



ACUERDO DEL CONSEJO DE GOBIERNO, DE 29 DE ABRIL DE 2026, POR EL QUE SE EMITE EL INFORME DE IMPACTO TERRITORIAL DEL AVANCE DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ARGANDA DEL REY.

Con fecha de 17 de marzo de 2023, el Ayuntamiento de Arganda del Rey presentó la solicitud para la emisión del correspondiente Informe de Impacto Territorial del Avance del Plan General de Ordenación Urbana.

El artículo 56 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, establece que el procedimiento de aprobación de los avances de instrumentos de planeamiento general estará sujeto, entre otros trámites, a la emisión por el Consejo de Gobierno de un Informe de Impacto Territorial de carácter preceptivo y vinculante, a propuesta del Consejero competente en materia de ordenación del territorio.

El Informe de Impacto Territorial analiza la incidencia del Avance sobre el municipio afectado y los municipios colindantes, sobre las dotaciones y equipamientos, las infraestructuras y servicios, las redes generales y supramunicipales de transporte, y cualesquiera otros aspectos que afecten directa o indirectamente a la estrategia territorial de la Comunidad de Madrid.

Con fecha de 22 de noviembre de 2024, la Dirección General de Transición Energética y Economía Circular emitió el correspondiente documento de alcance del estudio ambiental estratégico, de acuerdo con el artículo 19 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, que se corresponde con el informe previo de análisis ambiental, conforme con lo establecido en el artículo 56.3 de la Ley 9/2001, de 17 de julio. Asimismo, la Dirección General de Urbanismo, con fecha 15 de abril de 2026, ha elaborado la propuesta de informe de impacto territorial.

En la citada propuesta de informe se concluye que, examinada la documentación remitida por el Ayuntamiento de Arganda del Rey, así como las determinaciones recogidas en el informe previo de análisis ambiental y en los informes sectoriales que le acompañan, se considera que, una vez recogidos los criterios mencionados, la propuesta resulta conforme con lo previsto en el artículo 56 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

En su virtud, a propuesta del Consejero de Medio Ambiente, Agricultura e Interior, el Consejo de Gobierno, previa deliberación, en su reunión del día 29 de abril de 2026,

ACUERDA

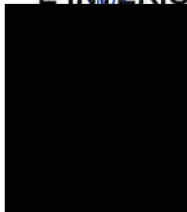
PRIMERO. - Emitir el informe de impacto territorial, cuyo texto se inserta a continuación, para su incorporación al documento del Avance del Plan General de Ordenación Urbana de Arganda del Rey, de conformidad con el artículo 56 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

SEGUNDO. - Dar traslado al Ayuntamiento de Arganda del Rey del presente Acuerdo, a los efectos de lo señalado en el apartado 4 del artículo 56 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

TERCERO. - El documento del Avance del Plan General de Ordenación Urbana de Arganda del Rey deberá adaptarse a las consideraciones señaladas en el informe de impacto territorial, de acuerdo con el artículo 56 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

Madrid, a 29 de abril de 2026.

**EL CONSEJERO DE
MEDIO AMBIENTE, AGRICULTURA
E INTERIOR,**



Fdo.: Carlos Novillo Piris

**LA PRESIDENTA DE LA
COMUNIDAD DE MADRID,**



Fdo.: Isabel Díaz Ayuso

**COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJO DE GOBIERNO**

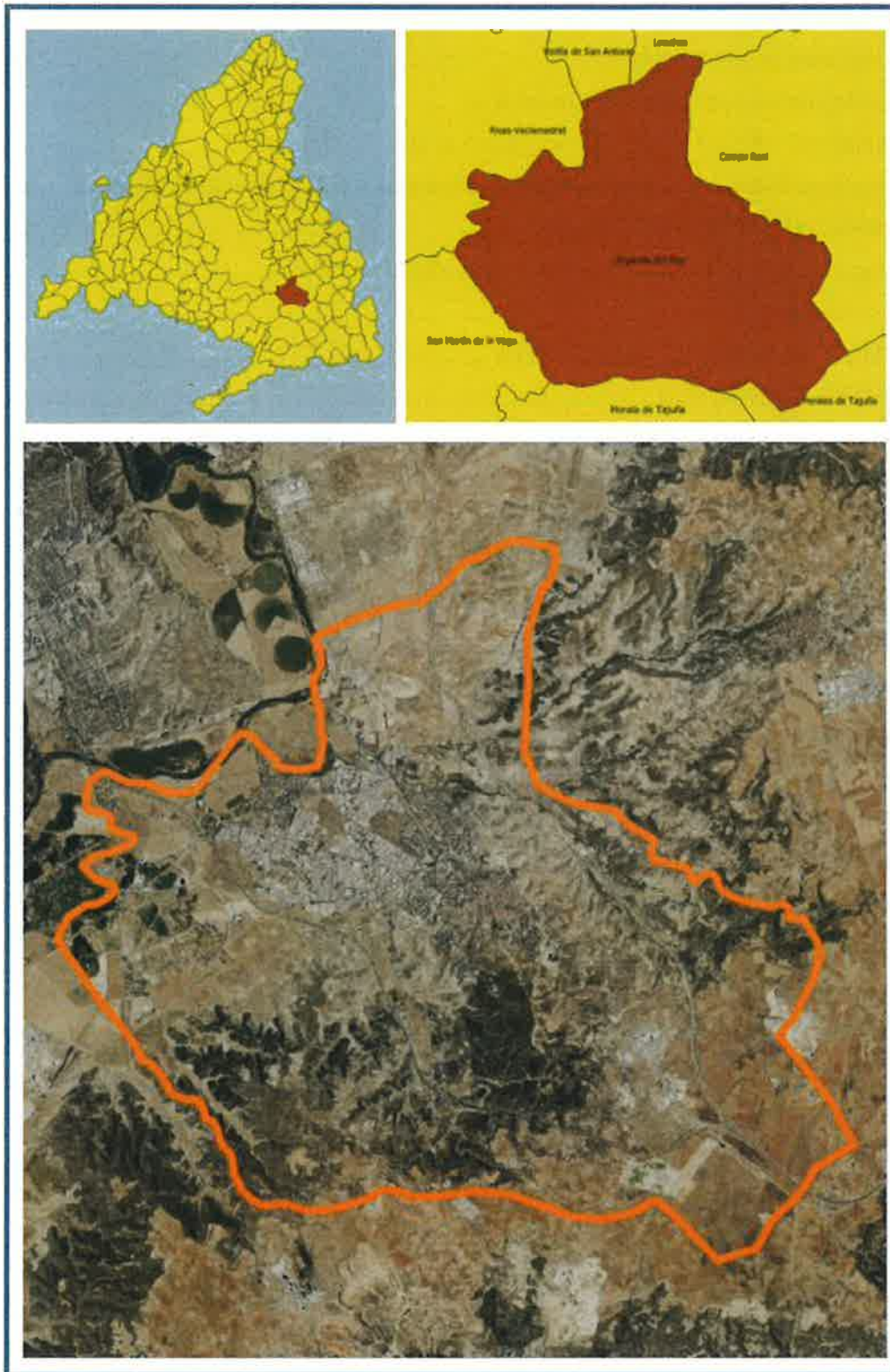
Reunión de 29 ABR 2026

LA SECRETARÍA
CONSEJO



Alejandra Frías López

INFORME DE IMPACTO TERRITORIAL DEL AVANCE DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ARGANDA DEL REY



Índice:

A.	LEGISLACIÓN APLICABLE	5
B.	ANTECEDENTES	7
1.	<i>Antecedentes de planeamiento</i>	7
2.	<i>Antecedentes de tramitación del Avance.</i>	9
3.	<i>Contenido del documento de Avance sobre el que se informa</i>	10
4.	<i>Información pública del Avance: Informes Sectoriales y Documento de Alcance</i>	11
4.1.	Información Pública del Avance.....	11
4.2.	Documento de Alcance e Informes Sectoriales emitidos.	11
4.3.	Conclusiones	16
C.	INFORME DE IMPACTO TERRITORIAL.....	16
1.-	<i>ENCUADRE TERRITORIAL</i>	16
1.1.-	Espacios protegidos y afecciones sectoriales y ambientales.....	19
1.2.-	Relaciones funcionales a nivel territorial	27
1.3.-	Evolución histórica de la estructura urbana	30
2.-	<i>PLANEAMIENTO VIGENTE</i>	31
2.1.	División del suelo en el planeamiento vigente	32
2.2.-	Grado de desarrollo del planeamiento vigente	36
3.-	<i>PROPUESTA DEL AVANCE.</i>	41
3.1.-	Objetivos que propone el Avance.....	41
3.2.-	Alternativas propuestas.....	42
3.3.-	Alternativa seleccionada.	48
3.4.-	Cuantificación de la propuesta	50
4.-	<i>ASPECTOS RELEVANTES PARA EL IMPACTO TERRITORIAL</i>	62
4.1.-	Población, vivienda y economía	63
4.2.-	Necesidades y demanda de suelo para implantación de nuevos desarrollos industriales ..	64
5.-	<i>CONCLUSIONES DEL INFORME DE IMPACTO TERRITORIAL</i>	64
	ANEXOS	68
	<i>Anexo I Análisis socioeconómico y residencial del territorio</i>	69
	<i>Anexo II Escrito de Ecologistas en acción</i>	81
	<i>Anexo III Informe de Red Eléctrica</i>	93
	<i>Anexo IV Informe del Canal de Isabel II</i>	97
	<i>Anexo V Informe del Área de Planificación y Gestión de Residuos</i>	124

Nº EXP. ATLANTIX: 10-3207-00005.3/2023

REFERENCIA: 10/294898.9/23 26/007103.1/23 26/068492.5/24

FECHA REGISTRO: 17/03/2023 20/04/2023 25/11/2024

REUR: 102287

REMITENTE: Ayuntamiento de Arganda del Rey

ASUNTO: Avance del PG de Arganda del Rey

SOLICITUD: Informe de Impacto Territorial art. 56 LSCM

A. LEGISLACIÓN APLICABLE

La reciente Ley 7/2024, de 26 de diciembre, de Medidas para un desarrollo equilibrado en materia de medio ambiente y ordenación del territorio (en adelante Ley 7/2024) modifica de forma sustancial la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid (en adelante LSCM).

La disposición final única de la citada Ley 7/2004, establece:

La presente Ley entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el boletín oficial de la Comunidad de Madrid.

La Ley 7/2024, se publicó íntegramente en el B.O.C.M. nº 308 el viernes, 27 de diciembre de 2024, por lo que en virtud de la citada disposición final única entró en vigor el 28 de diciembre de 2024 y, por consiguiente, su contenido normativo es de aplicación al presente procedimiento.

En el ámbito sustancial que nos ocupa, derivado del procedimiento de formación y avances de planeamiento urbanístico establecido en el art. 56 de la LSCM, y en su redacción dada por la Ley 11/2022, de 21 de diciembre, de Medidas Urgentes para el Impulso de la Actividad Económica y la Modernización de la Administración de la Comunidad de Madrid, el Informe de Impacto Territorial:

[...] analizará la incidencia del Avance sobre el municipio afectado y los municipios colindantes, sobre las dotaciones y equipamientos, las infraestructuras y servicios, los sistemas generales, la movilidad, el transporte y cualesquiera otros aspectos que afecten directa o indirectamente a la estrategia territorial de la Comunidad de Madrid.

Como cuestión preliminar, el Plan General de Arganda del Rey, con carácter previo a su aprobación inicial, deberá adaptarse al régimen jurídico establecido.

La aprobación de los avances de planeamiento sólo tendrá efectos administrativos internos y en las relaciones entre las Administraciones Públicas que hayan intervenido en su elaboración.

En este sentido interpretativo se posiciona tanto el Tribunal Supremo como el Tribunal Superior de Justicia de Madrid. Y ello es debido a que la finalidad del Avance es puramente interna y preparatoria del planeamiento, tal y como ha señalado la Jurisprudencia, entre otras en la STS de 19 de febrero de 1992 y la STS de 27 de marzo de 1996. En particular, la STSJ de Madrid de 19 de septiembre de 2006 y la STSJ de Madrid de 8 de julio de 2007 señala que:

[...] los avances, en lo esencial, tienen como cometido trazar las líneas maestras del nuevo planeamiento para orientar su redacción sobre unas bases aceptadas de carácter principialista, luego, no puede exigirse su correspondencia con el documento de aprobación inicial, cuyo contenido, en orden a las determinaciones, es diferente, porque se trata de un proyecto de planeamiento y no de un documento de directrices. Por lo demás, las aprobaciones de los avances sólo tienen efectos administrativos internos, en orden a la preparación de la redacción (art. 115.3 del Reglamento de Planeamiento).

Más recientemente la STSJ Madrid de 14 de enero de 2021 señala:

Quinto. – [...] b) En segundo lugar que, como corresponde al propio concepto y fines de estos actos preparatorios los Avances carecen no ya solo de efecto normativo sino, incluso, de efectos vinculantes para la propia Administración que adopta el acuerdo aprobatorio, como se encarga de especificar el artículo 56.4 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid, a cuyo tenor " La aprobación de los Avances de planeamiento sólo tendrá efectos administrativos internos y en las relaciones entre las Administraciones públicas que hayan intervenido en su elaboración". Como expone la STS de 19 de diciembre de 2016 (casación 576/2016), reproduciendo argumentación vertida en la previa STS de 27 de marzo de 1996 (rec. 5688/1991), con referencia a las similares previsiones que, en cuanto a los efectos de esta clase de actos preparatorios, se contienen en la normativa estatal, " (...) no cabe duda que es un acto de puro trámite, que sólo sirve para ilustrar la voluntad administrativa del órgano urbanístico, y que puede plasmarse más tarde (o no plasmarse) en instrumentos de planeamiento que, llegados a su trámite definitivo, podrán, ahora sí, ser impugnados por los interesados. Así lo tiene reconocido la jurisprudencia de esta Sala, de la que es una muestra la sentencia de 19 de febrero de 1992 a cuyo tenor "la finalidad de los avances es puramente interna y preparatoria del planeamiento, y a diferencia de los planes no tiene carácter normativo, pudiendo el Ayuntamiento recoger el contenido del avance, en todo o en parte, o bien modificarlo" como, para los Planes Generales, previene el artículo 57.a) de la Ley 9/2001.

Por otra parte, para la determinación de la clasificación del suelo se estará a lo establecido en los arts. 13, 14, 15 y 16 de la LSCM. En cuanto al contenido específico y documentación de un Plan General, se estará a lo dispuesto en los artículos 42 y 43 de la LSCM.

Las determinaciones mínimas contenidas en un Avance han de corresponder a las "determinaciones estructurantes de la ordenación urbanística" definidas en los arts. 35, 36, 37, 38 y 39 y siguientes de la misma Ley, ya que son las que "definen el modelo de ocupación, utilización y preservación del suelo objeto del planeamiento general, así como los elementos fundamentales de la estructura urbana y territorial y de su desarrollo futuro", tal y como se definen en los arts. 36, 37, 38, 39 y 40.

Los expedientes de planeamiento general deben contener los documentos que exige el 43 de la LSCM. Todo ello, sin perjuicio del conjunto de documentos y determinaciones que sean exigibles por la legislación sectorial susceptible de aplicación.

El Plan General, por otra parte, ha de asegurar "en el medio urbano la suficiencia y funcionalidad de los espacios, equipamientos, infraestructuras y servicios públicos y sociales en relación con las edificabilidades y usos restantes... que permita un desarrollo armónico efectivo de las dimensiones de la vida humana relativa a la residencia, el trabajo, la educación, la cultura, la sanidad, el bienestar social, el ocio y el deporte" (art. 3 de la LSCM), sobre todo relacionado con el propio entorno comarcal, lo cual requiere de unas determinaciones estructurantes a nivel numérico y gráfico adecuados que lo justifiquen.

Para las redes públicas, se tendrá en cuenta lo dispuesto en el art. 36 de la citada Ley, que determina "las redes de infraestructuras, equipamientos y servicios públicos que se relacionan entre sí con la finalidad de dar un servicio integral", procediendo a determinar los distintos sistemas y los estándares dimensionales mínimos exigibles y que han de detallarse en el planeamiento con carácter estructurante. Así mismo y de acuerdo con la modificación introducida por la Ley 9/2010, de 23 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y Racionalización del Sector Público, en su artículo 12 que suprime el apartado 3 del artículo 91 de la LSCM, no existe ya una determinación dimensional para los suelos de redes supramunicipales.

El documento de Avance, por otra parte, debe incluir, tal y como se señala en el artículo 22.4 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 adelante TRLSRU), "un informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se ponderará, en particular, el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la

puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.”

En cuanto al documento de alcance del estudio ambiental estratégico, se formula con base en la documentación presentada y en los informes técnicos pertinentes, siendo de aplicación la Ley 4/2014, de 22 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas y la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental (en adelante LEA).

Por otra parte, para la redacción de este informe se ha tenido en cuenta la documentación presentada en la Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Agricultura con fecha 17/03/2023 y número de registro de entrada 10/294898.9/23, que debe contener la documentación sometida a información pública y que ha de exponer un resumen ejecutivo expresivo, en primer lugar, de la delimitación de los ámbitos en los que la ordenación proyectada altera la vigente, con un plano de situación y alcance de dicha alteración.

Dicha documentación se ha de corresponder con la que exige redacción del Artículo 56 de la LSCM, en la redacción dada por la Ley 11/2022, de 21 de diciembre, de Medidas Urgentes para el Impulso de la Actividad Económica y la Modernización de la Administración de la Comunidad de Madrid. Junto con esta documentación, se ha tenido en cuenta la información y documentación reproducida en el sistema de información urbanística de la Consejería GDUR - Gestor Documental de Urbanismo.

B. ANTECEDENTES

1. Antecedentes de planeamiento

El Planeamiento General vigente en el municipio de Arganda del Rey es el “*Plan General de Ordenación Urbana del término municipal de Arganda del Rey*”, aprobado por Acuerdo de Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid, de fecha 14 de enero de 1999, y publicado en el suplemento al nº 82 del Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid de fecha 8 de abril de 1999. El acuerdo aplazó la aprobación definitiva de varios ámbitos y determinaciones:

En su virtud, a propuesta del excelentísimo señor Consejero de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, a tenor de lo dispuesto en el artículo 47.1 b) en relación con el 48.c) de la Ley 3/1995, de 28 de marzo, el Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid,

ACUERDA

Primero

Aprobar definitivamente la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Arganda del Rey, a excepción de las determinaciones y ámbitos expresados en el apartado segundo del presente Acuerdo, los cuales son objeto de aplazamiento en su aprobación definitiva, todo ello de acuerdo con las consideraciones técnicas y jurídicas en las que fundamenta su informe la Comisión de Urbanismo de Madrid.

La ficha de desarrollo de la U.E. 124, deberá establecer como condición vinculante que la ordenación que establece el Plan Especial que desarrollará el ámbito, incorpore la compatibilidad territorial de esta ordenación con los planes y proyectos para el desarrollo del sistema general ferroviario, al ser éste de carácter supra-municipal.

Segundo

Aplazar la aprobación definitiva en los ámbitos y determinaciones, que a continuación se relacionan, con devolución del expediente al Ayuntamiento de Arganda del Rey, al objeto de que por el mismo, se proceda a efectuar las rectificaciones correspondientes, debiendo remanerse el documento definitivo suscritado en el plazo máximo de seis meses:

- La UE-141 (Gallina Blanca) por cuanto no se ajusta a los planes y proyecto de carácter supra-municipal para la implantación de un área para el sistema productivo dentro del modelo orgánico adoptado por la Revisión del Plan General y su relación territorial con los municipios colindantes.
- El Suelo No Urbanizable para que se ajuste a las determinaciones de la Ley 3/1995, de 28 de marzo, de Medidas de Política Territorial, Suelo y Urbanismo, y a los informes de la Dirección General de Educación y Prevención Ambiental, de la Dirección General de Urbanismo y Planificación Regional, de la Dirección General de Agricultura y de la Dirección General de Patrimonio Cultural, obrantes en el expediente.
- El ámbito del eje central del casco antiguo (solares a la calle San Juan, plaza de Concepción y calle Real) y colonia de la calle Oriente, al objeto de que se adecue el planeamiento a las determinaciones del informe emitido por Dirección General de Agricultura y Vivienda de 23 de noviembre de 1998.
- El ámbito de protección definido en el expediente de declaración de Bien de Interés Cultural de la Iglesia Parroquial de San Juan Bautista, iniciado por la Dirección General de Patrimonio Cultural, para que se adecue la ordenanza OR-1 a las prescripciones del informe de la indicada Dirección General de fecha 23 de noviembre de 1998.

- El catálogo de protección, para que se adecue a las prescripciones de los informes de Dirección General de Arquitectura y Vivienda y Dirección General de Patrimonio Cultural.
- El artículo 103.03.2 las Normas Urbanísticas deberán adaptarse a lo que son determinaciones propias de Plan General y determinaciones propias de planeamiento desarrollo, de acuerdo con lo establecido en los artículos 19 a 36 del Reglamento de Planeamiento.
- El Título 9, Capítulo 4 de las Normas Urbanísticas referidas al Suelo No Urbanizable para que se ajuste a las determinaciones de la Ley 9/1995, de 28 de marzo, de Medidas de Política Territorial, Suelo y Urbanismo, así como a los informes de la Dirección General de Educación y Prevención Ambiental, de la Dirección General de Urbanismo y Planificación Regional, de la Dirección General de Agricultura y de la Dirección General de Patrimonio Cultural, obrantes en el expediente.

Tercero

Publicar el presente Acuerdo, junto con las Normas Urbanísticas de la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Arganda del Rey en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID. Lo que se hace público para general conocimiento, significándose que el presente Acuerdo pone fin a la vía administrativa, por lo que contra el mismo, podrá interponer Recurso contencioso-administrativo ante la Sala correspondiente del Tribunal Superior de Justicia de Madrid, en el plazo de dos meses contados desde el día siguiente a la publicación del presente, de conformidad con lo establecido en el artículo 53.1 de la Ley 1/1983, de 13 de diciembre, de Gobierno y Administración de la Comunidad de Madrid, en relación con los artículos 108 y 109 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

Madrid, a 27 de enero de 1999.—El Secretario General Técnico, Jesús Mora de la Cruz.

Una vez subsanadas las deficiencias mencionadas en el acuerdo de aprobación definitiva del PG, en fecha 06.10.2005, el Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid aprobó definitivamente el ámbito de la Unidad de Ejecución UE-141 Gallina Blanca (BOCM 263, de 04.11.2005). El resto de los ámbitos y determinaciones aplazadas continúan suspendidos actualmente.

Desde la entrada en vigor del Plan General se han aprobado las siguientes modificaciones puntuales y correcciones de errores materiales:

- Rectificación del error material detectado en la ficha de ordenación de la Unidad de Ejecución 109 "Cerro de la Castaña". Aprobada el 11 de octubre de 2001 para rectificar la densidad residencial del ámbito conforme a lo acordado en el convenio suscrito entre el Ayuntamiento y los propietarios.
- Rectificación del error material detectado en el gráfico de compatibilidad de usos de las ordenanzas particulares del Plan General. Aprobada el 11 de octubre de 2001 para asignar dentro del uso global terciario la referencia del uso pormenorizado: "Bancos y oficinas".
- Rectificación de dos errores materiales detectados respecto a la localización gráfica de los locales ocupados por Protección Civil y por los Juzgados. Aprobada el 11 de julio de 2001 para corregir la localización de dos equipamientos municipales existentes.
- Modificación puntual en el ámbito de la UE-119 "Peñón de Gibraltar". Aprobada definitivamente el 18 de diciembre de 2002 para sustituir parcialmente la calificación pormenorizada de una de las parcelas incluidas en el ámbito.
- Modificación puntual relativa a la delimitación de las Áreas de Protección Ambiental. Aprobada definitivamente el 2 de abril de 2003 para cambiar la denominación de las zonas de protección ambiental y eliminar las islas zonales reducidas.
- Rectificación del error material relativo a la altura máxima en una de las manzanas de la zona de ordenanza OR-1. Aprobada el 7 de julio de 2005 para sustituir la clave "OR-1-1-3" por la "OR-1-1-5" en la manzana formada por las calles del Pilar, subida de Don Diego, Don Diego y Libertad.
- Modificación puntual en el ámbito del Plan de Sectorización de la UE-32 "Acceso a nudo Sur desde la A-3 a casco Arganda". Aprobada definitivamente el 21 de febrero de 2007 para posibilitar la implantación de un área de usos terciarios en el ámbito, reajustando los límites del sector.
- Modificación puntual en el ámbito y entorno de la Unidad de Ejecución número 19 "Azucarera". Aprobada definitivamente el 25 de junio de 2009 para adaptar el planeamiento al proyecto de duplicación de la calzada de la carretera M-300.
- Modificación puntual para la incorporación de determinados usos en sus normas generales y particulares. Aprobada definitivamente el 26 de enero de 2012 para actualizar la regulación de los usos para adaptarse a las exigencias de la actividad económica y para posibilitar la mejora dotacional en las zonas industriales y residenciales del suelo urbano consolidado.
- Modificación puntual para regular el uso e instalaciones de servicio y tanatorios en Suelo Urbano. Aprobada definitivamente el 6 de noviembre de 2014 para posibilitar instalaciones destinadas a tanatorios en ámbitos del Suelo Urbano que se consideran apropiados para alojar dicha actividad, sin que sea necesario vincular su localización a +las áreas destinadas a cementerio, y ampliar los ámbitos de Suelo Urbano en los que es compatible el uso de estaciones de servicio.

- Modificación puntual para adecuar a la normativa estatal y autonómica las actividades de las Áreas C y D de Protección Ambiental y para conceptualizar el término "Dimensión" para el uso de oficinas. Aprobada definitivamente el 29 de agosto de 2016 para modificar las actividades permitidas en determinadas Áreas de Protección Ambiental y para modificar el término "Dimensión" para oficinas, facilitando la implantación de pequeñas empresas y despachos profesionales en las zonas industriales donde el uso terciario es compatible.

2. Antecedentes de tramitación del Avance.

Información Pública Avance:	27/02/2023
Solicitud de Informe de Impacto Territorial:	17/03/2023
Remisión a la Sub. Gral. de Evaluación Ambiental Estratégica:	13/04/2023
Inicio de la Evaluación Ambiental Estratégica:	13/04/2023
Emisión Documento de Alcance del Estudio Ambiental Estratégico	22/11/2024

Mediante acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de Arganda del Rey, celebrado el 12 de enero de 2023, se acordó:

La publicación en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid del sometimiento a información pública del Avance del *Plan General de Ordenación Urbana de Arganda del Rey*, así como el *documento inicial estratégico*, durante un periodo de sesenta días, se hizo en fecha de lunes 27 de febrero de 2023 (BOCM Num. 49), con lo que se inicia el trámite de información pública establecido en el artículo 56 punto 3 de la Ley LSCM, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid y el artículo 21 de LEA.

Con fecha 17 de marzo de 2023 y número de registro 10/294898.9/23, el Excmo. Ayuntamiento de Arganda del Rey presenta, mediante el formulario de *Solicitud de Aprobación de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico*, la emisión del Informe de Impacto Territorial.

La Dirección General de Urbanismo, como órgano sustantivo y tras analizar el expediente, en fecha 13 de abril de 2023, comprueba que la documentación aportada cumple con los requisitos señalados en el punto 2 del artículo 56 de la Ley LSCM, así como con el artículo 18 de LEA en cuanto a su evaluación ambiental estratégica.

Igualmente se observa que el documento de Avance presentado incorpora apartados en los que se señala cómo el Avance del PGOU se adapta al Cambio Climático, tal y como se establece en el Plan Nacional de Adaptación al Cambio Climático (PNACC) que señala la integración de estos aspectos, entre otra normativa, en los procesos de evaluación ambiental estratégica de Planes y Programas. Igualmente, la documentación aportada incluye una memoria o informe de sostenibilidad económica, tal y como se señala en los artículos 22.4 y 22.5 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, y el documento incorpora referencias a los criterios establecidos en la Ley 8/1993, de 22 de junio, de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas, y que se indicaban en la Circular 1/2017 de 17 de octubre, de la Dirección General de Urbanismo a los Ayuntamientos de la Comunidad de Madrid, al respecto de incluir justificación de que la nueva ordenación y la normativa que acompaña al Plan garantiza la accesibilidad.

En el mismo escrito, se comprueba que: *"La publicación en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid de la Resolución número 2023001659, del Concejal Delegado de Modelo de Ciudad, Medio Ambiente, Obras Públicas y Salud Pública, de fecha 13/03/2023, por el que se acordó someter durante un plazo de sesenta días a información pública el documento de Avance del PGOU de Arganda del Rey, se hizo con fecha de lunes, 27 de febrero de 2023, de modo que a día de hoy no se ha formalizado dicho plazo. **Se deberá, según lo señalado en el punto 3 a) del artículo 56 de la Ley 9/2001 (modificado por la Ley 11/2022), aportar las sugerencias recibidas y el certificado municipal sobre su recepción, tras la finalización del periodo de información pública en el plazo de quince días**".* Dicho escrito se comunica al Ayuntamiento de Arganda el Rey en fecha 14 de abril de 2023.

Con fecha 13 de abril de 2023 y número de registro 10/384232.9/23, la Dirección General de Urbanismo, tras realizar las comprobaciones indicadas en el artículo 18 de la LEA, remite a la Subdirección General de Evaluación Ambiental Estratégica y Desarrollo Sostenible la solicitud de inicio de la Evaluación Ambiental Estratégica del Avance del Plan General de Ordenación Urbana de Arganda del Rey.

3. Contenido del documento de Avance sobre el que se informa

Para la elaboración del presente Informe de Impacto Territorial se ha tenido en cuenta la documentación aportada en el Avance del PGOU de Arganda del Rey. Por lo tanto, es sobre dicha documentación sobre la que se emite este informe. El Avance consta de la siguiente documentación:

BLOQUE I: DOCUMENTACIÓN INFORMATIVA

- Memoria informativa
- Planos de información

BLOQUE II. DOCUMENTACIÓN AMBIENTAL Y SECTORIAL

- Documento inicial estratégico
- Plano de riesgos naturales
- Estudios sectoriales
 - Infraestructuras de saneamiento
 - Estudio acústico
 - Estudio de contaminación de suelo
 - Estudio de calidad de la atmosfera
 - Estudio de contaminación electromagnética
 - Estudio de tráfico y movilidad

BLOQUE III. DOCUMENTACIÓN NORMATIVA

- Memorias
 - Memoria de ordenación
 - Memoria de infraestructuras
 - Memoria de participación
 - Memoria de impacto normativo
 - Estudio de viabilidad
 - Resumen ejecutivo
- Normativa urbanística
 - Normas Urbanísticas
 - Fichas de Ordenación y Gestión
 - Normativa asumida
- Catálogo de protección
 - Catálogo de bienes y espacios protegidos
 - Planos de catálogo de protección
- Inventario SNU
 - Inventario de construcciones e instalaciones en SNUP y SUNS
 - Plano de inventario de construcciones e instalaciones en SNUP y SUNS
- Planos de ordenación
- Planos de infraestructuras

BLOQUE IV. ORDENANZAS MUNICIPALES DE USO, EDIFICACIÓN, URBANIZACIÓN Y PROTECCIÓN.

4. Información pública del Avance: Informes Sectoriales y Documento de Alcance

4.1. Información Pública del Avance.

Con fecha 18 de abril de 2023 y número de referencia 26/006424.2/23 la Dirección General de Transición Energética y Economía Circular remite a la Dirección General de Urbanismo, como órgano sustantivo en el procedimiento, una petición de documentación complementaria solicitando el certificado municipal del cumplimiento del trámite de información pública y el resultado del mismo, así como copia de las alegaciones presentadas si las hubiere. El día 19 de abril de 2023 se comunica al Ayuntamiento de Arganda del Rey la petición de documentación complementaria realizada a la Dirección General de Urbanismo.

Con fecha 20 de abril de 2023 y Ref: 26/007103.1/23, la Dirección General de Descarbonización y Transición Energética comunica a la Dirección General de Urbanismo la realización de las consultas previstas en la LEA, para la tramitación de la evaluación ambiental estratégica ordinaria en relación a la determinación del contenido del estudio ambiental estratégico, solicitando las sugerencias que se estimen oportunas: *“Examinada la documentación remitida se considera que cumple los requisitos mínimos exigidos en el artículo 18 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental a los efectos del inicio del procedimiento ambiental. Por tanto con fecha 13 de abril de 2023 se inicia la evaluación ambiental estratégica ordinaria del expediente denominado Avance del Plan General de Ordenación Urbana de Arganda del Rey y se procede conforme a lo indicado en el anejo adjunto”*

Los departamentos de las administraciones públicas e interesados son los siguientes:

- ADIF - DIRECCION DE PATRIMONIO Y URBANISMO (CARACOLA 7)
- AREA DE VIAS PECUARIAS
- CONSORCIO REGIONAL DE TRANSPORTES. ÁREA DE ESTUDIOS Y PLANIFICACIÓN
- D. G. AVIACION CIVIL
- DEMARCACIÓN DE CARRETERAS DEL ESTADO EN MADRID. MINISTERIO DE FOMENTO.
- DG DESCARBONIZACIÓN. ÁREA DE INSTALACIONES ELÉCTRICAS
- DG EMERGENCIAS - JEFATURA BOMBEROS - A.PREVENCIÓN INCENDIOS
- DG INDUSTRIA, ENERGÍA Y MINAS. ÁREA DE MINAS E INSTALACIONES DE SEGURIDAD
- D.G. PATRIMONIO CULTURAL
- D.G. SEGURIDAD, PROTECCIÓN CIVIL Y FORMACIÓN
- DIR. GENERAL DE CARRETERAS
- DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO
- ECOLOGISTAS EN ACCION
- CONFEDERACION HIDROGRAFICA DEL TAJO
- RED ELECTRICA DE ESPAÑA, S.A.U.
- SEO SOCIEDAD ESPAÑOLA DE ORNITOLOGIA
- SERVICIO DE SANIDAD AMBIENTAL
- DIRECCION GENERAL DE CALIDAD Y EVALUACION AMBIENTAL – MINISTERIO MEDIO AMBIENTE
- AYUNTAMIENTO DE CAMPO REAL
- AYUNTAMIENTO DE LOECHES
- AYUNTAMIENTO DE MORATA DE TAJUÑA
- AYUNTAMIENTO DE PERALES DE TAJUÑA
- AYUNTAMIENTO DE RIVAS-VACIAMADRID
- AYUNTAMIENTO DE SAN MARTÍN DE LA VEGA
- AYUNTAMIENTO VELILLA DE SAN ANTONIO

4.2. Documento de Alcance e Informes Sectoriales emitidos.

Con fecha 10 de octubre de 2024 y Ref: 26/058764.9/23, la Dirección General de Transición Energética y Economía Circular comunica a la Subdirección General de Estudios Territoriales y Cartografía que:

“Dado que la documentación facilitada con fecha 13 de abril de 2023 resultaba insuficiente para la emisión del informe solicitado, mediante escrito de fecha 18 de abril de 2023 se requirió la aportación de documentación complementaria consistente en el certificado del cumplimiento del trámite de información pública, así como el resultado del mismo, con la copia de las alegaciones presentadas si las hubiere. (Se adjunta copia del mismo).

A día de la fecha no se ha recibido la documentación complementaria solicitada, por lo que se reitera el anterior requerimiento a fin de que, en el plazo de 10 días, se proceda a aportar la documentación que en el mismo se relacionaba”.

Con fecha 22 de noviembre de 2024, la Dirección General de Transición Energética y Economía Circular comunica a la Dirección General de Urbanismo que: *“En relación con su escrito de fecha 13 de abril de 2023 y número de registro 10/384232.9/23 por el que viene a interesar informe en relación con el expediente denominado Avance del Plan General de Ordenación Urbana de Arganda del Rey, adjunto se remite Informe Ambiental en cumplimiento de la legislación vigente”, aportando “Documento de Alcance del Estudio Ambiental Estratégico, de acuerdo con el artículo 19 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental”. En dicho Documento de Alcance se menciona que: “Con fecha 23 de octubre de 2024 y número de registro 10/914611.9/24 se recibe certificado de la Secretaria General Accidental del Ayuntamiento de Arganda del Rey en el que señala que consta la presentación de alegaciones durante el periodo de información pública, adjuntando copia de las mismas”*

Documento de Alcance del Estudio Ambiental Estratégico

Con fecha de 22 de noviembre de 2024 y Ref: 30/066688.9/24, la Dirección General de Transición Energética y Economía Circular emite el correspondiente Documento de Alcance del Estudio Ambiental Estratégico del Avance Plan General del término municipal Arganda del Rey, con base en la documentación presentada y en los informes técnicos pertinentes y de acuerdo con el artículo 19 de la LEA:

Puede consultarse el informe completo utilizando el código seguro de verificación: 1202800900322256780127 desde:

https://gestiona.comunidad.madrid/cove_webapp_codigoverificacion/#/acceso-csv

Por otra parte, y tal y como se señala en el Documento de Alcance:

“Se debe señalar que, además de las medidas de prevención, reducción y compensación de efectos negativos que, con carácter general, se incluyen en el documento inicial estratégico presentado, el documento a someter a declaración ambiental estratégica cumplirá las condiciones establecidas por el presente informe, significando que, en los casos en que pudieran existir discrepancias entre unas y otras, prevalecerán las contenidas en este último. Cualquier modificación de tales medidas y condiciones deberá contar con el informe favorable del órgano ambiental competente.

Las condiciones que a continuación se señalan se emiten sin perjuicio de las determinaciones adicionales que puedan resultar de la documentación que se solicita, que, en todo caso, deberá acompañar al documento a someter a declaración ambiental estratégica”

Informes sectoriales emitidos

En el ámbito del procedimiento previsto en el artículo 19 de la LEA, se han recibido los siguientes informes sectoriales y contestación a las consultas realizadas por la Dirección General de Descarbonización y Transición Energética, con el siguiente resultado:

- **Subdirección General de Protección Civil de la Dirección General de Seguridad, Protección Civil y Formación**, en el informe de fecha 25.04.2023, señala que el Documento Inicial Estratégico expone los riesgos naturales que pueden afectar a la propuesta. También expone que el municipio de Arganda del Rey está incluido en el Anexo XII del Plan Especial de Protección Civil ante el riesgo de inundaciones en la Comunidad de Madrid (INUNCAM),

aprobado por Acuerdo de Consejo de Gobierno de 09.12.2020 y, por lo tanto, debe disponer de un plan de actuación ante esta clase de riesgo.

Puede consultarse el informe completo utilizando el código seguro de verificación 0999598204759400527962 desde:

https://gestiona.comunidad.madrid/cove_webapp_codigoverificacion/#/acceso-csv

- El **Área de Prevención de Incendios del Cuerpo de Bomberos de la Comunidad de Madrid – Dirección General de Emergencias**, en su informe de fecha 27.04.2023, expone que Arganda del Rey no está considerado como Zona de Alto Riesgo de incendio forestal (ZAR), según el Plan Especial de Protección Civil de Emergencia por Incendios Forestales en la Comunidad de Madrid (INFOMA). Además, señala que el documento presentado no contiene conceptos de su competencia en materia de la normativa de protección contra incendios, por lo que no realizan informaciones ni sugerencias sobre esta materia.

Puede consultarse el informe completo utilizando el código seguro de verificación 1203812518089585802821 desde:

https://gestiona.comunidad.madrid/cove_webapp_codigoverificacion/#/acceso-csv

- El **Ayuntamiento de Morata de Tajuña**, en su informe de fecha 26.04.2023, señala que los suelos de Arganda del Rey colindantes con Morata de Tajuña están clasificados como no urbanizable de especial protección incluidos en el Parque del Sureste y no prevén que puedan producirse afecciones en su municipio. Del mismo modo, indica que los incrementos de tráfico y afecciones semejantes previstas no afectarán previsiblemente a Morata de Tajuña.

Por último, informa que es deseable y recomendable la ampliación de suelo de reserva para las carreteras afectadas por la Calificación Urbanística en trámite existente en la actualidad para la instalación de un circuito de velocidad.

Puede consultarse el informe completo utilizando el código seguro de verificación 3SMS6EE33MGSYMGT6KNQ3YT4W desde:

<https://ayuntamientodemorata.sedelectronica.es/document-validation.1>

- La **Dirección General de Promoción Económica e Industrial**, en su informe de fecha 08.05.2023, señala que existen derechos mineros afectados por el PG, por lo que debe darse trámite de audiencia a los titulares afectados.

Puede consultarse el informe completo utilizando el código seguro de verificación 0927322746890478320738 desde:

https://gestiona.comunidad.madrid/cove_webapp_codigoverificacion/#/acceso-csv

- El **Área de Planificación y Gestión de Residuos**, en su informe de fecha 10.05.2023, expone que el informe de Caracterización de la Calidad de los Suelos deberá extenderse a todos los ámbitos que vayan a tener un cambio de uso del suelo debido a las actividades reales implantadas, no sólo a los efectos urbanísticos. Establece, también, condiciones para emplazamientos potencialmente conflictivos. Debe establecerse un blanco ambiental preoperacional para los sectores industriales.

El informe completo se anexa a este informe ([Anexo V](#))

- El **Área de Sanidad Ambiental**, en su informe de fecha 12.06.2023, informa acerca de las consideraciones a tener en cuenta relacionadas con los posibles impactos sobre la salud pública y a los criterios sanitarios para su prevención y control:

- Proliferación de plagas por artrópodos, roedores y otros animales sinantrópicos.
- Selección de especies vegetales y mobiliario urbano en jardines y viales
- Red general de riego
- Contaminación por campos electromagnéticos

También expone consideraciones relativas a la planificación concurrente y a las previsiones de suelo para usos dotacionales y vivienda. Finalmente, el informe pone de manifiesto la necesidad de tomar en consideración lo establecido en el Plan Estratégico de Salud y Medio Ambiente (PESMA), destinado a proteger a la población de los riesgos medioambientales, y de garantizar que la ordenación futura se adapte a las necesidades de los grupos poblacionales vulnerables

Puede consultarse el informe completo utilizando el código seguro de verificación 0962777329459426517306 desde:

https://gestion.comunidad.madrid/cove_webapp_codigoverificacion/#/acceso-csv

- La **Dirección General de Aviación Civil**, en su informe de 06/06/2023, expone que no tiene sugerencias que realizar. No obstante, *“...recuerda que cualquier construcción o instalación que se sitúe en una zona afectada por servidumbres aeronáuticas, o que se eleve a una altura superior a los 100 metros sobre el terreno o sobre el nivel del mar dentro de aguas jurisdiccionales, requerirá el acuerdo previo favorable de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), o del órgano competente del Ministerio de Defensa, según corresponda en el ámbito de sus respectivas competencias, conforme a lo dispuesto en los artículos 30 y 31, y en el artículo 8, respectivamente, del Decreto 584/72 sobre Servidumbres Aeronáuticas, en su actual redacción”*

Puede consultarse el informe completo utilizando el código seguro de verificación MFOM02S73D6098A7ADDEF27DF3A4 desde: <https://sede.mitma.gob.es>

- La **Confederación Hidrográfica del Tajo**, con fecha 31.05.2023, expone las afecciones existentes exponiendo varias indicaciones de carácter general:
 - Necesidad de adecuación de las actuaciones urbanísticas a la naturalidad de los cauces y dominio público hidráulico
 - Necesidad de solicitud de informe para aquellos desarrollos que se ubiquen en zona de policía.
 - Con el objeto de delimitar el Dominio Público Hidráulico, debe realizarse un estudio hidrológico de los estados actuales y proyectados de los cauces.
 - Debe realizarse un estudio de zonas inundables para un periodo de retorno de hasta 500 años.
 - Condicionantes que afectan a la red de saneamiento, que debe ser separativa.

