones en altura presentan ocupaciones del orden del 35%.

#### J. EL GRILLERO



**Figura 210. Número de parcelas catastrales con determinada ocupación en El Grillerero**

Al igual que sucede en Valdelarcipreste, en el Grillero las ocupaciones de parcela son diversas pese a la homogeneidad morfológica de las edificaciones. En este caso también se explica por las dimensiones y titularidad del espacio interbloque, aunque en este caso las zonas de ocio privadas son bastante mayores, por lo que las ocupaciones de parcela tienden a ser más bien bajas (10%-50%).

#### K. ÁREA DE CENTRALIDAD

Dado que se trata de un área en proceso de construcción en el momento actual de la redacción del Plan, existen pocos edificios de alta en catastro por lo que no se puede realizar una valoración precisa de los datos de ocupación del ámbito. Según el Plan Parcial aprobado, las manzanas residenciales se conformarán con un fondo edificable de 12m y una altura máxima de 15 plantas, lo que hasta el momento ha generado una ocupación en planta alrededor del 80% en las parcelas edificadas.

#### L. EL POLÍGONO INDUSTRIAL

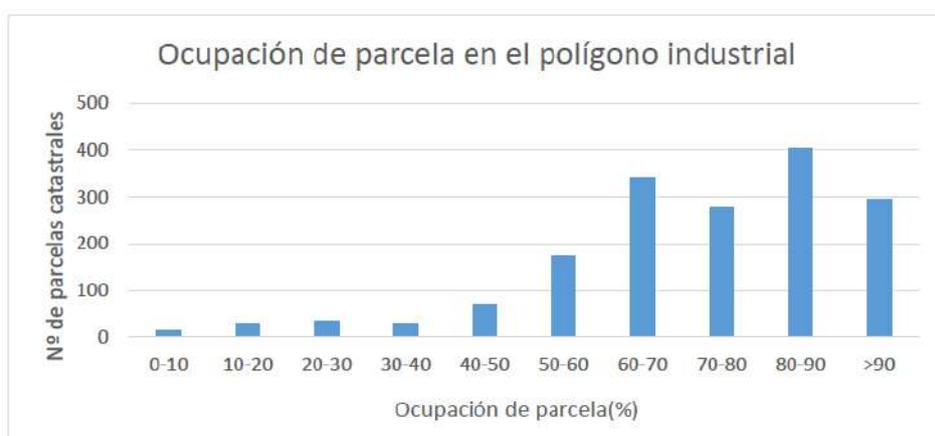


Figura 211. Número de parcelas catastrales con determinada ocupación en el polígono industrial

Pese a la variedad tipológica de las edificaciones del polígono, existe un mayor número de parcelas con alta ocupación, debido a la gran cantidad de pequeñas parcelas ocupadas totalmente (o casi totalmente) por edificación.

#### M. EL GUIJAR

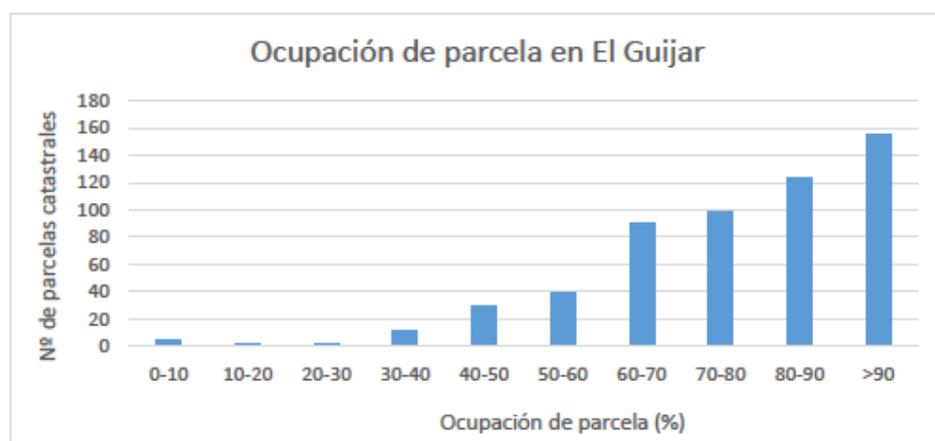


Figura 212. Número de parcelas catastrales con determinada ocupación en El Guijar

Las ocupaciones de parcela del Guijar son similares a las del polígono, aunque en esta zona en concreto son más frecuentes las pequeñas naves adosadas que ocupan la totalidad de la parcela.

## N. EL ROMERAL

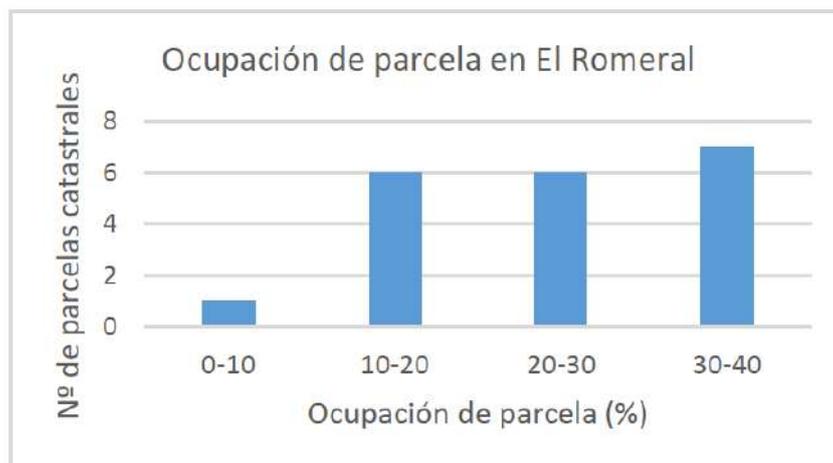


Figura 213. Número de parcelas catastrales con determinada ocupación en El Romeral

Las ocupaciones de parcela en el Romeral son del 10% al 40%

## 5.5.5.2. EDIFICABILIDAD DE PARCELA

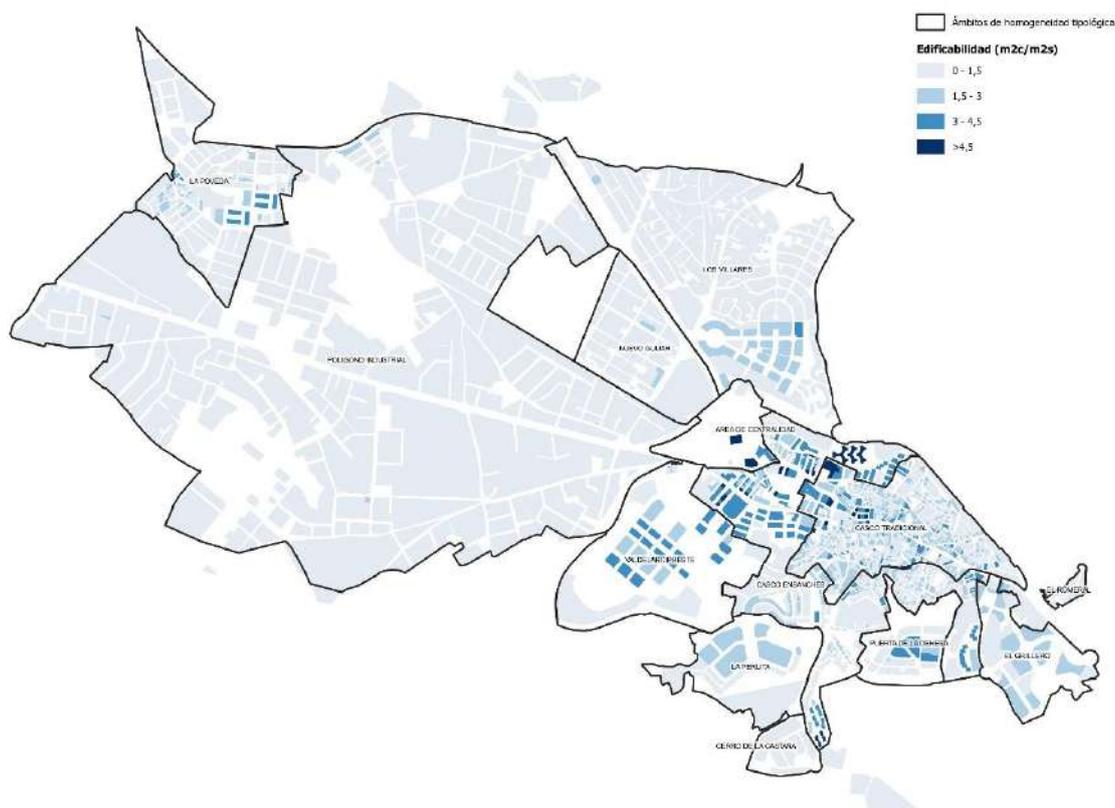


Figura 214. Edificabilidad de parcelas en Arganda del Rey

## A. EL CASCO TRADICIONAL

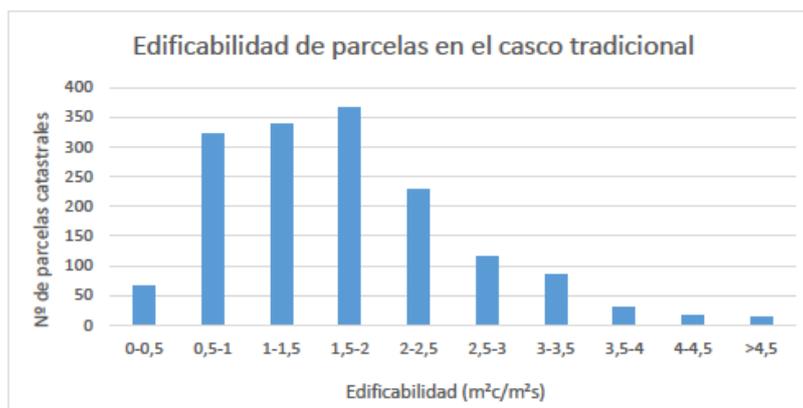


Figura 215. Número de parcelas catastrales con determinada edificabilidad en el casco tradicional

Las edificabilidades de parcela en el casco tradicional son bastante variadas. La mayoría de parcelas se ubican en un amplio abanico entre los 0,5 m²c/m²s y los 3,5 m²c/m²s, lo cual se debe a la variedad de situaciones de ocupación y nº de plantas de las edificaciones entre medianeras.

## B. EL CASCO (ENSANCHES)

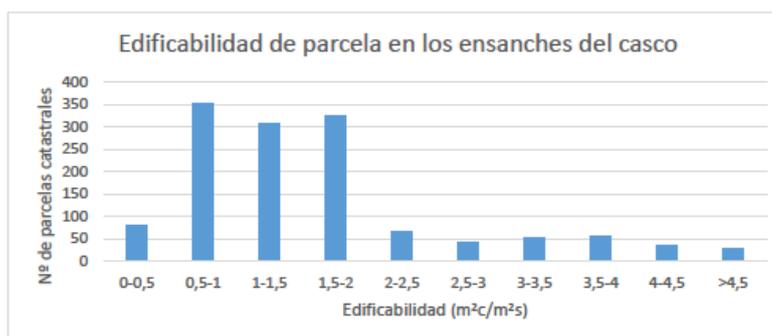


Figura 216. Número de parcelas catastrales con determinada edificabilidad en los ensanches del casco

Las edificabilidades de los ensanches del casco son similares a las del casco tradicional, aunque con una clara diferenciación en la frecuencia de parcelas con edificabilidades entre 0,5 m²c/m²s y 2 m²c/m²s y las de mayor edificabilidad. Esto se debe a la mayor subdivisión parcelaria de las tipologías de vivienda unifamiliar y entre medianeras frente a las de bloque abierto.

## C. LA POVEDA



Figura 217. Número de parcelas catastrales con determinada edificabilidad en La Poveda

Las parcelas más abundantes en La Poveda son aquellas con edificabilidades bajas (en el entorno de los  $0,5 \text{ m}^2\text{c}/\text{m}^2\text{s}$  -  $1,5 \text{ m}^2\text{c}/\text{m}^2\text{s}$ ), que se corresponden fundamentalmente con las viviendas unifamiliares, mientras que las parcelas del tejido original y de los ensanches de bloque abierto cuentan con edificabilidades más altas.

#### D. NUEVO GUIJAR



Figura 218. Número de parcelas catastrales con determinada edificabilidad en Nuevo Guijar

Las moderadas edificabilidades de Nuevo Guijar (mayoritariamente entre  $0,75 \text{ m}^2\text{c}/\text{m}^2\text{s}$  y  $1,2 \text{ m}^2\text{c}/\text{m}^2\text{s}$ ) responden a un modelo edificatorio de viviendas unifamiliares en varias plantas con jardín trasero y bloques bajos.

#### E. LOS VILLARES



Figura 219. Número de parcelas catastrales con determinada edificabilidad en Los Villares

Las edificabilidades en los Villares en general son bajas, oscilando fundamentalmente entre  $0,2 \text{ m}^2\text{c}/\text{m}^2\text{s}$  y  $1,2 \text{ m}^2\text{c}/\text{m}^2\text{s}$  aunque alcanza valores más elevados en el caso de las promociones de bloque abierto próximas a la Avenida de Valdearganda.

## F. VALDELARCIPRESTE

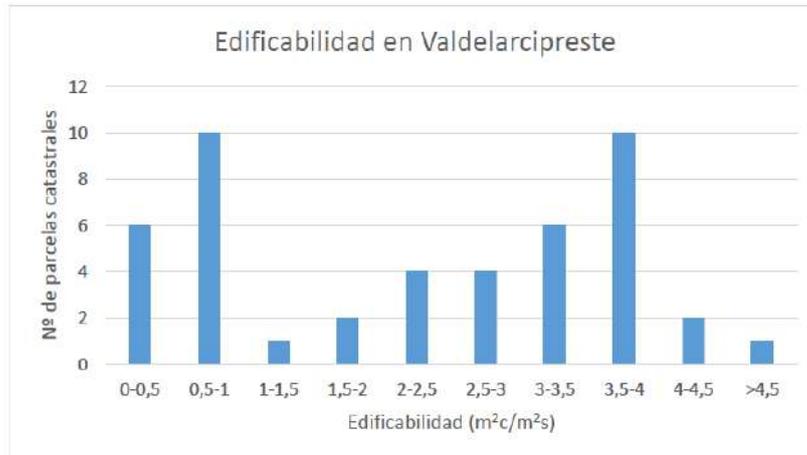


Figura 220. Número de parcelas catastrales con determinada edificabilidad en Valdelarcipreste

Las edificabilidades en Valdelarcipreste son bastante variadas por los mismos motivos mencionados en el apartado de ocupaciones de parcela.

## G. LA PERLITA



Figura 221. Número de parcelas catastrales con determinada edificabilidad en La Perlita

Las edificabilidades en La Perlita oscilan sobre todo entre los 0,75 m²c/m²s y los 2,15 m²c/m²s, siendo algo más bajas para las parcelas de vivienda unifamiliar y mayores para las parcelas de manzana cerrada.

## H. PUERTA DE LA DEHESA

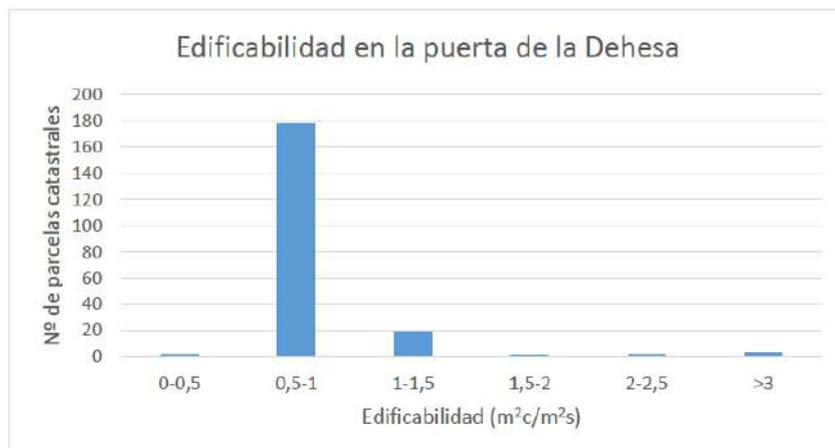


Figura 222. Número de parcelas catastrales con determinada edificabilidad en Puerta de la Dehesa

La edificabilidad de las parcelas de Puerta de la Dehesa se sitúa mayoritariamente entre el 0,5 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s y 1 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s, aunque alcanza valores más altos (2 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s - 3m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s) para las promociones en altura.

#### I. CERRO DE LA CASTAÑA



Figura 223. Número de parcelas catastrales con determinada edificabilidad en Cerro de la Castaña

Las parcelas de vivienda unifamiliar del Cerro de la Castaña cuentan con edificabilidades de alrededor de 1 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s, mientras que las dos promociones en altura presentan valores de 1,27 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s y 1,42 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s.

#### J. EL GRILLERO



Figura 224. Número de parcelas catastrales con determinada edificabilidad en El Grillerio

Las edificabilidades en El Grillerio son bastante variadas por los mismos motivos mencionados en el apartado de ocupaciones de parcela.

#### K. ÁREA DE CENTRALIDAD

Dado que se trata de un área en ejecución en el momento actual de la redacción del plan, los edificios de alta en catastro no ofrecen una idea precisa del futuro de la actuación. Atendiendo a las superficies edificables por parcela del plan parcial aprobado, se han obtenido las edificabilidades en m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s, que varían principalmente entre 3 y 7,5.

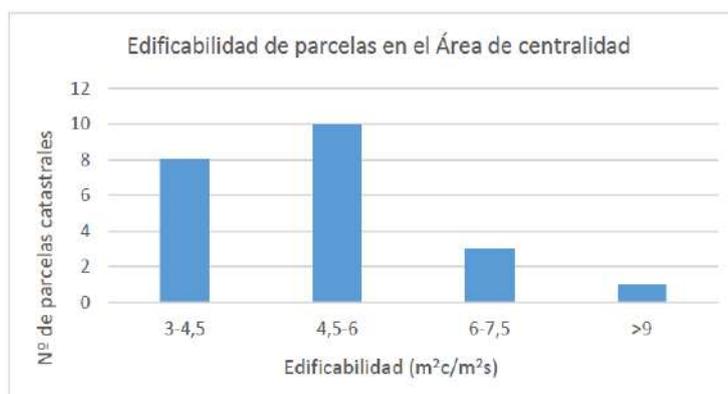
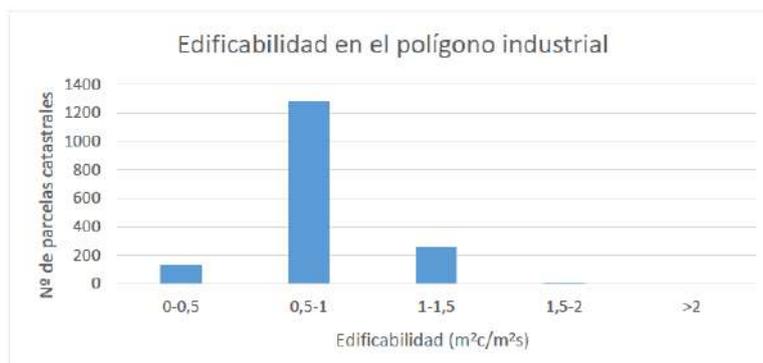


Figura 225. Número de parcelas catastrales con determinada edificabilidad en el área de centralidad

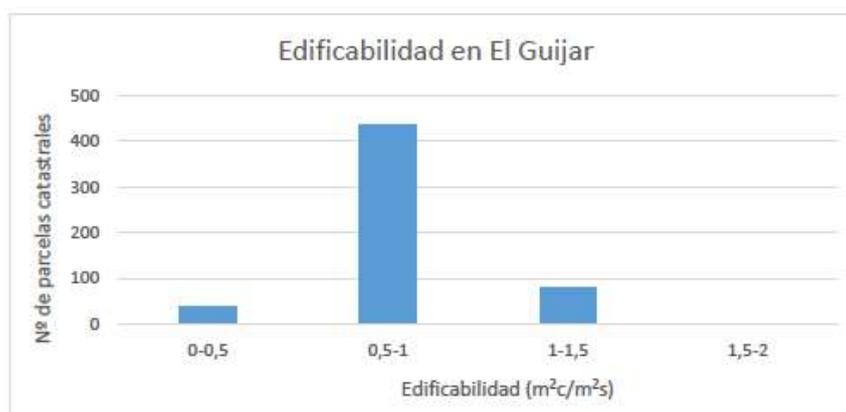
## L. EL POLÍGONO INDUSTRIAL



**Figura 226. Número de parcelas catastrales con determinada edificabilidad en el polígono industrial**

Pese a la variedad tipológica de las edificaciones del polígono, las edificabilidades de parcela se mueven en una horquilla no muy amplia entre los  $0,5\text{m}^2\text{c}/\text{m}^2\text{s}$  y los  $1,2\text{m}^2\text{c}/\text{m}^2\text{s}$ .

