



**Excmo. Ayuntamiento de Arganda del Rey**  
**Plaza de la Constitución, 1**  
**28500 Arganda del Rey (Madrid)**

**26-UB2-00063.3/2023**  
**SIA 23/064**

En contestación a su oficio con referencia de entrada en el Registro General de esta Consejería de Medio Ambiente, Agricultura e Interior con el número 10/384232.9/23 del pasado día 14 de abril de 2023 por el que viene a interesar informe en relación con el Documento de Avance del Plan General de Ordenación Urbana de Arganda del Rey, y a la vista de la propuesta del Área de Análisis Ambiental de Planes y Programas, esta Dirección General de Transición Energética y Economía Circular formula el siguiente 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:

## **1. ANTECEDENTES, DESCRIPCIÓN Y CARACTERÍSTICAS DEL PLAN**

### **1.1. Antecedentes administrativos**

Con fecha 17 de marzo de 2023 y número de registro 10/294898.9/23 el Excmo. Ayuntamiento de Arganda del Rey remite a la Dirección General de Urbanismo el documento de Avance del Plan General de Ordenación Urbana a los efectos de la emisión del Informe de Impacto Territorial y del Documento de Alcance del Estudio Ambiental Estratégico, de conformidad con lo establecido en el artículo 56 de la Ley, 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid (modificado 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), y en la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.

La Dirección General de Urbanismo, como órgano sustantivo, comprueba que la documentación aportada cumple con los requisitos señalados en el punto 2 del artículo 56 de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid, así como con el artículo 18 de la Ley 21/2013, de evaluación ambiental, por lo que con fecha 14 de abril de 2023 y nº de registro 10/384232.9/23, remite a la entonces Subdirección General de Evaluación Ambiental Estratégica de esta Dirección General, la solicitud de inicio de la evaluación ambiental estratégica del Avance del Plan General de Ordenación Urbana de Arganda del Rey.

En el escrito remitido por la Dirección General de Urbanismo se señala que con fecha 27 de febrero de 2023 se publica en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid la Resolución número 2023001659, del Concejal Delegado de Modelo de Ciudad, Medio Ambiente, Obras Públicas y Salud Pública del Ayuntamiento de Arganda del Rey, de fecha 13 de marzo de 2023, por el que se acordó someter durante un plazo de sesenta días a información pública el documento de Avance del Plan General de Ordenación Urbana.

Con fecha 18 de abril de 2023 y número de referencia 26/006424.2/23 se 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 se comunica a la Dirección General de Urbanismo que, con fecha 14 de abril de 2023, se inicia el procedimiento de evaluación ambiental estratégica del documento de Avance del Plan General de Ordenación Urbana de Arganda del Rey. En el mismo oficio se comunica la realización de las consultas a las Administraciones públicas afectadas y personas interesadas para la determinación del contenido del Estudio Ambiental Estratégico en los términos establecidos en la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental y la solicitud de informes que se han estimado fundamentales para la elaboración del Documento de Alcance. Con fecha 24 de abril de 2023 se informa al Ayuntamiento de Arganda del Rey de la comunicación realizada a la Dirección General de Urbanismo en relación con el inicio del procedimiento de evaluación ambiental estratégica y la realización de las consultas correspondientes.

Con fecha 10 de octubre de 2024 y número de registro 26/058764.5/24 se reitera a la Dirección General de Urbanismo la petición de documentación complementaria realizada con fecha 18 de abril de 2023. El mismo día 10 de octubre de 2024 y con número de registro 26/059130.8/24 se comunica al Ayuntamiento de Arganda del Rey la reiteración de la petición de documentación complementaria realizada a la Dirección General de Urbanismo.

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.

## 1.2. Alegaciones derivadas del periodo de información pública

En virtud de lo ordenado mediante Resolución del Concejal Delegado de Modelo de Ciudad, Medio Ambiente, Obras Públicas y Salud Pública del Ayuntamiento de Arganda del Rey, se somete a trámite de información pública el documento de Avance que recoge los criterios para la formación del Plan General de Ordenación Urbana de Arganda del Rey, al objeto de que en un plazo de sesenta días se puedan formular por los interesados las observaciones que estimen oportunas y plantear, en su caso, otras alternativas, publicándose el anuncio correspondiente en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid nº 49 de 27 de febrero de 2023.

Según el certificado de la Secretaria General Accidental del Ayuntamiento de Arganda del Rey de fecha 22 de octubre de 2024, consta la presentación de alegaciones durante el periodo de información pública, las cuales se aportan junto al certificado. En total, se aportan 23 escritos de alegaciones, las cuales se han tenido en consideración para la elaboración del presente Documento de Alcance, resumiéndose a continuación de manera somera:

- Varias de las alegaciones ponen de manifiesto que son propietarios de terrenos incluidos en la propuesta en ámbitos de actuación de suelo urbano no consolidado, mientras que en el planeamiento vigente sus terrenos tenían la condición de suelo urbano consolidado, solicitando que los mismos se mantengan en esta categoría de suelo. Por su parte, existen alegaciones que solicitan cambios en la ordenación propuesta para determinados ámbitos de actuación (AA-14, AA-18.1, AA-18.2, AA-20 y AA-22).
- Varias alegaciones solicitan cambios en las alineaciones definidas por determinados viarios previstos en el Avance principalmente para resolver los accesos a sus correspondientes parcelas desde la vía pública.



- Una sociedad solicita establecer sobre la zona periférica de protección del Parque Regional del Sureste una categoría específica de SNUP que permita la regularización de actividades existentes, tal y como ellos la ejercen.
- Dos alegaciones solicitan incrementar la edificabilidad de sus correspondientes parcelas, por un lado para dar cumplimiento a un convenio anterior suscrito con el Ayuntamiento y por otro para homogeneizar su edificabilidad con la del resto de ámbitos.
- Respecto al suelo urbanizable sectorizado, una sociedad solicita incorporar en el Plan General la ordenación pormenorizada del Sector SUS-R4, mientras que otras dos alegaciones solicitan, respectivamente, cambios en la delimitación de los sectores SUS-I3 y SUS-R2.
- En cuanto a los cambios de clase de suelo, un Club Hípico solicita que se clasifique la parcela de su propiedad como suelo urbanizable en vez de como suelo no urbanizable de protección, proponiendo cambios en la topografía para modificar la zona inundable, así como el trazado de la vía pecuaria para hacerlo viable. Por otro lado, una sociedad solicita que se clasifique como suelo urbanizable no sectorizado determinadas parcelas clasificadas como suelo no urbanizable de protección para poder implantar una planta de tratamiento y valorización de residuos.
- En cuanto a la normativa urbanística, existen alegaciones que solicitan incrementar el régimen de usos admitidos en determinadas parcelas y normas zonales. Asimismo, otra alegación solicita aclaraciones de varios apartados de las Normas Urbanísticas, relativos a la superficie máxima de los supermercados, los usos permitidos bajo rasante, las condiciones de los aparcamientos y otras condiciones específicas de la NZ I-5 y del uso comercial (TC).
- Finalmente, una alegación solicita que se corrija la ficha de su instalación en el Inventario de Construcciones e Instalaciones en SNUP y SUNS.

### 1.3. Contenido del documento sobre el que se informa

El presente Documento de Alcance del Estudio Ambiental Estratégico se emite sobre la documentación técnica puesta a disposición de esta Dirección General por parte de la Dirección General de Urbanismo con fecha 14 de abril de 2023, la cual está fechada en diciembre de 2022 y se estructura conforme al siguiente índice:

- BLOQUE I: DOCUMENTACIÓN INFORMATIVA
  - Memoria informativa
  - Planos de información
- BLOQUE II. DOCUMENTACIÓN AMBIENTAL
  - Documento inicial estratégico
  - Estudios sectoriales
    - Infraestructuras de saneamiento
    - Estudio acústico
    - Estudio de contaminación de suelo
    - Estudio de calidad de la atmósfera
    - 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
  - Planos de ordenación
  - Planos de infraestructuras
  - Normas urbanísticas
  - Inventario de construcciones e instalaciones en SNUP y SUNS
  - Catálogo de bienes y espacios protegidos
- BLOQUE IV. ORDENANZAS MUNICIPALES DE USO, EDIFICACIÓN, URBANIZACIÓN Y PROTECCIÓN.

#### 1.4. Descripción del ámbito

El término municipal de Arganda del Rey se ubica a unos 25 kilómetros de la capital, en el denominado Eje Sureste de la Comunidad de Madrid, un corredor vertebrado por la autovía A-3, y 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.

Arganda del Rey se extiende por una amplia zona de casi ocho mil hectáreas dominada por la Depresión del Tajo y que da lugar a un relieve predominantemente llano, pero con unas subunidades o formas geológicas perfectamente diferenciadas; páramos y alcarrias, campiñas y llanuras aluviales, predominando los suelos margoyesíferos característicos del sureste madrileño. Su núcleo urbano se sitúa en la zona de transición entre los páramos del sureste de la región y la vega del río Jarama.

El municipio presenta una conjunción de los usos tradicionales de la campiña, páramo y vega, con un marcado carácter agrario en retroceso, tanto por el declive del mundo agrícola rural como por la proliferación de los usos metropolitanos.

El desarrollo urbano de Arganda del Rey ha estado fuertemente influido por la posición del municipio en la autovía A3 (Autovía de Valencia) que cruza el término municipal desde el noroeste hasta sureste, y más recientemente por la autopista de peaje R-3, que une directamente Madrid con Arganda.