Puede consultarse el informe completo en <https://sede.miteco.gob.es> utilizando el código seguro de verificación MA0091C8ECA8F1BADEEED34221685539183

- **Ecologistas en Acción**, en su escrito de sugerencias de fecha 02.06.2023, realiza una serie de consideraciones sobre los temas que a continuación se exponen:
 - **Infraestructura verde**
 - **Vías pecuarias**
 - **Red general de zonas verdes**
 - **Sectores de Suelo Urbanizable Sectorizado**
 - Suelo Urbanizable No Sectorizado
 - Terreno situado en terrenos situados entre la Vereda de Valdecabañas y la antigua NIII
 - Terrenos inundables entre la M-300, la M-208 y la línea del metro

El escrito completo se anexa a este informe ([Anexo II](#))

- **Red Eléctrica de España**, en su informe de fecha 08.06.2023, expone las instalaciones de su propiedad que pueden verse afectadas y solicita que sean tenidas en cuenta de acuerdo a lo establecido en la normativa vigente en la materia. Aporta planos informativos.

El informe completo se anexa a este informe ([Anexo III](#))

- El **Área de Vías Pecuarias** emite informe en fecha 13.07.2023. Este informe expone consideraciones de carácter normativo y generales a tener en cuenta para proteger el dominio público pecuario.

Puede consultarse el informe completo utilizando el código seguro de verificación 0944401257595130295346 desde:

https://gestiona.comunidad.madrid/cove_webapp_codigoverificacion/#/acceso-csv

- El **Consortio Regional de Transportes**, en su informe de fecha 07.06.2024, expone que, dada la previsión de crecimiento esperada, el PG puede suponer una afección significativa al servicio de transporte público. Indica también que el Avance carece de concreción relativa a los criterios de movilidad sostenible, careciendo el estudio de tráfico aportado de una evaluación de un escenario futuro que analice el impacto del PG sobre la movilidad.

Puede consultarse el informe completo utilizando el código seguro de verificación 0964145860796459416948 desde:

https://gestiona.comunidad.madrid/cove_webapp_codigoverificacion/#/acceso-csv

- La **Demarcación de Carreteras del Estado en Madrid**, en su informe de 28.08.2023, señala que, para la aprobación inicial del plan, se debe completar y/o subsanar la documentación urbanística atendiendo a las siguientes consideraciones:
 - Clasificación del viario estatal
 - Compatibilidad con estudios y proyectos de carreteras
 - Las zonas de protección del viario estatal y su conectividad
 - El estudio de tráfico y capacidad
 - El estudio acústico
 - El régimen de autorizaciones
 - Redes de infraestructuras
 - Alteración del trazado de vías pecuarias
 - La cesión de la carretera N-III, así como otras de carácter general
 - Otras consideraciones generales

Puede consultarse el informe completo en <https://sede.mitma.gob.es> utilizando el código seguro de verificación MFOM02S31F64B005C487480BA2F0

- La **Dirección General de Biodiversidad y Gestión Forestal** aporta en fecha 15.09.2023 informe de Parques Regionales de la Comunidad de Madrid, de fecha 31.08. 2023. En dicho informe, basándose en lo expuesto en el documento inicial estratégico, se señala que el Avance del Plan General se considera adecuado, los crecimientos urbanísticos planteados en el Avance no afectarán a terrenos incluidos en el Parque Regional del Sureste, en espacios Red Natura 2000 o que alberguen hábitats de interés comunitario, montes preservados o fauna de interés especial.

Puede consultarse el informe completo utilizando el código seguro de verificación 1202872676440978977985 desde:

https://gestiona.comunidad.madrid/cove_webapp_codigoverificacion/#/acceso-csv

- El **Canal de Isabel II**, en su informe de fecha 01.08.2024, realiza consideraciones relativas, entre otros asuntos, a:
 - Infraestructuras de abastecimiento
 - Riego de zonas verdes y espacios libres de uso público
 - Vertido, saneamiento y depuración de las aguas residuales
 - Afecciones a las instalaciones adscritas a Canal de Isabel II
 - Condiciones necesarias a incorporar a los desarrollos definidos en el Plan General

El informe completo se anexa a este informe ([Anexo IV](#)).

4.3. Conclusiones

Considerando los informes recibidos y el análisis técnico del expediente, el documento de alcance del estudio ambiental estratégico señala diferentes aspectos de carácter relevante en cuanto a las afecciones del Avance del PGOU de Arganda del Rey. Todos los temas señalados deben ser tenidos en cuenta e incorporados en el Estudio Ambiental Estratégico y en la documentación a incorporar en las próximas fases de tramitación del PG.

Dada su extensión, puede consultarse el Documento completo desde <https://gestiona.comunidad.madrid/csv> utilizando el siguiente Código Seguro de Verificación: 1202800900322256780127

En la siguiente fase de tramitación del PG se debe incluir en el documento técnico un apartado en el cual se desarrolle la contestación a las sugerencias de las Administraciones Públicas y Público relacionados y, en el caso de no tenerlas en cuenta, una explicación que justifique su rechazo.

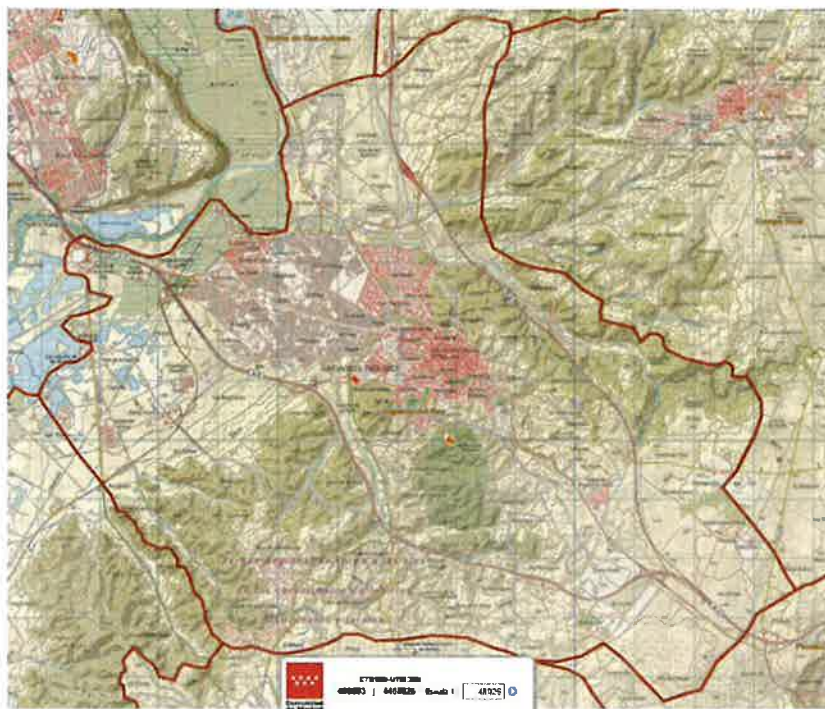
C. INFORME DE IMPACTO TERRITORIAL

1.- ENCUADRE TERRITORIAL

El municipio de Arganda del Rey se sitúa al sureste de la Comunidad de Madrid, a unos 25 kilómetros aproximadamente de la ciudad de Madrid. El término municipal linda con los municipios de: Rivas-Vaciamadrid, Velilla de San Antonio, Loeches, Campo Real, Perales de Tajuña, Morata de Tajuña y San Martín de la Vega.

Con una extensión de 80,28 km², el término municipal presenta una altitud de unos 730 m.s.n.m., con altitudes que oscilan entre los 526 m en las graveras del sureste y 773 m en el páramo caliza de Quebracarros.

Se considera que Arganda del Rey forma parte de la comarca agrícola de La Campiña. El paisaje de esta comarca se caracteriza por extensas terrazas y formas onduladas fluviales que lo conforman donde se asientan cultivos de secano, quedando los cultivos de regadío relegados a las vegas. Este paisaje tradicionalmente agrícola, se está dando paso a una cada vez más importante presencia industrial en algunos municipios como consecuencia del Corredor del Henares. Tienen especial relevancia los olivares y viñedos.



Término municipal de Arganda del Rey sobre base topográfica de visor SIT

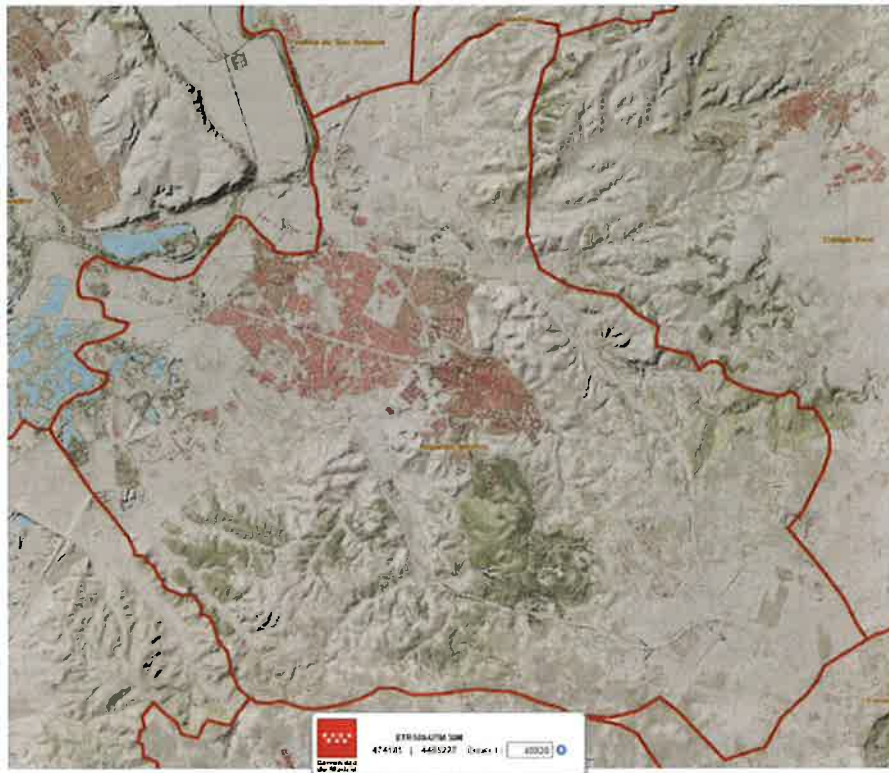
El desarrollo urbano está fuertemente influido por dos importantes vías de comunicación, la A-3 que cruza el municipio de noroeste a sureste al sur del núcleo urbano y la R-3 que lo cruza al norte con la misma orientación.

A partir del casco urbano inicial se han ido conformando varios ámbitos de desarrollo residencial e industrial. Estos desarrollos se disponían a lo largo de la carretera N-3 por el sur y M-300 al norte y carecían de continuidad en sus inicios. En la actualidad, con la consolidación de los vacíos existentes entre ellos, el núcleo urbano de Arganda del Rey presenta una gran continuidad, aunque todavía existen grandes superficies de terreno sin desarrollar.

Separados del núcleo principal existen varios asentamientos industriales y residenciales de menor tamaño. Entre ellos destaca junto a la carretera M-832, al oeste del término municipal, la zona de "Coto Cisneros", con varias instalaciones industriales y la "Granja Avícola del Jarama". La "Barriada Puente de Arganda", situada en el encuentro de la A-3 y la M-832, formada por un conjunto de pequeñas viviendas. La urbanización Valdecorzas se sitúa al sur del término, con acceso desde la carretera M-311. Cabe también destacar las instalaciones de RTVE, situadas a ambos lados de la carretera M-832.

De acuerdo a lo expuesto en el apartado 5.3.3 de la Memoria de Ordenación, la urbanización Valdecorzas estuvo incluida en el ámbito de la *Ley 9/1985, de 4 de diciembre, Especial para Tratamiento de Actuaciones Urbanísticas Ilegales en la Comunidad de Madrid*. Sin embargo, no llegó a materializarse su Plan de ordenación de Núcleo de Población al incluirse su terreno en el Parque del Sureste. El Avance clasifica este ámbito como Suelo No Urbanizable Protegido zonas D2 y E1 del Parque Regional del Sureste.

Para la recogida y tratamiento de residuos urbanos, Arganda del Rey pertenece a la Mancomunidad del Este.



Fuente.- Término municipal de Arganda del Rey sobre Mapa LIDAR que muestra las elevaciones del terreno, zonas urbanas e infraestructuras. Visor SIT

El principal curso de agua del municipio en sentido norte - sureste es el río Jarama que, sin llegar a atravesarlo, sirve de límite municipal con el municipio contiguo de Rivas- Vaciamadrid durante una pequeña longitud de su recorrido. En su vega se han estado explotando desde la década de 1970 varias industrias de extracción de áridos y gravas que en la actualidad han dado paso a la formación de lagunas al rellenarse los antiguos vasos de extracción con agua freática. Estos humedales han sido recuperados por su valor paisajístico y vegetal, siendo importantes reservas de aves acuáticas. Todos los cauces que surcan el municipio son tributarios del río Jarama

Tres carreteras estatales discurren por Arganda del Rey:

- **R-3:** Atraviesa el municipio desde el noroeste juntándose con la A-3 al sureste del término municipal.
- **A-3:** Atraviesa el municipio de noroeste a sureste.
- **N-3:** Un tramo de la antigua carretera de Valencia (N-III) continúa atravesando el municipio desde el núcleo urbano hacia Perales de Tajuña, donde se junta con la A-3.

Las siguientes carreteras de la Comunidad de Madrid discurren por el término municipal:

- **M-229:** Une los núcleos urbanos de Arganda del Rey y Valdilecha, al éste del término municipal.
- **M-506:** Parte de la A3 al este del núcleo urbano conectando con San Martín de la Vega.
- **M-832:** Salvo un pequeño tramo que pasa por Rivas-Vaciamadrid, discurre en su totalidad por Arganda del Rey, partiendo desde la A-3, a la altura del el Puente de Arganda, para terminar juntándose con la M-506 y la M-311 en una rotonda al este del límite del municipio con San Martín de la Vega.
- **M-300:** Entra en el municipio desde el norte, uniendo los núcleos urbanos de Arganda del Rey y Loeches.
- **M-208:** Proveniente del núcleo urbano de Velilla de San Antonio, entra en Arganda del Rey por el norte y termina uniéndose con la M-300.
- **M-209:** Proviene del núcleo urbano de Campo Real, entrando en Arganda del Rey por el noreste y termina uniéndose con la M-300.

- **M-313:** Proveniente del núcleo urbano de Morata de Tajuña, entra en Arganda del Rey por el sur y termina uniéndose con la A-3.
- **M-220:** Atraviesa el extremo sureste del término municipal en sentido norte-sur, desde Campo Real hasta Perales de Tajuña.

Existen dieciocho tramos pertenecientes al dominio público pecuario que atraviesan el municipio de Arganda del Rey. Son descritos en el apartado 2.26 de la Memoria de Información del Avance y enumerados en el siguiente apartado de este informe.

1.1.- Espacios protegidos y afecciones sectoriales y ambientales.

El conjunto de características geológicas, geomorfológicas y naturales, hace que el término municipal de Arganda del Rey presente unos valores ambientales y paisajísticos relevantes, quedando influido su término municipal por diferentes espacios protegidos, afecciones sectoriales y ambientales:

➤ **Comarca forestal**

El término municipal de Arganda del Rey, según Orden 4634/2006, de 29 de diciembre, del Consejero de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio (B.O.C.M. nº 19, 23/01/2007), que relaciona en su anexo I las comarcas forestales de la Comunidad de Madrid, se ubica dentro de la comarca forestal 8, junto con los municipios de San Fernando de Henares, Coslada, Mejorada del Campo, Velilla de San Antonio, Rivas-Vaciamadrid, Getafe, Arganda del Rey, Pinto, Arganda del Rey, Morata de Tajuña, Valdemoro, Ciempozuelos, Titulcia, Chinchón, Aranjuez y Madrid (Parque Regional del Sureste)

➤ **Hábitats de Interés Comunitario (HIC).**

Se corresponden con los hábitats naturales incluidos en el Inventario Nacional "Tipos de Hábitats Naturales" (en adelante HICs) recogidos en el Anexo 1 de la Directiva 92/43/CEE, de 21 de mayo, relativa a la "Conservación de los hábitats naturales y de la fauna y flora silvestre". De acuerdo a lo expuesto en el apartado 2.2.3 de la Memoria de Información, en Arganda del Rey están presentes los siguientes HICs:

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

Fuente: Memoria de Información del Avance

➤ **Parque Regional del Sureste**

El Parque Regional en torno a los cursos bajos de los ríos Manzanares y Jarama, conocido como Parque Regional del Sureste, ocupa una gran superficie del término municipal de Arganda del Rey y condiciona los usos de los terrenos a los que afecta.

Una pequeña superficie de suelo al sur del núcleo urbano clasificada en el Avance como Suelo Urbano Consolidado, está incluidas en la "Zona G: A ordenar por el Planeamiento urbanístico" de este espacio protegido. Esta zona ya estaba clasificada como Suelo Urbano en el Planeamiento vigente.

➤ **Red Natura 2000**

Una gran parte del término municipal de Arganda del Rey se encuentra incluido en el ámbito territorial afectado por el *Decreto 104/2014, de 3 de septiembre, del Consejo de Gobierno, por el que se declara Zona Especial de Conservación el Lugar de Importancia Comunitaria "Vegas,*

cuestas y páramos del sureste de Madrid" y se aprueba su plan de gestión y el de las Zonas de Especial Protección para las Aves "Carrizales y sotos de Aranjuez" y "Cortados y cantiles de los ríos Jarama y Manzanares. El ámbito de este espacio protegido es coincidente con el del Parque Regional del Sureste.

Varias zonas al norte y al sur del núcleo urbano clasificadas en el Avance como Suelo Urbano Consolidado están incluidas en el ámbito de este espacio protegido. Estas zonas ya estaban clasificadas como Suelo Urbano en el Planeamiento vigente

➤ Humedales

Una pequeña superficie situada al este del término municipal está incluida en el catálogo de humedales de la Comunidad de Madrid. Este espacio es conocido como Lagunas de las Madres, está tiene una especial relevancia paisajística y recreativa.

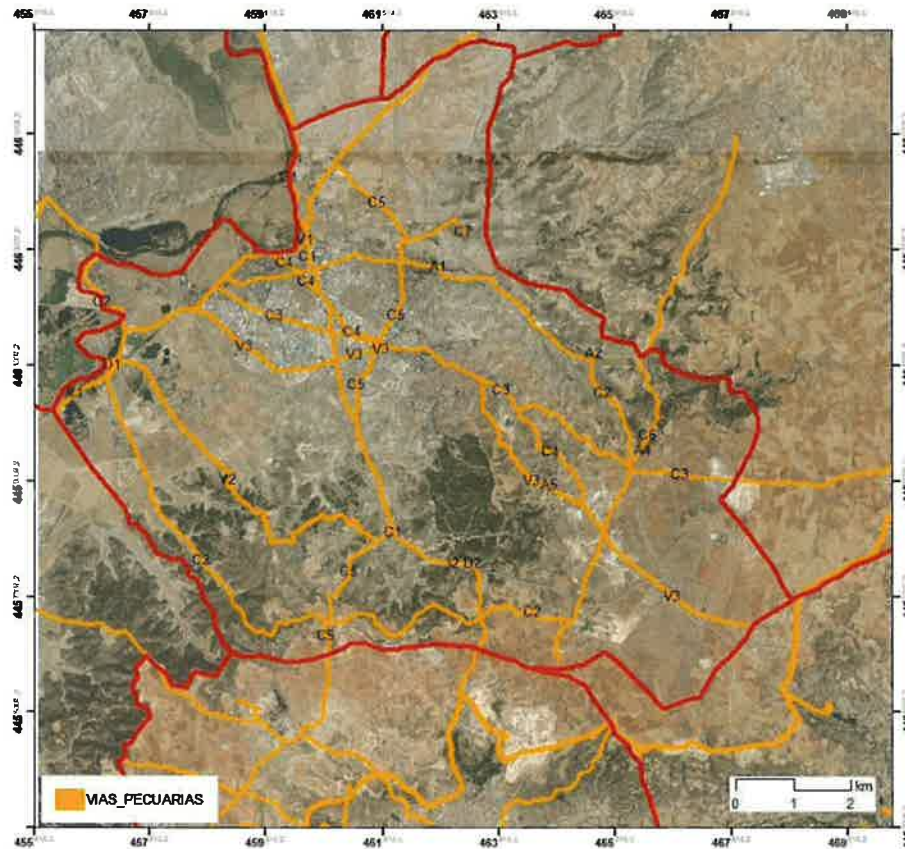
➤ Vías Pecuarias.

Protegidas por la Ley 3/1995, de 23 de marzo, de ámbito estatal; la Ley 8/1998, de 15 de junio, de la Comunidad de Madrid y el Decreto 7/2021, de 27 de enero, Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid.

Las vías pecuarias que discurren por el término municipal se exponen en el apartado 2.26 de la Memoria de Información del Avance y son las siguientes:

CÓDIGO VÍA PECUARIA	NOMBRE VÍA PECUARIA	Long (m)	Anchura (m)	CLASIFICACIÓN NORMA APROBACIÓN	CLASIFICACIÓN PUBLICACIÓN
V1	Veneda Carpelana	10.000	20,89	300963	BOP 14/10/1963
C1	Coleda de San Calzavillos	10.000	10	300963	BOP 14/10/1963
C2	Coleda del Camino Viejo de Chanchón	14.000	10	300963	BOP 14/10/1963
C3	Coleda del Estrechillo	10.000	10	300963	BOP 14/10/1963
C4	Coleda del Camino de Puente Viejo	7.000	10	300963	BOP 14/10/1963
C5	Coleda de San Sebastian	9.500	10	300963	BOP 14/10/1963
C6	Coleda de Valdelepozcos	2.000	10	300963	BOP 14/10/1963
C7	Coleda del Cerro de Vilches	1.000	6	300963	BOP 14/10/1963
C8	Coleda de las Yeguas	13.000	10	300963	BOP 14/10/1963
D1	Descansadero de la Esperilla			300963	BOP 14/10/1963
A1	Abrevadero de Vilches			300963	BOP 14/10/1963
A2	Abrevadero de la Fuente de la Granadana			300963	BOP 14/10/1963
A3	Abrevadero del Valle			300963	BOP 14/10/1963
D2	Descansadero Abrevadero de la Fuente del Valle			300963	BOP 14/10/1963
A4	Abrevadero de la Fuente de Valdelepozcos			300963	BOP 14/10/1963
A5	Abrevadero de la Fuente del Pozo Pesalinas			300963	BOP 14/10/1963
V2	Veneda de Cobanilla o de las Suertes	6.000	20,89		BOP 14/10/1963
V3	Veneda de Valdecañas	12000	20,89		BOP 14/10/1963

Fuente: Memoria de Información del Avance



*Vías Pecuarias a su paso por el término municipal de Arganda del Rey.
Fte. Memoria de Información del Avance*

Los ámbitos de planeamiento que son colindantes a vías pecuarias o son atravesados por su trazado, deberán resolver su situación de acuerdo a lo establecido en la normativa vigente en la materia y al informe del Área de Vías Pecuarias.

➤ **Zonas de Dominio Público, Servidumbre y Policía.**

A través del término municipal discurren diversos cauces, con las correspondientes zonas de dominio público, servidumbre y policía, definidas en el R.D. 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de Dominio Público Hidráulico, y el Real Decreto Ley 1/2001, de 20 de julio, Texto Refundido de la Ley de Aguas, y que deben aplicarse a los cauces de arroyos presentes en el término municipal.

Por otra parte, y según la cartografía de del Sistema Nacional de Cartografía de Zonas Inundables (SNCZI), el término municipal de Arganda del Rey se localiza, en una pequeña parte situada al noroeste, sobre áreas denominadas zonas inundables con alta, frecuente, media u ocasional y baja o excepcional probabilidad, con periodos de retorno de 10, 50, 100 y 500 años respectivamente.



Fte. Elaboración propia sobre QGIS a partir de los datos del IDE Infraestructura

➤ Infraestructuras Supramunicipales (viarias, eléctricas, etc.).

Infraestructuras supramunicipales que atraviesan el término municipal:

- Infraestructuras viarias:

Atraviesa el municipio las carreteras estatales: autopista R-3; la autovía A-3 y la carretera N-3^a, actualmente convertida en vía urbana. También es atravesado por las siguientes carreteras de la Comunidad de Madrid: M-208, M-209, M-300, M-207, M-832, M-506, M-310, M229, M-313 y M-220

Sus trazados están protegidos por la diferente normativa sectorial (Ley 3/1991, de 7 de marzo, Ley de Carreteras de la Comunidad de Madrid, y su reglamento, y la Ley estatal 37/2015, de 29 de septiembre, de Carreteras).

Aunque ninguna vía ferroviaria convencional atraviesa el municipio, la línea 9 de la red de Metro tiene dos paradas en él en La Poveda y el Paseo de la Estación. La antigua línea férrea conocida como ferrocarril del Tajuña está reconvertida en la actualidad en la Vía Verde del Tajuña y está acondicionadas para el tránsito de bicicletas.

- Infraestructuras eléctricas: El municipio de Arganda del Rey es atravesado por una línea aérea de 220 Kv propiedad de Red Eléctrica que atraviesa de norte a sur la zona este del núcleo urbano. De la subestación eléctrica de Morata de Tajuña parten varias líneas de alta y media tensión que atraviesan el municipio.

➤ Patrimonio Histórico y Cultural.

La DISPOSICIÓN ADICIONAL QUINTA de la Ley 8/2023, de 30 de marzo, de Patrimonio Cultural de la Comunidad de Madrid expone que "Todos aquellos bienes culturales que, al

amparo de la Ley 3/2013, de 18 de junio, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid, hubieran sido incluidos en el Catálogo Geográfico de Bienes Inmuebles del patrimonio histórico de la Comunidad de Madrid quedarán automáticamente incluidos en el Catálogo del patrimonio cultural de la Comunidad de Madrid previsto en el artículo 28 de esta Ley”.

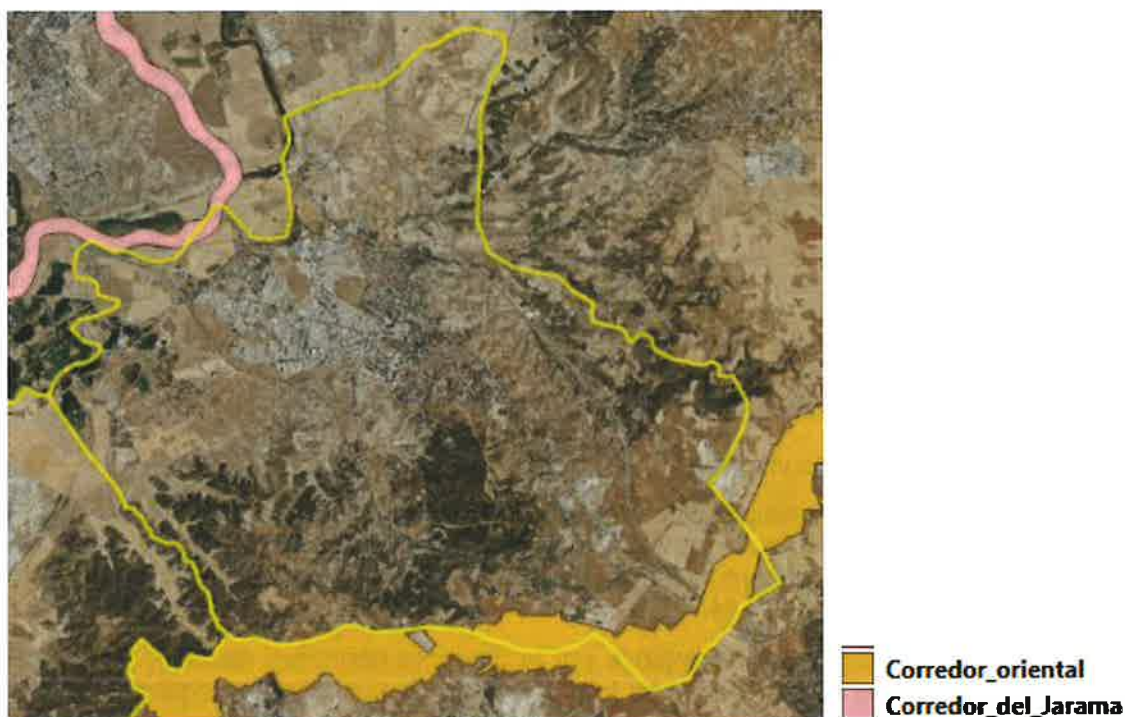
En el apartado 7.2.2 de la Memoria de Información del Avance se expone una primera aproximación a los bienes inmuebles y espacios que por sus valores arquitectónicos, urbanísticos, históricos, artísticos, culturales, ambientales y paisajísticos son susceptibles de ser considerados como bienes catalogados para su protección y conservación. El listado dividido en las categorías de Bienes de Interés Cultural (BIC), Bienes de Interés Patrimonial y Yacimientos, no se va a exponer en este informe dada su gran extensión.

➤ **Otras Afecciones Ambientales.**

⇒ Red de Corredores Ecológicos de la Comunidad de Madrid.

Una pequeña superficie situada al noreste del término municipal de Arganda del Rey está incluida en el Corredor del Jarama, considerado como corredor primario.

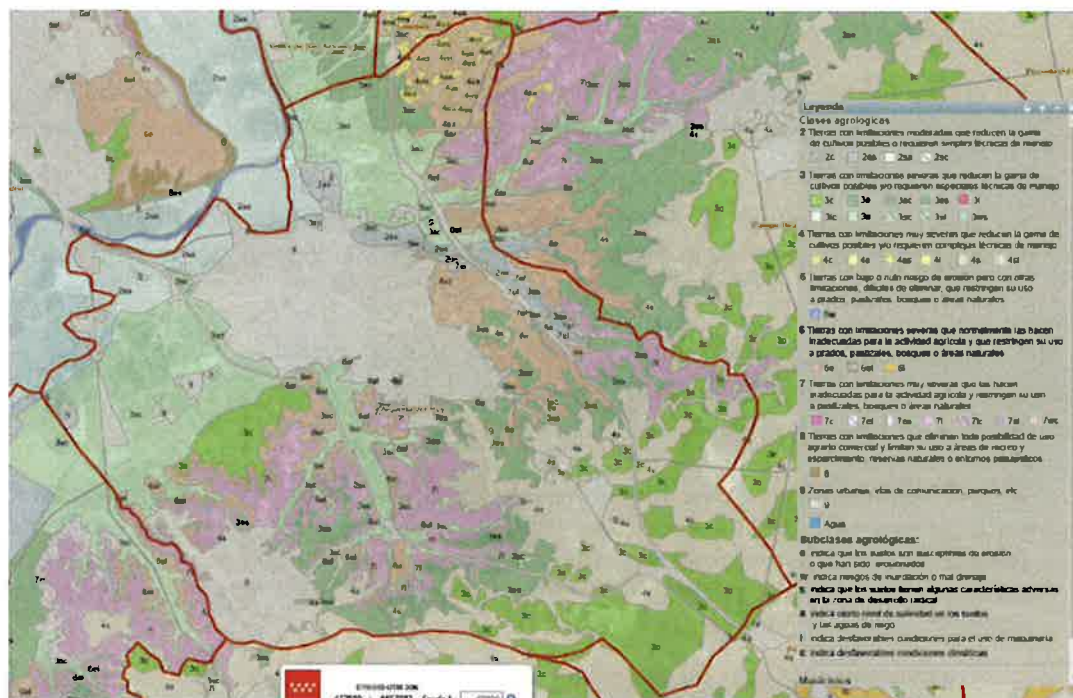
Otro corredor primario que atraviesa Arganda del Rey es el Corredor oriental, en este caso se ve afectado el límite sureste



Fte. Elaboración propia sobre QGIS

⇒ Clases Agrológicas de la Comunidad de Madrid.

En el término municipal de Arganda del Rey se pueden identificar clases agrológicas de los grupos 2, 3, 4, 5, 6, 7, y 9 tal y como se muestran a continuación.



Clases Agrológicas en el término municipal de Arganda del Rey.
Fte. Sistema de Información Territorial - Visor SIT de la Comunidad de Madrid

La información relativa a la capacidad agrológica de la Comunidad de Madrid se puede consultar en las siguientes direcciones:

CARTOGRAFÍA DE LA CAPACIDAD AGROLÓGICA DE LAS TIERRAS DE LA COMUNIDAD DE MADRID A ESCALA 1:50.000 (MAPA AGROLÓGICO DE LA COMUNIDAD DE MADRID)

MEMORIA

https://www.comunidad.madrid/sites/default/files/aud/urbanismo/cma_urb_es_memoria_capacidad_agrologica.pdf

CATÁLOGO DE CARACTERIZACIÓN Y CLASIFICACIÓN AGROLÓGICA

https://www.comunidad.madrid/sites/default/files/aud/urbanismo/cma_urb_es_catalogo_capacidad_agrologica.pdf

El Mapa de Capacidad Agrológica de las Tierras de la Comunidad de Madrid (1:50.000) fue realizado en 2004 por la Dirección General de Urbanismo y Estrategia Territorial de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de la Comunidad de Madrid en 2004, aunque debido a su carácter de recurso de importancia nacional a preservar, la Clase Agrológica 2 ha sido revisada y ajustada en el 2012.

De esta forma, las clases agrológicas presentes en Arganda del Rey son las siguientes:

- **Clase agrológica 2.** Tierras con limitaciones moderadas que reducen la gama de cultivos posibles y, a veces, exigen la aplicación de ciertas técnicas de manejo. Son las tierras de más alto valor agrícola de la Comunidad de Madrid.
- **Clase agrológica 3.** Tierras con limitaciones severas que reducen de forma significativa la gama de cultivos posibles y/o requieren especiales técnicas de manejo.
- **Clase agrológica 4.** Tierras con limitaciones muy severas que reducen de forma significativa la gama de cultivos posible y requieren especiales técnicas de manejo.
- **Clase agrológica 5.** Tierras inadecuadas para cultivos por causas distintas a la

degradación por erosión.

- **Clase agrológica 6.** Tierras con limitaciones severas que normalmente las hacen inadecuadas para el cultivo y que prácticamente limitan su uso a pastizales, bosques o áreas naturales.
- **Clase agrológica 7.** Tierras que tienen limitaciones muy severas que las hacen inadecuadas para el cultivo y que restringen su uso a pastizales, bosques o áreas naturales.
- **Clase agrológica 9.** Zonas urbanas, vías de comunicación, parques, etc.

⇒ Montes de régimen especial

Al este del municipio existe una pequeña superficie de encinar y coscojal que están incluida en el anexo cartográfico de la *Ley 16/1995, de 4 de mayo, Forestal y de Protección de la Naturaleza de la Comunidad de Madrid* que, de acuerdo con su artículo 20, pertenece a la categoría de montes preservados: “*masas arbóreas, arbustivas y subarbustivas de encinar, enebro, sabinar, coscojal y quejigal*”.



Montes Preservados (Anexo Ley 16/1995)

- Masas arbóreas, arbustivas y subarbustivas de encinar, alcornoque, enebro, sabinar, coscojal y quejigal
- Masas arbóreas de castaño, robledal y fresnedal

Montes de régimen especial.

Fuente: Visor SIT de la Comunidad de Madrid

1.2.- Relaciones funcionales a nivel territorial

La Ley Orgánica 3/1983, de 25 de febrero, de Estatuto de Autonomía de la Comunidad de Madrid, dispone en su artículo 3 que “los municipios podrán agruparse con carácter voluntario para la gestión de servicios comunes o para la coordinación de actuaciones de carácter funcional o territorial, de acuerdo con la legislación que dicte la Comunidad, en el marco de la legislación básica del Estado”. Asimismo, indica que “por Ley de la Asamblea de Madrid, podrán establecer, mediante la agrupación de municipios limítrofes, circunscripciones territoriales propias que gozarán de plena personalidad jurídica”.

En la actualidad, en la Comunidad de Madrid no hay ninguna ley vigente de comarcalización. No obstante, desde distintas áreas sectoriales se han definido ámbitos de trabajo e influencia para el correcto funcionamiento del territorio. A continuación, se describen los entornos funcionales sanitario y educativo de Arganda del Rey, con el fin de evaluar el impacto territorial del Avance de su Plan General.

➤ Sanidad

La Comunidad de Madrid se configura como una única área de salud en los términos de la Ley 14/1986, de 25 de abril, General de Sanidad. En el ámbito autonómico es de aplicación la Ley 12/2001, de 21 de diciembre, de Ordenación Sanitaria de la Comunidad de Madrid. La organización territorial de la Gerencia Asistencial de Atención Primaria se vertebra a través de siete direcciones asistenciales, a través de las cuales se gestionan los centros de salud y consultorios locales.

Cada dirección asistencial se divide a su vez en zonas básicas de salud, que son aquella delimitación geográfica más básica que sirve de referencia para la planificación y organización de los equipos de Atención Primaria. Cada zona básica de salud tiene un centro de salud de cabecera y puede tener varios consultorios locales dependientes. Comprende una población de en torno a 25.000 habitantes y, en el área rural, puede englobar distintos municipios.

Dirección Asistencial:	Sureste
Zona Básica de Salud:	Arganda del Rey y Arganda-Felicidad
Atención Primaria:	Consultorio local La Poveda Centro de Salud Arganda-Felicidad y Centro de Salud Arganda del Rey
Hospital de referencia:	Hospital Universitario del Sureste



Direcciones Asistenciales



Zonas Básicas de Salud de la Dirección Asistencial

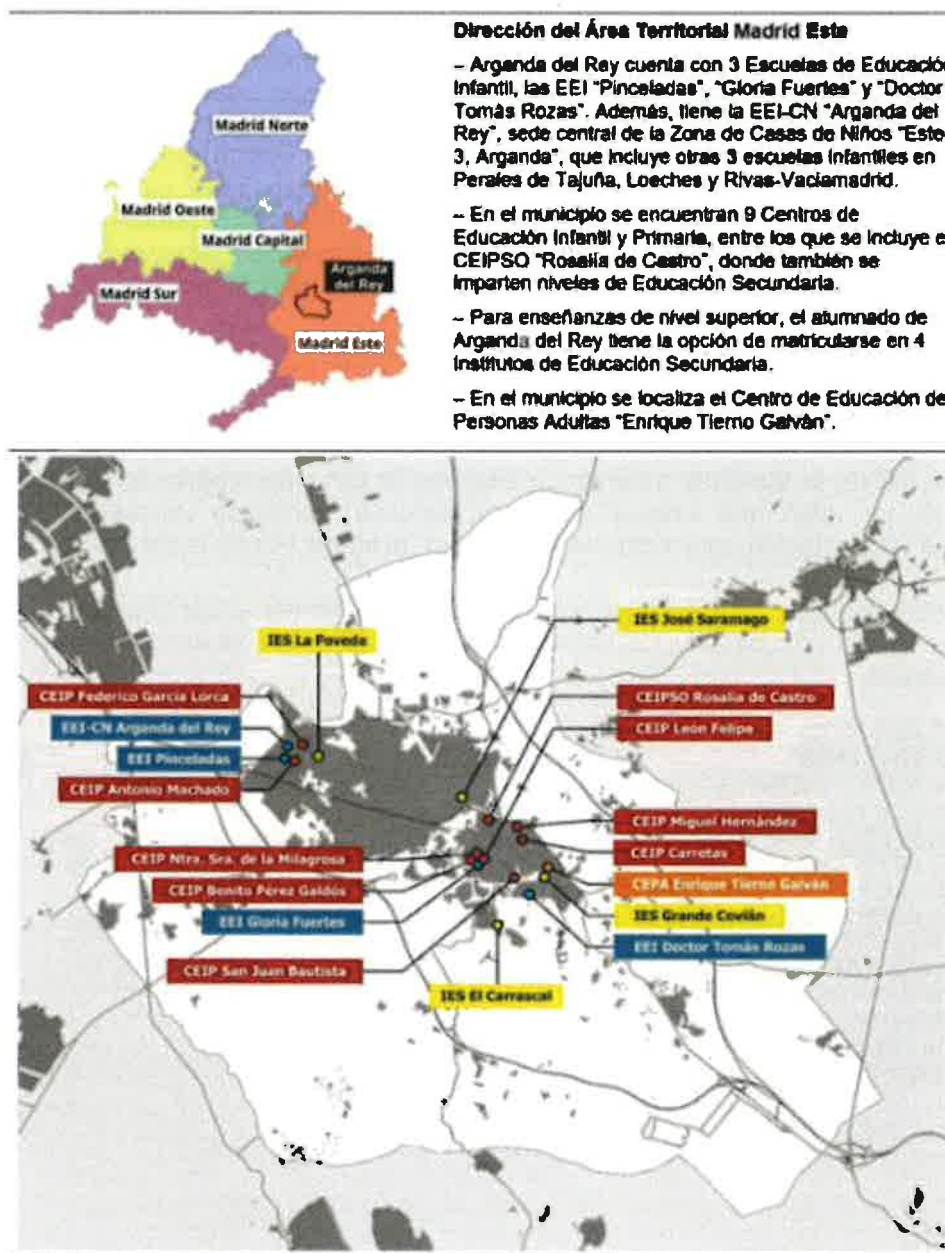


Fuente: Elaboración propia a partir de los datos de namecalles y de la Consejería de Sanidad (2022)

Arganda del Rey se encuentra en la Dirección Asistencial Sureste. El municipio se divide en dos zonas básicas de salud: Arganda del Rey y Arganda-Felicidad. Dentro del municipio se encuentra el consultorio La Poveda, perteneciente al Centro de Salud Arganda-Felicidad; y el Centro de Salud Arganda del Rey. El Hospital Universitario del Sureste se localiza dentro del propio municipio.

➤ Educación

En relación con el alcance del Avance del Plan General objeto de este informe, se ha limitado el análisis del entorno funcional educativo del municipio a las etapas no universitarias impartidas en centros públicos.



La Consejería de Educación divide la Comunidad de Madrid en 5 direcciones de área territorial para gestionar los servicios educativos y la red de centros docentes. Esta organización territorial proviene de las antiguas subdirecciones dependientes de la Dirección Provincial de Educación de Madrid, y fueron establecidas en el Decreto 24/2000, de 17 de febrero, del Consejo de Gobierno, por el que se modifica el Decreto 313/1999, de 28 de octubre, por el que se aprueban las competencias y la estructura orgánica de la Consejería de Educación.

