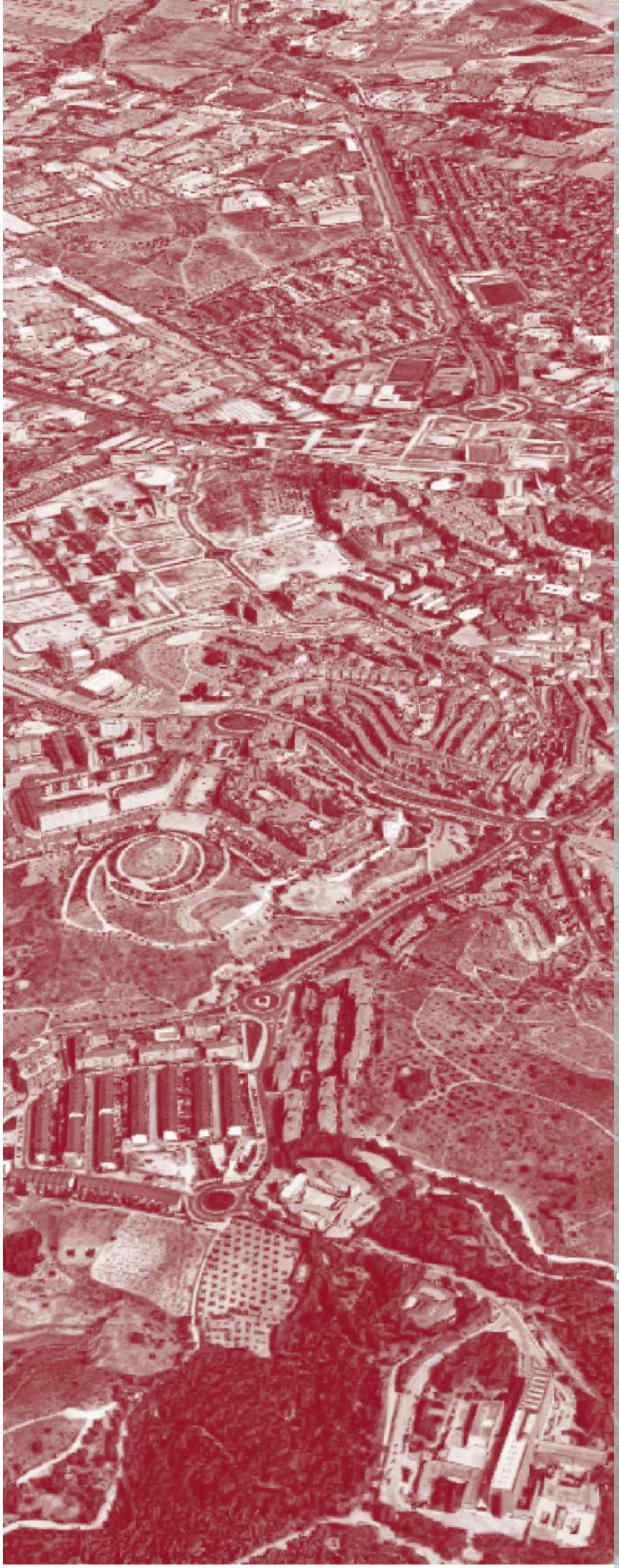


Ayuntamiento de Arganda del Rey

ARGANDA DEL REY

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

BLOQUE III
DOCUMENTACIÓN NORMATIVA
MEMORIA DE ORDENACIÓN

AVANCE DE PLANEAMIENTO

DICIEMBRE 2022

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

paisaje transversal
escuchar y transformar la ciudad

RENO ARQUEOLOGÍA

IYCMA

ARGANDA DEL REY

PLAN GENERAL

DOCUMENTACIÓN NORMATIVA

II-1.1 MEMORIA DE ORDENACIÓN

AVANCE DE PLANEAMIENTO

DICIEMBRE 2022

EQUIPO REDACTOR

RUEDA Y VEGA ASOCIADOS

Jesús Mª Rueda Colinas, arquitecto

Mª Ángeles Vega González, arquitecta

Laura Reca González, arquitecta

Jon Miranda Cuéllar, arquitecto

PAISAJE TRANSVERSAL

Jorge Arévalo Martín, arquitecto

Guillermo Acero Caballero, arquitecto

Ángela Peralta Álvarez, arquitecta

Luis Carvajal Palanca, arquitecto

Cristina Rodríguez Ábalos, arquitecta

María Cobos Averturo, arquitecta

Cristina Díaz Sánchez, arquitecta

INFRAESTRUCTURAS, COOPERACIÓN Y MEDIO AMBIENTE, S.L.

Fernando González García, ICCP

Javier Rubio González, IT en Topografía y Geodesia

Claudia Lloret Encinas, ingeniera del Medio Natural

Dianet Saldaña González, técnico superior en proyectos de Obra Civil

RENO ARQUEOLOGÍA

Juan José Cano Martín, arqueólogo

María José Mendoza Traba, arqueóloga e historiadora del arte

José Alberto Alonso Campanero, arquitecto técnico

María Elena Nicolás Checa, geóloga y paleontóloga

David Pérez Gil, arqueólogo

Carlota Pérez González, arqueóloga

Carla Olivé Martínez, restauradora

ARTESA ESTUDIOS AMBIENTALES

Juan Manuel Gil Martínez, biólogo ambiental

Alberto Díez Martínez, biólogo

ÍNDICE

0.	PRESENTACIÓN	1
1.	INTRODUCCIÓN	3
1.1	JUSTIFICACIÓN	3
1.1.1	CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD	3
1.1.2	INTERÉS PÚBLICO	3
1.2	ALCANCE Y CONTENIDO	3
1.2.1	CARÁCTER DE AVANCE	3
1.2.2	DOCUMENTACIÓN DEL PLAN GENERAL	4
1.3	MARCO LEGAL	6
1.3.1	LEGISLACIÓN URBANÍSTICA	6
1.3.2	LEGISLACIÓN AMBIENTAL	6
1.3.3	LEGISLACIÓN SECTORIAL	6
2.	CRITERIOS Y OBJETIVOS	9
2.1	HACIA UN NUEVO MODELO URBANÍSTICO	9
2.1.1	ENFOQUE Y ALCANCE DE LA REVISIÓN	9
2.1.2	CRITERIOS AMBIENTALES EN LA ELABORACIÓN DEL PLAN	9
2.1.3	CRITERIOS EN RELACIÓN CON LA CARACTERIZACIÓN SOCIAL DEL MUNICIPIO	10
2.1.4	CRITERIOS EN RELACIÓN CON LA MOVILIDAD	11
2.1.5	CRITERIOS EN RELACIÓN CON LA VIVIENDA	11
2.1.6	APLICACIÓN DE LOS CRITERIOS	12
2.2	EL MARCO ESTRATÉGICO	13
2.2.1	ESTRATEGIAS EN EL MARCO SUPRAMUNICIPAL	13
2.2.2	ESTRATEGIAS EN EL MARCO MUNICIPAL	14
2.2.3	ESTRATEGIAS EN EL MARCO DE LA AGENDA URBANA ESPAÑOLA	16
2.2.4	ESTRATEGIAS EN EL MARCO DEL PROGRAMA OPERATIVO FEDER	27
3.	CLAVES DE LA PROPUESTA URBANÍSTICA DEL NUEVO PGOU	29
3.1	LA ESTRUCTURA URBANA	29
3.1.1	EL MODELO DE OCUPACIÓN DEL TERRITORIO	29
3.1.2	EL ESPACIO ENTRE LA POVEDA Y EL CASCO	30
3.1.3	LA INFRAESTRUCTURA VERDE	36
3.1.4	ENCLAVES AISLADOS	39
3.2	TRATAMIENTO DE LAS UNIDADES DE EJECUCIÓN DEL PGOU-99	42
3.2.1	CRITERIOS	42
3.2.2	UNIDADES DE EJECUCIÓN QUE DESAPARECEN	43
3.2.3	UNIDADES QUE PASAN A ÁMBITOS DE ACTUACIÓN EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	45
3.2.4	UNIDADES SUSCEPTIBLES DE COMPLETAR SU EJECUCIÓN MEDIANTE ACTUACIONES AISLADAS	46
3.2.5	ÁREAS DE PLANEAMIENTO EN DESARROLLO	46
3.2.6	ÁREAS DE PLANEAMIENTO INCORPORADO	47

3.3	NECESIDADES DE SUELO RESIDENCIAL	48
3.3.1	MARCO LEGAL	48
3.3.2	PROYECCIONES DE POBLACIÓN	48
3.3.3	NECESIDAD TOTAL DE VIVIENDA	49
3.4	LOS NUEVOS SECTORES RESIDENCIALES	49
3.4.1	ALTERNATIVA 0: RENUNCIA A NUEVOS SECTORES DE SUELO URBANIZABLE RESIDENCIAL	49
3.4.2	OTRAS ALTERNATIVAS	50
3.4.3	ALTERNATIVAS DESCARTADAS	51
3.4.4	ALTERNATIVAS DE CRECIMIENTO SELECCIONADAS	53
3.4.5	ADECUACIÓN DEL DIMENSIONADO DEL SUELO RESIDENCIAL	54
3.5	ESPACIOS PARA LA ACTIVIDAD ECONÓMICA Y EMPRESARIAL	56
3.5.1	ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN DEL ESPACIO PRODUCTIVO	56
3.5.2	ALTERNATIVA 0: LIMITAR EL ESPACIO PRODUCTIVO AL ACTUAL POLÍGONO INDUSTRIAL	56
3.5.3	ALTERNATIVAS DE AMPLIACIÓN CONTIGUAS AL POLÍGONO INDUSTRIAL EXISTENTE	57
3.5.4	OPCIONES DE DIVERSIFICACIÓN DE ACTIVIDADES	57
3.5.5	PLANTEAMIENTOS DE ÁREAS DE ACTIVIDAD DESCONECTADAS DEL TEJIDO URBANÍSTICO EXISTENTE	58
3.5.6	ALTERNATIVAS SELECCIONADAS	58
3.6	TRATAMIENTO DEL SUELO NO URBANIZABLE	67
3.6.1	DEFINICIÓN	67
3.6.2	SNUP CLASIFICADO POR AFECCIONES DE LA LEGISLACIÓN Y LA NORMATIVA SECTORIAL	67
3.6.3	SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN URBANÍSTICA.	74
3.6.4	OTRAS AFECCIONES SECTORIALES	75
3.7	PATRIMONIO CULTURAL	76
3.7.1	OBJETIVOS GENERALES	76
3.7.2	EL CASCO HISTÓRICO DE ARGANDA	76
3.7.3	BIC “IGLESIA PARROQUIAL DE SAN JUAN BAUTISTA”	77
3.7.4	CASA CUARTEL DE LA GUARDIA CIVIL	78
3.7.5	ELEMENTOS DEL CATÁLOGO REGIONAL DE PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO	78
3.7.6	CATÁLOGO DE PROTECCIÓN	79
3.7.7	BIENES ARQUEOLÓGICOS	80
3.8	TRATAMIENTO DE LAS VÍAS PECUARIAS	80
3.8.1	RED DE VÍAS PECUARIAS EXISTENTE	80
3.8.2	PROPUESTAS DE ALTERACIÓN DE TRAZADO	81
3.9	ORGANIZACIÓN NORMATIVA	86
3.9.1	DETERMINACIONES ESTRUCTURANTES Y PORMENORIZADAS	86
3.9.2	ORDENANZAS MUNICIPALES	87
4.	DETERMINACIONES URBANÍSTICAS	89
4.1	CLASIFICACIÓN DEL SUELO	89
4.1.1	CLASES DE SUELO ESTABLECIDAS	89
4.1.2	SUELO URBANO	90
4.1.3	EL SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO	91
4.1.4	EL SUELO URBANZIABLE NO SECTORIZADO	92
4.1.5	EL SUELO NO URBANIZABLE	93

4.2	ÁREAS HOMOGÉNEAS EN SUELO URBANO	95
4.2.1	DEFINICIÓN	95
4.2.2	CÁLCULO DEL COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD EN LAS ÁREAS HOMOGÉNEAS	97
4.2.3	ESTÁNDAR DE REDES PÚBLICAS	99
4.3	ÁMBITOS DE ACTUACIÓN EN SUELO URBANO.	100
4.3.1	DEFINICIÓN	100
4.3.2	DETERMINACIONES	102
4.4	SECTORES EN SUELO URBANIZABLE	104
4.4.1	DEFINICIÓN.	104
4.4.2	ÁREAS DE REPARTO Y APROVECHAMIENTO UNITARIO DE REPARTO.	104
4.4.3	DETERMINACIONES.	105
4.4.4	EVALUACIÓN AMBIENTAL	106
4.5	REDES PÚBLICAS	106
4.5.1	DEFINICIÓN Y NIVELES	106
4.5.2	CLASIFICACIÓN DE LAS REDES PÚBLICAS.	107
4.5.3	RED DE INFRAESTRUCTURA VIARIA.	107
4.5.4	RED DE INFRAESTRUCTURAS FERROVIARIAS	109
4.5.5	RED DE ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS	110
4.5.6	RED DE EQUIPAMIENTOS SOCIALES.	111
4.5.7	EQUIPAMIENTOS.	112
4.5.8	RED DE DOTACIONES DE INFRAESTRUCTURAS	116
4.5.9	REDES DE DOTACIONES DE SERVICIOS URBANOS.	117
4.5.10	JUSTIFICACIÓN DE LA SUFICIENCIA DE LAS REDES ESTRUCTURANTES	118
4.6	USOS DEL SUELO URBANO Y URBANIZABLE	120
4.6.1	USOS GLOBALES	120
4.6.2	VIVIENDAS SUJETAS A RÉGIMEN DE PROTECCIÓN PÚBLICA	122
4.6.3	COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACIÓN.	122
4.7	USOS DEL SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN.	124
4.7.1	DETERMINACIONES.	124
4.7.2	USOS ORDINARIOS EN SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN.	124
4.7.3	USOS EXCEPCIONALES EN SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN.	125
4.7.4	CONDICIONES PARTICULARES DE LOS USOS EN SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN.	125
4.8	DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA	125
4.8.1	INSTRUMENTOS QUE ESTABLECEN LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA	125
4.8.2	CONFORMACIÓN ESPACIAL.	125
4.8.3	USOS PORMENORIZADOS	126
4.8.4	ZONAS URBANÍSTICAS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA	126
4.8.5	NORMAS ZONALES	127
4.8.6	REDES PÚBLICAS LOCALES.	127
4.8.7	DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE EJECUCIÓN Y ESTABLECIMIENTO DEL SISTEMA DE ACTUACIÓN.	127
5.	CUADROS DE CARACTERÍSTICAS	129
5.1	CUADROS SÍNTESIS DE CUANTIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL	131

5.2 CLASIFICACIÓN DEL SUELO 135
5.3 ÁREAS HOMOGÉNEAS EN SUELO URBANO 137
5.4 ÁMBITOS DE ACTUACIÓN EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO 141
5.5 ÁMBITOS DE ACTUACIÓN EN SUELO URBANO CONSOLIDADO 145
5.6 SECTORES DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO 147

6. PLANOS DE ORDENACIÓN 149
6.1 PLANOS DE ORDENACIÓN ESTRUCTURANTE Y PORMENORIZADA 149
6.2 PLANOS DE INFRAESTRUCTURAS 149

0. PRESENTACIÓN

El presente documento contiene la **Memoria de Ordenación** del **AVANCE del Plan General de Ordenación Urbana de Arganda del Rey,** formando parte de su documentación conforme al artículo 43-a) de la Ley 9/2001, del suelo de la Comunidad de Madrid.

Los trabajos de revisión del PGOU de Arganda del Rey fueron adjudicados al equipo redactor integrado por el estudio de arquitectura y urbanismo **RUEDA Y VEGA ARQUITECTOS**, entidad adjudicataria desde la que se coordina el equipo redactor.

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

Madrid, diciembre de 2022.

Jesús Mª Rueda Colinas

Arquitecto

1. INTRODUCCIÓN

1.1 JUSTIFICACIÓN

1.1.1 CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD

Examinado el vigente Plan General de Arganda a la luz de los antecedentes analizados en la Memoria Informativa y de la realidad urbanística materializada desde sus determinaciones, se constatan una serie de circunstancias que aconsejan la revisión del planeamiento del municipio, entre las que cabe destacar las siguientes:

1. Necesidad de establecer un nuevo instrumento de ordenación acorde con las necesidades de la población, evitando la consolidación de expectativas especulativas y orientando la dinámica urbanística hacia un modelo sostenible, basado en actuaciones acordes con la singularidad de la dinámica local.
2. Necesidad de restituir la seguridad jurídica en aquellos ámbitos de Suelo no Urbanizable que fueron excluidos del acuerdo de aprobación definitiva del vigente PGOU.
3. Sistematizar y homogeneizar el planeamiento de ordenación pormenorizada, aprobado en ejecución del vigente PGOU, asumiendo su ordenación a través de Áreas de Planeamiento Incorporado (API) y Áreas de Planeamiento en Desarrollo (APD). Se identificarán las obligaciones pendientes de cubrir por parte de los propietarios en aquellas áreas parcialmente ejecutadas, para su mantenimiento como carga no imputable al Ayuntamiento.
4. Necesidad de adaptar la regulación de las zonas industriales a la evolución de las características y tecnologías presentes en los nuevos espacios productivos, en correspondencia con el **Plan Estratégico Industrial del municipio de Arganda del Rey.**
5. Necesidad de adaptar la clasificación del suelo y la regulación del no urbanizable a las determinaciones del Plan de Ordenación de los Recursos Naturales del Parque Regional del Sureste, con especial atención a la zonificación interna por él establecida.
6. Necesidad de adaptar el planeamiento a la Ley 9/2001, del suelo de la Comunidad de Madrid, aprobada con posterioridad al vigente PGOU.
7. La conveniencia de desarrollar un procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica conforme a la Ley 21/2013, de evaluación ambiental, con el fin de integrar en el planeamiento la variable ambiental.

Desde estas premisas se plantea un nuevo Plan General para Arganda, con el doble enfoque de adaptación al nuevo contexto legal y de revisión general de sus determinaciones, reconsiderando tanto el modelo global de ordenación como el sistema normativo, mecanismos de gestión, etc.

1.1.2 INTERÉS PÚBLICO

El interés público de la redacción del nuevo Plan General radica en la necesidad de afrontar las necesidades enunciadas en el anterior epígrafe, actualizando el marco normativo municipal a la diversa y prolija legislación urbanística, ambiental y sectorial, aprobada desde la entrada en vigor del vigente PGOU de 1999.

1.2 ALCANCE Y CONTENIDO

1.2.1 CARÁCTER DE AVANCE

El contenido del presente Avance se concreta en la documentación expresiva de los criterios, objetivos y soluciones generales del planeamiento, conforme a lo previsto en el artículo 125.1 del Reglamento de Planeamiento (RD 2159/78), aún vigente en la Comunidad de Madrid.

No obstante, conforme al artículo 56.2 LSCM, el avance incluye el contenido y la documentación completa exigible para la aprobación inicial del PGOU, si bien con un grado de desarrollo propio de la fase preliminar de avance.

1.2.2 DOCUMENTACIÓN DEL PLAN GENERAL

El Plan General de Arganda contendrá la documentación prevista en el artículo 43 de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid; concretada en los siguientes documentos para sus distintas fases de tramitación:

1.2.2.1 DOCUMENTACIÓN INFORMATIVA.

En ella se recoge la información relevante para elaborar el análisis y diagnóstico del término municipal. Sirve de soporte para la formulación de las determinaciones del Plan General y la adopción del modelo territorial que define. Los documentos de información carecen de valor normativo y se dividen a su vez en:

1. Memoria Informativa.
2. Planos de Información.

1.2.2.2 DOCUMENTACIÓN AMBIENTAL Y SECTORIAL.

1. **Documentación ambiental.** Conforme a la Ley 21/2013, de evaluación ambiental, a los efectos de someter el Plan General al procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica (EAE) por procedimiento ordinario. Los documentos ambientales que deben redactarse son los siguientes:
    a. **Documento Inicial Estratégico**, con los contenidos del art. 18.1 de la Ley 21/2013. Acompañará al Avance en la solicitud de inicio que debe remitirse al órgano ambiental para el inicio de la EAE.
    b. **Estudio Ambiental Estratégico** con los contenidos del Anexo IV de la Ley 21/2013, completados con las indicaciones formuladas por el órgano ambiental en el Documento de Alcance que habrá de formular (art. 19 Ley 21/2013). Se redactará tras la emisión de dicho DA y se someterá a información pública junto con el documento urbanístico tras la aprobación inicial. Posteriormente deberá ser objeto de las modificaciones que procedieran como consecuencia de los cambios que se vayan introduciendo en la tramitación, hasta la versión de la Propuesta Final de Plan, sobre la que el órgano ambiental dictará la Declaración Ambiental Estratégica (art. 25 Ley 21/2013). La documentación ambiental incorporará así mismo el Mapa de Riesgos Naturales requerido por el artículo 22.2 del Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (RDL 7/2015).
2. **Estudios sectoriales**. En aplicación de distinta legislación ambiental y sectorial concurrente, procederá la redacción de una serie de estudios sectoriales con carácter de anexos, tanto de la documentación urbanística como de la ambiental. Estos estudios serán incorporados a la documentación del Plan General una vez que, aprobado el Avance, se inicie la redacción del documento para su aprobación inicial y posterior tramitación. Se trata de los siguientes:
    a. ES-1. Estudio sobre infraestructuras de saneamiento (Cumplimiento del Decreto 170/1998).
    b. ES-2. Estudio acústico.
    c. ES-3. Estudio sobre contaminación de suelos.
    d. ES-4. Estudio sobre contaminación atmosférica y cambio climático.
    e. ES-5. Estudio sobre contaminación electromagnética.
    f. ES-6. Estudio de Tráfico y Movilidad.
    g. ES-7. Estudio arqueológico.

1.2.2.3 DOCUMENTACIÓN NORMATIVA.

1. **Memoria de Ordenación**, en la que se justifica, describe y cuantifica la ordenación, así como el proceso seguido para la selección de alternativas y la toma de decisiones. Se acompaña de otras memorias complementarias específicas:
    a. **Memoria de Infraestructuras.** Con la descripción del estado actual de los elementos principales de las redes de servicios, sus necesidades de ampliación o refuerzo para atender las previsiones del PGOU y una estimación económica indicativa de las inversiones necesarias.
    b. **Memoria de Participación Ciudadana**, en la que se detallará tanto el proceso de proceso de participación pública seguido, con los informes sobre las alegaciones recibidas; como los requerimientos de los informes sectoriales emitidos y el modo en que sus consideraciones se incorporan al plan.
    c. **Memoria de Impacto Normativo**. Recoge la valoración del planeamiento en lo relativo a:
        i. Impacto por razón de género.
        ii. Impacto por razón de orientación e identidad sexual.
        iii. Impacto respecto a la infancia, adolescencia y familia.
        iv. Impacto en relación sobre la accesibilidad universal.
    d. **Estudio de Viabilidad**. Conforme a lo previsto en el artículo 43.b LSCM, en él se justificará la sostenibilidad del modelo de utilización del territorio y desarrollo urbano adoptado, así como su viabilidad en función de las capacidades de iniciativa y gestión y las posibilidades económicas y financieras, públicas y privadas, en el término municipal. Incluirá el Informe o Memoria de Sostenibilidad Económica al que hacen referencia los epígrafes 4 y 5 del artículo 22 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, en el que se ponderará el impacto del Plan General sobre las Haciendas Públicas afectadas, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.
    e. **Resumen Ejecutivo** requerido por el artículo 25.3 del Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (RDL 7/2015) y el artículo 56 bis de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, expresivo de los siguientes extremos:
        i. Delimitación de los ámbitos en los que la ordenación proyectada altera la vigente, con un plano de su situación, y alcance de dicha alteración.
        ii. Acompañando el documento de aprobación inicial, los ámbitos en los que se suspendan la ordenación o los procedimientos de ejecución o de intervención urbanística y la duración de dicha suspensión.
2. **Normativa Urbanística**: Recoge las determinaciones escritas del Plan General con carácter normativo, aplicables a las diferentes clases y categorías de suelo. Se articula en dos documentos:
    a. Normas Urbanísticas. Texto articulado.
    b. Fichas de Ordenación y Gestión.
    c. Normativa asumida de los planeamientos de desarrollo de las Áreas de Planeamiento de Desarrollo (APD) y e Incorporado (API).
    d. Ordenanzas Municipales, conforme al artículo 32 LSCM.
    e. Catálogo y Normativa de Protección: Recogerá las determinaciones escritas y gráficas del Plan General sobre catalogación de los elementos del término municipal que merezcan ser protegidos, conservados o recuperados. Incluirá como anexo un

Estudio Arqueológico relativo a los suelos clasificados para nuevos desarrollos urbanísticos.

f. **Inventario de Construcciones e instalaciones en suelo no urbanizable**.

g. **Planos de Ordenación.** Recogerán las determinaciones gráficas del Plan General, articulándose en varios grupos:

   i. Planos de Ordenación Estructurante y Pormenorizada.

   ii. Planos de Infraestructuras.

   iii. Planos del Catálogo.

   iv. Planos del Inventario en Suelo No Urbanizable.

1.3 MARCO LEGAL

El Plan General establece sus determinaciones en el marco de distinta legislación vigente, de aplicación.

1.3.1 LEGISLACIÓN URBANÍSTICA

- Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.
- Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.
- Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, por el que se establece el Reglamento del Planeamiento Urbanístico.

1.3.2 LEGISLACIÓN AMBIENTAL

- Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.
- Ley 9/2018, de 5 de diciembre, por la que se modifica la anterior.
- Ley 16/1995, de 4 de mayo, Forestal y de Protección de la Naturaleza de la Comunidad de Madrid.
- Ley 22/2011, de 28 de julio, de Residuos y Suelos Contaminados
- Ley 5/2003, de Residuos de la Comunidad de Madrid y su normativa de aplicación.
- Ley 7/2021, de 7 de mayo, de Cambio climático y transición energética.
- Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido
- Decreto 55/2012, de 15 de marzo, del Consejo de Gobierno, por el que se establece el régimen legal de protección contra la contaminación acústica en la Comunidad de Madrid.

1.3.3 LEGISLACIÓN SECTORIAL

- Ley 11/2022, de 28 de junio, General de Telecomunicaciones.
- Ley 3/2013, de 18 de junio, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid.
- Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de carreteras (estatal).
- Ley 3/1991, de 7 de marzo, de Carreteras de la Comunidad de Madrid.
- Ley 38/2015, de 29 de septiembre, del sector ferroviario
- Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas; y Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico.
- Ley 8/1993 de 22 de junio de Promoción de Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas, de la Comunidad de Madrid.

- Decreto de accesibilidad 13/2007, de 15 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento técnico de desarrollo en materia de promoción de la accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas, de la Comunidad de Madrid.
- Orden TMA/851/2021, de 23 de julio, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y la utilización de los espacios públicos urbanizados.
- Ley de Bases de Régimen Local y Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales.
- Ley Orgánica 3/2007, de 22 de marzo, para la igualdad efectiva de mujeres y hombres.
- Ley 6/1995, de 28 de marzo, de Garantías de los Derechos de la Infancia y la Adolescencia en la Comunidad de Madrid.
- Real Decreto Legislativo 1/2013, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley General de derechos de las personas con discapacidad y de su inclusión social.
- Real Decreto 1071/2007, de 27 de julio, por el que se regula el sistema geodésico de referencia oficial en España.

2. CRITERIOS Y OBJETIVOS

2.1 HACIA UN NUEVO MODELO URBANÍSTICO

2.1.1 ENFOQUE Y ALCANCE DE LA REVISIÓN

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

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

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

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

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

2.1.2 CRITERIOS AMBIENTALES EN LA ELABORACIÓN DEL PLAN

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

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

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

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

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

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

2.1.3 CRITERIOS EN RELACIÓN CON LA CARACTERIZACIÓN SOCIAL DEL MUNICIPIO

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

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

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

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

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

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

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

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

2.1.4 CRITERIOS EN RELACIÓN CON LA MOVILIDAD

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

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

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

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

2.1.5 CRITERIOS EN RELACIÓN CON LA VIVIENDA

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

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

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

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

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

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

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

Otro dato que surge del análisis de la situación actual en el municipio es que el número de familias alojadas en viviendas en régimen de alquiler es bajo, localizándose en mayor medida en los barrios del entorno del centro y particularmente en la zona al norte de la Plaza de Extremadura, calle Velázquez, calle Mirasol, y la zona del IVIMA en la calle del Velero. Por el contrario, el barrio de Los Villares y la Perlita presentan niveles de vivienda en alquiler inferiores al 10%.

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

2.1.6 APLICACIÓN DE LOS CRITERIOS

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

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

  Promover la regeneración urbana de los tejidos industriales y residenciales más vulnerables. Además, esta estrategia contempla también el desarrollo de las UEs del PGOU-99 que han quedado como enclaves aislados para favorecer una estructura del continuo urbano frente a un modelo fragmentado y de expansión. De esta manera se propone plantear actuaciones que favorezcan una mayor interconexión local y crear un tejido urbano más integrador de las distintas piezas de ciudad.

  Estas actuaciones tendrán además otros objetivos como promover una oferta de vivienda diversa, asequible y de calidad; aumentar el grado de competitividad y atracción del municipio para favorecer el desarrollo local; fomentar un uso eficiente de los recursos endógenos,

aumentar la resiliencia y promover la mitigación y adaptación al cambio climático; y mejorar la cohesión social.

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

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

  Conexión de la Poveda con el Casco urbano a partir de la conversión de las zonas industriales vacantes situadas entre ambos, en tejidos mixtos apoyados en un corredor verde que favorezca la movilidad peatonal y ciclista en el municipio. Un espacio público lineal, que se desarrollará en torno al trazado de la actual vía verde y servirá para articular los tejidos existentes y los nuevos desarrollos que colmatarán los vacíos existentes.

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

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

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

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

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

2.2 EL MARCO ESTRATÉGICO

Existen diversas iniciativas de planificación estratégica, formuladas desde distintos ámbitos sectoriales y territoriales de la administración, con distinta incidencia sobre temáticas que de una u otra forma intersecan con el ámbito analítico y propositivo del plan general. Será necesario alinear el PGOU con las estrategias así definidas y con los objetivos que persiguen, así como con otros documentos de carácter estratégico local, previos a la revisión. En los siguientes epígrafes se recogen algunas de estas estrategias.

2.2.1 ESTRATEGIAS EN EL MARCO SUPRAMUNICIPAL

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

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

- **Estrategia de Cooperación por parte de Municipios integrantes del Eje Sureste de Madrid.** Esta permitirá identificar las oportunidades y potenciales propios de cada municipio para establecer un modelo cooperativo que favorezca el desarrollo independiente, así como

del conjunto de esta región de Madrid, a través del establecimiento de sinergias y de la planificación de actuaciones conjuntas entre varios municipios (Plan Estratégico Eje Sureste).

- **Participación en redes de ciudades y municipios.** Tiene como objetivo fomentar la visibilidad del municipio mediante la identificación y participación en redes de ciudades o el establecimiento de alianzas entre municipios que compartan valores relacionados con el medioambiente y cambio climático, Smart City, atracción de inversiones, ciudadanía, calidad de vida y gobernanza; así como la vinculación con otros municipios con los que proponer misiones y actuaciones que fomenten el desarrollo urbano sostenible.

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

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

2.2.2 ESTRATEGIAS EN EL MARCO MUNICIPAL

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

No obstante, debe mencionarse la existencia de un instrumento estratégico sectorial específico sobre la actividad industrial en el municipio, el **Plan Estratégico Industrial del municipio de Arganda del Rey. Se trata de** un documento donde se integran los principales contenidos y conclusiones de la caracterización, diagnóstico, participación, análisis y estrategia a partir del tejido empresarial. En desarrollo de este plan se lanza la **Estrategia smARtGANDA**: Arganda Inteligente, Sostenible y Social. Formada por 8 objetivos y estructurada en 5 Ejes Estratégicos: Marca Ciudad, Cooperación, Empleo, Innovación y Gestión de las infraestructuras, que incorporan un total de 10 Planes de acción con los que acometer cada una de las iniciativas planteadas, alineadas a su vez con la Estrategia de Especialización Inteligente de la Comunidad de Madrid (RIS3).

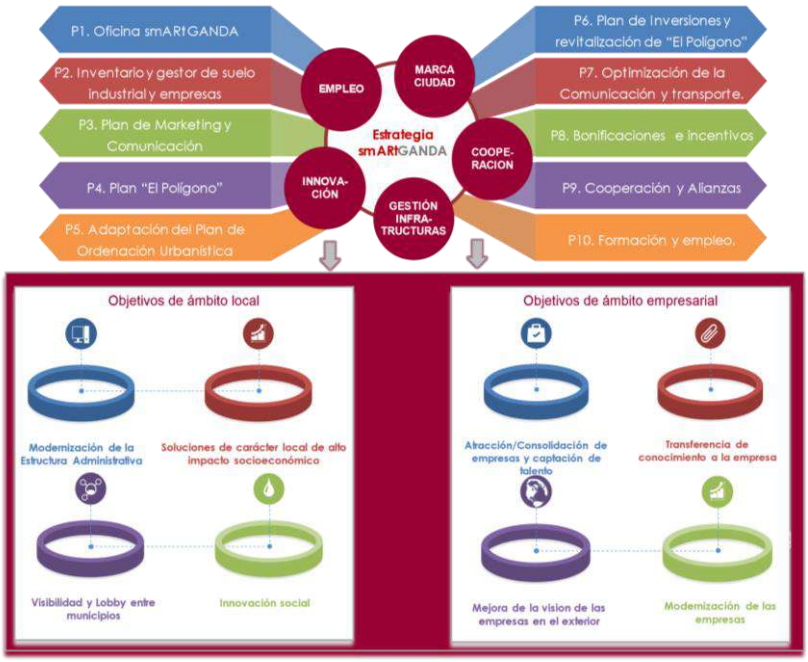


Ilustración 2. Objetivos, ejes y planes de la Estrategia smARtGANDA. Fuente: Elaboración propia.

Figura 1: Objetivos, ejes y planes de la Estrategia SmARtGANDA. Fuente: Plan Estratégico Industrial del municipio de Arganda del Rey.

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

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

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

- **P5. Adaptación del Plan de Ordenación Urbana.** Se identifica el actual Plan Municipal de Ordenación Urbana como un elemento no facilitador y, en algunas circunstancias, un obstáculo al desarrollo y crecimiento de la actividad empresarial. Se apunta como necesario dotar de una mayor flexibilidad al instrumento para fomentar la inversión y desarrollo de actividad en el polígono, considerando los nuevos modelos de negocio y actividades empresariales siempre bajo el amparo del interés público municipal y la mejora de la competitividad.
- **P6. Plan de inversiones y revitalización de "El Polígono".** Se denomina un único polígono productivo al conjunto de las 17 zonas industriales en Arganda del Rey, lo que le posiciona como uno de los polígonos industriales más grandes de la Comunidad de Madrid, con una dimensión de más de 400 Hectáreas. En las actuaciones de inversión destaca la importancia de la priorización de acciones relacionadas con la sostenibilidad, ahorro energético, gestión de residuos y el uso de nuevas tecnologías para la mejora de la eficiencia dentro de los parámetros que sigue la innovación social, así como la promoción de proyectos que incorporen

soluciones tecnológicas novedosas provenientes de acuerdos público-privados o procesos de compra pública innovadora.

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

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

2.2.3 ESTRATEGIAS EN EL MARCO DE LA AGENDA URBANA ESPAÑOLA

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TERRITORIO, PAISAJE Y BIODIVERSIDAD

OBJETIVO ESTRATÉGICO 1:Hacer un uso racionaldel suelo, conservarlo y protegerlo.

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

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

- Porcentaje de suelo no urbanizable por encima de la media española y superficie artificial por debajo.
- El suelo destinado a cultivos, explotaciones agrarias y forestales está también por encima de la media.
- Sin embargo, la superficie de zonas verdes por cada 1.000 habitantes se encuentra ligeramente por debajo.
- Buenas condiciones de compacidad urbana, como demuestra el bajo porcentaje de suelo urbano discontinuo, si bien los datos de densidad son significativos de un modelo de desarrollos unifamiliares de densidades medias y bajas.
- En relación a los indicadores que cuantifican el suelo previsto para futuros desarrollos respecto del suelo urbano, así como los crecimientos previstos, el municipio se sitúa en los cuartiles 3º y 4º, lo cual, si bien no supone en sí mismo un problema, sí requiere de una reflexión sobre el modelo de desarrollo más o menos expansivo para el futuro.

MODELO DE CIUDAD

OBJETIVO ESTRATÉGICO 2: Evitar la dispersión urbana y revitalizar la ciudad existente.

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

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

- Arganda se sitúa ligeramente por debajo en relación a la densidad de habitantes y de viviendas por Hectárea, así como en la densidad de los desarrollos residenciales previstos. Por ello, y si bien como se ha mencionado la alta compacidad si es un elemento positivo del modelo de desarrollo, cabe plantear una reflexión al respecto.
- La actividad industrial del municipio sitúa a la ciudad en los cuartiles inferiores en el peso que los usos residenciales tienen en el conjunto del municipio, posibilitando un modelo que se aleja de los monocultivos residenciales propios de otros municipios de las periferias urbanas.

- En relación al perfil demográfico de la población, los datos muestran un perfil más joven (pero con mayor porcentaje de personas mayores de 85 años) y un mayor peso de la población de origen extranjero, con unos índices de dependencia consecuentes (mayores en el caso de la población infantil y más bajos en el caso de la población mayor.

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

CAMBIO CLIMÁTICO

OBJETIVO ESTRATÉGICO 3: Prevenir y reducir los impactos del Cambio Climático y mejorar la resiliencia.

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

En este sentido cabe señalar algunas cuestiones relevantes:

- La proporción de suelos no artificiales del municipio respecto al suelo urbano presenta valores positivos, así como la proporción de suelo no urbanizable, una cuestión relevante en la adaptación al cambio climático y la minimización de la isla de calor.
- Sin embargo, debe avanzarse en una mayor naturalización del espacio urbano, como muestra la baja proporción de zonas verdes por habitante.
- En relación al impacto del parque de viviendas sobre el medio ambiente, la antigüedad del mismo (con solo un 48% anterior a 2000) supone un valor significativo.
- Igualmente, el municipio presenta un índice de motorización que los sitúa en el primer cuartil respecto de la media nacional.

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

GESTIÓN SOSTENIBLE DE LOS RECURSOS Y ECONOMÍA CIRCULAR

OBJETIVO ESTRATÉGICO 4: Hacer una gestión sostenible de los recursos y favorecer la economía circular.

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

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

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

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

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

- La diversidad y la mezcla de usos que existe en términos generales en el municipio constituye un factor positivo para reforzar los modelos de proximidad y reducir los desplazamientos.
- Sin embargo, las densidades medias y bajas tanto del suelo urbano como de los desarrollos previstos suponen un elemento en contra, máxime si consideramos que estos modelos dificultan la aparición de actividades comerciales y la sostenibilidad de las dotaciones públicas.
- La superficie destinada a infraestructuras de transporte se sitúa en el tercer cuartil respecto de la media nacional, si bien como ya se ha dicho el índice de motorización es ligeramente inferior a la media.

MOVILIDAD Y TRANSPORTE

OBJETIVO ESTRATÉGICO 5: Favorecer la proximidad y la movilidad sostenible.

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

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

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

- El índice de dependencia total se sitúa en el primer cuartil respecto a la media nacional.
- El índice de población extranjera es el indicador que presenta un valor más alejado de la media española (21,4% respecto al 8,86 de media)
- Los índices de dependencia son coherentes con el perfil joven de la población del municipio, situándose la dependencia infantil por encima de la media y la de personas mayores por debajo.
- El mercado de trabajo muestra una tendencia acorde con el perfil del municipio, con un amplio porcentaje de trabajadores en la industria. Resulta también significativo el peso del sector de la construcción -cuestión a tener en cuenta dada la volatilidad del mismo-, así como el bajo peso del sector servicios.

- Los datos relacionados con el paro muestran valores negativos, con porcentajes por encima de la media tanto en paro total como en el paro de hombres entre 25 y 44 y, especialmente, en el paro femenino (61% frente al 57,8% de la media española).

COHESION SOCIAL E IGUALDAD DE OPORTUNIDADES

OBJETIVO ESTRATÉGICO 6: Fomentar la cohesión social y buscar la equidad.

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

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

ECONOMÍA URBANA

OBJETIVO ESTRATÉGICO 7: Impulsar y favorecer la economía urbana.

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

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

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

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

VIVIENDA

OBJETIVO ESTRATÉGICO 8: Garantizar el acceso a la vivienda.

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

Se pueden identificar algunas cuestiones de interés:

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

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

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

ERA DIGITAL

OBJETIVO ESTRATÉGICO 9: Liderar y fomentar la innovación digital.

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

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

INSTRUMENTOS

OBJETIVO ESTRATÉGICO 10: Mejorar los instrumentos de intervención y la gobernanza.

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

En esta línea, cabe realizar algunas reflexiones:

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

2.2.4 ESTRATEGIAS EN EL MARCO DEL PROGRAMA OPERATIVO FEDER

Arganda dispone de una estrategia diseñada para la participación del Ayuntamiento de Arganda del Rey en el Programa Operativo FEDER de la Comunidad de Madrid 2014-2020, con la finalidad de acceder a recursos para abordar inversiones estratégicas en materia de administración electrónica, eficiencia energética y mejora y promoción del patrimonio cultural de la ciudad. La estrategia recoge los objetivos específicos, las prioridades de inversión y las líneas de actuación dentro de los Objetivos Temáticos 2, mejorar el uso y calidad de las TIC y el acceso a las mismas; 4, favorecer el paso a una economía baja en carbono en todos los sectores; y 6, proteger el medio ambiente y promover la eficiencia de los recursos.

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

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

3. CLAVES DE LA PROPUESTA URBANÍSTICA DEL NUEVO PGOU

3.1 LA ESTRUCTURA URBANA

3.1.1 EL MODELO DE OCUPACIÓN DEL TERRITORIO

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

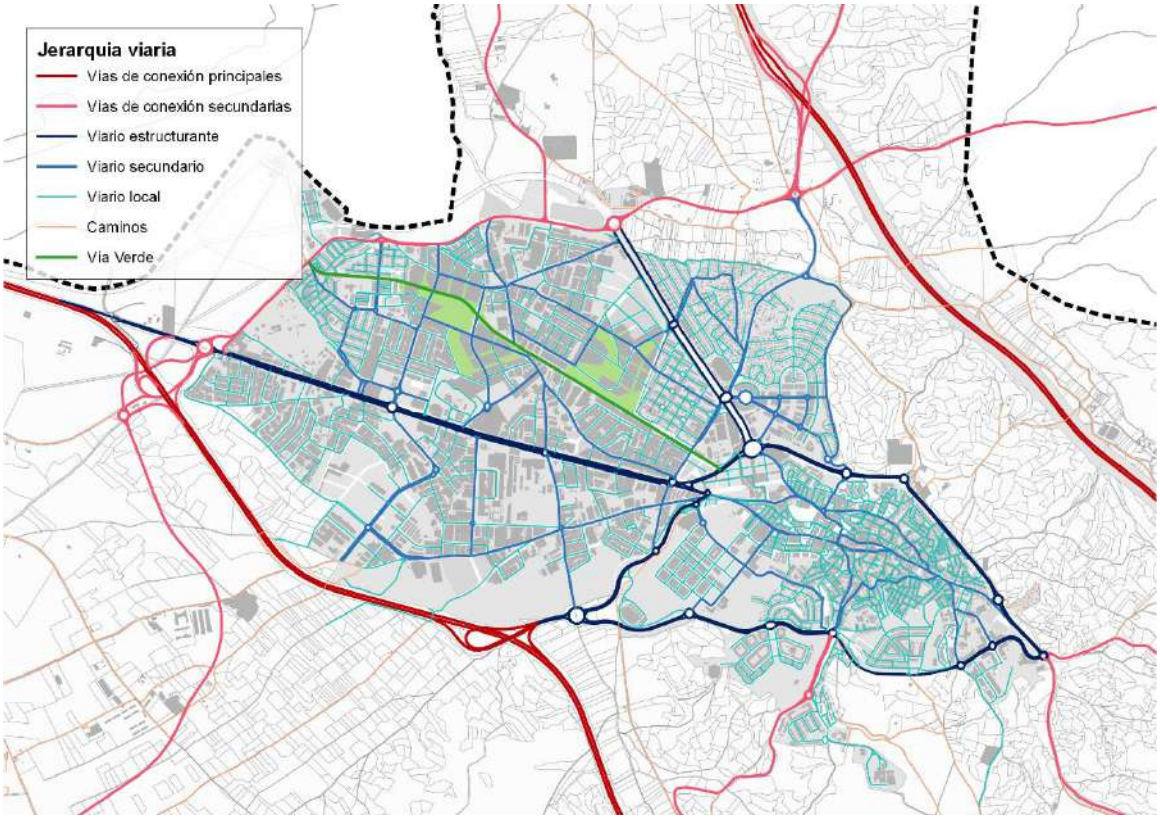


Figura 2: Jerarquía viaria.