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

Dentro del municipio se encuentran otros pequeños asentamientos aislados de carácter industrial o residencial, entre los que destacan el conjunto de Coto Cisneros, situado al oeste del municipio en la M-832, donde se ubican una serie de industrias y la Granja Avícola del Jarama; la “Barriada Puente de Arganda”, situada más al norte, junto al cruce de la antigua Carretera de Valencia y la de Chinchón, actualmente en el encuentro entre la A3 y la M-832, e integrada principalmente por un grupo de



modestas viviendas; un conjunto de instalaciones de RTVE situados al sur de la anterior, a ambos lados de la carretera M-832 y la urbanización de Valdecorzas, ubicada al sur del término municipal con acceso a través de la carretera M-311.

La Urbanización de Valdecorzas fue una de las urbanizaciones ilegales incluidas en la Ley 9/1985, de 4 de diciembre, Especial para Tratamiento de Actuaciones Urbanísticas Ilegales en la Comunidad de Madrid. Según se indica en el apartado 5.3.3 de la Memoria de información, esta Ley habilitó su posible regularización mediante un Plan de Ordenación de Núcleo de Población, no obstante, esta vía no llegó a sustanciarse, principalmente por la inclusión de los terrenos en el Parque del Sureste, manteniéndose en la actualidad su carácter residencial. La propuesta de Plan General clasifica los terrenos en los que se ubica esta urbanización como suelo no urbanizable de protección zonas D2 y E1 del Parque Regional del Sureste.

En cuanto a los espacios protegidos, una parte importante del término municipal de Arganda del Rey se encuentra incluido en el Parque Regional en torno a los ejes de los cursos bajos de los Ríos Manzanares y Jarama, conocido como Parque del Sureste, concretamente en sus zonas B, C, D, E, F y G. Por su parte, en el municipio existen dos espacios Red Natura 2000: ZEC ES31100006 “Vegas, cuevas y páramos del sureste de Madrid” y ZEPA ES0000142 “Cortados y cantiles de los ríos Jarama y Manzanares”.

Según se indica en el apartado 2.2.3 de la Memoria de información, en el municipio existen los siguientes hábitats naturales de importancia para la biodiversidad con arreglo al Inventario Nacional de Hábitats de importancia del Ministerio de Medio Ambiente, los cuales se recogen en el Anexo I de la Directiva 92/43/CEE del Consejo, de 21 de mayo de 1992, relativa a la conservación de los hábitats naturales y de la flora y fauna silvestres:

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

Conforme se indica en el apartado 2.2.4 de la Memoria de Información, al este del municipio se localiza un conjunto de Montes Preservados cartografiados en el Anexo de la Ley 16/1995, Forestal y de Protección de la Naturaleza de la Comunidad de Madrid, formados por masas arbóreas, arbustivas y subarbustivas de encinar, enebro y coscojar, no existiendo montes catalogados de utilidad pública. Asimismo, existen en el municipio terrenos que reúnen las características de terrenos forestales conforme a lo que establece el artículo 3 de la citada Ley.

En cuanto a otras áreas con interés ambiental, discurre por el sur del término municipal un tramo coincidente de los corredores ecológicos principales denominados “Corredor Oriental” y “Corredor de los Yesos”, mientras que al noroeste del municipio discurre una pequeña porción del “Corredor del Jarama”, todos ellos definidos en el documento denominado “Planificación de la Red de Corredores Ecológicos de la Comunidad de Madrid: Identificación de Oportunidades para el Bienestar Social y la Conservación del Patrimonio Natural”. Por su parte, la parte oeste del término municipal se sitúa dentro



del Área Importante para la Conservación de las Aves y la Biodiversidad en España denominada “Cortados y Graveras del Jarama” (IBA 73).

En cuanto a la hidrología superficial, el término municipal de Arganda del Rey pertenece en su integridad a la cuenca fluvial del río Jarama, discurriendo por el mismo los siguientes arroyos:

- Río Jarama
- Barranco de Valleserrano
- Barranco de la Vega o arroyo Valdezarza
- Arroyo de los Torilejos
- Barranco de Valdepozuelo
- Arroyo del Valle
- Arroyo de Vilches
- Arroyo Cacera
- Barranco de Valdelobos
- Barranco de los Llanos
- Otros cauces innominados

Respecto al dominio público pecuario, la Memoria de Información identifica en su apartado 2.2.6 un total de 16 vías pecuarias que atraviesan el municipio, de las cuales hay una vereda, 8 coladas, dos descansaderos y 5 abrevaderos.

En cuanto al Patrimonio Cultural existente en el municipio, se cuantifican un gran número de bienes integrados en el Catálogo del Patrimonio Cultural de la Comunidad de Madrid, entre los cuales se encuentran varios Bienes de Interés Cultural (la Iglesia Parroquial de San Juan Bautista, el Escudo de la Casa del Obispo, el Mojón de Villazgo y la Cruz de Vadúcar) así como Bienes de Interés Patrimonial y yacimientos arqueológicos documentados, siendo su régimen de protección el establecido en la Ley 8/2023, de 30 de marzo, de Patrimonio Cultural de la Comunidad de Madrid.

El término municipal se encuentra atravesado por varias líneas de transporte de energía eléctrica de alta y media tensión, varias de las cuales se dirigen a la subestación de Morata de Tajuña, ubicada junto al lindero sur del municipio, lo cual incide negativamente en la calidad visual del paisaje en la zona del Parque Regional. Por su parte, destaca la afección de la línea de 220 kV propiedad de Red Eléctrica que atraviesa en dirección norte-sur la zona oeste del núcleo urbano, discurriendo muy próxima a viviendas y sobre naves industriales existentes. Por su parte, en el interior del polígono industrial, concretamente en el camino de San Martín de la Vega, se ubica la subestación 220 kV Arganda, propiedad de Red Eléctrica, a la cual también acometen diversas líneas eléctricas aéreas.

Respecto a las infraestructuras ferroviarias, Arganda del Rey no cuenta con vías de ferrocarril convencional, si bien, la línea 9 de la Red de Metro da servicio al municipio, ubicándose sus dos últimas paradas en La Poveda y en el Paseo de La Estación.

Arganda del Rey se abastece del agua procedente de la Estación Elevadora de Velilla de San Antonio y desde la Arteria Rivas, con recursos procedentes del Sistema General de Abastecimiento adscrito a Canal de Isabel II. Por su parte, el municipio depura sus aguas residuales en la EDAR de La Poveda, situada el noroeste del núcleo urbano del municipio y también gestionada por Canal de Isabel II.

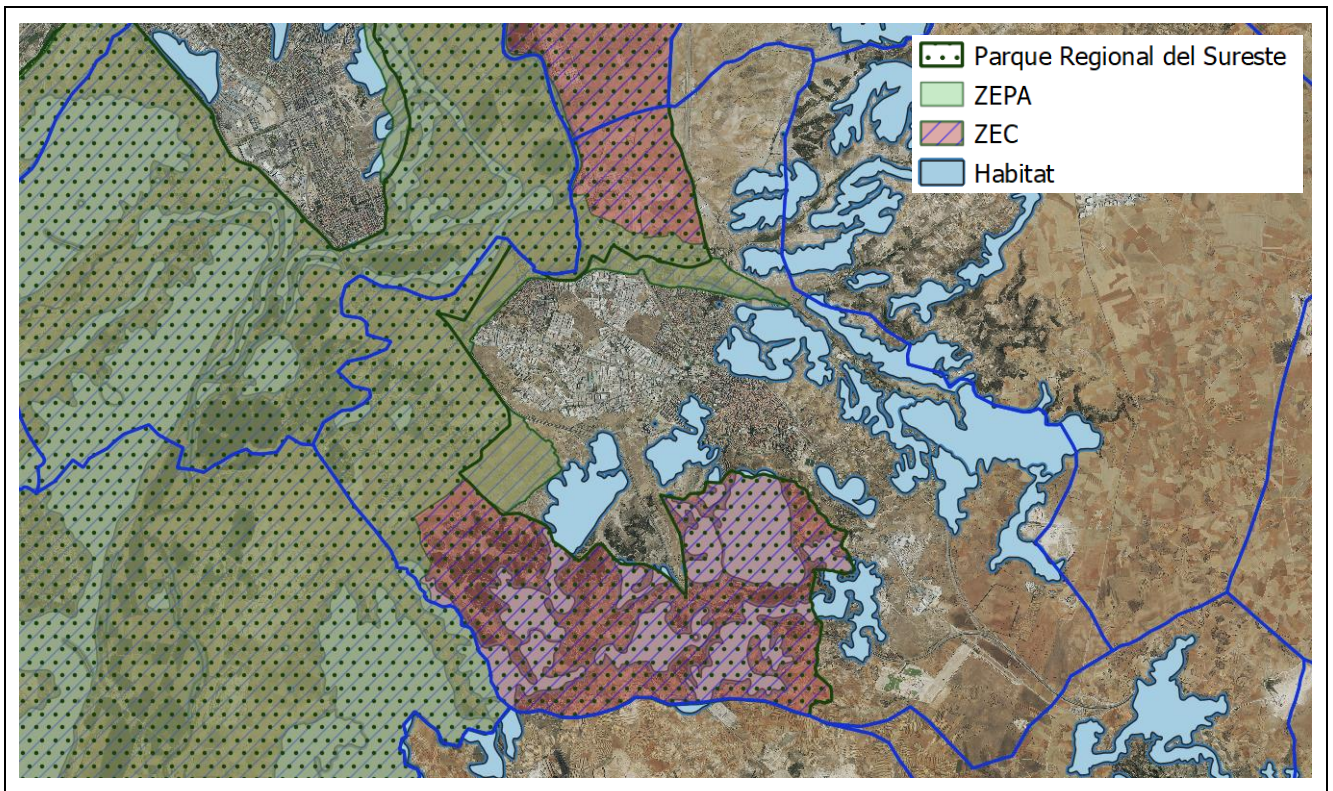
En cuanto a las dotaciones existentes, la red sanitaria pública de la zona se encuentra encabezada por el Hospital del Sureste, hospital de referencia para Arganda, Rivas y el resto del Sureste de la Comunidad de Madrid. Además, Arganda cuenta con tres centros públicos de atención primaria y un centro de especialidades. Por su parte, la red educativa de titularidad pública en Arganda se compone