A efectos de escolarización, los centros se adscriben progresivamente desde las Escuelas de Educación Infantil (EEI) hasta los Colegios de Educación Infantil y Primaria (CEIP) y finalmente los Institutos de Educación Secundaria (IES). Esta red escolar se adapta a las condiciones de los diferentes municipios madrileños y su dinámica territorial. En el caso de poblaciones con especiales características sociodemográficas, y fundamentalmente en aquellas de carácter rural, es posible la agrupación de los centros en unidades educativas mayores para garantizar un uso efectivo de los recursos disponibles sin disminuir la calidad del servicio público de la educación. Estas unidades se denominan Zonas de Casas de Niños, en el caso del primer tramo de la Educación Infantil, y Colegios Rurales Agrupados, en el caso del segundo tramo de Educación Infantil y de la Educación Primaria. Estas agrupaciones incluyen espacios físicos en cada municipio y tienen un cuerpo común de docentes que puede rotar entre localidades.

El sistema madrileño garantiza la escolarización directa del alumnado según el sistema de adscripción ordinaria (única o múltiple) establecido entre los centros educativos de cada dirección de área territorial. Sin embargo, aunque los centros puedan adscribirse administrativamente a otros centros que imparten enseñanzas de nivel superior, la Comunidad de Madrid garantiza la libertad para elegir centro y proyecto educativo sin que el lugar de residencia condicione o limite el ejercicio de esa libertad, tal y como señala la vigente Ley 1/2022, de 10 de febrero, Maestra de Libertad de Elección Educativa de la Comunidad de Madrid. En este sentido, los porcentajes de ponderación de los criterios de admisión en los centros educativos están regulados de manera que permitan la movilidad del alumnado según la oferta de plazas disponibles.

1.3.- Evolución histórica de la estructura urbana

El apartado 5.2 de la Memoria Informativa describe el conjunto urbano del municipio diferenciando cada uno de los diferentes ámbitos con homogeneidad tipológica existentes. A continuación, se representa su delimitación, tal y como se muestra en la figura 143 de la memoria.

Los diferentes ámbitos relacionados son los que se exponen a continuación, indicándose en el Avance una extensa descripción de cada uno de ellos, así como las imágenes representativas de su desarrollo actual:

- 5.2.2. EL CASCO
- 5.2.3. LA POVEDA
- 5.2.4. NUEVO GUIJAR
- 5.2.5. LOS VILLARES
- 5.2.6. VALDELARCIPRESTE
- 5.2.7. LA PERLITA
- 5.2.8. PUERTA DE LA DEHESA
- 5.2.9. CERRO DE LA CASTAÑA
- 5.2.10. EL GRILLERO
- 5.2.11. EL ROMERAL
- 5.2.12. ÁREA DE CENTRALIDAD
- 5.2.13. EL POLÍGONO INDUSTRIAL
- 5.2.14. ZONA INDUSTRIAL DEL GUIJAR
- 5.3. ENCLAVES AISLADOS
 - 5.3.1. COTO CISNEROS
 - 5.3.2. BARRIADA PUENTE DE ARGANDA
 - 5.3.3. VALDECORZAS



Fuente: Figura 143, incluida en el apartado 5.2 EL CONJUNTO URBANO de la Memoria de Información del Avance

En la explicación aportada en el Avance se expone también el periodo de desarrollo e incorporación de cada ámbito al conjunto urbano del municipio.

2.- PLANEAMIENTO VIGENTE

Tal y como se ha expuesto en los Antecedentes de este informe, el Planeamiento General vigente en el municipio de Arganda del Rey es la [Revisión del Plan General de Ordenación Urbana del término municipal de Arganda del Rey](#), aprobada definitivamente el año 1999.

El Acuerdo aplazó la aprobación definitiva en varios ámbitos, así como también quedaron aplazadas algunas de sus determinaciones. A continuación, se exponen los ámbitos que quedaron afectados por dicho aplazamiento:

- La UE-141 "Gallina Blanca", por no ajustarse "a planes y proyectos supramunicipales para la implantación de un área para el sistema productivo dentro del modelo orgánico adoptado por la Revisión del Plan General y su relación territorial con los municipios colindantes"
- El Suelo No Urbanizable en su conjunto, para que fuera ajustado a lo dispuesto en la Ley 9/1995 y a varios informes sectoriales.
- El eje central del Casco Antiguo (solares de la calle San Juan, Plaza de la Constitución y Calle Rea) y colonia de la Calle Oriente, con el objeto de que se adaptasen a lo dispuesto en el informe de la Dir. Gral. De Agricultura y Vivienda.
- El ámbito de Protección del BIC de la Iglesia Parroquial de San Juan Bautista, que quedó pendiente de su adecuación d la ordenanza OR-1 a lo expuesto en el informe de la Dir. Gral. de Patrimonio Cultural.

- El catálogo de protección, quedando pendiente su adecuación a los informes de la Dir. Gral. de Arquitectura y Vivienda y Dir. Gral. de Patrimonio Cultural.
- El artículo 1.03.03.2 de las Normas Urbanísticas, pendiente de su adaptación “a lo que son determinaciones propias del Plan General y determinaciones propias del planeamiento de desarrollo, de acuerdo con lo establecido en los artículos 19 a 36 del Reglamento de Planeamiento”
- La Normativa Urbanística en Suelo No Urbanizable, quedando pendiente de su adaptación a la Ley 9/1995 y a lo dispuesto en varios informes sectoriales.

De todos los ámbitos suspendidos, el único ámbito que ha sido aprobado definitivamente, tras la subsanación de las deficiencias existentes, es la Unidad de Ejecución UE-141 “Gallina Blanca. Fue aprobado por Acuerdo de Consejo de Gobierno de fecha 6 de octubre de 2005 y publicado en BOCM nº 263 de fecha 4 de noviembre de 2005.

El resto de los ámbitos, así como las determinaciones cuya aprobación definitiva fue aplazada, continúan suspendidos en la actualidad.

2.1. División del suelo en el planeamiento vigente

En el apartado 3.2 de la Memoria de Información del Avance se expone la ordenación del PG vigente tal y como se transcribe a continuación:

“3.2.1. ÁREAS DE REPARTO

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

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

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

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

3.2.2. UNIDADES DE EJECUCIÓN

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

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

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

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

ACTUACIONES ASISTEMÁTICAS EN SUELO URBANO.

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

ACTUACIONES SISTEMÁTICAS EN SUELO URBANO

UE-1	AMPLIACIÓN ENSANCHE
UE-2	ENSANCHE POVEDA (SURI)
UE-3	UNIFAMILIAR LA POVEDA: "A"
UE-4	UNIFAMILIAR LA POVEDA: "B"
UE-5	UNIFAMILIAR LA POVEDA: "C"
UE-7	ZONA ZAMARREÑO
UE-8	AMPLIACIÓN UNIFAMILIAR LA POVEDA

UE-9	BORONDO UNIFAMILIAR
UE-10	CAMINO DEL ESTRECHILLO
UE-11A	SALCA
UE-11 B	SALCA
UE-13	BORONDO TERCIARIO
UE-14A	C.S.I.C.
UE-14 B	JHONSON & JHONSON
UE-15	VACANTE EL GUJAR
UE-17	VEREDA DE LAS YEGUAS
UE-18	DEL SOL
UE-19	AZUCARERA
UE-20	EL CAÑAL
UE-21	LA ISLA
UE-22	VEREDA DEL ALQUITÓN
UE-23	LA ESTRELLA
UE-24	LAS MONJAS
UE-25	C.Y.S.A.
UE-26	EL OLIVAR
UE-27	FINANZAUTO NAVES
UE-33	FACOSA CALLE
UE-34	P.U. TETRAPAK
UE-37	ARGASAN
UE-38	LA GRANJA
UE-41	FRENTE HUTCHINSON
UE-43	CSIC/M-300
UE-47	DUERO
UE-50	NORTE POLIGONO VACANTE
UE-101	CUESTA DE LOS POETAS
UE-102	VALDEMARIA
UE-103	NUOVO CENTRO CULTURAL
UE-104	VALDEMARIA - CIRCUNVALACION
UE-105	PUERTA DE LA DEHESA
UE-106	NAVE GTA. MORATA
UE-111	CIRCULO DE AGRICULTORES
UE-112	APARCAMIENTO CALLES SILOS
UE-113	CARMEN CONDE
UE-114	RONDA ISAAC PERAL
UE-115	KODAM
UE-116	C/ DE LOS HUERTOS
UE-117	EL CASTILLO
UE-118	MARMOLISTA
UE-119	PEÑÓN DE GIBRALTAR
UE-120	C/ LOS ANGELES
UE-121	MIGUEL CHICOTE
UE-123	COOPERATIVA VINICOLA
UE-124	ÁREA DE CENTRALIDAD
UE-125	RONDA DE LOS ALMENDROS
UE-126	SOLAR CALLE REAL
UE-127	C/ DE LA POZA
UE-128	C/ REAL-III
UE-129	C/ VELAZQUEZ
UE-130	TRANSFORMACIÓN NAVES CALLE ORIENTE
UE-131	C/ DE NEPTUNO
UE-132	PUERTA DEL CAMPO
UE-133	REHABILITACIÓN ZOCO
UE-134	ANTIGUA CNIII
UE-135	MANZANA C/ SILOS - DE LA HOZ
UE-137	CONEXIÓN DR. ESCRIBANO CON CN-III ANTIGUA
UE-138	BLOQUE 2º ROSALÍA DE CASTRO
UE-139	BLOQUE 1º ROSALÍA DE CASTRO
UE-140	ARGABUS
UE-142	SANTA TERESA
UE-143	IVIMA
UE-201	CR. Loeches 115 (Cl. Garza)
P-2	BORONDO INDUSTRIAL

ACTUACIONES EN SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO

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

ACTUACIONES EN SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO

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

3.2.3. ESTABLECIMIENTO DE LA ORDENACIÓN DETALLADA

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

1. Áreas de planeamiento asumido.

a. *Áreas de Planeamiento Incorporado (API): Su ordenación pormenorizada fue definida en planes generales o de desarrollo aprobados con anterioridad al PGOU; que asume aquella ordenación entre sus determinaciones, sustituyendo al instrumento que las estableció.*

b. *Áreas de Planeamiento Incorporado con aprovechamiento en régimen transitorio (APT): Tipo de API en las que las condiciones de aprovechamiento no vienen fijadas por un instrumento de planificación sino por convenios urbanísticos suscritos en desarrollo del PGOU-85.*

c. *Ámbitos con Planeamiento Propio (APP): Ámbitos ordenados por algún instrumento aprobado previamente que el PGOU asume manteniendo íntegramente su vigencia.*

d. *Ámbitos Planificados por Convenio (APC): Ámbitos ordenados por el PGOU asumiendo lo acordado en convenios suscritos en su período de formulación.*

2. Ámbitos en Suelo Urbano ordenados por el propio PGOU (APPG).

3. Ámbitos de Suelo Urbanizable Programado. Su ordenación se remite a plan parcial.

4. Ámbitos de Suelo Urbanizable No Programado. Su ordenación se remite a plan de sectorización y plan parcial”.

En cuanto al Suelo No Urbanizable, el PG vigente, aprobado en 1999, distingue las siguientes categorías:

- Común (SNU-C)
- Reserva estratégica (SNU-RE)
- Parque Regional del Sureste (SNU-PRS)
- Protección de Vegas (SNU-PVE)
- Recuperación de graveras (SNU-RGR)
- Recuperación de canteras (SNU-RCA)
- Ocupado por actividades industriales (SNU-I)
- Protección de cauces de agua (SNU-PVA)
- Protección de Vías Pecuarias (SNU-PVP)
- Protección de caminos (SNU-PC)
- Protección de vías de comunicación (SNU-PVC)
- Protección del Ferrocarril (SNU-PF)
- Protección de infraestructuras (SNU-PI)

Sin embargo, tal y como ya se ha señalado anteriormente, el acuerdo de aprobación definitiva del PG vigente dejó aplazada en su totalidad la aprobación de esta clase de suelo, estando vigente lo establecido en el anterior Plan General de 1985 (en adelante PG85).

En el BOCM nº 81, de 05/04/2017 se publicaron las “Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de 1985, aprobadas por la Consejería de Ordenación del Territorio, Medio Ambiente y Vivienda de la Comunidad de Madrid, mediante la Orden de 20 de agosto de 1985”. En el Artículo 60 y siguientes de estas Normas se desarrollan las “Normas para suelo no urbanizable” vigentes en la actualidad, distinguiéndose las siguientes clases y categorías dentro del SNU:

“Art. 61. Categorías y delimitación. —El suelo no urbanizable se divide en dos categorías:

1. Suelo no urbanizable especialmente protegido (SNUEP).
2. Suelo no urbanizable Común (SNUC)”.

2.2.- Grado de desarrollo del planeamiento vigente

En el apartado 3.1.2 de la Memoria Informativa del Avance se expone que las siguientes modificaciones puntuales han alcanzado aprobación definitiva:

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

Sin embargo, consultada la base de datos GDUR de la Dirección General de Urbanismo, se observa que se han aprobado las siguientes modificaciones puntuales del vigente PG de Arganda del Rey:

- MODIF 2 UE 119 PEÑON DE GIBRALTAR C SANTIAGO APOSTOL (18/12/2002, BOCME nº 2, de 03/01/2023)
- MODIF 5 ZONA PROTECCION MEDIOAMBIENTAL ZONA D A ZONA C (02/04/2003, BOCM nº 108, de 08/05/2003)
- UE 32 ACCESO A NUDO SUR DESDE LA A3 A CASCO ARGANDA (22/05/2008, BOCM nº143, de 17/06/2008)
- UE 19 AZUCARERA (25/06/2009, BOCM nº 188, de 10/08/2009)
- INCORPORACIÓN DE DETERMINADOS USOS EN NORMAS GENERALES Y PARTICULARES (06/11/2014, BOCM Nº 35, DE 10/02/2012)
- INSTALACION ESTACIONES DE SERVICIO Y TANATORIOS EN SU (06/11/2014, BOCM nº 271, de 14/11/2014)
- ACTIVIDADES ÁRAS C Y D DE PROTECCIÓN AMBIENTAL Y DIMENSIÓN DE USO DE OFICINAS (20/08/2016, BOCM Nº 216, DE 09/09/2016)

También han sido aprobadas las siguientes modificaciones por correcciones de errores materiales:

- COMPATIBILIDAD DE USOS DE TODAS LAS ORDENANZAS PARTICULARES (11/10/2001, BOCM Nº 257, de 29/10/2001)
- FICHA DE LA UE 109 CERRO DE LA CASTAÑA (11/10/2001, BOCM Nº 257, de 29/10/2001)
- MODCE 13 PROTECCION CIVIL Y MODCE 15 JUZGADOS (11/10/2001, BOCM Nº 257, de 29/11/2001)
- ZONA DE ORDENACION OR 1 C PILAR SUBIDA DE DON DIEGO (07/07/2005, BOCM Nº 188, de 09/08/2005)

No se ha localizado en el Avance información acerca de la repercusión de las modificaciones puntuales aprobadas sobre las previsiones iniciales del PG. Estos datos deben ser aportados en las próximas fases de tramitación del PG con el objeto de analizar la capacidad existente en la actualidad de asumir el crecimiento planteado en el Avance.

Los apartados 3.3.1 y 3.3.2 de la Memoria de Información exponen el desarrollo del planeamiento vigente y se representa en los planos de información PI-04 y PI-05.

“3.3.1. INSTRUMENTOS DE DESARROLLO

De los 10 sectores de suelo urbanizable programado, ocho de ellos cuentan ya con un plan parcial aprobado definitivamente y siete han sido ejecutados.

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

En los ámbitos de actuación delimitados en suelo urbano, se han aprobado 18 planes parciales o especiales de reforma interior, de los que 12 han completado su desarrollo.

El planeamiento de desarrollo aprobado definitivamente se completa con un total de 5 planes especiales y 12 estudios de detalle, de diversa índole y alcance.

A continuación, se hace un análisis sobre las unidades que cuentan con algún instrumento de planeamiento de desarrollo aprobado”.

En el apartado 3.3.1 de la Memoria de Información se realiza un análisis sobre las unidades que cuentan con algún instrumento de planeamiento de desarrollo aprobado. Se muestran imágenes con la localización sobre fotografía aérea (no se indica el año del vuelo al cual pertenecen), planos del ámbito e imágenes de cada ámbito sobre fotografía aérea actual (no se indica el año del vuelo). De esta manera, los ámbitos relacionados y sus instrumentos de desarrollo son los siguientes:

- UE-5. Estudio de Detalle
- UE-P-9a. Plan Parcial de Reforma Interior (PPRI)
- UE-10. Plan Parcial de Reforma Interior
- UE-P-10a. Plan Especial de Reforma Interior
- UE-12. Plan Parcial
- P-12A. Plan Especial de Mejora Urbana (PEMU)
- UE-13. Plan Parcial de Reforma Interior (PPRI)
- UE-14b. Estudio de detalle
- UE-20. Estudio de Detalle
- UE-21. Estudio de Detalle
- UE-23. Plan Parcial de Reforma Interior (PPRI)
- UE-24. Plan Parcial
- UE-25. Plan Especial
- UE-27. Plan Especial de Reforma Interior (PERI)
- UE-32. Plan de Sectorización
- UE-34. Plan Parcial de Reforma Interior (PPRI)
- UE-35 y UE-36. Plan Parcial (PP)
- UE-39. Plan Parcial
- UE-41. Estudio de Detalle
- UE-47. Plan Parcial de Reforma Interior (PPRI)
- UE-102. Estudio de Detalle
- UE-103. Plan Especial de Reforma Interior (PERI)
- UE-104. Plan Especial de Reforma Interior (PERI)
- UE-105. Plan Parcial (PP)
- UE-107. Plan de Sectorización
- UE-108. Plan Parcial
- UE-109. Plan Parcial
- UE-110. Plan Parcial
- UE-114. Plan Especial
- UE-115. Plan Especial
- UE-116. Estudio de Detalle
- UE-117. Plan Especial de Mejora Urbana (PEMU)
- UE-120. Estudio de Detalle
- UE-121. Estudio de Detalle
- UE-123. Estudio de Detalle
- UE-124. Plan Parcial de Reforma Interior (PPRI)
- UE-125. Plan Parcial de Reforma Interior (PPRI)
- UE-129. Estudio de Detalle
- UE-135. Plan Especial
- UE-142. Plan Especial de Reforma Interior (PERI)
- P-6. Plan Parcial de Reforma Interior (PPRI)
- UE-141. Plan Parcial de Reforma Interior (PPRI)

Los siguientes cuadros incluidos en el apartado 3.3.2 de la Memoria de Información resumen el grado de ejecución previsto en el PG de 1999. Según se indica en el Avance, se dan por ejecutados a fecha de febrero 2022 “los ámbitos que han completado su desarrollo con la recepción de las obras de urbanización por el Ayuntamiento, ya sea de forma provisiona o definitiva”. También se expone que “se han detectado ámbitos que el PGOU incluía en ámbitos de actuación sistemática o asistemática, pero que no precisan actuación integrada para su desarrollo, pudiendo ejecutarse mediante actuaciones edificatorias y/u obras ordinarias para completar o reformar la urbanización Existente”

ACTUACIONES ASISTEMÁTICAS EN SUELO URBANO.

CÓDIGO	NOMBRE	ORDENACIÓN PREVISIONALIZADA	GRADO DE EJECUCIÓN
UE-4	UNIFAMILIAR LA POMEÑA (NORTE)	PGOU	EJECUTADA SALVO OBTENCIÓN DE ZONA VERDE
UE-42	GLORIETA CALLE BREZO	PGOU	NO EJECUTADA
UE-109	UMR EL ROMERAL	PGOU	NO EJECUTADA
UE-544	NORTE POLÍGONO OCUPADO	PGOU	NO EJECUTADA Invalidez por adscripción hidrográfica
P-1	CASCO POMEÑA	PGOU	EJECUTADA O VISIBLE MEDIANTE ACTUACIÓN AISLADA
P-3	POLÍGONO DE REDA YEGUAS	PGOU	EJECUTADA O VISIBLE MEDIANTE ACTUACIÓN AISLADA
P-4	EL MALVAR I	PGOU	EJECUTADA O VISIBLE MEDIANTE ACTUACIÓN AISLADA
P-5	EL MALVAR II	PGOU	EJECUTADA O VISIBLE MEDIANTE ACTUACIÓN AISLADA
P-6	GASOLINERA	PPRI (2012/2007)	EJECUTADA
P-7.1	CAMINO DEL VALLE-FINANZUITO	PGOU	EJECUTADA O VISIBLE MEDIANTE ACTUACIÓN AISLADA
P-7.2	CALLE ALUMINO	PGOU	EJECUTADA O VISIBLE MEDIANTE ACTUACIÓN AISLADA
P-7.3	CAMINO DE VALDE CAJAÑAS	PGOU	EJECUTADA O VISIBLE MEDIANTE ACTUACIÓN AISLADA
P-8	FINANZUITO	PGOU	EJECUTADA O VISIBLE MEDIANTE ACTUACIÓN AISLADA
P-9	CAMINO DE SAN MARTÍN	PGOU	EJECUTADA
UE-P-9 A	CAMINO DE SAN MARTÍN	PPRI (13/2006)	EJECUTADA
UE-P-10 A	HUTCHINSON	PPRI (13/2006)	EJECUTADA
P-11	GUJAR ALTO	PGOU	EJECUTADA O VISIBLE MEDIANTE ACTUACIÓN AISLADA
P-12	GUJAR BAJO	PGOU	EJECUTADA O VISIBLE MEDIANTE ACTUACIÓN AISLADA
P-12 A	PIÑAS	PEMU	EJECUTADA
P-13	VILLARES	PGOU	EJECUTADA O VISIBLE MEDIANTE ACTUACIÓN AISLADA
P-14	CAMINO PUENTE VEJO	PGOU	EJECUTADA O VISIBLE MEDIANTE ACTUACIÓN AISLADA

CÓDIGO	NOMBRE	ORDENACIÓN PORVENORIZADA	GRADO DE EJECUCIÓN
UE-50	NORTE POLIGONO VACANTE	PGOU	NO EJECUTADA Inhabilitado por afectaciones inmobiliarias.
UE-101	CUESTA DE LOS POETAS	PGOU	EJECUTADA O VISIBLE MEDIANTE ACTUACIÓN ASESADA
UE-802	VALDEMARÍA	ED	EJECUTADA
UE-803	NUÉVO CENTRO CULTURAL	PERI (BOCM 29/9/2001)	EJECUTADA
UE-104	VALDEMARÍA - CIRCUNVALACIÓN	PERI (BOCM 21/2/2005)	NO EJECUTADA Duda sobre viabilidad de la ordenación del PERI
UE-105	Puerta de la Inmiesa	PP (A.D. 15/12/1990)	EJECUTADA
UE-109	NAVE GTA. MORATA	PGOU	PARCIALMENTE EJECUTADA
UE-111	CÍRCULO DE AGRICULTORES	PGOU	EJECUTADA O VISIBLE MEDIANTE ACTUACIÓN ASESADA
UE-112	APARCAMIENTO CALLES SILOS	PGOU	NO EJECUTADA
UE-113	DARVEN CONDE	PGOU	EJECUTADA O VISIBLE MEDIANTE ACTUACIÓN ASESADA
UE-114	ROMA ISAAC PERAL	PP (BOCM 11/3/2005)	EJECUTADA
UE-115	KODAM	PE (BOCM 25/3/2005)	EJECUTADA
UE-118	C/DE LOS HUERTOS	ED	EJECUTADA
UE-117	EL CASTILLO	PERI (BOCM 23/1/2000)	NO EJECUTADA
UE-118	MARQUILISTA	PGOU	EJECUTADA O VISIBLE MEDIANTE ACTUACIÓN ASESADA
UE-118	PEÑÓN DE GIBRALTRA	PGOU	EJECUTADA O VISIBLE MEDIANTE ACTUACIÓN ASESADA
UE-120	C/LOS ANGELES	ED	EJECUTADA
UE-121	MIGUEL CHACOTE	ED	EJECUTADA
UE-123	COOPERATIVA VINEOLA	ED	EJECUTADA
UE-124	ÁREA DE CENTRALIÑO	PPRI (BOCM 28/7/2006)	PARCIALMENTE EJECUTADA
UE-125	ROMEDA DE LOS ALMENDROS	PPRI (BOCM 28/7/2005)	PARCIALMENTE EJECUTADA
UE-126	SOLAR CALLE REAL	PGOU	NO EJECUTADA
UE-127	C/DE LA POZA	PGOU	NO EJECUTADA
UE-128	C/REAL III	PGOU	EJECUTADA O VISIBLE MEDIANTE ACTUACIÓN ASESADA
UE-129	C/VELAZQUEZ	ED	EJECUTADA
UE-130	TRANSFORMACION NAVES CALLE ORIENTE	PGOU	NO EJECUTADA
UE-131	C/DE NEPTUNO	PGOU	NO EJECUTADA
UE-132	Puerta del Campo	PGOU	NO EJECUTADA
UE-133	RE-ASIGNACION ZOOO	PGOU	EJECUTADA O VISIBLE MEDIANTE ACTUACIÓN ASESADA
UE-134	ANTIGUA ONI	PGOU	EJECUTADA O VISIBLE MEDIANTE ACTUACIÓN ASESADA
UE-135	MANZANA O SILOS - DE LA HOZ	PE (A.D. 2/9/2011)	NO EJECUTADA
UE-137	CONEXION DEL ESCORBANO CON ENH ANTOYUA	PGOU	EJECUTADA O VISIBLE MEDIANTE ACTUACIÓN ASESADA
UE-138	BLOQUE 2ª ROSALÍA DE CASTRO	PGOU	EJECUTADA O VISIBLE MEDIANTE ACTUACIÓN ASESADA

CÓDIGO	NOMBRE	ORDENACIÓN PORVENORIZADA	GRADO DE EJECUCIÓN
UE-138	BLOQUE 1ª ROSALÍA DE CASTRO	PGOU	EJECUTADA O VISIBLE MEDIANTE ACTUACIÓN ASESADA
UE-140	ARCAM / BODEGAS CASTELLÓN	PGOU	NO EJECUTADA
UE-142	SANTA TERESA	PERI	PARCIALMENTE EJECUTADA
UE-143	N/VA	PGOU	EJECUTADA
UE-201	CR. Lanchas 115 (C/L. Banzó)	PPRI	NO EJECUTADA. Acceso a parcela 48
P-2	BORONDO INDUSTRIAL	PGOU	EJECUTADA

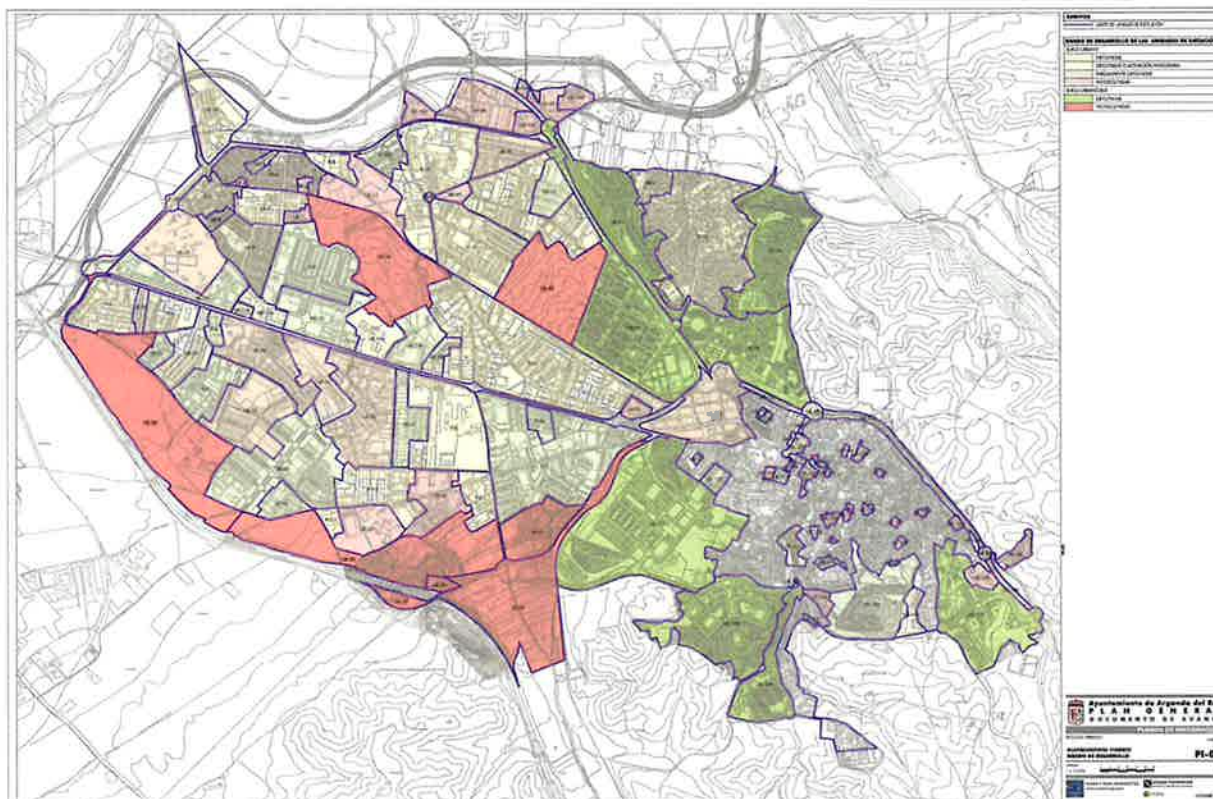
ACTUACIONES EN SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO

CÓDIGO	NOMBRE	ORDENACIÓN PORVENORIZADA	GRADO DE EJECUCIÓN
UE-12	AMPLIACIÓN OESTE LOS VILLARES	PP (A.D. 25/4/1997)	EJECUTADA
UE-30	CAMINO DEL VALLE OESTE	PGOU	NO EJECUTADA
UE-31	CAMINO DEL VALLE ESTE	PGOU	NO EJECUTADA
UE-35	AMPLIACIÓN ESTE LOS VILLARES 1ª	PP (BOCM 5/1/1999)	EJECUTADA
UE-36	AMPLIACIÓN ESTE LOS VILLARES 2ª	PP (BOCM 5/1/1999)	EJECUTADA
UE-39	EL GUILAR 1ª	PP (BOCM 2/1/1999)	EJECUTADA
UE-106	LA PERLITA	PP (BOCM 21/9/2000)	EJECUTADA
UE-100	CERRO DE LA CASTAÑA	PP (BOCM 25/7/2000)	EJECUTADA
UE-110	EL GRILLERO	PP (BOCM 3/2/2000)	EJECUTADA
UE-141	GALLINA BLANCA	PPRI (BOCM 23/7/2010)	NO EJECUTADA

ACTUACIONES EN SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO

CÓDIGO	NOMBRE	ORDENACIÓN PORVENORIZADA	GRADO DE EJECUCIÓN
UE-16	VALDEPENCAS	PGOU	NO EJECUTADA
UE-26	LAS MONJAS 74 A, B	PGOU	NO EJECUTADA
UE-32	ACCESO DESON EL MUÑO SUR A-3 CASCO ARSANDA	P3 (BOCM 21/5/2009)	NO EJECUTADA
UE-40	NUÉVO OLLAR NORTE	PGOU	NO EJECUTADA
UE-107	VALDEARCAPIRESTI	P3 (BOCM 9/12/2005)	EJECUTADA

El desarrollo del PG de 1999 se muestra en el plano de información PI-05:



En el apartado 5.1 de la Memoria de Ordenación del Avance se muestran los siguientes cuadros resumen con datos del PG vigente, así como también datos relativos a la propuesta del Avance:

RESUMEN DEL PGOU DE ARGANDA DEL REY						
PLANEAMIENTO VIGENTE						
Población	56.398					
Fecha Normativa vigente	08/04/1999					
Tipo normativa	PGOU					
Viviendas construidas (Censo 2011)	20.480					
Viviendas no construidas (SUNC)	2.799					
Total viviendas planeamiento vigente (SUC+SUNC)	24.804					
768 Viviendas descontadas, ya existentes en APD-8 (UE-124)						
COMPARATIVA						
Clase de Suelo	Categoría	Tipo/Uso	Superficie (m2s)	% superficie	Edificabilidad (m2s)	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%	379.198	3.954
		Actividades económicas	4.451.504	5,55%	2.101.618	
	Subtotal sectorizado		5.253.199	6,55%	2.480.784	3.954
	No Sectorizado		2.578.780	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		19.778.770	23,40%		
TOTAL NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN			63.005.946	78,51%		
TOTAL PROPUESTA			80.255.848	100,00%	7.992.381	28.758

De tener en cuenta los YPP/VIC

De acuerdo a lo expuesto en el Avance, para la elaboración del cuadro "PLANEAMIENTO VIGENTE" expuesto en la anterior imagen, se han utilizado datos del Censo de viviendas del año 2011. El documento Memoria de Ordenación tiene fecha de diciembre 2022, para esa fecha ya existía datos del Censo de Población y Vivienda para el año de 2021, además de datos más actualizados de unidades residenciales de catastro. Para realizar un análisis sobre población y viviendas se deben utilizar los últimos datos estadísticos existentes. En este mismo cuadro, la suma de las viviendas en SUC+SUNC no se corresponde a la suma de las filas superiores, sin embargo, es una cantidad de 24.804 viviendas igual a la reflejada en el cuadro inferior para el total de suelo urbano. Por lo tanto, deben corregirse estos valores o aportar las explicaciones necesarias para su correcta interpretación.

El Avance no contiene información relativa a las causas por las cuales no se han desarrollado los ámbitos pendientes de desarrollo, tampoco explica por qué no se han subsanado las deficiencias que motivaron la suspensión de un gran número de ámbitos y cuestiones del PG de 1999. De mismo modo, no se ha localizado en la documentación presentada información relativa a viviendas potenciales a los efectos de poder establecer la capacidad remanente del planeamiento vigente. Esta información resulta imprescindible para poder analizar capacidad existente en la actualidad de cara a asumir la propuesta de crecimiento planteado en el Avance y debe ser aportada en las próximas fases de tramitación del PG.

Estos datos deben ser aportados en las próximas fases de tramitación del PG con el objeto de analizar la capacidad existente en la actualidad de asumir el crecimiento planteado en el Avance.

3.- PROPUESTA DEL AVANCE.

El Apartado 1.1.1 de la Memoria de Ordenación del Avance expone las circunstancias que aconsejan la revisión del planeamiento vigente, destacando 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".*

Una vez indicadas las circunstancias que conducen a la necesidad de revisar el planeamiento vigente, en el apartado 2.1.6 de la Memoria de Ordenación se relacionan los criterios que deben seguirse para la elaboración del nuevo Plan General, destacando y desarrollando una amplia explicación relativa a criterios ambientales, criterios en relación con la caracterización social del municipio, criterios en relación con la movilidad y criterios en relación con la vivienda.

A continuación, en el apartado 2.2 de la Memoria de Ordenación, se relacionan las iniciativas de planificación estratégica existentes en varios ámbitos sectoriales y territoriales de la administración que el PG debe tener en cuenta. Estas estrategias se agrupan en varios marcos operativos: marco supramunicipal, marco municipal, marco de la agenda urbana español, marco del programa operativo FEDER (Fondo Europeo de Desarrollo Regional).

3.1.- Objetivos que propone el Avance

A lo largo de la redacción de apartado "2.1 HACIA UN NUEVO MODELO URBANÍSTICO" de la Memoria de Ordenación se desarrollan diversos criterios respecto a aspectos como el medio ambiente, la sociedad, la movilidad o la vivienda. A partir de estos criterios, el Avance propone las

estrategias que a continuación se exponen y que estructuran la propuesta de ordenación del 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”.

Del mismo modo que en apartado 2.1, a lo largo de la redacción del apartado “2.2 MARCO ESTRATÉGICO” se comentan varios objetivos englobados en el marco de cada una de las estrategias que se exponen.

Con el objeto de facilitar la comprensión de las ideas expuestas en el Avance, así como de poder analizar el grado de conformidad entre la propuesta y los objetivos planteados para el PG, en las próximas fases de tramitación del PG deberá aportarse una exposición clara con cada uno de los objetivos a lograr con la ordenación propuesta.

3.2.- Alternativas propuestas

Las alternativas que han sido estudiadas para el nuevo PG se describen en los apartados 3.4 y 3.5 de la Memoria de Ordenación y en el apartado 4 del Documento Inicial Estratégico. El avance realiza un análisis separado para el uso residencial y el uso de actividades económicas.

Previamente, se han estimado en el Avance las “Proyecciones de Población”, apartado 3.3.2, y “Necesidad Total de Vivienda”, apartado 3.3.3, de la Memoria de Ordenación. Obteniéndose los siguientes resultados:

Proyecciones de población

- *“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”*

Necesidades 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

Fuente: Apartado 3.3.3 de la memoria de Ordenación

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”**.

Se observa que para la estimación de las necesidades de viviendas se han utilizado los datos del Censo de Población y Vivienda del año 2011 existiendo, para el año de redacción del Avance, 2022, los datos del Censo correspondientes al año 2021. Por lo tanto, en las próximas fases de tramitación del PG, deberán utilizarse los datos estadísticos más actualizados para realizar las proyecciones de población y vivienda.

- **Alternativas para nuevos crecimientos de uso residencial**

Alternativa 0

La Alternativa 0 propone regenerar y transformar piezas ya urbanizadas, utilizando la capacidad remanente de los suelos urbanos y en desarrollo sin el establecimiento de ningún nuevo sector de suelo urbanizable residencial.

La capacidad residencial de la Alternativa 0 es de 2.795 viviendas a desarrollar en Suelo Urbano No Consolidado, resultado de restar las 768 viviendas ocupadas en el APD (UE-124) de las 3.563 viviendas estimadas posibles en esta categoría de suelo.

El Avance desestima esta alternativa al no poder desarrollar las 6.700 viviendas resultantes de la proyección realizada. Por ello, se expone en la Memoria e Ordenación, es necesario clasificar suelo urbanizable para poder ubicar aproximadamente 4.000 viviendas.

En el apartado 5.4.3 *SOLARES VACANTES PARA USO RESIDENCIAL* de la Memoria de Información se aporta el dato aproximado de la existencia de 776 viviendas que es posible construir en solares Suelo Urbano Consolidado de uso residencial. Sin embargo, esta información no ha sido utilizada para analizar capacidad existente en la actualidad de cara a asumir la propuesta de crecimiento planteado en el Avance. Esta información resulta imprescindible para poder analizar capacidad existente en la actualidad de cara a asumir la propuesta de crecimiento planteado en el Avance y debe ser aportada en las próximas fases de tramitación del PG.

Otras alternativas

Seguidamente, en el apartado 3.4.2 de la Memoria de Ordenación, se enumeran los terrenos más adecuados para los nuevos desarrollos residenciales que completen la oferta de viviendas del suelo urbano. Para ello el Avance da prioridad a los terrenos en continuidad con el tejido residencial actual, que completen las tramas urbanas existentes, que tengan unas condiciones favorables de accesibilidad y topografía y no afecten al valores ambientales ni territoriales a tener en cuenta. De acuerdo a lo expuesto, el Avance señala 11 ámbitos:

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”.*

Alternativas descartadas

En el apartado 3.4.3 de la Memoria de Ordenación se exponen las alternativas descartadas para los nuevos suelos urbanizables residenciales aportando una explicación de las causas por las que se descartan.

Alternativas seleccionadas

Los ámbitos seleccionados para nuevos desarrollos residenciales en suelo urbanizable se exponen en el apartado 3.4.4 de la Memoria de Ordenación. Son los siguientes:

“3.4.4.1 EL GRILLERO 2.

Los terrenos situados al sur del sector El Grillerero (UE-110) han sido objeto de iniciativa de transformación, iniciándose la tramitación de un Plan de Sectorización con Plan Parcial, con la denominación Grillerero 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 de 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 Valdelarçipreste 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.

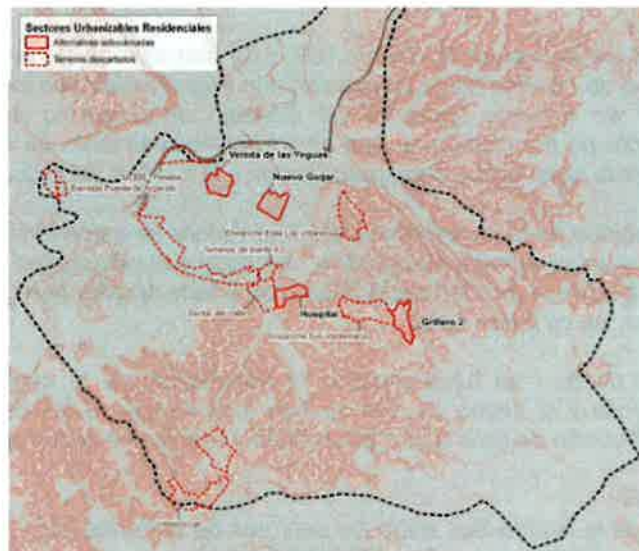
Tal y como se justifica en el apartado 3.1.2 de la presente memoria, la ordenación del nuevo PGOU plantea la reconversión hacia residencial de las áreas vacantes calificadas para usos industriales por el PGOU-99 en el espacio situado entre el conjunto Casco-Villares y el núcleo de la Poveda, delimitada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

La ubicación de estos ámbitos se muestra en la siguiente imagen:



Fuente: Apartado 3.4.4 de la Memoria de Ordenación

De acuerdo a lo expuesto en el Apartado 3.4.5 *ADECUACIÓN DEL DIMENSIONADO DEL SUELO RESIDENCIAL* de la Memoria de Ordenación, el Avance considera que la capacidad remanente de viviendas en Suelo Urbano es la existente en los Ámbitos de Actuación en Suelo Urbano No Consolidado y asciende a 2.795 viviendas. La capacidad existente en los sectores de Suelo Urbanizable Sectorizado es de 3.954 viviendas, de las cuales 2.396 son VPP y 1.558 libres. La conclusión del análisis realizado en el Avance es que la capacidad total de la propuesta de 6.749 viviendas (SUNC + SUS) coincide aproximadamente con la cifra de 6.700 nuevas viviendas necesarias estimadas en el apartado 3.3.3 de la Memoria de Ordenación y, por lo tanto, queda *“justificada la adecuación del dimensionado residencial del nuevo PGOU”*. Continúa la exposición indicando que, para esta cifra de viviendas le corresponde una expectativa de 17.200 nuevos habitantes, manteniendo la proporción de 92 % de viviendas principales y la ratio de 2,86 hab/viv.