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

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

3.1.2 EL ESPACIO ENTRE LA POVEDA Y EL CASCO

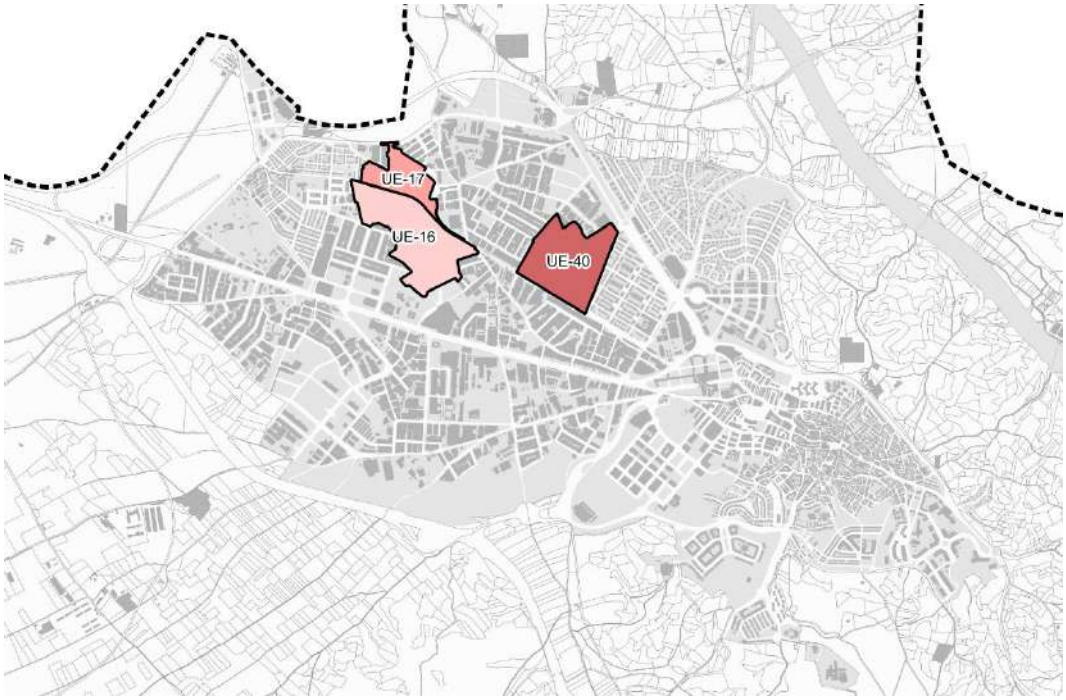
Desde los años 60 del pasado siglo, el crecimiento de Arganda se ha ido desarrollando entorno a tres núcleos residenciales; el casco histórico de la Villa, el Barrio de Los Villares y el núcleo de la Poveda, surgido a partir de las viviendas de trabajadores de la antigua Azucarera. La unión entre el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

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

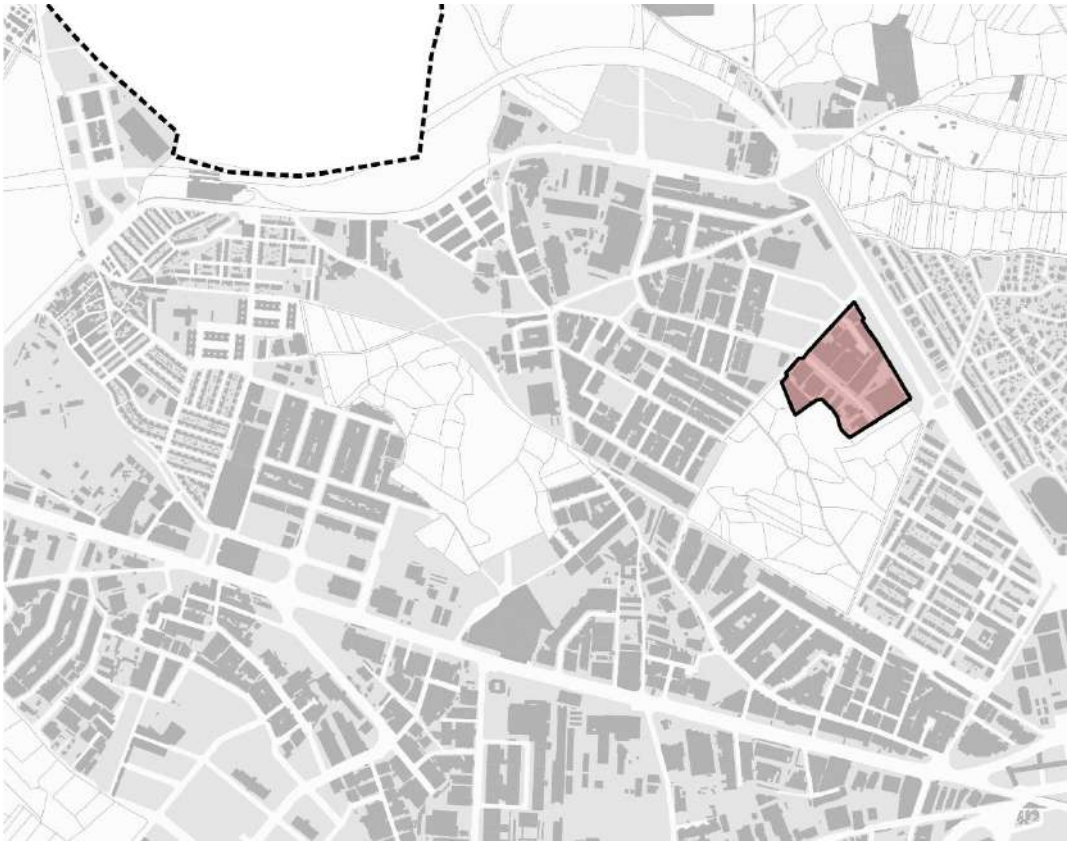
Las necesidades espaciales de las actividades económicas productivas han ido evolucionando en los últimos años hacia parcelas de mayor tamaño, tramas viarias con geometría más clara y condiciones ambientales de mayor calidad. En tal sentido, la trama industrial desplegada entre el camino del Puente Viejo,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

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

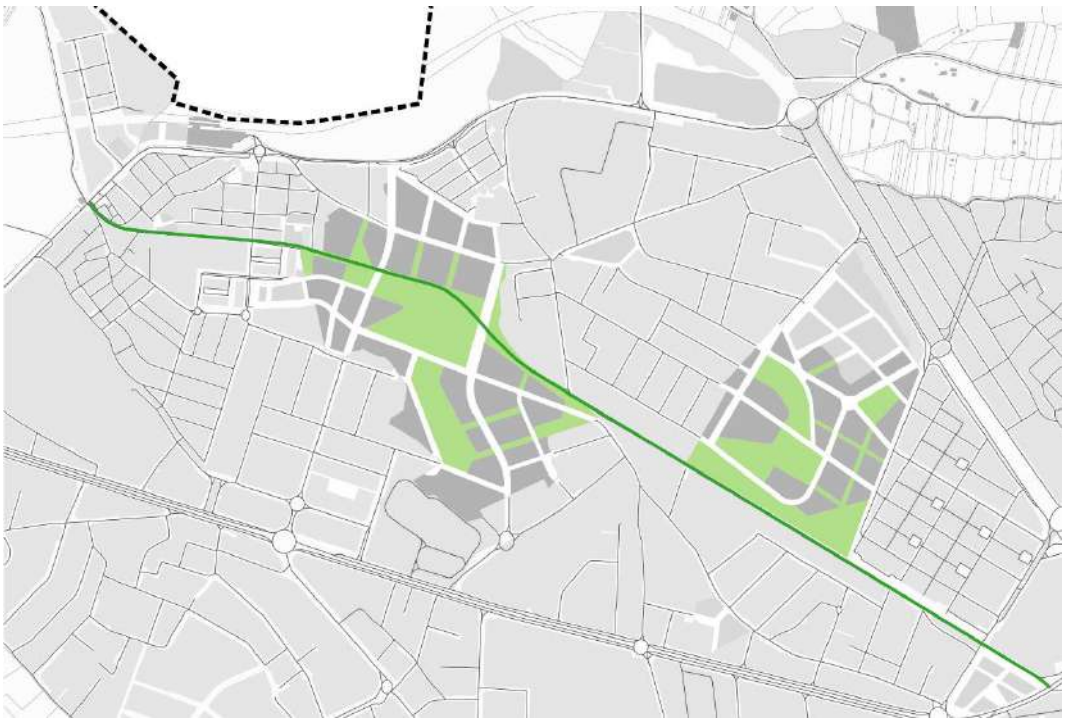
1. Asignación de uso global residencial y usos de actividades económicas compatibles con las residenciales en los suelos vacantes aún no desarrollados: UE-40, UE-16, UE-17 y otras.

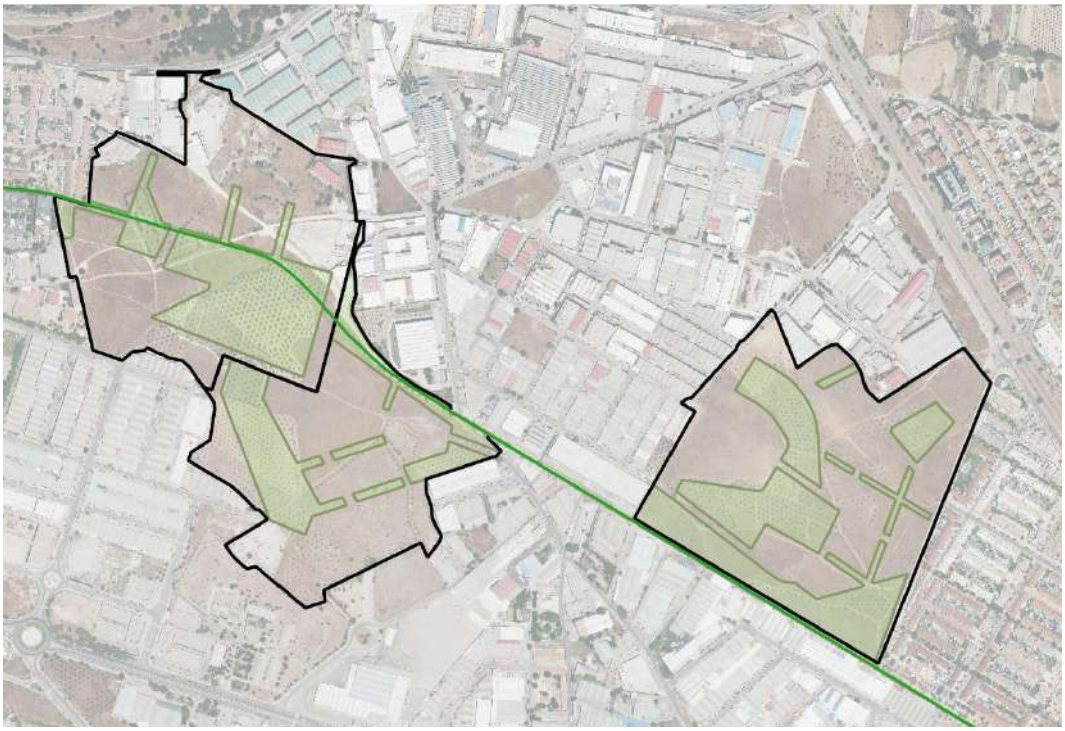


2. Ordenar la transformación de ámbitos ahora de uso industrial donde se establezca como nuevo uso característico el residencial, pero habilitando la continuidad transitoria de las actividades existentes para no dejarlas en situación de fuera de ordenación. Se plantea esta transformación sobre el ámbito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



3. Nuevo Parque Lineal de la Poveda. Articulación de los nuevos desarrollos a lo largo de un nuevo parque lineal, apoyado en el eje de la Vía Verde actual, que atraviese toda la pieza en su parte central. Se trata de ir ligando los nuevos desarrollos residenciales con un corredor verde, que integre la conectividad peatonal, ciclista y de otros modos de transporte alternativos al vehículo particular motorizado separada de los grandes ejes de viario rodado del perímetro, y que cualifique ambientalmente el conjunto de nuevos desarrollos.





4. Concentración de la accesibilidad viaria a través del perímetro: Avenida de Madrid, M-300 y Avenida de Valdearganda, con las siguientes propuestas:

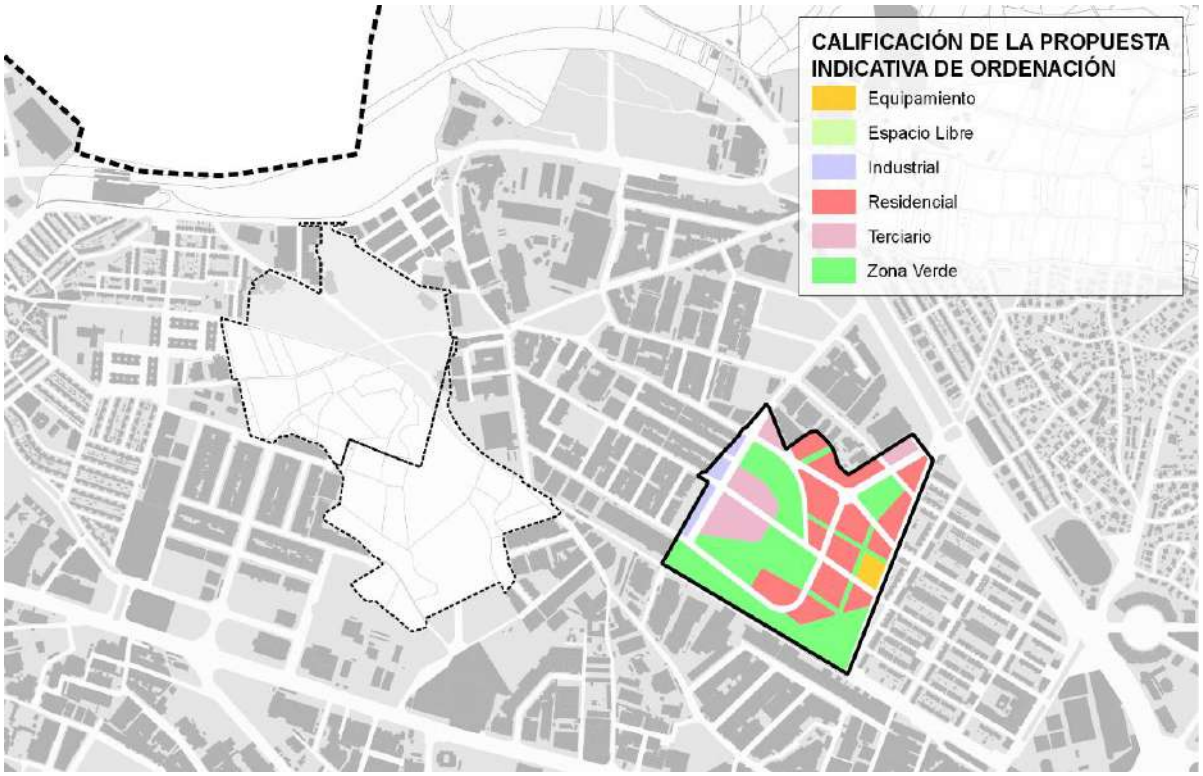
   a. Reconversión en travesía de la M-300. La nueva variante de la M-300 al norte, proyectada por la Comunidad de Madrid, permitirá integrar en la trama urbana la antigua travesía de la Poveda, admitiendo algún acceso más desde los terrenos colindantes.

   b. Eje Cañal: Prolongación hacia el norte de la actual avenida, hasta alcanzar la M-300 entre el P-3 y la UE-17.

   c. Aumento de la permeabilidad desde la Avenida de Valdearganda hacia los Villares, con algún paso más sobre la trinchera del metro. Propuesta de cubrimiento de las vías.

   d. Aumento de la permeabilidad de la Avda. de Madrid (travesía de la N-III), con algún acceso más a la calzada central.

5. Nuevo sector residencial Guijar Oeste. El gran vacío surgido de la ausencia de desarrollo del sector UE-40 como zona industrial, representa una gran oportunidad de regeneración urbana. Aprovechando su dimensión y la idoneidad de su localización, en el límite entre la ciudad residencial y las áreas industriales, podrá definirse con las siguientes características.



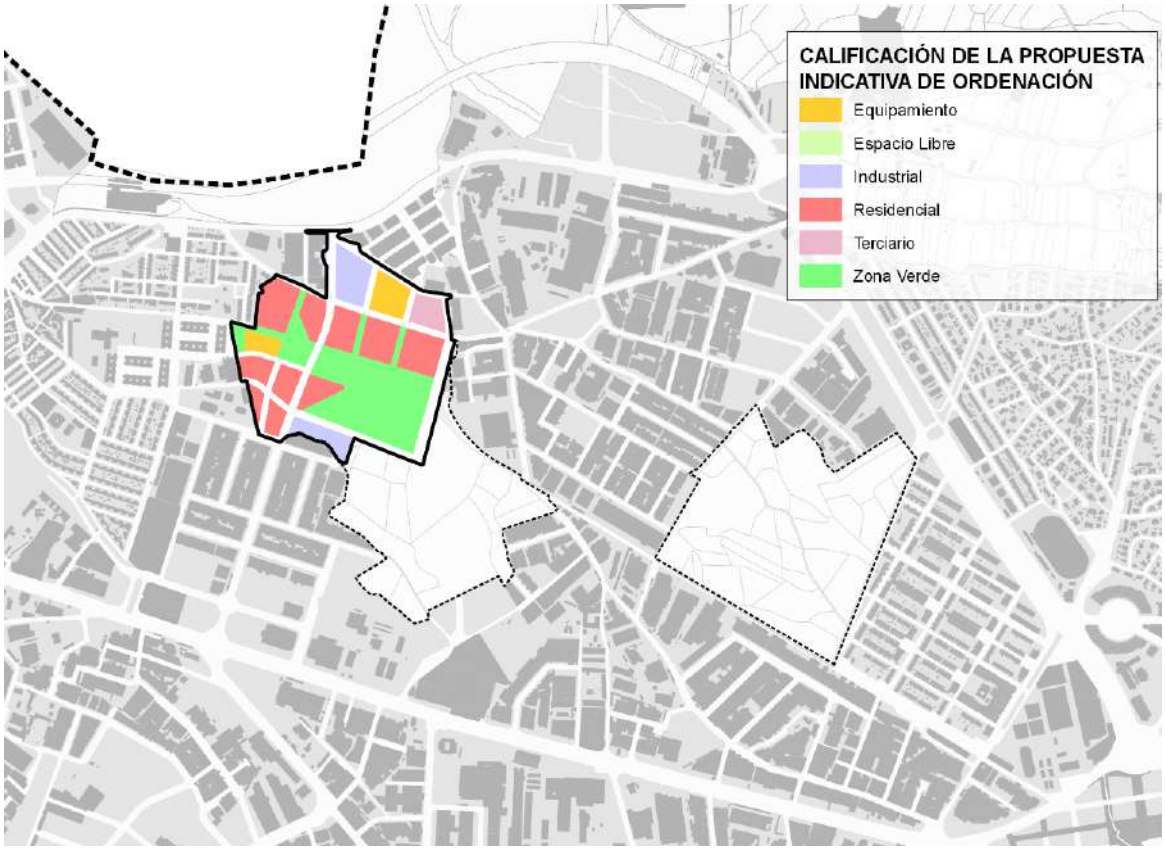
   a. Se plantea para el ámbito una densidad media-alta, con el objetivo de generar un tejido compacto, funcional y socialmente diversificado, huyendo del monocultivo de usos y tipologías con el que se han configurado otros sectores del entorno.

   b. Se propone un diseño urbano con referentes que aporten identidad al barrio, contribuyendo colateralmente a cualificar el impersonal paisaje urbano de los sectores residenciales próximos.

   c. Las dotaciones públicas que podrán obtenerse en el desarrollo del sector (redes públicas generales y locales) podrán contribuir a paliar los déficits identificados en los Villares y en Guijares Este, especialmente en materia asistencial y cultural.

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

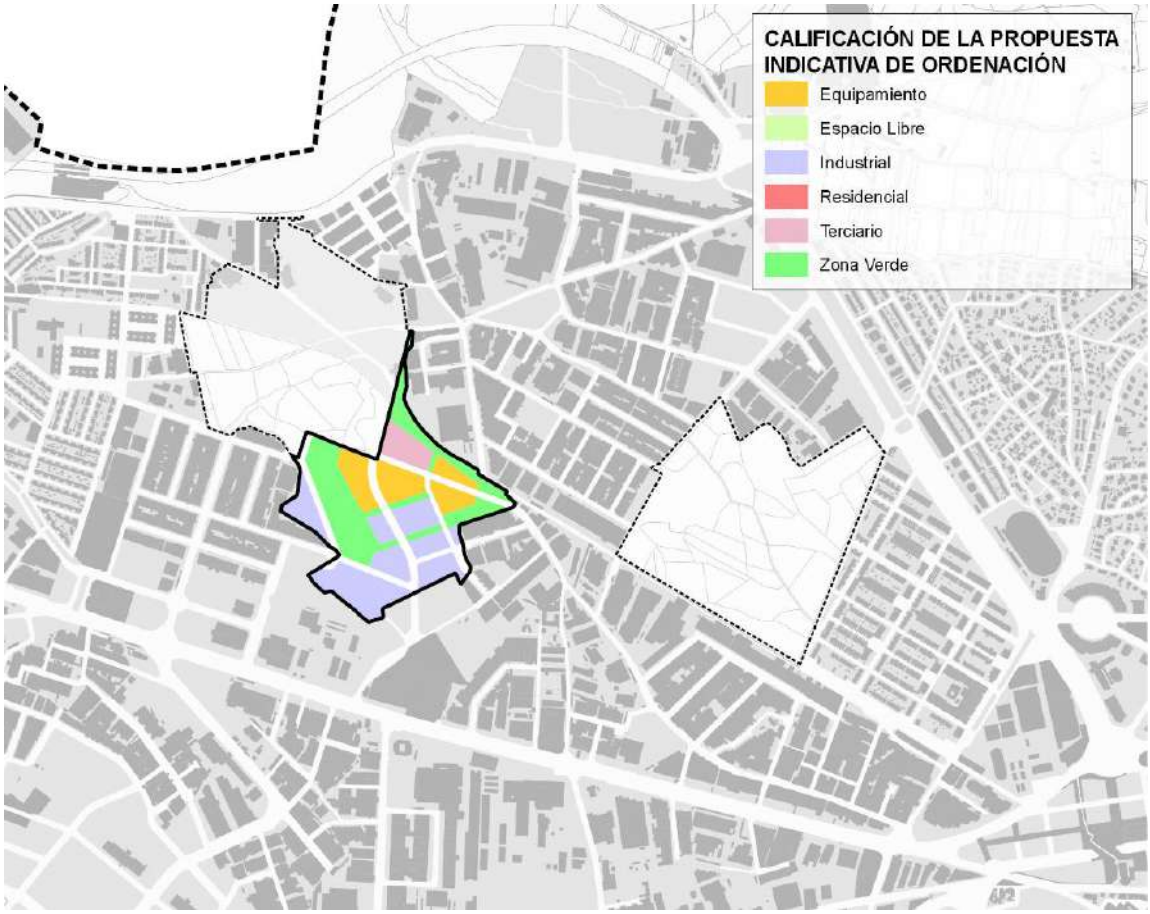
7. Ensanche Este de la Poveda, sobre terrenos de las antiguas UE-16 y 17, configurada en 3 piezas de diferente carácter:



   a. Una zona verde lineal al sur, concebida como "colchón" ambiental respecto al colindante Polígono Borondo Industrial (P-2), integrada en el Parque Lineal de la Poveda. Recoge al este la traza de la Vía Verde, conduciéndola en paralelo a la Calle Monte Potrero hasta el IES La Poveda, aportando conectividad al centro mediante modos de transporte alternativos al vehículo particular motorizado. Habrá de articularse con el resto de zonas verdes del ámbito para dotar de continuidad a la vía pecuaria "Vereda de las Yeguas".

   b. Al norte del Parque Lineal se concentraría la edificabilidad residencial, articulando una pieza entre ese parque y el Camino de Puente Viejo. Se extendería hacia el norte sobre terrenos de la UE-17, acompañando al Eje Cañal hasta su conexión con la M-300.

c. Campus Empresarial y Formativo Valdepencas. Ocupando la parte sur de la antigua UE-16, se propone un área mixta de actividad económica y empresarial.



Se concentrarían las dotaciones públicas del sector (art. 36 LSCM) junto a la Incubadora de Empresas del CSIC, actualmente situada en el frente a la Avda. de Madrid (UE-14A). Se trata de un centro de investigación de referencia y prestigio a nivel internacional que puede potenciarse con la creación en su entorno de unas instalaciones de carácter docente y de investigación, tanto vinculadas con la universidad como diversificadas también hacia la formación profesional.

En su perímetro la pieza habrá de integrarse en el tejido urbanístico del entorno extendiendo los usos productivos actuales. Su trama viaria se articulará con la prolongación de la calle Cabo Finisterre, la conexión con la Avda. de Madrid a través del viario de nueva apertura tras Azulejos Peña (UE-14B), y hacia el norte con el viario de borde del Ensanche Oeste de la Poveda.

3.1.3 LA INFRAESTRUCTURA VERDE

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

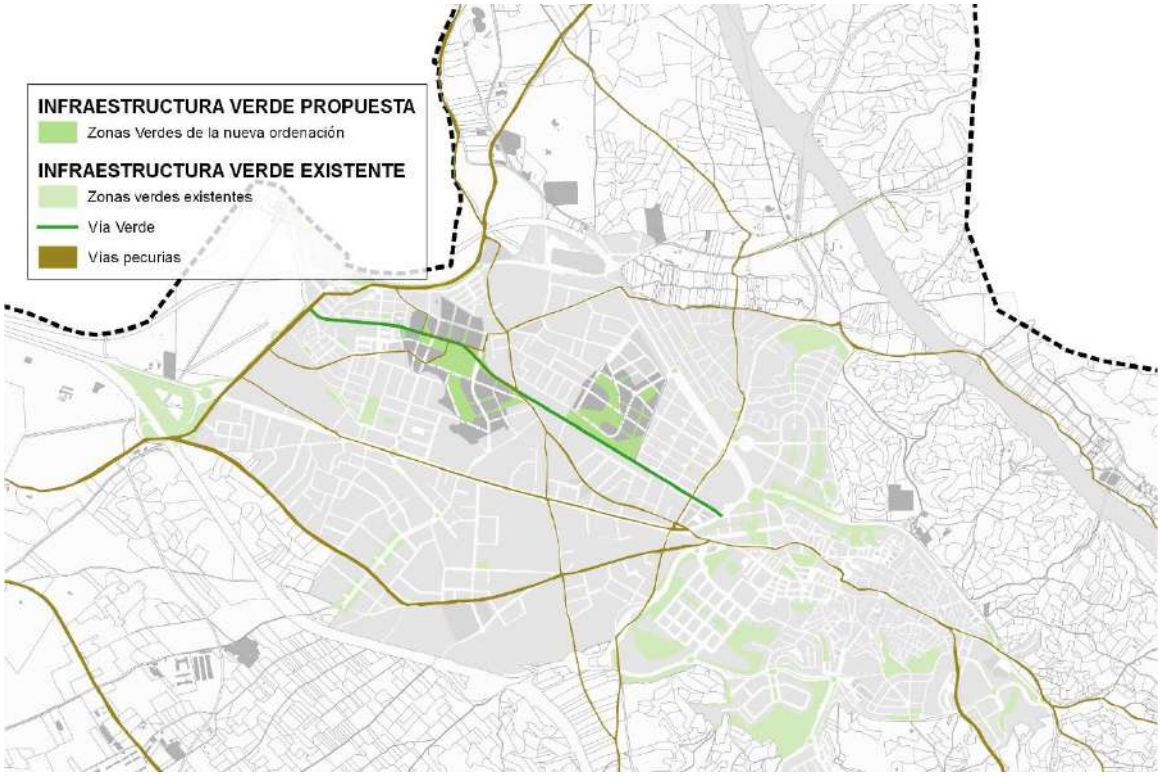


Figura 3: Infraestructura verde.

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

3.1.3.1 LA VÍA VERDE

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

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

intervención en este tramo una actuación específica que fomente el adecentamiento y mantenimiento en condiciones ambientales dignas del espacio libre privado de retranqueo situado entre las naves y el vallado.

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

3.1.3.2 LAS VÍAS PECUARIAS

Las Vías Pecuarias del municipio, se recogen en el PGOU como Red Supramunicipal, incluyéndose en una categoría específica de Suelo No Urbanizable de Protección en sus tramos no urbanos.

En los tramos urbanos, el PGOU mantiene su trazado en aquellas zonas ya consolidadas por la urbanización, donde no resulta viable plantear alternativas. No obstante, en aquellos tramos donde se ven afectadas por nuevos desarrollos, se proponen cambios de trazado para su restitución, integradas en la ordenación. Estos cambios se describen de manera pormenorizada en el apartado 3.8.2 de la presente Memoria.

La siguiente tabla y el siguiente esquema recogen las vías pecuarias existentes en el municipio de Arganda del Rey.

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

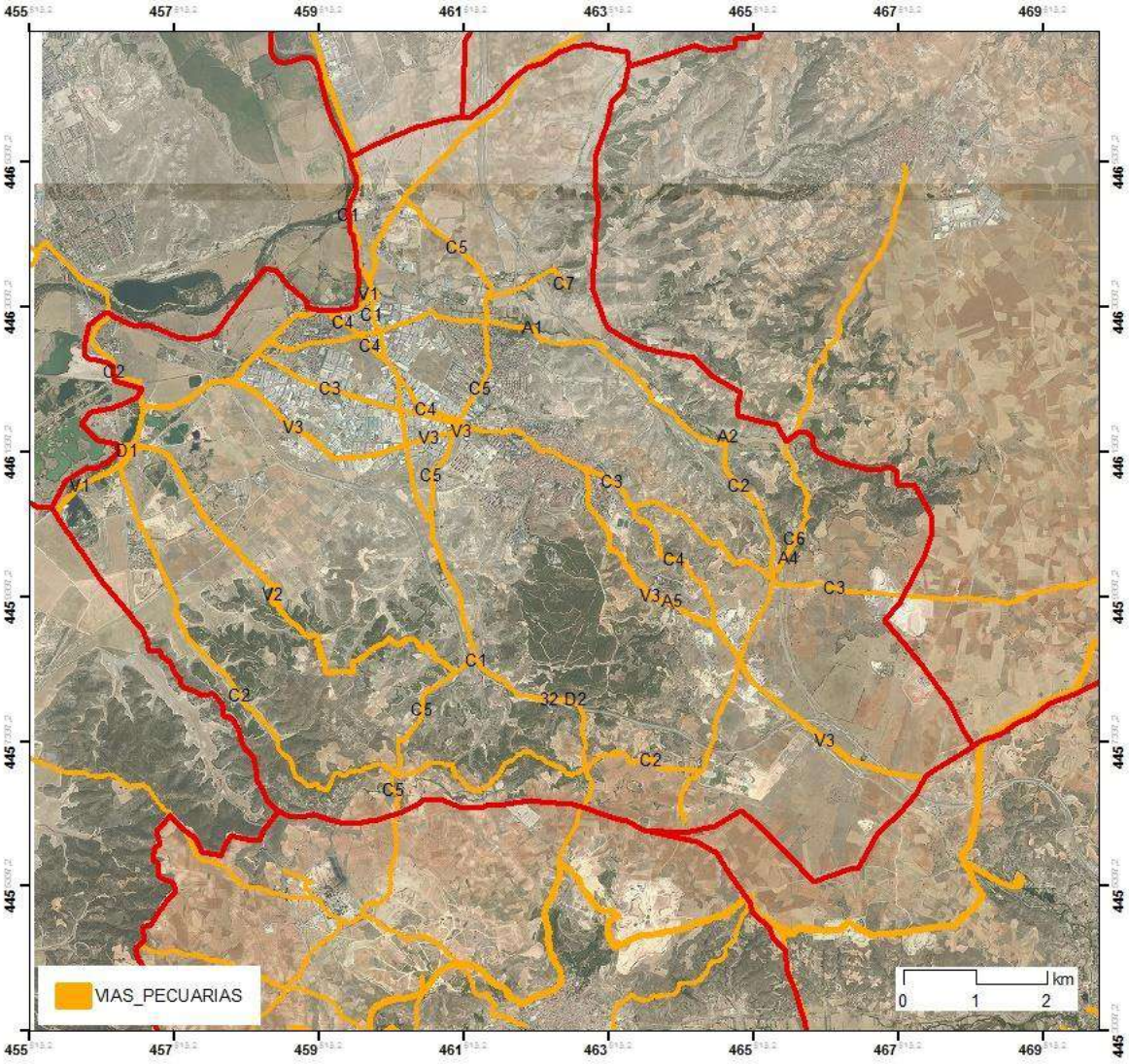


Figura 4: Vías Pecuarias.

3.1.3.3 CAUCES PRINCIPALES

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

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

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

3.1.3.4 LA DEHESA DEL CARRASCAL.

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

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

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

3.1.3.5 LAS LAGUNAS DE LAS MADRES

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

3.1.3.6 ZONAS VERDES URBANAS

Como último elemento integrante de la Infraestructura verde del municipio debe mencionarse el sistema de redes generales y locales de zonas verdes y espacios libres públicos del municipio, tanto los ya existentes como los previstos en desarrollo del planeamiento.

3.1.4 ENCLAVES AISLADOS

El siguiente esquema muestra la localización de los denominados “enclaves aislados” cuya intervención se describe detalladamente en los siguientes apartados.

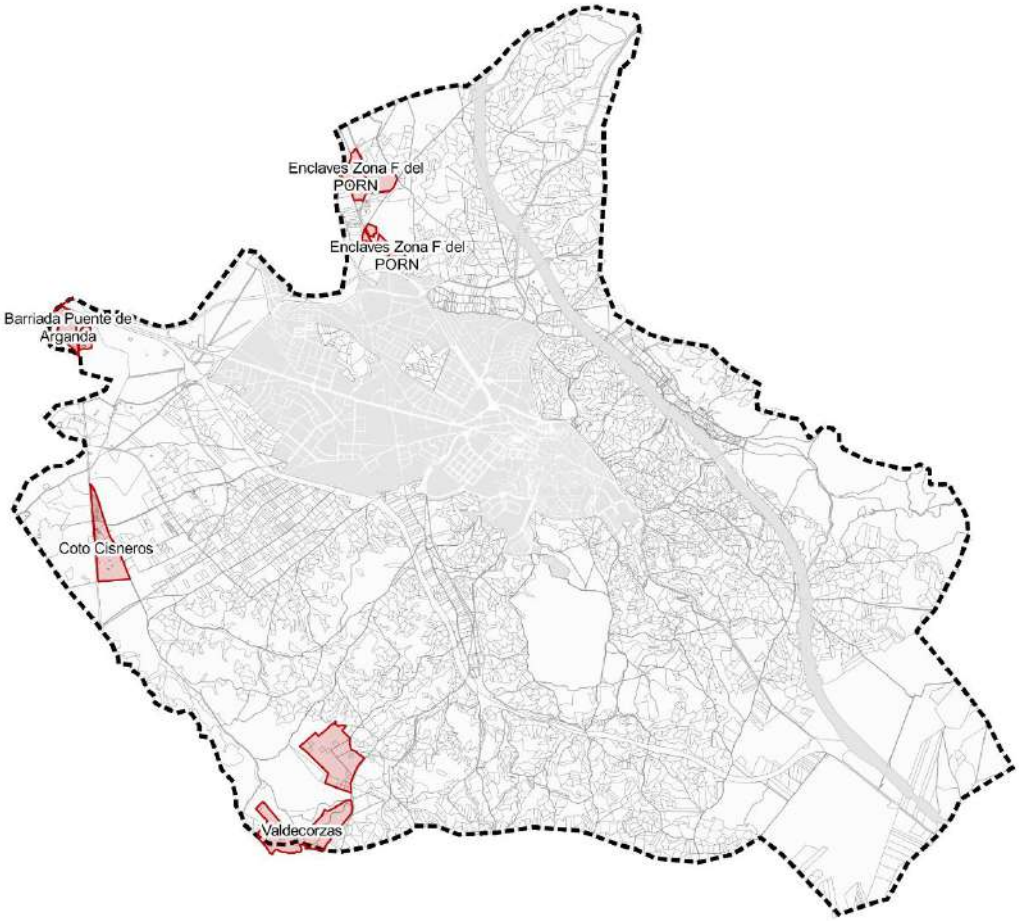


Figura 5: Enclaves aislados

3.1.4.1 ENCLAVES EN ZONA F DEL PORN DEL PARQUE REGIONAL

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

3.1.4.2 COTO CISNEROS

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

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

3.1.4.3 BARRIADA PUENTE DE ARGANDA

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

dentro del suelo no urbanizable de protección, dado que el residencial no es un uso autorizable en esta clase de suelo (art. 29 LSCM).

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

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

3.1.4.4 VALDECORZAS

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

La urbanización fue recogida con el nº 14 en el Catálogo de la Ley 91/1985, de actuaciones ilegales de la Comunidad de Madrid, quedando habilitada su posible regularización mediante Plan de Ordenación de Núcleo de Población (PONP). No obstante, esta vía no llegó a sustanciarse.

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

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

- Valdecorzas no resulta integrable en la estructura urbana municipal, además de ser inviable desde el punto de vista económico.
- El submercado ilegal de parcelas, alentado por operadores marginalistas, es una permanente fuente de estafa que debería eliminarse.
- La inclusión de Valdecorzas en el Parque del Sureste conduce inexorablemente a la dilación de la solución al problema, dado que el Ayuntamiento ha perdido su capacidad decisora a favor del Consejo Rector del Parque.

Aún más, la capacidad del Ayuntamiento para abordar la cuestión desde el planeamiento urbanístico municipal ha quedado eliminada. En 1999 se aprobó el Plan de Ordenación de Recursos Naturales del Parque (Decreto 27/1999, de 11 de febrero), que protegió los terrenos al incluirlos en las zonas D-2 y E-1, donde el uso residencial es incompatible. En consecuencia, cualquier propuesta regularizadora que pudiera plantearse desde el planeamiento municipal, requeriría previamente la modificación de esa zonificación del PORN, competencia de la Comunidad de Madrid.

3.2 TRATAMIENTO DE LAS UNIDADES DE EJECUCIÓN DEL PGOU-99

3.2.1 CRITERIOS

Las distintas Unidades de Ejecución delimitadas por el plan aprobado definitivamente el 14/1/1999, presentan un grado de desarrollo muy dispar. Algunas de ellas han iniciado, incluso concluido, todo el proceso de planeamiento de desarrollo, gestión y urbanización; pero muchas otras no han sido objeto de iniciativa alguna. No obstante, muchas de estas últimas no necesitarían desarrollo mediante actuación integrada en los términos que planteaba el PGOU-99, pudiendo ejecutarse mediante actuaciones aisladas; tal y como contempla el art. 79.3 LSCM, aún no vigente a la fecha de aprobación de aquel plan.

En todo caso, a la vista de las distintas situaciones y grados de ejecución que presentan los distintos ámbitos, el nuevo PGOU distingue las siguientes situaciones:

1. UEs en suelo urbano ejecutadas o susceptibles de ejecutarse mediante actuaciones aisladas: Desparecen como ámbitos de actuación integrada, pasando a suelo urbano consolidado.
2. UEs en suelo urbano pendientes de completar su ejecución: Se asumen como ámbitos de actuación en suelo urbano no consolidado, si bien en algún caso con modificación de sus condiciones. En la mayoría de los casos el nuevo PGOU recoge la ordenación pormenorizada; en otros esta se remite a planeamiento de desarrollo.
3. Como caso particular de lo anterior, para completar la ejecución de algunas UEs en suelo urbano bastaría con alguna actuación aislada de urbanización o de obtención de suelo, para lo cual se delimitan también otros ámbitos de actuación, pero en suelo urbano consolidado.
4. Áreas de Planeamiento Incorporado (API): ámbitos ya ejecutados que como tales pasan a suelo urbano consolidado, si bien las el instrumento específico que estableció su ordenación pormenorizada presenta singularidades normativas que conviene mantener. Su regulación se incorpora al anexo de normativa asumida que forma parte de las Normas Urbanísticas del presente PGOU.
5. Áreas de Planeamiento en Desarrollo (APD): son ámbitos que se encuentran en la misma situación que los API, pero que aún no han completado su desarrollo. Se mantienen también las condiciones y clasificación de los instrumentos aprobados, pero no se incorporarán al suelo urbano consolidado hasta que no culminen su ejecución con la recepción de las obras de urbanización.

Los siguientes cuadros desglosan la situación y tratamiento de las antiguas UEs en el nuevo PGOU.

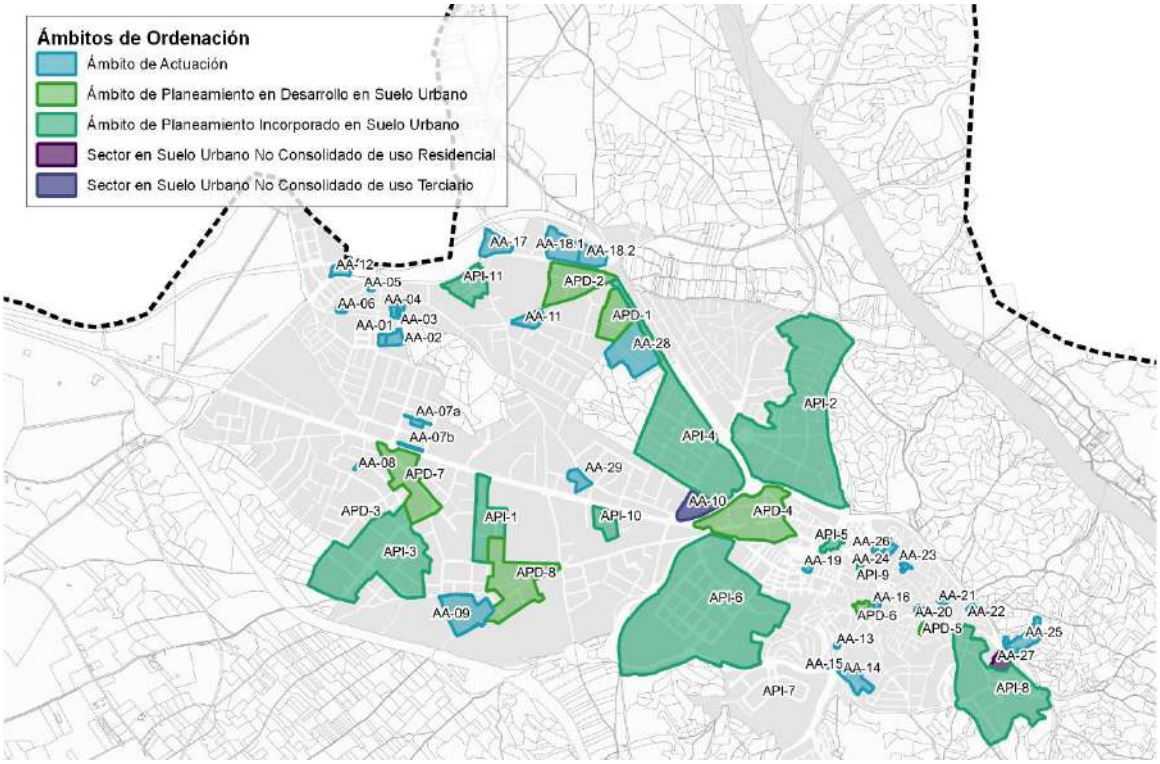


Figura 6: Ámbitos de ordenación

3.2.2 UNIDADES DE EJECUCIÓN QUE DESAPARECEN

UE-PGOU 99	DENOMINACIÓN SEGÚN PGOU-99	OBSERVACIONES
UE-2	ENSANCHE POVEDA (SUR)	Ejecutada. Pasa a SUC
UE-5	UNIFAMILIAR LA POVEDA: "C"	Ejecutada. Pasa a SUC
UE-7	ZONA ZAMARREÑO	Ejecutada. Pasa a SUC
UE-8	AMPLIACION UNIFAMILIAR LA POVEDA	Ejecutada. Pasa a SUC
UE-9	BORONDO UNIFAMILIAR	Ejecutada. Pasa a SUC
UE-10	CAMINO DEL ESTRECHILLO	Ejecutada. Pasa a SUC. Grados específicos para Normas Zonales del nuevo PGOU
UE-11A	SALCA	Ejecutada. Pasa a SUC
UE-11 B	SALCA	Ejecutada. Pasa a SUC. Grados específicos para Normas Zonales del nuevo PGOU
UE-12	AMPLIACIÓN OESTE LOS VILLARES	Ejecutada. Pasa a SUC. Grados específicos para Normas Zonales del nuevo PGOU
UE-14A	C.S.I.C.	Ejecutada. Pasa a SUC
UE-18	DEL SOL	Ejecutada. Pasa a SUC
UE-19	AZUCARERA	Ejecutada. Pasa a SUC, modificada con reserva para la variante de la M-300
UE-21	LA ISLA	Ejecutada. Pasa a SUC
UE-22	VEREDA DEL ALQUITON	Ejecutada. Pasa a SUC. Grados específicos para Normas Zonales del nuevo PGOU
UE-25	C.Y.S.A.	Ejecutada. Pasa a SUC. Grados específicos para Normas Zonales del nuevo PGOU.
UE-29	CARRETERA DE LOECHES M-300	Eliminar UE. Sistema General sujeto a intervenciones puntuales.

UE-PGOU 99	DENOMINACIÓN SEGÚN PGOU-99	OBSERVACIONES
UE-38	LA GRANJA	Ejecutada. Pasa a SUC
UE-42	GLORIETA CALLE BREZO	Eliminar reordenando y obteniendo mediante licencia como act. Aislada
UE-43	CSIC/M-300	Eliminar, definiendo una ordenanza específica
UE-45	N-III	Eliminar UE. Sistema General sujeto a intervenciones puntuales.
UE-102	VALDEMARÍA	Ejecutada. Pasa a SUC. Ajustar a lo ejecutado.
UE-105	PUERTA DE LA DEHESA	Ejecutada. Pasa a SUC. Grados específicos para Normas Zonales del nuevo PGOU
UE-109	CERRO DE LA CASTAÑA	Ejecutada. Pasa a SUC.
UE-111	CIRCULO DE AGRICULTORES	Eliminar. Se renuncia a ordenar el interior de la manzana.
UE-113	CARMEN CONDE	Ejecutada. Pasa a SUC.
UE-114	RONDA ISAAC PERAL	Ejecutada. Pasa a SUC. Confirmar cesión formal del viario
UE-115	KODAM	Ejecutada. Pasa a SUC.
UE-117	EL CASTILLO	Ejecutada. Pasa a SUC. Equiopamiento como VPP
UE-118	MARMOLISTA	Eliminar UE, ajustando la alineación
UE-119	PEÑON DE GIBRALTAR	Ejecutada. Pasa a SUC.
UE-120	C/ LOS ÁNGELES	Ejecutada. Pasa a SUC.
UE-121	MIGUEL CHICOTE	Eliminar 121, que pasa a SUC. Desaparece la UA-2 del PS Valdemaría (UE-107)
UE-123	COOPERATIVA VINÍCOLA	Ejecutada. Pasa a SUC. Grados específicos para Normas Zonales del nuevo PGOU
UE-128	C/ REAL-NIII	Eliminar. Todo zona verde
UE-129	C/ VELÁZQUEZ	Eliminar. Dibujar viario que parte zona verde
UE-133	REHABILITACION ZOCO	Ejecutada. Pasa a SUC. Ajustando a lo ejecutado (volumen zoco)
UE-134	ANTIGUA CNIII	Eliminar UE. Sistema General sujeto a intervenciones puntuales.
UE-137	CONEXIÓN DR. ESCRIBANO CON CN-III ANTIGUA	Ejecutada. Pasa a SUC
UE-138	BLOQUE 2º ROSALIA DE CASTRO	Ejecutada. Pasa a SUC
UE-139	BLOQUE 1º ROSALIA DE CASTRO	Ejecutada. Pasa a SUC
UE-143	IVIMA	Ejecutada. Pasa a SUC
UE-201	CR Loeches 116 (CL Garza)	Recuperar PPRI. Acceso a parcela 48
P-1	CASCO POVEDA	Ejecutada. Pasa a SUC.
P-2	BORONDO INDUSTRIAL	Ejecutada. Pasa a SUC.
P-3	POLIGONO VEREDA YEGUAS	Ejecutada. Pasa a SUC.
P-4	EL MALVAR I	Ejecutada. Pasa a SUC.
P-5	EL MALVAR II	Ejecutada. Pasa a SUC.
P-6	GASOLINERA	Ejecutada. Pasa a SUC.
P-7.1	CAMINO DEL VALLE-FINANZAUTO	Ejecutada. Pasa a SUC.
P-7.2	CALLE ALUMINIO	Ejecutada. Pasa a SUC.
P-7.3	CAMINO DE VALDECABAÑAS	Ejecutada. Pasa a SUC.
P-8	FINANZAUTO	Ejecutada. Pasa a SUC.

UE-PGOU 99	DENOMINACIÓN SEGÚN PGOU-99	OBSERVACIONES
UE-P-10 B	HUTCHINSON	Ejecutada. Pasa a SUC. Grados específicos para Normas Zonales del nuevo PGOU.
P-11	GUIJAR ALTO	Ejecutada. Pasa a SUC.
UE-P-12	GUIJAR BAJO	Ejecutada. Pasa a SUC.
P-12 A	PBH SA	Ejecutada. Pasa a SUC.
P-13	VILLARES	Ejecutada. Pasa a SUC.