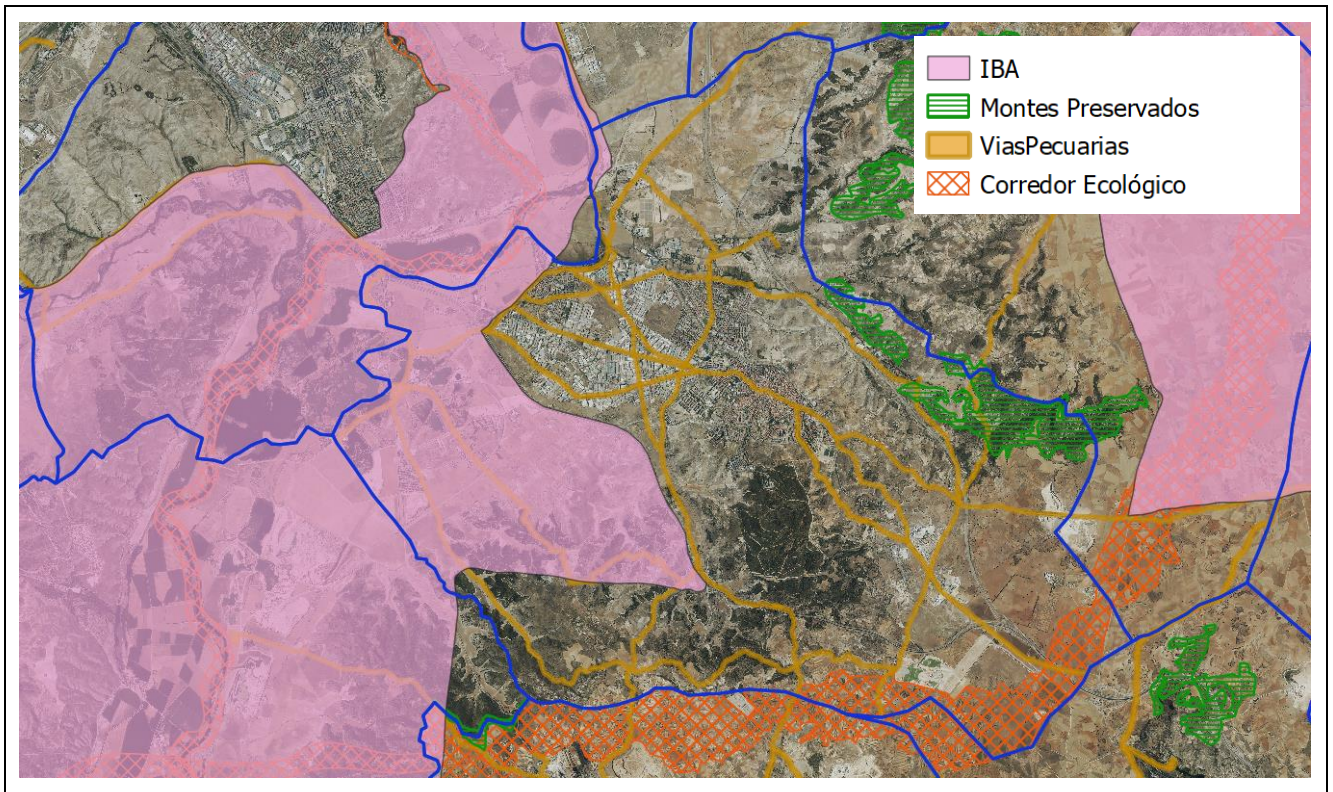
de cinco escuelas infantiles, nueve colegios de infantil y primaria, y cuatro institutos de secundaria. Esta red se completa con otras instalaciones que refuerzan la centralidad de la ciudad, concretamente la Escuela Municipal de Música y Danza “Montserrat Caballé”, y la extensión de la Escuela Oficial de Idiomas de Alcalá de Henares. Además, cuenta con un centro asociado de la UNED, pero no con ningún campus universitario, ni público ni privado. Además, Arganda del Rey cuenta con un centro de mayores, un centro de día y varios equipamientos culturales y deportivos.

De acuerdo con el padrón municipal de habitantes publicado por el Instituto Nacional de Estadística, el municipio cuenta, a fecha 1 de enero de 2023 con 58.990 habitantes. En el apartado 4.2.13 de la Memoria de información se plantean tres hipótesis de crecimiento poblacional hasta el año 2040 las cuales prevén un crecimiento anual de 1.033 habitantes para la hipótesis uno, 859 habitantes para la hipótesis dos; y 714 habitantes para la hipótesis tres, lo que implicaría un crecimiento poblacional para el año 2040 de 20.670, 17.187 y 14.280 habitantes respectivamente.

En las siguientes imágenes de elaboración propia, se sintetizan las principales afecciones ambientales del municipio:



La autenticidad de este documento se puede comprobar en  
<https://gestiona.comunidad.madrid/esy>  
mediante el siguiente código seguro de verificación: 1202800900322256780127



### 1.5. Condiciones derivadas de la legislación sectorial

El municipio de Arganda del Rey se ve afectado en todo su territorio por diferentes protecciones y afecciones derivadas de la legislación sectorial, que regulan estas materias establecen diferentes tipos y grados de protección o afección aplicable en el territorio y, por tanto, vincularán las determinaciones del planeamiento general:

- Parque Regional en torno a los ejes de los cursos bajos de los ríos Manzanares y Jarama (Parque del Sureste), declarado mediante Ley 6/1994, de 28 de Junio y su Plan de Ordenación de los Recursos Naturales aprobado mediante Decreto 27/1999 de 11 de febrero.
- Espacios de la Red Natura 2000: Zona de Especial Conservación (ZEC) “Vegas, cuevas y páramos del sureste de Madrid” (ES31100006) cuya declaración y Plan de Gestión fue aprobado mediante decreto 104/2014, de 3 de septiembre del Consejo de Gobierno, y Zona de Especial Protección para las Aves (ZEPA) “Cortados y cantiles de los ríos Jarama y Manzanares”, cuyo Plan de Gestión fue aprobado en el mismo Decreto 104/2014.
- Hábitats de Interés Comunitarios protegidos en virtud de la Directiva 92/43/CEE del Consejo, de 21 de mayo de 1992, relativa a la conservación de los hábitats naturales y de la flora y fauna silvestres
- Montes de régimen especial y terrenos forestales regulados por la Ley 16/1995, de 4 de mayo Forestal y de Protección de la Naturaleza de la Comunidad de Madrid.
- Infraestructuras supramunicipales que atraviesan el término municipal (carreteras, red de metro y varias infraestructuras lineales de suministro de servicios). Sus trazados están protegidos por la diferente normativa sectorial.



- Red de vías pecuarias protegidas por la Ley 3/1995 de 23 de marzo y la Ley 8/1998 de 15 de junio de la Comunidad de Madrid.
- Presencia de diversos cauces con sus correspondientes zonas de dominio público, servidumbre y policía definidas en el Real Decreto 849/1986 de 11 de abril por el que se aprueba el Reglamento de Dominio Público Hidráulico.
- Bienes integrantes del patrimonio cultural de la Comunidad de Madrid, protegidos por la Ley 8/2023, de 30 de marzo, de Patrimonio Cultural de la Comunidad de Madrid.

## 1.6. Objetivos de la Propuesta

### 1.6.1. Planeamiento vigente

El instrumento de planeamiento general vigente en Arganda del Rey es la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana aprobada definitivamente por el Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid en sesión celebrada el 14 de enero de 1999, publicándose en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid nº 82 de 8 de abril de 1999 (en adelante PGOU99).

El citado acuerdo dejó aplazada la aprobación definitiva de la ordenación en determinados ámbitos, así como de algunas determinaciones normativas:

- a) La UE-141 “Gallina Blanca”
- b) El Suelo No Urbanizable en su conjunto
- c) El eje central del Casco Antiguo, solares de la calle San Juan, Plaza de la Constitución y Calle Real; y colonia de la Calle Oriente
- d) El ámbito de Protección del BIC de la Iglesia Parroquial de San Juan Bautista
- e) El catálogo de protección
- f) El artículo 1.03.03.2, relativo a la categorización de las modificaciones puntuales del PGOU a los efectos de competencias de aprobación, en función de su carácter de planeamiento general o de desarrollo
- g) La Normativa Urbanística en Suelo No Urbanizable

Con fecha 6 de octubre de 2005, el Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid aprobó definitivamente, una vez subsanadas las deficiencias existentes, el ámbito de la Unidad de Ejecución UE-141 “Gallina Blanca”, publicándose en el BOCM nº 263 de 4 de noviembre de 2005. El resto de ámbitos y determinaciones con su aprobación definitiva aplazada continúan sin resolverse en la actualidad.