Tal y como se ha expuesto anteriormente en este informe, en el apartado 5.4.3 *SOLARES VACANTES PARA USO RESIDENCIAL* de la Memoria de Información se aporta el dato aproximado de la existencia de 776 viviendas que es posible construir en solares Suelo Urbano Consolidado de uso residencial. Sin embargo, esta información no ha sido utilizada para analizar capacidad existente en la actualidad de cara a asumir la propuesta de crecimiento planteado en el Avance. Esta información resulta imprescindible para poder analizar capacidad existente en la actualidad de cara a asumir la propuesta de crecimiento planteado en el Avance y debe ser aportada en las próximas fases de tramitación del PG.

- **Alternativas para espacios destinados a la actividad económica y empresarial**

En el apartado 3.5.1 se enumeran las alternativas de ordenación del espacio productivo analizadas, siendo las siguientes:

Alternativa 0: Mantenimiento de las áreas industriales existentes sin plantear nuevos desarrollos.

Alternativa 1: Crecimiento del polígono industrial existente en terrenos contiguos.

Alternativa 2: Introducción de nuevos desarrollos para usos productivos no industriales en terrenos contiguos a la zona industrial existente.

Alternativa 3: Nuevos desarrollos desconectados del tejido urbanístico existente.

Alternativa 0

De acuerdo a lo expuesto en la Memoria de Ordenación, la estructura empresarial actual sería capaz de absorber las necesidades de parcelas de pequeño y mediano tamaño. Sin embargo, no hay oferta de suelo para empresas que requieran mayores superficies de terreno para su implantación con la necesidad añadida de un viario con mayor capacidad que el existente. Además, la gran consolidación de la zona empresarial dificulta la implementación de operaciones de transformación física de la situación actual. Por ello se descarta la Alternativa 0, siendo necesario buscar nuevos terrenos para la implantación de actividades industriales.

Otras alternativas

Tras analizar las posibilidades existentes para la implantación de las alternativas 1,2 y 3, la opción elegida es una combinación de todas ellas, resumiéndose a continuación sus principales características:

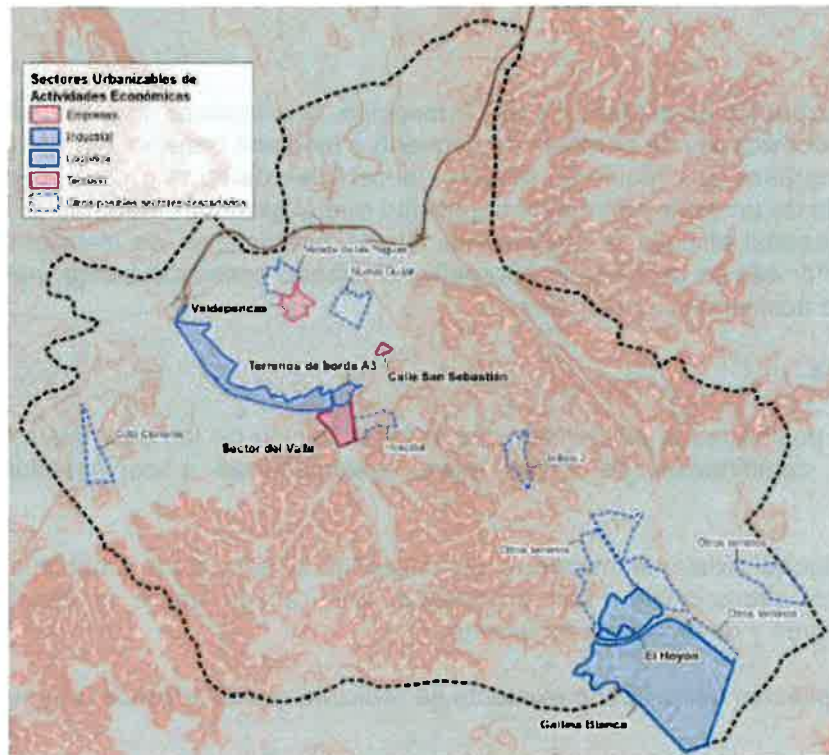
- 1 El polígono existente mantiene su consolidada estructura urbanística actual sin sufrir grandes alteraciones. Las propuestas que recaen sobre él conciernen a aspectos normativos y de organización interna.
- 2 La ampliación del polígono existente se realizará en los terrenos urbanizados actuales y la A-3.
- 3 Se incorporan cuatro nuevos ámbitos descritos en la Alternativa 2, que contempla las opciones de diversificación de actividades (ver apartado 3.5.4 de la Memoria de Ordenación):
 - a. Enclave de Servicios Calle San Sebastián.
 - b. Campus dotacional de Valdepenas.
 - c. Sector Terciario del Valle.
 - d. Restricción a la pérdida de usos terciarios en ejes principales del casco.
- 4 Se incorporan espacios para ubicar actividades aisladas desconectados del tejido urbanístico existente.

Se descarta clasificar como Suelo Urbanizable Sectorizado el enclave de Coto Cisneros, proponiendo su clasificación como Suelo Urbanizable No Sectorizado donde podrían autorizarse actividades mediante los procedimientos de calificación urbanística o proyectos de calificación especial.

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.

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 el apartado 3.5.6 de la Memoria de Ordenación se expone imagen en la que se muestra la distribución de las opciones mencionadas:



Fuente: Apartado 3.5.6 de la memoria de Ordenación (Figura 11)

En los apartados 3.5.6.1 y siguientes de la Memoria de Ordenación se describen algunas de las propuestas anteriormente relacionadas.

3.3.- Alternativa seleccionada.

De la lectura de los precedentes párrafos se desprende que el Avance no realiza un planteamiento ortodoxo que respondería al planteamiento de varias alternativas de crecimiento para el conjunto del municipio para después, tras el análisis de cada una de ellas y la comparación con el resto, elegir la alternativa más adecuada a los objetivos propuestos para el PG.

El proceso de elección de la propuesta de nuevos desarrollos del Avance se hace analizando los diferentes ámbitos territoriales que podrían ser susceptibles de ser urbanizados para distintos usos, procediendo al descarte de los menos viables y eligiendo los que se adecuan mejor a las necesidades planteadas. El resultado de este procedimiento de elección es el que se expone en los apartados 3.4.4 y 3.5.6 de la Memoria de Ordenación, anteriormente comentados en este informe.

De esta manera, en el apartado 3 de la Memoria de Ordenación, se describen las "CLAVES DE LA PROPUESTA DEL NUEVO PGOU", señalando y orientando su desarrollo urbano hacia las siguientes líneas de actuación:

- Ocupación de suelos vacantes
- Regeneración urbana de ámbitos consolidados mediante cambios de usos e incrementando sus intensidades de implantación
- Densificación de zonas con masa crítica poblacional insuficiente para generar dinámicas socioeconómicas de ciudad
- Optimización y concentración de las dotaciones públicas evitando su dispersión

El Avance considera que estos criterios son compatibles con la clasificación de nuevos terrenos urbanizables, en el caso de detectarse su necesidad tras un análisis, pero siendo la última opción tras constatarse que su necesidad no puede verse satisfecha en suelos ya incorporados a la trama urbana. Así, considera el Avance, se pone en práctica un "urbanismo de la transformación" dirigido al interés colectivo que pueda sustituir a un "urbanismo de crecimiento". Lo cual supone "...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”.

Sin olvidar que la propuesta final de PG deba ser analizada en el Estudio Ambiental Estratégico, el análisis de las alternativas planteadas debe hacerse de acuerdo a lo establecido en el Anexo IV de la LEA. En concreto, debe realizarse un adecuado análisis de la Alternativa 0 (análisis de la situación actual) y su evolución probable en el caso de no desarrollarse el PG. Del mismo modo, debe aportarse *“Un resumen de los motivos de la selección de las alternativas contempladas y una descripción de la manera en que se realizó la evaluación, incluidas las dificultades, como deficiencias técnicas o falta de conocimientos y experiencia que pudieran haberse encontrado a la hora de recabar la información requerida”.*

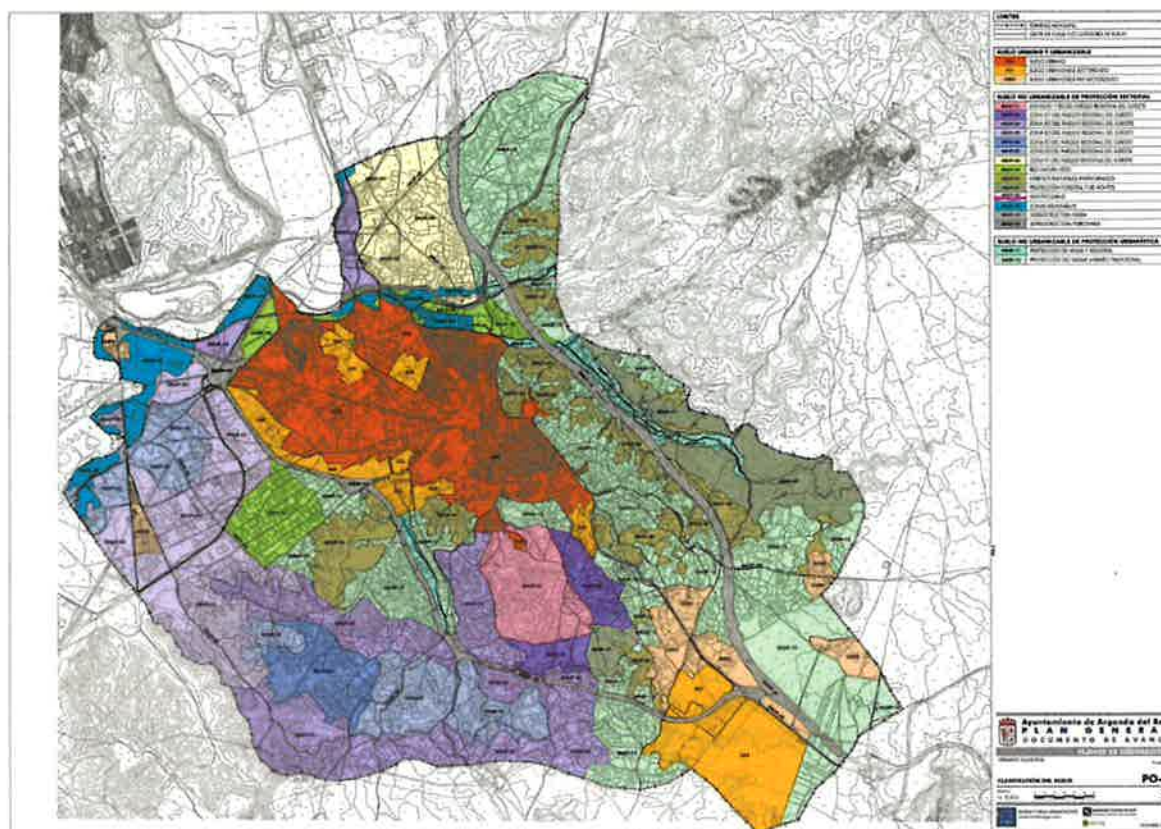
En el Apartado 4.1 de la Memoria de Ordenación del Avance se expone la propuesta de clasificación del suelo:

Clasificación y categorías del suelo.

Las clases y categorías de suelo en las que la propuesta del Avance divide el término municipal son las siguientes, así como las características de cada una de ellas.

- *Suelo Urbano*
 - *Suelo Urbano Consolidado. SUC*
 - *Suelo Urbano No Consolidado. SUNC*
- *Suelo Urbanizable*
 - *Suelo Urbanizable Sectorizado. SUS*
 - *Suelo Urbanizable No Sectorizado. SUNS*
- *Suelo No Urbanizable de Protección*
 - *Suelo No Urbanizable de Protección Sectorial*
 - *SNUP 01. Zonas B1 y B2 del Parque Regional del Sureste: Reserva Natural.*
 - *SNUP 02. Zonas D1, D2 y D3 del Parque Regional del Sureste: Explotación Ordenada de los Recursos Naturales.*
 - *SNUP 03. Zonas E1 y E2 del Parque Regional del Sureste: Usos Agrario, Forestal, Recreativo, Educativo y/o Equipamientos Ambientales y/o Usos Especiales*
 - *SNUP 04. Zona F1 del Parque Regional del Sureste: Zona Periférica de Protección*
 - *SNUP 05. Terrenos pertenecientes a la Red Natura 2000*
 - *SNUP 06. Hábitats Naturales inventariados*
 - *SNUP 07. Protección Forestal y de Montes*
 - *SNUP 08-VP, de Vías Pecuarias*
 - *SNUP 09, de protección de zonas inundables*
 - *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.*
 - *Suelo No Urbanizable de Protección Urbanística*
 - SNUP 11. Protección de Vegas y Regadíos*
 - SNUP 12. Protección del Paisaje Agrario Tradicional*

Las clases y categorías del suelo del término municipal propuestas el Avance se representan en el plano de ordenación PO-1 de CLASIFICACIÓN DEL SUELO



Fuente.- Plano PO-1 CLASIFICACIÓN DEL SUELO del Avance

El plano PO-1 CLASIFICACIÓN DEL SUELO no distingue las categorías de Suelo Urbano Consolidado y Suelo Urbano No Consolidado. En las próximas fases de tramitación del PG el plano de clasificación debe distinguir entre ambas categorías de Suelo Urbano. En el caso de que la superficie de los ámbitos de SUNC fuese tan pequeña que se dificultase su localización al nivel de detalle del plano de clasificación, deberá aportarse la documentación cartográfica necesaria para su correcta ubicación.

3.4.- Cuantificación de la propuesta

Suelo Urbano

De acuerdo a lo expuesto en el apartado 4.1.2 de la Memoria de Ordenación, "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". A su vez, el Suelo Urbano se divide en las siguientes categorías:

- **Suelo Urbano Consolidado**, formado por los ámbitos que cumplan las siguientes condiciones, de acuerdo a Artículo 14.2 de la LSCM:
 1. "Los que el PGOU clasificaba como Suelo Urbano directo sin incluirlos en unidades de ejecución (UE o 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 Avance denomina Áreas de Planeamiento Incorporado (API) a los ámbitos del planeamiento vigente que han completado su desarrollo. Los API mantienen la normativa urbanística que tienen en el planeamiento vigente.

- **Suelo Urbano No Consolidado:** "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".

CLASE DE SUELO	CATEGORÍA	SUPERFICIE (M ² S)	EDIFICABILIDAD (M ² C)	Nº APROX. VIVIENDAS
	No Consolidado	914.752	26.948	3.567
TOTAL URBANO		9.419.943	5.511.597	24.804

Fuente: Apartado 4.1.2 de la Memoria de Ordenación

La propuesta del Avance divide el Suelo Urbano en 17 Áreas Homogéneas, 11 de uso residencial, 3 de uso industrial, 1 de uso mixto industrial-residencial, 1 de uso terciario y 1 de uso dotacional. Su exposición y explicación se realiza en el apartado 4.2 y 5.3 de la Memoria de Ordenación, resumiéndose en los siguientes cuadros:

NOMBRE	USO DE USO	ÁREA HOMOGÉNEA TOTAL m ²	ÁREA DE ACTUACIÓN m ²	RESERVA DE ACTUACIÓN m ²	USO DE USO	SUPERFICIE DE ACTUACIÓN m ²	EDIFICABILIDAD ACTUACIÓN m ²	COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD ACTUACIÓN	APROVECHAMIENTO HOMOGENEIZADO m ² UC	COEFICIENTE DE APROVECHAMIENTO ACTUACIÓN	ESTÁNDAR RRLL ACTUACIÓN m ² /100 m ²	ESTÁNDAR RRLL TOTAL AH m ² /100 m ²
AH-1	CASCO DE ARGANDA	1.243.580,61	58.286,55	1.383.297,98	1,11	1.390.526,51	1,12	34.658,72	610.622,38	44,14		
AH-2	NÚCLEO DE LOS VILLARES	513.383,78	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	VALDEARCIPESTE	380.576,41	0,00	314.645,00	0,81	314.949,08	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	ENSANCHO 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 GULLAR	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	10.889,87	0,20	3.237,04	3.237,04	30,00		
TOTALES		8.088.858,63	112.884,37	5.538.253,20	0,68	4.418.383,81	0,55	91.218,87	2.841.585,74	47,70		

Fuente: Apartado 5.3 de la memoria de Ordenación

De acuerdo a lo expuesto en el Apartado 4.3 de la Memoria de Ordenación, el Avance propone 7 Ámbitos de Actuación en Suelo Urbano Consolidado y 31 en Suelo Urbano No Consolidado. Se diferencian los siguientes tipos:

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”.

ÁMBITO	NOMBRE	USO GLOBAL	SUPERFICIE (m²)	EDIFICABILIDAD (m²/m²)	COEF. EDIFIC. (m²/m²)	RED LOCAL EL+2V (m²)	RI EQUIPAMENTOS (m²)	RI INFRAESTRUCTURAS (m²)	TOTAL REDES LOCALES	RATIO m²s/100 m²c
AA-05	ZONA VERDE CALLE PICOS DE EUROPA	DOTACIONES PUBLICAS	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 PUBLICAS	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 PUBLICAS	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 PUBLICAS	756,56	0,00	0,0000	756,56	0,00	0,00	756,56	0,00
TOTAL SUC AA			58.104,61	21.487,72		5.575,55	0,00	4.263,64	9.837,27	35,79

ÁMBITOS DE ACTUACIÓN EN SUELO URBANO CONSOLIDADO

Fuente: Apartado 5.4 de la memoria de Ordenación

ÁMBITO	NOMBRE	USO GLOBAL	SUPERFICIE (m²)	EDIFICABILIDAD (m²)	COEF. EDIFIC. (m²/m²)	EDIFIC. HABITACIONAL (m²/m²)	EDIFIC. COMERCIAL (m²/m²)	EDIFIC. INDUSTRIAL (m²/m²)	EDIFIC. RESERVA (m²)	EDIFIC. VPA (m²)	EDIFIC. VI (m²)	EDIFIC. TERCEROS (m²)	EDIFIC. INDUSTRIAL (m²)	EDIFIC. ROTACIONAL (m²/m²)	M² HABITAC.	EDIFICABILIDAD (m²/m²)
AA-01	CALLE DE LA CAL	RESIDENCIAL COMPACTO	3.784,00	2.988,00	0,7900	2.284,00	0,00	2.284,00	0,00	2.284,00	0,00	2.284,00	0,00	0,00	0,00	0,00
AA-03	AVENIDA DEL INDIANOS	RESIDENCIAL COMPACTO	8.702,37	6.104,48	0,7014	4.133,33	0,00	4.133,33	0,00	4.133,33	0,00	4.133,33	0,00	0,00	0,00	0,00
AA-05	TRAVESÍA DE SIERRA MONTANA	RESIDENCIAL COMPACTO	3.481,48	2.373,45	0,6817	2.076,45	0,00	2.076,45	0,00	2.076,45	0,00	2.076,45	0,00	0,00	0,00	0,00
AA-04	CALLE MONTE CAJAL	RESIDENCIAL COMPACTO	2.020,21	2.020,21	1,0000	2.020,21	0,00	2.020,21	0,00	2.020,21	0,00	2.020,21	0,00	0,00	0,00	0,00
AA-08	CALLE MONTE ROSA	RESIDENCIAL COMPACTO	2.582,38	2.582,38	1,0000	2.582,38	0,00	2.582,38	0,00	2.582,38	0,00	2.582,38	0,00	0,00	0,00	0,00
AA-09	EL PASO DE LAS	INDUSTRIAL	56.716,94	32.434,27	0,5718	19.894,52	0,00	19.894,52	0,00	19.894,52	0,00	19.894,52	0,00	0,00	0,00	0,00
AA-14	CALLE SAN DOMINGO	TERMINO	26.691,46	10.758,77	0,4034	16.893,62	0,00	16.893,62	0,00	16.893,62	1.784,81	1.691,25	5.265,06	0,00	1.691,25	0,00
AA-11	FRENTE HUITONSON	INDUSTRIAL	13.488,26	5.704,71	0,4230	4.445,75	0,00	4.445,75	0,00	4.445,75	0,00	4.445,75	0,00	0,00	0,00	0,00
AA-12	ESTACION DE LA PIEDRA	INDUSTRIAL	3.271,42	2.189,88	0,6721	2.189,88	0,00	2.189,88	0,00	2.189,88	0,00	2.189,88	0,00	0,00	0,00	0,00
AA-14	LA ESCALERA	RESIDENCIAL COMPACTO	17.888,96	18.100,75	1,0120	18.100,75	0,00	18.100,75	0,00	18.100,75	0,00	18.100,75	0,00	0,00	0,00	0,00
AA-15	NAVAN VISTA MONTA	RESIDENCIAL COMPACTO	706,13	706,13	1,0000	706,13	0,00	706,13	0,00	706,13	0,00	706,13	0,00	0,00	0,00	0,00
AA-16	ARREGLAMIENTO DE LAS CALLES	RESIDENCIAL COMPACTO	7.875,28	5.745,64	0,7308	3.745,64	0,00	3.745,64	0,00	3.745,64	0,00	3.745,64	0,00	0,00	0,00	0,00
AA-18-1	URBANIZACIÓN EL QUEJIGAL	INDUSTRIAL	33.294,25	8.307,88	0,2495	4.067,88	0,00	4.067,88	0,00	4.067,88	0,00	4.067,88	0,00	0,00	0,00	0,00
AA-15	CALLE VIVIANA GARCIA	RESIDENCIAL COMPACTO	3.514,71	4.332,38	1,2328	4.332,38	0,00	4.332,38	0,00	4.332,38	0,00	4.332,38	0,00	0,00	0,00	0,00
AA-23	QUEJIGAL DEL PUEBLO	RESIDENCIAL COMPACTO	2.304,00	2.304,00	1,0000	2.304,00	0,00	2.304,00	0,00	2.304,00	0,00	2.304,00	0,00	0,00	0,00	0,00
AA-21	CALLE DE LA VIGA	RESIDENCIAL COMPACTO	3.846,28	2.801,15	0,7283	2.801,15	0,00	2.801,15	0,00	2.801,15	0,00	2.801,15	0,00	0,00	0,00	0,00
AA-22	TRANSFORMACION MINAS CALLE COYUNTOS	RESIDENCIAL COMPACTO	3.889,87	3.305,46	0,8500	3.305,46	0,00	3.305,46	0,00	3.305,46	0,00	3.305,46	0,00	0,00	0,00	0,00
AA-20	CALLE DE MARTINO	RESIDENCIAL COMPACTO	2.282,44	2.282,44	1,0000	2.282,44	0,00	2.282,44	0,00	2.282,44	0,00	2.282,44	0,00	0,00	0,00	0,00
AA-24	PUERTA DEL CAMPO	RESIDENCIAL COMPACTO	5.467,65	6.261,65	1,1434	6.261,65	0,00	6.261,65	0,00	6.261,65	0,00	6.261,65	0,00	0,00	0,00	0,00
AA-26	INDUSTRIAL (MATERIA 1)	RESIDENCIAL COMPACTO	1.477,48	2.084,18	1,4103	2.084,18	0,00	2.084,18	0,00	2.084,18	0,00	2.084,18	0,00	0,00	0,00	0,00
AA-27	INDUSTRIAL (MATERIA 2)	RESIDENCIAL COMPACTO	9.488,06	10.008,72	1,0548	10.008,72	0,00	10.008,72	0,00	10.008,72	0,00	10.008,72	0,00	0,00	0,00	0,00
AA-25	CALLE PARRERA	RESIDENCIAL COMPACTO	47.787,41	28.317,40	0,5928	28.317,40	0,00	28.317,40	0,00	28.317,40	0,00	28.317,40	0,00	0,00	0,00	0,00
AA-28	ESCANO DEL PUENTE VIEJO	INDUSTRIAL	11.228,12	7.021,12	0,6255	7.021,12	0,00	7.021,12	0,00	7.021,12	0,00	7.021,12	0,00	0,00	0,00	0,00
APD-1	VACANTE EL GUJAR	INDUSTRIAL	49.808,00	26.548,28	0,5330	27.827,05	0,00	27.827,05	0,00	27.827,05	0,00	27.827,05	0,00	0,00	0,00	0,00
APD-2	EL CAÑAL	INDUSTRIAL	29.433,20	20.277,48	0,6923	20.277,48	0,00	20.277,48	0,00	20.277,48	0,00	20.277,48	0,00	0,00	0,00	0,00
APD-3	LA ESTRELLA	INDUSTRIAL	129.074,27	56.275,28	0,4360	44.256,73	0,00	44.256,73	0,00	44.256,73	0,00	44.256,73	0,00	0,00	0,00	0,00
APD-4	ÁREA DE CENTRALIDAD	INDUSTRIAL	788.521,00	286.137,89	0,3630	286.137,89	0,00	286.137,89	0,00	286.137,89	0,00	286.137,89	0,00	0,00	0,00	0,00
APD-5	RONDA DE LOS ALMENDROS	INDUSTRIAL	2.889,16	2.889,16	1,0000	2.889,16	0,00	2.889,16	0,00	2.889,16	0,00	2.889,16	0,00	0,00	0,00	0,00
APD-6	MARCA DE CALLES DE LA HERRERA	INDUSTRIAL	5.864,28	15.377,38	2,6222	15.377,38	0,00	15.377,38	0,00	15.377,38	0,00	15.377,38	0,00	0,00	0,00	0,00
APD-7	EL PUENTE	INDUSTRIAL	45.868,88	44.642,30	0,9732	44.642,30	0,00	44.642,30	0,00	44.642,30	0,00	44.642,30	0,00	0,00	0,00	0,00
APD-8	PUEBLO VIEJO	INDUSTRIAL	114.154,80	64.822,32	0,5680	73.133,35	0,00	73.133,35	0,00	73.133,35	0,00	73.133,35	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL SUNC			944.751,71	472.894,13		388.186,79		388.186,79		388.186,79		388.186,79				

ÁMBITOS DE ACTUACIÓN EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

Fuente: Apartado 5.4 de la memoria de Ordenación

De acuerdo a la información aportada en las fichas de ordenación, el estado de desarrollo de las Áreas de Planeamiento en Desarrollo (APD) integradas como Ámbitos de Actuación en SUNC es el siguiente:

- | | | |
|------------------------------|--------------------------------------|-------------------|
| APD-1 Vacante El Gujjar | Pendiente de urbanizar | UE-15 en PG 1999 |
| APD-2 El Cañal | Pendiente de inscripción en Registro | UE-20 en PG 1999 |
| APD-3 La Estrella | Pendiente de completar el desarrollo | UE-23 en PG 1999 |
| APD-4 Área de Centralidad | Pendiente de completar el desarrollo | UE-124 en PG 1999 |
| APD-5 Ronda de los Almendros | Pendiente de completar el desarrollo | UE-125 en PG 1999 |

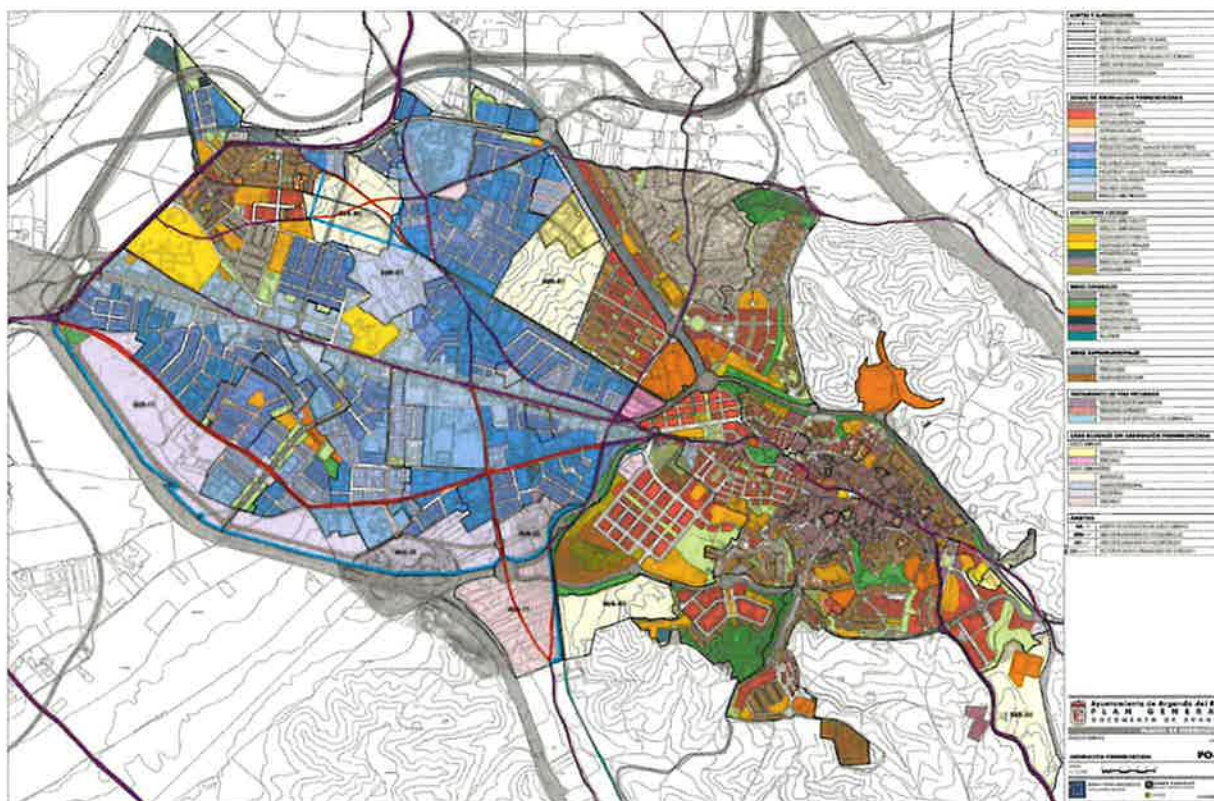
APD-6 Manz. C/ Silos – de la Hoz
 APD-7 Duero
 APD-8 P.U. Tetrapack

No ejecutada
 Pend. Reubic. centro de transf.
 Pend. de completar la urbanización

UE-135 en PG 1999
 UE-47 en PG 1999
 UE-34 en PG 1999

El plano de ordenación PO-4 ORDENACIÓN PORMENORIZADA que a continuación se expone muestra en su leyenda el código necesario para poder identificar las diferentes categorías de los Ámbitos de Actuación en Suelo Urbano anteriormente descritas. Sin embargo, estos códigos no se han identificado en el plano, por lo que no es posible distinguir entre ellos ni identificar el SUNC.

Del mismo modo, los códigos de colores elegidos dificultan aún más la comprensión de la información aportada en el plano debido a la similitud cromática de muchos de los ámbitos mostrados. Lo mismo ocurre con los límites y alineaciones de la leyenda donde, por ejemplo, se utiliza la misma línea para delimitar "ÁMBITO DE ACTUACIÓN EN SUELO URBANO", "ÁREA DE PLANEAMIENTO ASUMIDO" y "SUELO URBANO". El plano en su conjunto resulta confuso debido a la excesiva información que pretende mostrar en una única imagen. En las próximas fases de tramitación del PG debe corregirse esta situación aportando la información de una manera clara que no origine confusiones.

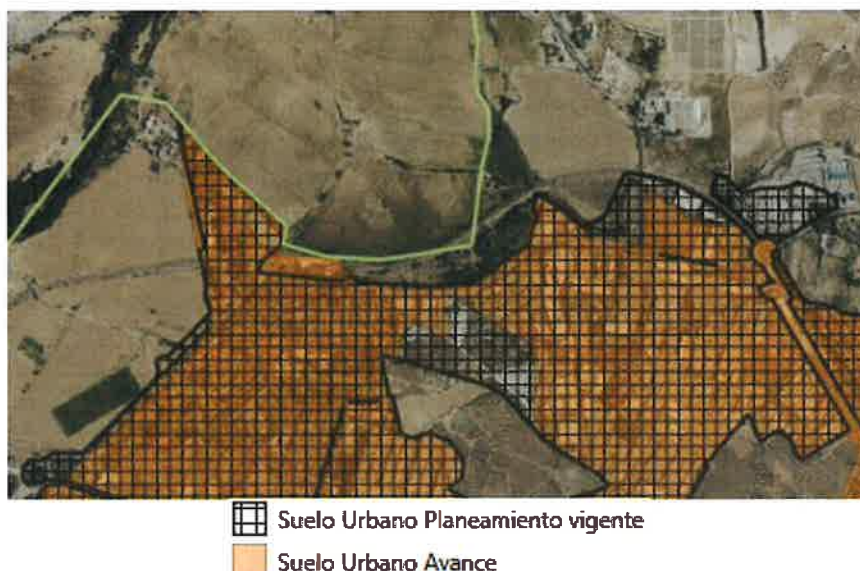


Los aspectos señalados en el anterior párrafo de este informe quedan más claros en la colección de planos de ordenación pormenorizada PO-5, donde se muestra la ordenación del SU y SUS con mayor detalle al dividir la zona urbana en seis subzonas representadas en seis planos diferentes y corrigiendo en la leyenda algunos las indicaciones realizadas.

En el apartado 5.1 de la Memoria de Ordenación se muestra el siguiente cuadro resumen comparativo entre el planeamiento vigente y la propuesta del Avance:

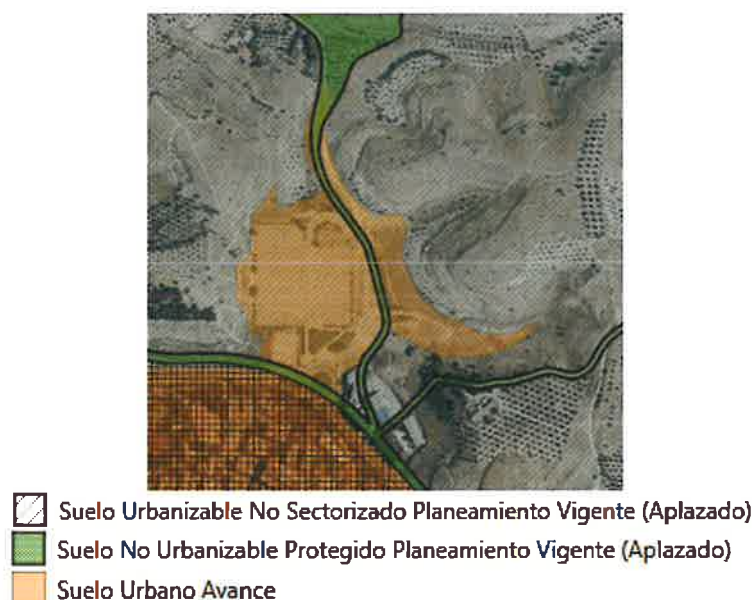
COMPARATIVA		
Clase y categoría	Planeamiento vigente	Plan General
	m2s	m2s
Urbano	9.473.960	9.419.943
Urbanizable	4.459.811	7.829.959
No Urbanizable	66.322.077	63.005.946
TOTAL	80.255.848	80.255.848

De acuerdo a lo expuesto en el anterior cuadro, la superficie de Suelo Urbano de la propuesta del Avance ha descendido en 54.017 m² con respecto a la misma clase de suelo en el planeamiento vigente. A continuación, se exponen unas imágenes de elaboración propia, a modo de ejemplo, en las que se puede observar algunos de los cambios en la delimitación del Suelo Urbano que pueden haber originado estas diferencias:



Fuente: Elaboración propia con QGIS a partir de datos y cartografía del Avance y capa Clasificación del suelo en el Planeamiento Urbanístico General del Sistema de Información Territorial de la Comunidad de Madrid: [Catálogo de la IDE de la Comunidad de Madrid](#) sobre fotografía aérea de año 2023

En la imagen siguiente, correspondiente al recinto ferial, el Avance clasifica como Suelo Urbano terrenos clasificados en el planeamiento vigente como Suelo No Urbanizable Común de Reserva Estratégica (ámbito aplazado en la actualidad) y Suelo No Urbanizable Protegido (Aplazado). En este caso, la superficie de Suelo Urbano de la propuesta del Avance aumenta si la comparamos con el límite del planeamiento vigente



Fuente: Elaboración propia con QGIS a partir de datos y cartografía del Avance y capa Clasificación del suelo en el Planeamiento Urbanístico General del Sistema de Información Territorial de la Comunidad de Madrid: [Catálogo de la IDE de la Comunidad de Madrid](#) sobre fotografía aérea de año 2023

Por lo tanto, a la vista de los comentarios e imágenes anteriores, en las próximas fases de tramitación del PG deberán justificarse todas las variaciones ocurridas en la delimitación del Suelo Urbano con respecto al planeamiento vigente. Del mismo modo deberá justificarse el cumplimiento

de las condiciones establecidas en el artículo 14 de la LSCM para esta clase de suelo y valorarse las afecciones sectoriales y ambientales que pudieran producirse. ([ver apartado 1.1 de este documento](#)).

En el apartado “5.4.3 SOLARES VACANTES PARA USO RESIDENCIAL” de la Memoria de Ordenación se expone una estimación de las viviendas que sería posible ejecutar en solares de Suelo Urbano Consolidado, aportando el número de 776 viviendas. Sin embargo, aunque se reconoce la importancia de ello: “Dentro del Suelo Urbano Consolidado existen una serie de solares vacantes de uso residencial, cuyo recuento es importante para tenerlo en cuenta a la hora de calcular el número de nuevas viviendas propuestas por el PGOU”, este dato no es tenido en cuenta para plantear la propuesta de desarrollo residencial.

No se ha localizado en el Avance información referente al techo de viviendas a alcanzar en Suelo Urbano. Tampoco aporta información relativa al techo de viviendas en Suelo Urbano previsto en el planeamiento vigente, ni indica cuantas de ellas se han ejecutado. Estos datos son necesarios para estimar de una manera adecuada la capacidad residual del planeamiento vigente de cara a asimilar las nuevas viviendas propuestas en el avance y, por lo tanto, estos datos deben ser aportados para justificar de una manera adecuada a la realidad del municipio el crecimiento residencial propuesto en el Avance.

Suelo Urbanizable

El Avance diferencia las categorías de Suelo Urbanizable Sectorizado y Suelo Urbanizable No Sectorizado.

Suelo Urbanizable Sectorizado

De acuerdo a lo expuesto en el apartado 4.1.3 de la Memoria de Ordenación, “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”.

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	2.786.580	-	-
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	

Fuente: Apartado “4.1.3 EL SUELO URBANO SECTORIZADO” de la memoria de Ordenación

Sector SUS-R1 “El Guijar”

El ámbito de este sector se corresponde con la UE-40 del PG vigente, de uso industrial, incluida en el Suelo Urbanizable No Programado que no llegó a aprobarse. El Avance propone que el nuevo uso para este ámbito sea residencial.

Sector SUS-R2 Ensanche Poveda”

La mayor parte del ámbito de este sector se corresponde con la UE -16, de SUNP y la UE-17, de SU, del PG vigente que no han sido desarrolladas. El Avance propone la transformación del uso industrial de las UE en uso residencial.

Sector SUS-R3 "Hospital"

Ocupa terrenos no urbanizables, de acuerdo al planeamiento vigente. Es un sector de uso residencial.

Sector SUS-R4 "Grillero-2"

Los terrenos de este sector residencial fueron objeto de un Plan de Sectorización que no llegó a aprobarse, pero, sin embargo, se cedió anticipadamente la superficie de terreno dotacional prevista en su ordenación, siendo la actual "Ciudad del Fútbol".

Sector SUS-T1 "El Valle"

Este sector de uso terciario ocupa el ámbito de la UE-32 del planeamiento vigente de Suelo Urbanizable No Programado no desarrollada pero que cuenta con Plan de Sectorización.

Sector SUS-I1 "Las Monjas"

Sector de uso industrial que ocupa el ámbito de la UE-28 de SUNP del planeamiento vigente de Suelo Urbanizable No Programado no desarrollada.

Sector SUS-I2 "Camino del Porcal"

Sector de uso industrial que ocupa principalmente el ámbito de la UE-30 de SUP del planeamiento vigente no desarrollada.

Sector SUS-I3 "Ronda del Sur"

Sector de uso industrial que ocupa principalmente el ámbito de la UE-31 de SUP del planeamiento vigente no desarrollada.

Sector SUS-I4 "Gallina Blanca"

El uso de este sector es industrial-logístico. Su ámbito se corresponde con el de la UE-17 de 141 de SUP del planeamiento vigente. El Plan Parcial de esta unidad de ejecución fue aprobado en el año 2010, aprobándose en 2024 una Modificación Puntual del mismo.

Sector SUS-I5 "El Hoyon"

Sector de uso industrial y logístico que ocupa terrenos no urbanizables del planeamiento vigente.

Sector SUS-E1 "Valdepenas"

Sector de uso campus empresarial que ocupa parte de los terrenos de la UE-16 del SUNP de uso industrial del planeamiento vigente.

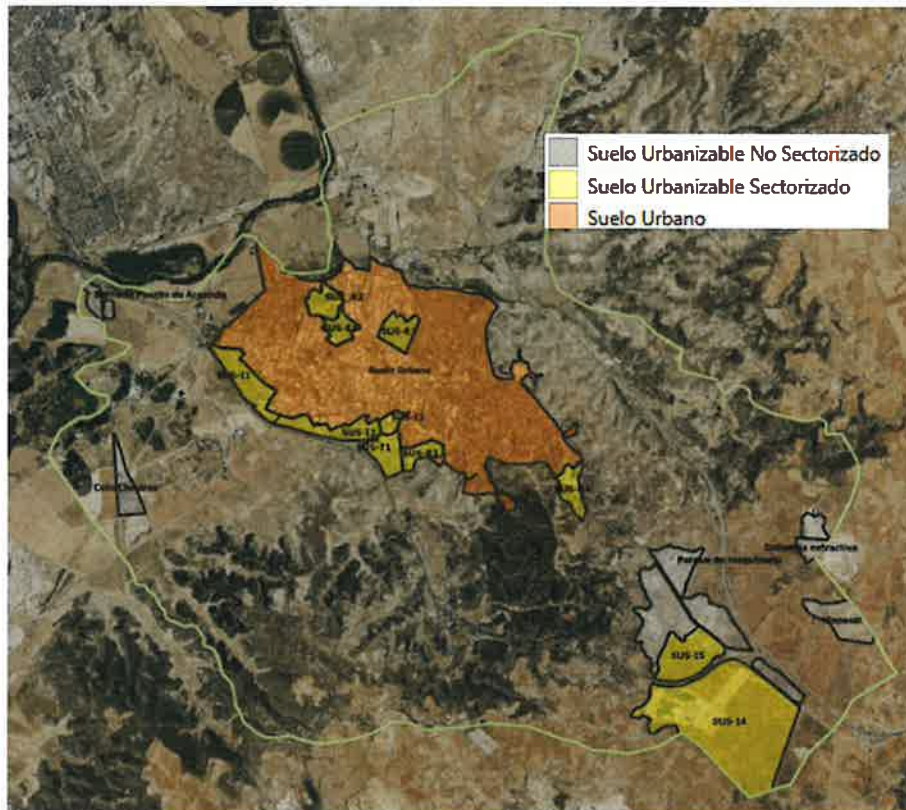
Suelo Urbanizable No Sectorizado

De acuerdo a lo expuesto en el apartado 4.1.4 de la Memoria de Ordenación, "...*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*". La propuesta del Avance distingue los siguientes ámbitos de SUNS:

- *"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.*
- *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.*
- *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 la siguiente imagen de elaboración propia se muestra la ubicación de los diferentes ámbitos enumerados en los anteriores párrafos de este informe:



Fuente: Elaboración propia con QGIS sobre fotografía aérea del año 2023

No se ha localizado en la documentación del Avance una estimación acerca de cuantas viviendas podrían desarrollarse en Suelo Urbanizable No Sectorizado.