3.2.3 UNIDADES QUE PASAN A ÁMBITOS DE ACTUACIÓN EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

UE-PGOU 99	AA-PGOU 2022	DENOMINACIÓN S/ PGOU-99	OBSERVACIONES
UE-1	AA-01 y AA-02	AMPLIACION ENSANCHE	Se subdivide en 2 y se reordena
UE-3	AA-03	UNIFAMILIAR LA POVEDA: "A"	La UE-3 se divide en dos conforme a las dos parcelas, reordenando. Act. Asistemática
	AA-04	UNIFAMILIAR LA POVEDA: "B"	
UE-4	AA-06		Se reordena. Parcela al este del callejón, pasa a SUC.
UE-14 B	AA-08	JHONSON & JHONSON	Mantener hasta que se abone el canon pendiente del Canal de Isabel II
UE-33	AA-09	FACOSA CALLE	Mantener. Nueva ordenación.
UE-37	AA-10	ARGASAN	Mantener reordenando. Usos singulares conforme a emplazamiento
UE-41	AA-11	FRENTE HUTCHINSON	Mantener reordenando el ED aprobado. Posible dotación y/o aparcamientos
UE-50	AA-18.1	NORTE POLIGONO VACANTE - ARROYO VILCHES - 1	Inviable por afecciones hidrológicas. Se recorta, creando un AA-SUNC sólo entre Arroyo y M-300
UE-104	AA-14	VALDEMARÍA - CIRCUNVALACIÓN	Mantener. Reordenado viario circunvalación.
UE-126	AA-20	SOLAR CALLE REAL	Mantener reordenando. Calle que divida en dos la UE por el medio.
UE-127	AA-21	C/ DE LA POZA	Mantener reordenando el aprovechamiento interior
UE-131	AA-23	C/ DE NEPTUNO	Mantener UE ajustando límite por propiedades y reordenando
UE-132	AA-24	PUERTA DEL CAMPO	Redelimitar y reordenar
P-14	AA-29	CAMINO PUENTE VIEJO	La parte ejecutada pasa a SUC, quedando la no ejecutada conformando un AA en SUNC

3.2.4 UNIDADES SUSCEPTIBLES DE COMPLETAR SU EJECUCIÓN MEDIANTE ACTUACIONES AISLADAS

UE-PGOU 99	AA-PGOU 2022	DENOMINACIÓN S/ PGOU-99	OBSERVACIONES
UE-6	AA-05	UNIFAMILIAR LA POVEDA (NORTE)	Pasa a SUC, manteniendo como actuación aislada la Zona Verde en disputa.
UE-13	AA-07	BORONDO TERCIARIO	Pasa a SUC, manteniendo como actuación aislada el EL para organizar ejecución y cesión
UE-26	AA-18	EL OLIVAR	Se mantiene actuación aislada para callejón Sierra de Gata
UE-101	AA-13	CUESTA DE LOS POETAS	Ejecutada. Pasa a SUC. AD para cambiar zona comercial a residencial
UE-106	AA-15	NAVE GTA. MORATA	Pasa a SUC como AD para obtener espacio libre del frente concentrando edificabilidad en el fondo.
UE-112	AA-16	APARCAMIENTO CALLES SILOS	Mantener y reordenar.
UE-122	AA-19	KODAM DOTACIONAL	Reordenar sin aprovechamiento, con aparcamiento bajo plaza aprovechando desnivel
UE-130	AA-22	TRANSFORMACION NAVES CALLE ORIENTE	Redelimitar la UE, para sacar fuera la vivienda. AD por cambio de uso, de industrial a residencial
UE-136	AA-25	URB. EL ROMERAL	Mantener UE. Relocalizar dotaciones de cesión ZV/viario
UE-140	AA-26	BODEGAS CASTEJÓN	Parte Norte. Residencial con espacio libre
	AA-27	PECO	Residencial remitido a PPRI
UE-142	AA-28	SANTA TERESA	Eliminar. Dejar sólo parcela 01 en AD. ¿Incidencia con UE-32? Tiene PERI ¿API?
UE-144	AA-17	NORTE POLIGONO OCUPADO - Cruce M-300 /Brezo	Inviable por afecciones hidrológicas. Se recorta, creando un AA-SUC para parcela en cruce M-300 con Brezo
	AA-18.2	NORTE POLIGONO OCUPADO - Arroyo de Vilches - 2	Inviable por afecciones hidrológicas. Se recorta, creando un AA-SUC limitada a la industria existente.

3.2.5 ÁREAS DE PLANEAMIENTO EN DESARROLLO

UE-PGOU 99	AA-PGOU 2022	DENOMINACIÓN S/ PGOU-99	OBSERVACIONES
UE-15	APD-1	VACANTE EL GUIJAR	Mantener conforme a ED y reparcelación aprobada
UE-20	APD-2	EL CAÑAL	En desarrollo. Pendiente de inscripción en registro conforme a estudio de detalle.
UE-23	APD-3	LA ESTRELLA	Pendiente de completar desarrollo. Ordenación incorporada del PPRI
UE-34	APD-8	P.U. TETRAPAK	Mantener. Coordinar límite y condiciones conforme a PPRI en tramitación. Ordenación pormenorizada remitida

UE-PGOU 99	AA-PGOU 2022	DENOMINACIÓN S/ PGOU-99	OBSERVACIONES
UE-47	APD-7	DUERO	Ejecutada. Pasa a SUC. Actuación aislada para problema del CT que invade la Calle Bronce
UE-124	APD-4	ÁREA DE CENTRALIDAD	Pendiente de completar desarrollo. Ordenación incorporada del PP
UE-125	APD-5	RONDA DE LOS ALMENDROS	Pendiente de completar desarrollo. Ordenación incorporada del PPRI
UE-135	APD-6	MANZANA C/ SILOS - DE LA HOZ	Mantener asumiendo Plan Especial

3.2.6 ÁREAS DE PLANEAMIENTO INCORPORADO

UE-PGOU 99	AA-PGOU 2022	DENOMINACIÓN S/ PGOU-99	OBSERVACIONES
UE-24	API-3	LAS MONJAS	Ejecutada. Pasa a SUC. Grados específicos para Normas Zonales del nuevo PGOU. Equipamientos privados
UE-27	API-1	FINANZAUTO NAVES	Ejecutada. Pasa a SUC. Ordenación promenorizada incorporada de PERI
UE-35	API-2	AMPLIACIÓN ESTE LOS VILLARES 1º	Ejecutadas, pasan a SUC. Ver tratamiento de parcelas vaciadas de edificabilidad. Ordenación pormeorizada incorporada de PP
UE-36		AMPLIACION ESTE LOS VILLARES 2º	
UE-39	API-4	EL GUIJAR 1º	Ejecutada. Pasa a SUC. Ordenación promenorizada incorporada de PP y modificaciones
UE-103	API-5	NUEVO CENTRO CULTURAL	Ejecutada. Pasa a SUC. Permitir el uso de aparcamiento actual. Ordenación incorporada de PERI
UE-107	API-6	VALDELARCIPRESTE	Ejecutada. Pasan a SUC las dos UE. Ordenación promenorizada incorporada de PP.
UE-108	API-7	LA PERLITA	Ejecutada. Pasa a SUC. Ordenación promenorizada incorporada de PP.
UE-110	API-8	EL GRILLERO	Ejecutada. Pasa a SUC. Ordenación promenorizada incorporada de PP.
UE-116	API-9	C/ DE LOS HUERTOS	Ejecutada. Pasa a SUC. Ordenación promenorizada incorporada de ED.
UE-P-9 A	API-10	CAMINO DE SAN MARTIN	Ejecutada. Pasa a SUC. Ordenación promenorizada incorporada de PPRI
UE-P-10 A	API-11	HUTCHINSON - Aceites Ecológicos	Ejecutada. Pasa a SUC. Ordenación promenorizada incorporada de PERI

3.3 NECESIDADES DE SUELO RESIDENCIAL

3.3.1 MARCO LEGAL

El dimensionado del nuevo suelo residencial debe responder al marco legal que regula las clasificaciones de suelo urbanizable, donde existe una palpable contradicción entre las legislaciones estatal y autonómica, que respectivamente plantean dos enfoques:

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

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

3.3.2 PROYECCIONES DE POBLACIÓN

Para evaluar la necesidad o no de nuevos desarrollos residenciales, así como su cuantificación, en su caso, debe analizarse el desarrollo del municipio en el pasado reciente. Arganda ha experimentado un crecimiento poblacional muy significativo durante las últimas décadas.

Figura 7: Proyecciones de población.

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

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

3.3.3 NECESIDAD TOTAL DE VIVIENDA

A partir de las anteriores proyecciones, para aproximar una estimación de las necesidades de nueva vivienda a las que debe responder el PGOU, resulta necesario analizar la relación entre la población y el parque de viviendas existentes. Para ello se emplean datos del Censo de Población y Viviendas de 2011, comparándolos con los datos de población de ese mismo año:

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

Esto supone en 2011 un total de 18.926 viviendas principales que permitían acoger a una población de 54.220 habitantes, lo que supone una media de **2,86 habitantes/vivienda.** Tomando este dato como referencia, se deduce el número de viviendas principales necesarias para acoger el crecimiento de población previsto en las tres hipótesis de crecimiento descritas.

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

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

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

3.4 LOS NUEVOS SECTORES RESIDENCIALES

3.4.1 ALTERNATIVA 0: RENUNCIA A NUEVOS SECTORES DE SUELO URBANIZABLE RESIDENCIAL

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

La capacidad de esta alternativa se identifica con la del Suelo Urbano No Consolidado, estimada en 3.563 viviendas, si bien deben deducirse unas 768 viviendas ya ocupadas en el APD-8 (UE-124), correspondiente al Área de Centralidad. Se obtiene por tanto una capacidad remanente en suelo urbano de unas 2.795 viviendas. (Ver apartado 3.4.5 de la presente memoria)

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

3.4.2 OTRAS ALTERNATIVAS

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

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

1. Terrenos situados entre el actual polígono industrial y la A-3, clasificados en el PGOU-99 como suelo urbanizable industrial (UE-28, 30 y 31).
2. Terrenos de la UE-32, situados en torno al acceso sur desde la A-3 y junto al Hospital.
3. Terrenos situados entre el futuro trazado previsto para la M-300 y el actual, al oeste de la Poveda.
4. Terrenos en el entorno de posible expansión de los Villares hacia el norte y hacia el este, entre el Paseo de la Ilusión, Camino de Alcalá y traseras del Recinto Ferial.
5. El frente oriental de la Avenida de Valencia, entre el Recinto Ferial, la Urbanización El Romeral y la Carretera de Valdilecha.
6. Ensanche a lo largo de la antigua N-III, entre la carretera y la vía pecuaria (Grillero-II).
7. Franja de terreno a lo largo de la Avenida de Valdemaría.
8. Ensanche Sur. Franja de terreno a lo largo de la Ronda Sur, entre La Perlita y la Vía Verde, frente al Hospital.
9. Grandes áreas vacantes interiores a la zona industrial norte, Vereda de las Yeguas y Nuevo Guijar, definidas como Unidades de Ejecución 17 y 40, de uso industrial, en el PGOU-99.
10. Barriada del Puente de Arganda, en terrenos clasificados como “Zona G, a ordenar por el planeamiento urbanístico” por el PORN del Parque Regional del Sureste, donde se permite la regularización de actuaciones a través del planeamiento urbanístico.
11. La Urbanización de Valdecorzas.

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

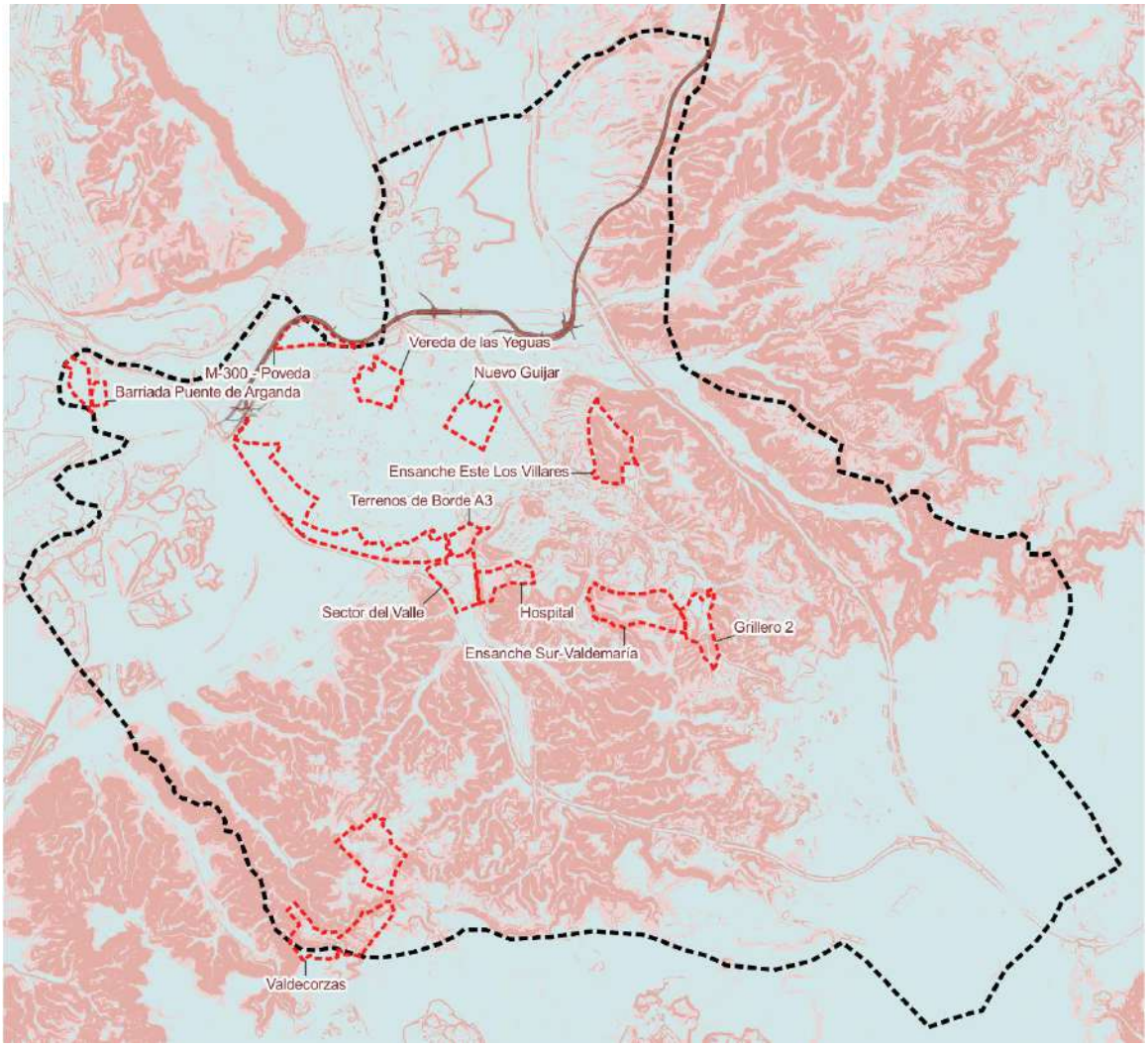


Figura 8: Terrenos vacantes

3.4.3 ALTERNATIVAS DESCARTADAS

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

1. Terrenos situados entre la zona industrial y la A-3. Su desconexión con el continuo residencial de la ciudad, dada la presencia y consolidación del polígono industrial sur, la afección acústica generada por la autovía A-3, y el tratamiento ya otorgado a los terrenos por el PGOU-99, aconsejan mantener el tratamiento como suelo urbanizable de uso industrial establecido por este último.

2. Terrenos de la UE-32, clasificados por el PGOU-99 como suelo urbanizable de uso terciario. Si bien se trata de una pieza con óptima accesibilidad y bien localizada al inicio de la Ronda Sur y frente al Hospital, la afección acústica originada por la A-3 y su enlace de acceso, así como la afección hidrológica del Arroyo del Valle, aconsejan renunciar a su transformación a uso residencial. Por otra parte el ámbito dispone ya de un plan de sectorización y plan parcial aprobado definitivamente, lo que desde el punto de vista de la gestión urbanística aconseja mantener su tratamiento en el planeamiento vigente.

3. Terrenos al norte de la M-300, frente a las instalaciones del CSIC. Por su localización y relación con el núcleo de la Poveda podrían constituir un buen ensanche residencial del mismo, máxime en previsión de que la futura variante de la M-300 pudiera convertir el antiguo trazado en eje estructurante interior al suelo urbano. No obstante, debe descartarse por ocupar

terrenos clasificados dentro de la Red Natura 2000, pertenecientes a la ZEC “Vegas, Cuestas y Páramos del Sureste” y a la ZEPA “Cortados y Cantiles de los Ríos Jarama y Manzanares”.

4. Terrenos que se extienden al norte de la Urbanización de los Villares (UEs 35, 36 y P-13 del PGOU-99), pudiendo configurar un ensanche sobre los terrenos de huerta existentes. Deben descartarse debido a su condición de zona inundable del Arroyo Vilches y por su pertenencia también a la red Natura 2000, a las mismas ZEC y ZEPA que la pieza anterior.

5. También en contacto con los Villares se han estudiado opciones de ensanche hacia el este del Paseo de la Ilusión. Se han descartado por la condición topográfica de los terrenos y por la identificación de hábitats naturales inventariados, incompatibles con la transformación urbanizadora de los terrenos.

6. El frente oriental de la Avenida de Valencia, entre el Recinto Ferial, la Urbanización El Romeral y la Carretera de Valdilecha, se descarta también por las condiciones topográficas desfavorables y por el efecto barrera de la Avda. de Madrid (antigua N-III), que dificultaría la integración de la zona con el conjunto del casco.

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

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

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

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

9. La Urbanización de Valdecorzas aparece en los años 70 del pasado siglo como una parcelación sobre suelos clasificados como rústicos por las NNSS de 1976 (COPLACO), aprovechando una interpretación laxa de los artículos 85 y 86 del entonces vigente Texto Refundido de la Ley del Suelo de 1978. La urbanización fue recogida con el nº 14 en el Catálogo de la Ley 91/1985, de actuaciones ilegales de la Comunidad de Madrid, quedando habilitada su posible regularización mediante Plan de Ordenación de Núcleo de Población (PONP). No obstante, esta vía no llegó a sustanciarse.

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

3.4.4 ALTERNATIVAS DE CRECIMIENTO SELECCIONADAS

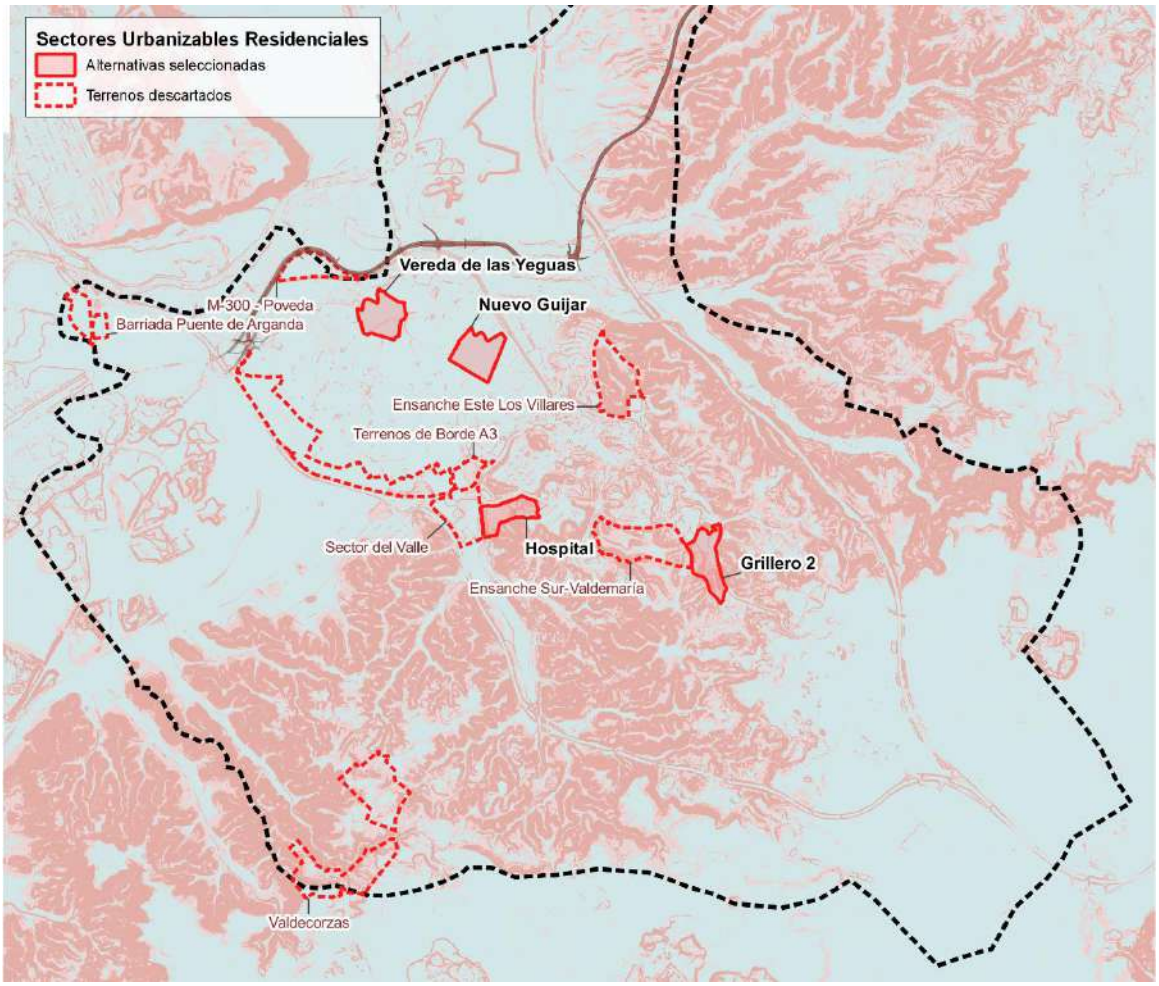


Figura 9: Sectores Urbanizables residenciales

3.4.4.1 EL GRILLERO 2.

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

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

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

3.4.4.2 ENSANCHE SUR

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

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

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

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

3.4.4.3 VEREDA DE LAS YEGUAS Y NUEVO GUIJAR.

Tal y como se justifica en el apartado 3.1.2 de la presente memoria, la ordenación del nuevo PGOU plantea la reconversión hacia residencial de las áreas vacantes calificadas para usos industriales por el PGOU-99 en el espacio situado entre el conjunto Casco-Villares y el núcleo de la Poveda, delimitada al sur por la antigua N-III y atravesada por la plataforma del antiguo ferrocarril.

Las necesidades espaciales de las actividades económicas productivas han ido evolucionando en los últimos años hacia parcelas de mayor tamaño, tramas viarias con geometría más clara y condiciones ambientales de mayor calidad que la que presenta la trama industrial desplegada en la zona, que ha quedado un tanto obsoleta, representando un obstáculo para la deseable integración de las tramas residenciales del Casco y la Poveda.

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

3.4.5 ADECUACIÓN DEL DIMENSIONADO DEL SUELO RESIDENCIAL

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

CAPACIDAD RESIDENCIAL DEL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

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

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

CAPACIDAD RESIDENCIAL DEL SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

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

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

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

Como conclusión, debe señalarse que las **6.749 viviendas de capacidad** previsible para el nuevo PGOU coinciden en términos aproximados con las **6.700 viviendas necesarias** estimadas como consecuencia de la proyección descrita en el apartado 3.3.3 de la presente memoria, quedando justificada la adecuación del dimensionado residencial del nuevo PGOU.

Manteniéndose la proporción de un 92% de viviendas principales y la ratio de 2,86 hab/viv, que se desprenden de los datos censales, puede hablarse de una expectativa que ronde los 17.200

nuevos habitantes para los horizontes de previsión del plan. Referido este crecimiento a los 56.386 habitantes registrados en 2021, se justifica la capacidad del modelo para absorber un incremento de población de un 30%; cifra razonable en términos de proyección para unos 20 años de vigencia del Plan General.

3.5 ESPACIOS PARA LA ACTIVIDAD ECONÓMICA Y EMPRESARIAL

3.5.1 ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN DEL ESPACIO PRODUCTIVO

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

1. Alternativa 0: Mantenimiento de las áreas industriales existentes sin plantear nuevos desarrollos.
2. Alternativa 1: Crecimiento del polígono industrial existente en terrenos contiguos.
3. Alternativa 2: Introducción de nuevos desarrollos para usos productivos no industriales en terrenos contiguos a la zona industrial existente.
4. Alternativa 3: Nuevos desarrollos desconectados del tejido urbanístico existente.

3.5.2 ALTERNATIVA 0: LIMITAR EL ESPACIO PRODUCTIVO AL ACTUAL POLÍGONO INDUSTRIAL

La zona industrial existente en Arganda representa un conjunto de más de 400 ha que debe ponerse en valor como uno de los polígonos industriales más grandes de la Comunidad de Madrid. Tal y como apunta el Plan Estratégico Industrial (PEI) de Arganda del Rey, se debe cambiar conceptualmente el discurso sobre la actividad industrial en el municipio, hablando de UN único Polígono Industrial de Arganda, más allá de su configuración como agregación de 17 enclaves industriales.

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

En relación con el planeamiento, el PEI identifica el vigente PGOU-99 como un elemento NO facilitador de la actividad económica, y en algunas circunstancias un obstáculo al desarrollo y crecimiento de la actividad empresarial. Ello es debido, según las conclusiones del PEI, a la excesiva rigidez de algunos aspectos de su normativa de usos y edificación, que plantea dificultades para la implantación de determinadas actividades incompatibles según el Plan.

En todo caso, el alto grado de consolidación de la zona impide desplegar grandes intervenciones de transformación del tejido físico existente, buscando un mayor esponjamiento o un dimensionado viario más acorde con la naturaleza de los tráficos que soporta, lo que obliga a descartar esta alternativa 0, buscando terrenos para nuevos desarrollos destinados a actividad e industrial.

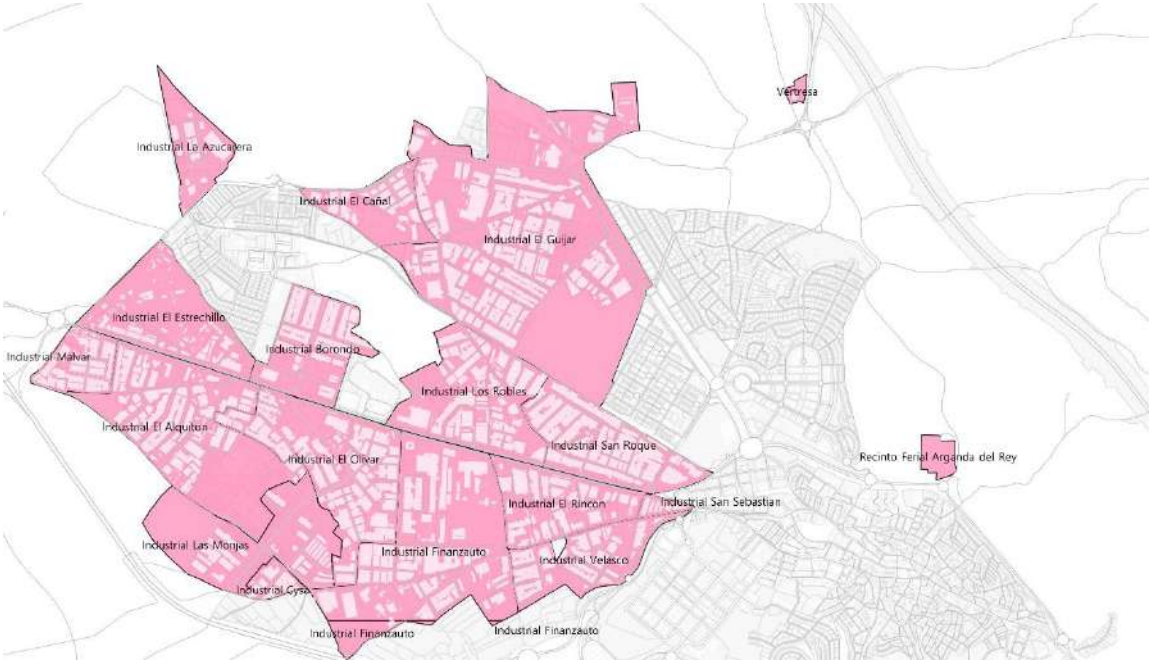


Figura 10. Áreas industriales

3.5.3 ALTERNATIVAS DE AMPLIACIÓN CONTIGUAS AL POLÍGONO INDUSTRIAL EXISTENTE

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

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

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

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

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

3.5.4 OPCIONES DE DIVERSIFICACIÓN DE ACTIVIDADES

El centrar el uso de los suelos productivos sobre las actividades industriales en exclusiva, resulta un modelo rígido que no satisfaría de forma plena la diversa y compleja demanda de actividades que plantean las nuevas necesidades de las empresas. Por ello es necesario plantear, también en

espacios contiguos al tejido urbanístico existente, áreas de actividad terciaria, logística, científico tecnológica, etc. que respondan a estas necesidades.

En tal sentido, pueden plantearse las siguientes:

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

3.5.5 PLANTEAMIENTOS DE ÁREAS DE ACTIVIDAD DESCONECTADAS DEL TEJIDO URBANÍSTICO EXISTENTE

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

En tal sentido se evalúan 3 áreas concretas:

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

3.5.6 ALTERNATIVAS SELECCIONADAS

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

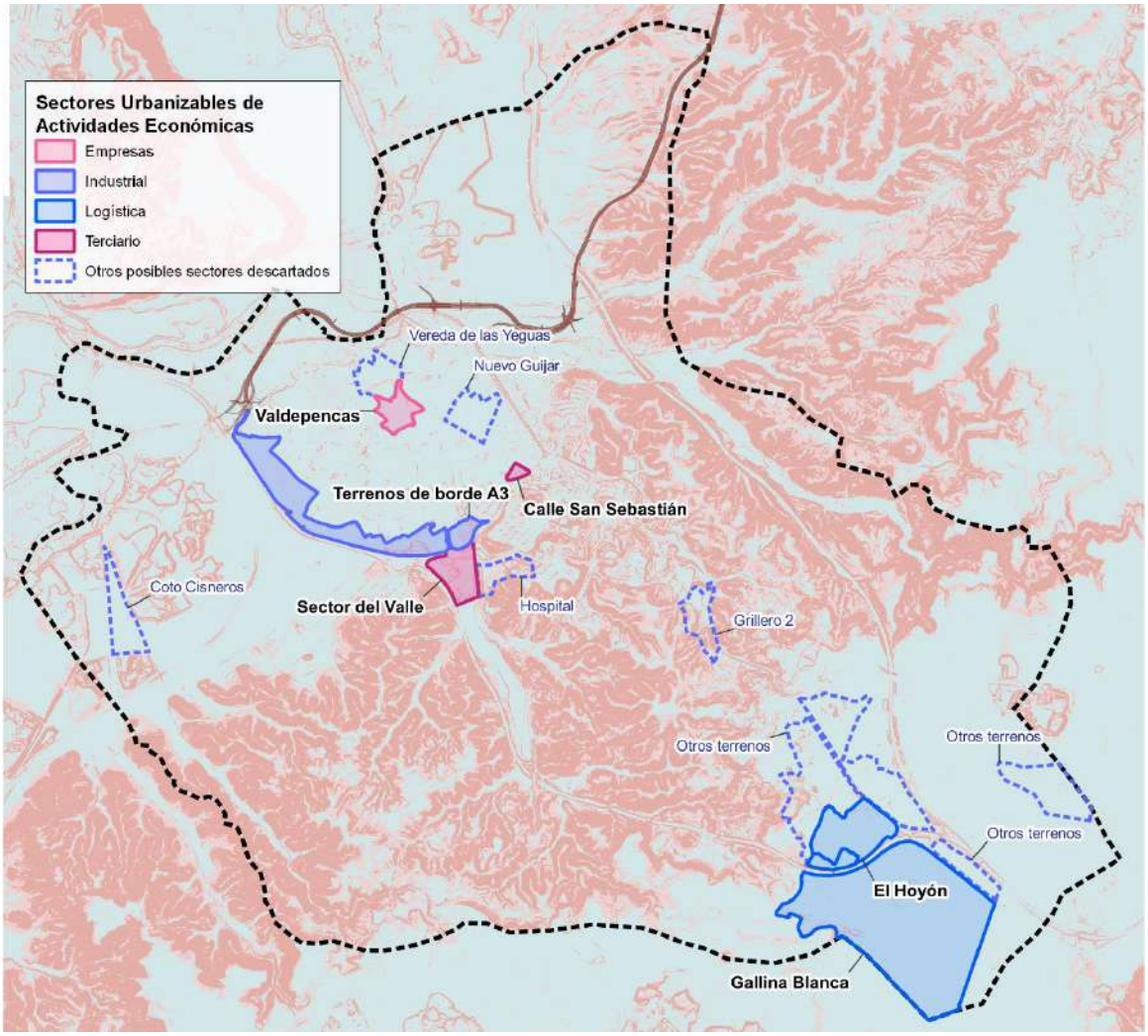


Figura 11: Sectores Urbanizables de Actividades Económicas.

1. El Polígono existente se mantiene sin plantear grandes transformaciones físicas, dada la consolidación de su estructura urbanística, centrando las propuestas sobre aspectos normativos y de organización interna.
2. Se plantea la ampliación del polígono existente, si bien centrada en la opción sur, entre la urbanización existente y la A-3. La opción norte se descarta por la oportunidad de utilizar los vacíos existentes para otros usos; así como el sector del Valle, apta para usos terciarios o logísticos de mayor relevancia.
3. Se incorporan las 4 propuestas descritas en la alternativa de diversificación de actividades.
    a. Enclave de Servicios Calle San Sebastián.
    b. Campus dotacional de Valdepencas.
    c. Sector Terciario del Valle.
    d. Restricción a la pérdida de usos terciarios en ejes principales del casco.
4. En cuanto a las áreas de actividad aisladas:
    a. Se descarta clasificar como Suelo Urbanizable Sectorizado el enclave de Coto Cisneros. Su situación desconectada de las infraestructuras municipales y de los tejidos consolidados, su condición de actuación no amparada jurídicamente por ningún instrumento de planificación, junto con la incertidumbre sobre la continuidad de los usos y actividades obsoletas actuales, aconsejan plantear sobre estos suelos una clasificación de Suelo Urbanizable No Sectorizado, donde incluso sin Plan de Sectorización podrían

autorizarse usos y actividades a través de Calificación Urbanística o Proyecto de Actuación Especial (arts. 26 y 27 LSCM).

b. La conveniencia de establecer espacios para actividades logísticas en buena situación de accesibilidad respecto a los grandes ejes viarios metropolitanos, así como en situaciones sin grandes restricciones dimensionales, aconsejan plantear sendos sectores urbanizables para estos usos en terrenos aptos para ello: Gallina Blanca y El Hoyón.

c. Existen en el municipio otros terrenos con instalaciones singulares existentes, como Hispasat, los almacenes del Teatro Real, parque de maquinaria de FCC, etc. En aquellas situaciones donde la ausencia de condicionantes ambientales o sectoriales lo permiten, se establecen clasificaciones de Suelo Urbanizable No Sectorizado; no tanto para orientar su transformación urbanística a través de Plan de Sectorización como para permitir y regularizar usos autorizables a través de Calificación Urbanística o Proyecto de Actuación Especial (arts. 26 y 27 LSCM).

En los siguientes epígrafes se describen de forma pormenorizada algunas de las propuestas anteriores.

3.5.6.1 EL POLÍGONO EXISTENTE

El campo fundamental de despliegue de las propuestas del PGOU en el polígono es el de la adecuación de la normativa urbanística a los objetivos identificados en el Plan de Acción P5 del PEI; a saber:

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

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

3.5.6.2 AMPLIACIÓN SUR DEL POLÍGONO EXISTENTE

Además de los cambios planteados dentro del propio polígono, se plantea su ampliación en los terrenos vacantes colindantes por el sur, hasta el trazado de la autovía A3. Se delimitan, pues, tres sectores de suelo urbanizable: SUS-I1, SUS-I2 y SUS-I3, que se corresponden con las UE-28, UE-30 y UE-31 definidas por el PGOU-1999.

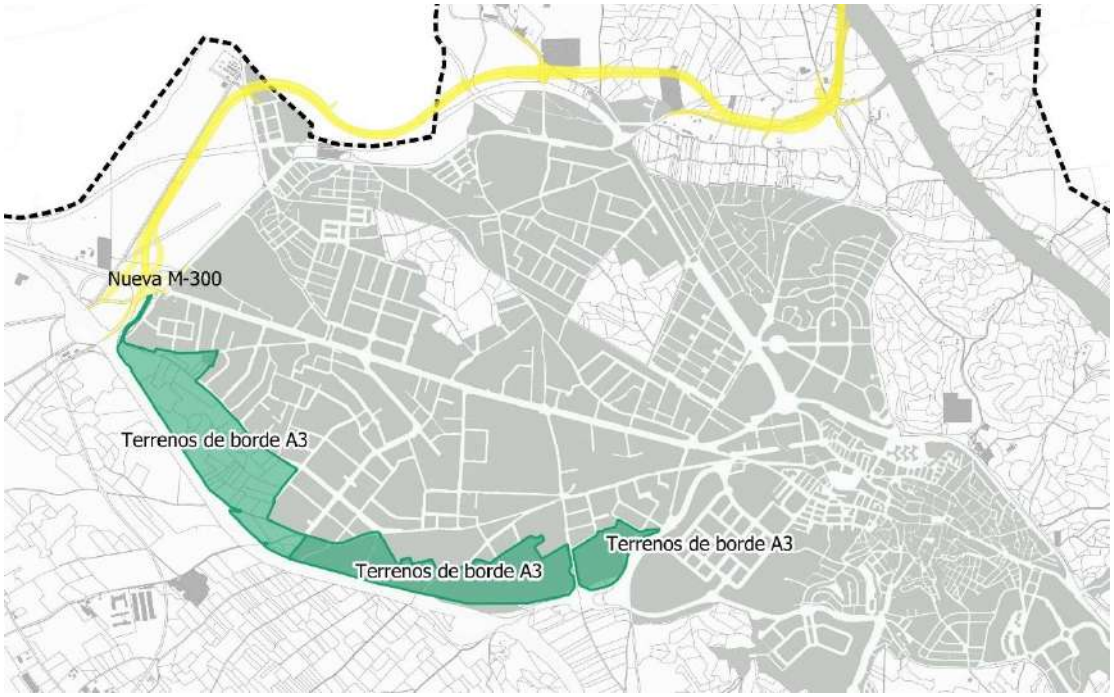


Figura 12: Ampliación Sur del Polígono.

3.5.6.3 VALDEPENCAS

Se plantea un nuevo sector de Suelo Urbanizable, el SUS-E1 en los terrenos vacantes insertados en el polígono industrial norte, en situación de transición entre las áreas de actividad y los sectores residenciales previstos del Ensanches de la Poveda y el Nuevo Guijar, colindantes además con las instalaciones del CSIC. Son terrenos aptos para configurar un campus docente y de investigación que fomente sinergias con las empresas de las zonas colindantes.

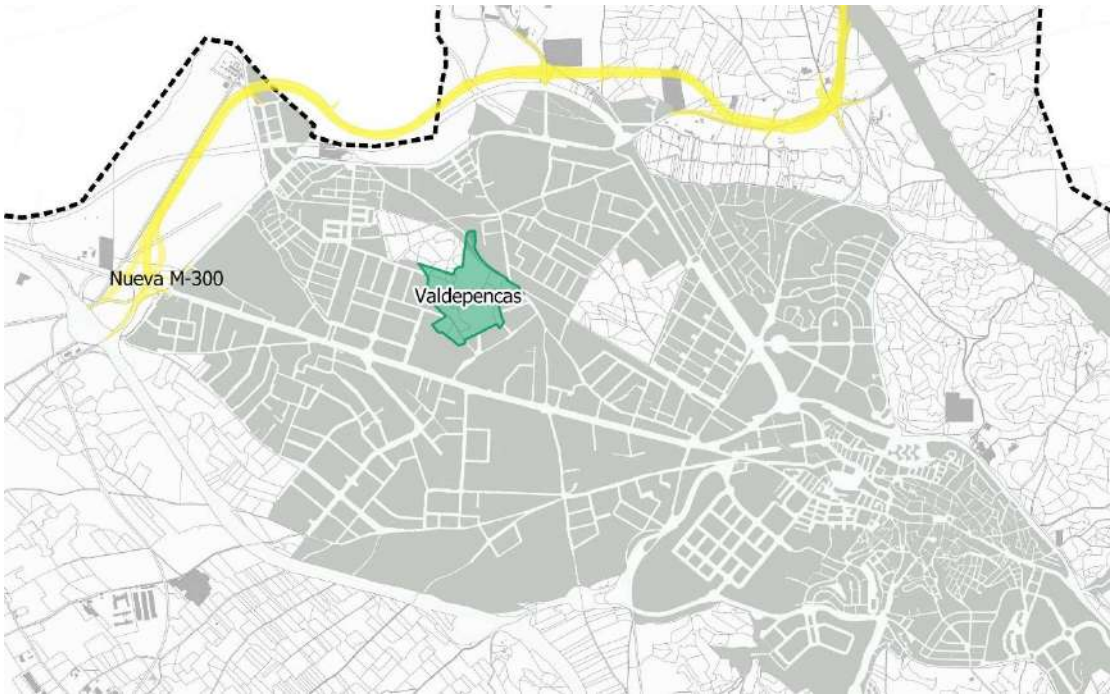


Figura 13: Valdepencas.

3.5.6.4 EL SECTOR EL VALLE

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

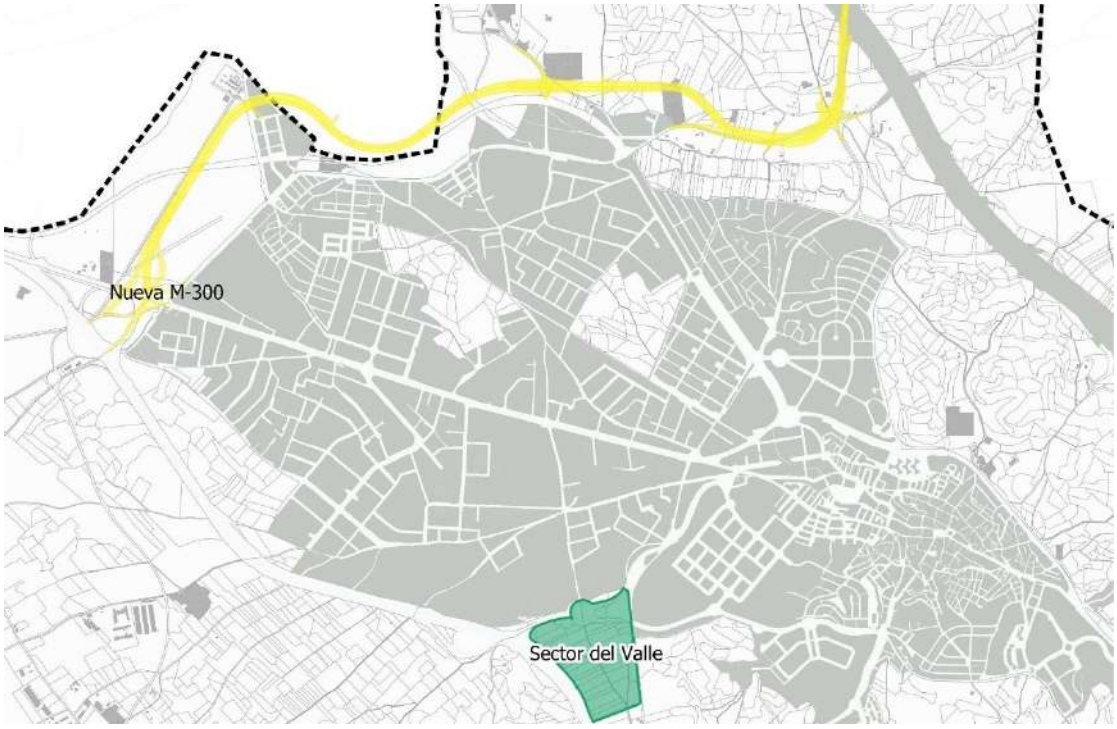


Figura 14: El Valle.

Todas estas condiciones hacen del enclave un emplazamiento idóneo para tales usos, máxime valorando la ausencia de alternativas de este tipo dentro del municipio.

El sector cuenta con un Plan Parcial incorporado al Plan de Sectorización "Acceso Nudo Sur", aprobado definitivamente por acuerdo del Consejo de Gobierno de la CAM de 8 de abril de 2009 (BOCM nº 119 de 21 de mayo de 2009). No obstante, dicho plan deberá ser modificado para permitir cumplir con lo requerido por la Confederación Hidrográfica del Tajo en su informe al Proyecto de Urbanización.

Con tales premisas, el nuevo PGOU posibilitará la continuidad de los aspectos fundamentales de la ordenación del antiguo plan parcial, si bien se deberán resolver en el sector las siguientes cuestiones:

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

3.5.6.5 PLATAFORMA LOGÍSTICA ARGANDA SUR

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

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

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

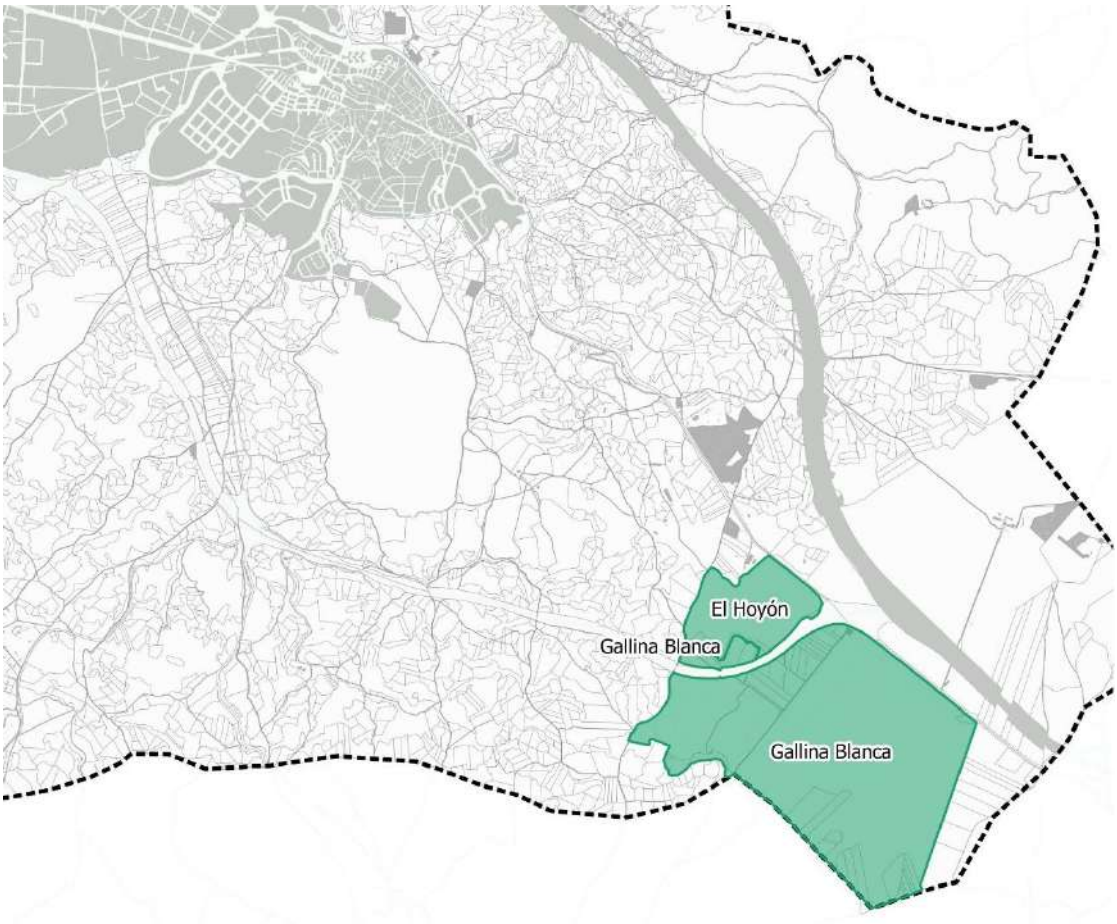


Figura 15: Plataforma Logística y El Hoyón

3.5.6.6 EL HOYÓN

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

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

Figura 16: El Hoyón

3.5.6.7 CALLE SAN SEBASTIÁN

La pieza situada entre la Avenida de Valencia y la Calle San Sebastián ocupa un enclave estratégico en la articulación de las zonas industriales y residenciales de Arganda. Ocupada en su mayor parte por las instalaciones de Conforama, su posición privilegiada en la trama urbana determina una vocación funcional y representativa que debe recoger el planeamiento, configurando un conjunto acorde con su centralidad y valor de posición. La transformación de su actual uso industrial hacia otros de carácter más singular y representativo, terciario, comercial o de oficinas, debe acompañarse de una ordenación que busque un esponjamiento de su configuración física, dotando de continuidad a la alineación de la Calle San Sebastián en el frente de la Ciudad Deportiva, desahogando el ancho de la Calle Álava, o creando un espacio público que singularice el encuentro entre las Avenidas de Madrid, Valencia y del Ejército, y relacionada con el Área de Centralidad.