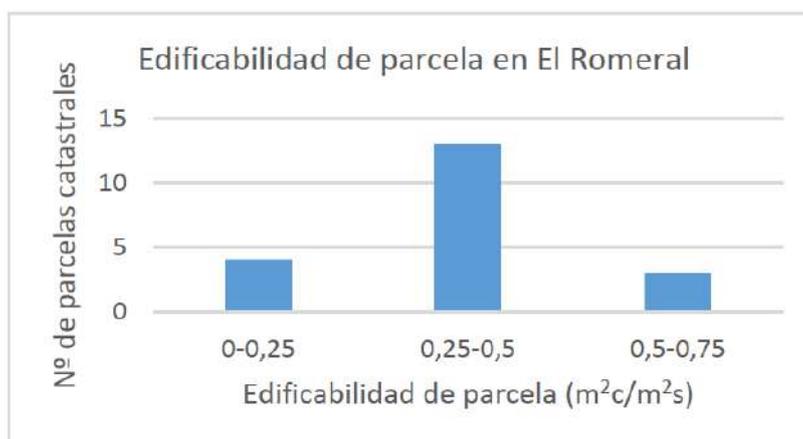
## M. EL GUIJAR



**Figura 227. Número de parcelas catastrales con determinada edificabilidad en El Guijar**

Las edificabilidades en El Guijar presentan aproximadamente los mismos valores que en el resto del polígono.

## N. EL ROMERAL



**Figura 228. Número de parcelas catastrales con determinada edificabilidad en El Romeral**

Las parcelas de El Romeral presentan edificabilidades reducidas, principalmente en el rango de los  $0,25\text{m}^2\text{c}/\text{m}^2\text{s}$  y los  $0,5\text{m}^2\text{c}/\text{m}^2\text{s}$ .

## 5.6. EL ESPACIO PÚBLICO

### 5.6.1. CARÁCTER

El carácter de un núcleo urbano se define por sus espacios públicos. Se trata de una red de lugares de propiedad pública o de uso público que forman las calles, espacios abiertos e instalaciones públicas y que constituyen el esqueleto sobre el cuál se asienta todo lo demás. El escenario sobre el que se desarrollan múltiples actividades desde los desplazamientos cotidianos al ocio o las relaciones sociales.

Los diferentes espacios públicos presentan características distintas dentro de la variedad de ámbitos que componen el núcleo urbano de Arganda del Rey.

#### 5.6.1.1. EL CASCO

El casco tradicional se caracteriza por ser el área más compacta de Arganda y por lo tanto cuenta con pocos espacios libres y zonas verdes. El más representativo es la plaza de la Constitución, frente a la parroquia de San Juan Bautista. Se trata de un lugar con una notable actividad comercial, aunque su situación en una bifurcación de la calle Juan de la Cierva dificulta su accesibilidad peatonal, desligando el espacio de estancia del contacto con las fachadas que delimitan la plaza.



Figura 229. Plaza de la Constitución. Fuente: Ayuntamiento de Arganda

#### 5.6.1.2. LA POVEDA

La red de espacio público de La Poveda es en general resultado de la subordinación de los espacios a su trama urbana. Sus calles están dedicadas principalmente a la circulación rodada, siendo especialmente notable la presencia de vehículos privados estacionados, con excepción de la Vía Verde que atraviesa el barrio. Cuenta con algunos pequeños parques infantiles, un área canina, unas pistas deportivas y un conjunto de espacios interbloque ajardinados en torno a los bloques de vivienda colectiva. La única gran pieza de espacio público es el parque 1º de Mayo, que lo separa del polígono industrial.

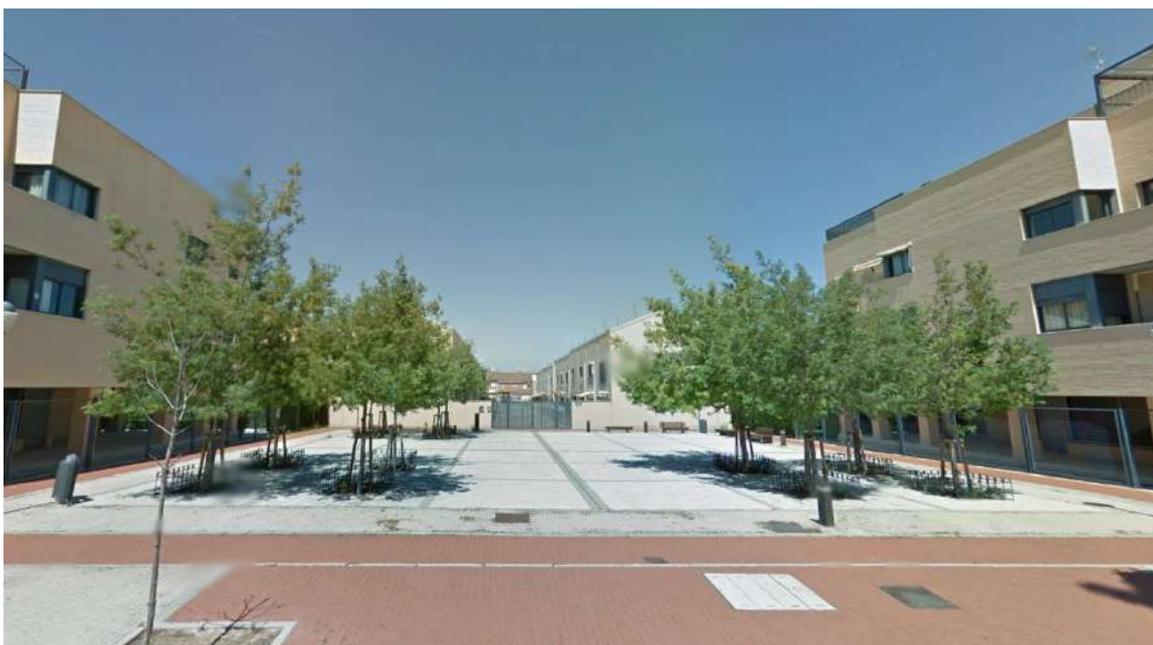


*Figura 230. Espacio público interbloque en La Poveda*

### 5.6.1.3. NUEVO GUIJAR

La estructura urbana de Nuevo Guijar se basa en dos calles principales perpendiculares entre sí (Avenida República Argentina y Avenida de México) y una serie de calles secundarias de convivencia tratadas con un pavimento continuo. Dichas calles actúan como espacio público de vecindad para las viviendas unifamiliares, que se complementa con 6 pequeñas plazas de 30x30m en sus extremos. En general, el espacio público del barrio cuenta con arbolado y dimensiones adecuadas.

Las plazas presentan un alto porcentaje de suelo no permeable y carecen de equipamiento para otros usos más allá del estancial. Sin embargo, existe una franja al sur, en contacto con la Vía Verde, en la que se integran un parque infantil y un espacio para la actividad física al aire libre.



*Figura 231. Plaza de la República Dominicana*

#### 5.6.1.4. LOS VILLARES

Los Villares cuenta con un tejido urbano que concentra sus espacios libres principales en áreas de gran tamaño y en general poco cualificados. En la zona norte, ligado al tejido de baja densidad, destaca el Parque de las Estrellas, con un área más antropizada equipada con juegos infantiles y una gran zona arbolada de carácter más forestal.

Por su parte, la zona sur, que aglutina los bloques de vivienda y equipamientos, cuenta con varios parques con algunas áreas de juegos infantiles, aunque en general se trata de espacios poco cualificados, con escaso ajardinamiento y mobiliario urbano.



*Figura 232. Parque en la zona este de Los Villares y plaza de la Alegría*

La plaza de la Alegría, por ejemplo, pese a sus 100 m de diámetro y a la singularidad de su forma circular, actúa en realidad como un centro de rotonda vinculada al ámbito peatonal por tan sólo dos pasos de cebrá. Además carece totalmente de espacios de sombra o cobijo, limitándose su acondicionamiento a una serie de árboles y farolas dispuestos de forma concéntrica.

#### 5.6.1.5. VALDELARCIPRESTE

La trama ortogonal de Valdelarcipreste no incluye espacios públicos significativos más allá de un eje peatonal discontinuo que atraviesa el ámbito en dirección sureste-noroeste. Éste se compone por una franja central de 12m de césped o áreas infantiles y sendas aceras de 8,5m a los lados.



*Figura 233. Eje peatonal en el área interbloque en Valdelarcipreste*

Por otro lado, la explanación realizada para la construcción del ámbito ha generado en sus bordes extensas zonas verdes (en general sin ajardinar) que absorben las diferencias de cota con el paisaje

circundante a través de fuertes pendientes. Entre ellas se encuentran la fortificación del Cerro Melero, uno de los hitos patrimoniales del municipio y el olivar Ronda del Sur, que hace de frontera entre Valdelarcorpreste y los crecimientos meridionales del casco.

#### 5.6.1.6.LA PERLITA

La Perlita organiza su trama urbana a ambos lados de un bulevar N-S con una isla central de 30m de ancho que contiene una cancha de baloncesto y juegos infantiles.

Rodeando el barrio por el este se extiende un área verde en pendiente que culmina en el sur con el Cerro de La Perlita, que por su altura cuenta con buenas vistas sobre la dehesa del carrascal. En general, el espacio público de este desarrollo está poco cualificado, pues las áreas ajardinadas privadas en el interior de las manzanas residenciales sustituyen al espacio público como lugar de ocio.



*Figura 234. Área infantil en el eje central de La Perlita*

#### 5.6.1.7.PUERTA DE LA DEHESA

En Puerta de la Dehesa los espacios públicos principales se localizan al norte y sur del ámbito. Al Norte se ubica el parque del mirador, que en realidad se divide en 3 ámbitos ya que lo atraviesan las calles Velázquez y de la Góndola. Su nombre se debe a que cuenta con vistas hacia el este, ya que en esa dirección el terreno cae hacia la calle Real. Debido a esta accidentada topografía, el parque se resuelve en terrazas horizontales con taludes o áreas ajardinadas en pendiente entre ellas.



*Figura 235. Vistas desde el parque del mirador*

#### 5.6.1.8. CERRO DE LA CASTAÑA

La única zona verde de esta pequeña unidad de ejecución es un talud vegetal atravesado por un camino que separa las construcciones de la carretera M-313. Como es habitual en este tipo de promociones exclusivamente residenciales, el espacio público sirve únicamente de acceso a las viviendas, siendo las zonas libres privadas quienes atienden las necesidades de ocio y ajardinamiento.

Mención aparte merece la Dehesa del Carrascal, un área forestal de unas 140 Ha que linda con la margen sur del ámbito. Pese a que no se trata de una zona verde urbana, su cercanía a la zona sur de Arganda permite acceder a pie, por lo que cumple las funciones de área para el esparcimiento, ocio y deporte para los argandeños.



*Figura 236. Dehesa del Carrascal*

### 5.6.1.9. EL GRILLERO

El Grillero concentra toda su superficie destinada a zonas verdes y espacios libres en un gran parque de 41 Ha que divide el desarrollo en dirección NE-SO, separándolo del ámbito de suelo urbanizable El Grillero II. El parque se divide fundamentalmente en dos partes: una gran explanación ya desarrollada y un gran área aún sin ejecutar que rodea la ciudad del fútbol de Arganda. El área plana cuenta con algunas zonas de juegos infantiles y una cancha de baloncesto, pero carece de arbolado de gran porte o elementos que aporten sombra en los meses de verano. El área sin desarrollar, por su parte, cuenta con un talud consecuencia de la explanación realizada para la construcción de una promoción de 3 bloques junto al paseo de los navegantes, y está atravesado por un camino serpenteante para resolver las diferencias de cota, pero que sin embargo no llega a conectar con dicha promoción.



*Figura 237. Parque El Grillero*

### 5.6.1.10. ÁREA DE CENTRALIDAD

El área de centralidad establece dos ejes peatonales perpendiculares dentro de su trama urbana. El eje N-S une la estación de metro con la Plaza de la Concordia, aunque ésta última en realidad no actúa como plaza sino como espacio libre interior de viario completamente inaccesible. Además, pese a que en el plan parcial aprobado el eje pasa por encima de la Avenida del Ferrocarril, en la realidad ejecutada, esto se traduce simplemente en un paso de cebra. En cuanto al tratamiento de ambos ejes, el área correspondiente a zona verde se corresponde con una zona de tierra con parterres geométricos para la colocación de olivos. En paralelo al eje peatonal N-S, discurre un eje peatonal-ciclista secundario que pasa bajo la Avenida de Madrid para tener acceso directo a la ciudad deportiva Príncipe Felipe. Por último, en la cuña que forman la Carretera de Loeches y la Avenida de Valencia se ha generado un parque vallado perimetralmente y arbolado a través de olivos que cuenta con una pequeña área infantil.



Figura 238. Plano de imagen de áreas peatonales y zonas verdes públicas del PPRI

#### 5.6.1.11. EL POLÍGONO INDUSTRIAL

En general, el espacio público del polígono industrial de Arganda se destina fundamentalmente a la circulación rodada, de hecho, las pocas parcelas calificadas como zona verde se utilizan como aparcamiento improvisado (como la de la calle Latón con Finanzauto) o simplemente quedan sin uso (como la franja paralela al Camino del Valle). La única parcela calificada como zona verde que realmente está urbanizada como tal es el parque 1º de Mayo, en el límite con La Poveda y sirviendo a dicho núcleo. Se trata de un parque bastante arbolado y con diferentes ámbitos que acoge usos diversos (skatepark, juegos infantiles, zonas de césped...)



Figura 239. Zona verde en calle latón utilizada como aparcamiento

### 5.6.2. NIVEL DE DOTACIONES

Los espacios libres y las zonas verdes son lugares de uso público que deben ser accesibles y agradables. Son considerados por la Organización Mundial de la Salud (OMS) como un recurso imprescindible para el bienestar físico y emocional de las personas. Constituyen lugares de esparcimiento y recreo, propicios para las relaciones sociales que, en definitiva, contribuyen a hacer los núcleos urbanos más habitables.

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

La red de espacios libres del municipio de Arganda del Rey está formada por los siguientes lugares destacados:

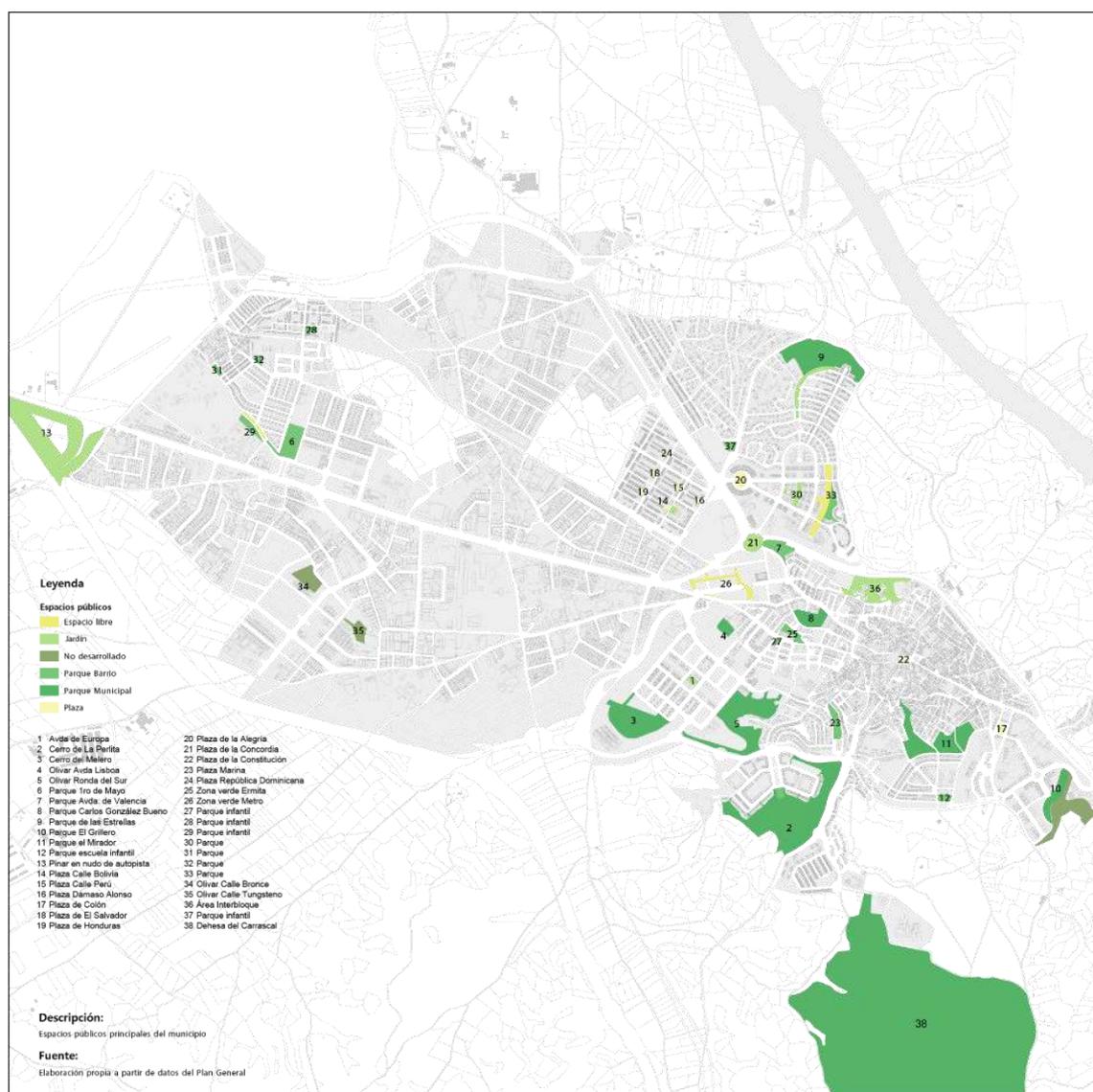


Figura 240. Zonas verdes. Fuente: Elaboración propia a partir de datos del Plan General.

Uno de los principales problemas de los espacios públicos principales del municipio es que algunos de ellos no cumplen realmente su función como lugares de ocio y esparcimiento para los ciudadanos, ya sea por su difícil acceso, por la pronunciada pendiente, o por su falta de arbolado, espacios de cobijo y mobiliario urbano. Por otro lado, la distribución de zonas verdes y espacios

libres es muy desigual dentro del municipio, siendo el casco tradicional y el polígono industrial las zonas con mayores dificultades a la hora de acceder a zonas verdes.

## 5.7. DOTACIONES

La red de dotaciones, integrada por las redes de equipamientos, infraestructuras y servicios, tiene gran importancia para el desarrollo de diversas funciones urbanas, así como para una adecuada dotación de servicios básicos al conjunto de la población; por tanto, el número, tipologías y distribución de los mismos resulta relevante para garantizar la calidad de vida urbana.

### 5.7.1. RELACIÓN DE EQUIPAMIENTOS

Se recogen a continuación los datos sobre equipamientos recabados de la información disponible de diversas fuentes de datos, principalmente del Ayuntamiento y de la Comunidad de Madrid, así como de los trabajos de campo realizados.