En cuanto a la ordenación del PGOU99, se indica en los apartados 3.2.1 y 3.2.2 de la Memoria de información del Avance aportado, que dicho Plan dividía el suelo urbano y urbanizable en Áreas de Reparto, que se configuran 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 distribución de cargas y beneficios. En un segundo nivel, el PGOU99 establecía 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.).



En total, el PGOU99 delimita 21 actuaciones asistemáticas en suelo urbano, 72 actuaciones sistemáticas en suelo urbano, 10 actuaciones en suelo urbanizable programado y 5 actuaciones en suelo urbanizable no programado.

El apartado 3.2.3 de la Memoria de información señala que el PGOU99 diferencia las citadas Unidades de Ejecución conforme al instrumento que corresponde establecer su ordenación pormenorizada, distinguiendo los siguientes:

1. Áreas de planeamiento asumido, que incluyen las Áreas de Planeamiento Incorporados (API), las Áreas de Planeamiento Incorporado con aprovechamiento en régimen transitorio (ATP), los Ámbitos con Planeamiento Propio (APP) y los Ámbitos Planificados por Convenio (APC).
2. Ámbitos en suelo urbano ordenados por el propio PGOU99.
3. Ámbitos de suelo urbanizable programado cuya ordenación se remite a plan parcial.
4. Ámbitos de suelo urbanizable no programado cuya ordenación se remite a plan de sectorización y a plan parcial.

Respecto al suelo no urbanizable, el PGOU99 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)

Tal y como se ha señalado anteriormente, el acuerdo de aprobación definitiva del PGOU99 dejó aplazada la aprobación de esta clase de suelo en su conjunto, estando vigente en estos terrenos lo establecido en el anterior Plan General de Ordenación Urbana de 1985 (en adelante PGOU85).

Por su parte, de acuerdo con la información que figura en la Base de Datos de la Dirección General de Urbanismo (GDUR), el PGOU99 ha sido objeto de 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 “Peñon 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 urba 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 conceptual 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.

Respecto al grado de desarrollo del PGOU99, de acuerdo con los datos que figuran en los apartados 3.3.1 y 3.3.2 de la Memoria de información y en los planos de información PI-04.2 y PI-05, de los 10 ámbitos de suelo urbanizable programado, han completado su desarrollo los 7 ámbitos de uso residencial, quedando pendientes de desarrollo 3 ámbitos de uso productivo. Respecto al suelo urbanizable no programado, de los 5 ámbitos delimitados, en dos de ellos se ha aprobado el correspondiente plan de sectorización (UE-107 y UE-32), si bien, únicamente ha concluido su desarrollo el ámbito de uso residencial (UE-107), quedando pendiente los 4 restantes ámbitos previstos para el uso productivo.



El siguiente cuadro, incluido en el apartado 3.3.2 de la Memoria de información, resume el grado de ejecución de las actuaciones previstas en el PGOU99 para el suelo urbanizable programado y no programado:

**ACTUACIONES EN SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO**

CÓDIGO	NOMBRE	ORDENACIÓN PORMENORIZADA	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 1º	PP (BOCM 5/11/1999)	EJECUTADA
UE-36	AMPLIACIÓN ESTE LOS VILLARES 2º	PP (BOCM 5/11/1999)	EJECUTADA
UE-39	EL GUIJAR 1º	PP (BOCM 2/11/1999)	EJECUTADA
UE-108	LA PERLITA	PP (BOCM 21/9/2000)	EJECUTADA
UE-109	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**

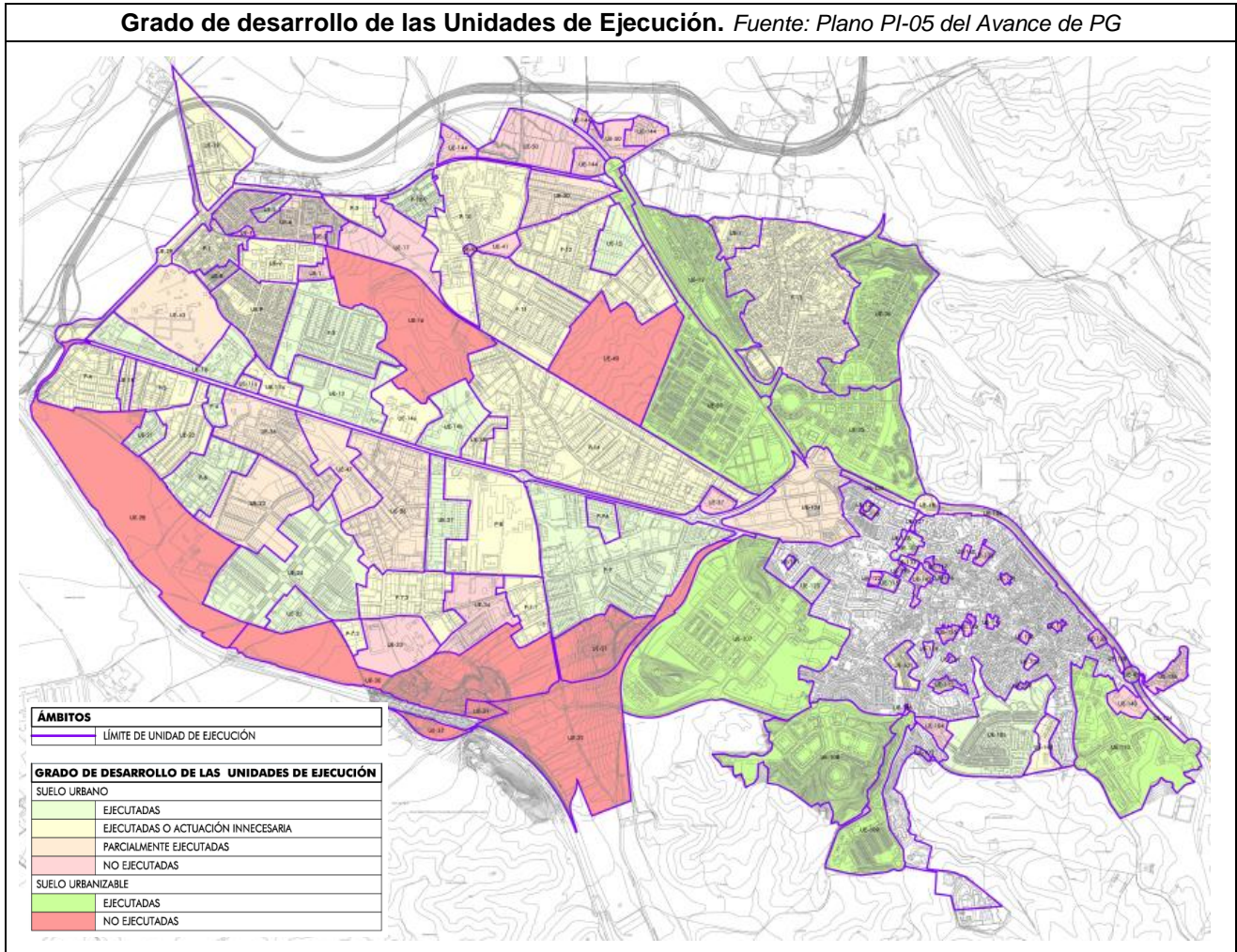
CÓDIGO	NOMBRE	ORDENACIÓN PORMENORIZADA	GRADO DE EJECUCIÓN
UE-16	VALDEPENCAS	PGOU	NO EJECUTADA
UE-28	LAS MONJAS 74. 4. B	PGOU	NO EJECUTADA
UE-32	ACCESO DESDE EL NUDO SUR A-3 CASCO ARGANDA	PS (BOCM 21/5/2009)	NO EJECUTADA
UE-40	NUEVO GUIJAR NORTE	PGOU	NO EJECUTADA
UE-107	VALDELARCIPRESTE	PS (BOCM 9/12/2005)	EJECUTADA

En cuanto a los ámbitos de actuación delimitados en suelo urbano, señala el apartado 3.3.1 de la Memoria de información que 18 ámbitos han aprobado los correspondientes planes parciales o especiales de reforma interior, habiendo completado su desarrollo 12 de ellos. Por su parte, de acuerdo con la tabla incluida en el apartado 3.3.2 han sido desarrollados otras unidades de ejecución que no precisaban del establecimiento de la ordenación pormenorizada a través de un Plan Parcial.

La siguiente imagen, extraída del Plano de Información PI-05, se representa gráficamente el grado de desarrollo del PGOU99:



**Grado de desarrollo de las Unidades de Ejecución.** Fuente: Plano PI-05 del Avance de PG



De acuerdo con los datos que figuran en el cuadro de superficies del apartado 5.1 de la Memoria de ordenación de la propuesta de Avance del Plan General, el término municipal queda dividido por el planeamiento vigente en las siguientes clases de suelo:

CLASIFICACIÓN	SUPERFICIE	%
Suelo Urbano	947,40 Has.	11,80%
Suelo Urbanizable	445,98 Has.	5,56%
Suelo No Urbanizable	6.632,21 Has.	82,64%
<b>TOTAL</b>	<b>8.025,58 Has.</b>	<b>100%</b>

Finalmente, conviene señalar que, el documento presentado no realiza una reflexión de las razones por las que no se han desarrollado los ámbitos pendientes, ni detalla su superficie, usos, edificabilidades o viviendas potenciales a los efectos de poder determinar la capacidad remanente del vigente Plan General (Alternativa 0) y justificar, en su caso, la ordenación propuesta.