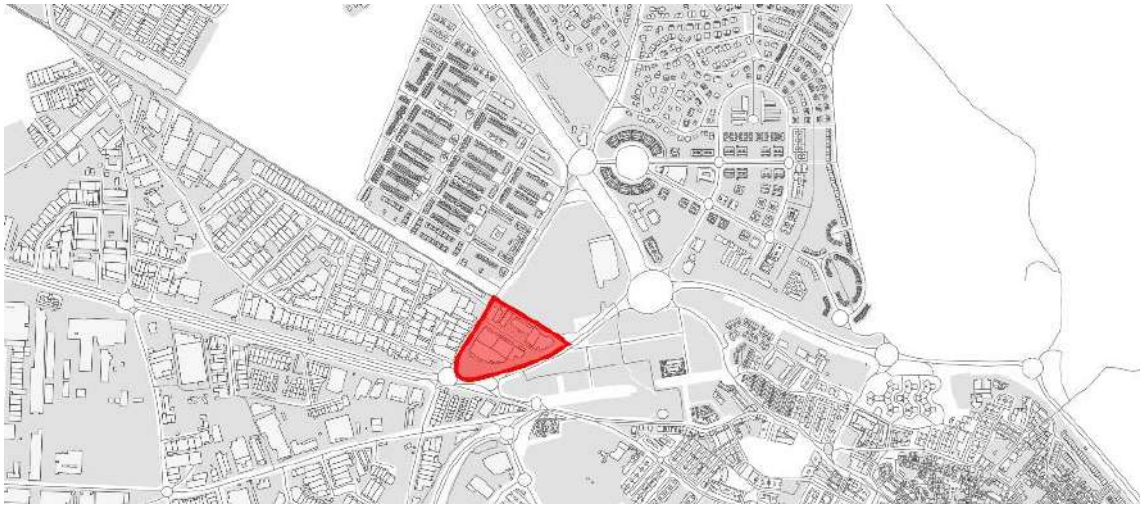


Figura 17: Calle San Sebastián

3.5.6.8 POTENCIACIÓN DE EJES ESTRUCTURANTES DE ACTIVIDAD

Una de las cuestiones que desde el propio Ayuntamiento se identifica como problemática a la que atender a través del Plan General, es la sostenida pérdida de actividad comercial que se produce en la ciudad consolidada. 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.

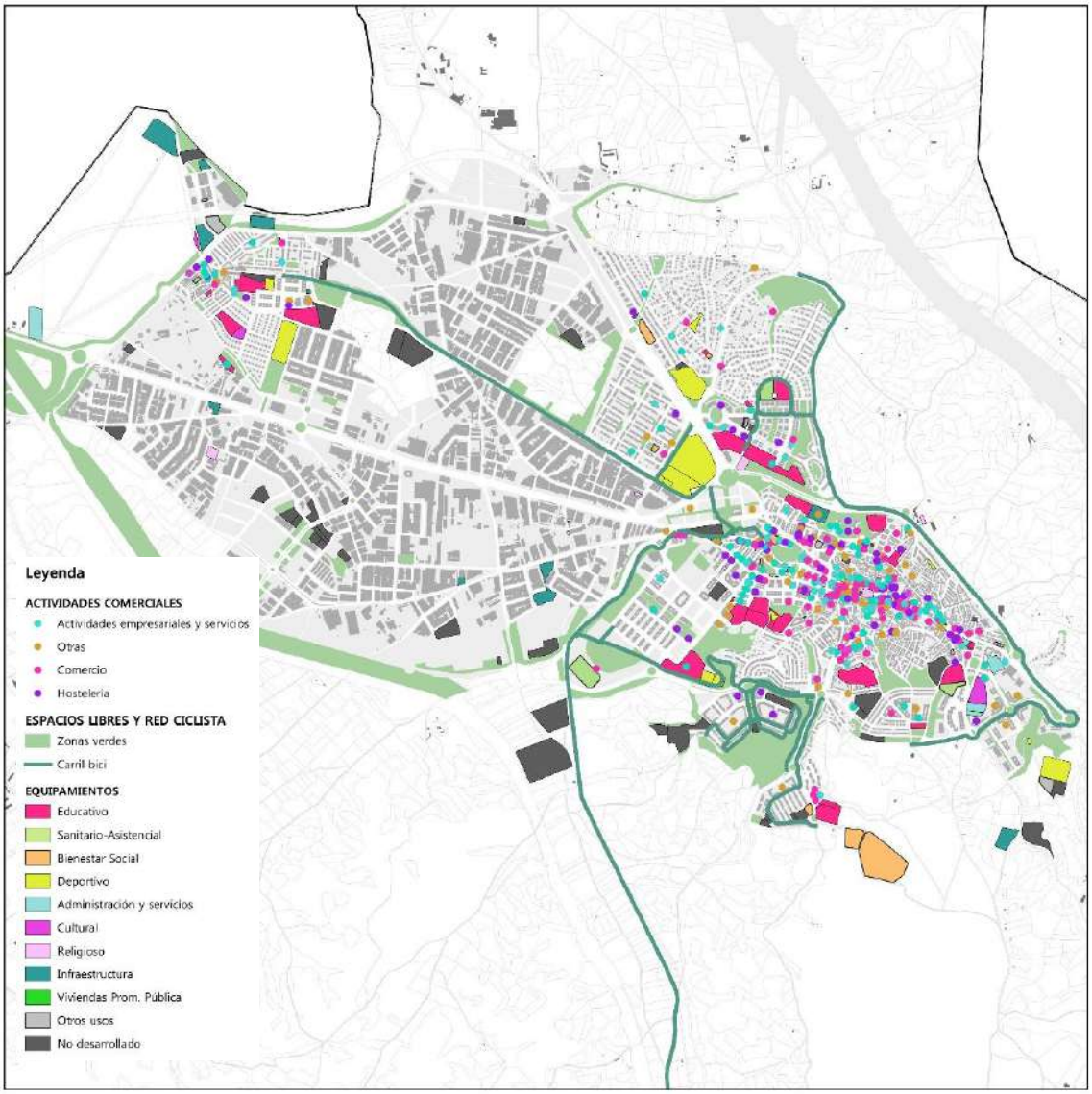


Figura 18. Elementos de soporte de la actividad. Situación actual. Fuente: elaboración propia.

Por tanto, el nuevo Plan General propone la restricción del proceso de reconversión a vivienda de locales comerciales en planta baja, si bien de forma no extensiva sobre todo el tejido residencial, sino concentrada en una serie de ejes y nodos de actividad cuyo mantenimiento contribuirá a fomentar una adecuada dotación comercial y de espacios destinados a la actividad económica.

Estos ejes se han identificado sobre la base de:

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

La normativa urbanística del PGOU recoge listado e identificación gráfica los ejes donde se plantea esta restricción, conforme a lo que se recoge en el siguiente esquema.

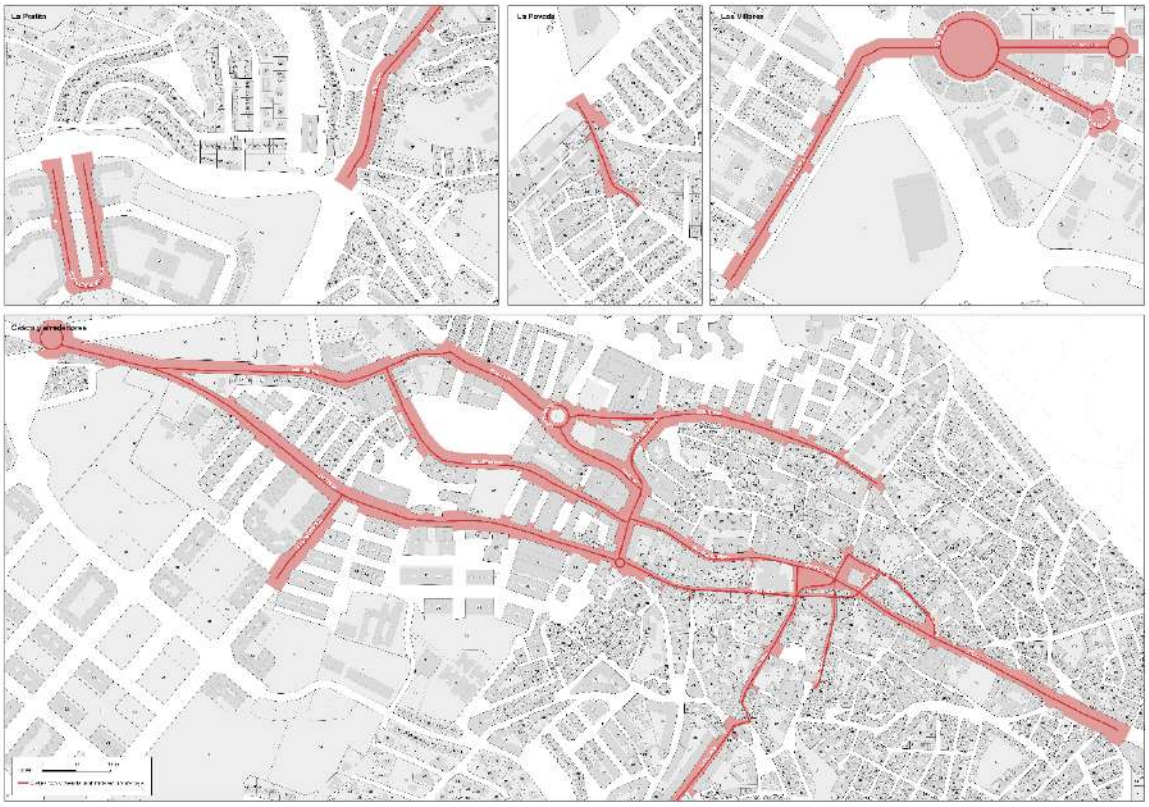


Figura 19: Localización prohibición cambio de uso plantas bajas

Sin embargo, la mera imposibilidad de la reconversión en vivienda de estos locales no garantiza por sí misma la actividad comercial, por lo que deben establecerse condiciones adicionales para potenciar el atractivo comercial de estos espacios:

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

Asimismo, será necesario garantizar la accesibilidad a estos ejes y espacios, así como la continuidad entre los mismos. Ya que en muchos casos no parece posible la continuidad del zócalo de actividad económica, deberá buscarse la conexión de estos ejes en relación con la red equipamientos, al transporte público, la red ciclista tanto existente como futura, las calles peatonales o los ejes viarios con buena accesibilidad que permitan conectar estos ejes entre sí y con el conjunto de la ciudad.

3.6 TRATAMIENTO DEL SUELO NO URBANIZABLE

3.6.1 DEFINICIÓN

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

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

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

3.6.2 SNUP CLASIFICADO POR AFECCIONES DE LA LEGISLACIÓN Y LA NORMATIVA SECTORIAL

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

Los siguientes epígrafes recogen las afecciones ambientales que se tienen en cuenta para la clasificación del suelo son las siguientes

3.6.2.1 ESPACIOS PROTEGIDOS DE LA RED NATURA 2000:

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

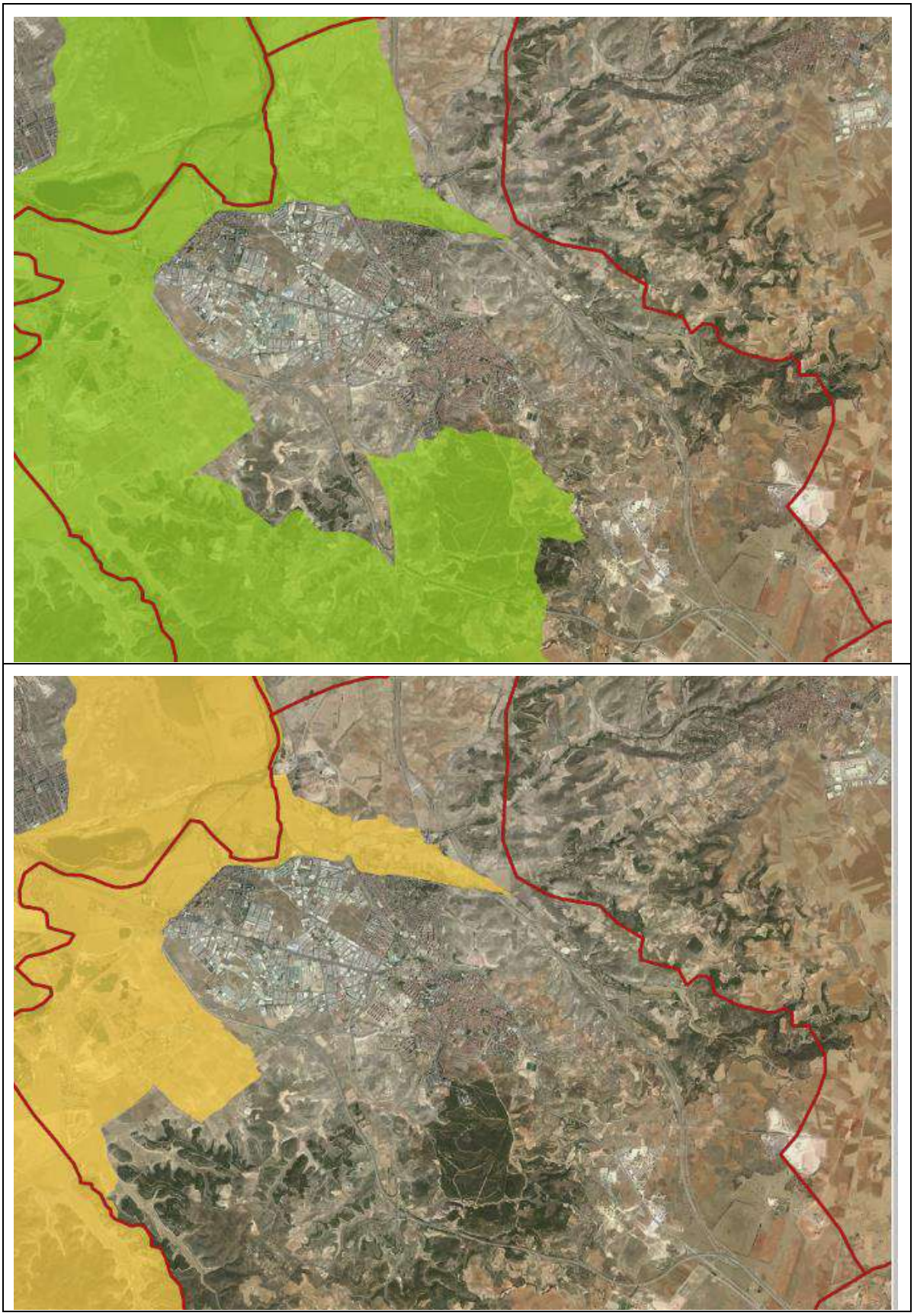


Figura 20: Red Natura 2000 en Arganda. ZEC y ZEPA.

3.6.2.2 EL PARQUE REGIONAL DEL SURESTE

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

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

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

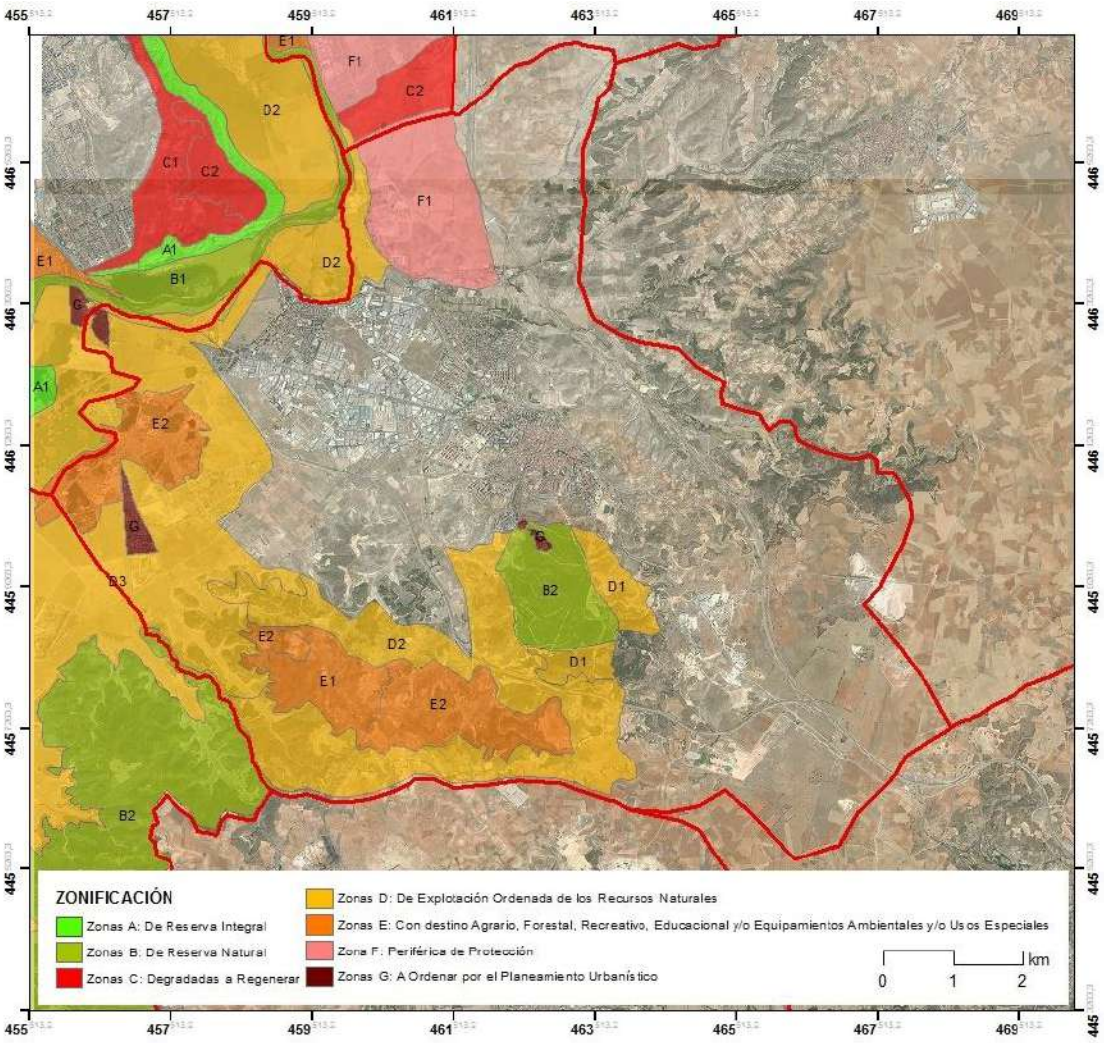


Figura 21: Zonificación del PRUG del Parque Regional del Sureste.

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

En el término municipal de Arganda del Rey existen hábitats naturales de importancia para la biodiversidad con arreglo al Inventario Nacional de Hábitats de importancia del Ministerio de Medio Ambiente. Se trata de hábitats recogidos en el Anexo I de la Directiva 92/43/CEE del Consejo, de 21 de mayo de 1992, relativa a la conservación de los hábitats naturales y de la flora y fauna silvestres. Estos hábitats se recogen de forma resumida en la siguiente tabla y en el esquema adjunto.

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

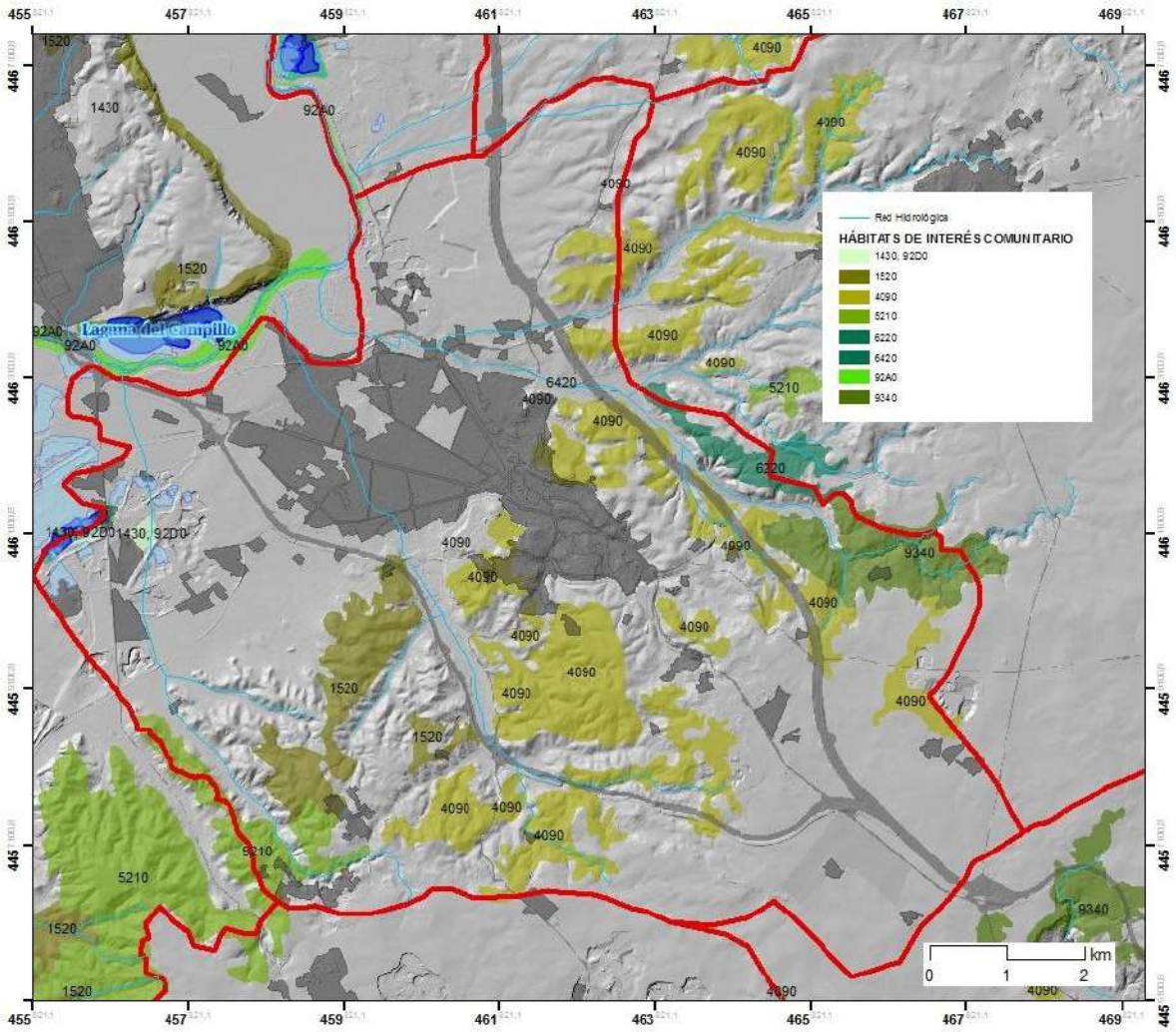


Figura 22: Hábitats naturales de interés en Arganda del Rey. Fuente: Inventario Nacional de Hábitats. MMA.

3.6.2.4 MONTES PRESERVADOS Y DE UTILIDAD PÚBLICA.

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

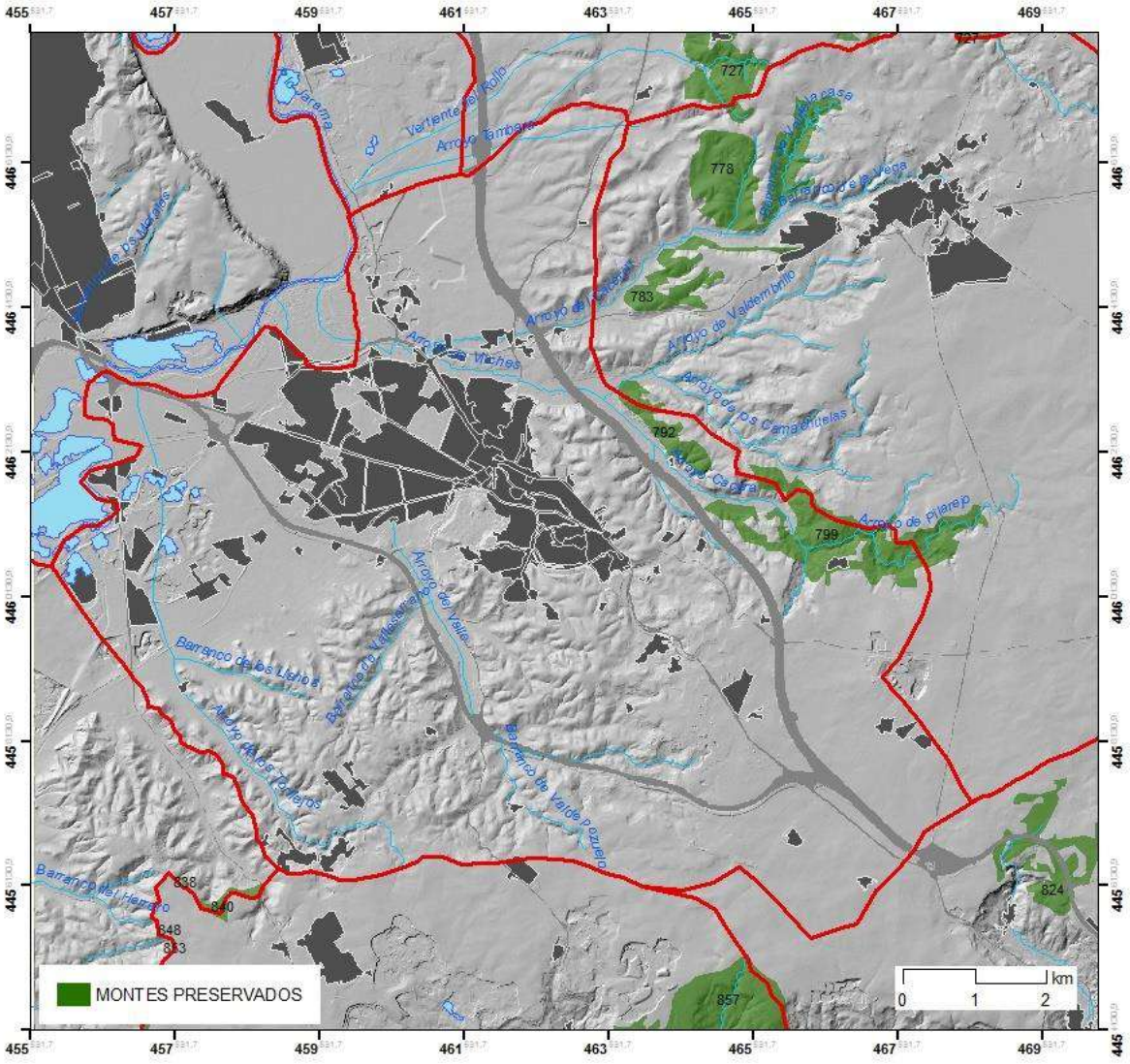


Figura 23: Montes preservados en Arganda y su entorno.

3.6.2.5 CAUCES Y ZONAS INUNDABLES

El término municipal pertenece en su integridad a la cuenca fluvial del río Jarama, cuyo trazado serpentea por el extremo noroccidental del municipio, dibujando una amplia vega al pie de los cortados de Rivas.

Son varios los arroyos que recorren el municipio hasta desembocar en el Jarama. De ellos, sólo el Arroyo de Vilches cuenta con el Dominio Público Hidráulico deslindado, en el tramo de contacto con las zonas urbanas, junto a su límite norte. Recoge el Caudal de los arroyos Cacerón y de Valtierra, sumando caudales importantes en episodios de gota fría, pudiendo generar problemas de inundaciones a su paso por el municipio. El segundo cauce en importancia es el arroyo del Valle, que desciende de la Dehesa del carrascal hasta el polígono industrial, desaguando hacia el Jarama a través de la infraestructura de drenaje realizada.

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

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

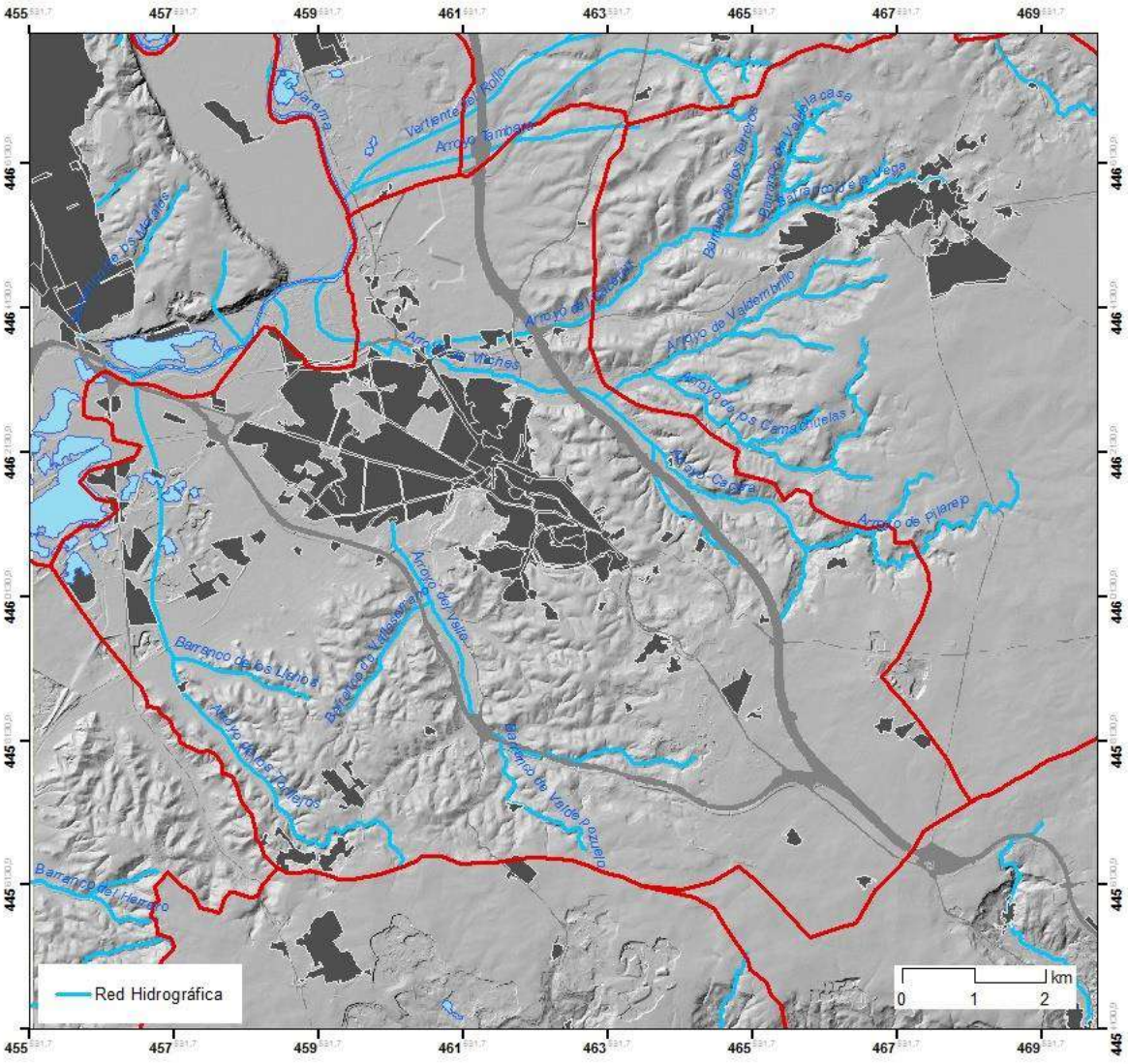


Figura 24: Principales cauces.

Desde el punto de vista hidrológico hay que destacar la existencia de una serie de lagunas sobre zonas de extracción de áridos, debido a la proximidad a la superficie del nivel freático.

La cartografía temática del Ministerio de Medio Ambiente señala una serie de zonas inundables en período de retorno de 500 años, que estarán sujetas a las restricciones del artículo 14 bis del reglamento del Dominio Público Hidráulico (Real Decreto 849/1986). Conforme a esta afección, el PGOU establece una categorías específica de SNUP de Protección de Cauces.

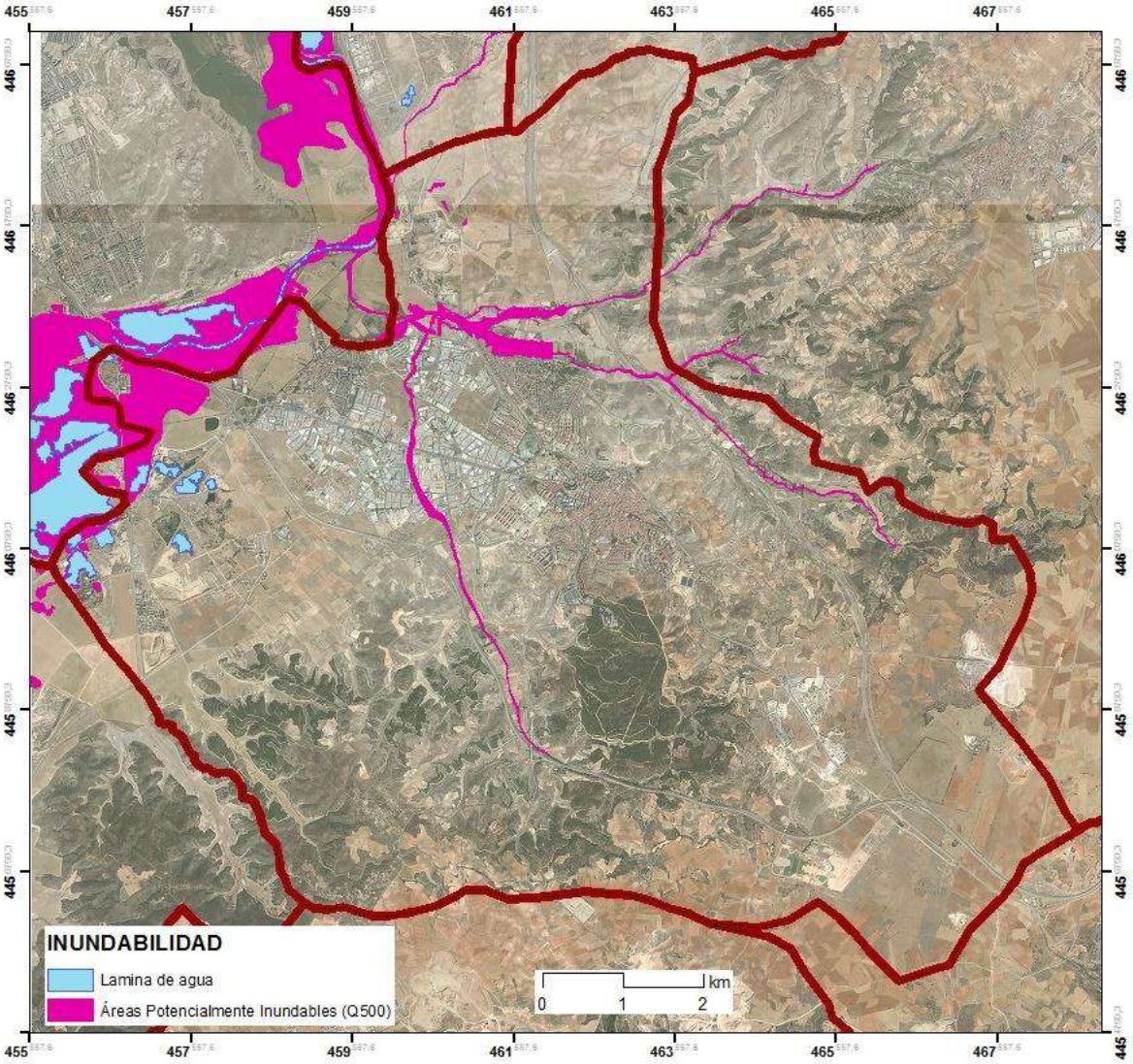


Figura 25: Inundabilidad.

3.6.2.6 VÍAS PECUARIAS

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

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

Las vías pecuarias del municipio, identificadas en el Inventario de la Red de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid, son recogidas en el PGOU como Red Supramunicipal de Vías Pecuarias,

incluyéndose en una categoría específica de Suelo No Urbanizable de Protección en sus tramos no urbanos. En sus tramos urbanos el PGOU formula las oportunas propuestas de desclasificación y/o cambio de trazado.

3.6.2.7 RESUMEN DE CONDICIONANTES AMBIENTALES

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

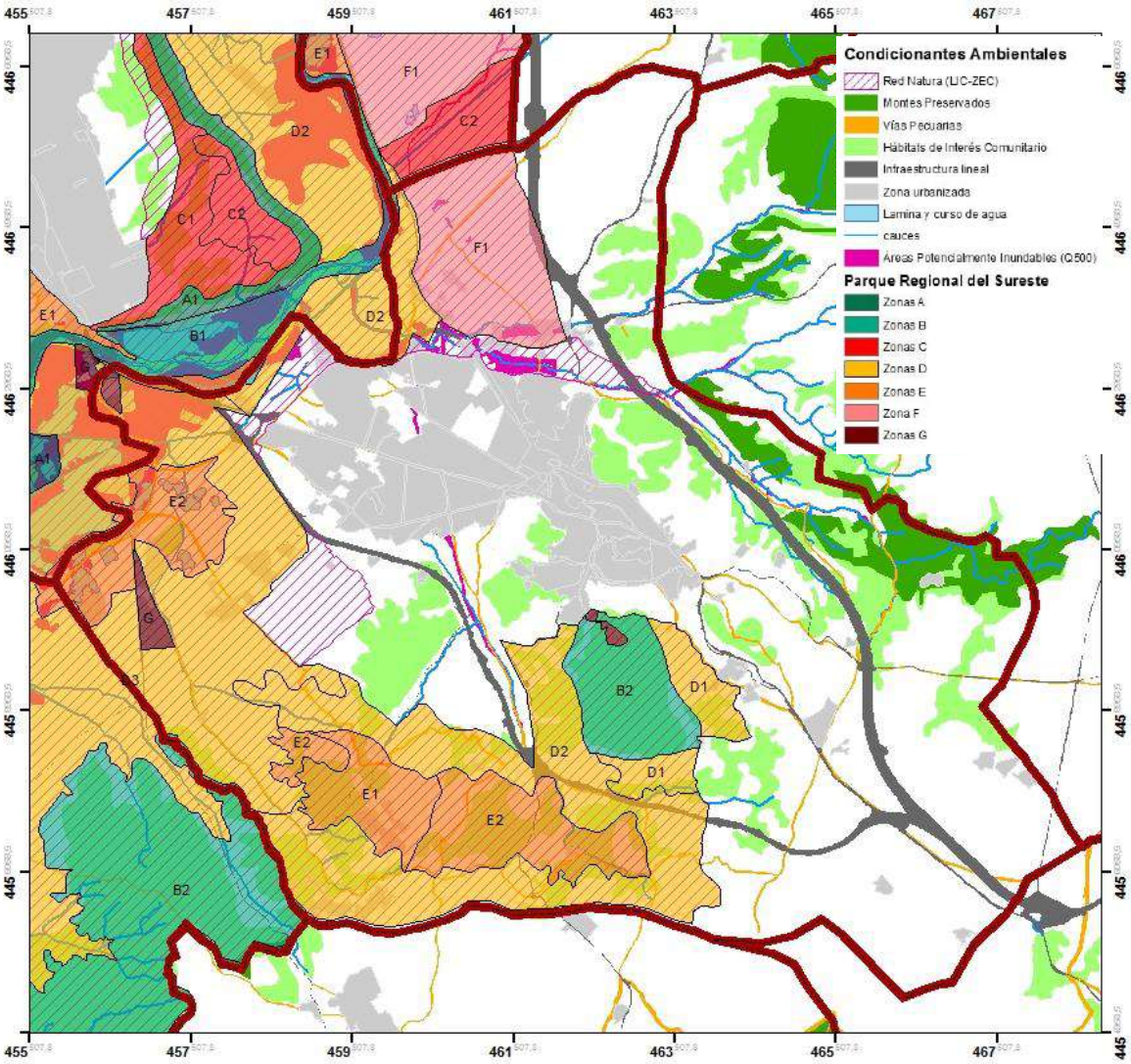


Figura 26: Resumen de condicionantes ambientales

3.6.3 SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN URBANÍSTICA.

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

1. SNUP de Protección de Vegas y Regadíos. Se trata de terrenos contiguos a algunos cauces que aunque no están identificadas como zonas inundables en la cartografía del Sistema nacional de Cartografía de Zonas Inundables, presentan vegetación de ribera y cultivos de regadío que merece la pena preservar por su valor natural y agrícola.

2. SNUP de Protección del Paisaje Agrario Tradicional. Son terrenos que a pesar de no reunir cualidades ambientales relevantes, deben preservarse de la transformación urbanizadora para no favorecer un modelo de ocupación disperso y para proteger el paisaje agrario tradicional como aspecto relevante de la configuración del municipio y de su identidad. Su preservación pretende también reservar un espacio para las actividades económicas vinculadas al sector primario, que necesitan de territorio rústico para desarrollarse en coexistencia con las implantadas en terrenos transformados.

3.6.4 OTRAS AFECCIONES SECTORIALES

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

3.6.4.1 ZONA DE POLICÍA DE CAUCES

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

3.6.4.2 ZONA DE AFECCIÓN DE CARRETERAS

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

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

3.6.4.3 AFECCIÓN DE VÍAS PECUARIAS

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

3.6.4.4 AFECCIÓN DE LÍNEAS ELÉCTRICAS DE ALTA TENSIÓN

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

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

3.7 PATRIMONIO CULTURAL

3.7.1 OBJETIVOS GENERALES

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

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

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

Como primera aproximación al Catálogo de Bienes Protegidos, que deberá estar incluido en el PGOU, se recoge la propuesta de inventario realizada en septiembre de 2020 por los servicios municipales que incluye unos trescientos elementos. A lo largo del proceso de redacción del Plan esta selección deberá ser analizada y depurada hasta llegar a la propuesta definitiva de Catálogo.

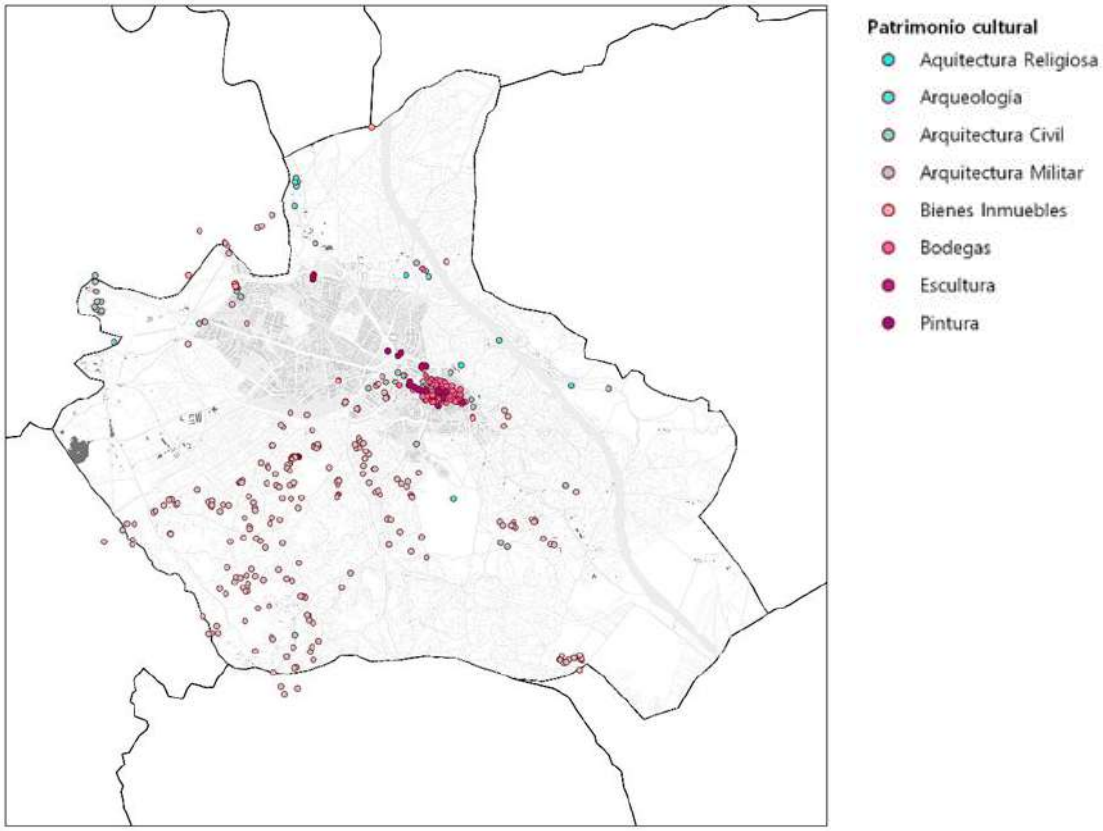


Figura 27: Propuesta de inventario Ayuntamiento

3.7.2 EL CASCO HISTÓRICO DE ARGANDA

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

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

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

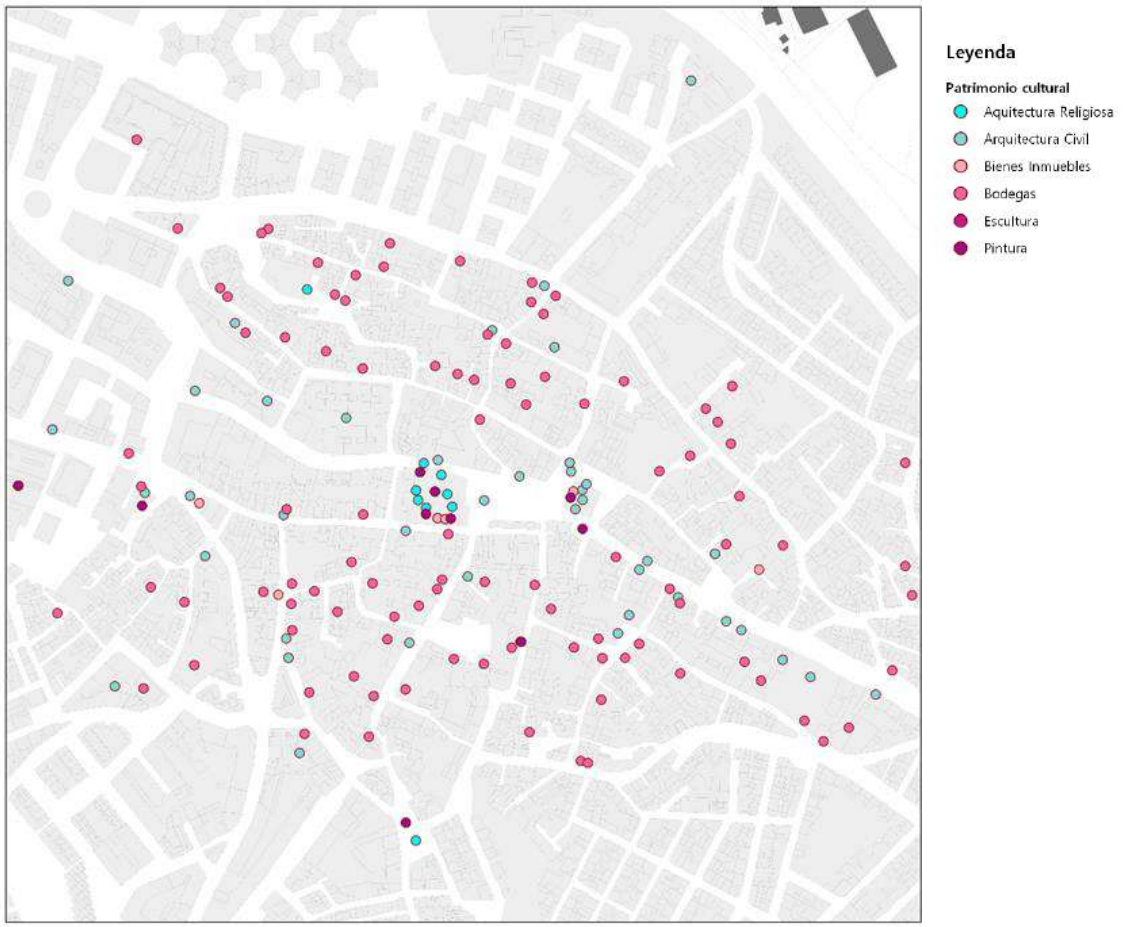


Figura 28: Propuesta de inventario Ayuntamiento

3.7.3 BIC "IGLESIA PARROQUIAL DE SAN JUAN BAUTISTA"

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

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

4. En su caso, determinaciones para una protección más adecuada del patrimonio arqueológico y paleontológico ubicado en el ámbito del plan.