#### 5.7.1.1. ADMINISTRACIÓN (D-AD)

CÓDIGO	TIPO	NOMBRE	DIRECCIÓN	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )	CLASE DE SUELO	TITULARIDAD
D-AD-1	General	Ayuntamiento	Plaza de la Constitución 1	513,52	Urbano	Pública
D-AD-2	Supramunicipal	Juzgados	Calle Camino del Molino 3	4.441,03	Urbano	Pública
D-AD-3	Local	Centro de atención e información de la Seguridad Social	Calle Puente del Cura 3	205,85	Urbano	Pública
D-AD-4	Local	Agencia Tributaria	Calle Libertad 10	309,84	Urbano	Pública
D-AD-5	Local	Punto municipal del observatorio regional para la Violencia de Género	Avenida del Ejército 2	241,81	Urbano	Pública
D-AD-6	Local	Centro de servicios empresariales	Avenida Azucarera	1.862,14	Urbano	Pública

#### 5.7.1.2. SEGURIDAD Y PROTECCIÓN CIUDADANA (D-SP)

CÓDIGO	TIPO	NOMBRE	DIRECCIÓN	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )	CLASE DE SUELO	TITULARIDAD
D-SP-1	Local	Policia local	Avenida del Mediterráneo 7	5.950,75	Urbano	Pública
D-SP-2	Local	Cuartel de la Guardia Civil	Calle Real 90	2.767,73	Urbano	Pública
D-SP-3	Local	Protección Civil	Calle Portal de Belén 37	177,55	Urbano	Pública
D-SP-4	Local	Puesto principal de la Guardia Civil	Calle Mar de Alborán 5	1.954,66	Urbano	Pública
D-SP-5	Supramunicipal	Parque de Bomberos	Avenida de Madrid P.K. 22,5	12.253,31	No urbanizable	Pública

#### 5.7.1.3. ASISTENCIAL Y SOCIAL (D-AS)

CÓDIGO	TIPO	NOMBRE	DIRECCIÓN	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )	CLASE DE SUELO	TITULARIDAD
D-AS-1	Local	Centro de Día	Calle Bolivia 29	1.249,88	Urbano	Pública
D-AS-2	Local	Residencia infantil	Avenida del Instituto 30	1.959,85	Urbano	Pública
D-AS-3	General	Centro de Mayores	Paseo de la Estación 5	2.007,68	Urbano	Pública
D-AS-4	General	Residencia de Mayores	Camino Nuevo de la Dehesa 6	9.080,89	Urbano	Pública
D-AS-5	General	Residencia de Mayores	Camino Nuevo de la Dehesa 8D	44.995,58	Urbano	Pública
D-AS-6	Local	Centro de Atención Integral a Drogodependientes	Calle Virgen del Carmen	475,57	Urbano	Pública

D-AS-7	Local	Asociación APSA para niños con necesidades especiales	Calle Cóndor 9	5.824,15	Urbano	Privada
D-AS-8	Local	Espacio para mayores Caja Madrid Obra Social	Calle del Pilar 18	324,77	Urbano	Pública

## 5.7.1.4.CULTURAL (D-CU)

CÓDIGO	TIPO	NOMBRE	DIRECCIÓN	SUPERFICIE (m2)	CLASE DE SUELO	TITULARIDAD
D-CU-1	Local	Centro cultural Monserrat Caballé	Calle Mar de Alborán 1	9.848,43	Urbano	Pública
D-CU-2	Local	Centro Integrado La Poveda	Calle Formentera 1	1.259,53	Urbano	Pública
D-CU-3	General	Centro cultural Casa del Rey	Avenida del Ejército 7	346,36	Urbano	Pública
D-CU-4	Local	Estación museo del tren de Arganda	Av. de la Depuradora s/n	7.750,01	Urbano	Pública
D-CU-5	Local	Biblioteca municipal Pablo Neruda	Calle Tiendas 8	433,23	Urbano	Pública
D-CU-6	Local	Peña Taurina La Capea	Calle Real 121	884,48	Urbano	Pública
D-CU-7	Local	Centro Cívico Antonio Gala	Calle Carretas 51	533,00	Urbano	Pública

## 5.7.1.5.DEPORTIVO (D-DP)

CÓDIGO	TIPO	NOMBRE	DIRECCIÓN	SUPERFICIE (m2)	CLASE DE SUELO	TITULARIDAD
D-DP-1	General	Pistas deportivas baloncesto La Perlita	Calle Presidente Adolfo Suárez	1.030,83	Urbano	Pública
D-DP-2	-	Ciudad de fútbol Arganda del Rey	Calle Mar Cantábrico 21B	25.808,85	No urbanizable	Pública
D-DP-3	Local	Pistas de baloncesto	Avenida del Niño Jesús 5D	18.012,88	Urbano	Pública
D-DP-4	Local	Instalaciones deportivas Virgen del Carmen	Calle Mallorca s/n	19.002,18	Urbano	Pública
D-DP-5	Local	Estadio municipal de deportes Arganda del Rey	Avenida de Alcalá 3	20.862,26	Urbano	Pública
D-DP-6	Local	Pádel Club Arganda	Ronda del Sur 43	4.898,05	Urbano	Pública
D-DP-7	Local	Polideportivo Alberto Herreros	Ronda del Sur 43	3.570,00	Urbano	Pública
D-DP-8	Local	Pistas de tenis y piscina Los Villares	Calle Santa Elía 2	2.887,76	Urbano	Privada
D-DP-9	Local	Piscinas	Calle Gustavo Adolfo Bécquer 18	939,65	Urbano	Privada

## 5.7.1.6.DOCENTE (D-DO)

CÓDIGO	TIPO	NOMBRE	DIRECCIÓN	SUPERFICIE (m2)	CLASE DE SUELO	TITULARIDAD
D-DO-1	General	IES José Saramago	Avenida de Valdearganda 8	14.099,10	Urbano	Pública
D-DO-2	Local	Casa de niños	Calle Gran Vía 24	578,57	Urbano	Pública
D-DO-3	Local	EEl Pinceladas	Camino de la Poveda 5	3.146,18	Urbano	Pública
D-DO-4	General	IES Grande Covián	Camino del Molino 8	15.708,66	Urbano	Pública
D-DO-5	Local	EEl Tesoros	Calle de la Felicidad 4	6.818,89	Urbano	Pública
D-DO-6	Local	CEIP Nuestra Señora de la Milagrosa	Calle Leonor de Cortinas 2	7.856,61	Urbano	Pública
D-DO-7	Local	Colegio Público Antonio Machado	Calle Tenerife s/n	9.568,11	Urbano	Pública
D-DO-8	Local	Escuela educación infantil Gloria Fuertes	Calle León Felipe 24	1.313,55	Urbano	Pública
D-DO-9	General	CEIP San Juan Bautista	Calle Isaac Peral 20	15.543,92	Urbano	Pública

D-DO-10	Local	CEIP León Felipe	Calle de Siete Vientos s/n	9.001,13	Urbano	Pública
D-DO-11	Local	Colegio Federico García Lorca	Avenida del Niño Jesús s/n	1.262,66	Urbano	Pública
D-DO-12	Local	Colegio Miguel Hernández	Calle Doctor Marañón 7	8.303,08	Urbano	Pública
D-DO-13	Local	CEIP Carretas	Calle Grupo Escolar 1	3.605,36	Urbano	Pública
D-DO-14	Local	IES La Poveda	Calle Monte Potrero s/n	13.367,71	Urbano	Pública
D-DO-15	Local	Escuela de educación infantil	Calle Piragua 2	2.151,81	Urbano	Pública
D-DO-16	Local	CEIP Benito Pérez Galdós	Calle León Felipe 32	39.423,54	Urbano	Pública
D-DO-17	Local	IES El Carrascal	Avenida del Instituto s/n	12.338,69	Urbano	Pública
D-DO-18	Local	Escuela de Adultos Enrique Tierno Galván	Calle Real 94	2.767,73	Urbano	Pública
D-DO-19	Local	Colegio Público Rosalía de Castro	Calle Rosa Luxemburgo 2	7.642,70	Urbano	Pública
D-DO-20	Local	UNED	Calle Santa Teresa s/n	916,06	Urbano	Pública
D-DO-21	General	Colegio Malvar	Calle Comprensión 16	20.823,16	Urbano	Privada
D-DO-22	Local	Colegio Virgen de la Soledad	Calle de Berlín 3	39.423,54	Urbano	Privada

## 5.7.1.7.RELIGIOSO (D-RE)

CÓDIGO	TIPO	NOMBRE	DIRECCIÓN	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )	CLASE DE SUELO	TITULARIDAD
D-RE-1	Local	Parroquia San Sebastián Mártir	Calle de la Solidaridad 2	3.544,00	Urbano	Privada
D-RE-2	Local	Parroquia San Gabriel	Avenida del Niño Jesús	379,36	Urbano	Privada
D-RE-3	Local	Ermита de San Roque	Ronda de los Almendros 50	243,20	Urbano	Pública
D-RE-4	General	Ermита Virgen de la soledad	Avenida del Ejército 30	559,80	Urbano	Pública
D-RE-5	Local	Parroquia de San Juan Bautista	Plaza de la Constitución	2.490,11	Urbano	Pública
D-RE-6	-	Ermита	Calle Real con Ronda del Olivar	-	Urbano	Privada

## 5.7.1.8.SANITARIO (D-SA)

CÓDIGO	TIPO	NOMBRE	DIRECCIÓN	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )	CLASE DE SUELO	TITULARIDAD
D-SA-1	Local	Centro de Salud Arganda Felicidad	Calle de la Felicidad 2	6.624,13	Urbano	Pública
D-SA-2	Local	Consultorio local La Poveda	Lugar Monte Alegre 11	826,28	Urbano	Pública
D-SA-3	General	Centro de salud Arganda del Rey	Camino del Molino s/n	5.591,37	Urbano	Pública
D-SA-4	Local	Centro de Especialidades	Calle Juan de la Cierva	570,78	Urbano	Pública
D-SA-5	General	Hospital Universitario del Sureste	Ronda del Sur 10	44.072,95	Urbano	Pública

## 5.7.1.9.SERVICIOS (D-SE)

CÓDIGO	TIPO	NOMBRE	DIRECCIÓN	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )	CLASE DE SUELO	TITULARIDAD
D-SE-1	Local	Gasolinera BP	Avenida del Ejército 44	1.470,32	Urbano	Privada
D-SE-2	-	Gasolinera Repsol	Avenida de Madrid 103	-	Urbano	Privada

## 5.7.1.10. EQUIPAMIENTO GENÉRICO NO DESARROLLADO (D-ND)

En Arganda existen 51 parcelas de uso dotacional sin desarrollar repartidas por el municipio, aún no adscritas a ningún uso dotacional específico, principalmente en las zonas del polígono industrial y de los desarrollos recientes.

## 5.7.1.11. OTROS EQUIPAMIENTOS (D-OT)

Además de los equipamientos listados, existen una serie de servicios desempeñados en parcelas privadas con otra calificación urbanística (residencial, industrial, comercial...) pero que cumplen la función de equipamiento. Éstos no se han incluido en el listado debido a que no se puede garantizar su continuidad en el tiempo. Algunas de ellas se listan a continuación:

CÓDIGO	NOMBRE	DIRECCIÓN	CLASE DE SUELO	TITULARIDAD
D-OT-1	Centro Geriátrico residencial Los Villares	Avenida de los Villares 1	Urbano	Pública
D-OT-2	Centro ocupacional Manos Tendidas	Avenida de la Azucarera 10	Urbano	Privada
D-OT-3	Andarines Escuela Infantil	Urbanización Los Cascabeles 13	Urbano	Privada
D-OT-4	Escuela de Educación Infantil Centro Alternia	Calle Puerta del Campo 26 bis	Urbano	Privada
D-OT-5	Escuela de Educación Infantil Mi pequeño mundo	Calle del Alcotán 7	Urbano	Pública
D-OT-6	Suma & más Formación Integral	Plaza Alegría 2	Urbano	Privada
D-OT-7	Escuela Infantil Chupetes	Calle Venezuela 23	Urbano	Privada
D-OT-8	Taller Céfora S.L.	Camino del Puente Viejo 2	Urbano	Privada
D-OT-9	ISFP en Emergencias y Protección Civil Claudio Galeno Arganda	Calle Bronce 29	Urbano	Privada
D-OT-10	Instalación Unión Fenosa La Poveda			Pública
D-OT-11	Iglesia evangelista Fuente de Vida	Calle Peñón de Gibraltar 70	Urbano	Privada
D-OT-12	Cáritas Interparroquial Arganda	Calle Juan XXIII 19	Urbano	Privada
D-OT-13	Iglesia Adventista del Séptimo Día en Arganda	Calle Maestro Miguel Chicote 7	Urbano	Privada
D-OT-14	Emmanuel Arganda Iglesia Pentecostal	Calle de la Cal 7	Urbano	Privada
D-OT-15	Elim Arganda Biserica Panticostala Iglesia Pentecostal	Calle San Sebastián 5	Urbano	Privada
D-OT-16	Biserica Penticostala Muntele Sionului Iglesia Pentecostal	Calle Camino del Sepulcro 7	Urbano	Privada
D-OT-17	Seguridad Social y Servicios Sociales	Calle Virgen del Pilar 1	Urbano	Pública
D-OT-18	Centro Cultural Pilar Miró	Calle Pablo Iglesias	Urbano	Pública
D-OT-19	Centro Deportivo Duque de Arganda	Calle San Sebastián 1	Urbano	Privada
D-OT-20	Casa parroquial	San Juan 15	Urbano	Privada
D-OT-21	Cruz Roja	Avenida del Ejército 32	Urbano	Privada
D-OT-22	Cementerio de animales El último Parque	Antigua Carretera de Valencia, P.K. 30	No urbanizable	Privada
D-OT-23	Pistas baloncesto El Grillero	Parque El Grillero	Urbano	Pública
D-OT-24	Hípica Las Lagunas	Lagunas de las Madres, Carretera de Chinchón, M-832, P.K. 1,8	No urbanizable	Privada
D-OT-25	Recinto Ferial Arganda del Rey	Avenida de Valencia con Calle Camino de Alcalá	Urbano	Privada

**5.7.2. SERVICIOS URBANOS (D-SU)**

El siguiente listado recoge los elementos principales de la red de servicios urbanos del municipio.

CÓDIGO	TIPO	NOMBRE	DIRECCIÓN	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )	CLASE DE SUELO	TITULARIDAD
D-SU-1	Local	Punto limpio polígono	Calle Río Tajuña	3.914,07	Urbano	Pública
D-SU-2	General	Cementerio del casco	Calle Doctor Escribano Ortiz	7.097,73	Urbano	Pública
D-SU-3	General	Cementerio afueras	Camino del Molino s/n	8.976,73	Urbano	Pública
D-SU-4	Local	Depósito municipal	Calle Alba	551,99	Urbano	Pública
D-SU-5	Local	Aparcamiento	Avenida Andalucía	241,81	Urbano	Pública

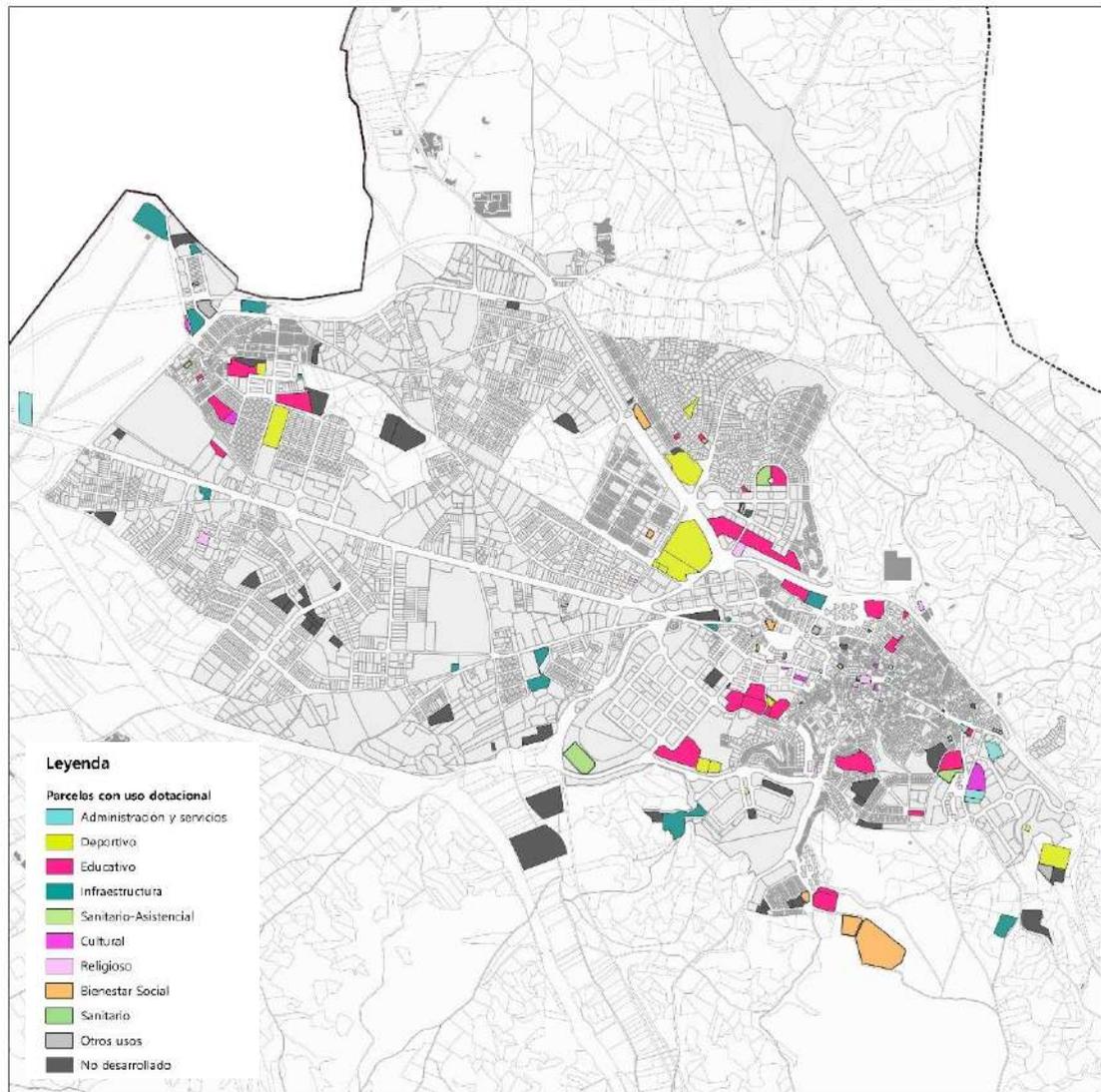
**5.7.3. INFRAESTRUCTURAS (D-IF)**

El siguiente listado recoge los elementos principales de la red de infraestructuras del municipio

CÓDIGO	TIPO DE RED	NOMBRE	DIRECCIÓN	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )	CLASE DE SUELO	TITULARIDAD
D-IF-1	Supramunicipal	Estación de metro La Poveda	Carretera M-300	7.501,00	Urbano	Pública
D-IF-2	Supramunicipal	Estación de metro Arganda del Rey	Paseo de la Estación 37	504,80	Urbano	Pública
D-IF-3	Local	EDAR La Poveda	Avenida de la Depuradora, 28500 Rivas-Vaciamadrid	19.816,67	Urbanizable no sectorizado	Pública
D-IF-4	Local	Subestación eléctrica	Camino de San Martín de la Vega 19	4.648,91	Urbano	Privada
D-IF-5	General	Depósito Arganda del Rey "La Perliita"	Calle Presidente José María Aznar	5.710,73	Urbano	Pública
D-IF-6	Local	Depósito de Arganda del Rey 1	Avenida de los Derechos Humanos	-	Urbano	Privada
D-IF-7	Local	Depósito	Vereda de la Perliita	-	Urbano	Privada
D-IF-8	Local	Depósito Arganda del Rey 3	Colonia Los Almendros		Urbano	Pública
D-IF-9	Local	Depósito de Arganda del Rey "La Perliita de La Dehesa"	Calle Góndola		No urbanizable	Pública
D-IF-10	Local	Subestación eléctrica	Calle Virgen del Pilar	-	Urbano	Privada

**5.7.4. NIVEL DE DOTACIONES**

Uno de los aspectos fundamentales a la hora de evaluar la red de equipamientos locales es el nivel de cobertura que estos proporcionan al conjunto del tejido urbano. Para ello, se emplea la base de equipamientos recogida anteriormente, empleando tan solo los equipamientos en funcionamiento en la actualidad.