Redes Públicas

En el apartado 4.5 de la Memoria de Ordenación desarrolla exhaustivamente la propuesta de redes públicas del Avance, justificando su suficiencia de las redes estructurantes en el apartado 4.5.10 de cara al cumplimiento del Artículo 36.5 de la LSCM. La conclusión es la siguiente: “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”. Como justificación de esta afirmación se aportan los siguientes cuadros:

ÁMBITO	NOMBRE	EDIFICABILIDAD NO INDUSTRIAL (m ²)
AA-01	CALLE JÓN DE LA GAL	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 GUILAR	0,00
APD-2	EL CAÑAL	0,00
APD-3	LA ESTRELLA	0,00
APD-4	ÁREA DE CENTRALIDAD	298.137,69
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

Fuente.- Apartado 4.5.10 de la Memoria de Ordenación

SECTOR	EDIFICABILIDAD NO INDUSTRIAL	TOTAL REDES GENERALES (m ²)	TOTAL REDES SUPRA (m ²)	TOTAL GG+RRSS	RATIO RRGG m ² s/100 m ² c
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

Cálculo de los Ratios de Redes Públicas

Fuente.- Apartado 4.5.10 de la Memoria de Ordenación

Los cálculos aportados deberán ser revisados en función de las variaciones de superficies que puedan ocurrir en posteriores etapas de tramitación del PG.

Suelo No Urbanizable de Protección

En el apartado 3.6.1 de la Memoria de Ordenación se expone la propuesta de clasificación de **Suelo No Urbanizable de Protección**, de acuerdo al Artículo 16 de la LSCM, el Avance distingue:

“Suelo No Urbanizable Protegido por Legislación o Normativa Sectorial, correspondiente al planeamiento regional territorial o a legislación o normativa sectorial específica”.

“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”.

Atendiendo a esta subdivisión, para el **Suelo No Urbanizable Protegido por Legislación o Normativa Sectorial** se tienen en cuenta las afecciones debidas a la normativa sectorial y se distinguen las siguientes categorías:

SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN SECTORIAL

SNUP 01. Zonas B1 y B2 del Parque Regional del Sureste: Reserva Natural.

SNUP 02: Zonas D1, D2 y D3 del Parque Regional del Sureste: Explotación Ordenada de los Recursos Naturales.

SNUP 03. Zonas E1 y E2 del Parque Regional del Sureste: Usos Agrario, Forestal, Recreativo, Educativo y/o Equipamientos Ambientales y/o Usos Especiales.

SNUP 04. Zona F1 del Parque Regional del Sureste: Zona Periférica de Protección.

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.

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.

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.

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.

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.

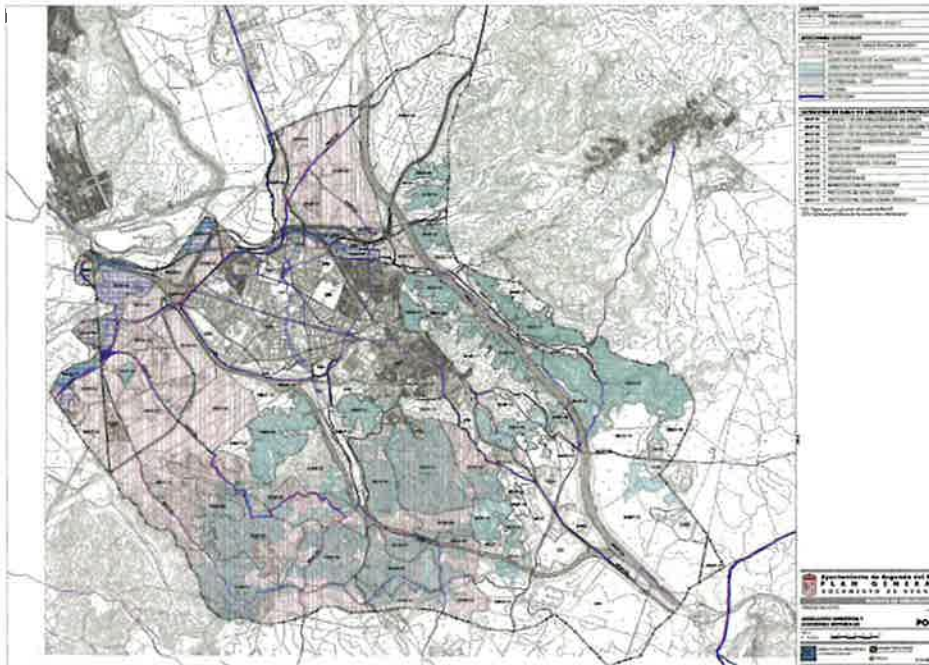
SNUP 10-RV y RF, de Protección de Infraestructura Viaria y Ferroviaria.

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

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

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

En los apartados 3.6.2.1 y siguientes de la Memoria de Ordenación se expone la explicación detallada de cada una de las afecciones sectoriales y son representadas en el plano de ordenación PO-2:



Atendiendo a las características de la información que aporta, el plano PO-2 podría ser considerado un plano de información. En este caso, parece haber servido de base para elaborar el Plano de ordenación PO-1 de Clasificación del Suelo.

En el Apartado 4.1.5 de la Memoria de Ordenación se expone el siguiente cuadro resumen con las categorías del Suelo No Urbanizable de Protección:

TOTAL SUELO URBANIZABLE	SUPERFICIE (m ²)	
SNUP-01 Zonas D1 y D2 del Parque Regional del Sureste	2.089.284	
SNUP-02 Zona D del Parque Regional del Sureste	15.681.020	
	Zona D1	1.274.380
	Zona D2	8.373.750
	Zona D3	6.032.910
SNUP-03 Zona E del Parque Regional del Sureste	6.254.859	
	Zona E1	1.839.579
	Zona E2	4.415.280
SNUP-04 Zonas F1 del Parque Regional del Sureste	3.203.580	
SNUP-05 Red Natura 2000	2.100.180	
SNUP-06 Hábitats Naturales inventariados	5.189.250	
SNUP-07 Protección forestal y de montes	3.334.520	
SNUP-08 Vías pecuarias	1.285.232	
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	83.005.948	

Fuente: Apartado 4.1.5 de la Memoria de Ordenación del Avance

Los siguientes cuadros exponen las superficies de las clases de suelo propuestas, así como el porcentaje de cada una de ellas:

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	5,55%
	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%

Fuente: Apartado 4.1.1 de la Memoria de Ordenación

CLASE DE SUELO	SUPERFICIE TOTAL m ²
SUELO URBANO CONSOLIDADO	8.505.192
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	914.752
TOTAL SUELO URBANO	9.419.943
SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO	5.253.199
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
SNUP-08 Vías pecuarias	1.265.232 *
SNUP-09 Zonas inundables	2.201.950
SNUP-10 Infraestructuras	4.172.553
Infraestructura viaria	4.054.820
Infraestructura ferroviaria	117.733
SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN 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

Fuente: Apartado 5.2 de la Memoria de Ordenación

Finalmente, a modo de resumen, se han extraído los siguientes datos respecto del número de viviendas previstas en el Avance, los siguientes datos:

Nº DE VIVIENDAS PREVISTAS TOTALES: 7.517 viviendas

Repartidas en:

- SUNC (20 ámbitos Residenciales): 3.563 viviendas

- SUZS (4 Sectores Residenciales): 3.954 viviendas. Se diferencian entre viviendas libres (1.558) y protegidas (2.396)

4.- ASPECTOS RELEVANTES PARA EL IMPACTO TERRITORIAL

La Dirección General de Urbanismo ha procedido al análisis de la documentación aportada de acuerdo con lo previsto en el artículo 56 de la LSCM y con sus modificaciones posteriores, en cuanto a *“analizar la incidencia de dicho Avance sobre el municipio afectado y los municipios colindantes, sobre las dotaciones y equipamientos, las infraestructuras y servicios, las redes generales y supramunicipales de transporte, y cualesquiera otros aspectos que afecten directa o indirectamente a la estrategia territorial de la Comunidad de Madrid.”*

La LSCM, por otra parte, señala en su artículo 3, punto 2, los principios rectores y fines que debe tener la ordenación urbanística. Principios y fines que deben guiarse en base a criterios de sostenibilidad y que entre otros son:

- a) El uso racional del recurso natural del suelo de acuerdo con las necesidades colectivas, públicas y privadas, presentes y futuras previsibles, y en el marco de la ordenación del territorio.*
- b) 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 el desenvolvimiento conforme al orden de derechos, intereses, valores y bienes jurídicos reconocidos y protegidos por la Constitución.*
- c) El aseguramiento , en el medio urbano, de la suficiencia y funcionalidad de los espacios, equipamientos, infraestructuras y servicios públicos y sociales en relación con las edificabilidades y los usos restantes; una densidad adecuada al bienestar individual y colectivo; una distribución territorial razonable de los usos y actividades, que permita un desarrollo armónico efectivo de las dimensiones de la vida humana relativas a la residencia, el trabajo, la educación, la cultura, la sanidad, el bienestar social, el ocio y el deporte y evite en todo caso las concentraciones que repercutan negativamente en la funcionalidad de los espacios, equipamientos, infraestructuras y servicios públicos y la fluida movilidad y comunicación.*
- d) La organización en el suelo no urbanizable de protección de los usos, las edificaciones, las construcciones y las instalaciones que, excediendo de su utilización y explotación conforme a su naturaleza, sean autorizadas en dichos suelos, de modo que contribuya en mayor medida a la preservación de su carácter rural.*
- e) La preservación de las características de los espacios naturales protegidos y del suelo excluido del proceso de urbanización.*
- f) La protección, rehabilitación y mejora del medio ambiente urbano y rural, así como del patrimonio histórico-artístico, cultural y arquitectónico.*
- g) Impedir la especulación del suelo.*

Por otro lado, el artículo 3 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, señala en sus apartados, 1, 2 y 4:

- 1. Las políticas públicas relativas a la regulación, ordenación, ocupación, transformación y uso del suelo tienen como fin común la utilización de este recurso conforme al interés general y según el principio de desarrollo sostenible, sin perjuicio de los fines específicos que les atribuyan las Leyes.*
- 2. En virtud del principio de desarrollo sostenible, las políticas a que se refiere el apartado anterior deben propiciar el uso racional de los recursos naturales armonizando los*

requerimientos de la economía, el empleo, la cohesión social, la igualdad de trato y de oportunidades, la salud y la seguridad de las personas y la protección del medio ambiente, contribuyendo en particular a:

- a) *La eficacia de las medidas de conservación y mejora de la naturaleza, la flora y la fauna y de la protección del patrimonio cultural y del paisaje.*
 - b) *La protección, adecuada a su carácter, del medio rural y la preservación de los valores del suelo innecesario o inidóneo para atender las necesidades de transformación urbanística.*
 - c) *La prevención adecuada de riesgos y peligros para la seguridad y la salud públicas y la eliminación efectiva de las perturbaciones de ambas.*
 - d) *La prevención y minimización, en la mayor medida posible, de la contaminación del aire, el agua, el suelo y el subsuelo.*
3. ...
4. *Los poderes públicos promoverán las condiciones para que los derechos y deberes de los ciudadanos establecidos en los artículos siguientes sean reales y efectivos, adoptando las medidas de ordenación territorial y urbanística que procedan para asegurar un resultado equilibrado, favoreciendo o conteniendo, según proceda, los procesos de ocupación y transformación del suelo.*

De acuerdo, por lo tanto, con los datos recogidos en la presente Propuesta de Informe de Impacto Territorial del Avance del PGOU de Arganda del Rey, según lo previsto en el artículo 56 de la LSCM y de los principios rectores y fines recogidos en el artículo 3.2. de la misma Ley y del artículo 3. del TRLSRU, y a partir de los datos urbanísticos contenidos en la documentación aportada, de las consideraciones reproducidas en el Documento de Alcance del Estudio Ambiental Estratégico, de los preceptivos informes emitidos, del planeamiento vigente y de su capacidad actual, del análisis del territorio, su evolución y capacidad de acogida, se pueden analizar los siguientes aspectos demográficos, residenciales, económicos y territoriales que se proponen en el Avance del PG de Arganda del Rey.

4.1.- Población, vivienda y economía

De acuerdo a lo expuesto en el Apartado 3.4.5 ADECUACIÓN DEL DIMENSIONADO DEL SUELO RESIDENCIAL de la Memoria de Ordenación, la realización de la propuesta del Avance conlleva la ejecución de 6.749 viviendas (SUNC + SUS), lo que supondría un incremento de población de 17.200 habitantes.

El Avance no aporta el techo de viviendas que conlleva la ejecución total de todas las viviendas que supone el desarrollo de todos los ámbitos residenciales previstos en Suelo Urbano y Suelo Urbanizable, pero es posible estimarlo utilizando los datos del Censo de Población y Vivienda del INE del año 2021, 21.573 viviendas, y sumando las viviendas previstas en los nuevos sectores de Suelo Urbanizable Sectorizado, 3.954 viviendas, las previstas en Suelo Urbano No Consolidado, 2.795 viviendas y las viviendas que, según la estimación realizada en el apartado 5.4.3 de la Memoria de Información, quedan por construir en solares de Suelo Urbano Consolidado, 776 viviendas. Con estos datos, el techo de viviendas que sería posible alcanzar tras el desarrollo completo de todo el parque residencial que conlleva la propuesta del Avance es de 29.098 viviendas. Este cálculo no cuenta con el posible desarrollo residencial del Suelo Urbanizable No Sectorizado, por lo que el techo de viviendas real, si se cumplen todas las previsiones del avance, podría ser mayor que el estimado.

De acuerdo los cálculos realizados en los anteriores párrafos el techo de viviendas que conlleva el desarrollo integro de la propuesta del Avance (29.098 viviendas estimadas), supone un incremento de 7.525 viviendas, sobre el dato de viviendas censadas aportadas por el Censo de Población y vivienda para el año 2021, lo que viene a ser aproximadamente un 34,9 % de nuevas viviendas.

Atendiendo al criterio de un uso racional del recurso natural del suelo y de conformidad con el artículo 3 "Principio de desarrollo territorial y urbano sostenible" del TRLSRU, y con lo establecido en

el artículo 3, “Principios rectores y fines de la ordenación urbanística” de la LSCM, debe justificarse la necesidad de incrementar aproximadamente un 34,9 % el número de viviendas existentes en el año 2021.

El PG debería, por lo tanto, analizar la capacidad vacante residencial real teniendo en cuenta el potencial residencial vacante incorporando las viviendas existentes de ejecución directa en solares de Suelo Urbano Consolidado y justificar las necesidades de vivienda, así como potenciar la gestión y desarrollo actual de estos suelos donde sería posible construir nuevas viviendas.

4.2.- Necesidades y demanda de suelo para implantación de nuevos desarrollos industriales

El Avance justifica la propuesta de desarrollos destinados a actividades económicas industriales y terciarias al no poder los ámbitos existentes responder a las necesidades de empresas que requieren de grandes superficies para su instalación. Los ámbitos existentes, de acuerdo a lo expuesto en el Avance, tampoco pueden solucionar necesidades funcionales como un viario más amplio ni asumir grandes transformaciones físicas dado su alto grado de consolidación.

Para solucionar estos inconvenientes, el Avance propone una superficie de nuevos ámbitos destinados a actividades industriales y terciarias que se acerca a las 500 ha, parte de los cuales ya están previstos en el planeamiento vigente. Sin embargo, el Avance no analiza las causas por las cuales los ámbitos ya existentes no han sido desarrollados ni argumenta los motivos por los cuales se espera que los ámbitos que se mantienen en la nueva propuesta sí van a ser desarrollados.

Por lo tanto, en cumplimiento de lo establecido en los artículos 3 y 20 del TRLSRU y artículos 3 y 33 de la LSCM, en relación con el uso del suelo, la propuesta de nuevos sectores industriales y terciarios debe justificarse en las próximas fases de tramitación del PG, debiendo analizarse el desarrollo alcanzado por los sectores existentes, la actividad existente en la actualidad y la demanda de nuevas actividades que pueda existir y estudiar la relación de suelo vacante destinado a actividades económicas de los municipios próximos a Arganda del Rey.

El Avance propone sectores residenciales que son colindantes a zonas de uso industrial. Para minimizar las afecciones no deseadas que las actividades industriales puedan generar sobre los futuros residentes en estos ámbitos, deberá realizarse un estudio exhaustivo que analice la compatibilidad de usos industriales y residenciales y proponer las medidas correctoras que sean necesarias. Estas medidas deberán formar parte de la ficha urbanística de todos los ámbitos industriales o de actividades económicas que sean colindantes a zonas residenciales cuyas actividades pudieran resultar molestas para la población.

4.3.- Justificación de la inclusión de cada tipo de suelo a su categoría.

Deben justificarse todos los cambios de clasificación con respecto al planeamiento vigente.

El documento de Avance ha clasificado terrenos como Suelo Urbano No Consolidado y Suelo Urbanizable Sectorizado que mantienen las mismas características en cuanto a la proximidad de viarios, servicios, etc. A priori, no parece haber justificación clara en cuanto al porqué de su clasificación ni las razones por las que unos sectores se clasifican como suelo urbano no consolidado (por ejemplo: AA-18.1) y otros sectores como suelo urbanizable sectorizado (por ejemplo, SUS-I3). Es necesario, por consiguiente, que el Avance, justifique que todos los suelos asignados a las categorías del suelo urbano cumplen con las características definidas en el artículo 14 de la Ley 9/2001.

5.- CONCLUSIONES DEL INFORME DE IMPACTO TERRITORIAL

Dadas las consecuencias medioambientales que se desprenden del Documento de Alcance del Estudio Ambiental Estratégico y de los distintos informes sectoriales que obran en el expediente derivados del procedimiento de evaluación ambiental estratégica previsto en la LEA, así como del contenido establecido en el artículo 3 del TRLSRU y de los artículos 3 y 56 de la LSCM, en los trámites siguientes se deberá:

- 5.1 Con carácter general, deben actualizarse las previsiones y análisis realizados en el Avance considerando los últimos datos estadísticos disponibles (*ver [Anexo I](#)*).
- 5.2 Deberán tenerse en cuenta todas las cuestiones manifestadas en el Documento de Alcance. (*ver apartado 4.2 de este documento*)
- 5.3 En la siguiente fase de tramitación del PG se debe incluir en el documento técnico un apartado en el cual se desarrolle la contestación a las determinaciones y sugerencias de las administraciones públicas y público relacionados y, en el caso de no tenerlas en cuenta, una explicación que justifique su rechazo. (*ver apartado 4.3 de este documento*)
- 5.4 Deben aportarse la información concerniente a la repercusión de las modificaciones puntuales aprobadas sobre las NNSS, (*ver apartado 2 de este documento*). Del mismo modo, debe exponerse con exactitud el grado de ejecución del planeamiento vigente. Estos datos deben ser aportados en las próximas fases de tramitación del PG con el objeto de analizar la capacidad existente en la actualidad de asumir el crecimiento planteado en el Avance.
- 5.5 Según lo dispuesto en el Anexo IV de la LEA, en las próximas fases de tramitación del Plan General debe aportarse *“Un resumen de los motivos de la selección de las alternativas contempladas y una descripción de la manera en que se realizó la evaluación, incluidas las dificultades, como deficiencias técnicas o falta de conocimientos y experiencia que pudieran haberse encontrado a la hora de recabar la información requerida”*. Del mismo modo, debe realizarse un adecuado análisis de la Alternativa 0 (análisis de la situación actual) y su evolución probable en el caso de no desarrollarse el PG. (*ver apartado 3.2 de este documento*).
- 5.6 Atendiendo al criterio de un uso racional del recurso natural del suelo y de conformidad con el artículo 3 “Principio de desarrollo territorial y urbano sostenible” del TRLSRU, y con lo establecido en el artículo 3, “Principios rectores y fines de la ordenación urbanística” de la LSCM, debe justificarse la necesidad de los nuevos desarrollos propuestos en el Avance.
- 5.7 Debe aportarse un cuadro resumen que muestre con claridad las principales características de la propuesta del PG en el que se reflejen las determinaciones y consideraciones establecidas en el presente informe. Del mismo modo, debe aportarse un cuadro comparativo en el que se puedan contrastar los datos más significativos del planeamiento vigente y de la propuesta de PG.
- 5.8 En cuanto a la inclusión de cada tipo de suelo a su categoría, se deberán justificar, por un lado, los cambios de clasificación con respecto al planeamiento vigente, así como la clasificación por parte del Avance del suelo urbano y urbanizable, la inclusión de cada tipo de suelo a su categoría, así como sus parámetros urbanísticos. Igualmente se deberá justificar que los suelos asignados a las categorías del suelo urbano cumplen con las características definidas en el artículo 14 de la LSCM, tanto para el Suelo Urbano Consolidado como para el Suelo Urbano No Consolidado. (*ver apartado 7.3 de este documento*).
- 5.9 El PG debería analizar la capacidad vacante residencial real teniendo en cuenta el potencial residencial vacante incorporando las viviendas que es posible construir en solares de Suelo Urbano Consolidado de uso residencial así como potenciar la gestión y desarrollo del actual de estos suelos donde sería posible construir nuevas viviendas. (*ver apartado 2.2 de este documento*).

Debe aportarse la información referente al techo de viviendas previsto en la propuesta de PG considerando las que es posible desarrollar en cada categoría y clase de suelo, incluyendo aquellas que sea posible desarrollar en Suelo Urbano Consolidado. Estos datos deben ser contrastados con el techo de viviendas del planeamiento vigente y desglosar las que han sido ejecutadas. De esta manera podrá justificarse de una manera adecuada a la realidad del municipio el crecimiento residencial propuesto en el PG.

- 5.10 Debe estudiarse la conectividad de los nuevos desarrollos con la trama urbana existente y valorarse la incidencia de su ubicación sobre las carreteras afectadas.
- 5.11 El Avance propone sectores residenciales que son colindantes a zonas de uso industrial. Para minimizar las afecciones no deseadas que las actividades industriales puedan generar sobre los futuros residentes en estos ámbitos, deberá realizarse un estudio exhaustivo que analice la compatibilidad de usos industriales y residenciales y proponer las medidas correctoras que sean necesarias. Estas medidas deberán formar parte de la ficha urbanística de todos los ámbitos industriales o de actividades económicas que sean colindantes a zonas residenciales cuyas actividades pudieran resultar molestas para la población. ([ver apartado 7.1 de este documento](#)).
- 5.12 Deberán incluirse en las fichas de los ámbitos y sectores todas las consideraciones que les sean de aplicación conforme a lo indicado en el presente documento, y aquellas que deriven de los estudios ambientales realizados.
- 5.13 Respecto a la urbanización de Valdecorzas, en las próximas fases de tramitación del PGOU se deberá resolver la situación de fuera de ordenación en la que se encuentran las viviendas existentes.
- 5.14 En las próximas fases de aprobación del Plan General, se deberá dar cumplimiento a las reservas mínimas de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública de conformidad con la legislación que resulte de aplicación.
- 5.15 Los ámbitos de planeamiento que son colindantes a vías pecuarias o son atravesados por su trazado, deberán resolver su situación de acuerdo a lo establecido en la normativa vigente en la materia y al informe del Área de Vías Pecuarias. ([ver apartado 1.1 de este documento](#)).
- 5.16 En las próximas fases de tramitación del Plan General, una vez establecida la previsión de nuevos desarrollos y con el objeto de evitar que se produzcan situaciones de carencia de equipamientos y servicios o bien un desajuste temporal con la ejecución de los crecimientos residenciales, debe realizarse el análisis de las necesidades dotacionales. El análisis deberá considerar la especial importancia de los equipamientos sanitarios y educativos.
- 5.17 En lo relativo a la justificación del cumplimiento del artículo 36.5 de la LSCM para el cumplimiento de las reservas de suelo para redes públicas de uso no industrial en SUNC y suelos urbanizables, deben revisarse los datos aportados y adaptarlos, si fuera necesario, a la comprobación de superficies de los diferentes ámbitos.
- 5.18 Para facilitar la comprensión de la información reflejada en los planos del PG, debe evitarse reflejar en la leyenda códigos que no aparecen representados en la imagen. Se recomienda la elección de una simbología y una variedad cromática que permita distinguir claramente los objetos representados. Del mismo modo, se recomienda no representar un exceso de información en un único plano.
- 5.19 El plano *PO-1 CLASIFICACIÓN DEL SUELO* no distingue las categorías de Suelo Urbano Consolidado y Suelo Urbano No Consolidado. Debe incluirse un plano de clasificación de suelo que incluya todas las clases y categorías de suelo contempladas en el PG. Este plano debe indicar las categorías de suelo no urbanizable que se superponen, si es que existiera superposición.

Las anteriores determinaciones deberán ser recogidas en las siguientes etapas en la tramitación del Avance del Plan General de Arganda del Rey. Asimismo, deberán cumplirse las prescripciones establecidas en el documento de alcance del estudio ambiental estratégico, teniendo en cuenta los condicionantes reflejados en los distintos informes incluidos en el procedimiento ambiental, de conformidad con el artículo 18 y siguientes de la LEA y del artículo 56 de la LSCM.

De cara a las siguientes fases de tramitación del PG, se advierte la pertinencia de tener en consideración las indicaciones en cuanto a la elaboración documental, formalización y presentación del mismo, recogidas en el siguiente documento elaborado por la Dirección General de Urbanismo: <https://www.comunidad.madrid/servicios/urbanismo-medio-ambiente/documentos-tramitacion-planeamiento>

Examinada, por tanto, la documentación remitida por el Ayuntamiento de Arganda del Rey, así como las determinaciones recogidas en el documento de alcance y en los informes sectoriales que le acompañan, se considera que, una vez recogidos los criterios mencionados en los párrafos precedentes, resulta conforme con lo previsto en el artículo 56 de la LSCM.

ANEXOS

Índice de Anexos que acompañan al presente informe

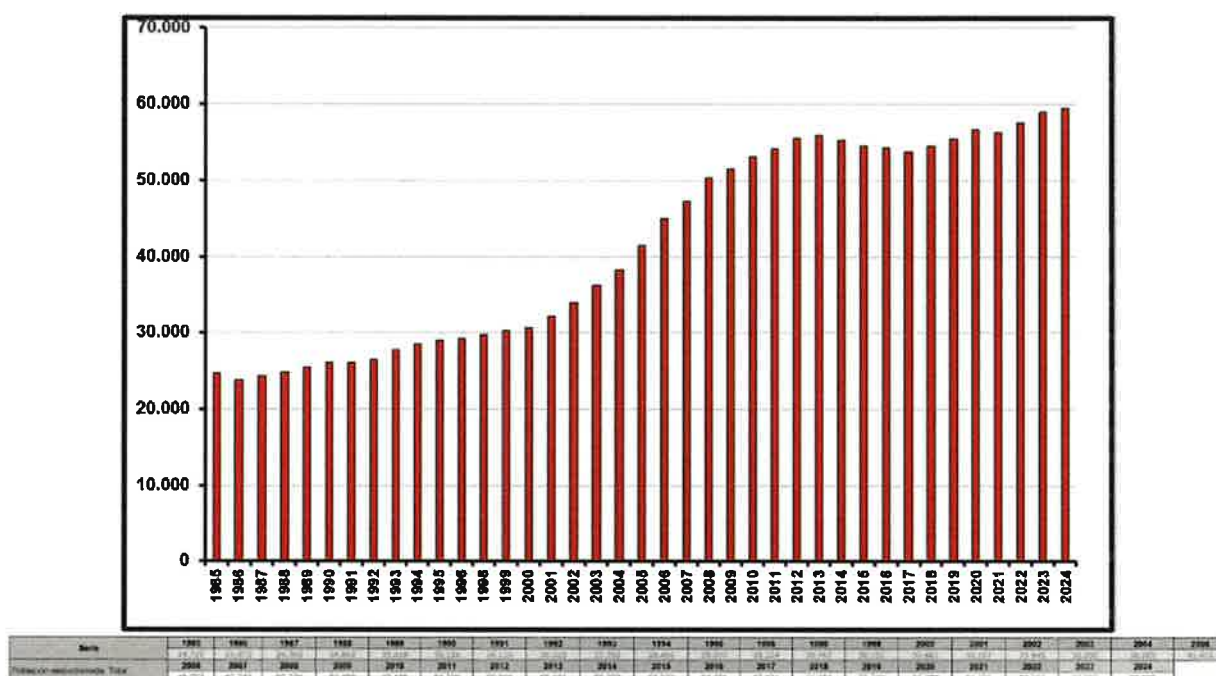
Anexo I	<u>Análisis socioeconómico y residencial del territorio</u>
Anexo II	<u>Escrito de Ecologistas en Acción</u>
Anexo III	<u>Informe de Red Eléctrica</u>
Anexo IV	<u>Informe del Canal de Isabel II</u>
Anexo V	<u>Informe del Área de Planificación y Gestión de Residuos</u>

Anexo I Análisis socioeconómico y residencial del territorio

Para realizar un análisis del territorio, su evolución y la capacidad de acogida del municipio de Arganda del Rey, deben tenerse en cuenta, junto a los condicionantes ambientales que presenta el municipio, la evolución de sus datos demográficos y residenciales, y la dinámica de implantación de usos para actividad económica. Este examen permite aportar información relevante en cuanto a las tendencias de crecimiento que han tenido lugar en el municipio durante los últimos años y que pueden configurar las orientaciones futuras a las que debe dar respuesta el Plan.

1.- Datos demográficos del municipio

Para obtener una imagen lo más ajustada posible a la dinámica demográfica del municipio, se ha analizado la evolución del total de la población empadronada desde 1985, aproximadamente 14 años antes de la aprobación del Plan General vigente, hasta el año 2024. La evolución de la población empadronada total en el municipio de Arganda del Rey, puede observarse en la gráfica siguiente.



Arganda del Rey. Población total empadronada por año.

Fte. Elaboración propia a partir de los datos del Instituto de Estadística de la Comunidad de Madrid

Según los datos publicados por el Instituto de Estadística de la Comunidad de Madrid relativos al Padrón municipal, la población empadronada en 1985 ascendía a 24.705 habitantes, cifra que alcanzaba los 30.231 habitantes en 1999, año de la aprobación de las NNSS vigentes.

Durante el periodo de tiempo comprendido entre 1985 y 2024 se pueden distinguir cuatro intervalos significativos (no existen, en la serie histórica, datos para 1997).

Desde 1985, 24.705 habitantes, hasta 2000, 30.662 habitantes, la población aumenta en 5.957 habitantes, lo que supone un crecimiento medio interanual del 1,61 %, o 397 hab/año aproximadamente.

Entre los años 2000 y 2013, la población empadronada tiene un crecimiento bastante mantenido y bastante superior al periodo anterior, pasando de 30.662 a 55.981 habitantes, lo cual supone un incremento de 25.319 habitantes y un crecimiento medio interanual del 6,35 %, lo que viene a ser 1.948 hab/año aproximadamente.

Del año 2013 al 2017, la población disminuye, pasando de 55.981 a 53.821 habitantes, lo cual supone un decrecimiento interanual del -0,96 %, aproximadamente 540 personas menos cada año.

Por último, entre los años 2017 y 2024, la población vuelve a aumentar, de 53.821 a 59.513 habitantes, lo cual supone un incremento de 5.692 habitantes y un crecimiento medio interanual del 1,51 %, lo que viene a ser aproximadamente 813 hab/año.

La conclusión principal que puede extraerse es que la población marca una clara tendencia al crecimiento entre los años 1985 y 2013, año en el que comienza a descender hasta 2017, a partir del cual vuelve a crecer.

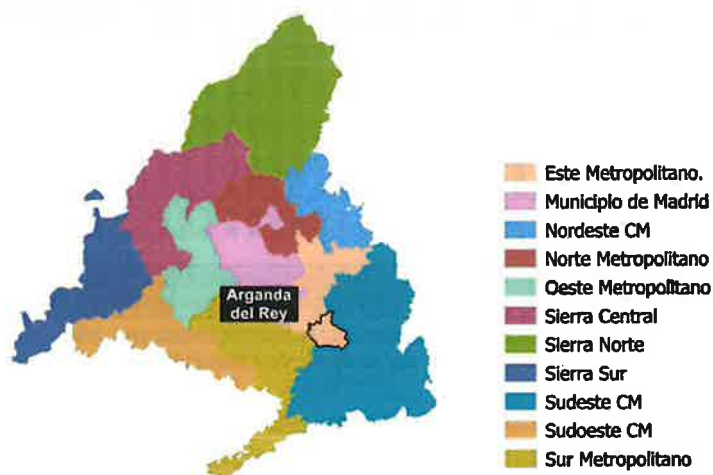
Para los análisis que se van a realizar a continuación, se van a utilizar los datos disponibles entre los años 2003 y 2024 en el Instituto de Estadística de la Comunidad de Madrid, de esta manera se podrán comparar con los datos existentes de población y vivienda durante la misma serie de años.

2.- Datos demográficos comparados

Para comprender mejor la evolución de la población en Arganda del Rey es pertinente realizar una comparativa con sus municipios limítrofes y analizar la importancia de la población del municipio dentro de su zona estadística.

Atendiendo a los criterios establecidos por Eurostat, el Instituto de Estadística madrileño (IECM) constituyó un sistema de unidades administrativas locales compatibles con las NUTS reguladas por el Reglamento (CE) nº1059/2003 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 26 de mayo de 2003, por el que se establece una nomenclatura común de unidades territoriales estadísticas (NUTS).

Así, siguiendo las directrices de Eurostat, el IECM estableció una subdivisión de la Comunidad de Madrid por áreas estadísticas a la que denominó "Zonificación estadística NUTS 4", que actualmente se denomina "Zonificación estadística". Entre dichas áreas estadísticas se encuentra la **zona Este Metropolitano a la que pertenece Arganda del Rey**.



Arganda del Rey en su zona estadística Este Metropolitano

Fte. Elaboración propia a partir de los datos del IECM

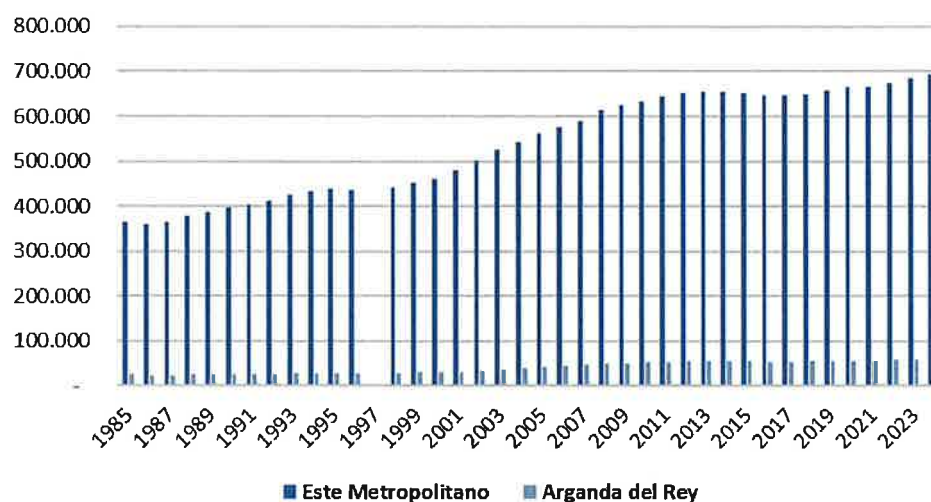
Según los datos del IECM, la población empadronada en la zona Este Metropolitano en 1985 ascendía a 366.203 habitantes, cifra que alcanzaba 439.297 en 1995, 526.578 en 2003 y 643.695 en 2011. En **2024**, último dato disponible, llegó a los **693.293 habitantes**.

Por tanto, **la tasa de crecimiento anual acumulada en la zona Este Metropolitano es de 1,65 %¹**. Un dato notablemente inferior a la **tasa de crecimiento anual acumulada en Arganda del Rey que asciende a 2,28 %**.

¹ CRECIMIENTO MEDIO ANUAL DE LA POBLACIÓN: Es la variación media anual de la población en un periodo dado, entre un año inicial y otro final. Se obtiene mediante la fórmula del interés compuesto y el resultado se da en porcentajes. $Pt-n$ es la Población del año inicial; Pt es la Población del año final y n es el Número de años entre el inicial y el final. (Nota Metodológica del Atlas Estadístico de la Comunidad de Madrid 2023)

$$CMAP = \left(\sqrt[n]{\frac{Pt}{Pt-n}} - 1 \right) \times 100$$

De este modo, podemos apreciar como **el crecimiento de Arganda del Rey ha sido mayor al crecimiento de su zona estadística**. No obstante, como se observa en la siguiente gráfica, la evolución de ambas poblaciones, ha seguido una tendencia similar. Así, el año de mayor crecimiento interanual de Arganda del Rey es 2006, con un incremento del 8,87 %, mientras que 2003 es el año de mayor crecimiento interanual en la Zona Este Metropolitano con un 4,95 %.

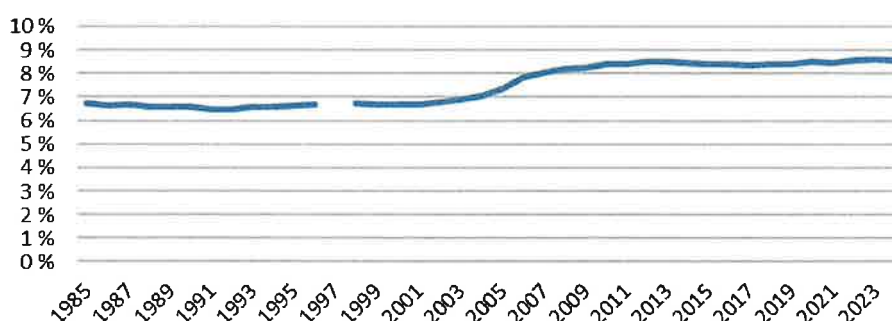


Evolución de la población empadronada en Arganda del Rey y en la zona Este Metropolitano²

Fte. Elaboración propia a partir de los datos del IECM

Los distintos ritmos de crecimiento en la zona y el municipio hacen pertinente analizar la evolución del **porcentaje de la población del municipio respecto al total de la población de la zona Este Metropolitano**. Como muestran los datos del IECM, en 1985 la población del municipio supuso 6,75 % de la población total de su zona estadística. Desde ese momento, su importancia se incrementó progresivamente hasta representar el **8,51 % de la población de la zona en el año 2020**.

Sin embargo, en el año 2021 se redujo hasta situarse en el 8,47 %. **En 2024**, último dato disponible, **la población de Arganda del Rey representó el 8,58 % de la población de la zona Este Metropolitano**.



Evolución del porcentaje de la población del municipio respecto a su zona estadística

Fte. Elaboración propia a partir de los datos del IECM

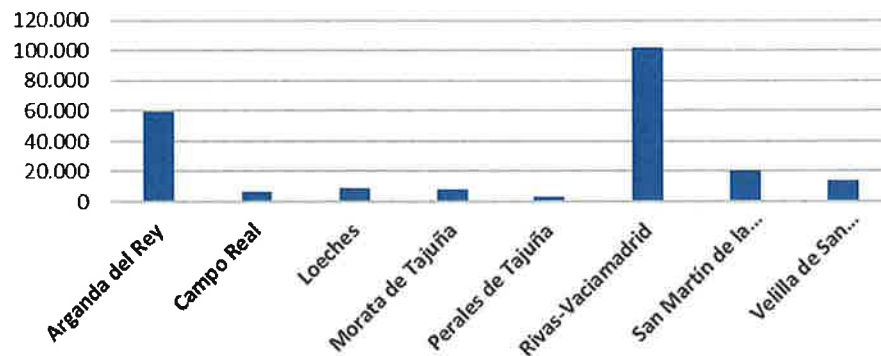
Además de la comparación con su zona estadística, también es pertinente analizar las posibles diferencias entre la población de **Arganda del Rey** y la población de sus **municipios colindantes en la misma Zona Estadística: Rivas Vaciamadrid y Velilla de San Antonio**, además los municipios colindantes de la **Zona Estadística Sudeste: son Campo Real, Loeches, Morata de Tajuña y Perales de Tajuña** y, por último, **San Martín de la Vega**, municipio de la **zona Estadística Sur Metropolitano**.

Si analizamos los datos del Instituto Nacional de Estadística para el año 2024, podemos apreciar una diferencia muy notable entre Rivas-Vaciamadrid, que cuenta con 100.275 habitantes, y los demás

² El Instituto de Estadística de la Comunidad de Madrid no dispone de datos para el año 1997.

municipios de la Este Metropolitano. Así, en Arganda del Rey viven 59.513 personas y en Velilla de San Antonio 13.376.

Por su parte, dentro de la Zona Sudeste, destaca Loeches con 9.108 habitantes, Morata de Tajuña con unos 8.115, Campo Real con 6.781 y Perales de Tajuña con 3.176 habitantes. Por último, en la zona Sur Metropolitano se sitúa San Martín de la Vega con 20.304 habitantes.



Población en municipios limítrofes en 2024

Fte. Elaboración propia a partir de los datos del Instituto Nacional de Estadística

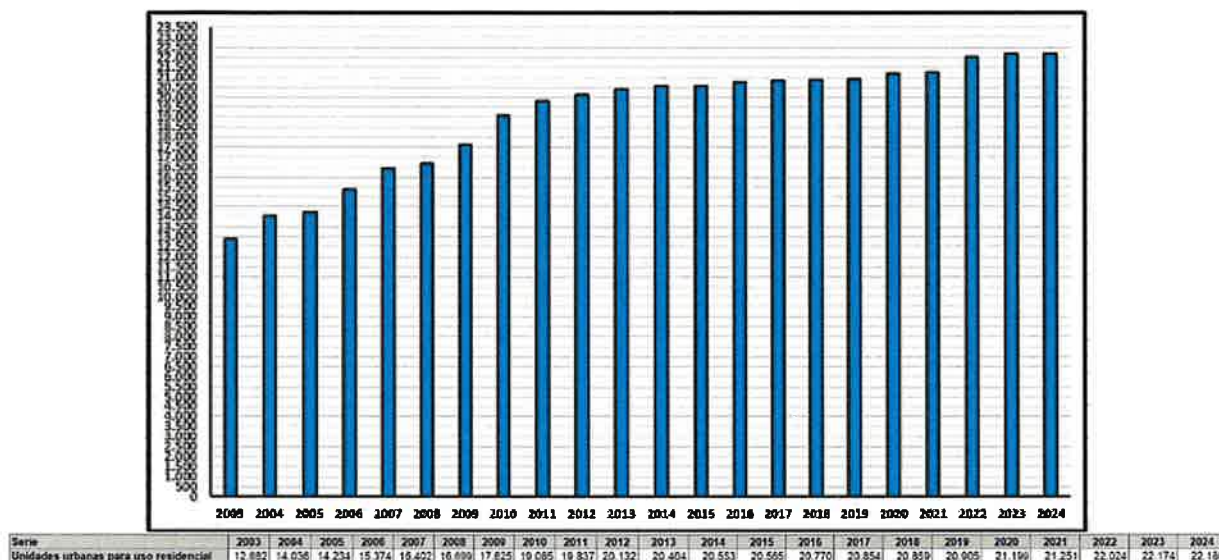
3.- Evolución del parque inmobiliario.