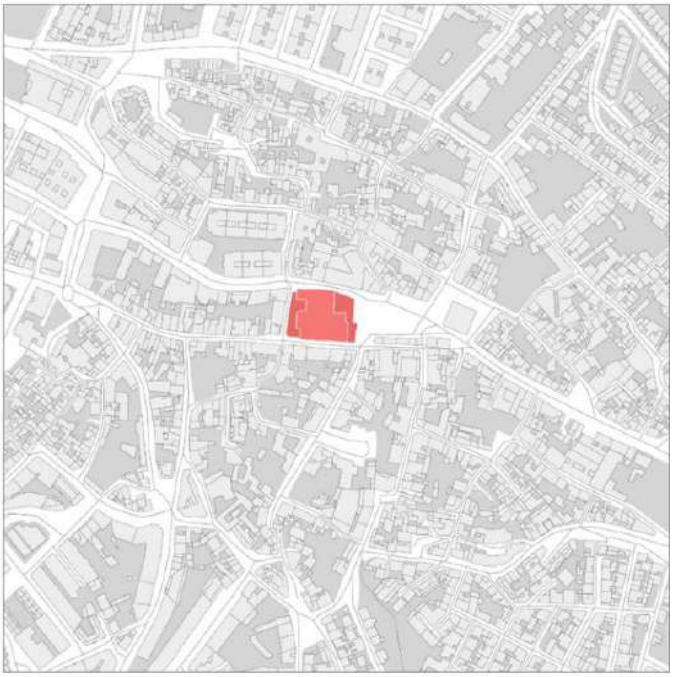


Figura 29: iglesia

3.7.4 CASA CUARTEL DE LA GUARDIA CIVIL

Situada junto a la N-III en el Puente de Arganda, la Casa Cuartel de la Guardia Civil fue construida entre los años 1943 y 1946. Se conserva el primer proyecto del arquitecto Enrique García Ormaechea.

Actualmente presenta un estado de conservación deteriorado. Se trata de un bien sometido al régimen de protección previsto para los bienes incluidos en el Inventario de Bienes Culturales de Madrid. Disposición 2ª de la Ley 3/2013, de 18 de junio, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid.

Se plantea la posibilidad de su recuperación a través de un nuevo uso que deberá facilitarse desde el Plan General.

3.7.5 ELEMENTOS DEL CATÁLOGO REGIONAL DE PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO

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

En Arganda del Rey dicho catálogo incluye los siguientes elementos:

1. Infraestructuras
    a. Caminos históricos:
        i. Puente de hierro sobre el Jarama.
        ii. Puente de hierro del ferrocarril de vía estrecha.
        iii. Casa de Postas y edificaciones anejas. Transformada.
2. Arquitectura civil
    a. Doméstica:
        i. Conjunto de la Casa del Rey. Origen del siglo XVI. Rehabilitado y modernizado para servicios culturales del Ayuntamiento. Importantes bodegas.

ii. Finca Los Cantillos, con bodega, palomar sin uso y otras construcciones.
iii. Años 40.

b. Dotacional:
i. Conjunto de La Poveda. Finca experimental del CSIC. Edificaciones de los años 20-30 del siglo XX.
ii. Casas de la administración de los Viveros de la Diputación. Años 50.
iii. Edificios de las instalaciones de RNE Años 50.
iv. Fuente abrevadero de San Roque, de 1848.

c. Industrial:
i. Torre del telégrafo óptico en Campillo. Ruina.

3. Arquitectura religiosa
a. Iglesia Parroquial de San Juan Bautista. - (BIC)
b. Ermita de San Roque.
c. Ermita de la Soledad.

4. Arquitectura militar
a. Fortificaciones de la guerra 1936-39.

5. Valores visuales
a. Torre del telégrafo óptico: Hito paisajístico.

3.7.6 CATÁLOGO DE PROTECCIÓN

El Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos deberá recoger todos los bienes que, atendiendo a los criterios de la Ley 312013 de PHCM, resulten de dichos trabajos.

Se partirá del análisis del Catálogo del PGOU-99 en relación con los informes de la DG de Patrimonio Cultural y de la DG de Arquitectura y Vivienda, ambos de 23/11/1998, que fueron determinantes para la suspensión de la aprobación definitiva del PGOU-99 en los ámbitos patrimonialmente relevantes, como con las determinaciones de la Ley 3/2013, de patrimonio histórico de la Comunidad de Madrid. Con estas premisas, la elaboración del nuevo catálogo comenzará con:

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

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

1. El Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos deberá recoger todos los bienes que, atendiendo a los criterios de la Ley 312013 de PHCM, resulten de dichos trabajos.
2. Para cada uno de los bienes se debe señalar expresamente en la ficha correspondiente si forma parte del Patrimonio Histórico de Arganda. Se deberá indicar si el bien está sujeto al régimen general, régimen especial o régimen específico de la Ley 312013. Se deberá indicar en cada ficha el interés que se les reconoce conforme al artículo 2.1 de la Ley 3/2013.
3. Los bienes inmuebles que forman parte del Catálogo Geográfico de Bienes lnmuebles de Patrimonio Histórico, deben ser incluidos en el Catálogo a efectos de anotación e

identificación. Estos bienes están sometidos al régimen determinado por la Ley 312013, de 18 de junio, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid por lo que no es necesario el grado de protección de planeamiento (Art 43 f) Ley 912001 del Suelo de la Comunidad de Madrid).

4. Cuando en un mismo inmueble existan bienes con distinto grado de protección (p.ej. escudos en edificios con protección), se deberá indicar expresamente la protección de cada bien en la ficha o hacer dos fichas distintas.
5. Se definirán los distintos tipos de obras sobre los bienes catalogados: obras de restauración (obras de mantenimiento, consolidación, recuperación), obras de acondicionamiento, obras de reestructuración, obras de ampliación y obras de demolición.
6. Se incluirán referencias a los deberes de conservación de los bienes inmuebles y a la conservación específica del patrimonio catalogado según la legislación vigente.
7. Se incluirá el procedimiento para modificar el catálogo: ampliación, exclusión o modificaciones de protección.

3.7.7 BIENES ARQUEOLÓGICOS

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

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

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

3.8 TRATAMIENTO DE LAS VÍAS PECUARIAS

3.8.1 RED DE VÍAS PECUARIAS EXISTENTE

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

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

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

3.8.2 PROPUESTAS DE ALTERACIÓN DE TRAZADO

Las propuestas preliminares de ordenación que se describen en este avance requieren señalar determinadas propuestas de alteraciones y sustituciones de trazado de vías pecuarias, vinculadas en ocasiones al desarrollo de determinados suelos, al objeto de que en el procedimiento de consultas previas de la Evaluación Ambiental Estratégica del PGOU el organismo autonómico correspondiente pueda determinar condiciones o disconformidades. Las propuestas son las siguientes:

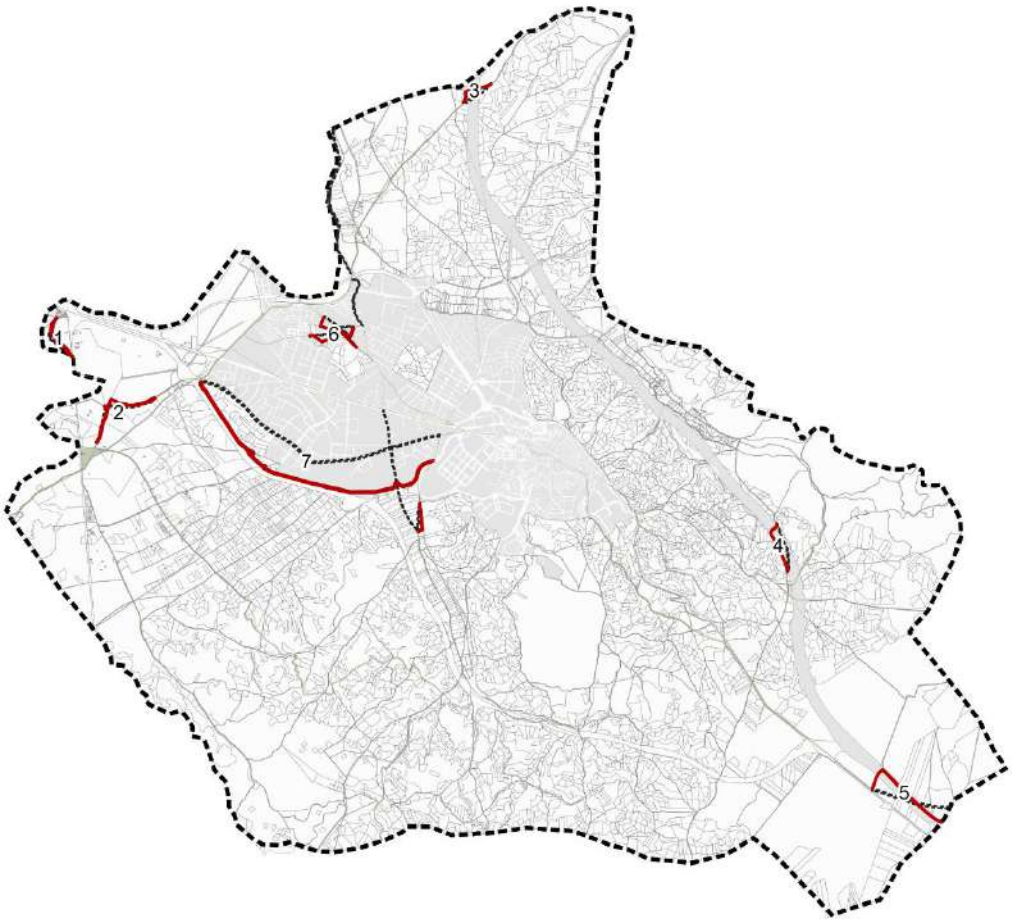
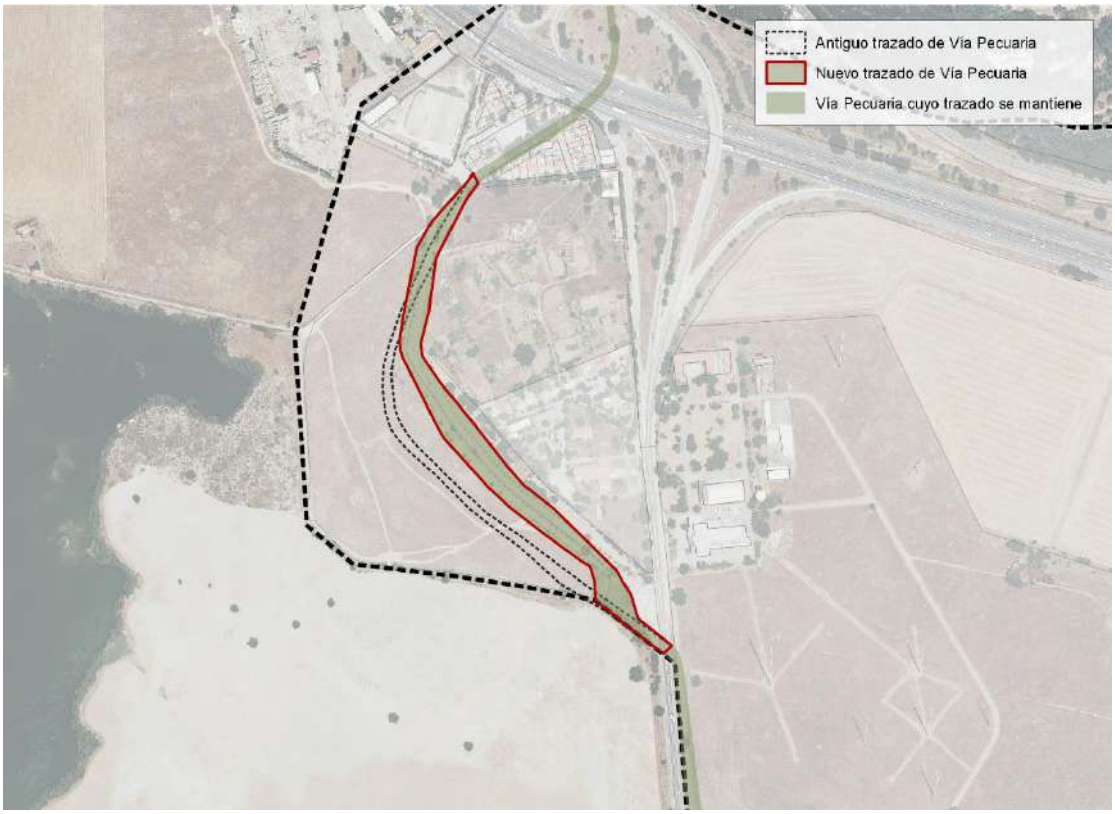


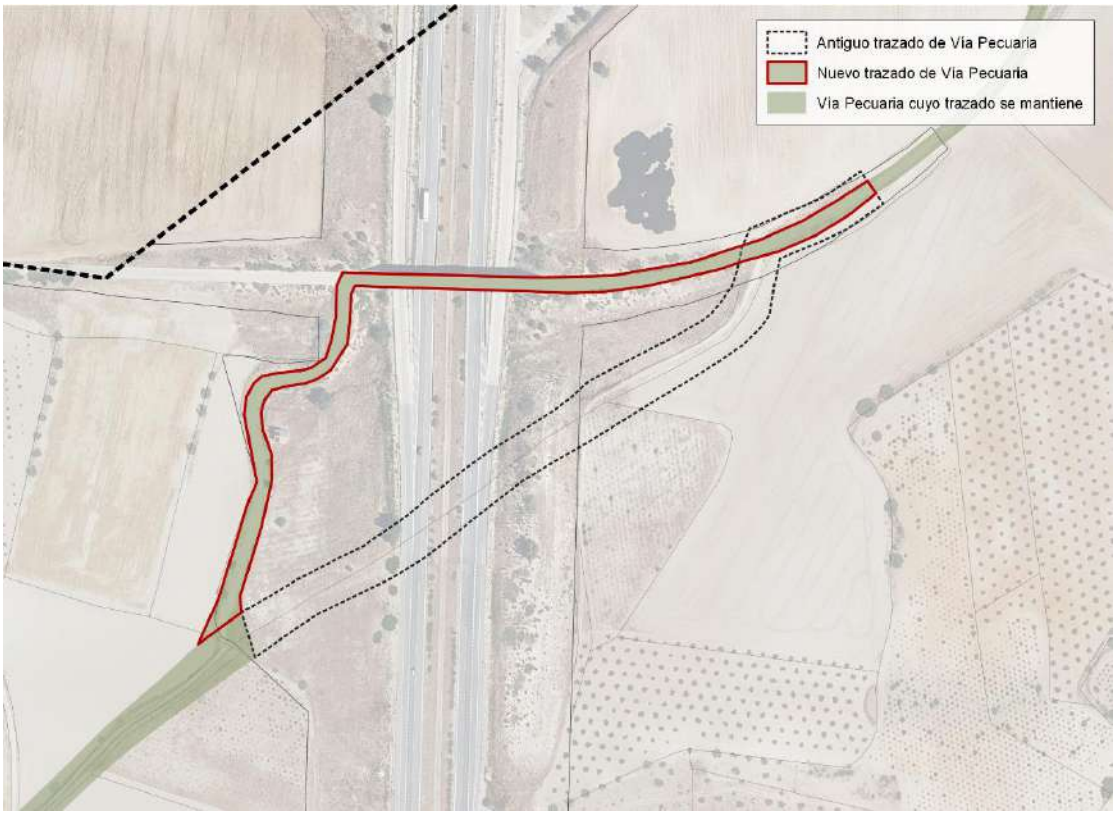
Figura 30: Propuesta de alteración de trazado de Vías Pecuarias

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

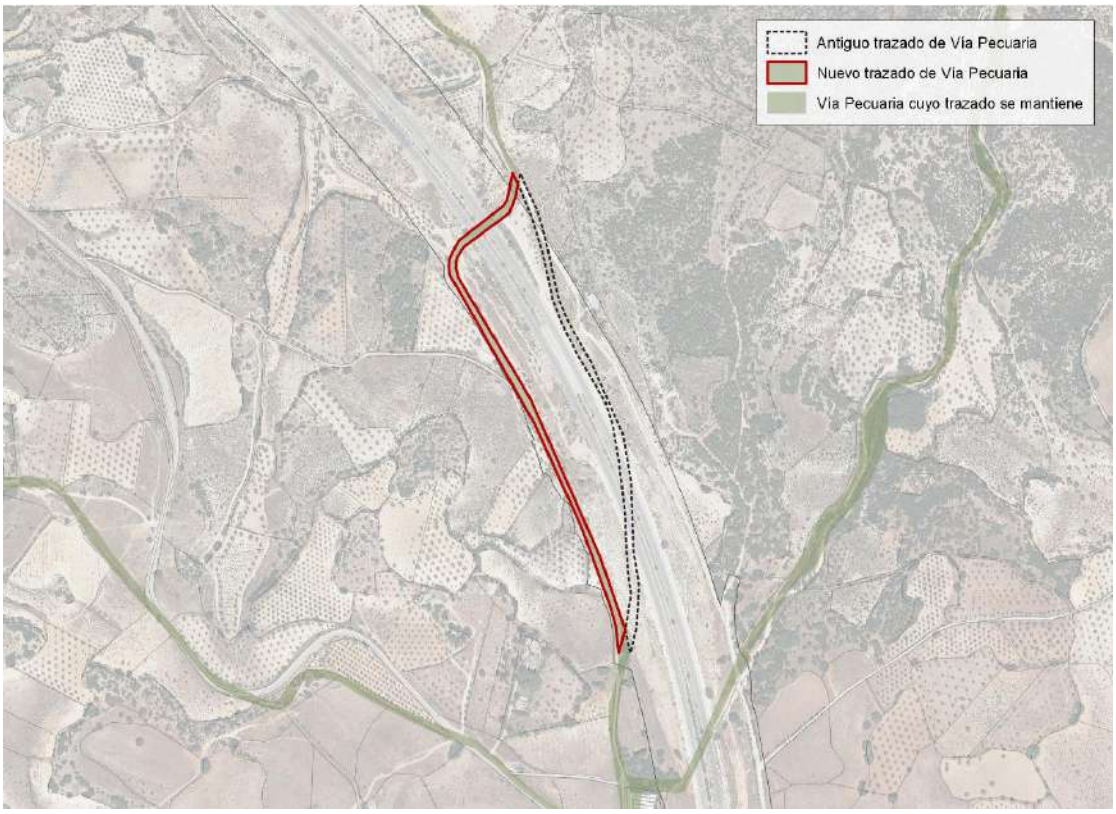


2. Vereda Carpetana en el entorno de la Laguna de la Esperilla, al oeste del municipio.

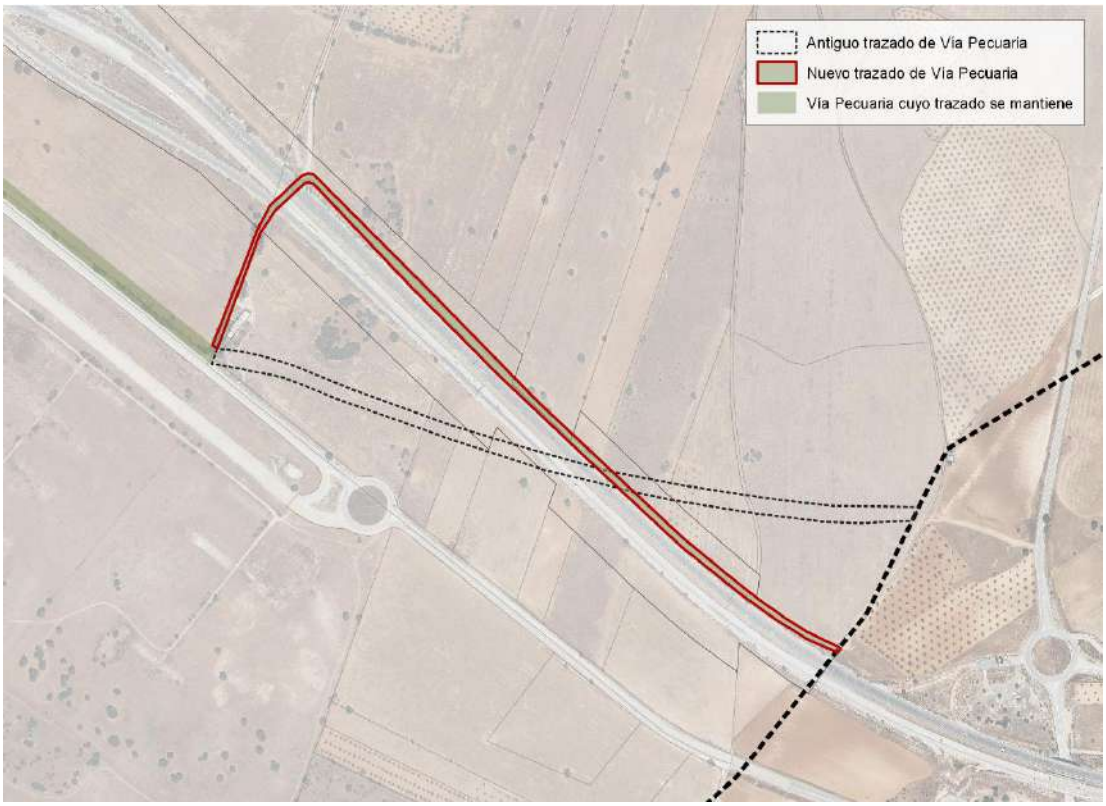
3. Vereda Carpetana en su cruce con la R-3, al norte del término municipal.



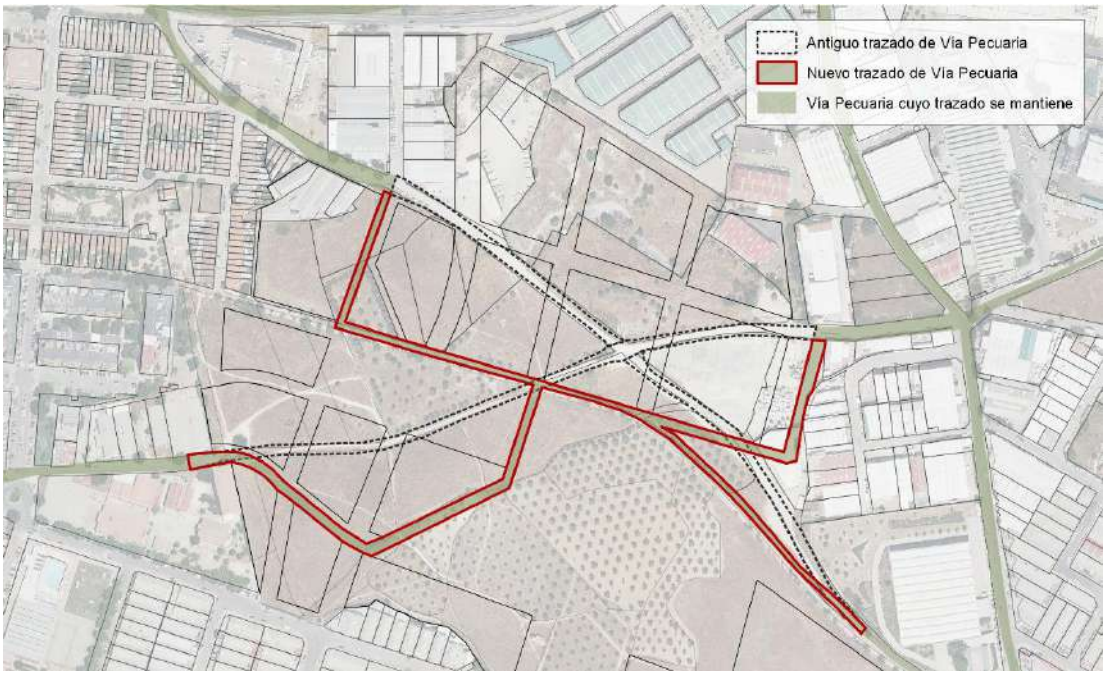
4. Colada de Las Yeguas. Modificación de su trazado en su cruce con la autovía R-3, al sureste del municipio de Arganda del Rey.



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



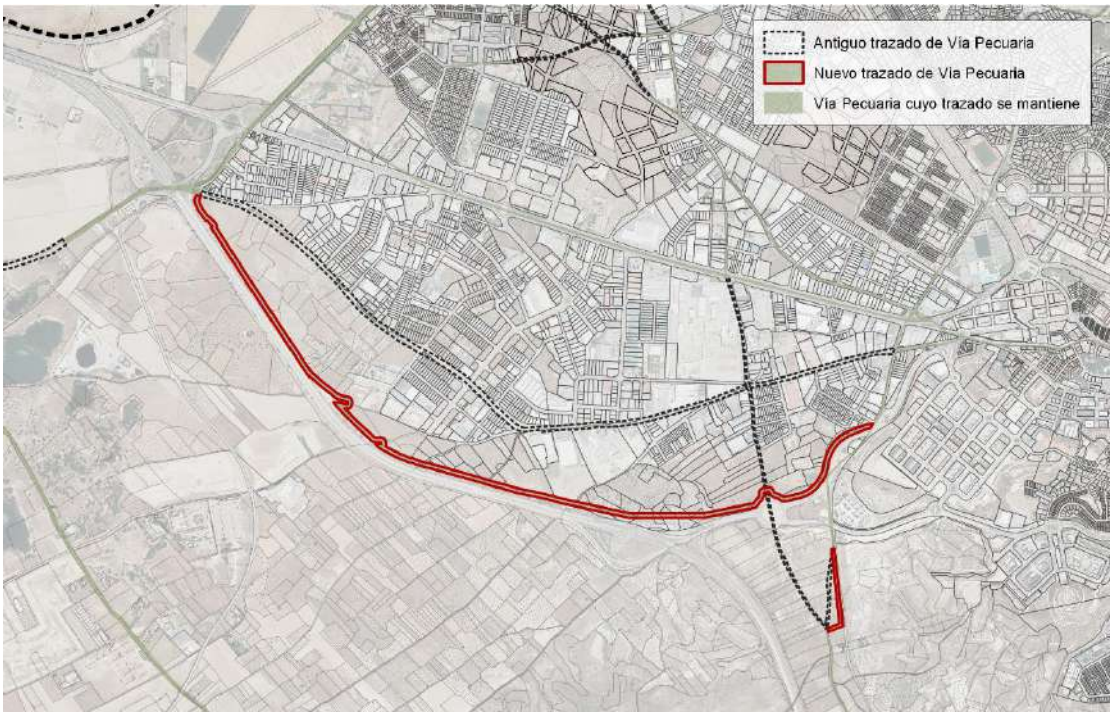
6. Colada del Camino de Puente Viejo y Colada de las Yeguas. Se propone su cambio de trazado en los terrenos del Ensanche de la Poveda, integrándose en la zona verde del Parque Lineal previsto en la ordenación.



7. Vereda de Valdecabañas y Colada de San Sebastián. Se propone la modificación del trazado de la Vereda de San Sebastián entre el nudo de la M-506 al oeste (enlace 22 de la A3), y la Ronda Sur al Este. Se trata de sustituir su actual recorrido por el interior de las zonas

industriales, para disponerla a lo largo de la zona verde prevista en el borde de la A-3, en desarrollo de los sectores de las Monjas y del Camino del Valle (UE-28, 30 y 31).

En cuanto a la Colada de San Sebastián, proveniente del sur, solapada con la vía Verde del Tajuña, tras el paso inferior del Hospital se uniría con el nuevo trazado de la Vereda de Valdecabañas. Continuarían unidas con su trazado adaptado al de la Ronda Sur, aprovechando la traza del antiguo ferrocarril.



8. Colada de las Calcavillas. Su actual trazado proviene también del sur, acompañando al Arroyo del Valle y cruzando la Ronda Sur a la altura de la rotonda del enlace de la A-3. Posteriormente continúa hacia el norte diluyéndose en la trama viaria polígono industrial. La propuesta consiste en modificar su trazado tras su entrada en el sector UE-32, de forma que la ordenación de este sector dirija su trazado hasta fundirse con la Colada de San Sebastián en su recorrido hacia el casco.

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

CÓDIGO	NOMBRE VÍA PECUARIA	TRAMO AFECTADO	SUPERFICIE DESAFACTADA (m²)	SUPERFCIIE AFECTADA (m²)
V1	Vereda Carpetana	Tramo 1	7.903,87	4.125,46
		Tramo 2	10.351,61	6.113,66
		Tramo 3	3.668,29	2.708,33
		TOTAL	**21.923,77**	**12.947,45**
V3	Vereda de Valdecabañas	Tramo 1	60.894,83	69.433,10
		Tramo 2	10.709,49	4.672,46
				6.370,76
		Tramo 3	12.831,41	13.562,70
		Tramo 4	9.513,65	3.717,55

CÓDIGO	NOMBRE VÍA PECUARIA	TRAMO AFECTADO	SUPERFICIE DESAFACTADA (m²)	SUPERFCIIE AFECTADA (m²)
		TOTAL	**93.949,38**	**97.756,56**
C1	Colada de las Calcavillas	Tramo 1	8.007,63	0,00
		Tramo 2	5.602,74	0,00
		TOTAL	**13.610,37**	**0,00**
C2	Colada del Camino Viejo de Chinchón	Tramo 1	**3.885,70**	**10.950,20**
C4	Colada del Camino de Puente Viejo	Tramo 1	3.398,73	3.893,11
		Tramo 2	1.503,22	9.224,67
		Tramo 3	1.483,88	1.537,53
		TOTAL	**6.385,83**	**14.655,30**
C5	Colada de San Sebastián	Tramo 1	3.455,54	1.473,54
				1.178,53
				7.236,24
		TOTAL	**3.455,54**	**9.888,31**
C8	Colada de Las Yeguas	Tramo 1	4.754,76	1.969,76
		Tramo 2	5.743,60	6.025,28
		TOTAL	**10.498,36**	**7.995,04**
TOTAL			**153.708,95**	**154.192,87**

3.9 ORGANIZACIÓN NORMATIVA

3.9.1 DETERMINACIONES ESTRUCTURANTES Y PORMENORIZADAS

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

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

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

Para aprovechar al máximo esta posibilidad, se ha organizado el contenido documental del Plan General identificando de forma diferenciada las determinaciones de ordenación estructurante y las de ordenación pormenorizada, en aras de facilitar la operativa de los procedimientos de modificación de la ordenación pormenorizada que pudieran precisarse. Así, estas determinaciones

podrían inequívocamente abordarse mediante instrumentos de planeamiento de desarrollo, de tramitación y aprobación municipal, evitando la más compleja vía de la aprobación definitiva autonómica.

3.9.2 ORDENANZAS MUNICIPALES

El artículo 137 de la Constitución Española consagra el principio de autonomía de municipios, provincias y comunidades autónomas, amparando la competencia para la gestión de sus respectivos intereses. Tal principio se desarrolla para la administración local en los artículos 140 a 142, a partir de los que se alcanza la definición comúnmente aceptada de aquel principio de autonomía: la capacidad de los entes locales para dotarse de un conjunto de normas y de órganos de gobierno propios.

En desarrollo de estas disposiciones, la Ley 7/1985, de 2 de abril, de Bases del Régimen Local, materializa la autonomía local mediante la atribución a la administración correspondiente de distintas herramientas jurídicas para hacer efectivo el principio de autogobierno. Entre ellas se encuentran las previstas para dotar a los municipios y a sus órganos de gobierno de poderes de intervención en el proceso urbanizador y edificatorio.

En ese marco, la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid, recoge en su artículo 32.1 que *"todos los municipios deberán contar con Ordenanzas municipales de urbanización, instalaciones, edificación y construcción, cuya aprobación, publicación y entrada en vigor se producirá conforme a la legislación de régimen local"*; añadiendo el número 4 del mismo artículo que esas Ordenanzas municipales regularán pormenorizadamente *"... cuantas (...) condiciones no definitorias de la edificabilidad y destino del suelo sean exigibles para la autorización de los actos de construcción..."*, limitando la regulación a los aspectos que *"no estén reservados por esta Ley al planeamiento urbanístico"* (artículo 32.4,b) "in fine".

Debe destacarse que el ámbito objetivo de estas normas urbanísticas locales es la previsión de las condiciones exigibles para la autorización, por el poder público, de los actos de edificación y uso del suelo. Por otra parte, debe aclararse la relación entre esta normativa y la del Plan General, que puede articularse en torno al principio de reserva material, pues las determinaciones estructurantes y definitorias de la edificabilidad y uso del suelo deberán permanecer en el plan correspondiente, dejando su desarrollo a estas ordenanzas especiales, desgajadas así de ese plan del que en el esquema tradicional formaban parte ineludible.

Persiguiendo estos objetivos, se incorporan al Plan General unas ordenanzas de uso, edificación y urbanización, en las que se regulan los aspectos no definitorios de la edificabilidad y uso del suelo, en conexión con aquellas bases de ordenación que, necesariamente, permanecen en el Plan General de Ordenación vigente. La aprobación y modificación de estas ordenanzas podrá ser paralela y/o independiente de la del conjunto del Plan General, con arreglo a la Ley 7/1985, de régimen local.

De esta manera, el control de la actividad urbanística en Arganda del Rey contará con la doble herramienta que representarán conjuntamente la normativa del Nuevo Plan General y las ordenanzas de uso, edificación y construcción, con el objetivo de hacer realidad el fin último que inspira el ejercicio de esta potestad pública: *"ordenar el uso racional del suelo de acuerdo con las necesidades colectivas, públicas y privadas, presentes y futuras previsibles y en el marco de la ordenación del territorio"* (artículo 3.2 LSCM).

4. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS

4.1 CLASIFICACIÓN DEL SUELO

4.1.1 CLASES DE SUELO ESTABLECIDAS

Con carácter de Determinación de Ordenación Estructurante, conforme al artículo 35.2-a de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid, el presente Plan General clasifica el suelo del término municipal en las siguientes clases y categorías:

1. Suelo Urbano.
    a. Consolidado.
    b. No consolidado.
2. Suelo Urbanizable.
    a. Sectorizado.
    b. No sectorizado
3. Suelo No Urbanizable de Protección.

La delimitación de cada clase se define gráficamente en los planos de clasificación y ordenación de este documento. Esta clasificación constituye la división básica del suelo a efectos urbanísticos y determina los regímenes específicos de aprovechamiento y gestión que les son de aplicación, según se detalla en las normas específicas de los Títulos 9, 10 y 11 de la Normativa Urbanística.

El siguiente cuadro recoge las características cuantitativas básicas del modelo de clasificación propuesto.

CLASE DE SUELO	CATEGORÍA	TIPO/USO	SUPERFICIE (M2S)	% SUPERFICIE
Suelo Urbano	Consolidado		8.505.192	10,60%
	No Consolidado		914.752	1,14%
TOTAL URBANO			**9.419.943**	**11,74%**
Suelo Urbanizable	Sectorizado	Residencial Mixto	801.635	1,00%
		Actividades económicas	4.451.564	5,55%
	Subtotal sectorizado		5.253.199	6,55%
	No Sectorizado		2.576.760	3,21%
TOTAL URBANIZABLE			**7.829.959**	**9,76%**
Suelo No Urbanizable de Protección	Legislación		44.227.176	55,11%
	Planeamiento		18.778.770	23,40%
TOTAL NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN			**63.005.946**	**78,51%**
TOTAL TÉRMINO MUNICIPAL			**80.255.848**	**100,00%**

4.1.2 SUELO URBANO

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

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

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

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

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

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

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

1. Los que el PGOU clasificaba como Suelo Urbano directo sin incluirlos en unidades de ejecución (UE ó P).
2. Los ámbitos, tanto de suelo urbano como de suelo urbanizable, que han completado su desarrollo al haber culminado su proceso de ejecución con la recepción de las obras.
3. Ámbitos que pueden completar su urbanización mediante actuaciones aisladas, conforme al art. 79.3 LSCM. Algunos ya venían categorizados como ámbitos de actuación asistemática en el PGOU-99 (SUAA). En todo caso, su régimen será el del suelo urbano consolidado (art. 17 LSCM).

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

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

CLASE DE SUELO	CATEGORÍA		SUPERFICIE (M2S)	EDIFICABILIDAD (M2C)	Nº APROX. VIVIENDAS
Suelo Urbano	Consolidado		8.505.192	5.484.648	21.237
	No Consolidado		914.752	26.948	3.567
TOTAL URBANO			**9.419.943**	**5.511.597**	**24.804**

4.1.3 EL SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

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

Sobre los criterios para su delimitación, resulta conveniente precisar que el artículo 15 LSCM define estos suelos por exclusión, por no proceder su clasificación como suelo urbano o no urbanizable de protección. Siendo así, todos los terrenos del municipio que no fueran ya urbanos o que no merezcan ningún tipo de protección, deberían en principio clasificarse como urbanizables. Tal planteamiento se correspondería con el artículo 10 de la derogada Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre régimen del suelo y valoraciones; vigente cuando se aprobó la LSCM 9/2001.

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

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

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

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

4.1.4 EL SUELO URBANZIABLE NO SECTORIZADO

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

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

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

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

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

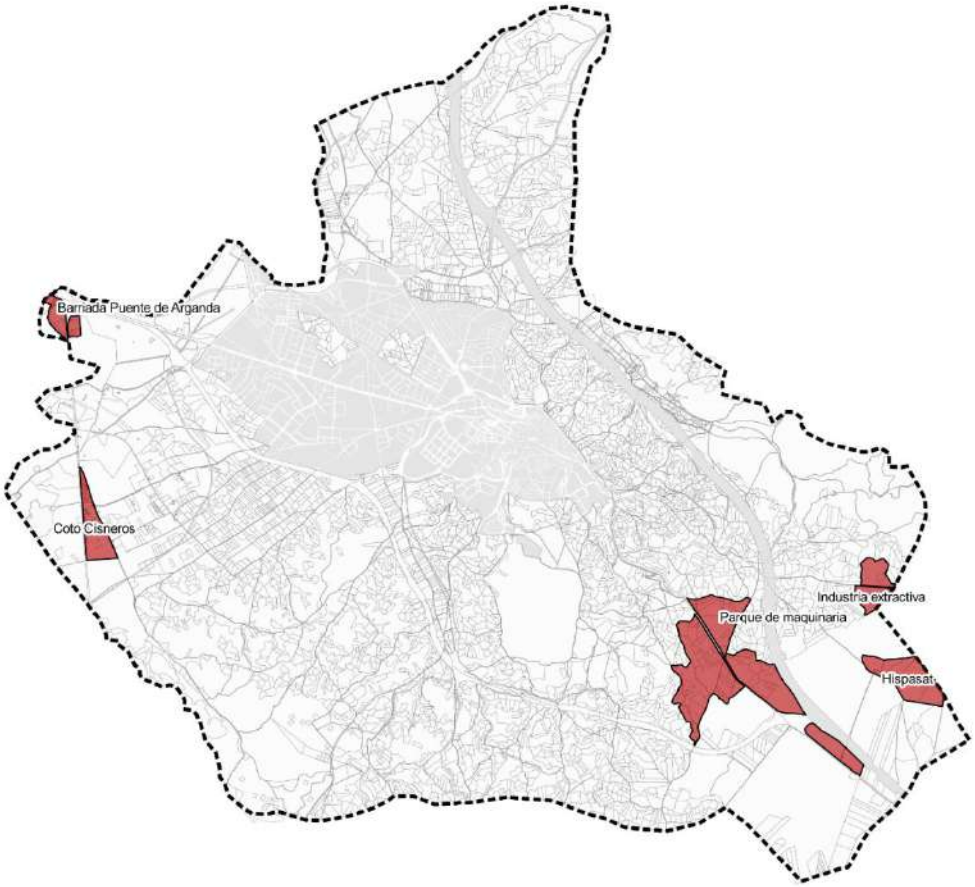


Figura 31: Suelo Urbanizable No Sectorizado

4.1.5 EL SUELO NO URBANIZABLE

Conforme a lo descrito en el apartado 3.6 de la presente Memoria de Ordenación, el Suelo No Urbanizable de Protección que plantea el PGOU queda subdividido en las clases y categorías de suelo cuya definición y enumeración se recoge en este epígrafe. La delimitación de las distintas clases y categorías de Suelo No Urbanizable de Protección se recogen en los planos de ordenación PO-1 y PO-2, a escala 1/10.000.

1. SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN SECTORIAL.
    a. SNUP 01. Zonas B1 y B2 del Parque Regional del Sureste: Reserva Natural.
    b. SNUP 02: Zonas D1, D2 y D3 del Parque Regional del Sureste: Explotación Ordenada de los Recursos Naturales.
    c. SNUP 03. Zonas E1 y E2 del Parque Regional del Sureste: Usos Agrario, Forestal, Recreativo, Educacional y/o Equipamientos Ambientales y/o Usos Especiales.
    d. SNUP 04. Zona F1 del Parque Regional del Sureste: Zona Periférica de Protección.
    e. SNUP 05. Terrenos pertenecientes a la Red Natura 2000. Se corresponde con los terrenos incluidos en la ZEPA “Cortados y Cantiles de los ríos Jarama y Manzanares” y ZEC “Vegas, Cuestas y Páramos del Sureste de Madrid”, no incluidos en el Parque Regional del Sureste.
    f. SNUP 06. Hábitats Naturales inventariados. Terrenos incluidos en los hábitats del Anexo I de la Directiva 92/43/CEE, relativa a la conservación de los hábitats naturales y de la flora y fauna silvestres. Se hace extensivo a zonas colindantes con características naturales semejantes.

g. SNUP 07. Protección Forestal y de Montes. Incluye los Montes de Utilidad Pública y Preservados incluidos en el municipio, conforme a la Ley 16/1995, de la Comunidad de Madrid y además, otras zonas arboladas.

h. SNUP 08-VP, de Vías Pecuarias. Las vías pecuarias se protegen conforme al artículo 25 de la Ley 8/1998, de 15 de junio, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid.

i. SNUP 09, de protección de zonas inundables. Incluyendo los terrenos definidos como inundables en el artículo 14.1 del reglamento del Dominio Público Hidráulico (Real Decreto 849/1986, de 11 de abril), según la documentación gráfica publicada por el MITMA en el Sistema Nacional de Cartografía de Zonas Inundables. (https://sig.mapama.gob.es/geoportal/).

j. SNUP 10-RV y RF, de Protección de Infraestructura Viaria y Ferroviaria.

   i. Carreteras estatales: Zona de Dominio Público. Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de Carreteras.

   ii. Carreteras autonómicas: Zona de Protección. Ley 3/1991, de 7 de marzo, de Carreteras de la Comunidad de Madrid.

   iii. Red de Metro: Zona de Dominio Público Ferroviario, conforme al artículo 13 de la Ley 38/2015, de 29 de septiembre, del sector ferroviario.

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

   a. SNUP 11. Protección de Vegas y Regadíos.

   b. SNUP 12. Protección del Paisaje Agrario Tradicional.

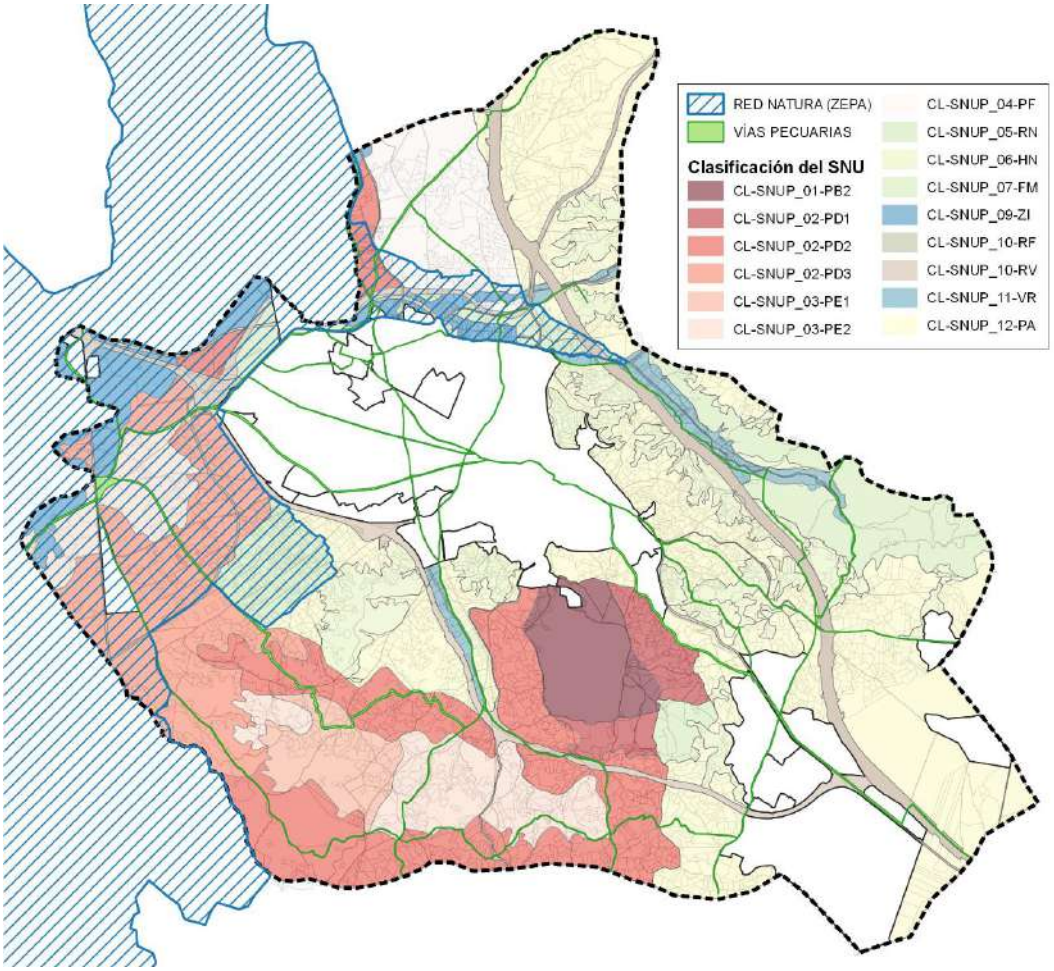


Figura 32: Zonificación del SNUP

El siguiente cuadro recoge la superficie asignada a cada categoría de suelo.