### 1.6.2. Objetivos del Plan General que se propone

El apartado 1.1.1 de la Memoria de ordenación justifica la conveniencia y oportunidad de la revisión del Plan General vigente en base a las siguientes circunstancias:

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. Necesidad de 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).
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.

Según se indica en la Memoria de ordenación, a partir de criterios ambientales, así como otros criterios relativos a la caracterización social del municipio, la movilidad y la vivienda, se proponen las siguientes estrategias que estructuran las propuestas de ordenación sobre el territorio:

#### Primar la regeneración urbana frente a los nuevos desarrollos.

Promover la regeneración urbana de los tejidos industriales y residenciales más vulnerables. Además, esta estrategia contempla también el desarrollo de las Unidades de Ejecución del PGOU99 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.

#### 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.



### 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.

### **1.6.3. Alternativas de Planeamiento**

Los apartados 3.4 y 3.5 de la Memoria de ordenación y el apartado 4 del Documento Inicial Estratégico analizan las diferentes alternativas de planeamiento, realizándolo de manera diferenciada para el uso residencial y para las actividades económicas:

#### **1.6.3.1. Alternativas para los nuevos crecimientos de uso residencial**

##### Alternativa 0: renuncia a nuevos sectores de suelo urbanizable residencial

Esta alternativa propone satisfacer las necesidades de vivienda estimadas a través de regenerar y transformar piezas ya urbanizadas, utilizando la capacidad remanente de los suelos urbanos y en desarrollo, sin establecer ningún nuevo sector de suelo urbanizable residencial.

El documento considera que la capacidad de esta alternativa se corresponde con la del suelo urbano no consolidado de la propuesta, estimada en 3.567 viviendas, de las que hay que deducir unas 768 viviendas ya ocupadas en la UE-124 (Área de Centralidad) resultando una capacidad remanente de unas 2.799 viviendas, considerado insuficiente por el Ayuntamiento de Arganda del Rey para las necesidades de vivienda existentes.

##### Estudio de otras alternativas para nuevos desarrollos residenciales

Para la elección de los terrenos más adecuados para los nuevos desarrollos residenciales que completen la oferta de viviendas del suelo urbano, el documento considera prioritariamente terrenos en continuidad con el tejido residencial actual, que vengán a completar las tramas existentes, con condiciones favorables de accesibilidad y topografía, así como ausencia de valores ambientales y afecciones territoriales. En este sentido, la propuesta identifica las siguientes 11 piezas territoriales aptas para este fin:

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



5. El frente oriental de la Avenida de Valencia, entre el Recinto Ferial, la Urbanización El Romeral y la Carretera de Valdilecha.
6. Ensanche a lo largo de la antigua N-III, entre la carretera y la vía pecuaria (Grillero-II).
7. Franja de terreno a lo largo de la Avenida de Valdemaría.
8. Ensanche Sur. Franja de terreno a lo largo de la Ronda Sur, entre La Perlita y la Vía Verde,
9. frente al Hospital.
10. 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.
11. 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.

### Alternativas seleccionadas

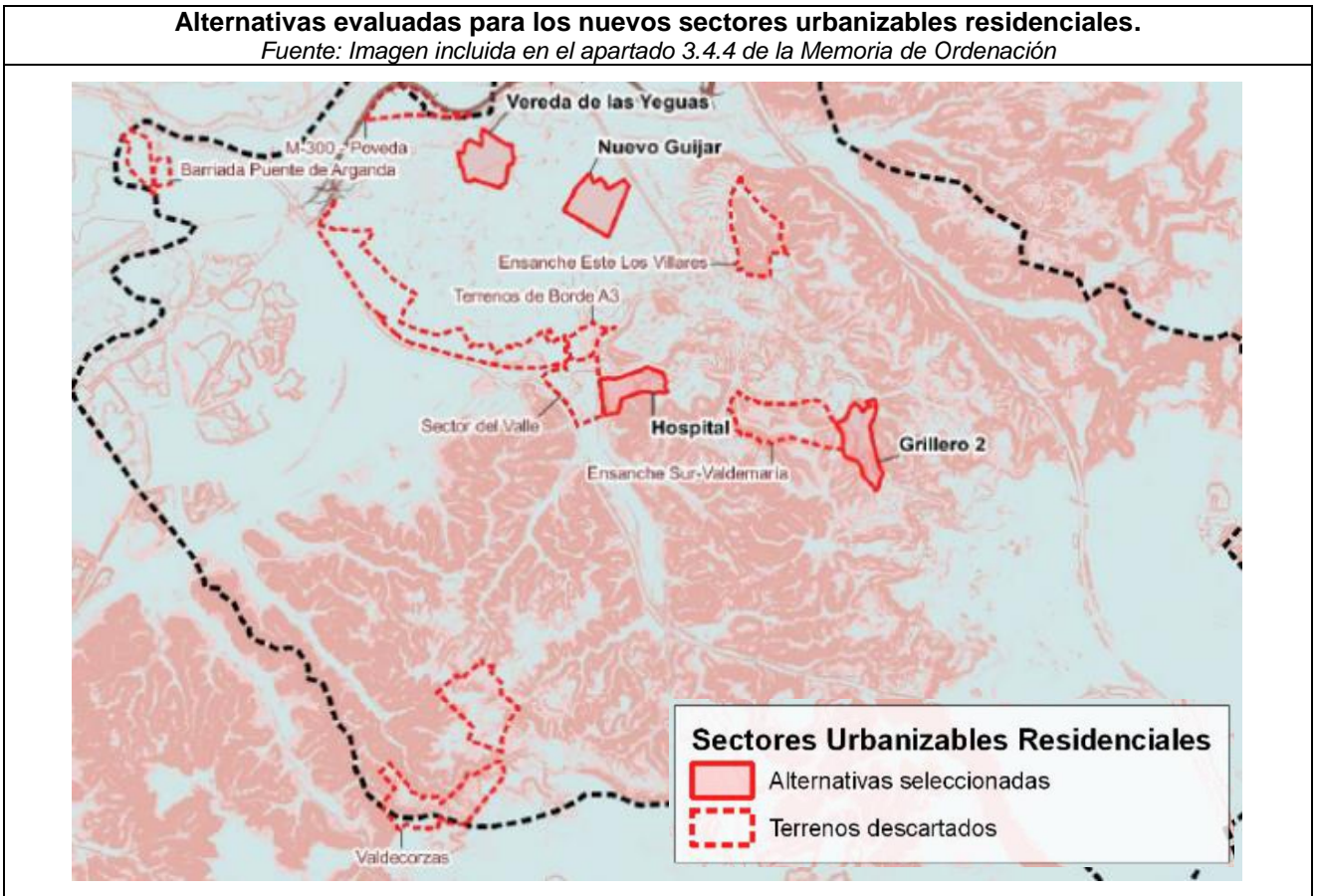
Conforme se describe en el apartado 3.4.3 de la Memoria de ordenación, el documento descarta por diferentes motivos varios de los ámbitos analizados, seleccionando para el establecimiento de los sectores de suelo urbanizable sectorizado de uso residencial los siguientes:

- El Grillero 2: Estos terrenos ya han sido objeto de iniciativa de transformación, iniciándose la tramitación de un Plan de Sectorización con Plan Parcial en desarrollo del PGOU99, habiéndose cedido de forma anticipada los terrenos dotacionales previstos en la ordenación, por lo que el Ayuntamiento considera que debe asumir la clasificación de este sector como suelo urbanizable sectorizado en el nuevo PGOU.
- Ensanche sur (Hospital): Estos terrenos se ubican en el flanco meridional de la Ronda Sur, estando clasificados por el PGOU como suelo no urbanizable, si bien, se indica que no presentan condicionantes ambientales que impidieran su transformación, contando con un alto potencial urbanístico debido a su buena accesibilidad, que 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.
- Vereda de las Yeguas y Nuevo Guijar: Se plantea la reconversión de estos ámbitos, definidos como Unidades de Ejecución de uso industrial en el PGOU99. 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.

En la siguiente imagen, incluida en el apartado 3.4.4 de la Memoria de Ordenación, se observan las diferentes alternativas evaluadas en el avance para el desarrollo residencial, destacándose aquellas finalmente seleccionadas:







### 1.6.3.2. Alternativas para los espacios destinados a la actividad económica y empresarial

#### Alternativa 0: Limitar el espacio productivo al actual polígono industrial

Respecto a esta alternativa, se señala en el documento que la rotación y renovación que se experimenta en el entramado empresarial existente absorbería sin disfunciones las necesidades detectadas de parcelas de tamaño pequeño y mediano, si bien, el actual polígono no presenta una oferta de suelo capaz de responder a las necesidades de empresas de mayor tamaño y requerimientos funcionales vinculados a un viario de dimensión más generosa. Asimismo, se indica que el alto grado de consolidación de la zona impide desplegar grandes intervenciones de transformación del tejido físico existente, buscando un mayor esponjamiento o un dimensionado viario más acorde con la naturaleza de los tráficos que soporta, lo que obliga a descartar esta alternativa 0, buscando terrenos para nuevos desarrollos destinados a actividad e industrial.