**Figura 241. Equipamientos municipales.** Fuente: Elaboración propia a partir de datos de Plan General, fuentes de Datos Abiertos e información municipal

A partir de estos, y de su categorización por tipologías, se analiza el nivel de dotación desde dos puntos de vista.

En primer lugar, en términos cuantitativos, esto es, analizando la superficie de equipamientos de cada tipo en relación al número de habitantes, y comparando dicha relación con una serie de valores de referencia. Como valores de referencia se han empleado los estándares recogidos en la publicación “Parámetros dotacionales para la ciudad de los ciudadanos”, elaborado por Agustín Hernández Aja y Amaya Leiva Rodríguez, y que ha servido además como base para el establecimiento de estándares dotacionales e diversas publicaciones del Ministerio de Fomento. Se recogen a continuación los resultados de este análisis:

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

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

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

En términos generales, se comprueba que el nivel de dotación resulta adecuado en la mayoría de tipos, siendo especialmente relevante la dotación de servicios básicos de salud, educación y bienestar social, en los que se generan valores por encima o muy próximos al estándar –si bien con cierto margen de mejora en el ámbito educativo–.

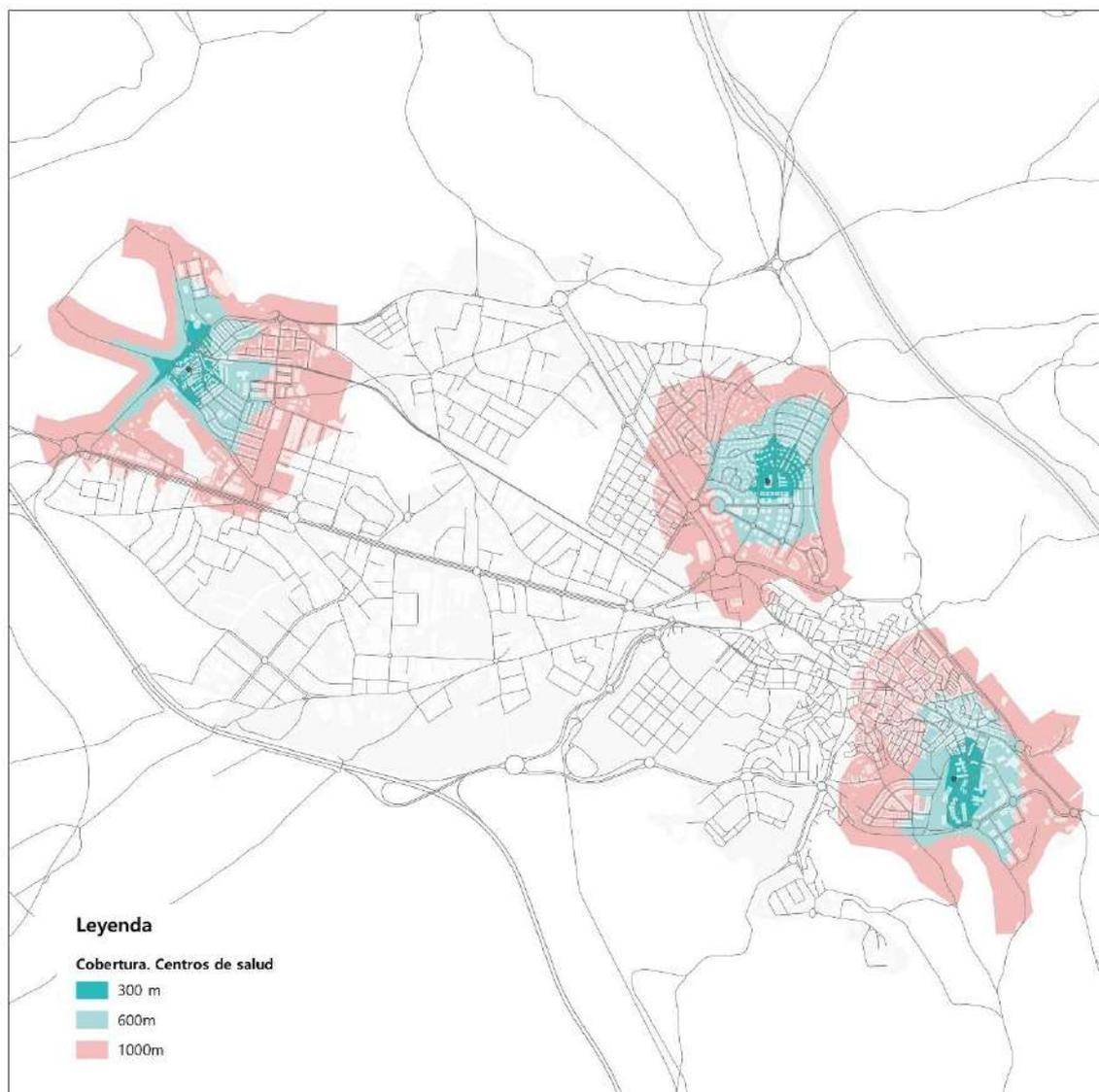
Junto a estos, los equipamientos educativos presentan también buenos niveles de dotación general, con ratios por habitante que dan cumplimiento a los estándares de cobertura.

La única tipología que presenta mayores deficiencias es la cultural, en los que los niveles de dotación presentan valores significativamente menores al estándar.

De cara a profundizar en estas valoraciones, y como segunda línea de análisis, resulta relevante evaluar separadamente cada una de las tipologías de equipamientos no desde el punto de vista de los niveles de dotación general sino desde su grado de cobertura y la proximidad a la población.

#### 5.7.4.1. SANITARIOS

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



**Figura 242. Nivel de cobertura de Centros de Salud. Fuente: Elaboración propia.**

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

#### 5.7.4.2. EDUCATIVOS.

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

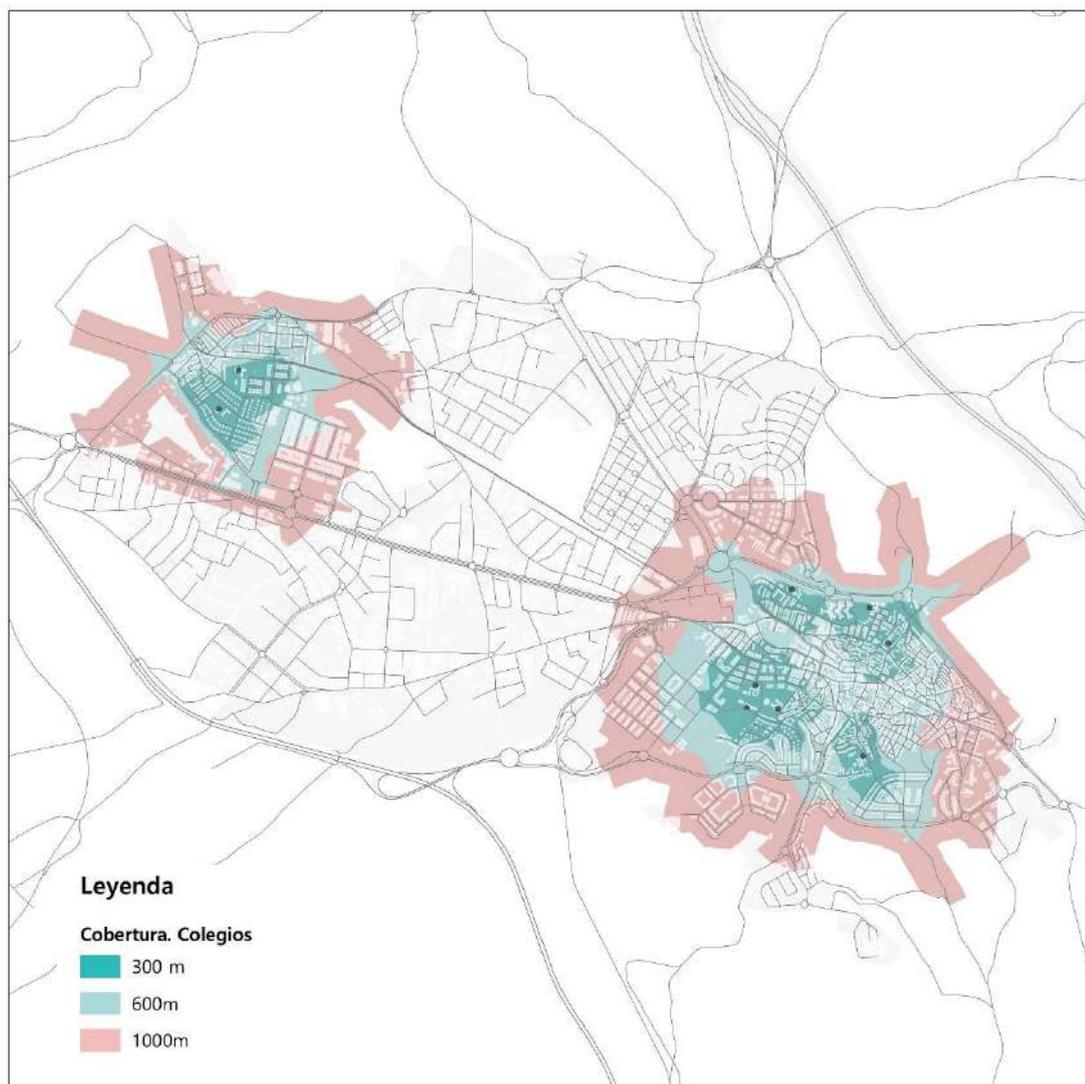
Esta red se completa con otras instalaciones que refuerzan la centralidad de la ciudad, concretamente la Escuela Municipal de Música y Danza “Montserrat Caballé”, y la extensión de la Escuela Oficial de Idiomas de Alcalá de Henares. Además, cuenta con un centro asociado de la UNED, pero no con ningún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



**Figura 243. Nivel de cobertura de Escuelas Infantiles. Fuente: Elaboración propia.**

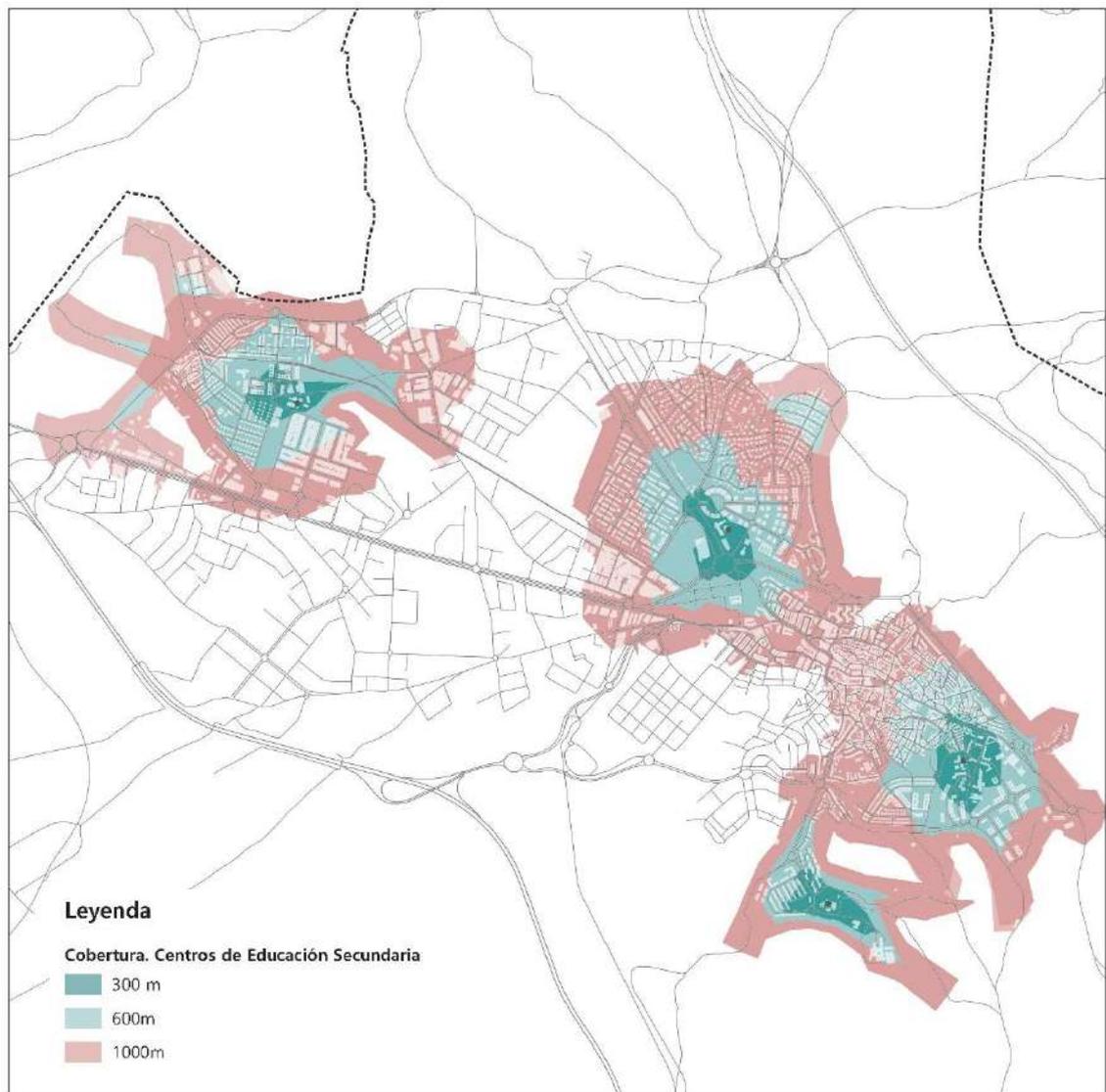
La dotación de escuelas infantiles presenta buenos niveles de cobertura, con gran parte de la población del municipio a menos de 1.000 metros de distancia. Tan solo El Guijar y la zona norte de Los Villares carecen de este nivel de cobertura, si bien ambas zonas cuentan con escuelas infantiles relativamente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

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



*Figura 244. Nivel de cobertura de Centros de Educación Primaria. Fuente: Elaboración propia.*

Por último, en relación a la dotación educativa, la cobertura de centros de secundaria se encuentra más equilibrada por la localización del IES José Saramago, que proporciona cobertura al barrio de Los Villares y El Guijar. No obstante, se detecta una cierta carencia en los barrios del suroeste del centro (Valdearcepestre, La Perilta), si bien la previsión de un nuevo Centro de Educación Secundaria en Valdearcepestre permitirá suplir dicha carencia.



*Figura 245. Nivel de Cobertura de Centros de Educación Secundaria. Fuente: Elaboración propia.*

### 5.7.4.3. EQUIPAMIENTOS PARA PERSONAS MAYORES

Arganda cuenta con un centro de mayores localizado en el Paseo de la Estación, y un Centro de día, "Antonio Mingote", que es un centro de Atención Integral a personas mayores para favorecer su autonomía a través de servicios gerontológicos, rehabilitación, fisioterapia, terapia ocupacional, atención y apoyo a las familias.

El centro de Mayores del Paseo de La Estación queda bastante alejado de los barrios situados en el este y sur del núcleo urbano, hecho especialmente significativo dados los altos porcentajes de población mayor que reside en el centro. Por su parte, el Centro de Mayores Antonio Mingote, situado en el Guijar, deja también fuera de los radios de cobertura de 1.000 metros a las zonas más al norte de Los Villares. Igualmente, La Poveda se encuentra completamente descubierta por equipamientos para personas mayores.

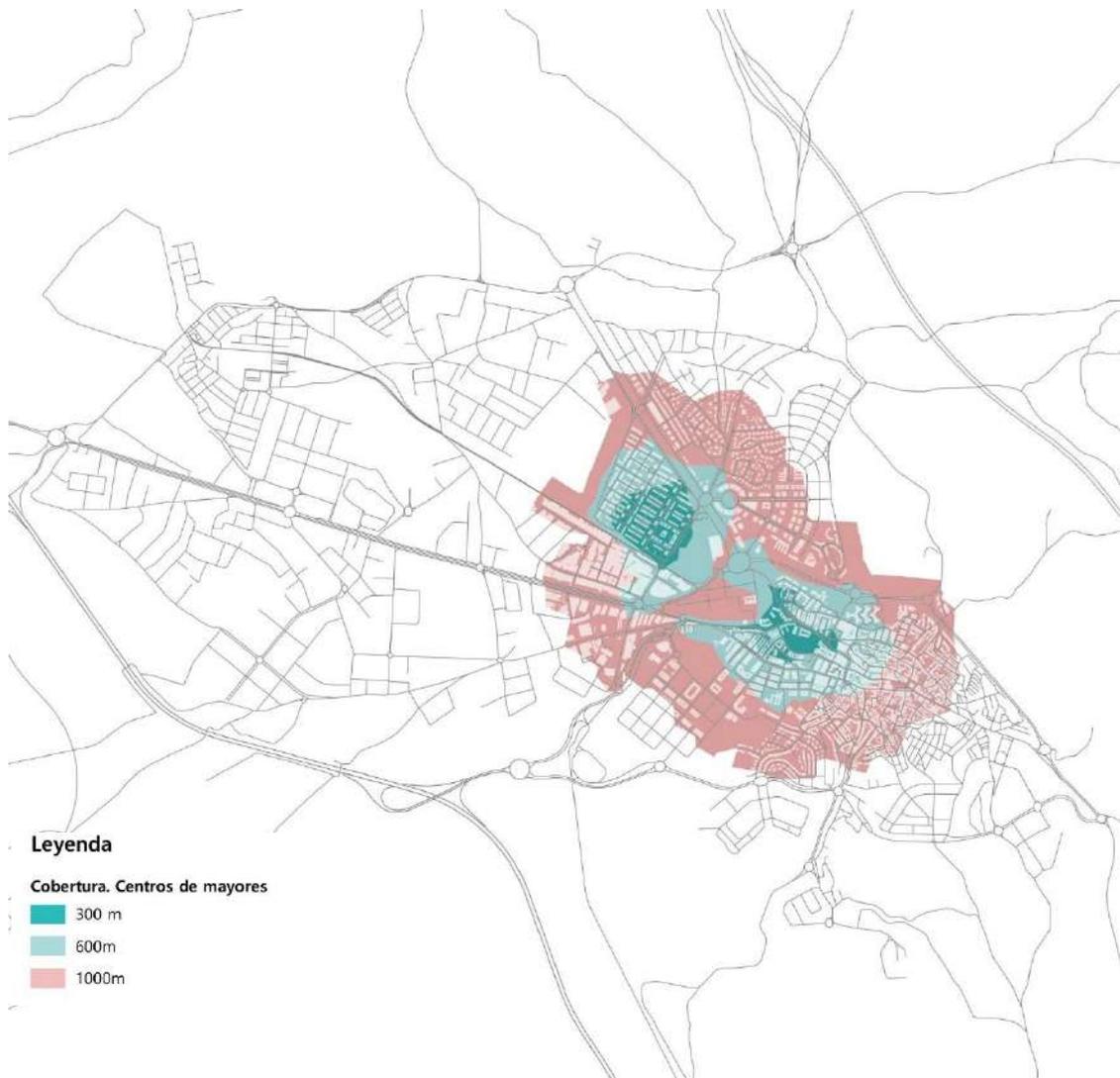


Figura 246. Nivel de Cobertura de Centros de Mayores. Fuente: Elaboración propia.