TOTAL SUELO URBANIZABLE	SUPERFICIE (m²)
SNUP-01 Zonas B1 y B2 del Parque Regional del Sureste	2.089.284
SNUP-02 Zona D del Parque Regional del Sureste	15.681.020
Zona D1	1.274.360
Zona D2	8.373.750
Zona D3	6.032.910
SNUP-03 Zona E del Parque Regional del Sureste	6.254.859
Zona E1	1.639.579
Zona E2	4.615.280
SNUP-04 Zona F1 del Parque Regional del Sureste	3.203.560
SNUP-05 Red Natura 2000	2.100.180
SNUP-06 Hábitats Naturales inventariados	5.189.250
SNUP-07 Protección forestal y de montes	3.334.520
SUNP-08 Vías pecuarias	1.265.232 *
SNUP-09 Zonas inundables	2.201.950
SNUP-10 Infraestructuras	4.172.553
Infraestructura viaria	4.054.820
Infraestructura ferroviaria	117.733
SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN SECTORIAL	44.227.176
SNUP-11 Protección de vegas y regadíos	1.079.070
SNUP-12 Protección del paisaje agrario tradicional	17.699.700
SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN URBANÍSTICA	18.778.770
TOTAL SUELO NO URBANIZABLE	**63.005.946**

4.2 ÁREAS HOMOGÉNEAS EN SUELO URBANO

4.2.1 DEFINICIÓN

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

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

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

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

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

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

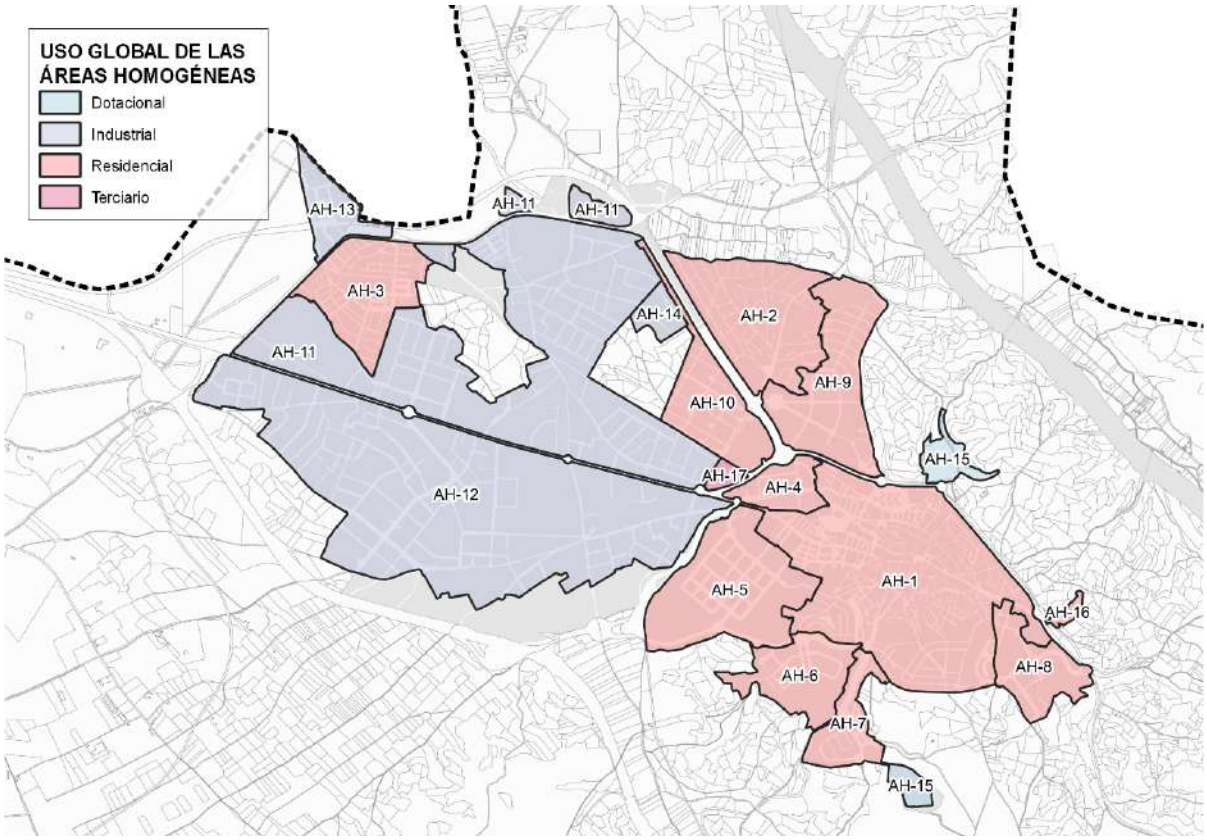


Figura 33: Áreas homogéneas. Usos Globales

	NOMBRE	USO GLOBAL	ÁREA HOMOGÉNEA TOTAL m²s	SUPERFICIE AH NETA INICIAL m²s
AH-1	CASCO DE ARGANDA	RESIDENCIAL COMPACTO	1.397.632,29	1.191.431,42
AH-2	NÚCLEO DE LOS VILLARES	RESIDENCIAL COMPACTO	533.888,85	513.383,76
AH-3	LA POVEDA	RESIDENCIAL COMPACTO	372.405,96	331.739,71
AH-4	ÁREA DE CENTRALIDAD	RESIDENCIAL ENSANCHE	131.541,41	117.816,09
AH-5	VALDELARCIPRESTE	RESIDENCIAL ENSANCHE	571.786,83	389.576,41
AH-6	CERRO DE LA PERLITA	RESIDENCIAL ENSANCHE	267.258,01	165.763,18
AH-7	CERRO DE LA CASTAÑA	RESIDENCIAL ENSANCHE	171.311,61	134.535,26
AH-8	EL GRILLERO	RESIDENCIAL ENSANCHE	231.675,13	196.874,00
AH-9	ENSANCHE DE LOS VILLARES	RESIDENCIAL ENSANCHE	469.811,01	371.512,01
AH-10	EL GUIJAR	RESIDENCIAL ENSANCHE	309.505,62	244.250,47
AH-11	INDUSTRIAL NORTE	INDUSTRIAL	1.969.190,00	1.798.743,94
AH-12	INDUSTRIAL SUR	INDUSTRIAL	2.212.084,44	2.079.636,44
AH-13	INDUSTRIAL LA POVEDA	INDUSTRIAL	152.773,76	101.681,20
AH-14	INDUSTRIA EN CONVERSIÓN	INDUSTRIAL-RESIDENCIAL	67.801,02	67.801,02
AH-15	DOTACIONES SINGULARES	DOTACIONAL	124.591,47	2.237,89
AH-16	EL ROMERAL	RESIDENCIAL ENSANCHE	21.667,18	20.063,89
AH-17	CALLE SAN SEBASTIÁN	TERCIARIO	29.263,97	28.586,97
TOTALES			**9.034.188,57**	**7.755.633,67**

4.2.2 CÁLCULO DEL COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD EN LAS ÁREAS HOMOGÉNEAS

Una vez delimitadas, las AH se han analizado desde el punto de vista de su grado de consolidación, diferenciando dentro de cada una de ellas aquellos ámbitos que conforme al artículo 14.2 LSCM deben clasificarse como Suelo Urbano No Consolidado y se delimitan como Ámbitos de Actuación para su desarrollo mediante actuaciones integradas de urbanización. En Suelo Urbano Consolidado también se delimitan algunos ámbitos de actuación para recoger intervenciones que pueden desarrollarse mediante actuaciones aisladas, ya sean de dotación o de urbanización, conforme al art. 79.3 LSCM.

En consecuencia, todas las propuestas del nuevo PGOU que suponen alteración del aprovechamiento urbanístico o del nivel de dotaciones públicas de las AH se recogen como Ámbitos de Actuación; de tal manera que el análisis de cada AH en la situación previa a las propuestas del PGOU, se corresponderá con la del Suelo Urbano no incluido en estos ámbitos.

Con tal criterio, en las fichas de cada AH incluidas en el Fichero de Ordenación y Gestión del PGOU se detalla el cálculo de los parámetros de edificabilidad inicial (previa al PGOU) y final (con la nueva ordenación del PGOU), siguiendo la siguiente secuencia:

1. Se mide la superficie total de cada AH, deduciendo de ella la de los Ámbitos de Actuación, ya que se trata de obtener los parámetros de edificabilidad consolidada en la situación previa, para posteriormente extrapolarlos a los nuevos desarrollos.
2. De la superficie así calculada se deduce a su vez la ocupada por las redes generales y supramunicipales, ya que distorsionarían el valor del coeficiente de edificabilidad que se

aplicará como máximo a los ámbitos de actuación incluidos en el área, ya que dentro de ellos se prevén sólo redes locales.

3. Se calcula la edificabilidad inicial total de la parte consolidada de cada AH, sumando la correspondiente a la de las zonas de ordenación que comprende. Para ello se medirán las superficies asignadas a cada zona y se les aplicará el coeficiente de edificabilidad de la norma zonal correspondiente.

4. A la edificabilidad obtenida para cada norma zonal se le aplicará el coeficiente de homogeneización que corresponda para obtener su valor en m² construidos del uso característico del Área Homogénea (m²cuc). La suma de todas las edificabilidades homogeneizadas, dividida por la superficie inicial total del área, arrojará el coeficiente de edificabilidad del AH expresado en m² construidos del uso característico.

En la superficie de cálculo del área homogénea para el establecimiento del coeficiente de edificabilidad, se computa únicamente la correspondiente al suelo urbano consolidado. En el no consolidado no es posible aplicar un coeficiente previo de edificabilidad, puesto que éste debe salir del cálculo del coeficiente de edificabilidad del área homogénea. Asimismo, se han descontado en dicha superficie de cálculo las redes generales y supramunicipales exteriores, ya que por su importante entidad y no relación con los ámbitos colindantes, distorsiona el resultado del coeficiente de edificabilidad del área correspondiente.

Las siguientes tablas recogen el resultado de estos cálculos para cada AH.

	DATOS INICIALES				
	ÁREA HOMOGÉNEA TOTAL m²s	SUPERFICIE AH NETA INICIAL m²s	EDIFICABILIDAD LUCRATIVA m²c	APROVECHAMIENTO HOMOGENEIZADO m²cuc	COFICIENTE APROVECHAMIENTO m²cuc/m²s
AH-1	1.397.632,29	1.191.431,42	1.325.011,42	1.332.322,30	1,1183
AH-2	533.888,85	513.383,76	239.305,21	232.995,40	0,4538
AH-3	372.405,96	331.739,71	274.903,04	277.851,85	0,8376
AH-4	131.541,41	117.816,09	258.137,59	256.354,08	2,1759
AH-5	571.786,83	389.576,41	314.645,00	313.949,08	0,8059
AH-6	267.258,01	165.763,18	138.395,20	127.742,20	0,7706
AH-7	171.311,61	134.535,26	84.837,53	82.532,77	0,6135
AH-8	231.675,13	196.874,00	119.108,79	103.859,00	0,5275
AH-9	469.811,01	371.512,01	199.081,68	205.119,53	0,5521
AH-10	309.505,62	244.250,47	138.209,40	126.784,79	0,5191
AH-11	1.969.190,00	1.798.743,94	1.125.082,69	1.125.082,69	0,6255
AH-12	2.212.084,44	2.079.636,44	1.168.368,22	1.209.512,34	0,5816
AH-13	152.773,76	101.681,20	30.623,83	30.623,83	0,3012
AH-14	67.801,02	67.801,02	41.775,95	26.318,85	0,3882
AH-15	124.591,47	2.237,89	0,00	0,00	0,0000
AH-16	21.667,18	20.063,89	9.659,32	9.659,32	0,4814
AH-17	29.263,97	28.586,97	17.503,43	11.986,04	0,4193
TOTALES	**9.034.188,57**	**7.755.633,67**	**5.484.648,30**	**5.472.694,07**	**0,7056**

		DATOS FINALES TOTALES			
	TOTAL AH NETA FINAL m²s	EDIFICABILIDAD LUCRATIVA ACTUACIONES m²c	EDIFICABILIDAD LUCRATIVA FINAL AH m²c	APROVECHAMIENTO HOMOGENEIZADO FINAL m²cuc	COFICIENTE APROVECHAMIENTO FINAL m²cuc/m²s
AH-1	1.243.580,61	58.386,55	1.383.397,98	1.390.526,51	1,12
AH-2	513.383,76	0,00	239.305,21	232.995,40	0,45
AH-3	350.449,16	15.200,27	290.103,31	290.483,51	0,83
AH-4	117.816,09	0,00	258.137,59	256.354,08	2,18
AH-5	389.576,41	0,00	314.645,00	313.949,08	0,81
AH-6	165.763,18	0,00	138.395,20	127.742,20	0,77
AH-7	134.535,26	0,00	84.837,53	82.532,77	0,61
AH-8	196.874,00	0,00	119.108,79	103.859,00	0,53
AH-9	371.512,01	0,00	199.081,68	205.119,53	0,55
AH-10	244.250,47	0,00	138.209,40	126.784,79	0,52
AH-11	1.902.481,55	0,00	1.125.082,69	1.176.972,22	0,62
AH-12	2.136.515,81	0,00	1.168.368,22	32.404,27	0,02
AH-13	108.952,66	2.189,98	32.813,81	32.813,81	0,30
AH-14	135.598,45	26.317,45	26.317,45	26.317,45	0,19
AH-15	2.237,89	0,00	0,00	0,00	0,00
AH-16	20.820,45	0,00	9.659,32	9.659,32	0,46
AH-17	54.511,86	10.790,12	10.790,12	10.869,87	0,20
TOTALES	**8.088.859,63**	**112.884,37**	**5.538.253,29**	**4.419.383,81**	**0,55**

4.2.3 ESTÁNDAR DE REDES PÚBLICAS

Para verificar el cumplimiento del artículo 42.6-c) LSCM, es necesario calcular el estándar preexistente en el suelo urbano consolidado de cada una de las Áreas Homogéneas, de modo que los incrementos de edificabilidad que se realicen en el Plan General se hagan en áreas homogéneas que alcancen en esa situación previa el estándar mínimo de redes locales del artículo 36.6 LSCM (30 m²s por cada 100 m²c); y se prevean los suelos dotacionales necesarios para mejorar, o al menos mantener, la proporción existente de redes locales ya alcanzada por cada área homogénea.

No obstante, se interviene mediante ámbitos de actuación en áreas con estándar inicial menor del indicado, precisamente para conseguir elevar su valor por efecto de las nuevas redes locales que se generan vinculadas a los nuevos aprovechamientos.

El estándar de final de redes locales establece la relación entre la superficie destinada a dotaciones locales final, contando con las redes generadas en las operaciones planteadas por el nuevo PGOU, y la superficie lucrativa edificada total. Cualquier modificación de la edificabilidad en el área homogénea exigirá que el estándar final de redes locales sea igual o superior al preexistente.

Tal y como se aprecia en la siguiente tabla, los estándares de redes locales de las áreas homogéneas se mantienen o aumentan en todos los ámbitos. En las áreas en que se ha incrementado la edificabilidad, se han materializado las cesiones correspondientes a ese aumento, bien en los propios ámbitos de actuación en SUNC en los que se plantean los incrementos, o en caso contrario dentro de su correspondiente área homogénea.

	DATOS INICIALES			DATOS FINALES TOTALES		
	EDIFICABILIDAD LUCRATIVA m²c	REDES LOCALES EXISTENTES m²s	ESTÁNDAR REDES LOCALES EXISTENTE m²s/100 m²c	EDIFICABILIDAD LUCRATIVA FINAL AH m²c	SUPERFICIE RRLL - FINAL AH m²s	ESTÁNDAR RRLL TOTAL AH m²s/100 m²c
AH-1	1.325.011,42	575.963,65	43,47	1.383.397,98	610.622,38	44,14
AH-2	239.305,21	141.351,58	59,07	239.305,21	141.351,58	59,07
AH-3	274.903,04	121.400,31	44,16	290.103,31	132.049,27	45,52
AH-4	258.137,59	66.718,99	25,85	258.137,59	66.718,99	25,85
AH-5	314.645,00	257.363,41	81,79	314.645,00	257.363,41	81,79
AH-6	138.395,20	87.103,58	62,94	138.395,20	87.103,58	62,94
AH-7	84.837,53	71.560,70	84,35	84.837,53	71.560,70	84,35
AH-8	119.108,79	110.194,30	92,52	119.108,79	110.194,30	92,52
AH-9	199.081,68	171.979,17	86,39	199.081,68	171.979,17	86,39
AH-10	138.209,40	68.700,77	49,71	138.209,40	68.700,77	49,71
AH-11	1.125.082,69	336.923,28	29,95	1.125.082,69	351.691,71	31,26
AH-12	1.168.368,22	474.937,01	40,65	1.168.368,22	485.098,50	41,52
AH-13	30.623,83	59.947,20	195,75	32.813,81	69.037,71	210,39
AH-14	41.775,95	6.888,29	16,49	26.317,45	7.895,24	30,00
AH-15	0,00	2.237,89	No procede	0,00	2.237,89	No procede
AH-16	9.659,32	3.965,02	41,05	9.659,32	4.721,58	48,88
AH-17	17.503,43	2.656,00	15,17	10.790,12	3.237,04	30,00
TOTALES	**5.484.648,30**	**2.559.891,16**	**46,67**	**5.538.253,29**	**2.641.563,82**	**47,70**

4.3 ÁMBITOS DE ACTUACIÓN EN SUELO URBANO.

4.3.1 DEFINICIÓN

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

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

1. Ámbitos de Actuación en Suelo Urbano No Consolidado: Propuestas del nuevo PGOU que deben desarrollarse mediante actuaciones integradas, distinguiendo:

a. AA: Actuaciones planteadas desde el propio PGOU.

b. APD: Áreas de Planeamiento en Desarrollo. Son ámbitos definidos en el planeamiento anterior que disponen de un planeamiento de desarrollo en proceso de ejecución y que el nuevo PGOU asume como ámbitos de gestión diferenciada hasta que culminen su desarrollo.

2. Ámbitos de Actuación en Suelo Urbano Consolidado: Corresponden con operaciones planteadas por el nuevo PGOU que son susceptibles de desarrollo mediante actuaciones aisladas.

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

ÁMBITOS DE ACTUACIÓN EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

ÁMBITO	NOMBRE	USO GLOBAL	SUPERFICIE (m²s)
AA-01	CALLEJÓN DE LA CAL	RESIDENCIAL COMPACTO	3.164,87
AA-02	AVENIDA DEL NIÑO JESÚS	RESIDENCIAL COMPACTO	8.282,37
AA-03	TRAVESÍA DE SIERRA MORENA	RESIDENCIAL COMPACTO	2.481,19
AA-04	CALLE MONTE CALLEJA	RESIDENCIAL COMPACTO	3.022,31
AA-06	CALLE MONTE ROSA	RESIDENCIAL COMPACTO	2.587,88
AA-09	FACOSA CALLE	INDUSTRIAL	55.715,93
AA-10	CALLE SAN SEBASTIÁN	TERCIARIO	26.601,89
AA-11	FRENTE HUTCHINSON	INDUSTRIAL	13.498,59
AA-12	ESTACIÓN DE LA POVEDA	INDUSTRIAL	7.271,46
AA-14	CALLE GOLETA	RESIDENCIAL COMPACTO	17.000,98
AA-15	NAVE GLORIETA MORATA	RESIDENCIAL COMPACTO	709,33
AA-16	APARCAMIENTO CALLES SILOS	RESIDENCIAL COMPACTO	2.875,59
AA-18-1	ARROYO DE VILCHES - 1	INDUSTRIAL	33.284,35
AA-19	CALLE MARÍA ZAYAS	RESIDENCIAL COMPACTO	3.874,11
AA-20	SOLAR CALLE REAL	RESIDENCIAL COMPACTO	2.303,89
AA-21	CALLE DE LA POZA	RESIDENCIAL COMPACTO	2.358,26
AA-22	TRANSFORMACION NAVES CALLE ORIENTE	RESIDENCIAL COMPACTO	3.009,57
AA-23	CALLE DE NEPTUNO	RESIDENCIAL COMPACTO	2.262,14
AA-24	PUERTA DEL CAMPO	RESIDENCIAL COMPACTO	5.447,65
AA-26	BODEGAS CASTEJÓN - 1	RESIDENCIAL COMPACTO	1.877,18
AA-27	BODEGAS CASTEJÓN - 2	RESIDENCIAL COMPACTO	9.485,06
AA-28	CALLE PALMERA	RESIDENCIAL COMPACTO	67.797,42
AA-29	CAMINO DEL PUENTE VIEJO	INDUSTRIAL	11.225,12
APD-1	VACANTE EL GUIJAR	INDUSTRIAL	48.809,89
APD-2	EL CAÑAL	INDUSTRIAL	72.633,00
APD-3	LA ESTRELLA	INDUSTRIAL	135.814,57
APD-4	ÁREA DE CENTRALIDAD	RESIDENCIAL	160.527,50
APD-5	RONDA DE LOS ALMENDROS	RESIDENCIAL	2.899,15
APD-6	MANZANA C/ SILOS - DE LA HOZ	RESIDENCIAL	5.864,58

ÁMBITO	NOMBRE	USO GLOBAL	SUPERFICIE (m²s)
APD-7	DUERO	INDUSTRIAL	85.960,99
APD-8	P.U. TETRAPAK	INDUSTRIAL	116.104,89
TOTAL SUNC			**914.751,71**

ÁMBITOS DE ACTUACIÓN EN SUELO URBANO CONSOLIDADO

ÁMBITO	NOMBRE	USO GLOBAL	SUPERFICIE (m²s)
AA-05	ZONA VERDE CALLE PICOS DE EUROPA	DOTACIONES PÚBLICAS	1.040,08
AA-07	ZONA VERDE BORONDO	DOTACIONES PÚBLICAS	5.619,78
AA-08	TRAVESÍA SIERRA DE GATA	DOTACIONES PÚBLICAS	1.163,43
AA-13	CALLE ANTONIO MACHADO	RESIDENCIAL COMPACTO	945,43
AA-17	CRUCE M-300 / CALLE BREZO	INDUSTRIAL	20.406,61
AA-18-2	ARROYO DE VILCHES - 2	INDUSTRIAL	20.172,72
AA-25	URBANIZACIÓN EL ROMERAL	DOTACIONES PÚBLICAS	756,56
TOTAL SUC AA			**50.104,61**

4.3.2 DETERMINACIONES

Conforme al artículo 39.4-a LSCM, el Plan General establece para cada ámbito de actuación en suelo urbano el Coeficiente de Edificabilidad. Se asigna a cada uno el del Área Homogénea al que pertenece, expresado en m² construibles del uso característico, obtenido aplicando a la superficie construida de cada uso el coeficiente de homogeneización correspondiente de entre los justificados en la presente memoria.

ÁMBITOS DE ACTUACIÓN EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

ÁMBITO	NOMBRE	SUPERFICIE (m^2s)	EDIFIC. HOMOGENEIZADA (m^2cuc)	COEFICIENTE EDIFIC. (m^2cuc/m^2s)
AA-01	CALLEJÓN DE LA CAL	3.164,87	2.284,82	0,72
AA-02	AVENIDA DEL NIÑO JESÚS	8.282,37	5.737,33	0,69
AA-03	TRAVESÍA DE SIERRA MORENA	2.481,19	2.078,15	0,84
AA-04	CALLE MONTE CALLEJA	3.022,31	2.531,37	0,84
AA-06	CALLE MONTE ROSA	2.587,88	2.167,50	0,84
AA-09	FACOSA CALLE	55.715,93	32.404,27	0,58
AA-10	CALLE SAN SEBASTIÁN	26.601,89	10.869,87	0,41
AA-11	FRENTE HUTCHINSON	13.498,59	8.443,13	0,63
AA-12	ESTACIÓN DE LA POVEDA	7.271,46	2.189,98	0,30
AA-14	CALLE GOLETA	17.000,98	19.011,40	1,12
AA-15	NAVE GLORIETA MORATA	709,33	793,21	1,12
AA-16	APARCAMIENTO CALLES SILOS	2.875,59	3.215,64	1,12
AA-18-1	ARROYO DE VILCHES - 1	33.284,35	9.882,99	0,30
AA-19	CALLE MARÍA ZAYAS	3.874,11	4.332,24	1,12
AA-20	SOLAR CALLE REAL	2.303,89	2.576,33	1,12
AA-21	CALLE DE LA POZA	2.358,26	2.637,13	1,12
AA-22	TRANSFORMACION NAVES CALLE ORIENTE	3.009,57	3.365,46	1,12
AA-23	CALLE DE NEPTUNO	2.262,14	2.529,65	1,12
AA-24	PUERTA DEL CAMPO	5.447,65	6.091,85	1,12
AA-26	BODEGAS CASTEJÓN - 1	1.877,18	2.099,16	1,12
AA-27	BODEGAS CASTEJÓN - 2	9.485,06	10.606,70	1,12
AA-28	CALLE PALMERA	67.797,42	26.317,45	0,39
AA-29	CAMINO DEL PUENTE VIEJO	11.225,12	7.021,12	0,63
APD-1	VACANTE EL GUIJAR	48.809,89	27.807,05	0,60
APD-2	EL CAÑAL	72.633,00	37.277,10	0,51
APD-3	LA ESTRELLA	135.814,57	64.935,13	0,48
APD-4	ÁREA DE CENTRALIDAD	160.527,50	252.118,65	1,57
APD-5	RONDA DE LOS ALMENDROS	2.899,15	2.292,75	0,79
APD-6	MANZANA C/ SILOS - DE LA HOZ	5.864,58	15.372,09	3,00
APD-7	DUERO	85.960,99	51.394,40	0,60
APD-8	P.U. TETRAPAK	116.104,89	73.130,35	0,63
TOTAL SUNC		**914.751,71**	**169.186,76**	

ÁMBITOS DE ACTUACIÓN EN SUELO URBANO CONSOLIDADO

ÁMBITO	NOMBRE	SUPERFICIE (m^2s)	EDIFIC. HOMOGENEIZADA (m^2cuc)	COEFICIENTE EDIFIC. (m^2cuc/m^2s)
AA-05	ZONA VERDE CALLE PICOS DE EUROPA	1.040,08	0,00	0,00
AA-07	ZONA VERDE BORONDO	5.619,78	0,00	0,00
AA-08	TRAVESÍA SIERRA DE GATA	1.163,43	0,00	0,00
AA-13	CALLE ANTONIO MACHADO	945,43	945,43	1,00
AA-17	CRUCE M-300 / CALLE BREZO	20.406,61	13.774,46	0,68
AA-18-2	ARROYO DE VILCHES - 2	20.172,72	12.767,83	0,63
AA-25	URBANIZACIÓN EL ROMERAL	756,56	0,00	0,00
TOTAL SUC AA		**50.104,61**	**27.487,72**	

El resto de determinaciones de ordenación y gestión que se establecen para cada Ámbito de Actuación, se recoge de forma individualizada en las Fichas de Ordenación y Gestión del presente Plan General, resumiéndose en la siguiente tabla.

4.4 SECTORES EN SUELO URBANIZABLE

4.4.1 DEFINICIÓN.

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

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

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

4.4.2 ÁREAS DE REPARTO Y APROVECHAMIENTO UNITARIO DE REPARTO.

Conforme al artículo 42.5-a de la Ley 9/2001, el Plan General establece el Área de Reparto de cargas y beneficios en Suelo Urbanizable Sectorizado. La delimitación se ajusta a lo previsto en el artículo 84.2 de la Ley 9/2001, estableciendo un único Área de Reparto que comprende todos los sectores de Suelo Urbanizable Sectorizado, incluidas las Redes Públicas Generales y Supramunicipales interiores.

El cálculo del Aprovechamiento Unitario de cada sector en m² construibles del uso característico (m²cuc) se detalla en los cuadros de las fichas del Fichero Normativo del Plan General, en función de los porcentajes de edificabilidad total asignados a cada uso permitido dentro del sector y de los coeficientes de homogeneización correspondientes. Los valores adoptados para dichos coeficientes son los justificados en el epígrafe 4.6.3 de la presente memoria.

Se ha buscado intencionadamente que el Aprovechamiento Unitario en m²cuc sea el mismo para todos ellos, con el fin de evitar la necesidad de la equidistribución externa entre sectores prevista en el artículo 85.1 LSCM; pues supondría introducir una complejidad en la gestión del suelo no deseable.

Conforme al artículo 84.3 de la Ley 9/2001, el Aprovechamiento Unitario de Reparto se obtiene dividiendo la suma de aprovechamientos de todos los sectores por la superficie total del Área de Reparto. Se excluye de esa superficie la correspondiente a las dotaciones públicas existentes ya afectas a su uso.

Efectuado el cálculo como se detalla en la siguiente tabla, se concluye que el valor de dicho Aprovechamiento unitario de Reparto es AUR=0,24 m²cuc/m²S.

SECTOR	SUPERFICIE TOTAL (m²s)	SUPERFICIE COMPUTABLE (m²s)	EDIFICABILIDAD TOTAL (m²c)	APROVECHAMIENTO TOTAL (m²cuc)	AP. UNITARIO (m²cuc/m²s)
SUS-R1	223.037,00	223.037,00	115.154,04	100.483,42	0,4505
SUS-R2	206.747,00	206.747,00	106.743,51	93.144,39	0,4505
SUS-R3	161.068,00	161.068,00	83.159,44	72.564,92	0,4505
SUS-R4	210.783,00	210.783,00	106.792,00	94.962,70	0,4505
SUS-T1	256.074,00	232.391,00	149.618,00	104.697,61	0,4505
SUS-I1	407.110,00	407.110,00	268.933,48	183.412,63	0,4505
SUS-I2	319.856,00	319.856,00	211.294,21	144.102,65	0,4505
SUS-I3	87.511,00	87.511,00	57.809,04	39.425,76	0,4505
SUS-I4	2.766.590,00	2.766.590,00	1.099.500,88	1.246.413,88	0,4505
SUS-I5	453.603,00	453.603,00	197.137,99	204.358,82	0,4505
SUS-E1	160.820,00	160.820,00	84.641,58	72.453,19	0,4505
TOTAL SUS	**5.253.199,00**	**5.229.516,00**	**2.480.784,16**	**2.356.019,98**	**0,4505**

4.4.3 DETERMINACIONES.

El conjunto de determinaciones de ordenación general que se establecen para cada Sector, se recoge de forma individualizada en las Fichas de Ordenación y Gestión incluidas en la normativa del presente Plan General.

En la siguiente tabla se recoge la edificabilidad total asignada a cada sector y el porcentaje de ella destinada a viviendas sujetas a protección pública en los sectores de uso residencial (30%), conforme al artículo 42.5-c de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

Al amparo del epígrafe d) del mismo artículo 42.5, también se establece con carácter de Determinación Estructurante un índice de edificabilidad máxima en metros cuadrados construibles; así como un número máximo de viviendas.

SECTOR	EDIFICABILIDAD TOTAL (m²c)	COEF. EDIFIC. MÁXIMO (m²c/m²s)	EDIFIC. RESIDENCIAL m²c	EDIFIC. VPP m²c	EDIFIC. VIVIENDA LIBRE m²c
SUS-R1	115.154,04	0,5163	103.638,64	62.183,18	41.455,45
SUS-R2	106.743,51	0,5163	96.069,16	57.641,50	38.427,66
SUS-R3	83.159,44	0,5163	74.843,49	44.906,09	29.937,40
SUS-R4	106.792,00	0,5066	104.617,00	42.093,00	62.524,00
SUS-T1	149.618,00	0,5843	0,00	0,00	0,00
SUS-I1	268.933,48	0,6606	0,00	0,00	0,00
SUS-I2	211.294,21	0,6606	0,00	0,00	0,00
SUS-I3	57.809,04	0,6606	0,00	0,00	0,00
SUS-I4	1.099.500,88	0,3974	0,00	0,00	0,00
SUS-I5	197.137,99	0,4346	0,00	0,00	0,00
SUS-E1	84.641,58	0,5263	0,00	0,00	0,00
TOTAL SUS	**2.480.784,16**		**379.168,29**	**206.823,77**	

El establecimiento de un límite para la superficie edificada real persigue dos objetivos:

1. Evitar la posible desviación de los objetivos del Plan General respecto al sector que pudieran introducir los planes parciales, ya que estos pueden establecer sus propios coeficientes de homogeneización para distribuir el Aprovechamiento Unitario entre usos compatibles, lo que podría incrementar manera no deseada la edificabilidad total.
2. Permitir el cálculo de las Redes Públicas Generales correspondientes al Suelo Urbanizable a partir de “metros cuadrados de cualquier uso” (arts. 36.5 y 91.3 de la Ley 9/2001), ya que no bastaría con la determinación de los aprovechamientos unitarios homogeneizados.
3. El resto de determinaciones de ordenación y gestión que se establecen para cada Sector se recoge de forma individualizada en las Fichas de Ordenación y Gestión del presente Plan General, resumiéndose en la siguiente tabla.

4.4.4 EVALUACIÓN AMBIENTAL

Los instrumentos que establezcan la ordenación pormenorizada de los distintos sectores deberán someterse a Evaluación Ambiental estratégica ordinaria, conforme a lo previsto en la Ley 21/2013, de evaluación ambiental.

4.5 REDES PÚBLICAS

4.5.1 DEFINICIÓN Y NIVELES

Conforme al artículo 35.2-b de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid, y con carácter de Determinación Estructurante, el presente Plan General define las Redes Públicas Generales y Supramunicipales de la Ordenación Urbanística del Municipio. Se trata del conjunto de dotaciones urbanísticas públicas al servicio de toda la población de Arganda del Rey. Con carácter de Determinación Pormenorizada el Plan General define también las dotaciones públicas locales en aquellos ámbitos donde establece la ordenación.

El sistema de redes públicas está constituido por el conjunto de elementos urbanos destinados a satisfacer las necesidades colectivas en materia de infraestructuras, equipamientos y servicios públicos, según el modelo urbanístico previsto para el municipio en el presente Plan General.

Las Redes Públicas se clasifican jerárquicamente en tres niveles, en función del alcance de su cobertura de servicio y de su titularidad, municipal o supramunicipal.

1. Redes Supramunicipales: Dotaciones públicas correspondientes a la Administración del Estado o de la Comunidad de Madrid.
2. Redes Generales: Dotaciones urbanísticas públicas al servicio del conjunto del municipio, sin adscripción específica a ningún ámbito concreto. Se trata de los elementos fundamentales de dotación colectiva que definen la estructura general y orgánica de la ordenación del territorio establecida por el Plan General, conforme al modelo de desarrollo adoptado para el municipio.
3. Redes Locales: Elementos urbanos de dotación colectiva con alcance de servicio limitado a ámbitos concretos, completando el papel de los sistemas generales en el conjunto del municipio.

La definición de las primeras corresponde a las Determinaciones Estructurantes del presente Plan General, correspondiendo la definición de las Redes Locales a las Determinaciones Pormenorizadas.

4.5.2 CLASIFICACIÓN DE LAS REDES PÚBLICAS.

A efectos de su asignación a diferentes usos y características, las Redes Públicas se clasifican de la siguiente manera:

1. Redes de infraestructuras:

a. Red de comunicaciones, tales como viarias, ferroviarias, portuarias, aeroportuarias y telefónicas.

b. Red de infraestructuras sociales, tales como abastecimiento, saneamiento y depuración.

c. Red de infraestructuras energéticas, tales como eléctricas y gasísticas.

2. Redes de equipamientos:

a. Red de zonas verdes y espacios libres, tales como espacios protegidos regionales, parques municipales y urbanos, jardines y plazas.

b. Red de equipamientos sociales, tales como educativos, culturales, sanitarios, asistenciales, deportivos, recreativos, administrativos y demás usos de interés social .

3. Redes de servicios:

a. Red de servicios urbanos, tales como suministro de agua, alcantarillado, suministro de energía eléctrica, alumbrado público, servicio telefónico, acceso rodado y aparcamientos.

4.5.3 RED DE INFRAESTRUCTURA VIARIA.

4.5.3.1 DEFINICIÓN.

Se denomina Red de Infraestructura Viaria al sistema de espacios e instalaciones asociadas, delimitados y definidos por sus alineaciones y rasantes, y destinados a la estancia, relación, desplazamiento y transporte de la población, así como al transporte de mercancías, incluidas las superficies de aparcamiento y las zonas verdes con finalidad ornamental o de complemento a las vías públicas.

Su régimen urbanístico se establece en el artículo 8.5.4 de la Normativa del presente Plan General.

4.5.3.2 CLASIFICACIÓN.

Dentro del Sistema de la Red Viaria cabe distinguir:

1. Red Viaria Supramunicipal: La Red Viaria de carreteras de titularidad estatal y autonómica; sus enlaces, y travesías urbanas de las mismas.
2. Red Viaria General: Viario estructurante en zonas urbanas y urbanizables.
3. Red Viario Local: Viario secundario.
4. Vías Pecuarias y Caminos Rurales estructurantes.

4.5.3.3 RED VIARIA GENERAL Y SUPRAMUNICIPAL.

La siguiente tabla recoge los distintos elementos de la Red Viaria Pública Supramunicipal y General, junto con su descripción, titularidad y asignación a efectos de obtención y ejecución.

La asignación del coste de ejecución a sectores de Suelo Urbanizable se establece sin perjuicio de la posibilidad de ejecución inmediata por parte del ayuntamiento, quien podrá repercutir los costes a posteriori sobre los propietarios del sector.

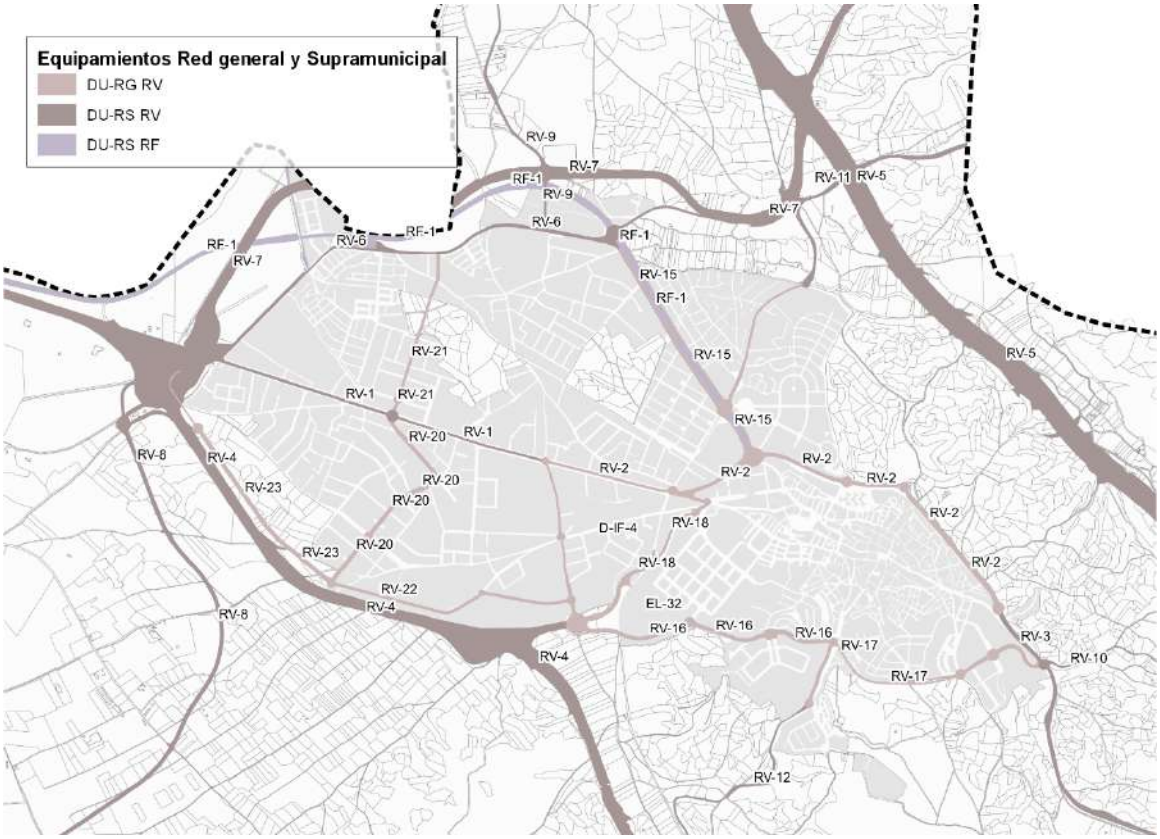


Figura 34: Red General y Red Supramunicipal. Red viaria y ferroviaria

RED VIARIA GENERAL Y SUPRAMUNICIPAL.

CÓD.	TIPO DE RED	DESCRIPCIÓN	TITULAR	CARGA DE OBTENCIÓN	CARGA DE EJECUCIÓN
RV-1	Supramunicipal	Avenida de Madrid	Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana	Obtenido	Ejecutado
RV-2	Supramunicipal	Avenida de Madrid - Avenida de Valencia	Ayuntamiento	Obtenido	Ejecutado
RV-3	Supramunicipal	N-III Madrid-Valencia	Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana	Obtenido	Ejecutado
RV-4	Supramunicipal	Autovía del Este E-901/A-3 Madrid-Valencia	Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana	Obtenido	Ejecutado
RV-5	Supramunicipal	R-3 Autopista Radial 3 Madrid-Arganda del Rey	Comunidad de Madrid	Obtenido	Ejecutado
RV-6	Supramunicipal	M-300	Comunidad de Madrid	Obtenido	Ejecutado
RV-7	Supramunicipal	Proyecto de variante M-300	Comunidad de Madrid	No obtenido	-
RV-8	Supramunicipal	M-506	Comunidad de Madrid	Obtenido	Ejecutado
RV-9	Supramunicipal	M-208	Comunidad de Madrid	Obtenido	Ejecutado
RV-10	Supramunicipal	M-229	Comunidad de Madrid	Obtenido	Ejecutado
RV-11	Supramunicipal	M-209	Comunidad de Madrid	Obtenido	Ejecutado
RV-12	Supramunicipal	M-313	Comunidad de Madrid	Obtenido	Ejecutado

CÓD.	TIPO DE RED	DESCRIPCIÓN	TITULAR	CARGA DE OBTENCIÓN	CARGA DE EJECUCIÓN
RV-13	Supramunicipal	M-832	Comunidad de Madrid	Obtenido	Ejecutado
RV-14	Supramunicipal	M-220	Comunidad de Madrid	Obtenido	Ejecutado
RV-15	General	Avenida de Valdearganda	Ayuntamiento	Obtenido	Ejecutado
RV-16	General	Ronda del Sur	Ayuntamiento	Obtenido	Ejecutado
RV-17	General	Calle Valdemaría	Ayuntamiento	Obtenido	Ejecutado
RV-18	General	AR-30, Ronda del Sur-Calle Valdemaría	Ayuntamiento	Obtenido	Ejecutado
RV-19	General	Camino del Valle	Ayuntamiento	Obtenido	Ejecutado
RV-20	General	Calle Bronce	Ayuntamiento	Obtenido	Ejecutado
RV-21	General	Avenida del Cañal	Ayuntamiento	Obtenido	Ejecutado
RV-22	General	Vía S-12	Ayuntamiento	No obtenido	S-12
RV-23	General	Vía S-13	Ayuntamiento	No obtenido	S-13

4.5.3.4 RED DE VÍAS PECUARIAS

El sistema de Vías Pecuarias del municipio, descrito en el apartado 3.8.1 de la presente memoria, se recoge como Red Pública Supramunicipal, cuya titularidad corresponde a la Consejería de Agricultura de la Comunidad de Madrid.

El siguiente esquema y listado recoge las Vías Pecuarias clasificadas en el término municipal, que se representan también en los Planos de Ordenación del Plan General a sus diferentes escalas.

CÓDIGO	NOMBRE VÍA PECUARIA	LONGITUD (m)	ANCHURA LEGAL (m)
V1	Vereda Carpetana	10.000	20,89
C1	Colada de las Calcavillas	10.000	10
C2	Colada del Camino Viejo de Chinchón	14.000	10
C3	Colada del Estrechillo	10.000	10
C4	Colada del Camino de Puente Viejo	7.000	10
C5	Colada de San Sebastian	9.50010	10
C6	Colada de Valdelospozos	2.000	10
C7	Colada del Cerro de Vilches	1.000	6
C8	Colada de las Yeguas	13.000	10
D1	Descansadero de la Esperilla		
A1	Abrevadero de Vilches		
A2	Abrevadero de la Fuente de la Granadera		
A3	Abrevadero del Valle		
D2	Descansadero Abrevadero de la Fuente del Valle		
A4	Abrevadero de la Fuente de Valdelospozos		
A5	Abrevadero de la Fuente del Pozo Perales		
V2	Vereda de Cobatilla o de las Suertes	6.000	20,89
V3	Vereda de Valdecabañas	12000	20,89

En el Plan General se han recogido las Vías Pecuarias conforme a la delimitación facilitada por el Área de Vías Pecuarias de la Dirección General de Agricultura y Ganadería de la Comunidad de Madrid. El PGOU propone determinadas alteraciones y sustituciones de trazado, descritas en el epígrafe 3.8.2 de la presente memoria.

4.5.4 RED DE INFRAESTRUCTURAS FERROVIARIAS

Se denomina Red de Comunicaciones ferroviarias al sistema de espacios e instalaciones destinados a la relación, desplazamiento y transporte de la población, así como al transporte de mercancías, en el cual los vehículos circulan por un camino de rodadura fijo, que les sirve de sustentación y guía, con sus áreas de acceso y otras instalaciones vinculadas. La red está

compuesta por los terrenos, infraestructuras de superficie o subterráneas e instalaciones que sirven para la utilización de los ferrocarriles como modo de transporte de personas y mercancías.

Su regulación específica se establece por las disposiciones de la Ley 38/2015, del Sector Ferroviario, por su Reglamento, aprobado por el RD 2387/2004, BOE 31/12/2004, y la Orden FOM 2230/2005, del Ministerio de Fomento, de 6 de julio, de Reducción de las distancias a la red ferroviaria en Suelo Urbano, con rango de normas materiales de ordenación directamente aplicables al ferrocarril y, por tanto, superior al de las determinaciones de planeamiento.