#### Estudio de otras alternativas para nuevos desarrollos de actividades económicas

El documento analiza las siguientes alternativas para los nuevos desarrollos destinados a actividades económicas:

- Crecimiento del polígono industrial existente en los terrenos contiguos, planteando, una vez analizada la disponibilidad y las condiciones de los diferentes áreas, las siguientes: los terrenos situados entre el polígono existente y la A3-Ronda Sur; los espacios vacíos en el interior del



polígono norte; y los terrenos ubicados junto al acceso sur coincidentes con el sector El Valle (UE-32) del vigente PGOU99, el cual cuenta con un Plan de Sectorización aprobado.

- Introducción de nuevos desarrollos para usos productivos no industriales en terrenos contiguos a la zona industrial existente, de manera que respondan a las nuevas necesidades de las empresas, planeándose tanto actuaciones concretas como en la calle San Sebastián; en los terrenos vacantes insertados en el polígono industrial norte en situación de transición entre las áreas de actividad y los sectores residenciales (Valdepenas); y en el ya mencionado sector El Valle (UE-32), así como favorecer la diversidad de usos en el interior del conjunto residencial.
- Nuevos desarrollos desconectados del tejido urbanístico que no cuenten con los condicionantes y afecciones que habitualmente plantean las zonas urbanizadas y dificultan la localización de nuevas instalaciones, planteándose las siguientes áreas: Coto Cisneros, situado en la margen izquierda de la carretera M-832, que acoge una serie de industrias con alto grado de consolidación; Terrenos de la antigua factoría de “Gallina Blanca”, ya clasificados como suelo urbanizable en el PGOU99; y otros terrenos alejados de las áreas urbanas donde ya existen preexistencias de actividades singulares.

### Alternativas seleccionadas

Según se indica en el documento, la configuración de la solución adoptada por el nuevo PGOU resulta de una combinación de las distintas opciones mencionadas, con las siguientes claves:

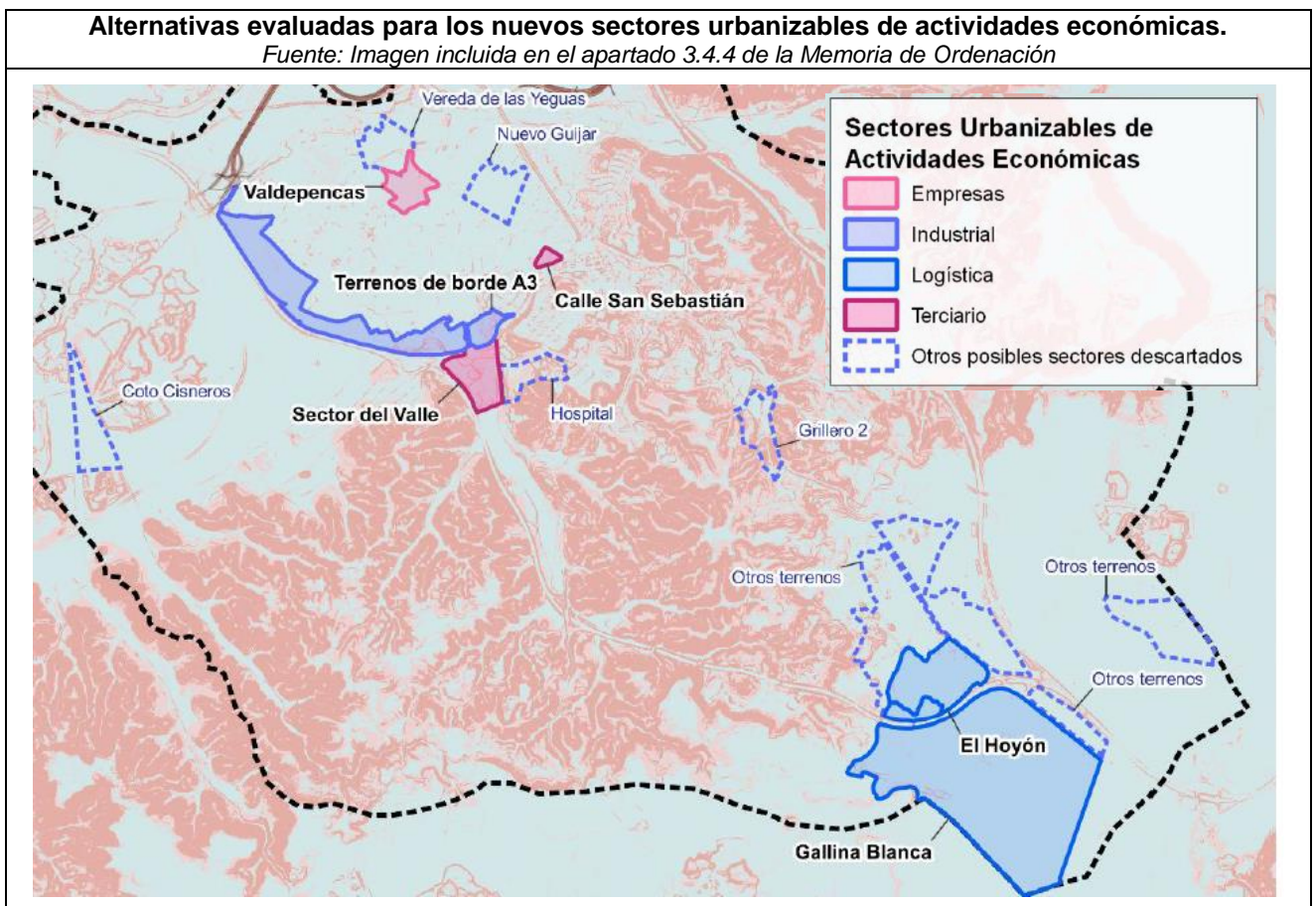
- El Polígono existente se mantiene sin plantear grandes transformaciones físicas, dada la consolidación de su estructura urbanística, centrando las propuestas sobre aspectos normativos y de organización interna.
- Se plantea la ampliación del polígono existente, si bien centrada en la opción sur, entre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



La autenticidad de este documento se puede comprobar en  
<https://gestiona.comunidad.madrid/esv>  
mediante el siguiente código seguro de verificación: 1202800900322256780127

- 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.

En la siguiente imagen, incluida en el apartado 3.4.4 de la Memoria de Ordenación, se observan las diferentes alternativas evaluadas en el avance para el desarrollo de actividades económicas, destacándose aquellas finalmente seleccionadas:



### 1.6.3.3. Comentario a las alternativas consideradas

Sin perjuicio de que en el Estudio Ambiental Estratégico se analicen en profundidad las alternativas consideradas (Anexo IV de la Ley 21/2013 de evaluación ambiental), las nuevas clasificaciones de suelo tendrán en cuenta todos los aspectos recogidos en el presente informe, valorando las distintas afecciones ambientales y las proyecciones futuras de población.

Tal y como se ha señalado en el anterior apartado 1.6.1, debe realizarse un adecuado análisis de la situación actual (Alternativa 0), cuantificando su capacidad remanente a los efectos de justificar la necesidad de las alternativas propuestas. En este sentido, se recuerda que, según se recoge 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, 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. Y que, 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.

### 1.7. Alternativa escogida. Propuesta de crecimiento

El apartado 3 de la Memoria de ordenación describe las claves de la propuesta urbanística del Avance, señalando, respecto a la estructura urbana, que el Plan busca un modelo sostenible de utilización del territorio, orientando el desarrollo urbanístico hacia la ocupación de suelos que han quedado vacantes en el interior del tejido urbanístico; hacia la regeneración urbana de ámbitos consolidados a través de cambios de usos y aumento de su intensidad de implantación; hacia la densificación de zonas con masa crítica poblacional insuficiente para generar dinámicas socioeconómicas de ciudad; y hacia la optimización de las dotaciones públicas, concentrando sus ámbitos de servicio y evitando su dispersión.

Según se señala, este modelo sostenible de utilización del territorio no es incompatible con la clasificación de nuevos terrenos urbanizables para futuros desarrollos, en el caso de que el análisis de necesidades reales de suelo lo aconsejen, pero deben quedar relegadas como última opción, una vez constatado que tales necesidades no pueden satisfacerse en los suelos ya incorporados a la trama urbana.

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

#### Cuantificación de la propuesta

En base a los criterios anteriormente expuestos y al análisis de alternativas realizado, la propuesta de Plan General divide el término municipal en las siguientes clases de suelo:

### **SUELO URBANO**

Según se señala en el apartado 4.1.2 de la Memoria de ordenación, constituye 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 (LSCM). Dentro de esta clase de suelo, la propuesta diferencia las siguientes categorías:

- **SUELO URBANO CONSOLIDADO:** Terrenos urbanos aptos para su ocupación inmediata conforme al planeamiento; o susceptible de estar en esta situación mediante actuaciones aisladas. En esta categoría de suelo urbano se incluyen los siguientes ámbitos:



- Los que el PGOU99 clasificaba como suelo urbano directo sin incluirlos en unidades de ejecución.
- 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.
- Los ámbitos que pueden completar su urbanización mediante actuaciones aisladas, algunos de los cuales se constituían como ámbitos de actuación asistemática en el PGOU99.