#### 5.7.4.4. EQUIPAMIENTOS DEPORTIVOS

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

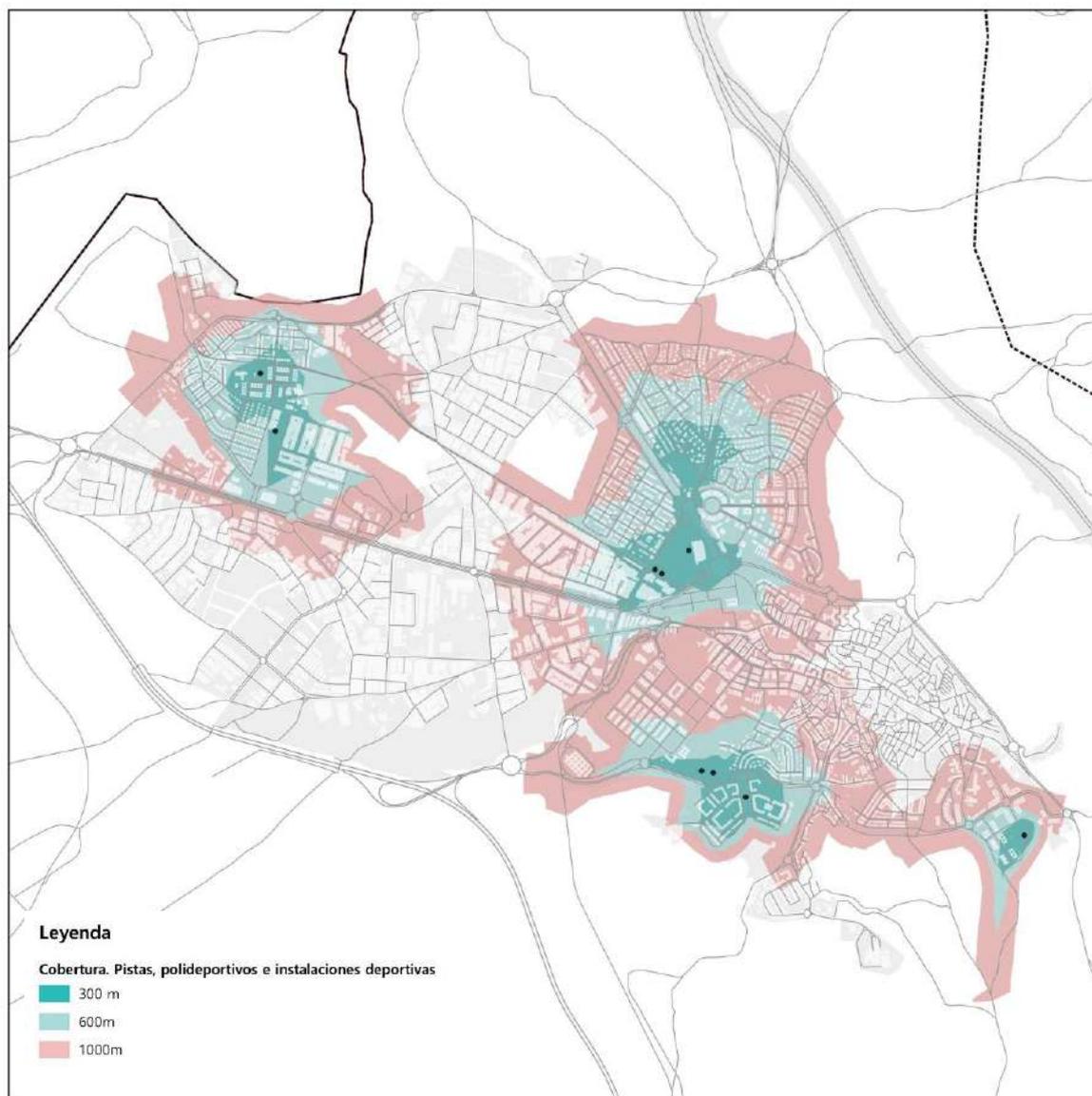


Figura 247. Nivel de Cobertura de Equipamientos Deportivos. Fuente: Elaboración propia.

#### 5.7.4.5. EQUIPAMIENTOS CULTURALES

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

Mención específica merecen en el ámbito cultural la Casa del Rey y la Bodega de la Casa protegidos por su valor histórico-cultural y que albergan actividades puntuales de carácter cultural y de promoción del territorio (turismo, ocio cultural).

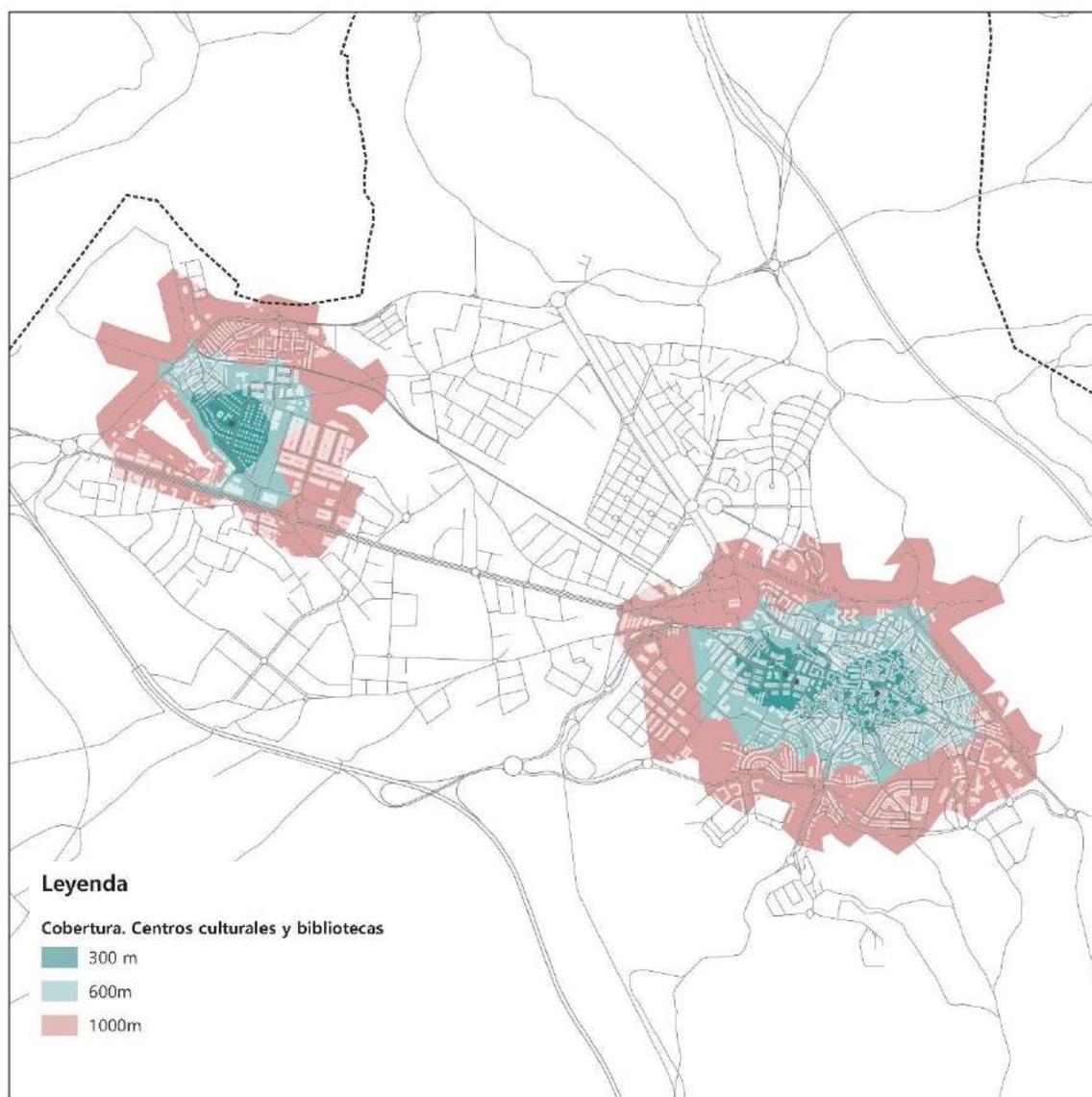


Figura 248. Nivel de cobertura de equipamientos culturales. Fuente: Elaboración propia.

### 5.8. ÁMBITOS IDÓNEOS PARA ACTUACIONES DE REGENERACIÓN URBANA

#### 5.8.1. PLANTEAMIENTO

Se propone abordar desde el nuevo Plan General el objetivo de la rehabilitación, regeneración y restauración, no sólo del casco antiguo, sino también de otras áreas que cumplan los criterios de vulnerabilidad y necesidad de rehabilitación y regeneración del Plan Estatal de Vivienda 2018-2021 (RD 106/2018). Para ello se propone delimitar en el plan los ámbitos que pudieran optar a la declaración de “Área de Regeneración Urbana y Rural”, con el objeto de optar a la financiación de

obras de rehabilitación en edificios y viviendas, de urbanización o reurbanización de los espacios públicos. Ello requiere identificar los ámbitos que cumplan los requisitos del Convenio de Colaboración suscrito entre el Ministerio de Fomento y la Comunidad de Madrid (30/7/2018), así como las bases reguladoras fijadas en la Orden de la Consejería de Transportes, Vivienda e Infraestructuras (31/5/2019).

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

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

### 5.8.2. **METODOLOGÍA**

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

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

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

- Factor C: Antigüedad del parque de viviendas.
- Factor E: Porcentaje de población inmigrante.
- Factor F: Porcentaje de población sin estudios.
- Factor G: Porcentaje de viviendas vacías.
- Factor H: Porcentaje de viviendas en alquiler.
- Factor I: Porcentaje de viviendas con superficie útil menor de 60 m<sup>2</sup>.
- Factor J: Porcentaje de viviendas en edificio sin ascensor.
- Factor K: Porcentaje de viviendas en estado deficiente, malo o ruinoso.
- Factor L: Nivel de renta medio.
- Factor M: Dependencia global.

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

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

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

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

### 5.8.3. **DIAGNÓSTICO TÉCNICO**

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

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

#### 5.8.3.1. DIMENSIÓN SOCIAL

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

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

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

Tercil bajo	Tercil superior	Valor máximo
4	8	12

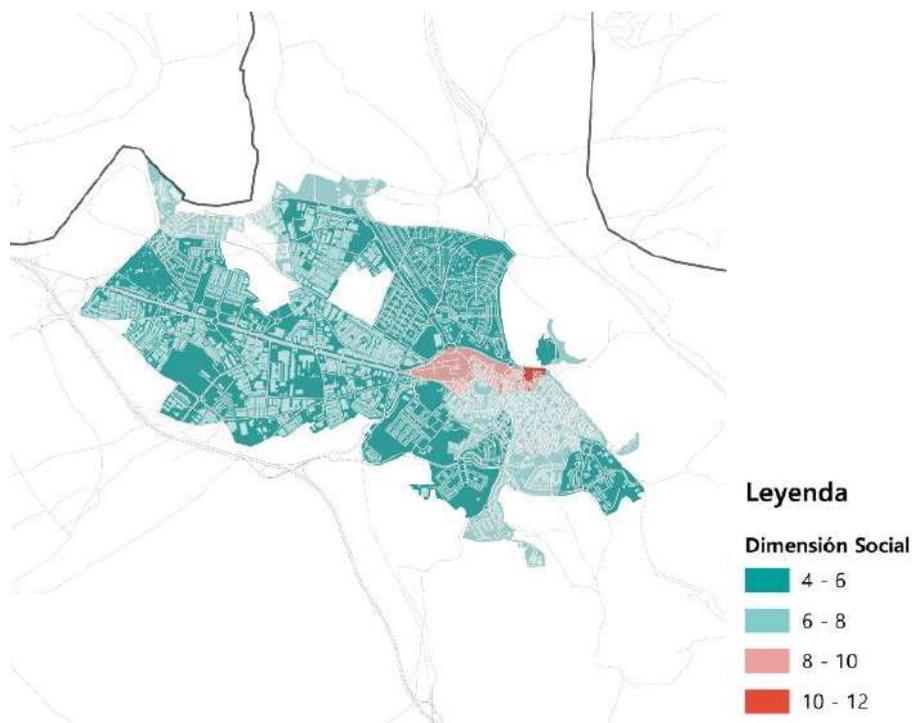
La conclusión principal atendiendo a la dimensión social es que las secciones censales 2801401001, 2801401002, 2801401004 y 2801401006 presentan los valores de vulnerabilidad más altos, especialmente esta última. Se corresponde con un conjunto residencial de bloque en H en torno al Colegio Público Miguel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

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

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

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

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



**Figura 249. Necesidad de regeneración: Dimensión Social. Fuente: Elaboración propia a partir de datos del INE.**

## 5.8.3.2.DIMENSIÓN ECONÓMICA

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

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

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

Tercil bajo	Tercil superior	Valor máximo
3	6	9

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

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

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

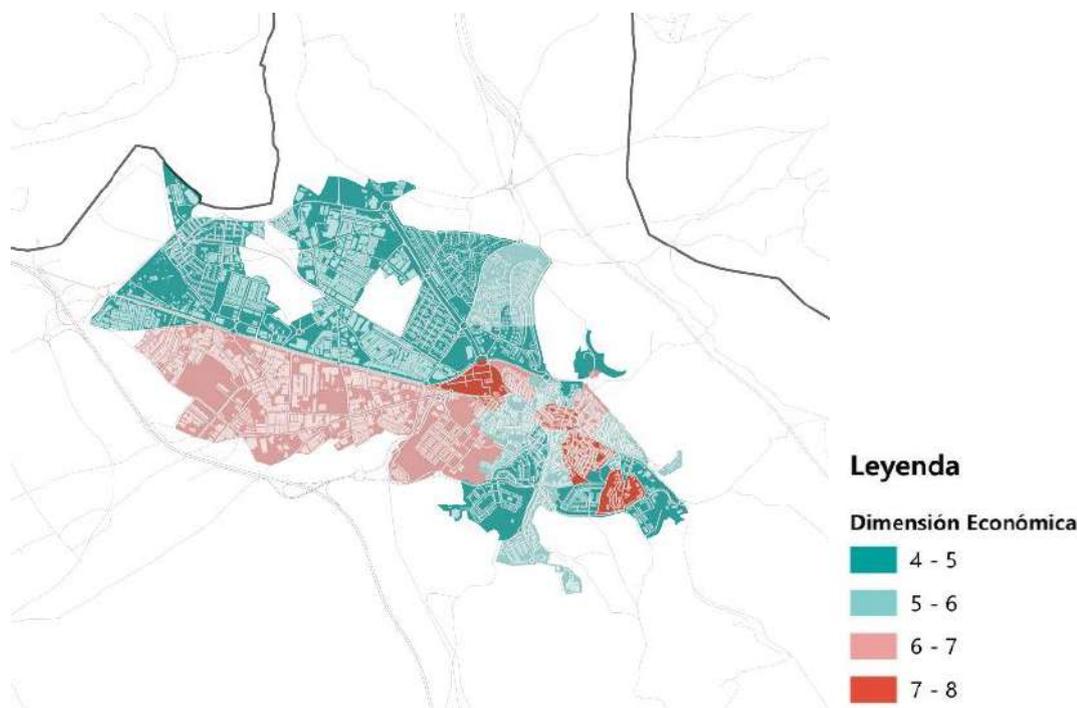


Figura 250. Necesidad de regeneración: Dimensión Económica. Fuente: Elaboración propia a partir de datos del INE.

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

### 5.8.3.3. DIMENSIÓN RESIDENCIAL

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

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

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

Tercil bajo	Tercil superior	Valor máximo
6	12	18

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

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

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

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



*Figura 251. Necesidad de regeneración: Dimensión Residencial. Fuente: Elaboración propia a partir de datos del INE.*

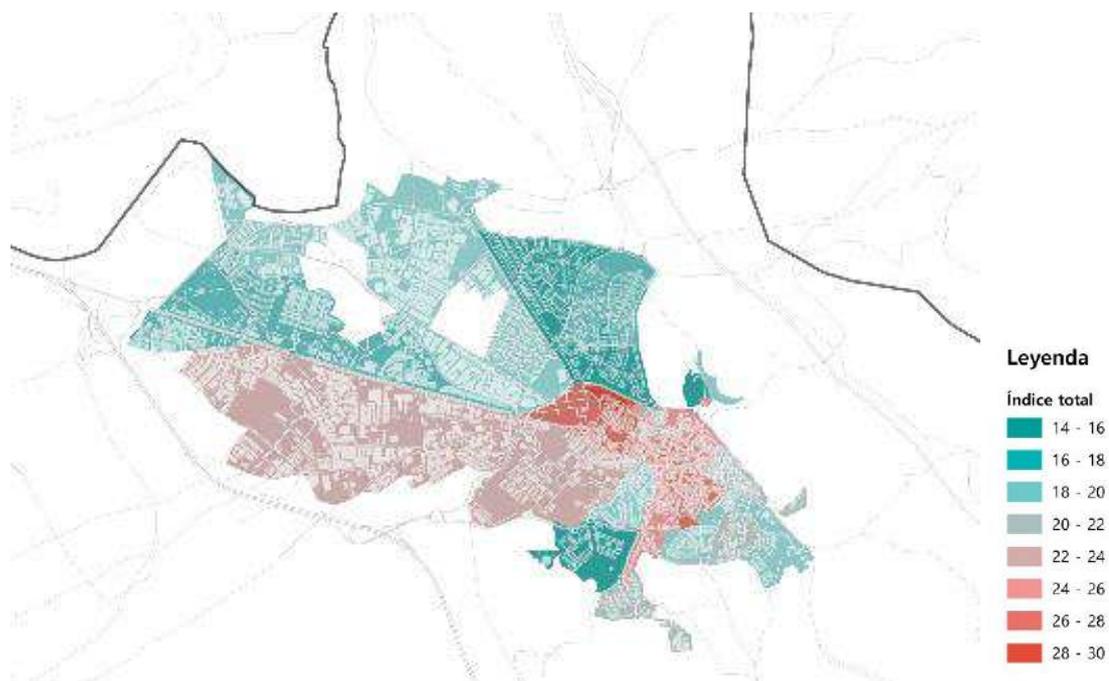
#### 5.8.4. **CONCLUSIONES ESTRATÉGICAS.**

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

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

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

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



**Figura 252. Necesidad de regeneración: Índice total. Fuente: Elaboración propia a partir de datos del INE.**

Las secciones censales 2801401002 y 2801401003, conforman un ámbito continuo al sur de la Avenida de Valencia, formado principalmente por conjuntos de vivienda colectiva de bloque abierto lineal y en H, construidos entre los años 60 y 80, y por una colonia de viviendas unifamiliares también de la misma época, ubicadas entre las calles Doctor Escribano Ortiz y Carretera de Loeches.