La dinámica inmobiliaria de Arganda del Rey en los últimos años ha pasado por dos periodos claramente diferenciados. Los datos de los Censos de Población y Vivienda muestran que en 2001 el número de viviendas era de 12.564, aumentando en 2011 hasta las 20.458 y alcanzando las 21.573 viviendas en 2021, últimos datos del Censo.

Estos datos muestran cómo el crecimiento en el número de viviendas ha sido diferente entre los dos periodos, ya que mientras que entre 2001 y 2011 el crecimiento es de 7.894 viviendas, lo que representa un incremento del 62,83 %, el número de viviendas entre 2011 y 2021 ha crecido en 1.115, lo que supone un 0,95,45 % de incremento.

Para analizar el crecimiento anual en el número de viviendas, tenemos que utilizar los datos de unidades urbanas para uso residencial del Catastro Inmobiliario Urbano de la Dirección General de Catastro del Ministerio de Hacienda y Función Pública. Sin embargo, su comparación con los datos del Censo es complicada, ya que su contabilización es diferente puesto que, mientras que en el caso del Catastro Inmobiliario Urbano se contabilizan las unidades residenciales del suelo clasificado como urbano, en los datos del Censo de Población y Vivienda no se distingue la clase de suelo en la que se encuentra la vivienda, de modo que se contabilizan viviendas en suelos no urbanos.

De este modo, si comparamos los datos de 2011 del Censo y del Catastro, podemos observar que, mientras el censo aporta 20.458 viviendas censadas, en el caso del catastro de muestran 19.837 viviendas. Existe una desviación positiva de 621 viviendas del censo con respecto a las unidades residenciales que refleja el catastro, lo que representa un 3 % aproximadamente. Este mismo análisis con respecto a los datos de 2021 refleja también una desviación positiva de 322 viviendas del censo respecto al número de unidades residenciales del catastro, un 1,5 % aproximadamente.



Arganda del Rey. Número de unidades residenciales por año.

Fte. Elaboración propia a partir de los datos de la Dirección General del Catastro

De esta forma y según los datos disponibles de Catastro, entre 2003 y 2024 el incremento de unidades residenciales ha sido de 9.304, lo que supone un 72,22 % de incremento, mientras que el crecimiento medio anual se sitúa aproximadamente en 443 unidades residenciales por año, un 3,44 % interanual.

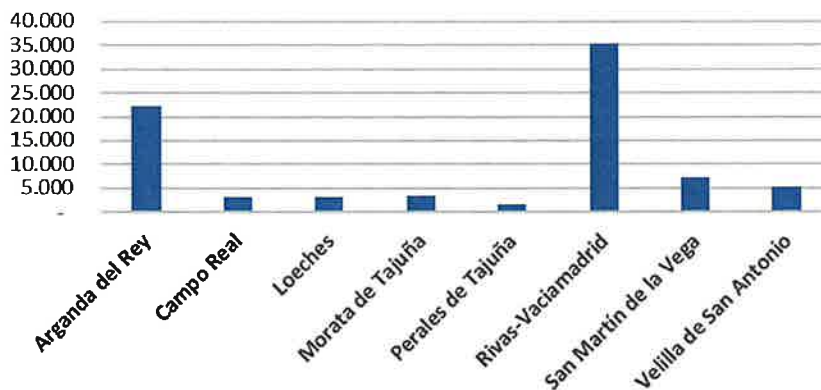
La tendencia de crecimiento, sin embargo, ha sido dispar. Podemos dividir el crecimiento residencial ocurrido en Arganda del Rey en dos periodos:

- Entre 2003 y 2012, en que el crecimiento residencial es de 7.250 unidades. En este contexto, el crecimiento sería de un 56,28 % en 9 años, un 5,25 % de crecimiento medio interanual. En estos primeros 8 años se acumula la mayor parte del crecimiento de la serie de 21 años estudiada.
- Entre 2012 y 2024 el número de unidades residenciales aumenta en 2.054, lo que implica un incremento aproximado de 10,20 % en 12 años, aproximadamente un 0,85 % interanual.

4.- Comparación con el parque Inmobiliario de los municipios colindantes

El análisis comparado de las unidades residenciales de Arganda del Rey y su zona estadística, empleando los datos del IECM, muestra como en 2024 **las unidades residenciales del municipio suponen el 8,43 % del total de unidades residenciales de la zona Este Metropolitano.**

Por su parte, la comparativa con los municipios limítrofes de la Comunidad de Madrid, al igual que ocurría con los datos de población analizados anteriormente, refleja una diferencia notable entre Rivas-Vaciamadrid, con 35.433 unidades residenciales, y los demás municipios. **Arganda del Rey, con 22.186 unidades**, es el segundo municipio con mayor número de unidades residenciales. Entre 8.000 y 5.000 unidades destacarían San Martín de la Vega y Velilla de San Antonio. Mientras, con menos de 1.000 unidades destacarían Loeches, Campo Real, Morata de Tajuña y Perales de Tajuña.



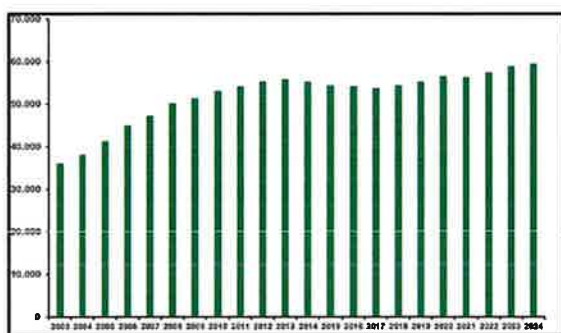
Comparación de unidades residenciales con municipios limítrofes en 2024
 Fte. Elaboración propia a partir de los datos del IECM

5.- Comparativa del crecimiento de población y vivienda.

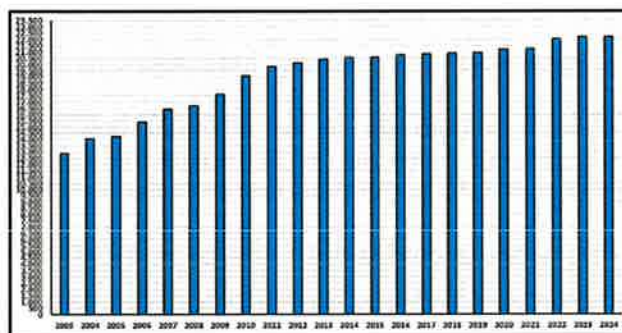
Para obtener una mejor visión de la dinámica demográfica y residencial de Arganda del Rey, resulta conveniente la comparación entre los porcentajes de crecimiento de población y de vivienda, ya que los datos permiten apreciar las diferentes tendencias de crecimiento y, sobre todo, sobre qué tipo de vivienda se asienta dicho incremento poblacional.

Analizando la serie completa del Catastro Inmobiliario Urbano, se observa cómo desde 2003 hasta 2024 el número de unidades residenciales de Arganda del Rey se ha incrementado en 9.304, lo que representa aproximadamente un 72,22 % de incremento para la totalidad del periodo, mientras que el crecimiento medio interanual es 3,44 %, unas 443 viviendas por año. En cuanto a la población empadronada, los datos disponibles muestran cómo entre 2003 y 2024 ha incrementado en 23.263 personas, lo que supone un 64,17 % de incremento para el conjunto de la serie y del 3,06% interanual, lo que equivale a unos 1.108 habitantes por año.

Desglosando estos datos, en las siguientes gráficas se pueden observar y comparar los crecimientos de población y vivienda desde 2003.



Población 2003-2024



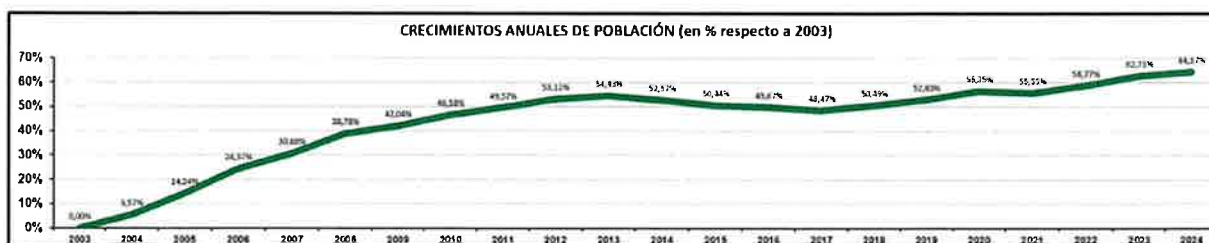
Vivienda 2003-2024

Fte. Elaboración propia a partir de los datos de la Dirección General del Catastro

En las dos imágenes anteriores se puede observar que tanto la población como la vivienda tienen un crecimiento bastante mantenido hasta el año 2013. A partir de este año, la tendencia en la población es ligeramente decreciente hasta 2017, para volver a crecer hasta 2024, mientras que la vivienda acusa un crecimiento mantenido desde el año 2013 hasta el final del periodo.



CRECIMIENTOS ANUALES DE VIVIENDAS (en % respecto a 2003)



Crecimientos anuales de vivienda y población

Fte. Elaboración propia a partir de los datos del Instituto de Estadística de la Comunidad de Madrid y de la Dirección General del Catastro.

Con los datos disponibles de los Censos de Población y Vivienda, se pueden ver los porcentajes de viviendas principales, secundarias y vacías de Arganda del Rey. Así, y como se puede ver en el cuadro siguiente, se observa cómo las viviendas secundarias y vacías han disminuido su peso en el porcentaje total de viviendas desde el año 2001 al 2021. De manera que, mientras el porcentaje de viviendas principales sobre el total de viviendas censadas es de 80 % en el año 2001, esta cifra pasa a ser del 93 % en el año 2011, disminuyendo ligeramente a partir de este año, como se puede observar en el dato del año 2021, en el que el este porcentaje es de 91 %.

Tipos de viviendas	2001	2011	2021
Total viviendas censadas	12.564	20.458	21.573
Viviendas principales censadas	10.024	18.925	19.643
Viviendas secundarias censadas	610	430	1930
Viviendas censadas vacías	1.869	1105	
Resto de viviendas	61		
% de viviendas principales sobre el total	80	93	91
% de viviendas no principales sobre el total	20	7	9

Porcentaje de viviendas principales, secundarias y vacías sobre el total.

Fte. Elaboración propia a partir de los datos del Censo de Población y Vivienda.

Los datos del Censo de Población y Vivienda de 2021, no desagregan entre viviendas secundarias y vacías aportando el dato de "viviendas no principales", siendo su porcentaje de un 9 % para este año. Porcentaje que, en cualquier caso, es menor que el de 2001 para la suma de las viviendas secundarias y vacías, que es del 20 %.

Esta situación parece sustentar la idea de que una parte del crecimiento de la población se ha producido sobre la ocupación de viviendas secundarias, viviendas vacías y, posiblemente, en algunos casos, viviendas construidas en suelos no urbanizables.

6.- Estructura empresarial y mercado de trabajo

➤ Tejido empresarial

Según los últimos datos disponibles del Instituto Nacional de Estadística, relativos al año 2024, **en Arganda del Rey hay 4.090 empresas**. El análisis comparado con sus municipios colindantes, muestra como el tejido empresarial de Arganda del Rey se ve superado por el de Rivas Vaciamadrid, con 6.676 empresas.

Por el contrario, el resto de municipios tienen un tejido más pequeño, con una cifra de empresas desde las 1.200 hasta las 700, destacarían San Martín de la Vega, Velilla de San Antonio y Loeches. Por último, destacarían los municipios con menos de 500 empresas como Campo Real, Morata de Tajuña y Perales de Tajuña.

Municipio	Total
Arganda del Rey	4.090
Campo Real	495
Loeches	736
Morata de Tajuña	418
Perales de Tajuña	193

Rivas-Vaciamadrid	6.676
San Martín de la Vega	1.173
Velilla de San Antonio	859

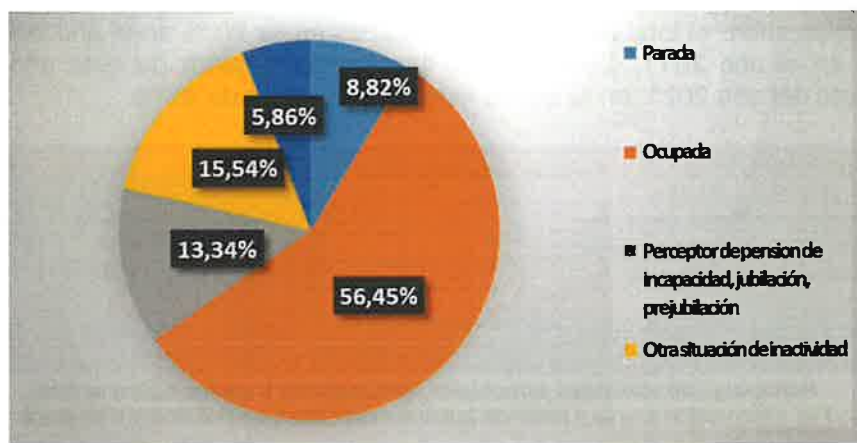
Tejido empresarial en Arganda del Rey y sus municipios colindantes en 2024

Fte. Elaboración propia a partir de los datos del Instituto Nacional de Estadística

➤ Datos de población activa

Según los últimos datos disponibles del Censo de Población Anual, de 2022³, la **población censada de 16 y más años en Arganda del Rey es de 46.627 personas**, de las cuales, 22.999 son hombres y 23.628 son mujeres.

Dentro de este colectivo, **el 56,45 % están ocupados**, el 8,82 % están parados, el 13,34 % percibe una pensión, el 5,86 % son estudiantes y 15,54 % se encuentra en otra situación de inactividad.



Actividad de la población de 16 y más años censada en Arganda del Rey en 2022

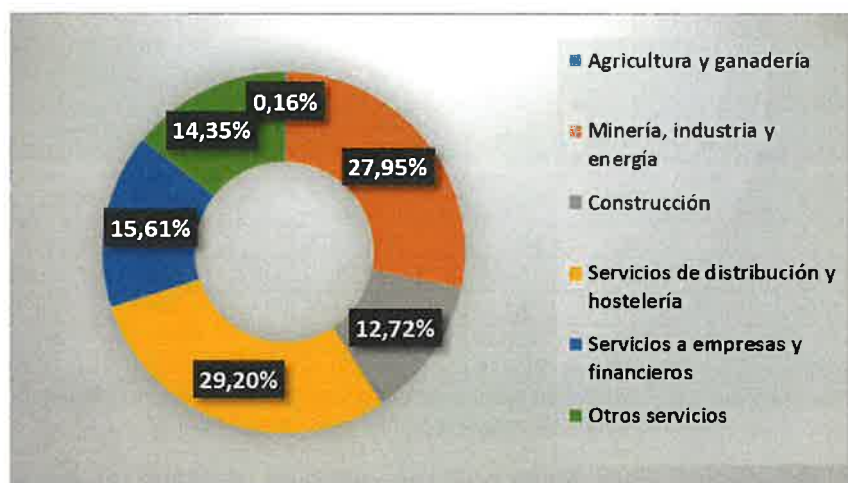
Fte. Elaboración propia a partir de los datos del IECM

➤ Actividad de la población ocupada

El análisis de la actividad de la población ocupada muestra la **importancia del sector servicios** en la actividad económica del municipio. Así se ve reflejada en el número de afiliados a la seguridad social de la rama "servicios".

Según los datos del IECM para el año 2024, el **número de afiliados a la Seguridad Social en Arganda del Rey asciende a 26.719 personas**, de las cuales 7.801 pertenecen al sector "servicios de distribución y hostelería", 4.172 a "servicios a empresas y financieros" y 3.834 a otros servicios. Esto supone que **un 59,16 % de los afiliados a la Seguridad Social pertenece a alguna de las categorías del sector servicios**, el 12,72 % a la construcción, el 27,95 % a minería, industria y energía, y el 0,16 % a agricultura y ganadería.

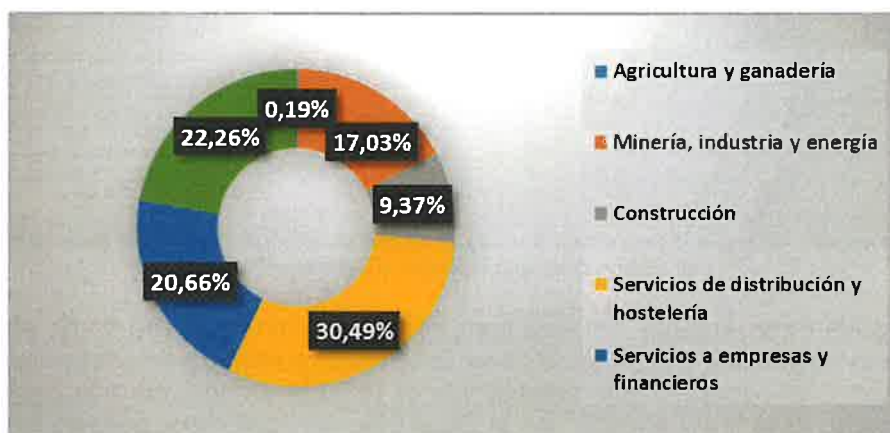
³ 2022 supone el último año con datos disponibles en el IECM en el que se desagrega la población de 16 y más años.



Porcentaje de afiliados a la Seguridad Social (residentes y no residentes) por sectores en 2024

Fte. Elaboración propia a partir de los datos del IECM

Con respecto a los residentes de Arganda del Rey, con independencia de que su trabajo se ubique en el municipio o fuera de él, **el 73,42 % de los residentes afiliados a la Seguridad Social pertenecen al sector servicios**, el 9,37 % a construcción, el 17,03 % a minería, industria y energía, y el 0,19 % a agricultura y ganadería.



Sectores de afiliación a la Seguridad Social de los residentes del municipio en 2024

Fte. Elaboración propia a partir de los datos del IECM

Si analizamos conjuntamente los datos de afiliación en Arganda del Rey y de los residentes del municipio, como muestra la siguiente tabla, existen 26.719 afiliados a la Seguridad Social en el municipio y 25.881 residentes están afiliados a la Seguridad Social, lo que supone una **diferencia de 838 afiliados**. Con estos datos, podemos concluir que al menos 838 residentes trabajan en otro municipio.

Por sectores, es **notable la diferencia entre afiliados en el municipio y afiliados residentes en los sectores "Minería, industria y energía" y "Construcción"**, pues, al menos 3.062 y 974 afiliados, respectivamente, podrían no ser residentes de Arganda del Rey. Por el contrario, encontramos **déficits en los sectores "otros servicios" y "servicios a empresas y financieros"**, con una diferencia de 1.927 y 1.176 afiliados, respectivamente. Esto podría suponer que sería óptimo crear nuevos puestos de trabajo en estos sectores para que los residentes afiliados a los mismos pudiesen trabajar en el municipio.

Rama de actividad	Afiliados a la SS en Arganda del Rey	% Afiliados a la SS en Arganda del Rey	Sectores de afiliación de los residentes	% Sectores de afiliación de los residentes	Diferencia
Agricultura y ganadería	44	0,16 %	48	0,19 %	-4
Minería, industria y energía	7.469	27,95 %	4.407	17,03 %	3.062
Construcción	3.399	12,72 %	2.425	9,37 %	974
Servicios de distribución y hostelería	7.801	29,20 %	7.892	30,49 %	-91
Servicios a empresas y financieros	4.172	15,61 %	5.348	20,66 %	-1.176
Otros servicios	3.834	14,35 %	5.761	22,26 %	-1.927
Total (datos 2024)	26.719	100 %	25.881	100 %	838

Afiliados a la Seguridad Social en el municipio y afiliación de los residentes por sectores⁴

Fte. Elaboración propia a partir de los datos del IECM

En la zona estadística Este Metropolitano también destaca el sector “servicios de distribución y hostelería” que supone el 40,39 % de los afiliados a la Seguridad Social en la zona. Por el contrario, el sector “inmobiliarias” tan solo representa el 0,65 % y el sector “agricultura y ganadería” el 0,12 %.

Afiliados en alta laboral a la SS por ramas	Este Metropolitano	Porcentaje
Agricultura y ganadería	298	0,12 %
Minería, industria y energía	39.511	15,80 %
Construcción	24.307	9,72 %
Servicios de distribución y hostelería	100.986	40,39 %
Servicios a empresas y financieros	37.368	14,94 %
Otros servicios	45.951	18,38 %
Inmobiliarias	1.619	0,65 %
Total (2024)	250.040	100 %

Afiliados en alta laboral a la Seguridad Social por ramas en la zona estadística Este Metropolitano

Fte. Elaboración propia a partir de los datos del IECM

La comparativa entre Arganda del Rey y su zona estadística muestra como el **10,69 % de los afiliados a la Seguridad Social en la zona Este Metropolitano pertenecen a este municipio**. Y, por sectores, es especialmente notable que el 18,90 % de afiliados a la Seguridad Social del sector “Minería, industria y energía” en la zona Este Metropolitano, desarrollen su actividad en Arganda del Rey.

Porcentaje de afiliados en Arganda del Rey respecto del total de la zona estadística Este Metropolitano	
Agricultura y ganadería	14,77 %
Minería, industria y energía	18,90 %
Construcción	13,98 %
Servicios de distribución y hostelería	7,72 %
Servicios a empresas y financieros	11,16 %
Otros servicios	8,02 %
Inmobiliarias	9,20 %
Total (2024)	10,69 %

Afiliados en alta laboral a la Seguridad Social por ramas en la zona estadística Este Metropolitano

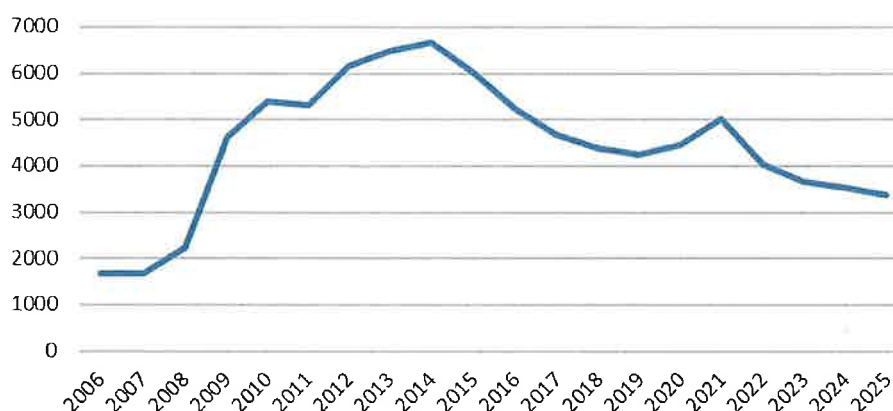
Fte. Elaboración propia a partir de los datos del IECM

➤ Paro registrado

En 2025 se registran 3.370 parados, un dato alejado de los 6.654 registrados en 20.114, dato más elevado de la serie. Analizando los datos de que dispone el IECM desde el año 2006, podemos apreciar cuatro periodos diferentes:

⁴ A partir del año 2021 el IECM redondea los datos al múltiplo de 5 más cercano, excepto para el total de afiliados, para asegurar el secreto estadístico de todos los datos. Por esta razón, los totales no tienen por qué coincidir con la suma de su desagregación.

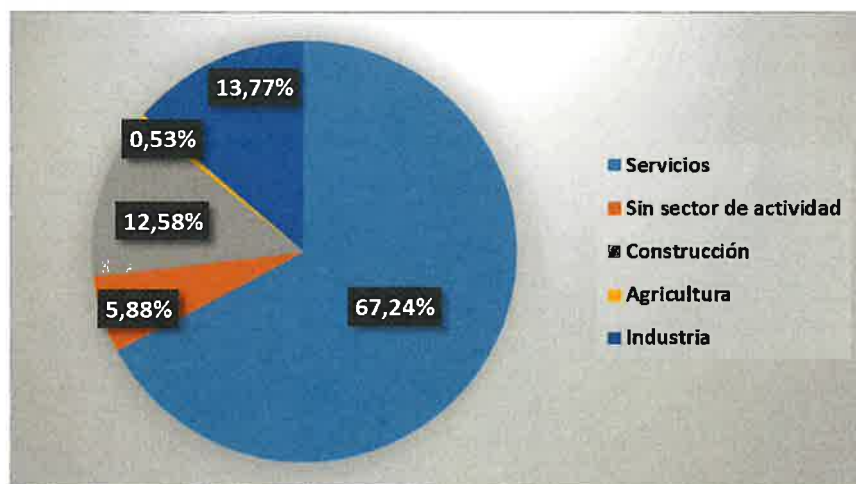
- Un primer periodo, de los años 2006 a 2008, refleja los años de bonanza económica previos a la crisis económica de 2008, en el que Arganda del Rey registraba una media de 1.863 parados.
- El siguiente de 2009 a 2014 muestra los efectos de la crisis económica del año 2008 que alcanzó su punto álgido en Arganda del Rey en 2014 con 6.654 parados.
- De 2015 a 2020, refleja los años de recuperación económica, llegando a rebajar la cifra de parados en el municipio hasta los 4.260 en 2019.
- El último, de 2021 a 2025, refleja los efectos de la crisis económica provocada por la COVID-19 y una recuperación a partir del año 2024 en el que el número de parados se ha reducido hasta los 3.546. No obstante, también es importante analizar estos datos atendiendo al envejecimiento de la población del municipio y recordando que hasta un 13,34 % de la población de 16 y más años es receptor de pensión de incapacidad, jubilación o prejubilación.



Evolución del número de parados en Arganda del Rey

Fte. Elaboración propia a partir de los datos del IECM

Por sectores, **los parados de Arganda del Rey pertenecen mayoritariamente al sector servicios** que representa al 67,24 % de los mismos. Un 5,88 % de los parados no tienen un sector de actividad diferenciado, el 13,77 % pertenece a la industria, el 12,58 % a la construcción y el 0,53 % a la agricultura.



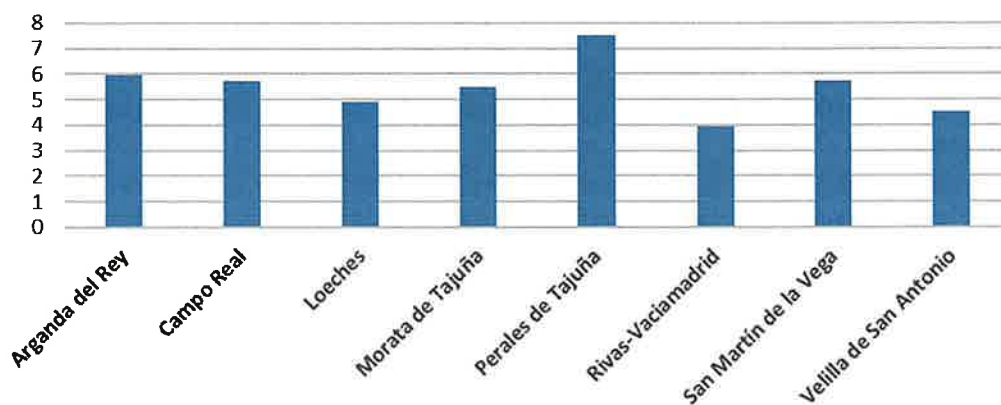
Porcentaje de paro registrado por sectores en Arganda del Rey en 2025

Fte. Elaboración propia a partir de los datos del IECM

Para realizar una comparación óptima entre los datos de paro en Arganda del Rey y sus municipios colindantes, es importante atender a la ratio de paro registrado por cada 100 habitantes. Así, según los datos del IECM, **Perales de Tajuña destaca por el ser el municipio con más paro registrado; 7,51 parados por cada 100 habitantes**. Dentro de la zona estadística Sudeste hay otros municipios con ratios inferiores a Arganda del Rey. Campo Real

cuenta con 5,72 parados por cada 100 habitantes, Morata de Tajuña con 5,49 parados por cada 100 habitantes y Loeches con 4,91 parados por cada 100 habitantes.

Por su parte, **Arganda del Rey registra 5,96 parados por cada 100 habitantes**, un dato superior a las ratios de Rivas Vaciamadrid y Velilla de San Antonio, que cuentan con 3,92 y 4,5 parados por cada 100 habitantes, respectivamente. Por último, destacar el caso de San Martín de la Vega que pertenece a la zona Sur Metropolitano y tiene una ratio de 5,74 parados por cada 100 habitantes.



Comparativa del paro registrado por cada 100 habitantes entre municipios limítrofes en 2024

Fte. Elaboración propia a partir de los datos del IECM

Anexo II Escrito de Ecologistas en acción



Dirección General de Urbanismo
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE,
AGRICULTURA E INTERIOR



Ecologistas en Acción Madrid
C/ Peñuelas, 12. Local izq. 28005 Madrid
Tel. 915 312 739

madrid@ecologistasenaccion.org
www.ecologistasenaccion.org/madrid

Área de Análisis Ambiental de Planes y Programas
Dirección General de Descarbonización y Transición Energética
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE, VIVIENDA Y AGRICULTURA
C/ Alcalá, 16. 28014 Madrid

Exp: 26-UB2-00063.3/2023
SIA: 23/061

Asunto: Sugerecias al documento denominado Avance del Plan General de Ordenación Urbana de Arganda del Rey

Dña. M^a Ángeles Nieto Mazarrón, con DNI [REDACTED] Coordinadora General de Ecologistas en Acción de la Comunidad de Madrid (Cif. G-80017274) y domicilio a efectos de notificación en calle Peñuelas, 12, en Madrid 28006, ante la Dirección General de Descarbonización y Transición Energética, de la Consejería de Medio Ambiente Vivienda y Agricultura de la Comunidad de Madrid, y como mejor proceda en derecho,

EXPONE

Que el Área de Análisis de Planes y Programas de la Dirección General de Descarbonización y Transición Energética, de la Consejería de Medio Ambiente Vivienda y Agricultura de la Comunidad de Madrid, ha puesto a disposición de esta parte la documentación relativa al Avance del Plan General de Ordenación Urbana de Arganda del Rey, para que en el trámite de consultas previas del procedimiento de tramitación de la evaluación ambiental estratégica se emitan las sugerencias que se consideren oportunas.

Por ello, en tiempo y forma se emiten las siguientes sugerencias y propuestas.

1.- LA INFRAESTRUCTURA VERDE

Arganda del Rey carece de un sistema estructurante de espacios libres que permita la conectividad entre zonas verdes. Un sistema de corredores ecológicos que permeabilicen la trama urbana, introduzca lo natural en la ciudad y facilite la comunicación peatonal y no motorizada, no supeditada a la lógica de la circulación rodada. Muchos de los recorridos a pie se topan con rotondas que circunvalar, zonas verdes con vallas que impiden el paso, circuitos interrumpidos por el tráfico rodado. El ferrocarril del Tajuña es el soporte de la única vía verde que atraviesa el núcleo, pero interrumpe su trazado en el Área de Centralidad desarrollada en los terrenos de la antigua la estación.

1



La autenticidad de este documento se puede comprobar en
<https://gestion.comunidad.madrid/cv>
mediante el siguiente código seguro de verificación: 1037000594169111598118

En un escenario de cambio climático es imprescindible que el planeamiento contribuya en proceso de renaturalización de la ciudad. Para ello se debe formalizar un sistema urbano de espacios libres que integre las vías pecuarias como principal soporte físico de esa red verde y las redes generales de zonas verdes que no deben ser piezas aisladas.

Complementariamente, la normativa de zonas verdes y red viaria, debe garantizar unas condiciones ambientales mínimas, relativa a la plantación de arbolado, la permeabilidad de los suelos, dimensiones mínimas etc. El Avance remite a ordenanzas municipales el desarrollo de esta normativa, pero sin ella las propuestas del Plan pueden quedar sin contenido. Además, deben regularse las condiciones de las vías pecuarias que discurren por suelo urbano para que tengan un tratamiento específico.

Las vías pecuarias

Las vías pecuarias tienen un valor inestimable como elementos estructurantes del territorio, memoria de un pasado ganadero cuyo trazado permite recorridos lineales adaptados a la topografía y la creación de potenciales corredores ambientales. En los suelos vacantes deben mantener su trazado originario y la ordenación propuesta debe adaptarse a dicho trazado, independiente del viario rodado e integrando la vía pecuaria en la red general de espacios libres.

En las zonas urbanas donde la sección del viario lo permite se les debe dar un tratamiento especial compatibilizando la circulación rodada con el uso como red verde. Tal es el caso de la Colada de las Yeguas, el Camino del Puente Viejo o la Vereda de Valdecabañas en la zona urbana industrial.

Colada de las Yeguas

Camino del Puente Viejo



En los sectores industriales situados al sur del polígono industrial se propone nuevo trazado para la Vereda de Valdecabañas situándola en paralelo a la A-3. Esta modificación del trazado de la vía pecuaria no supone ninguna mejora ambiental ya que confina la vía pecuaria al espacio comprendido entre la A-3 y el viario de borde de los nuevos sectores industriales. En todo caso, la actual vereda constituye un eje estructurante que debería tener un tratamiento diferenciado. Tiene sección suficiente para crear un eje verde con capacidad para incluir arbolado de sombra y servir de apoyo a áreas estanciales también imprescindibles en los espacios de actividad económica. Por tanto, se debe mantener trazado actual y compatibilizar su condición de vía rodada con mejoras ambientales que la incorporen a una red de circuitos verdes, aportando un elemento cualificador del espacio urbano industrial



Colada de San Sebastián

Al Sur si se restituye el trazado de la colada de San Sebastián en el suelo urbanizable, pero en el suelo urbano que discurre por el camino de la Carrera Toledana y calle San Sebastián deberían modificarse las alineaciones actuales, ampliando la sección de la calle para compatibilizar el tránsito rodado con el tratamiento de una vía verde.



Especial dificultad tiene el tramo colindante con el ámbito AA-10 donde la concentración de usos ligados al automóvil y la intensidad del tráfico que desemboca en la Avda. de Madrid

Colada de San Sebastián

Colada del Camino del Puente Viejo



En el sector SUS- R 2 Ensanche Poveda debe mantenerse el trazado de las vías pecuarias Colada del Camino de Puente Viejo y Colada de las Yeguas. Son las zonas verdes de nueva creación las que deben adaptarse al trazado histórico de las vías pecuarias que permiten la comunicación no motorizada, no obligada a trazados cartesianos de la circulación rodada.



Un tramo de la Colada de las Yeguas se pierde en el núcleo urbano de la Poveda. No obstante, podría restituirse el tramo que discurre por instalaciones del CSIC llevando el trazado al lindero norte de la parcela que constituye el borde del casco urbano de La Poveda. De esta manera, se conecta la M-300 con la calle Monte Acho y el camino de la Poveda, cuyo bulevar conecta con el parque 1 de Mayo. Todo ese borde podría constituir un itinerario verde que conecta el parque con la M-300. Dar continuidad al bulevar del camino del de la Poveda que permitiría conectar el parque con la M-300.

La transformación de la carretera M-300 en calle urbana en el límite urbano de la Poveda permite proponer una vía verde de borde que recupere el trazado de la Vereda Carpetana y que conecte transversalmente los itinerarios verdes que mueren en ella: la actual vía verde y las vías pecuarias Colada del Estrechillo, Colada de las Yeguas, Camino del Puente Viejo y Colada de las Calcavillas.

Las Red General de zonas verdes

Existe un plano de redes públicas estructurantes que se limita a las redes existentes en suelo urbano. El Plan General debe definir el conjunto de elementos estructurantes lo que incluye la red general de zonas verdes del suelo urbano y urbanizable, cuyo trazado es vinculante. En algunos sectores existe reserva de suelo para red general de zonas verdes, pero no se grafían.

Este sistema verde debe acompañar el trazado de las vías pecuarias, generando parques lineales que además de cumplir la función de esparcimiento y ocio, tengan la dimensión suficiente para cumplir su función ambiental.

El borde urbano situado al sur del polígono industrial, entre la A-3 y el viario de estructurante del suelo industrial que el Avance reserva para trazado alternativo de la Vereda de Valdecabañas, debería incluirse en la red general como zona verde de protección, dado la afección por contaminación acústica y atmosférica del tráfico rodado.

En los sectores residenciales se establece reserva de suelo para red general de zonas verdes, pero no se refleja en un plano de redes estructurantes.

- En el sector R1 la ordenación incluida en la ficha normativa no distingue redes generales y locales.
- En el sector R2 la propuesta de ordenación debería modificarse manteniendo el trazado actual de las vías pecuarias y la red general de zonas verdes debería integrar en su distribución tanto las vías pecuarias como la vía verde.
- Las fichas de ordenación de los sectores R1, I2 y E1 establecen una reserva de suelo para red general de zonas verdes de 68.707,40 m². Al fijarse la misma cifra puede tratarse de un error. Lo mismo sucede con la cifra de reserva para vía pecuaria, idéntica para los sectores I1 y E1.

La Vía Verde

La vía verde se interrumpe en su encuentro con la Aven. de Madrid y de manera natural los peatones cruzan a nivel hacia el área de centralidad, buscando el trayecto más corto hacia el metro o hacia la continuación de la vía verde al sur de la avenida del Ejército.



Deben liberarse los circuitos verdes del tráfico rodado y en particular de las rotondas. Como ejemplo de conflicto singular es la rotonda de encuentro de la avenida del Ejército y la Ronda Sur. El cruce de la vía verde debe alejarse de la rotonda y buscar al Sur el cruce de las avenidas del Ejército y del Ferrocarril por el punto más próximo al punto donde la vía verde se interrumpe al Norte. Este itinerario a través del Área de Centralidad puede obligar a redefinir las alineaciones de la parcela de equipamiento. El cruce mediante túnel que obliga a recorridos más largos se sustituye en la práctica por el cruce a nivel por donde no se ha previsto.

Ámbito de Actuación AA-19 Calle María Zayas



El ámbito constituye un espacio singular situado entre la Casa del Rey en la avenida del Ejército al Sur y la calle Misericordia, peatonal, que lo separa del parque municipal al Norte. Es un suelo ocupado actualmente por un aparcamiento. Tratándose de un espacio central emblemático la propuesta debe resolver la conexión con el parque y la calle Misericordia y su continuidad a través de la zona verde que salve el desnivel con la avenida del Ejército y ponga en valor la Casa del Rey. Dada la importancia y complejidad del espacio debería plantearse un planeamiento de desarrollo que analice el impacto de distintas alternativas y se someta a información pública. Es importante generar un espacio sobre suelo natural que permita el desarrollo de la vegetación, especialmente el arbolado, restringir el viario al acceso rodado a las nuevas edificaciones y prescindir del viario interior que fragmenta el espacio público peatonal, impidiendo la continuidad entre con la calle peatonal.

Normas Urbanísticas

Las Normas Urbanísticas remiten a ordenanzas municipales para el desarrollo de la regulación de las zonas verdes y la urbanización. No obstante, debe garantizarse desde el planeamiento que la red de espacios libres y la infraestructura viaria, incluyendo el tratamiento de las vías pecuarias, cumplen unas condiciones ambientales mínimas para paliar los efectos del cambio climático.

En primer lugar, los espacios calificados como zonas verdes deben desarrollarse sobre suelo natural para permitir el desarrollo de la vegetación en especial arbórea y la permeabilidad de los suelos. Debe limitarse la superficie pavimentada y en todo caso, los pavimentos deberán ser porosos o permeables.

Con carácter general debe ampliarse la superficie permeable hoy reservada casi exclusivamente a las áreas de plantación, lo que es importante para la controlar la escorrentía de las aguas pluviales y permitir la alimentación de acuíferos. En ese sentido las nuevas urbanizaciones deben definir zonas que pueden ser permeables como las áreas de aparcamiento o las zonas peatonales.

Se debe establecer una sección mínima para aceras que permita la inclusión de arbolado, especialmente de sombra.

2.- SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

Sector SUS R3 Hospital

El Sector SUS R3 Hospital, situado al sur del hospital del Sureste se conforma como una nueva isla residencial dada las condiciones del relieve que impiden dar continuidad a la trama urbana del API 7 La Perlita, el barrio situado al Este. La ronda Sur es un potente borde urbano que debería ser límite del desarrollo urbano.



Las condiciones del relieve es uno de su principales valores paisajísticos y limitante de las posibilidades de ocupación. Pero además, la zona es colindante con una zona catalogada como

"Habitats naturales protegidos" y existen elementos incluidos en el Catálogo de Bienes y Elementos Protegidos. Cualquier actuación en este ámbito debería proteger las cotas altas y las laderas de fuerte pendiente, y dar continuidad al sistema de espacios libres de La Perfita, lo que supondría unas reservas de sistemas generales superior a los 20.000 m² que establece la ficha del sector y que representa el 12,4% de la superficie del sector.

La zona verde situada entre la ronda sur y el sector R3 está ocupada por aparcamiento al servicio del hospital, al igual que parte de las zonas del sector colindantes con la vía de ronda. Esto es una ocupación irregular, reflejo del impacto del hospital que seguiría existiendo sobre el viario del sector en el supuesto de que este se ejecutara.



Sector SUS R4 Grillero 2

El sector SUS R4 Grillero 2 se localiza en el extremo sudeste del núcleo urbano, sin integrarse en la trama residencial. Su razón de ser es la obtención adelantada de dotaciones, mediante convenio urbanístico cuya validez legal se desconoce.



El resultado es un ámbito rodeado de espacios protegidos, limitado al oeste por la Vereda de Valdecabañas desde donde se accede al sector y a las instalaciones deportivas ya ejecutadas. Esa vía pecuaria coincide parcialmente con el Camino del Molino que da acceso al cementerio municipal cuya localización aislada respondía a la distancia mínima de 500 m a las zonas pobladas que exige la legislación sanitaria.

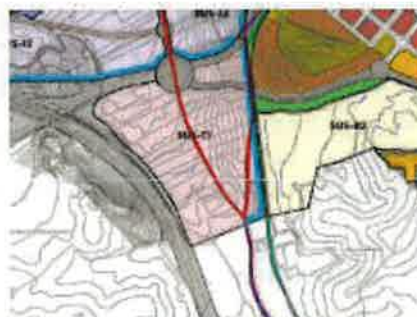
No se justifica la extensión de las áreas residenciales alejadas del conjunto de servicios que brinda la ciudad, lo que obliga a desplazamientos motorizados y al incremento de la congestión en el núcleo central.

La ficha del sector asigna 24.091 m² de red general de zonas verdes deberían incluirse en un plano de redes públicas estructurantes.