En determinados ámbitos del PGOU99 que han culminado su desarrollo, el Plan General incorpora a su normativa urbanística, la normativa del instrumento de planeamiento específico que estableció su ordenación pormenorizada, dadas las singularidades normativas que considera necesario mantener, denominando a estos ámbitos como Áreas de Planeamiento Incorporado (API).

- **SUELO URBANO NO CONSOLIDADO:** Terrenos urbanos, pero que precisan de ciertas actuaciones de urbanización, reforma interior u obtención de dotaciones, que deban ser objeto de equidistribución entre los propietarios afectados mediante actuaciones integradas. La totalidad del suelo urbano no consolidado se agrupan en Ámbitos de Actuación para su desarrollo mediante actuaciones integradas.

Según señala el apartado 4.2 de la Memoria de ordenación, el Plan General divide la totalidad del suelo urbano en 17 áreas homogéneas, de las cuales 11 tienen uso global residencial, 3 tienen uso industrial, una cuenta con uso mixto industrial-residencial y las dos restantes tienen uso terciario y dotacional respectivamente. De acuerdo con el cuadro de superficies que figura en el apartado 5.2 de la Memoria de ordenación, el suelo urbano ocupa una superficie total de **941,99 Has**, de las que **850,52 Has** corresponden al suelo urbano consolidado y las **91,48 Has** restantes al suelo urbano no consolidado.

Respecto a los ámbitos de actuación propuestos en el suelo urbano, tal y como se indica en el apartado 4.3.1 de la Memoria de ordenación, el Plan General diferencia los siguientes tipos:

- Ámbitos de actuación en suelo urbano consolidado: Corresponden con operaciones planteadas por el nuevo PGOU que son susceptibles de desarrollo mediante actuaciones aisladas. En total, se proponen 7 ámbitos de actuación en suelo urbano consolidado.
- Ámbitos de actuación en suelo urbano no consolidado, que incluyen propuestas que deben desarrollarse mediante actuaciones integradas, distinguiendo entre las propias que plantea el nuevo PGOU (AA) y las Áreas de Planeamiento en Desarrollo (APD) que 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. En total, se proponen 31 ámbitos de actuación en suelo urbano no consolidado.

La siguiente tabla de elaboración propia realizada con los datos que figuran en las fichas de ordenación y en los apartados 5.4 y 5.5 de la Memoria de ordenación, muestra los principales parámetros de los ámbitos de actuación en suelo urbano:



### Ámbitos de actuación en suelo urbano consolidado

DENOMINACIÓN	SUP (Has)	Uso Glob.	Uso Residencial		Uso Industrial Sup. Edificable	Uso Terciario Sus. Edificable	Uso Dot. Privado Sup. Edificable	TOTAL Sup. Edificable
			Sup. Edificable	Nº Viv				
AA-05 Z. Verde calle Picos de Europa	0,10	Dot.	-	-	-	-	-	-
AA-07 Zona Verde Borondo	0,56	Dot.	-	-	-	-	-	-
AA-08 Travesía Sierra de Gata	0,12	Dot.	-	-	-	-	-	-
AA-13 Calle Antonio Machado	0,09	Res.	945,43	*	-	-	-	945,43
AA-17 Calle Monte Rosa	2,04	Ind.	-	-	13.774,46	-	-	13.774,46
AA-18.2 Arroyo de Vilches - 2	2,02	Ind.	-	-	12.767,83	-	-	12.767,83
AA-25 Calle San Sebastián	0,08	Dot.	-	-	-	-	-	-
<b>TOTAL AA-SUC</b>	<b>5,01</b>	<b>-</b>	<b>945,43</b>	<b>-</b>	<b>26.542,29</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>27.487,72</b>

\* No se indica el número de viviendas previstas en el documento

### Ámbitos de actuación en suelo urbano no consolidado

DENOMINACIÓN	SUP (Has)	Uso Glob.	Uso Residencial		Uso Industrial Sup. Edificable	Uso Terciario Sup. Edificable	Uso Dot. Privado Sup. Edificable	TOTAL Sup. Edificable
			Sup. Edificable	Nº Viv				
AA-01 Callejón de la Cal	0,32	Res.	2.399,06	17	-	-	-	2.399,06
AA-02 Avenida del Niño Jesús	0,83	Res.	6.024,19	43	-	-	-	6.024,19
AA-03 Travesía de Sierra Morena	0,25	Res.	2.078,15	15	-	-	-	2.078,15
AA-04 Calle Monte Calleja	0,30	Res.	2.531,37	18	-	-	-	2.531,37
AA-06 Calle Monte Rosa	0,26	Res.	2.167,50	15	-	-	-	2.167,50
AA-09 Facosa Calle	5,57	Ind.	-	-	32.404,27	-	-	32.404,27
AA-10 Calle San Sebastián	2,66	Ter.	4.316,15	36	-	5.395,06	1.079,01	10.790,22
AA-11 Frente Hutchinson	1,35	Ind.	-	-	-	5.781,71	-	5.781,71
AA-12 Estación de la Poveda	0,73	Ind.	-	-	2.189,98	-	-	2.189,98
AA-14 Calle Goleta	1,70	Res.	17.274,37	123	-	1.919,37	-	19.193,74
AA-15 Nave Glorieta Morata	0,07	Res.	793,21	6	-	-	-	793,21
AA-16 Aparcamiento Calles Silos	0,29	Res.	3.215,64	23	-	-	-	3.215,64
AA-18.1 Arroyo de Vilches - 1	3,33	Ind.	-	-	9.882,99	-	-	9.882,99
AA-19 Calle María Zayas	0,39	Res.	4.332,24	31	-	-	-	4.332,24
AA-20 Solar Calle Real	0,23	Res.	2.576,33	20	-	-	-	2.576,33
AA-21 Calle de la Poza	0,24	Res.	2.637,13	20	-	-	-	2.637,13
AA-22 Transf. Naves c/ Oriente	0,30	Res.	3.365,46	25	-	-	-	3.365,46
AA-23 Calle de Neptuno	0,23	Res.	2.529,65	19	-	-	-	2.529,65
AA-24 Puerta del Campo	0,54	Res.	6.091,85	45	-	-	-	6.091,85
AA-26 Bodegas Castejón - 1	0,19	Res.	2.099,16	16	-	-	-	2.099,16
AA-27 Bodegas Castejón - 2	0,95	Res.	10.606,70	79	-	-	-	10.606,70
AA-28 Calle Palmera	6,78	Res.	26.317,45	202	-	-	-	26.317,45
AA-29 Camino del Puente Viejo	1,12	Ind.	-	-	7.021,12	-	-	7.021,12
APD-1 Vacante El Guijar	4,88	Ind.	-	-	26.948,38	-	-	26.948,38
APD-2 El Cañal	7,26	Ind.	-	-	37.277,10	-	-	37.277,10
APD-3 La Estrella	13,58	Ind.	-	-	56.275,38	-	-	56.275,38
APD-4 Área de Centralidad*	16,05	Res.	235.843,80	2.675	-	22.293,89	-	258.137,69
APD-5 Ronda de los Almendros	0,29	Res.	2.292,75	18	-	-	-	2.292,75
APD-6 Manz. C/ Silos - de la Hoz	0,59	Res.	15.372,09	118	-	-	-	15.372,09
APD-7 Duero	8,60	Ind.	-	-	28.607,35	16.235,54	-	44.842,89
APD-8 P.U. Tetrapack	11,61	Ind.	-	-	64.822,82	-	-	64.822,82
<b>TOTAL AA-SUNC</b>	<b>91,48</b>	<b>-</b>	<b>354.864,16</b>	<b>3.564**</b>	<b>265.429,39</b>	<b>51.625,57</b>	<b>1.079,01</b>	<b>672.998,22</b>

\* El ámbito de actuación APD-4 prevé un total de 2.675 viviendas, de las que se encuentran edificadas y ocupadas 768.

\*\* En la propuesta se indica que suman 3.563. Si se consideran las 768 viviendas ya ocupadas del APD-4, el total de nuevas viviendas propuestas es de 2.796



En cuanto a la ordenación pormenorizada de los ámbitos de actuación, se señala en el apartado 4.8.1 de la Memoria de ordenación que el Plan General establece la ordenación pormenorizada de la totalidad del suelo urbano a excepción de los ámbitos de actuación en suelo urbano no consolidado AA-10, AA-27 y AA-28, que se remiten a la elaboración de un Plan Parcial de Reforma Interior.