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



## 6. INFRAESTRUCTURAS

### 6.1. INFRAESTRUCTURA VIARIA Y MOVILIDAD

#### 6.1.1. RED VIARIA

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

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

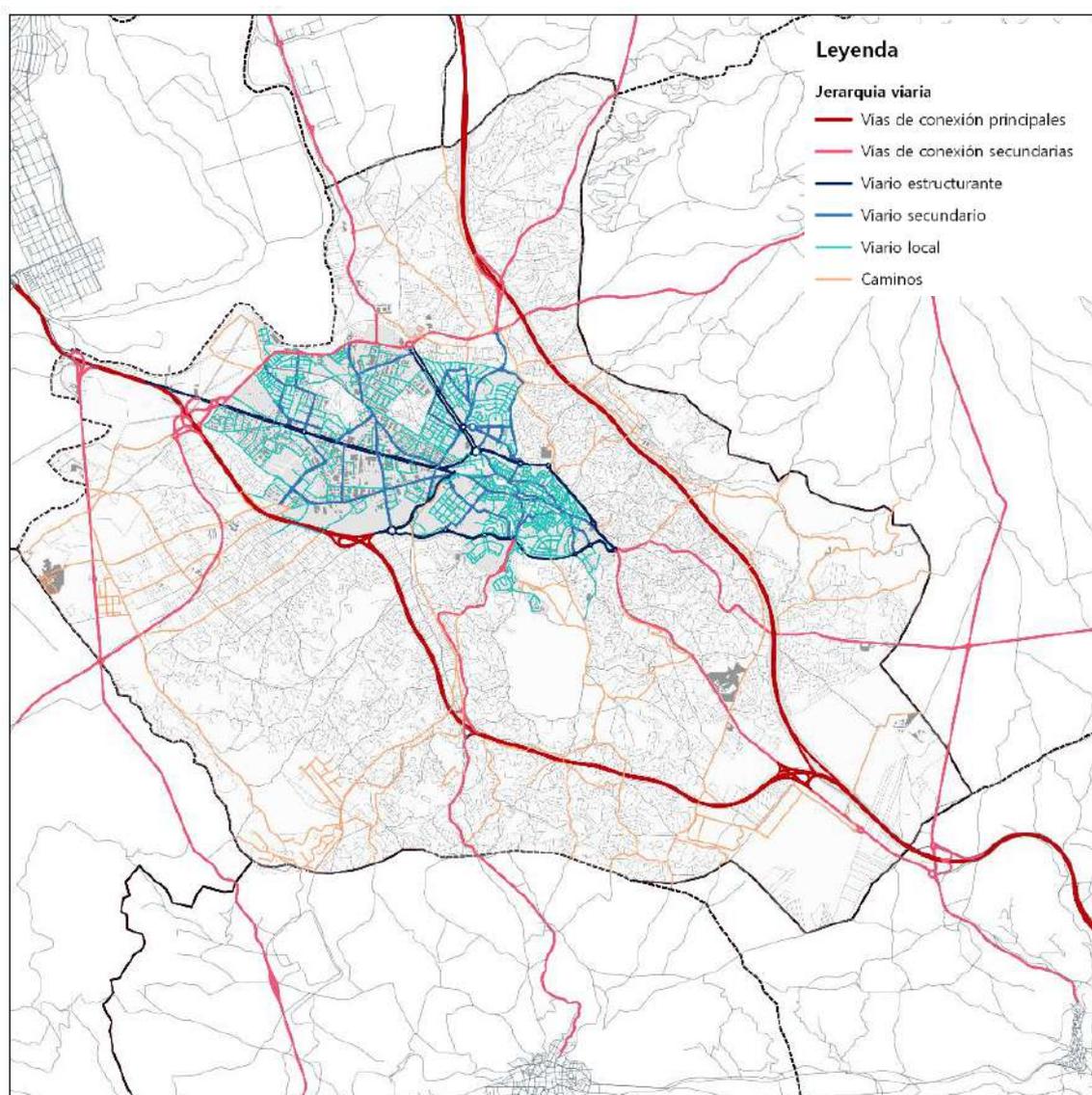


Figura 253. Red viaria del municipio.

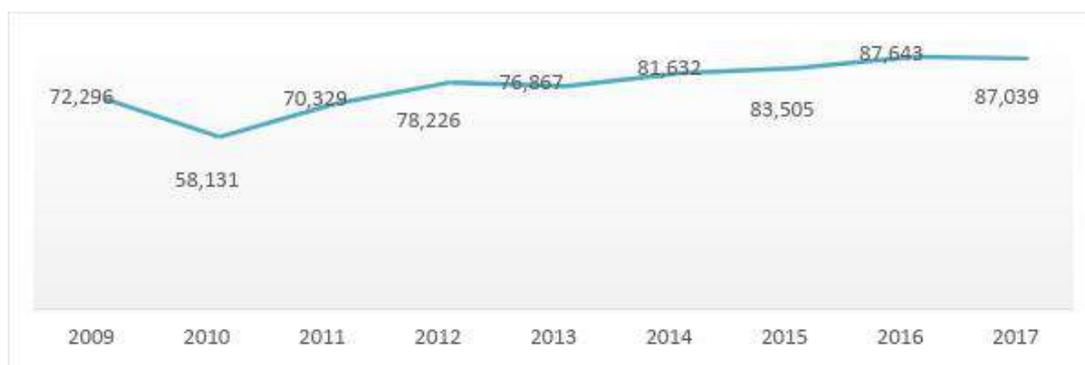
### 6.1.1.1. VÍAS PRINCIPALES

#### A. AUTOVÍA DEL ESTE, E-901/A-3 MADRID – VALENCIA

La A-3 o Autovía del Este, perteneciente a la Red de Carreteras del Estado, es la principal vía de acceso a Arganda, conectando el municipio con la ciudad de Madrid. Desde su inicio en Madrid, la A-3 discurre por el antiguo trazado de la N-III, si bien en el kilómetro 22, en el acceso a Arganda, dicho trazado se desdobra por el sur, al haberse transformado la antigua N-III en vía urbana que atraviesa el municipio, como se explicará más adelante.

A su paso por Arganda, la A-3 es una autovía altamente congestionada. En 2019 registró una Intensidad Media Diaria (IMD) de 89.607 vehículos/día, de los cuales 6.558 eran vehículos pesados (un 7,32%). Esto supone un importante volumen de tráfico de mercancías, hecho consecuente con la condición conectora de esta vía entre el Levante con Madrid y a su vez con Portugal. Resulta además significativo que los siguientes puntos de aforos (en el Km. 24, a la altura del Camino del Porcal, y en el Km.30, próximo al Arroyo del Valle) registran IMD de 59.596 y 38.573 vehículos, respectivamente, lo que resulta indicativo de los importantes niveles de tráfico que se registran en las vías de acceso y circunvalación de Arganda en la zona noreste.

Se trata además, como se comprueba a continuación, de un volumen que ha experimentado un crecimiento sostenido en la última década.



**Figura 254. Evolución de la Intensidad Media Diaria (IMD) de la A-3 (Autovía del Este) Fuente: Ministerio de Fomento**

Como consecuencia de este elevado tráfico, en las inmediaciones de Arganda a lo largo de la A-3 se contabilizan 9 puntos negros.

#### B. R-3 AUTOPISTA RADIAL 3 MADRID – ARGANDA DEL REY

La segunda vía principal que discurre por el municipio es la Autopista Radial 3, o R-3, autopista que entró en funcionamiento en 2004 y que tiene su inicio en la M-23, en Madrid, finalizando en el propio municipio de Arganda, en el enlace con la A-3 situado al sureste del municipio. Creada, al igual que el resto de autopistas radiales, con el objetivo de descongestionar las vías de salida y acceso a Madrid, la R-3 presenta en 2019, una IMD de 10.841 vehículos en su punto de aforo en el Km. 17, si bien los datos disponibles no resultan suficientes para estimar el impacto que tienen para el municipio en términos de descongestión del resto de vías.

Los ramales de conexión con otras vías del municipio se localizan al norte y al sur del mismo, el primero a la altura de la M-300 y el segundo en el citado enlace con la A-3.

### 6.1.1.2. VÍAS SECUNDARIAS

Arganda cuenta con una amplia red de vías secundarias que conectan el municipio con las vías principales y con los municipios del entorno (Velilla de San Antonio, Loeches, Campo Real, Perales de Tajuña, Morata de Tajuña y San Martín de la Vega). Todas ellas forman parte de la Red de Carreteras de la Comunidad de Madrid, a excepción de la N-III que forma parte de la Red de Carreteras del Estado.

**A. N-III MADRID – VALENCIA**

Si bien parte del antiguo trazado de la Nacional III está actualmente reconvertido en vía urbana, desde el extremo sureste del casco urbano parte el antiguo trazado de esta vía como prolongación de la Avenida de Valencia hacia Perales de Tajuña. Esta vía genera además la principal conexión de núcleo urbano con las instalaciones industriales del sur del municipio. Esta vía registró en 2019 una IMD de 4.283 vehículos, un 10% de los cuales son vehículos pesados.

**B. M-300**

La M-300 forma parte de la Red Principal de Carreteras de la Comunidad de Madrid, y constituye la vía de circunvalación de Arganda por el Norte, con su inicio en la A-3 hasta el municipio de Loeches. A su paso por el municipio, la M-300 da servicio a La Poveda, Los Villares, así como a los suelos industriales del norte. Se trata por tanto de una vía con alta intensidad de tráfico (con IMD de 10.324 vehículos en el tramo de Arganda, un 11% de los cuales corresponden con pesados). Este volumen de tráfico genera un importante impacto en su entorno, especialmente en los tejidos residenciales, en términos tanto de contaminación acústica como de falta de permeabilidad, especialmente en el caso de la Estación de Metro de La Poveda.

Fruto de esta situación, existe la previsión de realizar una variante a la M-300 al norte de la misma por parte de la Comunidad de Madrid, que permitiría la conexión directa entre los nudos de la A-3 y la R-3 así como la conversión del actual trazado en una vía urbana.

Sin embargo, el principal punto conflictivo de la M-300 se sitúa en el nudo de conexión con la A-3. Aparte de la congestión existente en este punto, la estructura viaria actual impide una salida directa desde los suelos industriales al sur de la Avenida de Madrid hacia las vías principales, sobrecargando más el tráfico de la avenida y de la glorieta de conexión con la M-300 y la A-3.

**C. M-208**

Discurre desde la M-300 en el Km.3 (frente a la industria de Hutchinson) hacia Velilla de San Antonio, finalizando en Mejorada del Campo. Presenta una IMD en la zona próxima a la M-300 de 4.979 vehículos, un 17% de los cuales son pesados.

**D. M-209**

Parte de la glorieta de conexión entre la M-300 y la Avenida de Alcalá hasta Villar del Olmo, siendo la principal conexión de Arganda con Campo Real. Presenta una IMD de 11.925 vehículos (con un 9% de pesados).

**E. M-229**

La M-229, o Carretera de Valdilecha, conecta el municipio de Arganda con Valdilecha y Orusco, partiendo de la Avenida de Valencia a su salida del casco urbano. Se trata de una vía que acoge un volumen de tráfico reducido (con IMD de 1.646 vehículos), si bien resulta notable que el 24% de estos son vehículos pesados.

**F. M-313**

Esta vía parte de la Ronda del Sur y finaliza en la M-404, conectando Arganda con Morata de Tajuña. Es además uno de los ramales de conexión de Arganda con la A-3, dando acceso directo por el Sur, hacia el barrio de La Perlita. Cuenta con la IMD de 3.875 vehículos (siendo un 10% vehículos pesados).

**G. M-506**

La M-506 parte de la M-501 en Villaviciosa de Odón finalizando en el nudo de la A-3 con la M-300. Esta vía proporciona la principal conexión del municipio con San Martín de la Vega. En el tramo que discurre por el municipio, presenta una IMD de 3.811 vehículos diarios, de los cuales los vehículos pesado suponen un 19% del total, hecho lógico al dar esta vía acceso a las industrias localizadas en el extremo oeste del municipio.

**H. M-832**

Se trata de un ramal de enlace entre la A-3 y la M-506 que da igualmente servicio local a las industrias al este del municipio y permite una conexión directa entre ambas vías, ayudando a descongestionar el nudo de la A-3 y la M-300. Presenta una IMD de 7.877 vehículos, con un 17% de pesados.

**I. M-220**

Se trata de una vía de conexión entre la A-3 y la M-300 con un pequeño tramo que discurre por el sureste del municipio y que permite la conexión norte-sur hacia Campo Real y Villalbilla. En su tramo entre Arganda y Campo Real presenta IMD de 3.069 vehículos y un 22% de pesados.

**6.1.1.3. VIARIO ESTRUCTURANTE**

Así mismo deben mencionarse determinados ejes viarios de titularidad municipal que desempeñan un papel estructurante en la trama urbana.

**A. AVENIDA DE MADRID – AVENIDA DE VALENCIA**

El Eje formado por Avenida de Madrid – Avenida de Valencia discurre por el antiguo trazado de la N-III, y supone el principal acceso al municipio desde la A-3. Se trata de una calle que vertebrata el acceso tanto a los polígonos industriales que se localizan a ambos lados como al propio casco urbano al que circunvala, ya convertida en la Avenida de Valencia, por el borde norte, conectando finalmente con la N-III en el extremo sureste del Casco Urbano. Si bien la conexión hacia la Avenida de Valencia y de Valdearganda se encuentra bien resuelta, la conexión hacia el casco por la Avenida del Ejército presenta también problemas de congestión, así como de accesibilidad peatonal.

**B. AVENIDA DE VALDEARGANDA**

El segundo punto de conexión de la ciudad con las vías principales es la Avenida de Valdearganda, que permite el acceso desde la M-300 por el norte hasta conectar con la Avenida de Madrid en la Plaza de la Concordia, así como una conexión más directa con el barrio de Los Villares.

La vía presenta una configuración particular, con las calzadas de cada sentido de circulación separadas por la vía del tren, que discurre en “trinchera”. Esta situación genera una escasa permeabilidad entre ambos sentidos, así como entre los suelos urbanos e industriales a ambos lados de la vía. En sus 1.600 metros de longitud, la Avenida de Valdearganda solo cuenta con dos puntos intermedios que permiten el acceso a ambos lados, lo que condiciona tanto la movilidad rodada como, especialmente la movilidad peatonal.

**C. AR-30, RONDA DEL SUR Y CALLE VALDEMARÍA**

La circunvalación del núcleo urbano por el sur queda resuelta a través del eje formado por la Ronda Sur, la calle Valdemaría y el Paseo de los Navegantes. Este eje da comienzo en la glorieta de acceso a la A-3, junto al Hospital, finalizando en la conexión con la Avenida de Valencia y la N-III.

Al estar formado por la concatenación de varias vías, este eje cuenta con una sección discontinua: en el tramo de la Ronda Sur se trata de una vía de amplias dimensiones, con dos carriles por cada sentido; sin embargo, el tramo de la calle Valdemaría cuenta con un carril en cada sentido, empleado además por las líneas de autobús para efectuar parada, lo que dificulta la fluidez del tráfico. El último tramo, correspondiente con el Paseo de Navegantes, mantiene la sección de un carril por cada sentido, si bien esta configuración es resultado de la transformación de un carril por sentido en bandas de aparcamiento.

En la glorieta de acceso desde la A-3, la Ronda Sur permite también el acceso hacia la Avenida del Ferrocarril, actuando como borde entre los tejidos residenciales e industriales.

**6.1.2. MOVILIDAD CICLISTA**

El municipio cuenta con una importante red ciclista. Se trata de una red de carácter fundamentalmente circular que discurre por la Avenida de Valencia y la Ronda Sur. En el interior de la trama urbana, el carril bici coincide con las vías verdes del Tajuña y la conexión entre el

núcleo urbano y La Poveda. Así, la red ciclista se encuentra mayoritariamente vinculada a las vías principales, extendiéndose al viario local solo en los barrios de Los Villares y La Perlita.



**Figura 255. Infraestructura ciclista.** Fuente: *Elaboración propia a partir de información municipal.*

Con esta configuración, pueden identificarse las siguientes deficiencias:

- En primer lugar, este trazado de “anillo ciclista” no se encuentra cerrado, presentando una discontinuidad en la Plaza de la Concordia, lo que dado el volumen de tráfico que se localiza en este punto supone una barrera al uso de la bicicleta.
- En segundo lugar, la propia configuración circular de la red (tan solo paliada por la conexión entre el Casco y La Poveda), limita la funcionalidad de la red al uso de ocio, al no permitir la conexión con algunos centros generadores y atractores de viajes, como los principales equipamientos del casco. No obstante, las estaciones de metro sí se encuentran parcialmente cubiertas por la red ciclista, si bien en el caso de la de La Poveda esta conexión resulta mejorable.

### **6.1.3. TRANSPORTE PÚBLICO**

La red de Transporte Público de Arganda está conformada por los siguientes servicios:

- Servicio de autobuses urbanos
- Servicio de autobuses interurbanos
- Servicio de Metro de Madrid (L9).

Se recoge a continuación un plano con estas redes.

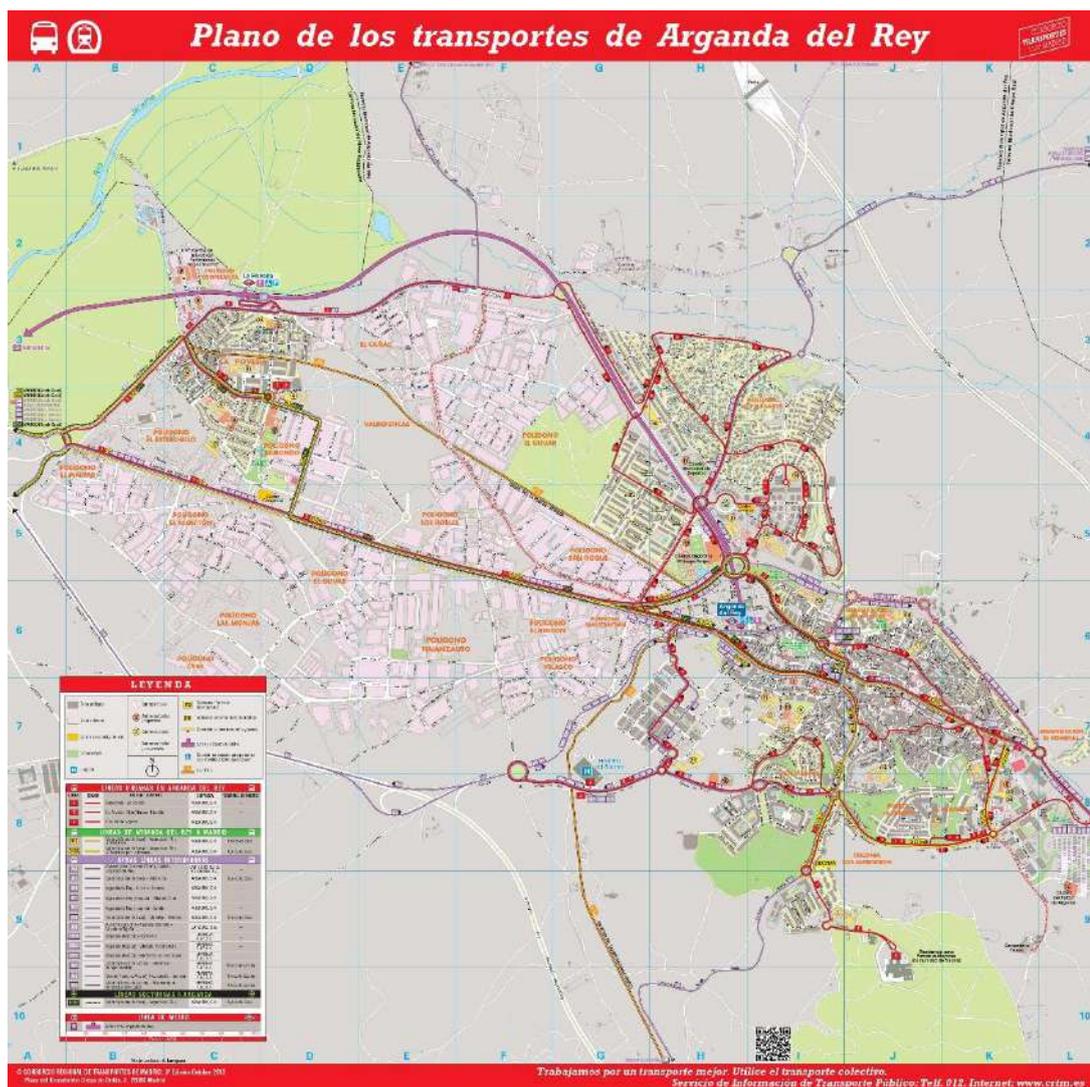


Figura 256. Plano de transportes de Arganda del Rey

La red de transporte público del municipio resulta en términos generales adecuada, presentando una buena cobertura del casco urbano. No obstante, la principal deficiencia se encuentra en la carencia de ferrocarril, especialmente de Cercanías, lo que supone un importante hándicap en relación a otros territorios de similares características de la Comunidad de Madrid. Es precisamente la dotación ferroviaria una infraestructura clave en el futuro, de modo que contribuya al reequilibrio territorial y a la movilidad sostenible y ayude a minimizar la congestión viaria del municipio.