Sector SUS T1 El Valle

El Sector SUS T1 El Valle se desarrolla sobre un ámbito con condicionantes ambientales importantes:

- La confluencia de 2 vías pecuarias: la colada de San Sebastián y la Colada de las Calcavillas.
- El arroyo de la Vega
- La zona de afección acústica de la Autovía A 3



No existe una propuesta de ordenación que permita valorar como se solventan los principales condicionantes ambientales del ámbito, salvo la modificación del trazado de las vías pecuarias. Por otro lado, existiendo suelos vacantes al norte de la ronda sur con capacidad para acoger actividades terciarias no se justifica la localización del sector al sur, interfiriendo en el principal acceso desde la A3 al núcleo urbano y ocupando suelos con valor ambiental.

La modificación del trazado de las vías pecuarias no se justifica al tratarse de suelos vacantes. No existe la necesidad de restitución de las vías pecuarias al no haber sido ocupadas por desarrollos urbanos.

Por tanto, deberían mantener su trazado lineal continuo, adaptado al relieve natural, propio de las vías pecuarias, sin la geometría propia de las tramas urbanas. Considerando además la coincidencia del trazado de la Colada de las Calcavillas con el cauce del arroyo de la Vega, deberían preservarse el cauce y las vías pecuarias integrándolos en el sistema de espacios libres del sector.

La ejecución de las infraestructuras viarias de la red general incluidas en el sector, adelantando las cesiones del sector a la aprobación y ejecución del plan parcial responde seguramente a un convenio cuya legalidad habría que evaluar y compromete la clasificación del suelo.

SUS-14 Gallina Blanca Industrial Logístico

El Plan Parcial del sector UE-141 Gallina Blanca fue objeto de alegación por parte de Ecologistas en Acción en el trámite de información pública de la aprobación inicial. Los motivos de la alegación siguen siendo válidos ya que no se justifica dicho desarrollo logístico al margen de la estructura urbana municipal y ajena a las necesidades del municipio. En origen dichos usos logísticos se amparaban en la supuesta creación de nuevas infraestructuras aeroportuarias en Campo Real, sin que ninguna planificación estatal llegara a materializarse en tal sentido. Por otro lado, su localización en el límite del término municipal da lugar a la propuesta del sector El Espinillo en Perales de Tajuña y con la misma intención especulativa se propone el sector SUS-15 El Hoyón colindante con Gallina Blanca hacia el noroeste.

La ocupación de estos terrenos tanto en Arganda del rey como en Perales de Tajuña afectaría a la conexión entre espacios de alto valor ecológico como la Vega del Tajuña (al Sur), el Carrascal de Arganda del Rey (al Oeste) y las estepas de Campo Real (al Norte). La transformación de este territorio afectaría gravemente a las especies que tienen en sus zonas de campeo, paso, caza y aislando sus zonas de cría. Se reitera el contenido de la alegación de 31/07/2007 cuyo texto se aporta como anejo.

SUS-15 El Hoyón Industrial Logístico

Por las mismas razones señaladas para el sector SUS-14 Gallina Blanca, no se justifica la clasificación como urbanizable sectorizado del sector SUS-15 El Hoyón.

Carece de sentido crear un sector urbanizable sectorizado para hipotéticas actividades económicas cuando, en el mismo ámbito territorial, existen instalaciones en las que se desarrollan distintas actividades económicas no recogidas por el planeamiento y a las que el Avance les asigna la categoría de suelo urbanizable no sectorizado. Dicha categoría responde a la intención de regularizar las actuaciones a través de Calificación Urbanística o Proyecto de Actuación Especial (arts. 26 y 27 LSCM) más que al desarrollo de planes de sectorización.

3.- SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO

El Avance asigna la categoría de suelo urbanizable no sectorizado a terrenos ocupados por distintos tipos de usos, actividades, instalaciones y edificaciones en general fuera de ordenación con la intención de posibilitar la regularización de los usos y edificaciones. Tal como se expresa en la Memoria del Avance esta clasificación y categoría de suelo se establece, *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.*

Con carácter general clasificar como SUNP ámbitos con usos y actividades consolidados implica la posibilidad de un desarrollo urbanístico y, en ese supuesto, la atribución del aprovechamiento urbanístico asignado al Plan para el conjunto del suelo urbanizable. Por tanto, esta clasificación puede dar lugar a desarrollos urbanísticos no deseados. Cada uno de los ámbitos incluidos en esta categoría de suelo requiere distintos tratamientos para su regulación, incluida la consideración de fuera de ordenación.

Se clasifican, por un lado, los enclaves de la Barriada Puente de Arganda y Coto Cisneros en la carretera M-832 incluidos en la zona G del PORN del Parque Regional y, por otro lado, las instalaciones singulares e industriales de distinto tipo localizadas de forma discontinua en la zona sudeste del municipio.

En el caso de la Barriada Puente de Arganda existe un núcleo de población sin encaje legal en suelo no urbanizable de protección. Falta un análisis de alternativas que permita determinar la solución más adecuada. En primer lugar, si el objetivo es posibilitar la permanencia de la población, limitando sus posibilidades de desarrollo no procede la clasificación como SUNS que posibilita la creación de un sector residencial con parámetros análogos a los del resto de los sectores residenciales del Plan. La única posibilidad de mantener lo existente permitiendo mejoras de servicios urbanos y las dotaciones públicas mínimas sería la clasificación como suelo urbano no consolidado remitido a un planeamiento de reforma interior de iniciativa pública, con una delimitación muy restrictiva, excluyendo los suelos vacantes. Pero es previo un diagnóstico completo de la situación de las edificaciones, las condiciones sociales, la titularidad del suelo, etc., así como valorar la condición de suelos inundables de parte del ámbito. Ese análisis debe determinar si la clasificación es la de Suelo Urbano No Consolidado con planeamiento de iniciativa pública o No Urbanizable de Protección con edificaciones fuera de ordenación.

Las instalaciones de RNE incluidas en la zona G del PORN, a falta de una información urbanística más completa, podría incluirse en la clase de suelo no urbanizable protegido, incluyendo en su ficha del Inventario de Instalaciones en SNUP medidas correctoras, ambientales y condiciones para el mantenimiento de las edificaciones.

En todo caso, las instalaciones de RNE que no están en zona G del Parque Regional deben mantener su clasificación como SNUP. El Inventario de Instalaciones en SNUP puede establecer las condiciones que permitan su conservación y desarrollo de su actividad.

El enclave de Coto Cisneros, por su grado de consolidación, tampoco es asimilable a los sectores de suelo urbanizable del Plan General por lo que no procede la clasificación como SUNP. La situación es similar a la de Puente de Arganda en el sentido de que la única posibilidad para regularizar ese núcleo industrial es su inclusión en un ámbito de suelo urbano no consolidado a desarrollar mediante un Plan Parcial de Reforma Interior.

El conjunto de instalaciones existentes, en su mayoría desarrollados en la NIII como enclaves aislados al sudeste del término municipal deberían clasificarse como SNUP y en todo caso, el inventario de instalaciones y construcciones en suelo no urbanizable debería contener las medidas precisas para el mantenimiento de la actividad.

4.- SUELOS CONTAMINADOS

Al sureste del término municipal, en terrenos situados entre la Vereda de Valdecabañas y la antigua NIII existe una balsa de hidrocarburos tóxicos que ocupa unos 5.000 m². Dicha balsa se

ha formado por los vertidos realizados por la empresa GRALESA durante los años 60 y 70. Se estima en más de 100.000 m³ el volumen de residuos.

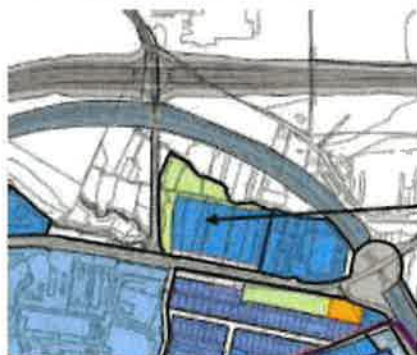
Los terrenos se localizan en SNUP 12 Protección Paisaje Agrario Tradicional. El Plan General debería incluir esta parcela en el Inventario de Construcciones e Instalaciones en SNUP, estableciendo en la ficha la obligatoriedad de acometer los trabajos para la descontaminación de los suelos.



Balsa de hidrocarburos

5.- SUELO INUNDABLE

Los terrenos situados entre la M-300, la M-208 y la línea del metro son terrenos inundables correspondientes al arroyo Vilches. Están ocupados parcialmente por instalaciones industriales. Los terrenos vacantes, incluidos en el **Ámbito de Actuación en Suelo Urbano AA 18.1 Arroyo Vilches 1** deberían clasificarse como Suelo No Urbanizable Protegido SNUP-09 Zonas Inundables, como el resto del suelo vacante.



AA 18.1 Arroyo Vilches

Por todo lo expuesto, **SOLICITA**

Que se tengan por presentadas sugerencias y propuestas al documento de Avance del Plan General de Ordenación Urbana del municipio de Arganda del Rey.

Se respnda de forma motivada, como establece el art. 5 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid.

En Madrid a, 2 de junio de 2023

Fdo. M^º Ángeles Nieto Mazarrón.



) el
ficado
ón

Anexo III Informe de Red Eléctrica**red eléctrica**

Una empresa de Redeia

Madrid, 22 de mayo de 2023

María Pilar Lara Zabía

Comunidad de Madrid

Dirección General de Descarbonización y Transición Energética

Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Agricultura

Área de Análisis Ambiental de Planes y Programas

Calle Alcalá nº16, 3ª planta

28014 Madrid

Asunto: Solicitud de evaluación de impacto ambiental del Avance del Plan General de Ordenación Urbana, en el término municipal de Arganda del Rey, provincia de Madrid.

Ref.: M/L/23-0810 (Telemático)**Expdt.:** T02IL23022**S/Ref.:** 26/007118.8/23**S/Expdt.:** 26-UB2-00063.3/2023

Muy señores nuestros:

Como contestación a su escrito de fecha 19 de abril del 2023 en relación al proyecto referido en el asunto, les comunicamos que, según la documentación recibida, pueden resultar afectadas las siguientes instalaciones propiedad de Red Eléctrica:

- L/E 220 kV Arganda-Valdemoro.
- L/E aéreo-subterránea 220 kV Arganda-Loeches.
- L/E 220 kV D/C TIN-MOT-VIV ANT / Huelves-Morata.
- L/E 400 kV D/C Morata-SS. Reyes / Loeches-Morata.
- L/E 400 kV Belinchón-Morata 2.
- Subestación 220 kV Arganda.

En virtud de lo anterior, rogamos que se tenga en cuenta estas instalaciones, considerando que, cualquier afección deberá cumplir las condiciones establecidas en los Reglamentos que resulten de aplicación, así como con lo contenido en los artículos 153 y 154 del 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"*.

Paseo Conde de los Gaitanes, 177
28109 Alcobendas (Madrid)
ree.es



Dirección General de Urbanismo
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE,
AGRICULTURA E INTERIOR

red eléctrica

La citada franja (zona de influencia) tiene una anchura, considerando un vano medio, de aproximadamente 30 m a cada lado del eje de la línea. La anchura exacta de la misma depende de la longitud del vano (distancia entre dos apoyos consecutivos), geometría de los apoyos y condiciones de tendido de los conductores. No obstante, lea rogamos que, para cualquier actuación concreta en el entorno de las líneas, nos soliciten la zona de influencia de los vanos afectados aportándonos información suficiente (documentos y planos geo-referenciados) para verificar el cumplimiento de las condiciones técnicas.

Por si fuera de su interés, les informamos que, tanto el número de apoyo como el código de la línea de Red Eléctrica, están indicados en una placa de color azul colocada en uno de los montantes de la línea, mediante una etiqueta con código de barras o directamente indicado en una de las peanas. Aprovechamos también para informarles que este tipo de peticiones las pueden gestionar a través de nuestro portal para solicitudes de información sobre líneas propiedad de Red Eléctrica, donde podremos ofrecerles un tiempo de respuesta más ágil. Podrán acceder a este portal a través de la url: <https://peli.ree.es/peli>.

No duden en ponerse en contacto con nosotros si precisan cualquier ampliación o aclaración de la información facilitada, a través del número de teléfono 91 728 62 15 o en nuestro portal de consultas a través de la url: <http://www.ree.es/es/digame>.

Sin otro particular, les saludamos atentamente.

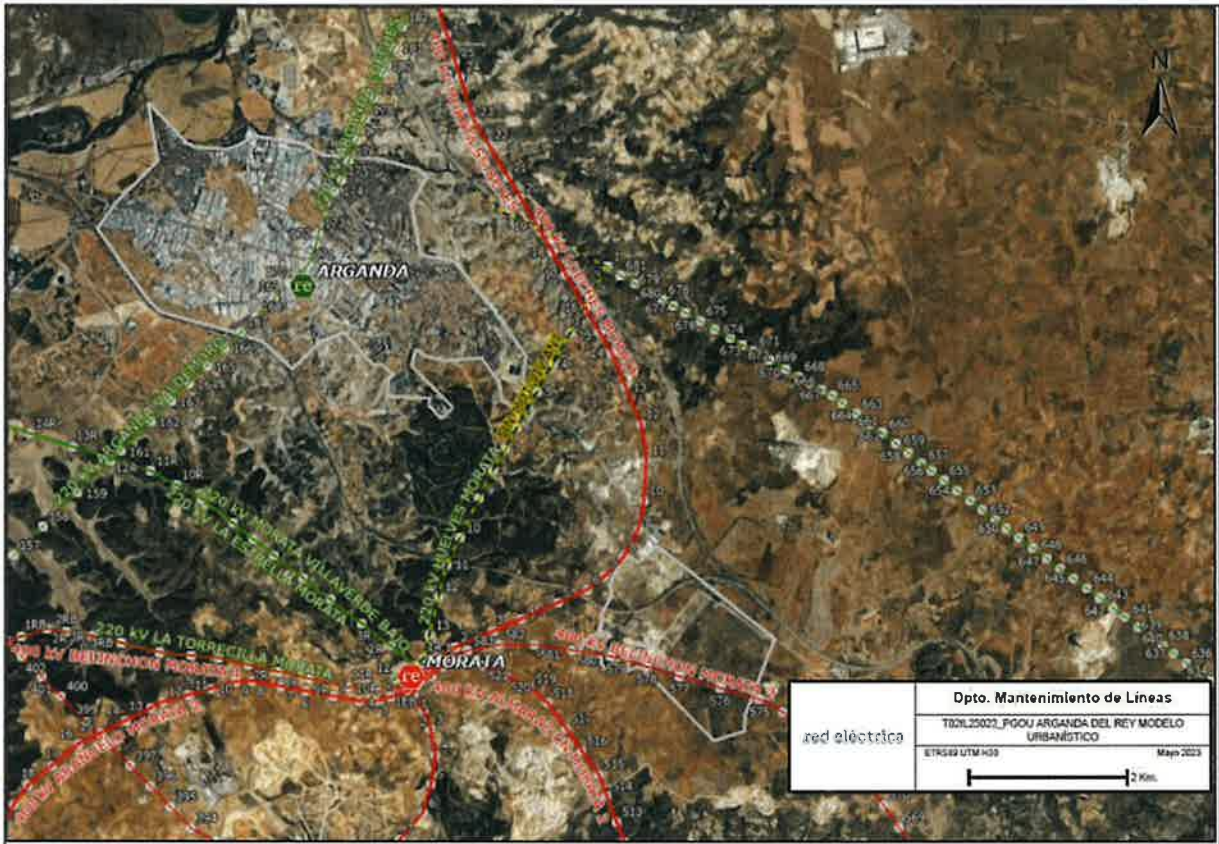
Firmado digitalmente por	
ELENA MARIA NOGUEROLES	ELENA MARIA NOGUEROLES
Fecha: 2023.06.08 17:48:54 +02'00'	

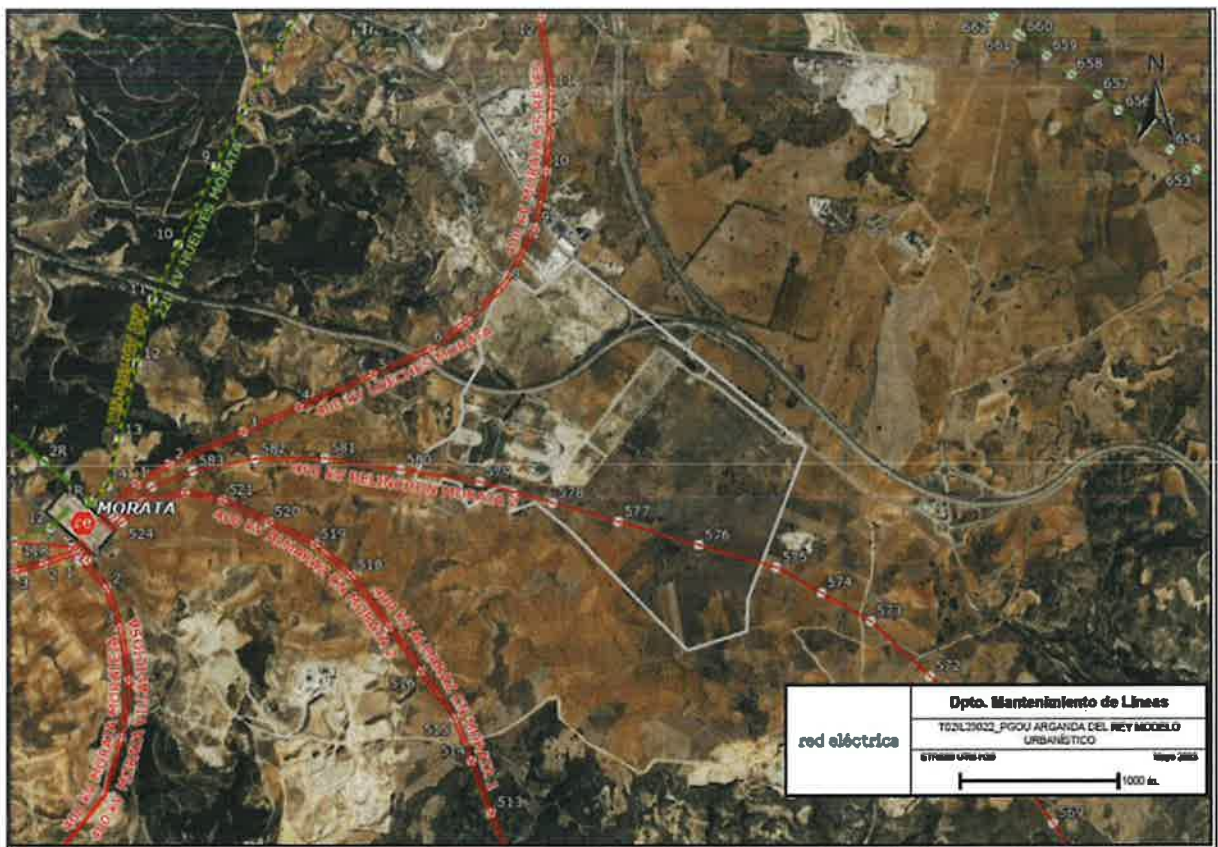
Fdo.: Elena Nogueroles Laguna
Jefe del Departamento de Mantenimiento de Líneas



Anexo: plano de situación
BA/LFA/jaa

La autenticidad de este documento se puede comprobar en <https://gestion.comunidad.madrid/cv> mediante el siguiente código seguro de verificación:





Anexo IV Informe del Canal de Isabel II



Dirección Comercial

D. Mariano Oliveros Herrero
 Subdirector General de Evaluación Ambiental
 Estratégica
 Dirección General de Transición Energética y
 Economía Circular
 CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE, AGRICULTURA
 E INTERIOR
 C/ Alcalá, 16
 28014 Madrid

Asunto: Solicitud de informe en cumplimiento de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, así como del Decreto 170/1998, de 1 de octubre, sobre gestión de las infraestructuras de saneamiento de aguas residuales de la Comunidad de Madrid, con relación al Documento de Avance del Plan General de Ordenación Urbana de Arganda del Rey (Madrid).

SIA: 23/061

Exp: 26-UB2-00063.3/2023

2023_EXP_000006112

En relación con el escrito con número de entrada en el Registro General de Canal de Isabel II, S.A., M.P.: 202300105939, por el que solicita informe en cumplimiento de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, así como de informe exigido por el Decreto 170/1998, de 1 de octubre, sobre gestión de las infraestructuras de saneamiento de aguas residuales de la Comunidad de Madrid, con relación al Documento de Avance del Plan General de Ordenación Urbana de Arganda del Rey (Madrid), se informa lo siguiente:

Documentación parte puesta a disposición en la página web de la Consejería de Medio Ambiente, Agricultura e Interior:

Documentación relativa al Avance del Plan General de Ordenación Urbana de Arganda del Rey, de diciembre de 2022:

- **Bloque I:**
 - Memoria de información
 - Planos de información
- **Bloque II:**
 - Documento Inicial Estratégico
 - Estudio acústico

Santa Engracia, 125. 28009 Madrid
www.canaldeisabelsegunda.es





- Estudios sectoriales
- **Bloque III:**
 - Catálogo de bienes y espacios protegidos
 - Inventario construcciones e instalaciones en SNUP y SUNS
 - Memorias
 - Normas urbanísticas y fichas de ordenación y gestión
 - Normativa asumida
 - Planos de Ordenación
 - Planos de Infraestructuras
- **Bloque IV:**
 - Ordenanza municipal de usos, edificación, urbanización y protección

Antecedentes:

- *Convenio de gestión integral del servicio de distribución de agua de consumo humano entre la Comunidad de Madrid, Canal de Isabel II y el Ayuntamiento de Arganda del rey, de fecha 25 de abril de 2012.*
- *Convenio para la prestación del servicio de alcantarillado en el municipio de Arganda del Rey entre la Comunidad de Madrid, Canal de Isabel II y el Ayuntamiento de Arganda del Rey, de fecha 25 de enero de 2012.*
- *Convenio administrativo entre el Canal de Isabel II y el Ayuntamiento de Arganda del Rey para el suministro de agua reutilizable para el riego de zonas verdes de uso público, de fecha 30 de enero de 2008.*
- *Adenda al Convenio de colaboración en la distribución, para la ejecución y financiación de infraestructuras entre el Ayuntamiento de Arganda del Rey y el Canal de Isabel II, de fecha 8 de octubre de 2001.*
- *Convenio, de 30 de noviembre de 2020, de ejecución de infraestructuras de alcantarillado Plan Sanea, en el municipio de Arganda del Rey, con cargo a cuota suplementaria, entre el ayuntamiento de Arganda del Rey, Canal de Isabel II y Canal de Isabel II, S.A.*

En relación con los estudios elaborados por Canal de Isabel II, S.A., M.P. en el municipio de Arganda del Rey se indican los siguientes antecedentes:

- *Plan Director de Abastecimiento de Arganda del Rey, de febrero de 2016.*
- *Estudio de Diagnosis y Plan Director de la Red de Drenaje Urbano del municipio de Arganda del Rey y del Sistema de Colectores y Emisarios La Poveda, de julio de 2019.*



- *Anexo al Plan Director de drenaje urbano del municipio de Arganda del Rey, de fecha mayo de 2020.*

Respecto al ámbito de aplicación del presente informe:

El presente informe se ha elaborado basándose exclusivamente en las previsiones de suelo urbano y de suelo urbanizable sectorizado, contenidas en la documentación aportada, excluyendo cualquier futura actuación urbanística que pudiera desarrollarse en suelo urbanizable no sectorizado. Por tanto, las conclusiones expuestas en este informe no son válidas para esta última clase de suelo.

Respecto a los crecimientos previstos en el Documento de Avance del PGOU de Arganda del Rey:

De acuerdo con la documentación aportada, el Avance del Plan General de Ordenación Urbana de Arganda del Rey plantea los siguientes desarrollos urbanísticos:

- **en suelo urbano no consolidado:** 23 ámbitos de actuación y 8 áreas de planeamiento en desarrollo, distribuidas en el núcleo urbano de Arganda del Rey, en los que se prevé el desarrollo de una edificabilidad residencial de 310.330,04 m², de la cual 299.532,83 m² edificables son para la ejecución de 3.486 viviendas multifamiliares y 10.797,21 m² edificables para la ejecución de 78 viviendas unifamiliares. Además se prevé el desarrollo de una superficie edificable de uso terciario de 51.625,57 m², una superficie edificable de uso dotacional de 28.876,85 m² y 265.429,39 m² de superficie edificable para uso industrial, además de una superficie destinada a zonas verdes de uso público de 114.618,42 m².
- **en suelo urbanizable sectorizado:** 11 sectores urbanizables, de los cuales dos de ellos se encuentran ubicados al sureste del núcleo urbano de Arganda del Rey (SUS-I4 y SUS-I5), en la zona que denominaremos Parque Logístico, y el resto distribuidas en el entorno del núcleo urbano de Arganda del Rey:
 - 4 sectores son de uso global residencial (SUS-R1 a SUS-R4) en los que se prevé el desarrollo de una edificabilidad residencial de 379.168,29 m² para la ejecución de 3.954 viviendas unifamiliares, además de una superficie edificable para uso terciario de 32.680,29 m² y una superficie edificable de uso dotacional de 28.827,00 m², además de una superficie destinada a zonas verdes de uso público de 154.055,40 m².
 - 1 sector con uso global terciario (SUS-T1) en el que se prevé el desarrollo de una superficie edificable para uso terciario de 149.118,00 m² y una superficie edificable de uso dotacional de 22.569,00 m², además de una superficie destinada a zonas verdes de uso público de 58.836,00 m².



- 5 sectores son de uso global industrial (SUS-I1 a SUS-I5) en los que se prevé el desarrollo de una superficie edificable para uso terciario de 285.320,98 m², una superficie edificable de uso dotacional de 418,097 m² y 1.645.205,87 m² de superficie edificable para uso industrial, además de una superficie destinada a zonas verdes de uso público de 401.381,19 m².
- 1 sector con uso global campus empresarial (SUS-E1) en el que se prevé el desarrollo de una superficie edificable para uso terciario de 25.392,47 m² y una superficie edificable de uso dotacional de 42.320,79 m², además de una superficie destinada a zonas verdes de uso público de 16.928,32 m².

En total, en los desarrollos urbanísticos se propone la ejecución de 7.518 viviendas (7.440 multifamiliares con 678.701,12 m² edificables y 78 unifamiliares con 10.797,21 m² edificables), 544.137,31 m² edificables de uso terciario, 540.690,64 m² edificables de uso dotacional y 1.928.063,58 m² edificables de uso industrial, además de 797.598,41 m² de superficie destinada a zonas verdes.

Por otro lado, se indica que parte de estos desarrollos ya se encuentran contemplados en el Planeamiento Vigente de Arganda del Rey (PGOU de 1999), pero en el Documento de Avance de Plan General que se informa se produce un incremento de edificabilidad respecto de los ámbitos aprobados por el planeamiento.

Respecto a la demanda de recursos hídricos:

De acuerdo con los datos de crecimiento previsto y según las vigentes *Normas para Redes de Abastecimiento de Canal de Isabel II (Versión 4. 2021)*, la demanda media de agua para consumo humano estimada para los desarrollos previstos en el Avance del Plan General de Ordenación Urbana de Arganda del Rey es de 29.734,4 m³/día (344,1 l/s), de los que 5.365,4 m³/día (62,1 l/s) corresponden a la demanda en suelo urbano no consolidado y 24.369,0 m³/día (282,0 l/s) corresponden a la demanda en suelo urbanizable sectorizado, siendo el caudal punta total de 533,8 l/s.

El cálculo de la demanda se ha realizado considerando las dotaciones específicas de suministro para los distintos usos del suelo previstos en planeamiento, que se recogen en la Tabla 47 de las vigentes *Normas para Redes de Abastecimiento de Canal de Isabel II (Versión 4. 2021)*. Estas dotaciones han sido determinadas teniendo en consideración: la evolución, distribución espacial y estructura de la población y de las actividades industriales, el análisis del grado de ocupación de vivienda y de la superficie media de la misma y los valores máximos estacionales de consumo diario registrado en una muestra significativa de zonas de suministro en el ámbito de actuación de Canal de Isabel II, S.A., M.P. Con estas dotaciones específicas se dimensionan las infraestructuras hidráulicas para atender la demanda del día de máximo consumo del año.



- 5 sectores son de uso global industrial (SUS-I1 a SUS-I5) en los que se prevé el desarrollo de una superficie edificable para uso terciario de 285.320,98 m², una superficie edificable de uso dotacional de 418,097 m² y 1.645.205,87 m² de superficie edificable para uso industrial, además de una superficie destinada a zonas verdes de uso público de 401.381,19 m².
- 1 sector con uso global campus empresarial (SUS-E1) en el que se prevé el desarrollo de una superficie edificable para uso terciario de 25.392,47 m² y una superficie edificable de uso dotacional de 42.320,79 m², además de una superficie destinada a zonas verdes de uso público de 16.928,32 m².

En total, en los desarrollos urbanísticos se propone la ejecución de 7.518 viviendas (7.440 multifamiliares con 678.701,12 m² edificables y 78 unifamiliares con 10.797,21 m² edificables), 544.137,31 m² edificables de uso terciario, 540.690,64 m² edificables de uso dotacional y 1.928.063,58 m² edificables de uso industrial, además de 797.598,41 m² de superficie destinada a zonas verdes.

Por otro lado, se indica que parte de estos desarrollos ya se encuentran contemplados en el Planeamiento Vigente de Arganda del Rey (PGOU de 1999), pero en el Documento de Avance de Plan General que se informa se produce un incremento de edificabilidad respecto de los ámbitos aprobados por el planeamiento.

Respecto a la demanda de recursos hídricos:

De acuerdo con los datos de crecimiento previsto y según las vigentes *Normas para Redes de Abastecimiento de Canal de Isabel II (Versión 4. 2021)*, la demanda media de agua para consumo humano estimada para los desarrollos previstos en el Avance del Plan General de Ordenación Urbana de Arganda del Rey es de 29.734,4 m³/día (344,1 l/s), de los que 5.365,4 m³/día (62,1 l/s) corresponden a la demanda en suelo urbano no consolidado y 24.369,0 m³/día (282,0 l/s) corresponden a la demanda en suelo urbanizable sectorizado, siendo el caudal punta total de 533,8 l/s.

El cálculo de la demanda se ha realizado considerando las dotaciones específicas de suministro para los distintos usos del suelo previstos en planeamiento, que se recogen en la Tabla 47 de las vigentes *Normas para Redes de Abastecimiento de Canal de Isabel II (Versión 4. 2021)*. Estas dotaciones han sido determinadas teniendo en consideración: la evolución, distribución espacial y estructura de la población y de las actividades industriales, el análisis del grado de ocupación de vivienda y de la superficie media de la misma y los valores máximos estacionales de consumo diario registrado en una muestra significativa de zonas de suministro en el ámbito de actuación de Canal de Isabel II, S.A., M.P. Con estas dotaciones específicas se dimensionan las infraestructuras hidráulicas para atender la demanda del día de máximo consumo del año.



Respecto a la justificación de la existencia de agua suficiente para satisfacer las nuevas demandas:

Resulta procedente indicar que Canal de Isabel II, S.A., M.P., en el procedimiento de elaboración del planeamiento, debe emitir informe exclusivamente sobre los aspectos de su competencia.

En este sentido, la competencia para la ordenación y concesión de recursos y aprovechamientos hídricos, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 149.1.22 de la Constitución, es exclusiva del Estado, no correspondiéndole en consecuencia a Canal de Isabel II, S.A., M.P. pronunciamiento alguno relativo a la existencia o inexistencia de recursos hídricos suficientes para satisfacer las nuevas demandas, sino que tal pronunciamiento corresponde a la Confederación Hidrográfica del Tajo, en cuanto Entidad responsable de la ordenación de los recursos hídricos.

Respecto a las infraestructuras necesarias para el abastecimiento de los desarrollos propuestos:

El origen del suministro de abastecimiento del municipio de Arganda del Rey se realiza desde la Estación Elevadora Velilla de San Antonio y desde la Arteria Rivas, con recursos procedentes del Sistema General de Abastecimiento adscrito a Canal de Isabel II, S.A., M.P.

En particular, el abastecimiento actual al municipio de Arganda del Rey se realiza desde las siguientes conducciones:

- Por el oeste desde la Arteria Principal del Este y la Arteria 1ª Cintura Sur, llega el agua a través de la denominada Arteria Rivas-Arganda del Rey - Perlita- Puerta de la Dehesa, de diámetro 800 mm y de materiales FD (fundición dúctil) y AC (acero), y que discurre en paralelo a la Autovía A-3 y la Ronda del Sur y desde la cual se abastece a los municipios de Rivas-Vaciamadrid y Arganda del Rey. Desde dicha arteria llega el agua a los Depósitos Arganda del Rey (La Perlita) y Arganda del Rey (Puerta de la Dehesa). Previamente a la entrada al Depósito Arganda del Rey (La Perlita) se produce una bifurcación en esta arteria, con tubería de diámetro 400 mm y FD, que discurre por las calles Salustiano Martínez, Ronda del Sur, Valdemaría y camino de la Paz, y que es la aducción propia al Depósito Arganda del Rey (Puerta de la Dehesa). Previo a la entrada al depósito existen válvulas reguladoras de presión.

Se indica que al oeste, por el camino de Pajares, y desde la misma Arteria Rivas-Arganda del Rey - Perlita - Puerta de la Dehesa, parte la Arteria Parque Warner de 600 mm y FD que da servicio a estas instalaciones de ocio ubicadas en el término municipal de San Martín de la Vega y cuyo primer trazado discurre por el municipio de Arganda del Rey.

- Por el norte y desde la Estación Elevadora Velilla de San Antonio llega el agua presurizada a los Depósitos Arganda del Rey 1 a través de la Arteria Elevadora Velilla de San Antonio - Arganda del Rey 1, de diámetro 500 mm y FD, siguiendo el trazado de la R-3 y otros caminos adyacentes.



- Por otro lado, existe una conducción de interconexión entre la tubería de 400 mm a la entrada del Depósito Arganda del Rey (Puerta de la Dehesa) y el Depósito Arganda del Rey 1, de diámetros 150 mm y AC, 150 mm y FD y 300 mm y FD, que discurre en su mayor parte por el núcleo urbano y que permite, mediante la apertura o cierre de las válvulas correspondientes, que el agua discorra en un sentido u otro en función de la situación de presión que se produzca en la Arteria Rivas-Arganda del Rey - Perlita - Puerta de la Dehesa. La presión en dicha Arteria puede ser la procedente desde el Depósito de El Goloso o desde el Depósito de Retamares que se alterna en función de las necesidades de demanda de los municipios aguas abajo de dichos orígenes de suministro.

En cuanto a la aducción, para el caudal demandado en el Avance del Plan General de Ordenación Urbana en el núcleo urbano de Arganda del Rey, no resulta necesario reforzar el suministro desde las diferentes conducciones existentes, pero sí resulta necesaria la ejecución de una nueva conducción de aducción para el abastecimiento de los desarrollos propuestos del Parque Logístico.

En cuanto a la capacidad de regulación, el municipio de Arganda del Rey dispone de los siguientes depósitos en servicio:

- Depósito Arganda del Rey 1 ubicado al este del núcleo urbano de Arganda del Rey, con una capacidad de 3.000 m³, repartida en tres vasos de 1.000 m³ cada uno.
- Depósito Arganda del Rey (La Perlita) ubicado al sur del núcleo urbano, con una capacidad total de 18.000 m³, repartido en dos vasos de 9.000 m³ cada uno. Junto a dicho depósito se encuentra la Estación Elevadora Arganda del Rey (La Perlita), desde el cual se abastece a la zona alta más cercana al depósito.
- Depósito Arganda del Rey (Puerta de la Dehesa) situado al sur del núcleo urbano, con una capacidad total de 1.124 m³, repartida en dos vasos de 562 m³ cada uno.

Además de estos depósitos municipales, se encuentra embebido en el Sistema de Abastecimiento el Depósito Nuevo Arganda, ubicado en el término municipal de Campo Real, y que se alimenta a través de la Arteria Elevadora Vallina de San Antonio - Arganda del Rey 2 de diámetro 700 mm y FD. Dicho depósito cuenta con una capacidad total de 18.000 m³, repartida en dos vasos de 9.000 m³. Actualmente este depósito no abastece a ninguna zona del municipio de Arganda del Rey.

Igualmente, junto a este depósito se encuentra la Elevadora Arganda del Rey 2 (Elevadora Nuevo Arganda), desde donde se abastece a los municipios del sureste de la Comunidad de Madrid.

Los depósitos existentes en el municipio no tienen capacidad de regulación suficiente para el incremento de caudal demandado por los desarrollos propuestos en el Avance del Plan General de Ordenación Urbana de Arganda del Rey.



cada uno de los correspondientes *Informes de Viabilidad de agua para consumo humano y puntos de conexión exterior* que deberán solicitar a Canal de Isabel II, S.A., M.P. cuando se vayan a desarrollar y una vez aprobado definitivamente el Plan General.

En el Documento del Plan General de Ordenación Urbana deberá incluirse un plano de infraestructuras básicas de transporte y distribución de agua potable, en el que como mínimo quede reflejada la red principal necesaria para garantizar el suministro a las futuras actuaciones urbanísticas. Igualmente, el documento aprobado definitivamente del Plan General deberá recoger las correspondientes reservas de suelo para la ejecución de las ampliaciones de los depósitos, que deberán calificarse como Red General de Infraestructuras Sociales y señalarse en los planos correspondientes.

Se adjunta dentro del Anexo I a este informe un plano en el que se han reflejado las citadas infraestructuras hidráulicas.

Los diseños de las redes de distribución de agua para consumo humano que se incluyan en los Proyectos de Urbanización de las nuevas actuaciones deberán cumplir las vigentes *Normas para Redes de Abastecimiento* de Canal de Isabel II, S.A., M.P., observándose especialmente el cumplimiento de las especificaciones relativas al diseño, materiales y diámetro mínimo en los proyectos de dichas redes de distribución, y remitirse a la Ventanilla Única de Atención a Promotores del Área Planeamiento de Canal de Isabel II, S.A., M.P., a través de la siguiente dirección de correo: promotores@canal.madrid, para, el procedo y tras la revisión de la documentación aportada, comenzar la tramitación de la Conformidad Técnica de Abastecimiento.

En la fase de redacción de los proyectos de las redes de distribución deberá estudiarse el diagrama de presiones con el fin de garantizar el abastecimiento con presiones de servicio adecuadas, según la normativa de Canal de Isabel II, S.A., M.P.

Respecto al riego de zonas verdes y espacios libres de uso público:

En las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana deberá prohibirse expresamente la colocación de bocas de riego en viales para baldeo de calles conectados a la red de abastecimiento de agua de consumo humano.

Con fecha 30 de enero de 2008, se firmó un Convenio administrativo entre el Canal de Isabel II y el Ayuntamiento de Arganda del Rey para el suministro de agua reutilizable para el riego de zonas verdes de uso público, que deberá adecuarse para su ampliación a los desarrollos que se sprueben definitivamente.

De acuerdo con las vigentes *Normas para Redes de Abastecimiento de Canal de Isabel II (Versión 4. 2021)*, el agua para riego de parques con superficie bruta superior a 1,5 hectáreas deberá obtenerse de fuentes alternativas distintas de la red de agua de consumo humano, por lo que el documento de Avance del



urbanizable sectorizado. De este caudal de vertido, el correspondiente al núcleo urbano de Arganda del Rey sería de 13.463,95 m³/día y 12.384,42 m³/día a la zona del Parque Logístico.

Respecto a la capacidad de depuración de las aguas residuales:

En la actualidad, el municipio de Arganda del Rey depura sus aguas residuales en la EDAR de La Poveda, situada al noroeste del núcleo urbano del municipio y gestionada por Canal de Isabel II, S.A., M.P.

En la actualidad EDAR de La Poveda no puede admitir los vertidos generados por los desarrollos previstos en el núcleo urbano en el Avance del Plan General de Ordenación Urbana de Arganda del Rey, por lo que será necesario ejecutar una ampliación de la EDAR.

Por otro lado, para la depuración de los vertidos generados por los sectores SUS-14 y SUS-15 ubicados en la denominada Plataforma Logística, se establece que éstos deberán ser tratados en una nueva EDAR a ejecutar en el interior del SUS-14 "Gallina Blanca". Con respecto a esta solución se indica que con fecha 28 de abril de 2021, la entonces Consejería de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio y Sostenibilidad, emitió el Informe Ambiental Estratégico en relación con la Modificación nº 1 del Plan Parcial de la UE-141 "Gallina Blanca" (SUS-14 del Avance del Plan General), en cumplimiento con la tramitación definida en el Decreto 170/1998, de 1 de octubre, sobre gestión de infraestructuras de saneamiento de aguas residuales de la Comunidad de Madrid, en el que se recoge tanto la depuración en una nueva EDAR en el interior del sector como la necesidad de ejecutar un colector/emisario que transporte el caudal depurado efluente hasta cauce público más cercano, siempre que se resuelva favorablemente tanto la tramitación ambiental como la urbanística de dichas infraestructuras.

Por tanto, se deberá recoger, en el documento aprobado definitivamente del Plan General, una reserva de suelo para la ejecución de una nueva EDAR, que deberá calificarse como Red General de Infraestructuras Sociales y señalarse en los planos correspondientes del PGOU de Arganda del Rey, así como la ejecución de un colector/emisario para la evacuación del caudal depurado efluente de ambos sectores SUS-14 "Gallina Blanca" y SUS-15 "El Hoyón" contemplados en el Avance del Plan General de Ordenación Urbana.

En este sentido se debe indicar que tanto la EDAR como el colector/emisario a ejecutar para el transporte del caudal depurado, así como su evacuación a cauce público, deberán cumplir tanto la legislación sectorial vigente y las tramitaciones que por su aplicación se deriven, como los condicionantes y requerimientos técnicos que puedan establecer las administraciones competentes.

Respecto a las redes de saneamiento:

De acuerdo con el Estudio de Diagnóstico y Plan Director de la Red de Drenaje Urbano del municipio de Arganda del Rey y del Sistema de Colectores y Emisarios La Poveda (en adelante EDyPD), redactado por



Canal de Isabel II, S.A., M.P. en julio de 2019, las redes de saneamiento para los desarrollos contemplados en el Documento de Avance del Plan General de Ordenación Urbana de Arganda del Rey deberán ser de tipología unitaria para los ámbitos y sectores embudados en la trama urbana y aquellos que no tienen un cauce cercano y para los ámbitos y sectores situados en los terrenos exteriores al entramado urbano, que no conectan con la red principal del municipio, se propone red separativa con la conexión directa con la red de alcantarillado urbano de Arganda del Rey.