En el Término Municipal de Arganda del Rey existen los siguientes elementos de la red ferroviaria.

SISTEMA GENERAL DE LA RED FERROVIARIA		
CÓDIGO	**ELEMENTO**	**NIVEL DE RED**
RF-1	Ferrocarril Metropolitano	Supramunicipal
RF-2	Ferrocarril de Arganda	Supramunicipal

4.5.5 RED DE ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS

Constituye el Sistema de Espacios Libres Públicos el conjunto de espacios e instalaciones asociadas, destinados a parques, jardines, áreas de ocio, expansión y recreo de la población, áreas reservadas para juego infantil, zonas deportivas abiertas de uso no privativo y otras áreas de libre acceso no vinculadas al transporte ni complementarias de las vías públicas o de los equipamientos.

El presente Plan General distingue los elementos estructurantes dentro del conjunto de espacios Libres y Zonas Verdes de la Ordenación.

Se destacan en los planos de ordenación de la serie 2 y 3, a través de la asignación de un código específico que permite su identificación conforme a la siguiente tabla:

CÓDIGO	TIPO DE RED	NOMBRE O SITUACIÓN	SUPERFICIE (m2)	CLASE DE SUELO	OBTENCIÓN
EL-1	General	Ronda del Sur	14.885,32	SUC	Ya es público
EL-2	General	Veredas Verdes del Tajuña	5.127,76	SUC	Ya es público
EL-3	General	Veredas Verdes del Tajuña	3.993,33	SUC	Ya es público
EL-4	General	Veredas Verdes del Tajuña	1.552,83	SUC	Ya es público
EL-5	General	Veredas Verdes del Tajuña	3.322,67	SUC	Ya es público
EL-6	General	Veredas Verdes del Tajuña	7.436,27	SUC	Ya es público
EL-7	General	Parque Municipal Carlos González Bueno	12.715,53	SUC	Ya es público
EL-8	General	Parque Carretera de Loeches	17.662,70	SUC	Ya es público
EL-9	General	Plaza de la Concordia	7.328,55	SUC	Ya es público
EL-10	General	Parque Avenida de Valencia	17.110,85	SUC	Ya es público
EL-11	General	Parque Avenida de los Derechos Humanos	2.543,44	SUC	Ya es público
EL-12	General	Parque Avenida de los Derechos Humanos	6.989,44	SUC	Ya es público
EL-13	General	Parque Avenida de los Derechos Humanos	2.529,27	SUC	Ya es público
EL-14	General	Parque de las Estrellas	55.026,50	SUC	Ya es público
EL-15	General	Parque Gran Hábitat	10.352,19	SUC	Ya es público
EL-16	General	Calle Miguel de Unamuno	1.769,58	SUC	Ya es público
EL-17	General	Parque Urbanización Los Pajarillos	736,10	SUC	Ya es público
EL-18	General	Parque Avenida de Valencia	2.970,22	SUC	Ya es público
EL-19	General	Parque El Mirador	13.694,98	SUC	Ya es público
EL-20	General	Parque El Mirador	18.191,60	SUC	Ya es público

EL-21	General	Cerro de La Perlita	95.190,68	SUC	Ya es público
EL-22	General	Calle Ronda del Sur	2.636,67	SUC	Ya es público
EL-23	General	Calle Presidente José María Aznar	593,37	SUC	Ya es público
EL-24	General	Camino Valdecabañas	7.345,47	SUC	Ya es público
EL-25	General	Avenida de la Depuradora	1.447,11	SUC	Ya es público
EL-26	General	Calle Tungsteno	7.771,49	SUC	Ya es público
EL-27	General	Calle Bronce	2.440,95	SUC	Ya es público
EL-28	General	Camino de Pajares y del Porcal	341,58	SUC	Ya es público
EL-29	General	Calle Cerrajeros	327,20	SUC	Ya es público
EL-30	Supramunicipal	Dehesa del Carrascal	2.089.563,48	SNUP	Ya es público
EL-31	Supramunicipal	Loma de la Sima	1.337.188,17	SNUP	Ya es público
EL-32	Supramunicipal	Cerro del Melero	61.648,50	SUC	Ya es público
TOTAL			**3.812.106,60**		

SUC: Suelo Urbano Consolidado. RS: Red Supramunicipal.
SUE: Suelo Urbanizable. RG: Red General.
SNU: Suelo No Urbanizable

4.5.5.1 REGULACIÓN.

Los Espacios Libres Públicos pueden admitir cierto tipo de instalaciones, conforme a las condiciones particulares de la Ordenanza de Espacios Libres recogidas en la correspondiente ficha del capítulo 12 de la Normativa.

El diseño de las zonas verdes y ajardinadas se realizará conforme a los criterios de diseño indicados en el artículo 6.2.4 de la Normativa Urbanística.

4.5.6 RED DE EQUIPAMIENTOS SOCIALES.

4.5.6.1 DEFINICIÓN.

Constituye la Red de Equipamientos Sociales el conjunto de construcciones, instalaciones y espacios asociados que se destinen a la prestación de servicios educativos, culturales, sanitarios, asistenciales, religiosos, comerciales, deportivos, administrativos, de transporte, de ocio, de seguridad y otros análogos, incluidas las superficies de aparcamiento anejas y las zonas verdes con finalidad ornamental o de complemento a los equipamientos.

4.5.6.2 CLASIFICACIÓN.

Los distintos elementos de la Red de Equipamientos se indican gráficamente en los Planos de ordenación correspondientes.

Atendiendo a la naturaleza específica de cada equipamiento, se establece la siguiente clasificación, asignándose a cada clase un código de representación para su identificación en los planos de ordenación.

- AD: Servicios de la Administración.
- AS: Equipamiento Asistencial.
- CU: Equipamiento Cultural.
- DO: Equipamiento Docente.
- SA: Equipamiento Sanitario.
- DP: Equipamiento Deportivo.
- SP: Equipamiento de Seguridad y Protección Ciudadana.
- OT: Otros Equipamientos Genéricos.

Las siguientes tablas recogen una identificación más precisa de cada uno de los elementos, diferenciando equipamientos existentes de los equipamientos a obtener en el desarrollo de los Sectores de Suelo Urbanizable; y señalando el uso específico, superficie, ordenanza de edificación aplicable, titularidad y forma de obtención, en su caso.

4.5.7 EQUIPAMIENTOS.

EQUIPAMIENTOS ADMINISTRATIVOS (D-AD)

CÓDIGO	TIPO DE RED	USO ESPECÍFICO	SUPERFICIE (m^2)	REGULACIÓN	CLASE DE SUELO	TITULAR
D-AD-1	General	Ayuntamiento	513,52		SUC	Pública
D-AD-2	Supramunicipal	Juzgados	4.441,03		SUC	Comunidad de Madrid
D-AD-3	Local	Centro de atención e información de la Seguridad Social	205,85		SUC	Ministerio de Trabajo y Economía Social
D-AD-4	Local	Agencia Tributaria	309,84		SUC	Ministerio de Hacienda y Función Pública
D-AD-5	Local	Punto municipal del observatorio regional para la Violencia de Género	241,81		SUC	Ayuntamiento
D-AD-6	Local	Centro de servicios empresariales	1.862,14		SUC	Comunidad de Madrid

EQUIPAMIENTOS DE SEGURIDAD Y PROTECCIÓN CIUDADANA (D-SP)

CÓDIGO	TIPO DE RED	USO ESPECÍFICO	SUPERFICIE (m^2)	REGULACIÓN	CLASE DE SUELO	TITULAR
D-SP-1	Local	Policía local	5.950,75		SUC	Ayuntamiento
D-SP-2	Local	Cuartel de la Guardia Civil	2.767,73		SUC	Ministerio del Interior
D-SP-3	Local	Protección Civil	177,55		SUC	Protección Civil
D-SP-4	Local	Puesto principal de la Guardia Civil	1.954,66		SUC	Ministerio del Interior
D-SP-5	Supramunicipal	Parque de Bomberos	12.253,31		SNUP	Comunidad de Madrid

EQUIPAMIENTOS ASISTENCIALES Y SOCIALES (D-AS)

CÓDIGO	TIPO DE RED	USO ESPECÍFICO	SUPERFICIE (m^2)	REGULACIÓN	CLASE DE SUELO	TITULAR
D-AS-1	Local	Centro de Día	1.249,88		SUC	Ayuntamiento
D-AS-2	Local	Residencia infantil	1.959,85		SUC	Ayuntamiento
D-AS-3	General	Centro de Mayores	2.007,68		SUC	Ayuntamiento
D-AS-4	General	Residencia de Mayores	9.080,89		SUC	Comunidad de Madrid
D-AS-5	General	Residencia de Mayores	44.995,58		SUC	Comunidad de Madrid
D-AS-6	Local	Centro de Atención Integral a Drogodependientes	475,57		SUC	Comunidad de Madrid
D-AS-7	Local	Asociación APSA para niños con necesidades especiales	5.824,15		SUC	Privada
D-AS-8	Local	Espacio para mayores Caja Madrid Obra Social	324,77		SUC	Pública

EQUIPAMIENTOS CULTURALES (D-CU)

CÓDIGO	TIPO DE RED	USO ESPECÍFICO	SUPERFICIE (m^2)	REGULACIÓN	CLASE DE SUELO	TITULAR
D-CU-1	Local	Centro cultural Monserrat Caballé	9.848,43		SUC	Ayuntamiento
D-CU-2	Local	Centro Integrado La Poveda	1.259,53		SUC	Ayuntamiento
D-CU-3	General	Centro cultural Casa del Rey	346,36		SUC	Ayuntamiento
D-CU-4	Local	Estación museo del tren de Arganda	7.750,01		SUC	Ayuntamiento
D-CU-5	Local	Biblioteca municipal Pablo Neruda	433,23		SUC	Ayuntamiento
D-CU-6	Local	Peña Taurina La Capea	884,48		SUC	Ayuntamiento
D-CU-7	Local	Centro Cívico Antonio Gala	533,00		SUC	Ayuntamiento

EQUIPAMIENTOS DEPORTIVOS (D-DP)

CÓDIGO	TIPO DE RED	USO ESPECÍFICO	SUPERFICIE (m^2)	REGULACIÓN	CLASE DE SUELO	TITULAR
D-DP-1	General	Pistas deportivas baloncesto La Perlita	1.030,83		SUC	Ayuntamiento
D-DP-2	-	Ciudad de fútbol Arganda del Rey	25.808,85		SNUP	Ayuntamiento
D-DP-3	Local	Pistas de baloncesto	18.012,88		SUC	Ayuntamiento
D-DP-4	Local	Instalaciones deportivas Virgen del Carmen	19.002,18		SUC	Ayuntamiento
D-DP-5	Local	Estadio municipal de deportes Arganda del Rey	20.862,26		SUC	Ayuntamiento
D-DP-6	Local	Pádel Club Arganda	4.898,05		SUC	Ayuntamiento
D-DP-7	Local	Polideportivo Alberto Herreros	3.570,00		SUC	Ayuntamiento
D-DP-8	Local	Pistas de tenis y piscina Los Villares	2.887,76		SUC	Ayuntamiento
D-DP-9	Local	Piscinas	939,65		SUC	Ayuntamiento
D-DP-10	General	Pistas de baloncesto La Perlita	1030,83		SUC	Ayuntamiento

EQUIPAMIENTOS DOCENTES (D-DO)

CÓDIGO	TIPO DE RED	USO ESPECÍFICO	SUPERFICIE (m^2)	REGULACIÓN	CLASE DE SUELO	TITULAR
D-DO-1	General	IES José Saramago	14.099,10		SUC	Comunidad de Madrid
D-DO-2	Local	Casa de niños	578,57		SUC	Comunidad de Madrid
D-DO-3	Local	EEI Pinceladas	3.146,18		SUC	Comunidad de Madrid
D-DO-4	General	IES Grande Covián	15.708,66		SUC	Comunidad de Madrid
D-DO-5	Local	EEI Tesoros	6.818,89		SUC	Comunidad de Madrid
D-DO-6	Local	CEIP Nuestra Señora de la Milagrosa	7.856,61		SUC	Comunidad de Madrid
D-DO-7	Local	Colegio Público Antonio Machado	9.568,11		SUC	Comunidad de Madrid
D-DO-8	Local	Escuela educación infantil Gloria Fuertes	1.313,55		SUC	Comunidad de Madrid
D-DO-9	General	CEIP San Juan Bautista	15.543,92		SUC	Comunidad de Madrid
D-DO-10	Local	CEIP León Felipe	9.001,13		SUC	Comunidad de Madrid

CÓDIGO	TIPO DE RED	USO ESPECÍFICO	SUPERFICIE (m²)	REGULACIÓN	CLASE DE SUELO	TITULAR
D-DO-11	Local	Colegio Federico García Lorca	1.262,66		SUC	Comunidad de Madrid
D-DO-12	Local	Colegio Miguel Hernández	8.303,08		SUC	Comunidad de Madrid
D-DO-13	Local	CEIP Carretas	3.605,36		SUC	Comunidad de Madrid
D-DO-14	Local	IES La Poveda	13.367,71		SUC	Comunidad de Madrid
D-DO-15	Local	Escuela de educación infantil	2.151,81		SUC	Comunidad de Madrid
D-DO-16	Local	CEIP Benito Pérez Galdós	39.423,54		SUC	Comunidad de Madrid
D-DO-17	Local	IES El Carrascal	12.338,69		SUC	Comunidad de Madrid
D-DO-18	Local	Escuela de Adultos Enrique Tierno Galván	924,54		SUC	Comunidad de Madrid
D-DO-19	Local	Colegio Público Rosalía de Castro	7.642,70		SUC	Comunidad de Madrid
D-DO-20	Local	UNED	916,06		SUC	UNED
D-DO-21	General	Colegio Malvar	20.823,16		SUC	Privada
D-DO-22	Local	Colegio Virgen de la Soledad	39.423,54		SUC	Privada

EQUIPAMIENTOS SANITARIOS

CÓDIGO	TIPO DE RED	USO ESPECÍFICO	SUPERFICIE (m²)	REGULACIÓN	CLASE DE SUELO	TITULAR
D-SA-1	Local	Centro de Salud Arganda Felicidad	6.624,13		SUC	Comunidad de Madrid
D-SA-2	Local	Consultorio local La Poveda	826,28		SUC	Comunidad de Madrid
D-SA-3	General	Centro de salud Arganda del Rey	5.591,37		SUC	Comunidad de Madrid
D-SA-4	Local	Centro de Especialidades	570,78		SUC	Comunidad de Madrid
D-SA-5	General	Hospital Universitario del Sureste	44.072,95		SUC	Comunidad de Madrid

OTROS EQUIPAMIENTOS GENÉRICOS

CÓDIGO	TIPO DE RED	USO ESPECÍFICO	SUPERFICIE (m²)	REGULACIÓN	CLASE DE SUELO	TITULAR
D-OT-1	General	Recinto Ferial Arganda del Rey	79.988,57		SUC	Ayuntamiento
D-OT-2	General	Solar vacante	9.199,46		SUC	Ayuntamiento
D-OT-3	Local	Solar vacante	3.992,35		SUC	Ayuntamiento
D-OT-4	Local	Solar vacante	9.198,34		SUC	Ayuntamiento
D-OT-5	Local	Solar vacante	5.856,10		SUC	Ayuntamiento
D-OT-6	Local	Solar vacante	14.360,82		SUC	Ayuntamiento
D-OT-7	Local	Solar vacante	494,49		SUC	Ayuntamiento
D-OT-8	Local	Solar vacante	2.844,00		SUC	Ayuntamiento
D-OT-9	Local	Solar vacante	2.227,80		SUC	Ayuntamiento
D-OT-10	Local	Solar vacante	6.963,48		SUC	Ayuntamiento
D-OT-11	General	Solar vacante	4.218,64		SUC	Ayuntamiento
D-OT-12	Local	Solar vacante	940,99		SUC	Ayuntamiento
D-OT-13	Local	Solar vacante	2.471,22		SUC	Ayuntamiento
D-OT-14	Local	Solar vacante	7.348,16		SUC	Ayuntamiento
D-OT-15	General	Solar vacante	2.417,79		SUC	Ayuntamiento
D-OT-16	General	Solar vacante	5.686,04		SUC	Ayuntamiento

CÓDIGO	TIPO DE RED	USO ESPECÍFICO	SUPERFICIE (m^2)	REGULACIÓN	CLASE DE SUELO	TITULAR
D-OT-17	Local	Solar vacante	5.401,88		SUC	Ayuntamiento
D-OT-18	Supramunicipal	Solar vacante	20.631,05		SUC	Ayuntamiento
D-OT-19	Supramunicipal	Solar vacante	12.310,47		SUC	Ayuntamiento
D-OT-20	Privado	Center for Automotion and Robotics	140.437,45		SUC	Privada
D-OT-21	Privado	CSIC - Consejo Superior de Investigaciones Científicas	50.942,76		SUC	Privada
D-OT-22	Privado	ALSA - Argabus	6.014,08		SUC	Privada
D-OT-23	Local	Solar vacante	415,95		SUC	Ayuntamiento
D-OT-24	Local	Solar vacante	2.580,25		SUNC	Ayuntamiento
D-OT-25	Local	Solar vacante	3.141,70		SUC	Ayuntamiento
D-OT-26	Local	Solar vacante	515,91		SUC	Ayuntamiento

SUC: Suelo Urbano Consolidado. RS: Red Supramunicipal. DC: Dotacional Compacto.
SUE: Suelo Urbanizable. RG: Red General. DE: Dotacional Exento.
SNU: Suelo No Urbanizable

En el siguiente esquema se representan los equipamientos y espacios libres que conforman las Redes Supramunicipal y General presentes en Arganda del Rey.

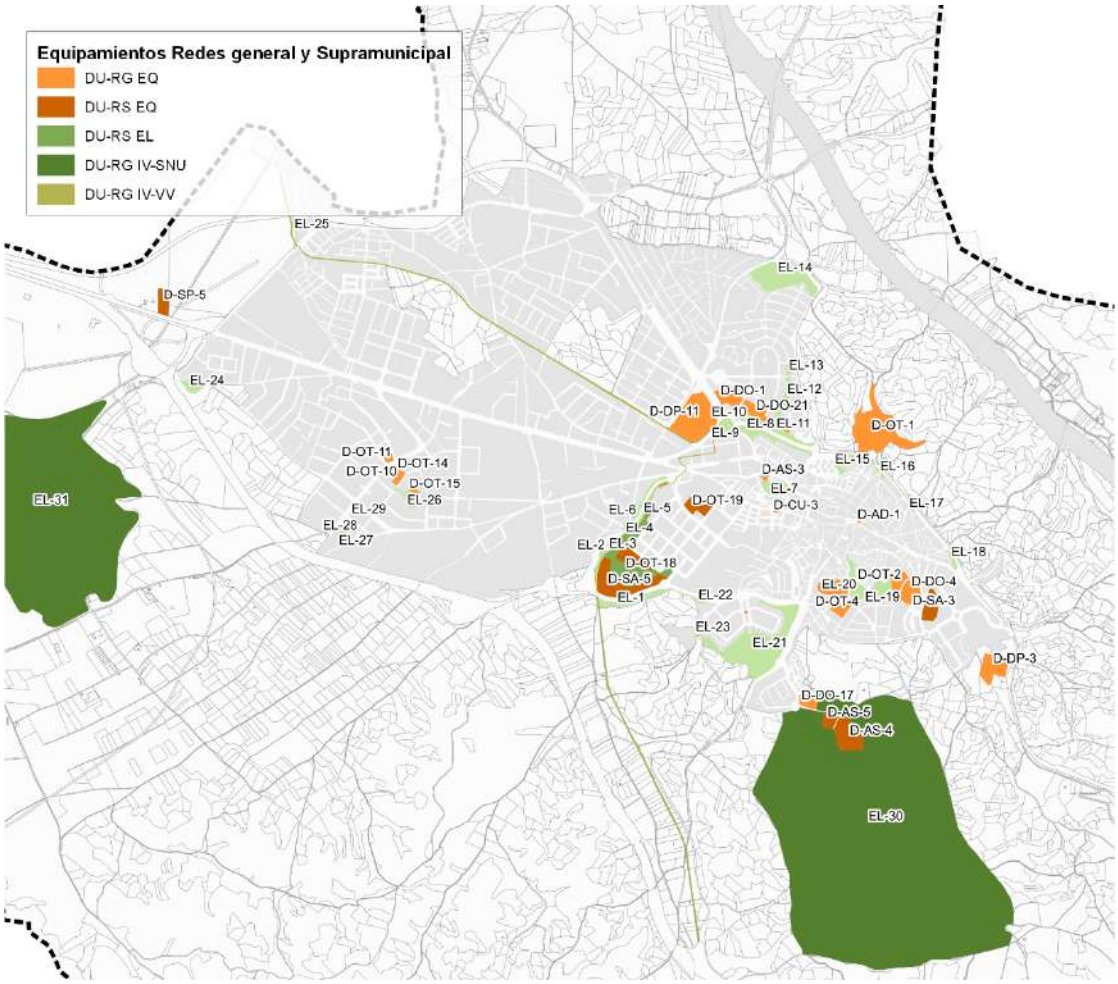


Figura 35: Red General y Red Supramunicipal: Equipamientos

4.5.8 RED DE DOTACIONES DE INFRAESTRUCTURAS

4.5.8.1 DEFINICIÓN.

La Red de Infraestructuras está formada por el conjunto de redes, instalaciones y espacios asociados, destinados a la prestación de servicios de captación, almacenamiento, tratamiento y distribución de agua, saneamiento, depuración y reutilización de aguas residuales, recogida, almacenamiento y tratamiento de residuos, suministro de gas, energía eléctrica, telecomunicaciones y demás servicios que tengan carácter esencial o de interés general.

4.5.8.2 CLASIFICACIÓN.

Los elementos de la Red de Infraestructuras Sociales son:

- Estaciones de transporte.
- Depuradora de agua.
- Depósitos para suministro de agua.
- Subestaciones y transformadores eléctricos.

Dentro del Sistema de Infraestructuras se recogen, además, las redes y servicios existentes y propuestas de empresas de carácter público o privado que prestan servicios propios de este sistema, tales como las redes de telecomunicaciones, televisión por cable, gas, etc.

DOTACIONES DE INFRAESTRUCTURAS (D-IF)

CÓDIGO	TIPO DE RED	USO ESPECÍFICO	SUPERFICIE (m^2)	REGULACIÓN	CLASE DE SUELO	TITULAR
D-IF-1	Supramunicipal	Estación de metro La Poveda		7.501,00	SUC	Comunidad de Madrid
D-IF-2	Supramunicipal	Estación de metro Arganda del Rey		504,80	SUC	Comunidad de Madrid
D-IF-3	Local	EDAR La Poveda		19.816,67	SUNS	CYIII
D-IF-4	Local	Subestación eléctrica		4.648,91	SUC	Privada
D-IF-5	General	Depósito Arganda del Rey "La Perlita"		5.710,73	SUC	CYIII
D-IF-6	Local	Depósito		723,02	SUC	CYIII
D-IF-7	Local	Depósito		138,81	SUC	CYIII
D-IF-8	Local	Depósito Arganda del Rey 3		-	SUC	CYIII
D-IF-9	Local	Depósito de Arganda del Rey "La Perlita de La Dehesa"		433,22	SNUP	CYIII
D-IF-10	Local	Subestación eléctrica		77,71	SUC	Privada
D-IF-11	Local	Centro de transformación		36,77	SUC	Privada
D-IF-12	Local	Centro de transformación		44,25	SUC	Privada
D-IF-13	Local	Centro de transformación		61,31	SUC	Privada
D-IF-14	Local	Centro de transformación		16,30	SUC	Privada
D-IF-15	Local	Centro de transformación		38,14	SUC	Privada
D-IF-16	Local	Centro de transformación		34,85	SUC	Privada
D-IF-17	Local	Centro de transformación		89,51	SUC	Privada
D-IF-18	Local	Centro de transformación		33,16	SUC	Privada
D-IF-19	Local	Centro de transformación		25,19	SUC	Privada
D-IF-20	Local	Centro de transformación		24,33	SUC	Privada
D-IF-21	Local	Centro de transformación		176,81	SUC	Privada
D-IF-22	Local	Centro de transformación		46,93	SUC	Privada
D-IF-23	Local	Centro de transformación		114,32	SUC	Privada
D-IF-24	Local	Centro de transformación		31,15	SUC	Privada
D-IF-25	Local	Centro de transformación		36,15	SUC	Privada
D-IF-26	Local	Centro de transformación		34,85	SUC	Privada
D-IF-27	Local	Centro de transformación		36,15	SUC	Privada

CÓDIGO	TIPO DE RED	USO ESPECÍFICO	SUPERFICIE (m^2)	REGULACIÓN	CLASE DE SUELO	TITULAR
D-IF-28	Local	Centro de transformación		63,57	SUC	Privada
D-IF-29	Local	Centro de transformación		14,82	SUC	Privada
D-IF-30	Local	Centro de transformación		80,53	SUC	Privada
D-IF-31	Local	Centro de transformación		10,79	SUC	Privada
D-IF-32	Local	Centro de transformación		33,96	SUC	Privada
D-IF-33	Local	Centro de transformación		13,00	SUC	Privada
D-IF-34	Local	Centro de transformación		15,02	SUC	Privada
D-IF-35	Local	Centro de transformación		82,51	SUC	Privada
D-IF-36	Local	Centro de transformación		254,26	SUC	Privada
D-IF-37	Local	Centro de transformación		17,26	SUC	Privada
D-IF-38	Local	Centro de transformación		24,00	SUC	Privada
D-IF-39	Local	Centro de transformación		24,00	SUC	Privada
D-IF-40	Local	Centro de transformación		87,99	SUC	Privada
D-IF-41	Local	Centro de transformación		87,99	SUC	Privada
D-IF-42	Local	Centro de transformación		87,99	SUC	Privada
D-IF-43	Local	Centro de transformación		87,99	SUC	Privada
D-IF-44	Local	Centro de transformación		87,99	SUC	Privada
D-IF-45	Local	Centro de transformación		87,99	SUC	Privada
D-IF-46	Local	Centro de transformación		87,99	SUC	Privada
D-IF-47	Local	Centro de transformación		87,99	SUC	Privada
D-IF-48	Local	Centro de transformación		24,00	SUC	Privada
D-IF-49	Local	Centro de transformación		24,00	SUC	Privada
D-IF-50	Local	Solar		1.682,42	SUC	Privada
D-IF-51	Local	Centro de transformación		24,00	SUC	Privada
D-IF-52	Local	Centro de transformación		24,00	SUC	Privada
D-IF-53	Local	Centro de transformación		18,53	SUC	Privada
D-IF-54	Local	Centro de transformación		45,89	SUC	Privada
D-IF-55	Local	Centro de transformación		37,98	SUC	Privada
D-IF-56	Local	Centro de transformación		81,03	SUC	Privada
D-IF-57	Local	Centro de transformación		67,57	SUC	Privada
D-IF-58	Local	Centro de transformación		40,08	SUC	Privada
D-IF-59	Local	Centro de transformación		37,04	SUC	Privada
D-IF-60	Local	Centro de transformación		11,04	SUC	Privada
D-IF-61	Local	Subestación eléctrica Unión Fenosa		415,95	SUC	Privada

4.5.9 REDES DE DOTACIONES DE SERVICIOS URBANOS.

4.5.9.1 DEFINICIÓN.

Constituyen las Redes de Servicios Urbanos los elementos complementarios de la Red de Equipamientos con servicios de apoyo a las infraestructuras y así como a los servicios prestados por las diferentes administraciones públicas.

4.5.9.2 CLASIFICACIÓN.

Entre ellas cabe distinguir:

- Cementerio.
- Depósito municipal.
- Aparcamiento.
- Punto limpio.

DOTACIONES DE SERVICIOS URBANOS (D-SU)

CÓDIGO	TIPO DE RED	USO ESPECÍFICO	SUPERFICIE (m^2)	REGULACIÓN	CLASE DE SUELO	TITULAR
D-SU-1	Local	Punto limpio	3.914,07		SUC	Comunidad de Madrid
D-SU-2	General	Cementerio del casco	7.097,73		SUC	Ayuntamiento
D-SU-3	General	Cementerio afueras	8.976,73		SUC	Ayuntamiento
D-SU-4	Local	Depósito Municipal	551,99		SUC	Ayuntamiento
D-SU-5	Local	Aparcamiento	1.395,66		SUC	Ayuntamiento

En el siguiente esquema se representan los servicios urbanos que conforman las Redes Supramunicipal y General presentes en Arganda del Rey.

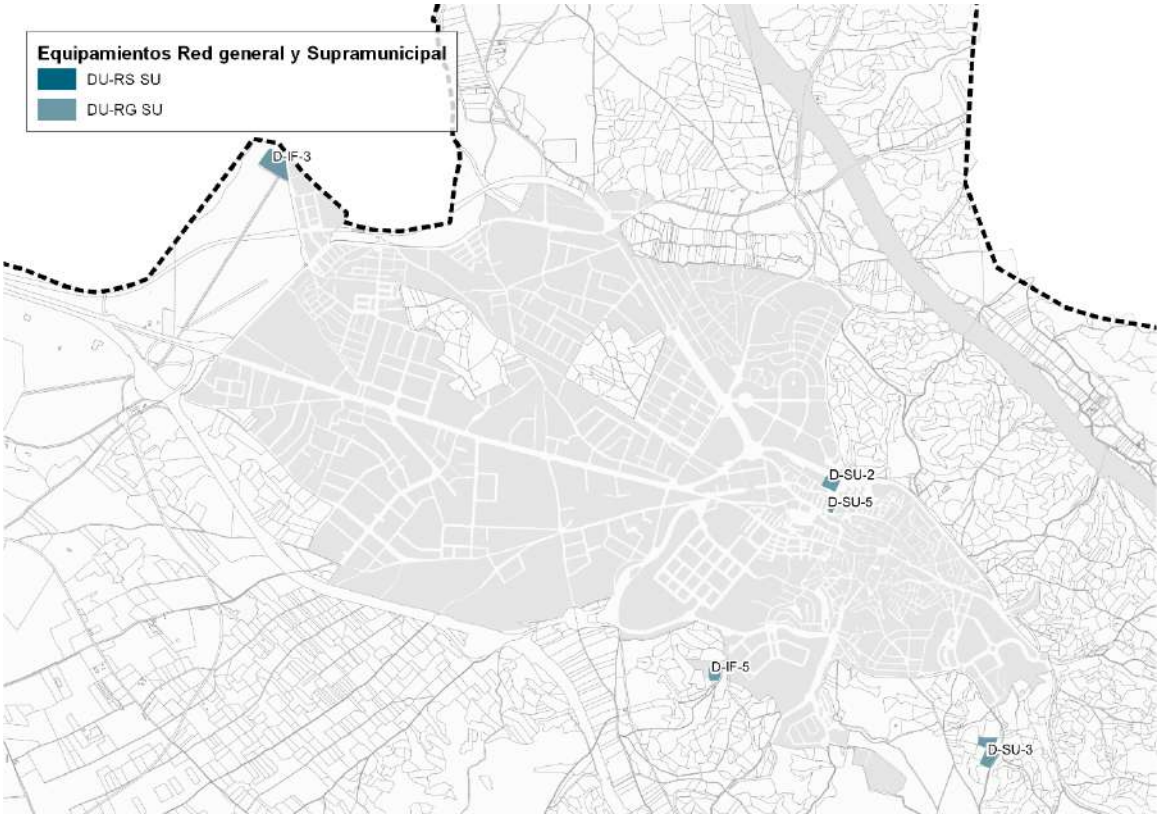


Figura 36: Red General y Red Supramunicipal: Servicios Urbanos

4.5.10 JUSTIFICACIÓN DE LA SUFICIENCIA DE LAS REDES ESTRUCTURANTES

El artículo 36.5 LSCM exige al Plan General el establecimiento de una reserva de terrenos para nuevas redes generales a razón de 20 m² de suelo por cada 100 m² construibles, de uso no industrial, por referencia a la capacidad total máxima de los suelos urbanos no consolidados y urbanizables.

Para justificar el cumplimiento de dicho estándar, las siguientes tablas recogen la edificabilidad no industrial de los ámbitos de actuación en suelo urbano no consolidado y sectores en suelo urbanizable sectorizado.

ÁMBITO	NOMBRE	EDIFICABILIDAD NO INDUSTRIAL (m²c)
AA-01	CALLEJÓN DE LA CAL	2.399,06
AA-02	AVENIDA DEL NIÑO JESÚS	6.024,19
AA-03	TRAVESÍA DE SIERRA MORENA	2.078,15
AA-04	CALLE MONTE CALLEJA	2.531,37
AA-06	CALLE MONTE ROSA	2.167,50
AA-09	FACOSA CALLE	0,00
AA-10	CALLE SAN SEBASTIÁN	10.790,12
AA-11	FRENTE HUTCHINSON	5.781,71
AA-12	ESTACIÓN DE LA POVEDA	0,00
AA-14	CALLE GOLETA	19.193,75
AA-15	NAVE GLORIETA MORATA	793,21
AA-16	APARCAMIENTO CALLES SILOS	3.215,64
AA-18-1	ARROYO DE VILCHES - 1	0,00
AA-19	CALLE MARÍA ZAYAS	4.332,24
AA-20	SOLAR CALLE REAL	2.576,33
AA-21	CALLE DE LA POZA	2.637,13
AA-22	TRANSFORMACION NAVES CALLE ORIENTE	3.365,46
AA-23	CALLE DE NEPTUNO	2.529,65
AA-24	PUERTA DEL CAMPO	6.091,85
AA-26	BODEGAS CASTEJÓN - 1	2.099,16
AA-27	BODEGAS CASTEJÓN - 2	10.606,70
AA-28	CALLE PALMERA	26.317,45
AA-29	CAMINO DEL PUENTE VIEJO	0,00
APD-1	VACANTE EL GUIJAR	0,00
APD-2	EL CAÑAL	0,00
APD-3	LA ESTRELLA	0,00
APD-4	ÁREA DE CENTRALIDAD	258.137,69
APD-5	RONDA DE LOS ALMENDROS	2.292,75
APD-6	MANZANA C/ SILOS - DE LA HOZ	15.372,09
APD-7	DUERO	16.235,54
APD-8	P.U. TETRAPAK	0,00
TOTAL SUNC		**407.568,74**

SECTOR	NOMBRE	EDIFICABILIDAD NO INDUSTRIAL
SUS-R1	EL GUIJAR	115.154,04
SUS-R2	ENSANCHE POVEDA	106.743,51
SUS-R3	HOSPITAL	83.159,44
SUS-R4	GRILLERO-2	106.792,00
SUS-T1	EL VALLE	149.118,00
SUS-I1	LAS MONJAS	53.786,70
SUS-I2	CAMINO DEL PORCAL	42.258,84
SUS-I3	RONDA DEL SUR	11.561,81
SUS-I4	GALLINA BLANCA	177.713,63
SUS-I5	EL HOYÓN	0,00
SUS-E1	VALDEPENCAS	67.713,26
TOTAL SUS		**914.001,23**

A continuación, se computan las redes generales adscritas a los distintos sectores en SUS, ya que no se plantean redes generales con cargo a los ámbitos de actuación en SUNC, calculándose en consecuencia el estándar final.

SECTOR	EDIFICABILIDAD NO INDUSTRIAL	TOTAL REDES GENERALES (m²)	TOTAL REDES SUPRA (m²)	TOTAL GG+RRSS	RATIO RRGG m²s/100 m²c
SUS-R1	115.154,04	68.707,40	0,00	68.707,40	59,67
SUS-R2	106.743,51	25.563,00	5.760,89	31.323,89	29,35
SUS-R3	83.159,44	20.000,00	5.760,89	25.760,89	30,98
SUS-R4	106.792,00	85.967,00	5.760,89	91.727,89	85,89
SUS-T1	149.118,00	110.622,00	49.934,00	160.556,00	107,31
SUS-I1	53.786,70	20.480,90	5.760,89	26.241,79	9,76
SUS-I2	42.258,84	68.707,40	5.760,89	74.468,29	35,24
SUS-I3	11.561,81	68.707,40	5.760,89	74.468,29	128,82
SUS-I4	177.713,63	843.940,00	220.983,00	1.064.923,00	96,86
SUS-I5	0,00	50.037,83	0,00	50.037,83	25,38
SUS-E1	67.713,26	68.707,40	5.760,89	74.468,29	87,98
TOTAL SUS	**914.001,23**	**1.431.440,33**	311.243,23	1.742.683,56	**156,61**
TOTAL SUNC	**407.568,74**				
TOTALES	**1.321.569,97**	**1.431.440,33**	311.243,23	1.742.683,56	**108,31**

La ratio resultante es de **108,31 m² de redes generales por cada 100 m² construibles de usos no industriales**, superior al mínimo de 20 m²s/100 m² c establecido por el artículo 36.5 LSCM.

4.6 USOS DEL SUELO URBANO Y URBANIZABLE

4.6.1 USOS GLOBALES

Uso global es el destino funcional que el PGOU atribuye de forma genérica a cada Área Homogénea, Ámbito de Actuación y Sector del municipio, caracterizando sintéticamente su papel funcional en el conjunto del territorio municipal.

Cada Uso Global se define como integración de un determinado conjunto de usos pormenorizados admitidos, junto con la concreta distribución entre ellos de la edificabilidad total asignada. Las fichas de Ordenación y Gestión de la Normativa Urbanística del PGOU definen el Uso Global

asignado a cada pieza territorial, determinando los usos pormenorizados incluidos junto con la distribución entre ellos de la edificabilidad total.

La determinación estructurante del Uso Global carece en sí misma de efectos operativos directos. Precisa que la ordenación pormenorizada distribuya espacialmente los usos pormenorizados comprendidos en el Uso Global mediante Zonas de Ordenación, defina sus condiciones de implantación a través de Normas Zonales, y establezca los coeficientes que fijen las relaciones de ponderación u homogeneización entre todos los usos pormenorizados.

Conforme al artículo 38.1 LSCM, con el fin de definir el destino funcional que se atribuye, en relación al conjunto del término municipal, a las distintas Áreas Homogéneas, Ámbitos de actuación en Suelo Urbano y Sectores en Suelo Urbanizable, el Plan General asigna una serie de usos globales conforme a lo indicado en el plano de ordenación estructurante PO-3 y en los siguientes cuadros.

ÁREAS HOMOGÉNEAS EN SUELO URBANO

ÁREA	NOMBRE	USO GLOBAL
AH-1	CASCO DE ARGANDA	RESIDENCIAL COMPACTO
AH-2	NÚCLEO DE LOS VILLARES	RESIDENCIAL COMPACTO
AH-3	LA POVEDA	RESIDENCIAL COMPACTO
AH-4	ÁREA DE CENTRALIDAD	RESIDENCIAL ENSANCHE
AH-5	VALDELARCIPRESTE	RESIDENCIAL ENSANCHE
AH-6	CERRO DE LA PERLITA	RESIDENCIAL ENSANCHE
AH-7	CERRO DE LA CASTAÑA	RESIDENCIAL ENSANCHE
AH-8	EL GRILLERO	RESIDENCIAL ENSANCHE
AH-9	ENSANCHE DE LOS VILLARES	RESIDENCIAL ENSANCHE
AH-10	EL GUIJAR	RESIDENCIAL ENSANCHE
AH-11	INDUSTRIAL NORTE	INDUSTRIAL
AH-12	INDUSTRIAL SUR	INDUSTRIAL
AH-13	INDUSTRIAL LA POVEDA	INDUSTRIAL
AH-14	INDUSTRIA EN CONVERSIÓN	INDUSTRIAL-RESIDENCIAL
AH-15	DOTACIONES SINGULARES	DOTACIONAL
AH-16	EL ROMERAL	RESIDENCIAL ENSANCHE
AH-17	CALLE SAN SEBASTIÁN	TERCIARIO

ÁMBITOS DE ACTUACIÓN EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

ÁMBITO	NOMBRE	USO GLOBAL
AA-01	CALLEJÓN DE LA CAL	RESIDENCIAL COMPACTO
AA-02	AVENIDA DEL NIÑO JESÚS	RESIDENCIAL COMPACTO
AA-03	TRAVESÍA DE SIERRA MORENA	RESIDENCIAL COMPACTO
AA-04	CALLE MONTE CALLEJA	RESIDENCIAL COMPACTO
AA-06	CALLE MONTE ROSA	RESIDENCIAL COMPACTO
AA-14	CALLE GOLETA	RESIDENCIAL COMPACTO
AA-15	NAVE GLORIETA MORATA	RESIDENCIAL COMPACTO
AA-16	APARCAMIENTO CALLES SILOS	RESIDENCIAL COMPACTO
AA-19	CALLE MARÍA ZAYAS	RESIDENCIAL COMPACTO
AA-20	SOLAR CALLE REAL	RESIDENCIAL COMPACTO
AA-21	CALLE DE LA POZA	RESIDENCIAL COMPACTO
AA-22	TRANSFORMACION NAVES CALLE ORIENTE	RESIDENCIAL COMPACTO
AA-23	CALLE DE NEPTUNO	RESIDENCIAL COMPACTO
AA-24	PUERTA DEL CAMPO	RESIDENCIAL COMPACTO
AA-26	BODEGAS CASTEJÓN - 1	RESIDENCIAL COMPACTO
AA-27	BODEGAS CASTEJÓN - 2	RESIDENCIAL COMPACTO
AA-28	CALLE PALMERA	RESIDENCIAL COMPACTO
APD-4	ÁREA DE CENTRALIDAD	RESIDENCIAL
APD-5	RONDA DE LOS ALMENDROS	RESIDENCIAL
APD-6	MANZANA C/ SILOS - DE LA HOZ	RESIDENCIAL

SECTORES EN SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

SECTOR	NOMBRE	USO GLOBAL
SUS-R1	EL GUIJAR	RESIDENCIAL
SUS-R2	ENSANCHE POVEDA	RESIDENCIAL
SUS-R3	HOSPITAL	RESIDENCIAL
SUS-R4	GRILLERO-2	RESIDENCIAL
SUS-T1	EL VALLE	TERCIARIO
SUS-I1	LAS MONJAS	INDUSTRIAL
SUS-I2	CAMINO DEL PORCAL	INDUSTRIAL
SUS-I3	RONDA DEL SUR	INDUSTRIAL
SUS-I4	GALLINA BLANCA	INDUSTRIAL LOGÍSTICO
SUS-I5	EL HOYÓN	INDUSTRIAL LOGÍSTICO
SUS-E1	VALDEPENCAS	CAMPUS EMPRESARIAL

4.6.2 VIVIENDAS SUJETAS A RÉGIMEN DE PROTECCIÓN PÚBLICA

El nuevo PGOU apuesta por generar un volumen importante de vivienda de protección pública en el municipio, vinculada a los nuevos desarrollos de suelo urbanizable sectorizado residencial. Para ello reserva para este tipo de viviendas un 60% de la edificabilidad residencial de los sectores R1, R2 y R3. Para el sector R4 se opta por mantener el porcentaje ya planteado por el plan de Sectorización en desarrollo.

Con ello se acredita el cumplimiento del artículo 38.2 LSCM, que exige un mínimo del 30% de la edificabilidad residencial total de los sectores de suelo urbanizable para viviendas de protección pública, tanto de renta básica como de precio limitado. En el siguiente cuadro se detalla la reserva aportada por cada sector.

SECTOR	NOMBRE	EDIFIC. RESIDENCIAL m²c	EDIFIC. VPP m²c	EDIFIC. VIVIENDA LIBRE m²c	%	Nº VIVIENDAS	Nº VIV VPP	Nº VIV LIBRES
SUS-R1	EL GUIJAR	103.638,64	62.183,18	41.455,45	60%	1.115	734	381
SUS-R2	ENSANCHE POVEDA	96.069,16	57.641,50	38.427,66	60%	1.034	680	353
SUS-R3	HOSPITAL	74.843,49	44.906,09	29.937,40	60%	805	530	275
SUS-R4	GRILLERO-2	104.617,00	42.093,00	62.524,00	40,24%	1.000	451	549
TOTAL SUS		**379.168,29**			**54,55%**	**3.954,26**	**2.396**	**1.558**

4.6.3 COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACIÓN.

Con el fin de definir unos coeficientes que fijen las relaciones de ponderación u homogeneización entre todos los usos pormenorizados de cada área homogénea, ámbito de actuación y sector, se ha realizado una estimación aproximada de los valores de repercusión de solares destinados a los distintos usos, en la hipótesis de suelo urbanizado no edificado del artículo 22 del Reglamento de valoraciones de la Ley del Suelo (RVLS), Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre. Para ello se aplica la fórmula:

VRS = (Vv / K) - Vc

Donde:

- VRS: Valor de repercusión del suelo en euros por metro cuadrado edificable del uso considerado.
- Vv: Valor en venta del metro cuadrado de edificación del uso considerado del producto inmobiliario acabado, calculado sobre la base de un estudio de mercado estadísticamente significativo, en euros por metro cuadrado edificable.
- K: Coeficiente que pondera la totalidad de los gastos generales, incluidos los de financiación, gestión y promoción, así como el beneficio empresarial normal de la actividad de promoción inmobiliaria necesaria para la materialización de la edificabilidad. Se le asigna un valor K=1,4 (1,2 para los locales comerciales), conforme a lo previsto en el artículo 22 RVLS.
- Vc = Valor de la construcción en euros por metro cuadrado edificable del uso considerado. Se entiende por tal el valor de ejecución por contrata, sumando al de ejecución material los conceptos de gastos generales, beneficio industrial, tributos, honorarios, etc.

Para la estimación del valor de venta, 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 m² 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 €/m²	1.838 €/m²	2.458 €/m²	2.252 €/m²	3.333	2.941 €/m²
Áticos	2.100 €/m²	2.057 €/m²	3.053 €/m²	2.532 €/m²	4.350	2.955 €/m²
Dúplex	-	2.045 €/m²	-	2.163 €/m²	-	2.622 €/m²
Total viv. colectiva	**2.000 €/m²**	**1.863 €/m²**	**2.599 €/m²**	**2.255 €/m²**	**3.601 €/m²**	**2.919 €/m²**
	1.932 €/m²		**2.300 €/m²**		**2.989 €/m²**	
Unifamiliar aislada	2.175 €/m²	1.836 €/m²	-	2.023 €/m²	-	-
Unifamiliar pareada	-	1.742 €/m²	-	2.215 €/m²	-	-
Unifamiliar adosada	2.100 €/m²	1.395 €/m²	1.783 €/m²	2.123 €/m²	2.800 €/m²	1.877 €/m²
Total viv. unifamiliar	**2.138**	**1.556 €/m²**	**1.783 €/m²**	**2.113 €/m²**	**2.800 €/m²**	**1.877 €/m²**
	1.847 €/m²		**2.104 €/m²**		**2.478 €/m²**	
VPPB Básica s/ módulo	**1.576,64 €/m²**					
VPPL Precio limitado s/ módulo	**1.970,80 €/m²**					

OTROS USOS	ARGANDA DEL REY	RIVAS VACIAMADRID	ENSANCHE DE VALLECAS
INDUSTRIAL	1.235 €/m²	1.571 €/m²	976 €/m²
OFICINAS	1.500 €/m²	1.055 €/m²	1.398 €/m²
COMERCIAL	1.850 €/m²	1.555 €/m²	1.966 €/m²

En cuanto al valor de construcción (Vc), se ha determinado para cada uso y tipología conforme a los Costes de Referencia de la edificación en la Comunidad de Madrid, publicados y actualizados periódicamente por la Dirección General de Vivienda y Rehabilitación de la Consejería de Vivienda y Administración Local.