#### 6.1.3.1. RED DE AUTOBUSES

El servicio de autobús de Arganda se compone de una red de autobuses urbanos (3 líneas), con diferentes paradas dentro del propio municipio. Además, el municipio cuenta con servicio de autobuses interurbanos, formado por 3 líneas que conectan con Madrid (una de ellas nocturna) y 13 líneas que comunican Arganda del Rey con otros municipios madrileños. A continuación se presenta la relación de líneas de autobús existentes:

##### Autobuses urbanos

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

L-2: La Poveda - Hospital

L-4: Circular

**Autobuses interurbanos**

- 260: Alcalá de Henares – Ambite – Orusco
- 285: Coslada (San Fernando RENFE) - Velilla - Arganda del Rey
- 312: Madrid (Conde Casal) - Arganda (El Mirador)
- 312-A: Madrid (Conde Casal) - Arganda (El Mirador) - La Poveda
- 313: Madrid (Conde Casal) – Valdilecha
- 320: Arganda del Rey - Alcalá de Henares
- 321: Arganda (Hospital) - Villar del Olmo
- 322: Arganda del Rey (Hospital) – Ambite
- 326: Madrid (Conde Casal) - Mondéjar – Driebes
- 330: Rivas - Arganda (Hospital) – Morata
- 336: Madrid (Conde Casal) - Morata de Tajuña
- 337: Madrid (Conde Casal) - Chinchón – Valdelaguna
- 350-A: Arganda (Hospital) – Estremera
- 350-B: Arganda (Hospital) - Villarejo - Fuentidueña
- 350-C: Arganda (Hospital) - Belmonte – Villamanrique
- 351: Madrid (Ronda Atocha) - Estremera - Barajas de Melo
- 352: Madrid (Ronda Atocha) - Fuentidueña - Tarancón
- 353: Madrid (Ronda Atocha) - Villamanrique - Santa Cruz

**Autobuses nocturnos**

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

Se trata de la red que genera un mayor nivel de cobertura, contando todos los barrios cubiertos con al menos una parada de autobús a menos de 500 metros de distancia. No ocurre así en el caso del suelo industrial, que presenta mucha peor cobertura al discurrir las líneas por las vías principales (Avenida de Madrid, M-300), lo cual deja partes del polígono a distancias superiores al kilómetro.

**6.1.3.2. RED DE METRO**

La carencia de ferrocarril se ve parcialmente compensada por la existencia de la red de Metro. Arganda cuenta con las dos últimas paradas de la línea 9 (Mirasierra-Arganda del Rey), localizadas en La Poveda y en el Paseo de La Estación dentro de la zona tarifaria B3.

Se trata no obstante de un tramo con un régimen de gestión específico, conocido como TFM al estar a cargo de la entidad concesionaria Transportes Ferroviarios de Madrid, por lo que las frecuencias de los trenes son superiores al resto de la línea, con frecuencias que oscilan entre los 5,5 minutos en hora punta (frente a los 3,5 del resto de la línea) y los 22,5 en los periodos de menor afluencia (frente a los 15 minutos del resto de paradas).

**6.2. ABASTECIMIENTO DE AGUA**

Arganda del Rey se abastece del agua procedente de la Estación Elevadora de Velilla de San Antonio y desde la Arteria Rivas, que acometen a los depósitos de regulación del municipio que es objeto de este plan. Éste último conducto acomete en el municipio desde el oeste, sirviendo a los depósitos La Perlita y Puerto de la Dehesa, ambos situados ya en el término municipal de Arganda del Rey, al sur del núcleo urbano y servidos por la Arteria Arganda del Rey – Puerta de

la Dehesa. Esta arteria, paralela a la carretera A-3 y a la Ronda Sur, tiene un diámetro de 800 mm y está compuesta por materiales FD (fundición dúctil) y AC (acero).

Previa a la entrada al Depósito de Arganda del Rey (La Perlita) existe una bifurcación, con tubería de 400 mm y FD, que se desarrolla en las calles Salustiano Martínez, Ronda del Sur, Valdemaría y camino de la Paz, que es aducción propia al Depósito de Arganda del Rey (Puerta de la Dehesa). Existen válvulas reguladoras de presión situadas previa entrada a este depósito. En un punto posterior a la bifurcación mencionada, desde una aducción de 800 mm de diámetro al Depósito de Arganda del Rey (La Perlita) se abastece un pequeño depósito, denominado Arganda del Rey 3 y ubicado al sur del municipio, mediante una conducción de diámetro 400, 300 y 200 mm en cada uno de sus tramos.

Al suroeste del núcleo urbano, una arteria denominada Arteria Parque Warner, de 600 mm y fundición dúctil, sirve al parque de atracciones que se ubica en el término municipal de San Martín de la Vega; este primer tramo discurre dentro de los límites de la localidad de Arganda del Rey.

Por la parte norte de este municipio, la Estación Elevadora Velilla de San Antonio, abastece a los depósitos Arganda del Rey 1 y Arganda del Rey 2 de agua pasteurizada, utilizando las Arterias Elevadoras Velilla de San Antonio -Arganda del Rey 1 y 2, siguiendo el trazado de la Autovía R-3. Las características de cada una de las arterias es de 500 mm y fundición dúctil en la aducción al depósito Arganda del Rey 1 y de 700 mm y fundición dúctil al depósito Arganda del Rey 2. Debe mencionarse que este último depósito no abastece ya al municipio en cuestión.

Una conexión de 150 mm y acero y 150 mm de diámetro de fundición dúctil conectan entre sí la tubería de 400 mm del Depósito Arganda del Rey (Puerta de la Dehesa) y el Depósito 1 Arganda del Rey. Este elemento, cuyo mayor tramo discurre por el casco urbano, cuenta con las válvulas correspondientes para permitir que su caudal discurra hacia un lado u otro en función de la situación de presión que se produzca en la Arteria Rivas. La presión en esta arteria puede proceder del Depósito El Goloso o desde el Depósito de Retamares, en función de las necesidades de los municipios situados aguas debajo de estos dos puntos.

En el caso de que la presión sea procedente del Depósito El Goloso, la conducción de interconexión lleva agua al Depósito Arganda del Rey 1. En este caso, este depósito se nutre del agua proveniente de la Arteria Rivas, así como de la del Sistema de Velilla de San Antonio.

Cuando la Arteria Rivas recibe suministro procedente del Depósito Retamares la baja presión que llega al Depósito de Arganda del Rey (Puerta de la Dehesa) requiere cambiar el estado de determinadas válvulas. En este caso, la arteria de 500 mm del Sistema de Velilla de San Antonio abastece dicho depósito a través de la conducción de interconexión sin pasar por el Depósito Arganda del Rey 1. Cuando se da este caso ambos depósitos se abastecen del Sistema Velilla de San Antonio.

A continuación, se definen los sectores hidráulicos que se encuentran en este municipio:

- **Sector Arganda del Rey 1:** Desde este punto se abastece la zona central del casco urbano, limitada al norte por las Avenidas de Madrid y Valencia y, al sur, por las calles Cortinas de Cervantes, Belén, Juan XXIII, Ronda de los Almendros y por los tramos finales de la calle Real y Avenida de Valencia. Junto al depósito se encuentra la Estación Elevadora Arganda del Rey (Puerta de la Dehesa) que, actualmente, se encuentra fuera de servicio.
- **Sector La Perlita:** Desde el Depósito Arganda del Rey (La Perlita) se abastece por gravedad la zona del polígono industrial, las zonas residenciales del norte, correspondientes a las avenidas Madrid y Valencia, la zona residencial situada junto a la carretera AR-30 y los crecimientos en suelo no urbanizable situados en suelo no urbanizable. Junto al depósito se encuentra la Estación Elevadora Arganda del Rey (La Perlita), instalada en 2007 y que, actualmente, se encuentra fuera de funcionamiento.
- **Sector Puerta de la Dehesa:** Desde el Depósito Arganda del Rey (Puerta de la Dehesa) se abastece el sureste del casco urbano de esta localidad, concretamente, la zona correspondiente al este de la Avenida del Instituto y al sur de las calles Juan XXIII. Rpmda de los Almendros y de los tramos finales de la calle Real y la Avenida Valencia.

- **Sector Aducción:** la red de distribución de este sector parte directamente de la Arteria Arganda del Rey – Puerta de la Dehesa. Ésta cuenta con un diámetro de 800 mm y está realizada en fundición dúctil. Esta red abastece dos zonas residenciales situadas a ambos lados de la Ronda del Sur (Siete Vientos y Los Presidentes) y otra zona residencial situada al suroeste de la Avenida del Instituto (Cerro de la Castaña). Por otro lado, desde esta red se conduce el agua hasta el Depósito Arganda del Rey 3, perteneciente al Sector de Los Almendros.
- **Sector Los Almendros:** desde la red de distribución del Sector Aducción llega el agua el Depósito Arganda del Rey 3, que abastece a la Colonia de los Almendros, al instituto de Educación Secundaria El Carrascal y la Residencia de Ancianos y Centro de Día de Arganda del Rey.

### 6.3. SANEAMIENTO

En el municipio de Arganda del Rey se encuentran redes tanto unitarias como separativas, esta tipología depende del tipo de acometidas que tenga conectadas, que forman el sistema de drenaje del municipio.

Como es lógico, aquellas redes de tipo separativo se encuentran principalmente en los nuevos desarrollos urbanos, que se sitúan en el sureste del casco urbano de Arganda del Rey. Esta área es el correspondiente al delimitado por la red del hospital del sureste y las urbanizaciones situadas entre la calle de León Felipe, Avenida de Dublín, Avenida de París y Avenida de Berlín y la avenida de Madrid, Avenida del Ferrocarril y calle carretera de Loeches. Aquí, la red pluvial del hospital tanto como la de la urbanización contigua vierte directamente al medio en las parcelas privadas situadas junto a la rotonda de acceso a la carretera A-3 de Valencia.

También se pueden encontrar redes pluviales en la avenida de Madrid, avenida del Cañal, avenida de Valencia, avenida de Valdearganda, avenida de Alcalá, la urbanización situada junto a la Ciudad Deportiva Príncipe Felipe, el parque peatonal que da continuación a la calle Cisne, el Paseo de la Ilusión

El resto de los colectores de la red de alcantarillado urbano son de tipo unitario, incluyendo los correspondientes al Sistema La Poveda, situada al noroeste del núcleo urbano, que transporta aguas recogidas del alcantarillado hasta la EDAR y, posteriormente, es vertida al río.

La red de drenaje de este municipio funciona completamente por gravedad, con una única vertiente que recoge todo el caudal de la red y que finaliza en la depuradora situada en el entorno de La Poveda a través del Sistema de Colectores y Emisarios y homónimo.

La red tiene varios aliviaderos que evacúan el caudal excesivo en la red en caso de lluvia y lo vierten en los arroyos que transcurren por el municipio, que lo conducen al río Jarama. Los aliviaderos son necesarios debido a gran cantidad de escorrentía que se introduce en la red desde cuencas externas en episodios de lluvia y que, de otra manera, deberían atravesar gran parte de la red del municipio.

Las redes pluviales que vierten en la zona baja del municipio, junto al hospital, vierten en parcelas privadas al cauce natural del terreno, que se encuentra interrumpido por el polígono industrial, pues el cauce transcurriría aproximadamente por la calle del Mercurio. Los vertidos se infiltran en el terreno sin continuar por el cauce natural y provocan sedimentación y arrastre de materiales en las fincas a las que vierte.

En esta localidad existen, en total, doce puntos de vertidos al medio. Adicionalmente, existe un punto de vertido del Sistema de Colectores y Emisarios de La Poveda, que corresponde al punto de vertido de la EDAR, donde el agua depurada en la estación se incorpora al río Jarama.

La red secundaria de Arganda del Rey es una red que, según el Estudio de Diagnóstico y Plan Director de Drenaje Urbano del Municipio de Arganda del Rey, describe ésta como una red sobrecargada que presenta puntos numerosos puntos de inundación en red secundaria. Algunos de ellos son provocados de manera directa por influencia de los colectores principales que entran

en carga, que tienen afección sobre aquellos que se encuentran aguas arriba y provocan su mal funcionamiento.

Asimismo, el casto histórico del municipio cuenta con una notable falta de capacidad en conductos puntuales repartidos por el municipio, como es el caso de las calles Puerta del Campo, Soledad o Avenida del Instituto. También se detectan problemas asociados vertidos directos a parcelas privadas, como ocurre en la zona del Hospital del Sureste, que tienen afección sobre estos terrenos provocando cárcavas, arrastre de sedimentos o inundaciones.

#### **6.4. AGUA REUTILIZABLE**

Arganda del Rey cuenta con un Plan Director para la ejecución del Plan Madrid Dpura, una iniciativa llevada a cabo por la Comunidad de Madrid, encomendada al Canal de Isabel II, para la depuración y reutilización de agua que se desarrolló durante los años 2005 y 2010.

Este plan, que tenía afección sobre los municipios con mayor demanda de agua de riego de la comunidad autónoma, pretendía dotar a 30 estaciones depuradoras de aguas residuales del Canal de Isabel II de las instalaciones necesarias para la reutilización de sus efluentes.

Este instrumento inventarió un total de 564 áreas verdes tanto públicas como privadas, siempre que fueran de gran superficie y sin vallado. Casi la mitad de estas superficies (49%) estaban compuestas por arbustos y praderas rústicas, un 20 % de ellas por praderas y el 16% a arbolado. Por último, el 15% de esta superficie correspondía a zonas no regables como pavimentos, caminos o zonas de arena.

Este plan se redactó de acuerdo con las previsiones de espacios libres y zonas verdes previstas en el Plan General de Ordenación Urbana de 1999. La superficie total contemplaba 455.420 m<sup>2</sup> de zonas verdes y una zona forestal de 262.285 m<sup>2</sup>, esta última zona se redujo un 20% para el cálculo del agua necesaria. Por lo tanto, la superficie contemplada en este instrumento era de 509.283 m<sup>2</sup>. A esta cifra se le añadió, también, la Zona de Protección de Vegas, con un área aproximada de 95 ha.

Finalmente, el Plan Director contemplaba un estado inicial de 702.152 m<sup>2</sup> de zonas verdes que, sumado a los 509.283 m<sup>2</sup> de zonas verdes significaban 121,1 ha de superficie total regable. Para el cálculo del consumo se tomaron en consideración los tipos de plantas a regar (arbustivas, matorrales, praderas...), los factores climáticos, como insolación, vientos o precipitaciones, y la técnica empleada de riego y manejo de esta. Estos factores determinan el balance hídrico del agua en el suelo; dentro de él, se debe calcular la proporción de agua que necesitan las plantaciones; la diferencia entre ésta y el agua que se pierde por infiltración profunda, escorrentía superficial y evaporación fue el total de agua que se aplicó a cada superficie regable.

Para el cálculo de su demanda de agua, el plan establecía 6 l/m<sup>2</sup>/día para praderas regables, 3 l/m<sup>2</sup>/día para arbusto y pradera rústica y 0,5 l/m<sup>2</sup>/día para arbolado. Estos datos se aplicaban a las áreas inventariadas según tipo de riego que se habían detectado en el plan. La situación inicial clasificaba 137.758,7 m<sup>2</sup> de pradera, 348.691,1 m<sup>2</sup> de arbusto y pradera rústica, 112.314,2 m<sup>2</sup> de arbolado y 103.388 m<sup>2</sup> de área no regada.

Estas superficies exigían 1.928 m<sup>3</sup>/día en su situación inicial y 1.817,2 m<sup>3</sup>/día contando las zonas verdes previstas en el Plan General de 1999. Ante esta demanda, la hipótesis de cálculo partía de las siguientes premisas:

- La red propuesta se calculaba únicamente para la situación futura de demanda de agua para riego. En caso de que no se cumpliera con la demanda prevista por causa de la distribución de especies se debería acelerar la adecuación de dicha zona a la distribución propuesta por el Canal de Isabel II.
- Caudal medio: se supone que el riego de los diferentes sectores se programa de manera que su demanda sobre su red es igual a su dotación media repartida en un periodo de ocho horas. Durante dicho periodo, todos los sectores riegan simultáneamente, con unos caudales que son el resultado de repartir la dotación diaria en las ocho horas disponibles.

- Caudal punta: con la finalidad de acomodar situaciones en las que se produjeran riegos cuya intensidad no se repartiera geográficamente de forma uniforme, las arterias de la red y, más concretamente, los ramales de servicio de los diferentes sectores deberían dimensionarse de forma que fueran capaces de soportar puntas de riego. El valor del coeficiente de punta adoptado era de 1,50.
- Como criterio de diseño la velocidad mínima para cualquiera de las conducciones en, al menos, una de las hipótesis de diseño será de 0,5 m/s. Con esta restricción se garantizaba que no se presentaran depósitos de sólidos en suspensión a lo largo de las tuberías.

En base a estos criterios, la red que se proyectó para este fin pretendía trasladar agua reutilizada al casco urbano de Arganda del Rey, así como alimentar cualquier red de riego que pudiera proyectarse en un futuro.

El diseño de la red constaba de un anillo de distribución que proporcionaba las ventajas de una red mallada en un trazado de máxima simplicidad. Del anillo, partían ramales que permitían acceder al suministro desde puntos alejados. Cada uno de los ramales suministra a un sector en concreto según se describe más adelante; es decir, cada zona verde contaba con un ramal en concreto. El diseño de redes se realizó en base a la normativa del Canal de Isabel II por no existir ninguna normativa específica para el riego urbano de zonas verdes.

La red proyectada se vio afectada por la orografía. Las cotas altimétricas se encontraban entre 535 y 390 m sobre el nivel del mar, lo que supondría un desnivel de 255 m. Bajo esta condición se optó por diseñar dos redes independientes alimentadas por sendos depósitos a cotas diferentes, de modo que pueden establecerse rangos de presión admisibles en cada una de las redes.

La alimentación de los depósitos se realizaría en dos etapas: la primera desde la EDAR hasta el depósito a cota 620 y la segunda desde éste hasta el depósito a cota 690. Cada depósito alimentaría un anillo de transporte del que se derivarán los ramales de distribución.

Para el depósito de la zona más baja se estableció un consumo diario de 941,2 m<sup>3</sup>/día y para el de la zona baja 876 m<sup>3</sup>/día; por ello, los volúmenes de diseño son de 1.500 m<sup>3</sup> y 1.000 m<sup>3</sup> respectivamente.

Asimismo, este plan establecía un bombeo desde la EDAR hasta el primer depósito con el caudal necesario para el suministro diario de ambas zonas. La red proyectada se dividía en dos sistemas independientes, conectados a través de la aducción a depósitos. Cada uno de los depósitos contaba con su propia tubería de llenado, que transportara lo necesario para suministrar agua a cada una de las zonas.

El sistema contaría también con una tubería principal de transporte que conectara los depósitos con la red primaria y esta, secuencialmente, con la segunda para su distribución. El suministro se realizaría mediante un anillo que recorriera las principales zonas verdes públicas de cada uno de los sectores de riego, dando cobertura a toda el área de influencia.

Desde el depósito del sistema bajo nacería una tubería principal que se conectara al anillo principal de este sistema. A su vez, el depósito proyectado a mayor cota contaría, también, con una tubería principal que conectase con el anillo de transporte del sistema alto.

Este Plan Director establecía cinco sectores en el sistema bajo, correspondiente a la zona baja del municipio, y cuatro para la zona más alta. En cada uno de ellos se realizarían controles de caudal efectivo de riego para el control de fugas o incidencias en la red.