Por tanto, los ámbitos de actuación y las áreas de planeamiento en desarrollo en suelo urbano no consolidado, así como los sectores en suelo urbanizable sectorizado tendrán las siguientes tipologías:

Núcleo urbano:

- Tipología unitaria: AA-1 a AA-6, AA-10 a AA-16, AA-19 a AA-29, APD-1, APD-2, APD-5 a APD-8, SUS-R1, SUS-R2 y SUS-E1.
- Tipología separativa: AA-9, AA-18.1, APD-3, APD-4, SUS-R3, SUS-R4, SUS-T1, SUS-I1, SUS-I2 y SUS-I3.

Parque Leónidas:

- Tipología separativa: SUS-I4 y SUS-I5.

En redes separativas:

En ningún caso las aguas de lluvia procedentes de cubiertas, patios o cualquier otra instalación interior de las parcelas podrán incorporarse a la red de aguas negras del ámbito. Las aguas de lluvia se incorporarán a la red de aguas pluviales que deberá verter a cualquier cauce público cuyo destino no sea la red de alcantarillado de aguas residuales y cumplir la normativa y condicionantes que marque la Confederación Hidrográfica del Tago al respecto. Por este motivo, se dispondrán dos acometidas de saneamiento en cada área edificable: una para aguas residuales y otra para pluviales.

En redes unitarias:

Se deberá realizar, por parte del promotor, un estudio hídrico del caudal de aguas negras y de lluvia que aportarán los ámbitos a la red de colectores y emisarios gestionados por Canal de Isabel II, S.A., M.P. y de titularidad de la Comunidad de Madrid o de Canal de Isabel II.

No deberá incorporarse a los colectores y emisarios gestionados por Canal de Isabel II, S.A., M.P. y de titularidad de la Comunidad de Madrid o de Canal de Isabel II, un caudal de aguas residuales diluido con las primeras aguas de lluvia superior a cinco veces el caudal punta de las aguas residuales aportadas por la actuación.

Por otro lado, y en cumplimiento con lo recogido tanto en el Real Decreto 35/2023 por el que se aprueba la revisión de los planes hidrológicos, como en el Real Decreto 665/2023 por el que se modifica el



Reglamento del Dominio Público Hidráulico, el Proyecto de la red de alcantarillado deberá contemplar la implantación de Sistemas Urbanos de Drenaje Sostenible (SUDS), o tanques de laminación, que reduzcan/laminen la incorporación de las aguas de lluvia en la red de alcantarillado. Para la implantación de estas infraestructuras se deberán disponer los terrenos necesarios en el interior de la actuación. En cuanto a la gestión de los SUDS, se debe indicar que ésta no será competencia del Canal de Isabel II, S.A., M.P.

Además, en los Proyectos de urbanización de cada ámbito urbanístico se tendrá que garantizar que las aguas de escorrentía exteriores a los ámbitos y que discurren por vaguadas que hayan sido obstruidas por las obras de urbanización, no se incorporen a la red general de saneamiento por el que circulen aguas residuales.

En cuanto a la incorporación de los vertidos de aguas residuales a la red de saneamiento, se deberán seguir las directrices y los requerimientos indicados en el EDyPD y en su Anexo para la conexión de los ámbitos. Previamente a la conexión, deberán estar ejecutados los tramos imprescindibles de aquellas actuaciones recogidas en el EDyPD y en su Anexo que se juzguen necesarias para la mejora de la red de drenaje urbano y que podrían ser requeridas con carácter previo a la conexión de los vertidos del sector. En particular, se tendrá que cumplir con lo siguiente:

- En relación a los ámbitos AA-09, SUS-R3, y sectores SUS-T1, SUS-I2 y SUS-I3 ubicados en el núcleo urbano, los caudales residuales se recogerán en el colector perimetral previsto en el EDyPD de prioridad P3. La EBAR (Estación de Bombeo de Aguas Residuales) prevista para conectar los caudales desde el colector perimetral a la red de alcantarillado, tendría que revisarse para poder hacer frente al nuevo caudal de vertido. Las actuaciones necesarias del EDyPD que deberían estar ejecutadas, aguas abajo de esta EBAR, previo al desarrollo de los ámbitos indicados, serían las siguientes:
 - ALC_ARG_P1A_U4
 - ALC_ARG_P1A_06
 - ALC_ARG_P1A_07
- En cuanto al resto de ámbitos ubicados en el núcleo urbano, los incrementos en caudal punta residual que supondría el Avance del Plan General de Ordenación Urbana de Arganda del Rey serían despreciables.

En cuanto a los sectores SUS-I4 y SUS-I5, tal y como se ha indicado anteriormente, contarían con su propia EDAR y deberán ejecutar conjuntamente un colector/emisario que transporte el caudal depurado effluente hasta cauce público, por lo que sus vertidos no afectarían a la red de alcantarillado urbano.

Esto, unido a los condicionantes que imponen los recientes *Real Decreto 35/2023, de 24 de enero, por el que se aprueba la revisión de los planes hidrológicos de las demarcaciones hidrográficas del Cantábrico Occidental, Guadaluquivir, Ceuta, Melilla, Segura y Júcar, y de la parte española de las demarcaciones hidrográficas del Cantábrico Oriental, Miño-Sil, Duero, Tago, Guadiana y Ebro, que modifica el Plan*

Asimismo, cualquier intervención sobre las infraestructuras adscritas a Canal de Isabel II requerirá la previa conformidad técnica de la sociedad.

En el término municipal de Arganda del Rey existen las siguientes infraestructuras adscritas a Canal de Isabel II, al amparo del artículo 16. Dos.3 de la *Ley 3/2008, de 29 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas*:

ABASTECIMIENTO

- Arteria elevadora Vallia de San Antonio - Arganda del Rey 1 y 2 de \varnothing 500 mm.
- Arteria Arganda del Rey-Puerta de la Dehesa de \varnothing 800 mm.
- Arteria Parque Warner de \varnothing 600 mm.
- Arteria Arganda 2-Morata de Tajuja-Perales de Tajuja de \varnothing 700 mm.
- Arteria de \varnothing 500 mm.
- Arteria de \varnothing 700 mm.
- Depósito y Estación Elevadora La Perla.
- Depósito Arganda 1.
- Depósito Arganda 3.
- Depósito Puerta de la Dehesa.

SANEAMIENTO

- Colector A1 de la Comunidad de Madrid.
- EDAR La Poveda.

ESTACIONES DE TELECOMUNICACIÓN

- Depósito 2 de Arganda-Santa Engracia.

AGUA REUTILIZADA

- Tubería de aducción de \varnothing 250 mm.
- Depósito y Estación Elevadora de Arganda del Rey.

Se adjunta como Anexo II la documentación gráfica esquemática que recoge las infraestructuras afectadas por la actuación, si bien, en caso de requerir un mayor detalle, el promotor se deberá poner



en contacto con el Área de Conservación Sistema Tajo, para coordinar la realización, a costa de aquel, de los posibles levantamientos topográficos que se estimen oportunos para la correcta redacción y ejecución del planeamiento.

El Plan General deberá recoger las redes supramunicipales, generales y locales existentes en la delimitación de su ámbito territorial, por lo que se han de recoger en dicho documento aquellas infraestructuras adscritas a Canal de Isabel II que por su naturaleza tengan tal condición (apartado 4 del artículo 36 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid, en adelante, Ley del Suelo de Madrid). Asimismo, y en función de lo dispuesto en el artículo 36.2 de la Ley del Suelo de Madrid, dichas Infraestructuras deberán calificarse en el Plan General de Arganda del Rey, como Redes Públicas de Infraestructuras Sociales de abastecimiento, reutilizada, saneamiento o comunicaciones, según proceda, de conformidad con la Ley del Suelo de Madrid.

El Plan General de Arganda del Rey deberá contemplar la posibilidad de flexibilizar las determinaciones de la ordenanza que regule el uso de Infraestructuras y servicios públicos por razones de interés público, especialmente en cuanto a los parámetros de posición de la edificación, superficie máxima edificable y altura máxima. Por las mismas razones de servicio público, se contemplará expresamente como uso compatible la posibilidad de construir infraestructuras hidráulicas en el suelo no urbanizable de especial protección, en todas sus categorías.

El Plan General de Arganda del Rey deberá recoger en su normativa urbanística la regulación relativa a las Bandas de Infraestructuras de Agua (BIA) y las Franjas de Protección (FP) recogidas en el punto 8 del apartado V de las Normas para redes de Abastecimiento de Agua de Canal de Isabel II Versión 4 de 2021, vigente desde el 22 de enero de 2022, en el que se define lo siguiente:

- **Bandas de Infraestructura de Agua (BIA).**

Se denomina Banda de Infraestructura de Agua (BIA) a una zona de un ancho determinado en función de las características técnicas y ubicación de las conducciones, en la que se establece una prohibición absoluta para construir y una fuerte limitación sobre cualquier actuación que se pretenda realizar en dicha banda.

Su anchura será definida por los Servicios Técnicos de Canal de Isabel II y variará entre 4 y 25 metros dependiendo de las características de las conducciones: sección hidráulica, número de conducciones paralelas, capacidad máxima de transporte, etc.

Sobre las Bandas de Infraestructura de Agua serán de aplicación las siguientes condiciones de protección:

- No se establecerán estructuras, salvo las muy ligeras que puedan levantarse con facilidad, y en cuyo caso se requerirá la conformidad expresa de Canal de Isabel II.



- No se colocarán instalaciones eléctricas que puedan provocar la aparición de corrientes parásitas.
- Se prohíbe la instalación de colectores.
- Cualquier actuación de plantación o ajardinamiento, instalación de visos sobre las Bandas de Infraestructura de Agua, así como su cruce por cualquier otra infraestructura, requerirá la conformidad técnica y patrimonial de Canal de Isabel II.

Cuando exista un condicionante de interés general que impida el cumplimiento de lo establecido en los puntos anteriores, Canal de Isabel II estudiará y propondrá una solución especial de protección que deberá ser aceptada por el solicitante para su ejecución.

- Franjas de Protección (FP)

Se denomina Franja de Protección (FP) a dos zonas paralelas a ambos lados de la BIA, donde no existe limitación alguna para la edificación, pero sí se requiere autorización expresa de Canal de Isabel II.

Cada una de las dos zonas de la FP tendrá una anchura de 10 metros medidos desde la línea exterior correspondiente de la BIA asignada a la Infraestructura de abastecimiento.

Si fuese necesario contar con documentación gráfica de Canal de Isabel II en relación con las Infraestructuras indicadas, se solicitará la misma al Área de Cartografía y GIS de esta Empresa Pública, a través de la siguiente dirección de correo electrónico: cartografia@canal.madrid

Para la ejecución en estas zonas de cualquier estructura o edificación, salvo las muy ligeras, se requerirá la oportuna conformidad de Canal de Isabel II, que condicionará su autorización a aspectos y procedimientos constructivos que puedan afectar a la seguridad de las conducciones existentes.

Cuando en caso de rotura de la conducción existe riesgo para la seguridad de las estructuras o edificaciones a construir en la FP, Canal de Isabel II podrá requerir la implantación en dichas construcciones de medidas correctoras o de protección.

En cuanto a las infraestructuras de saneamiento, se establecerá en las normas urbanísticas del Plan General de Arganda del Rey que sus trazados se mantendrán expeditos de edificaciones, construcciones, instalaciones y plantaciones de especies arbóreas y arbustivas.

El Plan General de Arganda del Rey reseñará expresamente en su normativa urbanística que cualquier retranqueo y/o afección sobre las infraestructuras de Canal de Isabel II deberá ser autorizado previamente por dicha Empresa Pública, la cual podrá imponer los condicionantes que resulten necesarios para la salvaguarda de las infraestructuras hidráulicas que gestiona. De igual modo, se



recogerá expresamente en las normas urbanísticas que los costes derivados de cualquier intervención sobre las infraestructuras hidráulicas promovida por terceros que se autoricen por Canal de Isabel II será de cuenta de aquellos, sin que puedan ser imputados a esta Empresa Pública o al Ente Canal de Isabel II.

El Plan General de Arganda del Rey incorporará en las normas urbanísticas un artículo que establezca que serán de obligado cumplimiento las vigentes Normas para Redes de Abastecimiento, de Saneamiento y de Reutilización de agua que aplique Canal de Isabel II. La consulta de estas normas técnicas puede realizarse en la página web www.canaldeisabelsegunda.es en el apartado "Normativa y Licitaciones".

El Plan General de Arganda del Rey no debe contener ninguna determinación que excluya el derecho de los titulares de bienes demaniales obtenidos onerosamente a percibir el aprovechamiento urbanístico que les corresponda en la equidistribución de los beneficios y las cargas derivados del planeamiento, pues ello comportaría una infracción del artículo 47.3 del Reglamento de Gestión Urbanística, de la reiterada jurisprudencia que lo interpreta (ver Sentencias del Tribunal Supremo de 16 de julio de 2008 y 29 de enero de 2010, así como, fundamentalmente, la de 3 de junio de 2009, relativa a Canal de Isabel II) y del artículo 190.bis de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, de Patrimonio de las Administraciones Públicas.

Por último, cabe señalar que el artículo 189.1 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, de Patrimonio de las Administraciones Públicas establece que "la aprobación inicial, la provisional y la definitiva de instrumentos de planeamiento urbanístico que afecten a bienes de titularidad pública deberán notificarse a la Administración titular de los mismos". En consecuencia, los hitos de aprobación contemplados en el citado artículo deberán ser notificados a Canal de Isabel II, S.A., M.P., a la atención de la Subdirección de Patrimonio, sin perjuicio de los informes que deban solicitarse a otros servicios de esta Empresa Pública en la tramitación del instrumento de planeamiento en cuestión.

Con respecto a la tramitación de las figuras urbanísticas de desarrollo de las actuaciones definidas en el Avance del Plan General de Ordenación Urbana:

Una vez aprobado definitivamente el Plan General de Ordenación Urbana, el Ayuntamiento deberá colaborar con Canal de Isabel II, S.A., M.P. en la fase de tramitación medioambiental y urbanística de los proyectos de las infraestructuras y la posterior expropiación, a los efectos de facilitar en lo posible la disponibilidad de los terrenos afectados por las nuevas infraestructuras de abastecimiento, saneamiento y depuración necesarias para el desarrollo de los ámbitos en suelo urbano y los sectores en suelo urbanizable.

Se recuerda que los ámbitos tendrán que solicitar a Canal de Isabel II, S.A., M.P. *Informe de Viabilidad de agua de consumo humano y puntas de conexión exterior* y cumplir con la tramitación del Informe correspondiente al Decreto 170/1998 sobre gestión de las infraestructuras de saneamiento de aguas



residuales de la Comunidad de Madrid, a través del Área de Análisis Ambiental de Planes y Programas de la Consejería de Medio Ambiente, Agricultura e Interior.

Con respecto a los Planes Parciales, la aprobación definitiva de estos documentos deberá condicionarse al Informe previo, a emitir por Canal de Isabel II, S.A., M.P. relativo a sus competencias.

La aprobación definitiva de los Proyectos de Urbanización deberá estar condicionada a que se haya cumplido con lo dispuesto en el Informe de viabilidad emitido por Canal de Isabel II, S.A., M.P. y en el Decreto 170/1998, de 1 de octubre, sobre gestión de Infraestructuras de saneamiento de aguas residuales de la Comunidad de Madrid y, en caso de no estar ya ejecutadas ni en servicio, al inicio de las obras de las Infraestructuras de abastecimiento, saneamiento y depuración necesarias para el desarrollo de cada ámbito.

El inicio de las obras de abastecimiento de agua para consumo humano y de saneamiento de cada sector, por parte del promotor, estará condicionado a la obtención de las Conformidades Técnicas de Canal de Isabel II, S.A., M.P. y a la suscripción de los correspondientes Convenios de Conformidad Técnica.

Por ello, el Ayuntamiento deberá condicionar:

- Las licencias de obras de urbanización de los sectores a tramitar, a la obtención previa de Canal de Isabel II, S.A., M.P. de las Conformidades Técnicas de los proyectos de las redes de distribución de agua para consumo humano y de las redes de saneamiento, y al cumplimiento de los condicionantes de los Informes de Viabilidad emitidos por Canal de Isabel II, S.A., M.P. y los condicionantes de saneamiento y depuración que la Comunidad de Madrid determine en el correspondiente Informe en cumplimiento del Decreto 170/1998.
- Las licencias de edificación, al inicio de las obras de las Infraestructuras generales a ejecutar por Canal de Isabel II, S.A., M.P. o por los promotores de los ámbitos, necesarias para garantizar el abastecimiento, saneamiento y depuración del sector a tramitar.
- Las licencias de primera ocupación o de actividad, a la obtención del correspondiente Informe de Canal de Isabel II, S.A., M.P. de la puesta en servicio de las Infraestructuras de abastecimiento, saneamiento y depuración, necesarias para el desarrollo del correspondiente sector.

Respecto de los costes de las infraestructuras y su repercusión a los desarrollos urbanísticos propuestos:

Se informa en cuanto al deber de los promotores de los desarrollos de contribuir a la financiación de las Infraestructuras necesarias para asegurar la conexión con las redes generales y para reforzar, mejorar o ampliar tales redes cuando sea necesario para compensar el impacto y la sobrecarga que suponga la puesta en uso del ámbito de actuación, de acuerdo con lo establecido en la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid, en el 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 y en el capítulo III del Título II del Reglamento de Gestión Urbanística para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen de Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto.

En este sentido, con fecha 8 de octubre de 200, el Ayuntamiento de Arganda del Rey y el Canal de Isabel II suscribieron una *Adenda al Convenio de colaboración en la distribución, para la ejecución y financiación de infraestructuras*, en la que se definieron las infraestructuras requeridas para los nuevos desarrollos urbanísticos contemplados en el vigente Plan General de Ordenación Urbana de Arganda del Rey de 1999, se establecieron los compromisos en cuanto a la ejecución de mismas, y determinó el coste total de dichas infraestructuras, así como las cantidades a repercutir a cada uno de los ámbitos urbanísticos.

En relación a los nuevos desarrollos propuestos en el Documento de Avance Plan General de Ordenación Urbana en tramitación que se encuentran ubicados en el núcleo urbano, no incluidos en el planeamiento vigente de Arganda del Rey, y debido al tiempo transcurrido y a las infraestructuras hidráulicas ejecutadas en el término municipal, deberán incluirse en un nuevo Convenio de Ejecución de Infraestructuras Hidráulicas, que actualizará la vigente *Adenda al Convenio de colaboración en la distribución, para la ejecución y financiación de infraestructuras*, en el que se incluirán las infraestructuras de abastecimiento, saneamiento y depuración que resulten necesarias, según lo indicado en el presente informe, repercutiendo la ejecución de las mismas, proporcionalmente a los caudales de abastecimiento y de vertido, a los ámbitos que se incluyan en el Documento de Aprobación Definitiva del Plan General de Ordenación Urbana de Arganda del Rey.

Por otro lado, en relación a los sectores SUS-14 "Gallina Blanca" y SUS-15 "El Hoyón", ubicados al sureste del núcleo urbano de Arganda del Rey, se deberá suscribir un nuevo *Convenio de Ejecución de Infraestructuras Hidráulicas entre el Ayuntamiento de Arganda del Rey, el Canal de Isabel II y Canal de Isabel II, S.A., M.P.* en el que se definan y valoraren las infraestructuras de abastecimiento, saneamiento y el procede, de riego necesarias para el desarrollo de ambos sectores.

Las fichas urbanísticas de los ámbitos en suelo urbano y de los sectores en suelo urbanizable deberán incluir la siguiente condición: *"Esta actuación urbanística participará en los costes de ejecución de las infraestructuras generales hidráulicas (aducción, regulación, distribución, saneamiento y depuración). Su participación se determinará, proporcionalmente a su demanda de agua de consumo humano y caudal de vertido, en el Convenio para la ejecución de las mismas que habrán de suscribir el Ayuntamiento y Canal de Isabel II, S.A., M.P."*.

La aprobación de los desarrollos urbanísticos queda condicionada a la actualización de la vigente *Adenda al Convenio* en el caso de desarrollos ubicados en el núcleo urbano y a la firma previa del nuevo *Convenio para la ejecución de infraestructuras hidráulicas* para el desarrollo de los sectores SUS-14 y SUS-15, al pago correspondiente de las cantidades asignadas a cada una de las actuaciones y al cumplimiento, por parte de sus promotores, de los condicionantes incluidos en los Informes que haya emitido Canal de Isabel II, S.A., M.P.



Canal de Isabel II, S.A., M.P. condicionará la Conformidad Técnica de las redes de distribución y de saneamiento del proyecto de urbanización de las actuaciones urbanísticas recogidas en el Plan General de Ordenación Urbana al pago correspondiente de las cantidades asignadas a cada una de las actuaciones y al cumplimiento, por parte de sus promotores, de los condicionantes incluidos en los Informes de viabilidad y conexión exterior necesarios que haya emitido Canal de Isabel II, S.A., M.P.

Canal de Isabel II, S.A., M.P. condicionará la recepción de la red de distribución y la conexión de las redes de distribución y de saneamiento al sistema general de abastecimiento y de saneamiento y depuración a la pueta en servicio previa de las Infraestructuras hidráulicas que resulten necesarias para garantizar el abastecimiento, el saneamiento y depuración del ámbito a desarrollar.

Para cualquier aclaración de este informe en cuanto a la solución, criterios técnicos utilizados y/o servicios implicados, se deberá poner en contacto con la Ventanilla Única para Ayuntamientos de Canal de Isabel II, S.A., M.P. a través de la siguiente dirección de correo electrónico: ayuntamientos@canal.madrid

Lo que se comunica para su información y efectos oportunos.

P.A.

Firmado electrónicamente por: ANA
CUESTA ALGORA
En la fecha y hora 01.08.2024 08:21:11

Paula González Laynez
JEFA DEL ÁREA PLANEAMIENTO



Canal de Isabel II, División de Ingeniería, M. P. - Junta de Régimen Mecánico de Madrid (T-19-2022), Folio 06, Sección II, Hoja 01, 001. Incorporación al Plan de Abastecimiento de agua potable (2026), por adaptación. Dirección General de Agua Potable, 120, 2003 Madrid

ANEXO I PLANO DE INFRAESTRUCTURAS HIDRÁULICAS DE ABASTECIMIENTO



Canal de Isabel II, Sociedad Anónima, S.A. inscrita en el Registro Mercantil de Madrid al Tomo 29.232, Folio 85, Tomo 1.º, N.º 1.401. Inscripción 1.ª. Domicilio social: Avda. de la Castellana 222, 28014 Madrid. CIF: B-28014001. I.P.S. 28014001. Canal de Isabel II, S.A. inscrita en el Registro Mercantil de Madrid al Tomo 29.232, Folio 85, Tomo 1.º, N.º 1.401. Inscripción 1.ª. Domicilio social: Avda. de la Castellana 222, 28014 Madrid. CIF: B-28014001. I.P.S. 28014001.

ANEXO II
PLANOS DE AFECCIONES A INSTALACIONES ADSCRITAS A CANAL DE ISABEL II, S.A., M.P.

Anexo V Informe del Área de Planificación y Gestión de Residuos

Área de Planificación y Gestión de Residuos
 Dirección General de Economía Circular
 CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE,
 VIVIENDA Y AGRICULTURA

Ref: 10/498359.9/23

Exp.: 10-UB2-00063.3/2023

SIA: 23/061

**INFORME RELATIVO AL DOCUMENTO DENOMINADO AVANCE DEL PLAN GENERAL
 DE ORDENACIÓN URBANA DE ARGANDA DEL REY**

Municipio	Arganda del Rey
Unidad de Origen	Área de Planificación y Gestión de Residuos
Unidad de Destino	Área de Análisis Ambiental de Planes y Programas.

Con fecha 13 de abril de 2023 (Ref.: 10/384232.9/23) se recibió en la Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Agricultura, el documento denominado Avance del Plan General de Ordenación Urbana de Arganda del Rey.

Este documento de Revisión del Plan General tiene como objetivo evaluar el grado de desarrollo del actual PGOU y la reformulación de sus previsiones y propuestas para impulsar un nuevo modelo de desarrollo urbano sostenible.

La Revisión contiene el Documento Ambiental Estratégico y el Estudio de Caracterización de Suelos, incluyendo en éste último un Estudio Histórico y del Medio Físico.

Para el Estudio Histórico se han utilizado fotografías de los vuelos de los años 1956/1957, 1973/1986, 1984, 1999/2003, 2006, 2011 y 2017. Este Estudio se centra en los nuevos sectores urbanizables propuestos por el nuevo Plan General de Ordenación Urbana y concluye lo siguiente sobre cada uno de ellos:

SUS-R1

La parcela ha tenido un uso agrícola desde hace más de 60 años. El planeamiento vigente establece un uso de residencial no programado y no se detectan, según este documento, focos ni indicios de contaminación del suelo.

SUS-R2

La parcela ha tenido un uso agrícola desde hace más de 60 años. El planeamiento vigente establece el uso industrial de este ámbito. El ámbito está calificado como industrial no programado y el terreno, según se señala no muestra focos ni indicios de contaminación del suelo.

SUS-R3



El terreno del sector no está siendo explotado en la actualidad. Linda por el norte con la Rda. del Sur y por el este por terrenos edificados de explotación residencial e industrial. No se detectan, según se señala en el documento, focos ni indicios de contaminación del suelo.

SUS-R4

Hasta el año 2006 se desarrolló una actividad de explotación agrícola. Posteriormente se han llevado a cabo construcciones como viarios e instalaciones deportivas.

SUS-T1

Hasta el año 2006 se desarrolló una actividad de explotación agrícola. Linda al norte con varios viarios de importancia, algunos de ellos situados en el interior del ámbito. El planeamiento vigente es industrial no programado y el terreno, según se señala, no muestra focos potenciales de contaminación ni indicios de ésta. No obstante, se señala la necesidad de un estudio más detallado de la contaminación del suelo cuando vaya a desarrollarse, por riesgo de afección al arroyo en caso de explotación de la parcela.

SUS-I1

La parcela ha sido utilizada como terreno agrícola desde hace más de 60 años. Linda por el suroeste con la A-3. En el planeamiento vigente está calificado como industrial no programado y el terreno no muestra focos potenciales de contaminación ni indicios, según se expresa en el documento presentado.

SUS-I2

La parcela ha sido utilizada como terreno agrícola desde hace más de 60 años. Al sur linda con la A-3 y la ctra. de San Martín de la Vega. En el planeamiento vigente está calificado como suelo industrial programado y el terreno, al igual que en casos anteriores, no muestra focos ni indicios de contaminación. No obstante, se señala la necesidad de un estudio más detallado de la contaminación del suelo cuando vaya a desarrollarse, por riesgo de afección al arroyo en caso de explotación de la parcela.

SUS-I3

La parcela ha sido utilizada como terreno agrícola desde hace más de 60 años. En el planeamiento vigente está calificado como suelo industrial programado y el terreno y, según el documento presentado, al igual que en casos anteriores, no muestra focos ni indicios de contaminación del suelo.

SUS-L1

El sector ha sido utilizado como terreno agrícola desde hace más de 60 años, exceptuando una parcela al noreste que desde 2006 se utiliza como plataforma logística y un recinto para festivales. En el planeamiento vigente está calificado como suelo industrial programado y el terreno, según el documento presentado, y al igual que en casos anteriores, no muestra focos ni indicios de contaminación del suelo.

SUS-L2

El sector ha sido utilizado como terreno agrícola desde hace más de 60 años. Es suelo urbanizable no sectorizado y, según el documento presentado, no muestra focos ni indicios de contaminación del suelo.

SUS-E1

La parcela ha sido utilizada como terreno agrícola desde hace más de 60 años. En el planeamiento vigente el terreno está calificado como suelo industrial no programado y,



Área de Planificación y Gestión de Residuos
 Dirección General de Economía Circular
 CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE,
 VIVIENDA Y AGRICULTURA

según el documento presentado, al igual que en casos anteriores, no muestra focos ni indicios de contaminación del suelo. No obstante, se señala la necesidad de un estudio más detallado de la contaminación del suelo cuando vaya a desarrollarse, por riesgo de afección al arroyo en caso de explotación de la parcela.

En términos generales el núcleo urbano principal se mantiene desde los años 80, momento en el que se construye buena parte del polígono industrial anexo al núcleo urbano, ampliándose paulatinamente su extensión en estas últimas décadas.

Como zonas potencialmente conflictivas se señalan estaciones de servicio, talleres, fábricas diversas, gestores de residuos y empresa minera. Para estos emplazamientos se señala que en caso de que se modifique la ordenación y cambie el uso de la misma, se deberá llevar a cabo un estudio detallado de la calidad del suelo. No obstante, se señala que estos usos no se ubican en los nuevos sectores urbanizables, donde no se han detectado indicios o usos potencialmente contaminantes del suelo.

A la vista del documento presentado, se informa lo siguiente:

La Ley 5/2003 de 20 de marzo de Residuos de la Comunidad de Madrid establece en su artículo 61 la obligación de incluir, dentro de los estudios de incidencia ambiental de los instrumentos de Planeamiento Urbanístico, un Informe de Caracterización de la Calidad de los Suelos en los ámbitos a desarrollar, en orden a determinar la viabilidad de los usos previstos. El área geográfica a la que deberán extenderse los trabajos de caracterización incluirá todos aquellos ámbitos para los que el planeamiento establezca un cambio de uso del suelo, independientemente de su clase, por lo que deberá incluirse el suelo urbano no consolidado. Este cambio de uso del suelo se refiere no solo a efectos urbanísticos sino a las actividades reales implantadas en el emplazamiento.

Asimismo, se considerarán actividades potencialmente contaminantes del suelo las especificadas en los artículos 3.1 y 3.2 del Real Decreto 9/2005, de 14 de enero, siéndoles de aplicación los artículos 3.4 y 3.5 del mencionado Real Decreto, según estén en activo o haya cesado su actividad. Además, éstas deberán identificarse y grafarse en las fotografías aéreas junto con aquellos otros emplazamientos potencialmente conflictivos, como en los que se detecten focos potenciales de contaminación (depósitos, vertidos o acumulaciones de residuos o sustancias de carácter peligroso, identificados en algunos ámbitos), siendo de aplicación para éstos lo establecido en el artículo 61 de la Ley 5/2003, de 20 de marzo, de Residuos de la Comunidad de Madrid, en orden a determinar la viabilidad de los usos previstos.

Puesto que también se ha detectado la existencia de construcciones y/o actividades en algunos de los ámbitos a desarrollar, algunas de ellas de carácter industrial o incluso donde se llevan, o se han llevado a cabo, actividades en apariencia potencialmente contaminantes, deberá completarse el documento denominado Estudio de Contaminación de Suelo, para cumplir con los contenidos mínimos de la Fase I, indicados en el documento de Directrices para los Estudios de Caracterización de la Calidad de los Suelos para Planeamiento Urbanístico, elaborado desde esta Dirección General.

Una vez haya sido completada esta Fase, de acuerdo con los contenidos que se señalan en el apartado 3.1 de las mencionadas Directrices, si se detectan indicios de afección, el informe se orientará a determinar, bien el alcance de la misma y los trabajos necesarios para su recuperación, o bien, el blanco ambiental de la situación preoperacional.



Las conclusiones que se obtengan en esta Fase I relativas a las caracterizaciones analíticas que deban ser realizadas para la delimitación y evaluación de los indicios de contaminación, se contendrán en las fichas urbanísticas de los ámbitos del Plan General que se incluyan en el documento a someter a informe definitivo de análisis ambiental, de forma que se establezca como condición para los documentos de aprobación inicial de los Planes Parciales, o cualquier otra figura de desarrollo prevista, el que contenga el correspondiente Estudio de Caracterización Analítica (Fase II). No obstante, en el supuesto de que el Plan General o el Plan de Sectorización, en su caso, contenga la ordenación pomenorizada para el desarrollo urbanístico de los ámbitos, el Estudio de Caracterización Analítica, cuyo contenido se especifica en el apartado 3.2 de las mencionadas Directrices, deberá formar parte del documento que se someta a evaluación ambiental.

En lo referente a los sectores SUS-I1, SUS-I2 y SUS-I3, y SUS-L1 y SUS-L2, y a los ámbitos de actuación en suelo urbano no consolidado, cuyo uso previsto sea el industrial o industrial-logístico, además se deberá definir el blanco ambiental de la situación preoperacional, que deberá emplearse como base de comparación ante episodios de contaminación que pudieran darse en el futuro. Para ello, en el caso de que el Plan General establezca la ordenación pomenorizada, se llevará a cabo el Estudio de Caracterización Analítica (Fase II), de acuerdo con lo indicado en el apartado 3.2 de las Directrices, y los resultados deberán incluirse en el documento que vaya a ser sometido a informe definitivo de análisis ambiental. En el caso de que su desarrollo esté previsto mediante Plan Parcial, o figura similar, las caracterizaciones analíticas se contendrán en las fichas urbanísticas de los ámbitos del Plan General que se incluyan en el documento a someter a informe definitivo de análisis ambiental.

Con respecto a las instalaciones que se detecten, que lleven a cabo o hayan llevado a cabo, actividades potencialmente contaminantes, serán de aplicación los artículos 3.4 y 3.5 del Real Decreto 9/2005, de 14 de enero, según la actividad se encuentre o no en activo. En el primer caso, y si los trabajos se desarrollan con las autorizaciones correspondientes, se podrán posponer los trabajos de caracterización al momento en el que se produzca el cese de la actividad. Para actividades históricas potencialmente contaminantes (como la de gestión de residuos detectada en la SUS-I3, por ejemplo), estarán obligados a presentar el Informe correspondiente de Situación del Suelo de conformidad con el artículo 3.5 del mencionado Real Decreto o el de caracterización, derivado de lo establecido en el artículo 61 de la Ley 5/2003, de 20 de marzo, de Residuos de la Comunidad de Madrid, en orden a determinar la viabilidad de los usos previstos.

En el caso de disponerse de Estudios de Caracterización previos, deberá aportarse un resumen de éstos, actualizarse la Fase I y, en su caso, se deberá comprobar la vigencia de las analíticas obtenidas en su día; o bien, justificar la innecesariedad de realizar estos trabajos si se estima oportuno.

Con carácter general, para el caso de las instalaciones sometidas al Real Decreto 9/2005, de 14 de enero, por el que se establece la relación de actividades potencialmente contaminantes del suelo y los criterios y estándares para la declaración de suelos contaminados, tanto la implantación de nuevos establecimientos como su clausura se someterán a lo dispuesto en el art. 3.4 del mencionado Real Decreto, lo cual deberá quedar reflejado en el documento normativo del Plan General.



Área de Planificación y Gestión de Residuos
Dirección General de Economía Circular
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE,
VIVIENDA Y AGRICULTURA

Para facilitar la redacción de este documento se adjuntan en el anexo las Directrices para los *Estudios de Caracterización de la Calidad de los Suelos para Planeamiento Urbanístico*, que incluyen los contenidos mínimos que estos deben incluir.

Madrid, 10 de mayo de 2023

Vº Bº JEFE DE ÁREA DE PLANIFICACIÓN Y
GESTIÓN DE RESIDUOS

Firmado digitalmente por: SAEZ VARA IRISUE

EL TÉCNICO DEL ÁREA

Firmado digitalmente por: MUÑOZ HERRERA MARIA DOLORES



ESTUDIOS DE CARACTERIZACIÓN DE LA CALIDAD DE LOS SUELOS PARA PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

0. Introducción

En cumplimiento de la Ley 5/2003, de 20 de marzo, de Residuos de la Comunidad de Madrid, se incluirá dentro de los estudios ambientales de los instrumentos de planeamiento urbanístico un informe de caracterización de la calidad de los suelos de los ámbitos a desarrollar, en orden a determinar la viabilidad de los usos previstos con el objeto de determinar si los suelos presentan indicios de afección. En caso afirmativo, el informe se orientará a delimitar el alcance de la misma y los trabajos necesarios para su recuperación. Si, por el contrario, no se detectaran indicios de afección, el informe deberá definir el "blanco ambiental" de la situación preoperacional, que deberá emplearse como base de comparación ante episodios de contaminación que pudieran darse en el futuro.

1. Ámbitos de estudio

El área geográfica a la que deberán extenderse los trabajos de caracterización incluirá todos aquellos ámbitos para los que el planeamiento establezca un cambio de uso del suelo, independientemente de su clase. Igualmente se incluirán aquellas zonas que pudieran determinarse desde la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio.

A los efectos de estas directrices, se considerarán actividades potencialmente contaminantes de suelos las especificadas en los artículos 3.1 y 3.2 del Real Decreto 9/2005 de 14 de enero.

2. Fases de ejecución de los trabajos de caracterización

Los trabajos de caracterización se desarrollarán en dos fases:

Fase I: En esta fase se deberán definir las principales características del medio físico incluido dentro de los ámbitos de estudio especificados, así como los antecedentes de actividades que hayan podido producir alguna repercusión negativa en la calidad del suelo.

Así, el estudio ambiental que acompañe al documento a someter a informe previo de análisis ambiental de todo Plan General o Plan de Sectorización incluirá un Estudio Histórico y del Medio Físico, cuyo contenido se detalla en el apartado 3.1 de las presentes directrices. Las conclusiones que se obtengan relativas a las caracterizaciones analíticas que deban realizarse bien para la delimitación y evaluación de indicios de contaminación o bien para la definición del blanco ambiental de la situación preoperacional se incluirán en las fichas urbanísticas que se contengan en el documento a someter a informe definitivo de análisis ambiental, de forma que se establezca como condición para los documentos de aprobación inicial de los Planes Parciales el que incluyan el correspondiente Estudio de Caracterización Analítica (Fase II).

Fase II: En esta fase deberá determinarse, según proceda, el blanco ambiental de la situación preoperacional o la extensión y alcance de las afecciones que hayan podido sufrir los suelos objeto de estudio.



Para ello, en el documento a someter a informe definitivo de análisis ambiental de todo Plan General o Plan de Sectorización que contenga bien la ordenación pormenorizada, bien el correspondiente Plan Parcial, se deberá incluir el Estudio de Caracterización Analítica cuyo contenido se especifica en el apartado 3.2 de las presentes directrices.

Tal estudio deberá también incluirse en el documento de aprobación inicial de los Planes Parciales que desarrollen ámbitos condicionados por las fichas urbanísticas del Plan General correspondiente, como se señaló anteriormente.

3. Contenido de los documentos que componen los trabajos de caracterización

3.1. Estudio Histórico y del Medio Físico

Este documento incluirá, al menos, la siguiente información:

- Objetivos y ámbito del estudio.
- Mapa topográfico a escala adecuada.
- Contexto geológico.
- Identificación de las unidades hidrogeológicas que puedan verse afectadas y caracterización hidrogeológica básica de las mismas (tipo de acuífero, profundidad al agua subterránea, permeabilidad, dirección de flujo, etc.). Identificación de puntos de agua (presencia de pozos, sondeos, manantiales, y otros puntos de agua; usos de los mismos, etc.). Relaciones entre aguas subterráneas y aguas superficiales esperadas.
- Estudio histórico del emplazamiento y sus inmediaciones a partir de datos y cartografía histórica y fotografías aéreas (vuelos 1956, 1968, 1975, 1980, 1985, 1990, 1995, 2001, 2006, 2009 y 2011). Deberán localizarse sobre las fotografías aéreas tanto los límites de los ámbitos en estudio como los emplazamientos potencialmente conflictivos.
- Propuesta del planeamiento sobre los usos futuros del suelo.
- Descripción de los nuevos usos que se van a llevar a cabo, con identificación de los elementos potencialmente contaminantes del suelo.
- Planos que muestren la clasificación y calificación urbanística vigentes, así como planos que especifiquen la clasificación y calificación urbanística (especificando, al menos, usos globales) del planeamiento propuesto.
- Planos con la delimitación de los ámbitos objeto de estudio, y localización de los emplazamientos potencialmente conflictivos en relación con la calidad del suelo.
- Conclusiones y recomendaciones, incluyendo los trabajos complementarios que se consideren necesarios.

3.2. Estudio de Caracterización Analítica

Este documento incluirá, al menos, la siguiente información:

- Definición y justificación de la estrategia de muestreo. La justificación se realizará en base a la información obtenida en el Estudio Histórico y del Medio Físico, así como a la relativa a los nuevos usos propuestos. En lo referente a éstos últimos, se distinguirán:
 - Zonas que albergarán en superficie elementos potencialmente contaminantes, donde el muestreo deberá ir enfocado a las áreas más superficiales y en su caso a las aguas subterráneas;



- Zonas con depósitos enterrados, donde el muestreo se orientará hacia los niveles localizados por debajo de los futuros tanques; y
 - Zonas en las que tras el análisis previo de información e inspección ocular no se determinen indicios de contaminación, en las que se realizará una toma de muestras superficial. En todo caso, se reflejará sobre cartografía a escala adecuada la ubicación de los puntos en los que se realice la toma de muestras.
- Descripción del procedimiento de muestreo, justificación del programa analítico empleado y resultados de las analíticas de laboratorio. Para la recogida de las muestras y la ejecución de los análisis se seguirán protocolos de aceptación generalizada, o basados en normas nacionales o internacionales en vigor. El programa analítico se justificará en base a las características de las potenciales afecciones detectadas en el Estudio Histórico y del Medio Físico y/o de los contaminantes que pudieran liberarse como consecuencia de los nuevos usos propuestos.
 - Interpretación de los resultados y elaboración del informe. Los resultados analíticos de las muestras de suelos se compararán con los niveles de referencia establecidos en los anexos del Real Decreto 9/2005, de 14 de enero (BOE del 18/01/2005); en el caso de parámetros para los que la citada norma no establezca niveles de referencia se utilizarán otras normativas de análoga eficacia tanto nacionales e internacionales, justificando la elección. Los resultados de las analíticas que se realicen a las muestras de agua subterránea que pudieran recogerse se compararán con la legislación propia de aguas o, en su caso, y con carácter transitorio en tanto no se definan los objetivos de calidad previstos en la Directiva 2000/60, con otros niveles de uso generalizado, justificándose la elección.

En el caso de demostrarse la presencia de contaminación, se realizará una posterior investigación detallada que defina con precisión en alcance de la afección, así como las recomendaciones de actuaciones necesarias junto con una estimación de su coste.

4. Publicaciones de consulta

Para la ejecución de los trabajos descritos en las presentes directrices se recomienda la consulta de las siguientes publicaciones:

- *"Guía para la investigación de la calidad del suelo"*. Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de la Comunidad de Madrid. 2004.
- *"Guía de análisis de riesgos para la salud humana y los ecosistemas"*. Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de la Comunidad de Madrid. 2004.
- *"Guía de tecnologías de recuperación de suelos contaminados"*. Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de la Comunidad de Madrid. 2004.
- *"Determinación de niveles de fondo y de referencia de metales pesados y otros elementos traza en suelos de la Comunidad de Madrid"*. De Miguel, E et al. Madrid, Instituto Geológico y Minero de España, 2002
- *"Revisión comentada de métodos de análisis de contaminantes prioritarios en suelos"*. Azpeitia Gamazo, P. y Rosado Sanz, A. Madrid, Instituto Geológico y Minero de España, 2004

Las guías editadas por la Comunidad de Madrid pueden obtenerse en el Servicio de Información y Documentación Ambiental de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio.