Aplicando los datos anteriores, el siguiente cuadro detalla el proceso de cálculo de los distintos valores de repercusión obtenidos (VRS), así como el valor obtenido para los coeficientes,

adoptando como unidad el de la vivienda libre colectiva (VLC). Para obtener los coeficientes se redondean a dos decimales los cocientes de cálculo.

USOS Y TIPOLOGÍAS	Vv	Vc PEM	Vc PEC (+16%)	K	Vv/K	VRS	Coef. s/VLC
VPPB Básica	1.576,64 €	630,00 €	730,80 €	1,40	1.126,17 €	395,37 €	**0,58**
VPPL Precio Limitado	1.970,80 €	640,00 €	742,40 €	1,40	1.407,71 €	665,31 €	**1,00**
VLC Vivienda libre colectiva	2.000,00 €	640,00 €	742,40 €	1,40	1.428,57 €	686,17 €	**1,00**
VLU Vivienda libre unifamiliar en hilera	2.100,00 €	650,00 €	754,00 €	1,40	1.500,00 €	746,00 €	**1,05**
VLU Vivienda libre unifamiliar aislada	2.175,00 €	650,00 €	754,00 €	1,40	1.553,57 €	799,57 €	**1,15**
Terciario Locales	1.500,00 €	570,00 €	661,20 €	1,20	1.250,00 €	588,80 €	**0,86**
Terciario Edificio	1.850,00 €	600,00 €	696,00 €	1,40	1.321,43 €	625,43 €	**0,92**
IND Naves	1.235,00 €	390,00 €	452,40 €	1,40	882,14 €	429,74 €	**0,63**

Por último, dado que en cada área homogénea, ámbito o sector, se deberán usar los coeficientes ponderados al uso principal correspondiente, en el siguiente cuadro se detallan los valores aplicables en cada caso en función del uso y tipología dominante, a la que se asignará el valor 1,00.

USOS Y TIPOLOGÍAS	VPPB	VPPL	VLC	VLUH	VLUA	TERCIARIO LOCALES	TERCIARIO EDIFICIO	IND
VPPB Básica	**1,00**	0,58	0,58	0,55	0,50	0,67	0,63	0,92
VPPL Precio Limitado	1,72	**1,00**	1,00	0,95	0,87	1,16	1,09	1,59
VLC Vivienda libre colectiva	1,72	1,00	**1,00**	0,95	0,87	1,16	1,09	1,59
VLU Vivienda libre unifamiliar en hilera	1,81	1,05	1,05	**1,00**	0,91	1,22	1,14	1,67
VLU Vivienda libre unifamiliar aislada	1,98	1,15	1,15	1,10	**1,00**	1,34	1,25	1,83
Terciario Locales	1,48	0,86	0,86	0,82	0,75	**1,00**	0,93	1,37
Terciario Edificio	1,59	0,92	0,92	0,88	0,80	1,07	**1,00**	1,46
IND Naves	1,09	0,63	0,63	0,60	0,55	0,73	0,68	**1,00**

4.7 USOS DEL SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN.

4.7.1 DETERMINACIONES.

Conforme al artículo 35.2-d) de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid, el Plan General establece con carácter de Determinación Estructurante el régimen de usos en Suelo No Urbanizable de Protección.

Dicho régimen se detalla en el Título 10 de la Normativa Urbanística, e integra los siguientes grupos de determinaciones:

1. Definición de usos ordinarios y excepcionales.
2. Régimen de admisibilidad de los usos excepcionales.
3. Condiciones particulares de los usos.

4.7.2 USOS ORDINARIOS EN SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN.

Los propietarios de Suelo No Urbanizable de Protección tienen derecho a usar, disfrutar y disponer de sus terrenos conforme a su naturaleza rústica, pudiendo destinarlos sin restricciones urbanísticas a cualesquiera usos no constructivos vinculados a la utilización racional de los

recursos naturales y que no alteren la naturaleza rústica de los terrenos, tales como la explotación agrícola, ganadera, forestal, piscícola y cinegética, así como las actividades científicas, educativas, deportivas, recreativas, turísticas y similares que sean propias del Suelo No Urbanizable de Protección.

4.7.3 USOS EXCEPCIONALES EN SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN.

Conforme al artículo 29 de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid, la normativa urbanística incluye la relación de los usos, obras, construcciones e instalaciones que, excepcionalmente, pueden considerarse permitidas o autorizables en cada categoría de Suelo No Urbanizable de Protección, sin perjuicio de las restricciones que se imponen en algunas de ellas.

4.7.4 CONDICIONES PARTICULARES DE LOS USOS EN SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN.

Se detallan en el Título 10 de la Normativa Urbanística.

4.8 DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA

4.8.1 INSTRUMENTOS QUE ESTABLECEN LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

La ordenación pormenorizada del suelo urbano y urbanizable se establece desde el Plan General conforme a lo siguiente:

1. SUELO URBANO. Conforme al artículo 35.4-a de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid, el presente Plan General establece la ordenación pormenorizada de la totalidad del suelo urbano, sin perjuicio de su posible modificación mediante Plan Parcial de Reforma Interior (art. 47.3 LSCM), o ajuste mediante estudio de detalle (art. 53 LSCM).

   Como excepción, la ordenación pormenorizada de los ámbitos de actuación en suelo urbano no consolidado AA-10, AA-27 y AA-28, se remite a Plan parcial de Reforma Interior (art. 47.1 LSCM).

2. SUELO URBANIZABLE. La ordenación pormenorizada de los distintos sectores se remite a Plan Parcial conforme al artículo 47.1 LSCM.

4.8.2 CONFORMACIÓN ESPACIAL.

4.8.2.1 DETERMINACIÓN DE ALINEACIONES.

En Suelo Urbano, el presente Plan General establece una definición exhaustiva de las alineaciones mediante su representación gráfica en los planos de la serie PO-4, de Ordenación del Suelo Urbano, a escala 1/1.000. Como criterio general, se respetan las alineaciones consolidadas por la edificación y/o por los cerramientos. En aquellos casos donde se establece algún retranqueo, o en viarios de nueva apertura, la definición gráfica de las alineaciones se apoya con una acotación referenciada a elementos existentes, para posibilitar la translación sobre el terreno de la nueva línea planteada.

Las alineaciones establecidas por el presente Plan podrán ser ajustadas mediante Estudio de Detalle, siempre y cuando se respeten sus criterios básicos de trazado y anchura.

4.8.2.2 DETERMINACIÓN DE RASANTES

En Suelo Urbano, la determinación de rasantes en la red viaria queda establecida de manera diferenciada en función de a cuál de las situaciones siguientes sea asimilable cada caso:

1. Para el viario en Suelo Urbano Consolidado que en el momento de la aprobación definitiva del presente Plan General se encuentre ya debidamente urbanizado, las rasantes oficiales serán aquellas que estén materializadas.
2. Para aquellas calles carentes de urbanización, también en Suelo Urbano, el presente Plan General establece la definición de las rasantes mediante su señalamiento gráfico en los

planos de la serie PO-4, de Ordenación del Suelo Urbano a escala 1/1.000. En estos planos se define la cota altimétrica que ha de tener el pavimento terminado de estos viarios en sus puntos clave, debiéndose establecer entre ellos las rasantes con criterios de pendiente uniforme.

4.8.3 USOS PORMENORIZADOS

4.8.3.1 CALIFICACIÓN URBANÍSTICA

Mediante la calificación, el planeamiento asigna a cada zona del suelo urbano un uso pormenorizado principal y los usos pormenorizados compatibles, en su caso.

El Plano de Ordenación PO-5 del Plan General concreta esta asignación de usos sobre las parcelas incluidas en los ámbitos donde el Plan General establece la ordenación pormenorizada.

4.8.3.2 ADMISIBILIDAD Y COMPATIBILIDAD.

En Suelo Urbano, el Plan General establece los usos predominantes, compatibles y prohibidos, también mediante su indicación expresa entre las determinaciones de uso de las ordenanzas zonales correspondientes.

En el Suelo Urbanizable, el Plan General regula también estas condiciones a través de las fichas individualizadas que para cada ámbito y sector se incluyen en el Fichero Normativo del Plan General. En ellas se establece, junto al uso global asignado, el listado de usos compatibles admisibles; bien mediante la asignación específica de parte de la edificabilidad del sector, bien mediante la posibilidad de compatibilización al establecer los usos pormenorizados en el correspondiente Plan Parcial.

4.8.4 ZONAS URBANÍSTICAS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Conforme al artículo 40 de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid, el Plan General establece en el Suelo Urbano una serie de Zonas Urbanísticas de Ordenación Pormenorizada para las que se establece, de manera diferenciada, una determinada Norma Zonal; entendiendo por tal un determinado tipo de regulación adecuado a las características de las áreas urbanas consolidadas y a las nuevas áreas de crecimiento o ensanche que se proponen, definiendo los parámetros de ordenación propios de cada una de ellas.

El ámbito de aplicación de cada una de estas Normas Zonales se recoge en los planos de ordenación de la serie nº 4 del presente Plan General. Su definición y características, así como las condiciones particulares de uso, aprovechamiento y edificación dentro de sus ámbitos respectivos, se incluye en el capítulo 12 de la Normativa Urbanística.

La siguiente tabla recoge el listado de las diferentes zonas que se establecen.

ZONAS DE ORDENACIÓN Y NORMAS ZONALES

CÓDIGO	NOMBRE / TIPOLOGÍA	USO PRINCIPAL
R-1	CASCO TRADICIONAL	Residencial
R-2	VIVIENDA COLECTIVA	Residencial
R-3	VIVIENDA UNIFAMILIAR EN HILERA	Residencial
R-4	VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA	Residencial
T	TERCIARIO	Terciario
IN-1	PEQUEÑOS TALLERES, ALMACENES E INDUSTRIAS	Industrial
IN-2	PEQUEÑA INDUSTRIA ADOSADA O EN MINIPOLÍGONOS	Industrial
IN-3	INDUSTRIAS AISLADAS Y PAREADAS	Industrial
IN-4	INDUSTRIAS Y ALMACENES DE TAMAÑO MEDIO	Industrial
IN-5	INDUSTRIA ESCAPARATE	Industrial
IN-6	TERCIARIO INDUSTRIAL	Industrial
EQ	EQUIPAMIENTO	Dotacional
EL	ESPACIOS LIBRES	Zonas Verdes
IF	INFRAESTRUCTURAS	Infraestructuras

4.8.5 NORMAS ZONALES

Las determinaciones propias de cada Norma Zonal se recogen en el capítulo 12 de la Normativa Urbanística, indicando para cada zona:

1. La asignación de la tipología edificatoria y su regulación mediante condiciones de edificación específicas establecidas en la propia ordenanza.
2. La asignación de la intensidad de uso del suelo o edificabilidad, expresada de forma numérica en metros cuadrados construibles por cada metro cuadrado de superficie de los terrenos; si bien para algunas ordenanzas se expresa de forma volumétrica, definiendo el sólido capaz mediante parámetros tales como altura, fondo edificable, distancias a linderos, área de movimiento y otros análogos. La definición y regulación de estos parámetros se detalla en el Título 5 de la presente Normativa Urbanística.
3. La asignación del uso pormenorizado del suelo, adscribiendo los usos definidos en el apartado 4.4 de la normativa a las categorías de predominante, compatible y prohibido. La regulación de estos usos se establece mediante la remisión a las condiciones señaladas para cada uno de ellos en el apartado 4.5 y siguientes, también de la Normativa Urbanística del Plan General.

4.8.6 REDES PÚBLICAS LOCALES.

Con carácter de Determinación de Ordenación Pormenorizada, el presente Plan General establece en Suelo Urbano la definición de las Redes Públicas Locales, conforme al artículo 42.6-c) de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid. Se trata del conjunto de dotaciones urbanísticas al servicio de las distintas Áreas Homogéneas, completando el papel de las Redes Estructurantes en el conjunto del municipio.

4.8.7 DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE EJECUCIÓN Y ESTABLECIMIENTO DEL SISTEMA DE ACTUACIÓN.

Con carácter de Determinación de Ordenación Pormenorizada, y conforme al artículo 99.1 de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid, el presente Plan General establece la delimitación de Unidades de Ejecución sobre el Suelo Urbano No Consolidado, de tal manera que la totalidad de cada Ámbito de Actuación definido en esta clase de suelo será una única Unidad de Ejecución.

En cuanto a los sistemas de actuación y otras condiciones de gestión, se definen para cada ámbito en las correspondientes fichas del Fichero Normativo.

5. CUADROS DE CARACTERÍSTICAS

El presente capítulo recoge una serie de cuadros con la cuantificación de la propuesta del Plan General y las características cuantitativas básicas de los sectores y ámbitos de ordenación establecidos. Son los siguientes:

1. Cuadros síntesis de cuantificación del Plan General.
2. Clasificación del suelo.
3. Áreas Homogéneas en Suelo Urbano.
4. Ámbitos de Actuación en Suelo Urbano No Consolidado.
5. Ámbitos de Actuación en Suelo Urbano Consolidado.
6. Sectores de Suelo Urbanizable Sectorizado.

5.1 CUADROS SÍNTESIS DE CUANTIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL

RESUMEN DEL PGOU DE ARGANDA DEL REY

PLANEAMIENTO VIGENTE	
Población	56.386
Fecha Normativa vigente	08/04/1999
Tipo normativa	PGOU
Viviendas construidas (Censo 2011)	20.460
Viviendas no construidas (SUNC)	2.799
Total viviendas planeamiento vigente (SUC+SUNC)	24.804

768 Viviendas descontadas, ya existentes en APD-8 (UE-124)

PGOU						
Clase de Suelo	Categoría	Tipo/Uso	Superficie (m2s)	% superficie	Edificabilidad (m2c)	Nº aprox. Viviendas
Suelo Urbano	Consolidado		8.505.192	10,60%	5.484.648	21.237
	No Consolidado		914.752	1,14%	26.948	3.567
TOTAL URBANO			**9.419.943**	**11,74%**	**5.511.597**	**24.804**
Suelo Urbanizable	Sectorizado	Residencial Mixto	801.635	1,00%	379.168	3.954
		Actividades económicas	4.451.564	5,55%	2.101.616	
	Subtotal sectorizado		5.253.199	6,55%	2.480.784	3.954
	No Sectorizado		2.576.760	3,21%		
TOTAL URBANIZABLE			**7.829.959**	**9,76%**	**2.480.784**	**3.954**
Suelo No Urbanizable de Protección	Legislación		44.227.176	55,11%		
	Planeamiento		18.778.770	23,40%		
TOTAL NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN			**63.005.946**	**78,51%**		
TOTAL PROPUESTA			**80.255.848**	**100,00%**	**7.992.381**	**28.758**

COMPARATIVA		
Clase y categoría	Planeamiento vigente	Plan General
	m2s	m2s
Urbano	9.473.960	9.419.943
Urbanizable	4.459.811	7.829.959
No Urbanizable	66.322.077	63.005.946
TOTAL	80.255.848	80.255.848

Se tienen en cuenta las VPP/VIS

TABLA RESUMEN SECTORES DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO									
Nombre	Uso global	Superficie total (m2s)	Superficie edificable (m2c)	Superficie edificable residencial (m2c)		Densidad bruta (viv/Ha)*	Nº aprox. Viviendas		Ordenación Pormenorizada
				Libre	Protegida		Libres	Protegidas	
SUS-R1	RESIDENCIAL	223.037	115.154	52.971	62.183	50	381	734	NO
SUS-R2	RESIDENCIAL	206.747	106.744	49.102	57.641	50	353	680	NO
SUS-R3	RESIDENCIAL	161.068	83.159	38.253	44.906	50	275	530	NO
SUS-R4	RESIDENCIAL	210.783	106.792	64.699	42.093	47	549	451	NO
TOTAL RESIDENCIAL		**801.635**	**411.849**						
SUS-T1	TERCIARIO	256.074	149.618	-	-	-	-	-	NO
TOTAL TERCIARIO		**256.074**	**149.618**						
SUS-I1	INDUSTRIAL	407.110	268.933	-	-	-	-	-	NO
SUS-I2	INDUSTRIAL	319.856	211.294	-	-	-	-	-	NO
SUS-I3	INDUSTRIAL	87.511	57.809	-	-	-	-	-	NO
SUS-I4	INDUSTRIAL LOGÍSTICO	2.766.590	1.099.501	-	-	-	-	-	NO
SUS-I5	INDUSTRIAL LOGÍSTICO	453.603	197.138	-	-	-	-	-	NO
TOTAL INDUSTRIAL		**4.034.670**	**1.834.676**						
SUS-E1	CAMPUS EMPRESARIAL	160.820	84.642	-	-	-	-	-	NO
TOTAL DOTACIONAL		**160.820**	**84.642**						
TOTALES		**5.253.199**	**2.480.784**	**205.025**	**206.824**		**1.558**	**2.396**	
				411.849			**3.954**		

5.2 CLASIFICACIÓN DEL SUELO

CLASE DE SUELO	SUPERFICIE TOTAL m²
SUELO URBANO CONSOLIDADO	8.505.192
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	914.752
TOTAL SUELO URBANO	**9.419.943**
SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO	5.253.199
SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO	2.576.760
TOTAL SUELO URBANIZABLE	**7.829.959**
SNUP-01 Zonas B1 y B2 del Parque Regional del Sureste	2.089.284
SNUP-02 Zona D del Parque Regional del Sureste	15.681.020
Zona D1	1.274.360
Zona D2	8.373.750
Zona D3	6.032.910
SNUP-03 Zona E del Parque Regional del Sureste	6.254.859
Zona E1	1.639.579
Zona E2	4.615.280
SNUP-04 Zona F1 del Parque Regional del Sureste	3.203.560
SNUP-05 Red Natura 2000	2.100.180
SNUP-06 Hábitats Naturales inventariados	5.189.250
SNUP-07 Protección forestal y de montes	3.334.520
SUNP-08 Vías pecuarias	1.265.232 *
SNUP-09 Zonas inundables	2.201.950
SNUP-10 Infraestruturas	4.172.553
Infraestructura viaria	4.054.820
Infraestructura ferroviaria	117.733
SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN SECTORIAL	44.227.176
SNUP-11 Protección de vegas y regadíos	1.079.070
SNUP-12 Protección del paisaje agrario tradicional	17.699.700
SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN URBANÍSTICA	18.778.770
TOTAL SUELO NO URBANIZABLE	**63.005.946**
TOTAL TÉRMINO MUNICIPAL	**80.255.848**

5.3 ÁREAS HOMOGÉNEAS EN SUELO URBANO

ÁREAS HOMOGÉNEAS - DATOS INICIALES													
	NOMBRE	USO GLOBAL	ÁREA HOMOGÉNEA TOTAL m²s	ÁMBITOS DE ACTUACIÓN m²s	REDES GENERALES m²s	REDES SUPRA m²s	SUPERFICIE AH NETA INICIAL m²s	EDIFICABILIDAD LUCRATIVA m²c	COFICIENTE EDIFICABILIDAD m²c/m²s	APROVECHAMIENTO HOMOGENEIZADO m²cuc	COFICIENTE APROVECHAMIENTO m²cuc/m²s	REDES LOCALES EXISTENTES m²s	ESTÁNDAR REDES LOCALES EXISTENTE m²s/100 m²c
AH-1	CASCO DE ARGANDA	RESIDENCIAL COMPACTO	1.397.632,29	52.149,19	134.301,60	19.750,08	1.191.431,42	1.325.011,42	1,1121	1.332.322,30	1,1183	575.963,65	43,47
AH-2	NÚCLEO DE LOS VILLARES	RESIDENCIAL COMPACTO	533.888,85	0,00	15.847,00	4.658,09	513.383,76	239.305,21	0,4661	232.995,40	0,4538	141.351,58	59,07
AH-3	LA POVEDA	RESIDENCIAL COMPACTO	372.405,96	18.709,46	5.586,75	16.370,05	331.739,71	274.903,04	0,8287	277.851,85	0,8376	121.400,31	44,16
AH-4	ÁREA DE CENTRALIDAD	RESIDENCIAL ENSANCHE	131.541,41	0,00	11.205,35	2.519,97	117.816,09	258.137,59	2,1910	256.354,08	2,1759	66.718,99	25,85
AH-5	VALDELARCIPRESTE	RESIDENCIAL ENSANCHE	571.786,83	0,00	43.548,93	138.661,50	389.576,41	314.645,00	0,8077	313.949,08	0,8059	257.363,41	81,79
AH-6	CERRO DE LA PERLITA	RESIDENCIAL ENSANCHE	267.258,01	0,00	101.494,83	0,00	165.763,18	138.395,20	0,8349	127.742,20	0,7706	87.103,58	62,94
AH-7	CERRO DE LA CASTAÑA	RESIDENCIAL ENSANCHE	171.311,61	0,00	36.287,03	489,32	134.535,26	84.837,53	0,6306	82.532,77	0,6135	71.560,70	84,35
AH-8	EL GRILLERO	RESIDENCIAL ENSANCHE	231.675,13	0,00	21.932,80	12.868,33	196.874,00	119.108,79	0,6050	103.859,00	0,5275	110.194,30	92,52
AH-9	ENSANCHE DE LOS VILLARES	RESIDENCIAL ENSANCHE	469.811,01	0,00	98.299,00	0,00	371.512,01	199.081,68	0,5359	205.119,53	0,5521	171.979,17	86,39
AH-10	EL GUIJAR	RESIDENCIAL ENSANCHE	309.505,62	0,00	62.438,66	2.816,48	244.250,47	138.209,40	0,5659	126.784,79	0,5191	68.700,77	49,71
AH-11	INDUSTRIAL NORTE	INDUSTRIAL	1.969.190,00	103.737,61	25.688,94	41.019,51	1.798.743,94	1.125.082,69	0,6255	1.125.082,69	0,6255	336.923,28	29,95
AH-12	INDUSTRIAL SUR	INDUSTRIAL	2.212.084,44	56.879,37	62.558,05	13.010,58	2.079.636,44	1.168.368,22	0,5618	1.209.512,34	0,5816	474.937,01	40,65
AH-13	INDUSTRIAL LA POVEDA	INDUSTRIAL	152.773,76	7.271,46	5.193,00	38.628,09	101.681,20	30.623,83	0,3012	30.623,83	0,3012	59.947,20	195,75
AH-14	INDUSTRIA EN CONVERSIÓN	INDUSTRIAL-RESIDENCIAL	67.801,02	67.797,42	0,00	0,00	67.801,02	41.775,95	0,6162	26.318,85	0,3882	6.888,29	16,49
AH-15	DOTACIONES SINGULARES	DOTACIONAL	124.591,47	0,00	122.353,58	0,00	2.237,89	0,00	0,0000	0,00	0,0000	2.237,89	No procede
AH-16	EL ROMERAL	RESIDENCIAL ENSANCHE	21.667,18	756,56	0,00	846,72	20.063,89	9.659,32	0,4814	9.659,32	0,4814	3.965,02	41,05
AH-17	CALLE SAN SEBASTIÁN	TERCIARIO	29.263,97	25.924,89	0,00	677,00	28.586,97	17.503,43	0,6123	11.986,04	0,4193	2.656,00	15,17
TOTALES			**9.034.188,57**	**333.225,96**	**746.735,53**	**292.315,72**	**7.755.633,67**	**5.484.648,30**	**0,7072**	**5.472.694,07**	**0,7056**	**2.559.891,16**	**46,67**

ÁREAS HOMOGÉNEAS - DATOS FINALES TOTALES										
	NOMBRE	TOTAL AH NETA FINAL m²s	EDIFICABILIDAD LUCRATIVA ACTUACIONES m²c	EDIFICABILIDAD LUCRATIVA FINAL AH m²c	COFICIENTE EDIFICABILIDAD FINAL m²c/m²s	APROVECHAMIENTO HOMOGENEIZADO FINAL m²cuc	COFICIENTE APROVECHAMIENTO FINAL m²cuc/m²s	SUPERFICIE RRLL - ACTUACIONES m²s	SUPERFICIE RRLL - FINAL AH m²s	ESTÁNDAR RRLL TOTAL AH m²s/100 m²c
AH-1	CASCO DE ARGANDA	1.243.580,61	58.386,55	1.383.397,98	1,11	1.390.526,51	1,12	34.658,72	610.622,38	44,14
AH-2	NÚCLEO DE LOS VILLARES	513.383,76	0,00	239.305,21	0,47	232.995,40	0,45	0,00	141.351,58	59,07
AH-3	LA POVEDA	350.449,16	15.200,27	290.103,31	0,83	290.483,51	0,83	10.650,89	132.051,20	45,52
AH-4	ÁREA DE CENTRALIDAD	117.816,09	0,00	258.137,59	2,19	256.354,08	2,18	0,00	66.718,99	25,85
AH-5	VALDELARCIPRESTE	389.576,41	0,00	314.645,00	0,81	313.949,08	0,81	0,00	257.363,41	81,79
AH-6	CERRO DE LA PERLITA	165.763,18	0,00	138.395,20	0,83	127.742,20	0,77	0,00	87.103,58	62,94
AH-7	CERRO DE LA CASTAÑA	134.535,26	0,00	84.837,53	0,63	82.532,77	0,61	0,00	71.560,70	84,35
AH-8	EL GRILLERO	196.874,00	0,00	119.108,79	0,61	103.859,00	0,53	0,00	110.194,30	92,52
AH-9	ENSANCHE DE LOS VILLARES	371.512,01	0,00	199.081,68	0,54	205.119,53	0,55	0,00	171.979,17	86,39
AH-10	EL GUIJAR	244.250,47	0,00	138.209,40	0,57	126.784,79	0,52	0,00	68.700,77	49,71
AH-11	INDUSTRIAL NORTE	1.902.481,55	0,00	1.125.082,69	0,59	1.176.972,22	0,62	14.768,43	351.691,71	31,26
AH-12	INDUSTRIAL SUR	2.136.515,81	0,00	1.168.368,22	0,55	32.404,27	0,02	10.161,49	485.098,50	41,52
AH-13	INDUSTRIAL LA POVEDA	108.952,66	2.189,98	32.813,81	0,30	32.813,81	0,30	9.090,51	69.037,71	210,39
AH-14	INDUSTRIA EN CONVERSIÓN	135.598,45	26.317,45	26.317,45	0,19	26.317,45	0,19	7.895,24	7.895,24	30,00
AH-15	DOTACIONES SINGULARES	2.237,89	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.237,89	No procede
AH-16	EL ROMERAL	20.820,45	0,00	9.659,32	0,46	9.659,32	0,46	756,56	4.721,58	48,88
AH-17	CALLE SAN SEBASTIÁN	54.511,86	10.790,12	10.790,12	0,20	10.869,87	0,20	3.237,04	3.237,04	30,00
TOTALES		**8.088.859,63**	**112.884,37**	**5.538.253,29**	**0,68**	**4.419.383,81**	**0,55**	**91.218,87**	**2.641.565,74**	**47,70**

5.4 ÁMBITOS DE ACTUACIÓN EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

SUNC - PARÁMETROS DE APROVECHAMIENTO															
ÁMBITO	NOMBRE	USO GLOBAL	SUPERFICIE (m^2s)	EDIFICABILIDAD (m^2c)	COEF. EDIFIC. (m^2c/m^2s)	EDIFIC. HOMOGENEIZADA (m^2cuc)	COEFICIENTE EDIFIC. (m^2cuc/m^2s)	EDIFIC. RESIDENCIAL m^2c	EDIFIC. VPP m^2c	EDIFIC. VL m^2c	EDIFIC. TERCIARIO	EDIFIC. INDUSTRIAL	EDIFIC. DOTACIONAL PRIVADO	Nº VIVIENDAS	DENSIDAD (viv./ha.)
AA-01	CALLEJÓN DE LA CAL	RESIDENCIAL COMPACTO	3.164,87	2.399,06	0,7580	2.284,82	0,72	2.399,06	0,00	2.399,06	0,00	0,00	0,00	17	63
AA-02	AVENIDA DEL NIÑO JESÚS	RESIDENCIAL COMPACTO	8.282,37	6.024,19	0,7274	5.737,33	0,69	6.024,19	0,00	6.024,19	0,00	0,00	0,00	43	63
AA-03	TRAVESÍA DE SIERRA MORENA	RESIDENCIAL COMPACTO	2.481,19	2.078,15	0,8376	2.078,15	0,84	2.078,15	0,00	2.078,15	0,00	0,00	0,00	15	60
AA-04	CALLE MONTE CALLEJA	RESIDENCIAL COMPACTO	3.022,31	2.531,37	0,8376	2.531,37	0,84	2.531,37	0,00	2.531,37	0,00	0,00	0,00	18	60
AA-06	CALLE MONTE ROSA	RESIDENCIAL COMPACTO	2.587,88	2.167,50	0,8376	2.167,50	0,84	2.167,50	0,00	2.167,50	0,00	0,00	0,00	15	60
AA-09	FACOSA CALLE	INDUSTRIAL	55.715,93	32.404,27	0,5816	32.404,27	0,58	0,00	0,00	0,00	0,00	32.404,27	0,00	0	0
AA-10	CALLE SAN SEBASTIÁN	TERCIARIO	26.601,89	10.790,12	0,4056	10.869,87	0,41	4.316,05	1.294,81	3.021,23	5.395,06	0,00	1.079,01	36	14
AA-11	FRENTE HUTCHINSON	INDUSTRIAL	13.498,59	5.781,71	0,4283	8.443,13	0,63	0,00	0,00	0,00	5.781,71	0,00	0,00	0	0
AA-12	ESTACIÓN DE LA POVEDA	INDUSTRIAL	7.271,46	2.189,98	0,3012	2.189,98	0,30	0,00	0,00	0,00	0,00	2.189,98	0,00	0	0
AA-14	CALLE GOLETA	RESIDENCIAL COMPACTO	17.000,98	19.193,75	1,1290	19.011,40	1,12	17.274,37	0,00	17.274,37	1.919,37	0,00	0,00	123	73
AA-15	NAVE GLORIETA MORATA	RESIDENCIAL COMPACTO	709,33	793,21	1,1183	793,21	1,12	793,21	0,00	793,21	0,00	0,00	0,00	6	80
AA-16	APARCAMIENTO CALLES SILOS	RESIDENCIAL COMPACTO	2.875,59	3.215,64	1,1183	3.215,64	1,12	3.215,64	0,00	3.215,64	0,00	0,00	0,00	23	80
AA-18-1	ARROYO DE VILCHES - 1	INDUSTRIAL	33.284,35	9.882,99	0,2969	9.882,99	0,30	0,00	0,00	0,00	0,00	9.882,99	0,00	0	0
AA-19	CALLE MARÍA ZAYAS	RESIDENCIAL COMPACTO	3.874,11	4.332,24	1,1183	4.332,24	1,12	4.332,24	0,00	4.332,24	0,00	0,00	0,00	31	80
AA-20	SOLAR CALLE REAL	RESIDENCIAL COMPACTO	2.303,89	2.576,33	1,1183	2.576,33	1,12	2.576,33	0,00	2.576,33	0,00	0,00	0,00	20	86
AA-21	CALLE DE LA POZA	RESIDENCIAL COMPACTO	2.358,26	2.637,13	1,1183	2.637,13	1,12	2.637,13	0,00	2.637,13	0,00	0,00	0,00	20	83
AA-22	TRANSFORMACION NAVES CALLE ORIENTE	RESIDENCIAL COMPACTO	3.009,57	3.365,46	1,1183	3.365,46	1,12	3.365,46	0,00	3.365,46	0,00	0,00	0,00	25	83
AA-23	CALLE DE NEPTUNO	RESIDENCIAL COMPACTO	2.262,14	2.529,65	1,1183	2.529,65	1,12	2.529,65	0,00	2.529,65	0,00	0,00	0,00	19	83
AA-24	PUERTA DEL CAMPO	RESIDENCIAL COMPACTO	5.447,65	6.091,85	1,1183	6.091,85	1,12	6.091,85	0,00	6.091,85	0,00	0,00	0,00	45	83
AA-26	BODEGAS CASTEJÓN - 1	RESIDENCIAL COMPACTO	1.877,18	2.099,16	1,1183	2.099,16	1,12	2.099,16	0,00	2.099,16	0,00	0,00	0,00	16	83
AA-27	BODEGAS CASTEJÓN - 2	RESIDENCIAL COMPACTO	9.485,06	10.606,70	1,1183	10.606,70	1,12	10.606,70	0,00	10.606,70	0,00	0,00	0,00	79	83
AA-28	CALLE PALMERA	RESIDENCIAL COMPACTO	67.797,42	26.317,45	0,3882	26.317,45	0,39	26.317,45	0,00	26.317,45	0,00	0,00	0,00	202	30
AA-29	CAMINO DEL PUENTE VIEJO	INDUSTRIAL	11.225,12	7.021,12	0,6255	7.021,12	0,63	0,00	0,00	0,00	0,00	7.021,12	0,00	0	0
APD-1	VACANTE EL GUIJAR	INDUSTRIAL	48.809,89	26.948,38	0,5521	27.807,05	0,60	0,00	0,00	0,00	0,00	26.948,38	0,00	0	0
APD-2	EL CAÑAL	INDUSTRIAL	72.633,00	37.277,10	0,5132	37.277,10	0,51	0,00	0,00	0,00	0,00	37.277,10	0,00	0	0
APD-3	LA ESTRELLA	INDUSTRIAL	135.814,57	56.275,38	0,4144	64.935,13	0,48	0,00	0,00	0,00	0,00	56.275,38	0,00	0	0
APD-4	ÁREA DE CENTRALIDAD	RESIDENCIAL	160.527,50	258.137,69	1,6081	252.118,65	1,57	235.843,80	44.534,10	191.309,70	22.293,89	0,00	0,00	2.675	167
APD-5	RONDA DE LOS ALMENDROS	RESIDENCIAL	2.899,15	2.292,75	0,7908	2.292,75	0,79	2.292,75	0,00	2.292,75	0,00	0,00	0,00	18	61
APD-6	MANZANA C/ SILOS - DE LA HOZ	RESIDENCIAL	5.864,58	15.372,09	2,6212	15.372,09	3,00	15.372,09	15.372,09	0,00	0,00	0,00	0,00	118	231
APD-7	DUERO	INDUSTRIAL	85.960,99	44.842,89	0,5217	51.394,40	0,60	0,00	0,00	0,00	16.235,54	28.607,35	0,00	0	0
APD-8	P.U. TETRAPAK	INDUSTRIAL	116.104,89	64.822,82	0,5583	73.130,35	0,63	0,00	0,00	0,00	0,00	64.822,82	0,00	0	0
TOTAL SUNC			**914.751,71**	**672.998,13**		**169.186,76**		**354.864,16**	**61.201,00**	**293.663,15**	**51.625,57**	**265.429,39**	**1.079,01**	**3.563**	

SUNC – REDES LOCALES							
ÁMBITO	NOMBRE	EDIFICABILIDAD (m^2c)	RED LOCAL EL+ZV (m^2)	RL EQUIPAMIENTOS (m^2)	RL INFRAESTRUCTURAS (m^2)	TOTAL REDES LOCALES	RATIO $m^2s/100\ m^2c$
AA-01	CALLEJÓN DE LA CAL	2.399,06	1.392,50	0,00	983,95	2.376,45	99,06
AA-02	AVENIDA DEL NIÑO JESÚS	6.024,19	1.489,51	415,95	2.677,01	4.582,47	76,07
AA-03	TRAVESÍA DE SIERRA MORENA	2.078,15	460,36	0,00	187,20	647,56	31,16
AA-04	CALLE MONTE CALLEJA	2.531,37	393,63	0,00	386,92	780,55	30,84
AA-06	CALLE MONTE ROSA	2.167,50	377,45	0,00	844,41	1.221,86	56,37
AA-09	FACOSA CALLE	32.404,27	0,00	0,00	8.998,05	8.998,05	27,77
AA-10	CALLE SAN SEBASTIÁN	10.790,12	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
AA-11	FRENTE HUTCHINSON	5.781,71	0,00	0,00	4.894,25	4.894,25	84,65
AA-12	ESTACIÓN DE LA POVEDA	2.189,98	1.397,86	0,00	1.416,36	2.814,22	128,50
AA-14	CALLE GOLETA	19.193,75	6.507,00	2.582,00	2.401,02	11.490,02	59,86
AA-15	NAVE GLORIETA MORATA	793,21	448,46	0,00	0,00	448,46	56,54
AA-16	APARCAMIENTO CALLES SILOS	3.215,64	1.133,86	0,00	0,01	1.133,87	35,26
AA-18-1	ARROYO DE VILCHES - 1	9.882,99	11.528,70	0,00	2.016,82	13.545,52	137,06
AA-19	CALLE MARÍA ZAYAS	4.332,24	1.987,00	0,00	978,11	2.965,11	68,44
AA-20	SOLAR CALLE REAL	2.576,33	796,43	0,00	0,00	796,43	30,91
AA-21	CALLE DE LA POZA	2.637,13	1.116,00	0,00	44,72	1.160,72	44,01
AA-22	TRANSFORMACION NAVES CALLE ORIENTE	3.365,46	695,87	0,00	681,72	1.377,59	40,93
AA-23	CALLE DE NEPTUNO	2.529,65	318,30	0,00	1.088,26	1.406,56	55,60
AA-24	PUERTA DEL CAMPO	6.091,85	3.474,00	0,00	287,65	3.761,65	61,75
AA-26	BODEGAS CASTEJÓN - 1	2.099,16	1.255,04	0,00	0,18	1.255,22	59,80
AA-27	BODEGAS CASTEJÓN - 2	10.606,70	1.255,04	0,00	7.608,06	8.863,10	83,56
AA-28	CALLE PALMERA	26.317,45	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
AA-29	CAMINO DEL PUENTE VIEJO	7.021,12	461,18	0,00	3.105,25	3.566,43	50,80
APD-1	VACANTE EL GUIJAR	26.948,38	0,00	0,00	5.379,70	5.379,70	19,96
APD-2	EL CAÑAL	37.277,10	6.920,00	2.768,00	21.526,00	31.214,00	83,74
APD-3	LA ESTRELLA	56.275,38	10.936,51	5.676,30	27.756,76	44.369,57	78,84
APD-4	ÁREA DE CENTRALIDAD	258.137,69	48.018,60	14.135,97	18.475,38	80.629,95	31,24
APD-5	RONDA DE LOS ALMENDROS	2.292,75	0,00	0,00	971,65	971,65	42,38
APD-6	MANZANA C/ SILOS - DE LA HOZ	15.372,09	0,00	0,00	1.904,05	1.904,05	12,39
APD-7	DUERO	44.842,89	6.726,44	1.040,00	15.847,68	23.614,12	52,66
APD-8	P.U. TETRAPAK	64.822,82	0,00	0,00	24.206,01	24.206,01	37,34
TOTAL SUNC		**672.998,13**	**109.089,74**	**26.618,22**	**154.667,18**	**290.375,13**	**43,15**

5.5 ÁMBITOS DE ACTUACIÓN EN SUELO URBANO CONSOLIDADO

ÁMBITO	NOMBRE	USO GLOBAL	SUPERFICIE (m^2s)	EDIFICABILIDAD (m^2c)	COEF. EDIFIC. (m^2c/m^2s)	RED LOCAL EL+ZV (m^2)	RL EQUIPAMIENTOS (m^2)	RL INFRAESTRUCTURAS (m^2)	TOTAL REDES LOCALES	RATIO $m^2s/100\ m^2c$
AA-05	ZONA VERDE CALLE PICOS DE EUROPA	DOTACIONES PÚBLICAS	1.040,08	0,00	0,0000	1.042,00	0,00	0,00	1.040,08	0,00
AA-07	ZONA VERDE BORONDO	DOTACIONES PÚBLICAS	5.619,78	0,00	0,0000	3.776,99	0,00	1.842,79	5.619,78	0,00
AA-08	TRAVESÍA SIERRA DE GATA	DOTACIONES PÚBLICAS	1.163,43	0,00	0,0000	0,00	0,00	1.163,43	1.163,43	0,00
AA-13	CALLE ANTONIO MACHADO	RESIDENCIAL COMPACTO	945,43	945,43	1,0000	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
AA-17	CRUCE M-300 / CALLE BREZO	INDUSTRIAL	20.406,61	13.774,46	0,6750	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
AA-18-2	ARROYO DE VILCHES - 2	INDUSTRIAL	20.172,72	12.767,83	0,6329	0,00	0,00	1.257,42	1.257,42	9,85
AA-25	URBANIZACIÓN EL ROMERAL	DOTACIONES PÚBLICAS	756,56	0,00	0,0000	756,56	0,00	0,00	756,56	0,00
TOTAL SUC AA			**50.104,61**	**27.487,72**		**5.575,55**	**0,00**	**4.263,64**	**9.837,27**	**35,79**

5.6 SECTORES DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

SECTOR	NOMBRE	USO GLOBAL	SUPERFICIE (m²s)	EDIFICABILIDAD TOTAL (m²c)	COEF. EDIFIC. MÁXIMO (m²c/m²s)	SUPERFICIE COMPUTABLE (m²s)	APROVECHAMIENTO TOTAL (m²cuc)	AP. UNITARIO (m²cuc/m²s)
SUS-R1	EL GUIJAR	RESIDENCIAL	223.037,00	115.154,04	0,5163	223.037,00	100.483,42	0,4505
SUS-R2	ENSANCHE POVEDA	RESIDENCIAL	206.747,00	106.743,51	0,5163	206.747,00	93.144,39	0,4505
SUS-R3	HOSPITAL	RESIDENCIAL	161.068,00	83.159,44	0,5163	161.068,00	72.564,92	0,4505
SUS-R4	GRILLERO-2	RESIDENCIAL	210.783,00	106.792,00	0,5066	210.783,00	94.962,70	0,4505
SUS-T1	EL VALLE	TERCIARIO	256.074,00	149.618,00	0,5843	232.391,00	104.697,61	0,4505
SUS-I1	LAS MONJAS	INDUSTRIAL	407.110,00	268.933,48	0,6606	407.110,00	183.412,63	0,4505
SUS-I2	CAMINO DEL PORCAL	INDUSTRIAL	319.856,00	211.294,21	0,6606	319.856,00	144.102,65	0,4505
SUS-I3	RONDA DEL SUR	INDUSTRIAL	87.511,00	57.809,04	0,6606	87.511,00	39.425,76	0,4505
SUS-I4	GALLINA BLANCA	INDUSTRIAL LOGÍSTICO	2.766.590,00	1.099.500,88	0,3974	2.766.590,00	1.246.413,88	0,4505
SUS-I5	EL HOYÓN	INDUSTRIAL LOGÍSTICO	453.603,00	197.137,99	0,4346	453.603,00	204.358,82	0,4505
SUS-E1	VALDEPENCAS	CAMPUS EMPRESARIAL	160.820,00	84.641,58	0,5263	160.820,00	72.453,19	0,4505
TOTAL SUS			**5.253.199,00**	**2.480.784,16**		**5.229.516,00**	**2.356.019,98**	**0,4505**

SECTOR	NOMBRE	EDIFIC. RESIDENCIAL m²c	EDIFIC. VPP m²c	EDIFIC. VIVIENDA LIBRE m²c	EDIFIC. TERCIARIO	EDIFIC. INDUSTRIAL	EDIFIC. DOTACIONAL PRIVADO	Nº VIVIENDAS	DENSIDAD (viv./ha.)	Nº VIV VPP	Nº VIV LIBRES	TOTAL REDES GENERALES (m²)	TOTAL REDES SUPRA (m²)	TOTAL GG+RRSS
SUS-R1	EL GUIJAR	103.638,64	62.183,18	41.455,45	11.515,40	0,00	0,00	1.115	50	734	381	68.707,40	0,00	68.707,40
SUS-R2	ENSANCHE POVEDA	96.069,16	57.641,50	38.427,66	10.674,35	0,00	0,00	1.034	50	680	353	25.563,00	5.760,89	31.323,89
SUS-R3	HOSPITAL	74.843,49	44.906,09	29.937,40	8.315,94	0,00	0,00	805	50	530	275	20.000,00	5.760,89	25.760,89
SUS-R4	GRILLERO-2	104.617,00	42.093,00	62.524,00	2.175,00	0,00	0,00	1.000	47	451	549	85.967,00	5.760,89	91.727,89
SUS-T1	EL VALLE	0,00	0,00	0,00	149.118,00	500,00	0,00	0	0	0	0	110.622,00	49.934,00	160.556,00
SUS-I1	LAS MONJAS	0,00	0,00	0,00	53.786,70	215.146,78	0,00	0	0	0	0	20.480,90	5.760,89	26.241,79
SUS-I2	CAMINO DEL PORCAL	0,00	0,00	0,00	42.258,84	169.035,37	0,00	0	0	0	0	68.707,40	5.760,89	74.468,29
SUS-I3	RONDA DEL SUR	0,00	0,00	0,00	11.561,81	46.247,23	0,00	0	0	0	0	68.707,40	5.760,89	74.468,29
SUS-I4	GALLINA BLANCA	0,00	0,00	0,00	26.031,50	921.787,25	151.682,13	0	0	0	0	843.940,00	220.983,00	1.064.923,00
SUS-I5	EL HOYÓN	0,00	0,00	0,00	0,00	197.137,99	0,00	0	0	0	0	50.037,83	0,00	50.037,83
SUS-E1	VALDEPENCAS	0,00	0,00	0,00	25.392,47	16.928,32	42.320,79	0	0	0	0	68.707,40	5.760,89	74.468,29
TOTAL SUS		**379.168,29**	**206.823,77**		**340.830,02**	**1.566.782,94**	**194.002,92**	**3.954,26**		**2.396**	**1.558**	**1.431.440,33**	**311.243,23**	**1.742.683,56**

6. PLANOS DE ORDENACIÓN

6.1 PLANOS DE ORDENACIÓN ESTRUCTURANTE Y PORMENORIZADA

PO-01	CLASIFICACIÓN DEL SUELO	1/15.000
PO-02	LEGISLACIÓN AMBIENTAL Y AFECCIONES SECTORIALES	1/15.000
PO-03	REDES PÚBLICAS ESTRUCTURANTES Y USOS GLOBALES	1/5.000
PO-04	ORDENACIÓN PORMENORIZADA - GENERAL	1/5.000
PO-05	ORDENACIÓN PORMENORIZADA – DETALLE (Hojas a-f)	1/2.000
PO-06	RED DE DOTACIONES PÚBLICAS	1/5.000
PO-07.1	CATÁLOGO DE BIENES Y ELEMENTOS PROTEGIDOS – Término Municipal	1/15.000
PO-07.2	CATÁLOGO DE BIENES Y ELEMENTOS PROTEGIDOS – Núcleo Urbano	1/2.000
PO-08	INVENTARIO DE CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES EN SNUP Y SUNS	1/15.000

6.2 PLANOS DE INFRAESTRUCTURAS

INF-1.1	RED DE ABASTECIMIENTO EXISTENTE (Hojas 1-2)	1/6.000
INF-1.2	RED DE ABASTECIMIENTO PROPUESTO (Hojas 1-3)	1/6.000, 1/7.000
INF-2.1	RED DE SANEAMIENTO EXISTENTE (Hojas 1-2)	1/6.000
INF-2.2	RED DE SANEAMIENTO PROPUESTO (Hojas 1-3)	1/6.000
INF-3.1	RED DE ENERGÍA ELÉCTRICA EXISTENTE (Hojas 1-4)	1/20.000, 1/6.000
INF-3.2	RED DE ENERGÍA ELÉCTRICA PROPUESTA (Hojas 1-4)	1/20.000, 1/6.000