## 7. PATRIMONIO CULTURAL

### 7.1. HISTORIA<sup>4</sup>

#### 7.1.1. PREHISTORIA

El origen remoto de lo que hoy es el término municipal de Arganda del Rey bien puede situarse hace más de 300 mil años, que es la fecha de datación de los restos paleolíticos depositados en el Valle del Jarama, descubiertos a principios de la década de los años 70. Dos yacimientos en los que se localizaron abundantes restos óseos de animales y útiles de caza fabricados por el hombre, aunque no restos humanos. Destaca de este importante descubrimiento el hallazgo de “Miguelito”, un elefante prehistórico que en la actualidad está en el Museo Arqueológico Regional.

A finales del siglo XIX gracias al descubrimiento de varios utensilios de sílex, regalados por un particular al Gabinete Arqueológico de Historia Natural, se concede a nuestra ciudad un nuevo proyecto de excavación en Valdocarros, en la finca del Piul.

#### 7.1.2. HISTORIA ANTIGUA

Los primeros moradores de los terrenos de nuestro municipio fueron los Celtiberos que ocupaban la región de Carpetania, y que llamaron a este territorio “Arkanta”, cuyo significado era terreno de las aguas. Tierras que fueron ocupadas por los romanos a partir del siglo III a.C. La huella romana quedará impregnada en el topónimo de Arganda que, según los filólogos, proviene de “Área Canda” o superficie blanca, por la tonalidad que daba al terreno la abundancia de calizas. Existen textos romanos de Ptolomeo, donde se citan varias ciudades como asentamientos prerromanos, entre los que encontramos Alernia (Arganda), aunque no existe ninguna evidencia arqueológica o epigráfica que nos hable de ello. Otros vestigios de la época romana, aparecidos junto al manantial de Valtierra, atestiguan la celebración del culto a las “ninfas varcilenses”, como rito de protección del agua.

Los primeros asentamientos estables en lo que hoy es Arganda datan del siglo XI, tras la reconquista de Castilla con la toma de Toledo en 1118 y la creación del señorío de Alcalá, a la que perteneció Arganda, Vilches y Valtierra. Pocos años más tarde, el rey Alfonso VII concede este señorío al Arzobispo de Toledo. De esta época se mantiene en pie el monumento más antiguo de nuestra localidad, la ermita mudéjar de Valtierra, del siglo XIII, de la que sólo se conserva la fachada norte, el muro sur y parte del muro oeste.

La peste que asoló la comarca en la segunda mitad del siglo XIII, provocó que los habitantes de la época abandonaran los poblados de Vilches y Valtierra, para instalarse en los terrenos de lo que hoy es Arganda del Rey, para dar lugar así al primer núcleo importante de población.

#### 7.1.3. HISTORIA MODERNA

Arganda perteneció al Arzobispado de Toledo hasta que, en 1583, Felipe II le otorgó la condición de Villa Realengo tras el pago a la Corona de 10.000 ducados. Una situación que se mantuvo hasta 1613, cuando fue adquirida por el todopoderoso Duque de Lerma. Compra que dio lugar a uno de los episodios más significativos de la historia de nuestro municipio, conocido en la historia de España como el “Motín de Arganda”. El motín fue un movimiento “antiseñorial” motivado por el descontento social por dejar de ser Villa de Realengo, para pasar a ser un dominio de la Casa Ducal de Lerma. Revuelta contra el valido de Felipe III, que se produjo el día de su recibimiento en la Villa cuando el Duque, ante el temor por su integridad física, intentó sobornar al Alcalde lo que agravó la situación y provocó la huida del noble a Madrid.

---

<sup>4</sup> La reseña histórica de este apartado ha sido extraída de la web del Ayuntamiento de Arganda: <https://www.ayto-arganda.es/la-ciudad/historia/>

El final de una nueva plaga de peste, que volvió a dejar sentir sus efectos en Arganda a principio del siglo XVII, llevó a los vecinos a la construcción de la Ermita de San Roque para dar gracias por el término de la plaga.

En 1808, tras la invasión de los franceses y en plena Guerra de la Independencia, Arganda fue invadida por las tropas francesas lo que provocó la destrucción y saqueo de numerosos edificios, entre ellos la antigua ermita barroca de Nuestra Señora de la Soledad, Patrona de la localidad, destruida en gran parte, al igual que sus retablos y la primitiva imagen de la Virgen. Las obras para la rehabilitación de la Ermita costaron más de 40.000 reales, y el afamado escultor de la época, José Ginés, fue el encargado de crear la nueva talla de la Patrona de Arganda.

#### **7.1.4. HISTORIA CONTEMPORÁNEA**

En siglo XIX Arganda conoce una época de esplendor y crecimiento económico como nudo de comunicaciones entre Madrid y la costa levantina, que se traducen en mejoras urbanas en el municipio, y la construcción de una línea de ferrocarril, en 1849, que unía Madrid con la localidad de Alócén en Guadalajara. Tren que prestaba servicio a los viajeros de la época y a la empresa La Azucarera para el traslado a la capital de sus productos. Siglo en el que se construye también la Torre Telegráfica Óptica que formaba parte de la red de comunicaciones a distancia que comunicaba Madrid con la Valencia.

A principios del siglo XX la posición de Arganda como nexo entre la meseta con la costa levantina se refuerza con la construcción, en 1910, del Puente de Arganda, una construcción de hierro que facilitó el transporte de mercancías. Obra que jugó un papel estratégico en la defensa de Madrid durante la Guerra Civil, ya que en las inmediaciones de él se desarrolló la Batalla del Jarama, de la que quedan numerosos vestigios en la municipio, como el Cerro del Melero, un yacimiento arqueológico que ha sido recuperado y musealizado, y que permite la visita de las trincheras y puestos defensivos de uno de los episodios más significativos de la contienda.

En la década de los años 60 se inicia la explosión demográfica de Arganda, gracias al desarrollo y crecimiento de su polígono industrial, hoy el segundo más grande de la Comunidad de Madrid, y que favoreció el aumento de la población del municipio que pasó de los 6.000 habitantes en 1960, a los 22.000 en los siguientes años hasta alcanzar, en la actualidad, una población quien ronda los 60.000 habitantes, y completar así su transformación de villa en una de las ciudades más pujantes de la Comunidad de Madrid.

### **7.2. BIENES SUSCEPTIBLES DE CATALOGACIÓN**

#### **7.2.1. CRITERIOS**

Conforme a lo dispuesto en la Ley 3/2013, de 18 de junio de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid, en la Ley 16/1985 de 25 de junio del Patrimonio Histórico Español y en la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid, procede identificar en el municipio los bienes inmuebles y espacios que por sus valores arquitectónicos, urbanísticos, históricos, artísticos, culturales, ambientales y paisajísticos sean susceptibles de ser considerados como bienes catalogados para su protección y conservación.

El artículo 16.1 de la Ley 3/2013 de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid sobre la Protección urbanística de los bienes integrantes del patrimonio histórico, establece que estos bienes y espacios serán tanto los incluidos en el Catálogo Geográfico de Bienes Inmuebles del Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid, como los bienes materiales e inmateriales ubicados en su territorio a los que se les reconozca un interés histórico, artístico, arquitectónico, arqueológico, paleontológico, paisajístico, etnográfico o industrial, que puedan tener relevancia para el municipio.

#### **7.2.2. LISTADO**

Como primera aproximación a la selección de estos elementos susceptibles estos bienes, debe considerarse el Catálogo Geográfico de Bienes Inmuebles del Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid, del que para el municipio de Arganda se desprende el siguiente listado.

BIENES SUSCEPTIBLES DE FORMAR PARTE DEL CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS		PROTECCIÓN SEGÚN LEY DE PATRIMONIO HISTÓRICO 3/2013			
		PROTECCIÓN ESPECÍFICA			PROT. GRAL
CÓDIGO	NOMBRE	BIC	BIP	YAC	
CM/0000/010	Puente de Arganda		X		
CM/0000/044	Finca El Manchón			X	
CM/0000/072	La Calera			X	
CM/0000/143	Vía del Azúcar		X		
CM/0000/144	ZANJA CONTRA CARRO VÉRTICE MILANO		X	X	
CM/0000/221	Puente de Hierro		X		
CM/0000/222	Finca Airina, restos Guerra Civil		X	X	
CM/0000/223	Cerro de los Guisos		X	X	
CM/0000/224	Línea de Trincheras Loma Romerales.		X	X	
CM/0000/225	Fortificaciones de La Poveda		X	X	
CM/0014/001	Áridos			X	
CM/0014/002	KM. 21de la N-III			X	
CM/0014/003	La Poveda			X	
CM/0014/004	Casa Vilches			X	
CM/0014/005	Ermita de Vilches		X	X	
CM/0014/006	Valtierra		X	X	
CM/0014/007	Valdocarros			X	
CM/0014/009	El Verde (I)			X	
CM/0014/011	El Verde (III)			X	
CM/0014/012	El Verde			X	
CM/0014/013	Finca Los Pinos			X	
CM/0014/014	Los Villares			X	
CM/0014/016	Los Villares (III)			X	
CM/0014/017	Valdepencas			X	
CM/0014/018	Camino Velilla de San Antonio			X	
CM/0014/019	Malacocina			X	
CM/0014/020	El Guijar			X	
CM/0014/021	El Lomo			X	
CM/0014/022	Torre de Telegrafía Óptica		X	X	
CM/0014/023	La Laguna			X	
CM/0014/024	Asperilla			X	
CM/0014/026	La Ladronera			X	
CM/0014/027	Junto al Ferrocarril			X	
CM/0014/028	Cerro Siete Vientos		X	X	
CM/0014/029	Cerro El Meleró		X	X	
CM/0014/030	Casco Histórico de Arganda del Rey		X	X	
CM/0014/031	Los Acirates			X	
CM/0014/032	Las Monjas			X	
CM/0014/033	Ermita de San Roque		X	X	
CM/0014/034	Iglesia Parroquial de San Juan Bautista	X		X	
CM/0014/037	La Esperilla			X	
CM/0014/038	Ermita del Sepulcro			X	
CM/0014/039	Vértice Milano		X	X	
CM/0014/040	Cerro del Águila		X	X	
CM/0014/041	Cerro Hornillos		X	X	
CM/0014/042	Valdeparaiso Oeste		X	X	
CM/0014/043	Valdeparaiso Norte		X	X	
CM/0014/044	Valdeparaiso Este		X	X	

BIENES SUSCEPTIBLES DE FORMAR PARTE DEL CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS		PROTECCIÓN SEGÚN LEY DE PATRIMONIO HISTÓRICO 3/2013			
		PROTECCIÓN ESPECÍFICA			PROT. GRAL
CÓDIGO	NOMBRE	BIC	BIP	YAC	
CM/0014/045	Cuesta de la Radio		X	X	
CM/0014/046	Loma Pedernales		X	X	
CM/0014/047	Vértice Valdeperdices		X	X	
CM/0014/048	Cota 662 Y Loma de la Sima		X	X	
CM/0014/049	Cota 633 y Loma de la Sima.		X	X	
CM/0014/050	El Calerín y Cuerdalarga		X	X	
CM/0014/051	Fortín A-3		X	X	
CM/0014/052	El Melero		X	X	
CM/0014/054	El Valle		X	X	
CM/0014/055	Cementería de Arganda		X	X	
CM/0014/056	Cerro de las Canas		X	X	
CM/0014/058	Restos de la Azucarera La Poveda		X		
CM/0014/059	La Casa del Rey y Bodega		X	X	
CM/0014/060	Fábrica de Yeso		X		
CM/0014/061	La Serna/Miralobueno			X	
CM/0014/062	Estructuras Militares Republicanas		X	X	
CM/0014/064	Finca de la Serna de San Isidro				X
CM/0014/065	Casa Urbano Rural calle Real 61, 61D				X
CM/0014/066	Dependencias Agropecuarias ronda del Olivar 4				X
CM/0014/067	Casa Rural calle Pedroche 10				X
CM/0014/068	Casa Rural calle Pedroche 4				X
CM/0014/069	Dependencias Agropecuarias calle Grupo Escolar 14,16				X
CM/0014/070	Casa Rural calle de la Poza 3				X
CM/0014/071	Casa Rural calle Solanilla 18				X
CM/0014/072	Casas calle Carretera 11,13 y 15				X
CM/0014/073	Casa Rural calle Carretera 9				X
CM/0014/074	Casas Rurales calle Carretas 39,41,43 y 45				X
CM/0014/075	Casa Rural calle Carretas 35				X
CM/0014/076	Casas Rurales calle Carretas 31 y 33				X
CM/0014/077	Dependencias Agropecuarias calle Eusebio Villalvilla 12				X
CM/0014/078	Casas Rurales calle Almendros 25,27y29				X
CM/0014/079	Casa Rural calle Almendros 16				X
CM/0014/080	Casa Rural calle Almendros 6				X
CM/0014/081	Casa Rural calle Barranquillo 19				X

BIENES SUSCEPTIBLES DE FORMAR PARTE DEL CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS		PROTECCIÓN SEGÚN LEY DE PATRIMONIO HISTÓRICO 3/2013			
		PROTECCIÓN ESPECÍFICA			PROT. GRAL
CÓDIGO	NOMBRE	BIC	BIP	YAC	
CM/0014/082	Casa Urbano Rural calle Barranquillo 4 y 6				X
CM/0014/083	Casa Rural calle de Don Diego 5				X
CM/0014/084	Casa Rural calle de la Plaza 11				X
CM/0014/085	Casa Rural Av del Ejército 26				X
CM/0014/086	Casa Rural calle Peñón de Gibraltar 4 y 6				X
CM/0014/087	Finca Rural Los Chorros				X
CM/0014/088	Casa del Colmenar del Rey				X
CM/0014/089	Bodega de la Calle Real 38		X		
CM/0014/090	Bodega de la calle Real 54		X	X	
CM/0014/091	Bodega y Casona de la calle Real 58		X		
CM/0014/092	Bodega de la calle Real 69		X		
CM/0014/093	Bodega de la calle Peñón de Gibraltar 14		X		
CM/0014/094	Bodega de la calle Peñón de Gibraltar 11		X		
CM/0014/095	Bodega de la calle de los Huertos 4		X		
CM/0014/096	Bodega de la calle de los Huertos 8		X		
CM/0014/097	Bodega de la calle de los Huertos 26		X	X	
CM/0014/098	Bodega de la subida a calle Don Diego 4		X		
CM/0014/099	Bodega de la calle Don Diego 48		X		
CM/0014/100	Bodega de la calle Don Diego 61		X		
CM/0014/101	Bodega de la calle Don Diego 72		X		
CM/0014/102	Bodega y Casa Urbano Rural de la calle de la Paloma 2		X		
CM/0014/103	Bodega de la calle de la Paloma 11		X		
CM/0014/104	Bodega de la calle de los Silos 6 y 8		X		
CM/0014/105	Bodega y Casona de la calle Silos 7		X	X	
CM/0014/106	Bodega de Santo Tomás. Antigua Cooperativa		X	X	
CM/0014/107	Bodega y Cocedero de la calle Silos 19		X	X	
CM/0014/108	Bodega de la calle Silos 26		X	X	
CM/0014/109	Bodega de la calle Barranquillo 7		X	X	
CM/0014/110	Bodega de la calle de los Almendros 10		X	X	
CM/0014/111	Bodega de la calle de los Almendros 21		X		
CM/0014/112	Bodega y Casa de Labor de la calle Comendador 4		X		
CM/0014/113	Bodega de la calle San José 27		X		

BIENES SUSCEPTIBLES DE FORMAR PARTE DEL CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS		PROTECCIÓN SEGÚN LEY DE PATRIMONIO HISTÓRICO 3/2013			
		PROTECCIÓN ESPECÍFICA			PROT. GRAL
CÓDIGO	NOMBRE	BIC	BIP	YAC	
CM/0014/114	Bodega de la calle Libertad 21		X		
CM/0014/115	Bodega de la calle Lavadero 10		X	X	
CM/0014/116	Bodega de la calle Eusebio Villabilla 5		X		
CM/0014/117	Bodega de la calle Eusebio Villabilla 27		X		
CM/0014/118	Bodega de la calle de la Cruz 6		X	X	
CM/0014/119	Bodega y Casa de la plaza de la Cruz 10		X		
CM/0014/120	Bodega de la calle Juan XXIII 16		X		
CM/0014/121	Bodega de la calle Juan XXIII 17		X		
CM/0014/122	Bodega de la calle Quevedo 6		X		
CM/0014/123	Bodega y Casa de la calle Puerta del Campo 7		X		
CM/0014/124	Bodega de la calle Puerta del Campo 9		X	X	
CM/0014/125	Bodega de la ronda de Batres 29		X	X	
CM/0014/126	Bodega de la calle Carretas 25		X	X	
CM/0014/127	Bodega y Casa de la calle Carretas 29		X		
CM/0014/128	Bodega del callejón de Neptuno 4		X		
CM/0014/129	Bodega del callejón de Neptuno 14		X	X	
CM/0014/130	Bodega de la calle Siete Vientos 6		X		
CM/0014/131	Bodega y Casa de la calle Solanilla 21		X		
CM/0014/132	Bodega y Casa de la calle Solanilla 27		X		
CM/0014/133	Bodega de la calle Salsipuedes 20		X		
CM/0014/134	Bodega de la calle Pedroche 21		X		
CM/0014/135	Bodega de la calle Virgen de Valtierra 4		X		
CM/0014/136	Escudo de la Casa del Obispo	X			
CM/0014/137	Casa del Obispo y bodega		X	X	
CM/0014/138	Mojón de Villazgo	X			
CM/0014/139	Cruz de Valdúcar	X			
CM/0014/140	Fuente del Ave María		X		
CM/0014/141	Fuente Nueva		X		
CM/0014/142	Fuente de los Seis Caños		X		
CM/0014/143	Trinchera en el paraje del Campillo		X	X	
CM/0014/144	Trincheras en el paraje del Cerro del Romeral		X	X	
CM/0014/145	Refugio de la Casa de Postas		X	X	
CM/0014/146	Posiciones Republicanas Valdeparaíso II		X	X	
CM/0014/147	Escudo heráldico de la familia Rodríguez Cornejo y Sancho	X			
CM/0014/148	Valdecorzas II		X	X	

BIENES SUSCEPTIBLES DE FORMAR PARTE DEL CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS		PROTECCIÓN SEGÚN LEY DE PATRIMONIO HISTÓRICO 3/2013			
		PROTECCIÓN ESPECÍFICA			PROT. GRAL
CÓDIGO	NOMBRE	BIC	BIP	YAC	
CM/0014/149	Paraje de Valdecorzas I		X	X	
CM/0014/150	Valdedomingojuan y Los Frontales		X	X	
CM/0014/151	Puesto de mando y trincheras en el paraje de El Milano.		X	X	
CM/0014/152	Posiciones Republicanas Valdeparaiso I		X	X	
CM/0014/153	Observatorio en el paraje de Vilches		X	X	
CM/0014/154	Cementerio		X		
CM/0014/155	Fortificaciones Republicanas en Cabezuelas		X	X	
CM/0014/156	Puente de Valdepeñas		X		



**8. PLANOS DE INFORMACIÓN**

PI-01	ENCUADRE TERRITORIAL	E: 1/15.000
PI-02	ESTRUCTURA TERRITORIAL Y USOS EL SUELO	E: 1/15.000
PI-03	AFECCIONES SECTORIALES Y CONDICIONANTES	E: 1/15.000
PI-4.1	PLANEAMIENTO VIGENTE. CLASIFICACIÓN	E: 1/15.000
P-4.2	PLANEAMIENTO VIGENTE. CALIFICACIÓN	E: 1/5.000
PI-05	PLANEAMIENTO VIGENTE. GRADO DE DESARROLLO	E: 1/5.000
PI-06	MEDIO URBANO. USOS, TIPOLOGÍAS Y ACTIVIDADES	E: 1/5.000
PI-07	MEDIO URBANO. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD	E: 1/5.000
PI-08	SOLARES VACANTES PARA USO RESIDENCIAL	E: 1/5.000
PI-9.1	PATRIMONIO PÚBLICO DE SUELO	E: 1/15.000
PI-9.2	PATRIMONIO PÚBLICO DE SUELO	E: 1/5.000