Respecto a las Áreas de Planeamiento en Desarrollo (APD) constituidas como ámbitos de actuación en el suelo urbano no consolidado, la siguiente tabla, realizada a partir de la información que figura en las fichas de ordenación, muestran los instrumentos de planeamiento que se incorporan al Plan General, así como el grado de desarrollo de cada una de ellas:

AVANCE PGOU	PGOU99	Ordenación pormenorizada	Grado de desarrollo
APD-1 Vacante El Guijar	UE-15	Estudio de Detalle aprobado definitivamente el 06/09/2001	Pendiente de urbanizar
APD-2 El Cañal	UE-20 (UA-11 del PGOU85)	Estudio de Detalle aprobado definitivamente el 05/02/1990	Pendiente de inscripción en Registro conforme a Estudio de Detalle
APD-3 La Estrella	UE-23	PPRI aprobado definitivamente el 06/02/2008 y su Mod. Puntual de 2021	Pendiente de urbanizar
APD-4 Área de Centralidad	UE-124	PPRI aprobado definitivamente el 05/07/2006 y sus tres Mod. Puntuales	Pendiente de completar desarrollo
APD-5 Ronda de los Almendros	UE-125	PPRI aprobado definitivamente el 01/06/2005	Pendiente de completar desarrollo
APD-6 Manz. C/ Silos – de la Hoz	UE-135	Plan especial de la UE-135, aprobado definitivamente el 02/03/2011	No ejecutada
APD-7 Duero	UE-47	PPRI aprobado definitivamente el 14/12/2005	Pendiente de relocalizar el centro de transformación de la calle Bronce

No consta en el archivo del Área de Análisis Ambiental de Planes y Programas de esta Dirección General de Transición Energética y Economía Circular que los Planes Parciales incorporados en los APDs 3, 4 y 5, a los que les resultaba de aplicación la entonces vigente Ley 9/2006, sobre evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente, cuenten con el correspondiente informe ambiental que debió emitirse de manera previa a su aprobación definitiva. No obstante, constan en el citado archivo los siguientes informes ambientales emitidos respecto del Plan Especial de la UE-135 (APD-6), de la Modificación nº 3 del Plan Parcial de Reforma Interior de la UE-124 (APD-4) y de la Modificación nº 1 del Plan Parcial de Reforma Interior de la UE-23 (APD-3):

- Plan Especial de la Unidad de Ejecución UE-135 “Manzana calles Silos-De la Hoz” (APD-6): Con fecha 31 de enero de 2011, el entonces Director General de Evaluación Ambiental emitió informe ambiental en el que se determinaba, en aplicación de la anteriormente citada Ley 9/2006, que no es necesario someter al trámite de evaluación ambiental el Plan Especial, estableciendo una serie de condiciones para su desarrollo respecto al saneamiento de las aguas residuales y a la protección de la contaminación acústica. (SIA 10/158)
- Modificación nº3 del Plan Parcial de Reforma Interior de la UE-124, Área Centralidad (APD-4): Con fecha 18 de noviembre de 2021, el entonces Director General de Descarbonización y Transición Energética emitió, en cumplimiento de la Ley 21/2013 de Evaluación Ambiental, Informe Ambiental Estratégico en el que se determinaba que no se aprecia que la Modificación del Plan Parcial pueda suponer efectos significativos sobre el medio ambiente, estableciendo una serie de condiciones a tener en cuenta para el desarrollo del ámbito, en especial, respecto a la necesidad de llevar a cabo las medidas preventivas y correctoras propuestas en el estudio acústico. (SIA 21/197)
- Modificación nº 1 del Plan Parcial de Reforma Interior de la UE-23, La Estrella (APD-3): Con fecha 29 de octubre de 2023, la Directora General de Transición Energética y Economía Circular emitió, en cumplimiento de la Ley 21/2013 de Evaluación Ambiental, Informe Ambiental



Estratégico en el que se determinaba, al igual que en el caso anterior, que no se aprecia que la Modificación del Plan Parcial pueda suponer efectos significativos sobre el medio ambiente, estableciendo una serie de consideraciones a tener en cuenta para su desarrollo, de las que puede destacarse la necesidad de obtener informe favorable del Área de Vías Pecuarias por afectar al dominio público pecuario. (SIA 22/199)

## SUELO URBANIZABLE

La propuesta de Plan General distingue, conforme a lo establecido en el artículo 15.2 de la LSCM, las siguientes categorías de Suelo Urbanizable:

- SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO, que conforme se indica en el apartado 4.1.3 de la Memoria de ordenación, lo constituyen los terrenos que el 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.
- SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO, definidos en el apartado 4.1.4 de la Memoria de ordenación como aquellos terrenos que no reúnen condiciones para ser considerados ni suelo urbano ni suelo no urbanizable de protección, pero que a su vez el Plan General no prevé expresamente que deban transformarse en suelo urbano, por cuestiones relacionadas con su localización respecto del núcleo urbano y de las infraestructuras existentes, por la naturaleza de usos o instalaciones preexistentes, por su carácter no prioritario frente a actuaciones previstas en suelo urbanizable sectorizado, o por resultar innecesarias para satisfacer necesidades de suelo justificadas en los términos del artículo 20.1-a) del Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

Respecto al suelo urbanizable sectorizado, el Plan General propone los siguientes 11 sectores, de los cuales 4 cuentan con uso global residencial, 5 con uso industrial, uno con uso terciario y el sector restante con el uso de Campus Empresarial, ocupando esta categoría de suelo un total de **525,32 Has**:

- Sector SUS-R1 “El Guijar”, que ocupa una bolsa de parcelas de uso agrícola, entre el polígono industrial de El Guijar y el área residencial unifamiliar de Nuevo Guijar, proponiéndose un área de uso característico residencial con algunas parcelas de uso terciario que articulen la transición entre los polígonos industriales y el tejido residencial de baja densidad. El ámbito de este sector se corresponde con el de la Unidad de Ejecución nº 40 del PGOU99, de uso industrial e incluido en el suelo urbanizable no programado, habiendo sido objeto de iniciativa de desarrollo mediante la tramitación del correspondiente Plan de Sectorización, el cual no llegó a aprobarse definitivamente. De esta manera, el Avance propone la transformación de estos terrenos previstos para el uso industrial por el planeamiento vigente a un uso principalmente residencial.
- Sector SUS-R2 “Ensanche Poveda”, que ocupa una bolsa de parcelas de uso rodeada de suelos urbanos situada entre La Poveda y los polígonos industriales de El Cañal, Borondo y El Guijar, proponiéndose un área residencial que conforme la transición entre ambos tejidos. El ámbito de este sector se corresponde principalmente los de los terrenos de la Unidad de Ejecución nº17 del PGOU99, incluida en el suelo urbano, y en parte con los de la Unidad de Ejecución nº 16 perteneciente al suelo urbanizable no programado, contanto ambas con uso industrial y sin que hayan sido desarrolladas, de manera que el Avance propone la transformación de estos terrenos al uso residencial.





- Sector SUS-R3 “Hospital”, de uso global residencial y que ocupa terrenos yermos, con escasa vegetación arbustiva, limitando al norte con la Ronda del Sur, al Este con el área residencial de La Perlita y al Oeste con la Vía Verde del Tajuña. Su desarrollo está ligado al Hospital, el cual se sitúa en la margen opuesta de la Ronda Sur. Estos terrenos no urbanizables del planeamiento vigente constituían parte de un ámbito mayor denominado “Sector Sur” que fue objeto de iniciativa municipal de desarrollo a través del correspondiente Plan de Sectorización en el año 2006, si bien, no ha llegado a aprobarse definitivamente.
- Sector SUS-R4 “Grillero-2”, de uso global residencial y que ocupa unos terrenos ubicados al sur del sector “El Grillero”, Unidad de Ejecución nº 110 del PGOU99 de uso residencial y ya desarrollada. Este ámbito fue objeto de iniciativa de desarrollo mediante la tramitación de un Plan de Sectorización, el cual no ha llegado a aprobarse definitivamente, habiendo cedido de forma anticipada los terrenos dotacionales previstos en la ordenación, correspondientes a la Ciudad del Fútbol.
- Sector SUS-T1 “El Valle”, de uso global terciario y ubicado junto al acceso sur del enlace 25 de la autovía A-3. El ámbito de este sector se corresponde con el de la Unidad de Ejecución nº 32 del PGOU99, incluida en el suelo urbanizable no programado de este Plan General y que cuenta con el correspondiente Plan de Sectorización aprobado en el año 2009, si bien la citada Unidad de Ejecución no ha sido finalmente desarrollada.
- Sector SUS-I1 “Las Monjas”, de uso global industrial y ubicado entre el polígono del Aquitón y la autovía A-3, en el borde suroeste del área industrial. Este sector se corresponde con la Unidad de Ejecución nº 28 del PGOU99, incluida en el suelo urbanizable no programado de este Plan General y la cual no ha sido objeto de desarrollo.
- Sector SUS-I2 “Camino del Porcal”, de uso global industrial y ubicado entre los polígonos Cysa, Finanzauto y Velasco y la A-3, en el borde sur del área industrial. Este sector se corresponde principalmente con la Unidad de Ejecución nº 30 del PGOU99, incluida en el suelo urbanizable programado de este Plan General y la cual no ha sido objeto de desarrollo.
- Sector SUS-I3 “Ronda del Sur”, de uso global industrial y ubicado entre los polígonos Finanzauto y Velasco y la Ronda del Sur, en el borde sur del área industrial y al Norte del Hospital Universitario del Sureste. Este sector se corresponde principalmente con la Unidad de Ejecución nº 31 del PGOU99, incluida en el suelo urbanizable programado de este Plan General y la cual no ha sido objeto de desarrollo.
- Sector SUS-I4 “Gallina Blanca”, de uso global industrial logístico y ubicado desconectado del núcleo urbano en la confluencia de las carreteras A-3, R-3 y N-III, al sureste del término municipal, en los antiguos terrenos de la factoría Gallina Blanca. Estos terrenos se corresponden con la Unidad de Ejecución nº 141 del PGOU99, la cual se incluye en el suelo urbanizable programado. Con fecha 7 de abril de 2010 se aprobó definitivamente el correspondiente Plan Parcial para el establecimiento de la ordenación pormenorizada de la Unidad de Ejecución, condicionando su eficacia a la aprobación del Plan Especial de Infraestructuras del citado ámbito. Según se indica en el apartado 3.5.6.5 de la Memoria de ordenación, en el año 2019 se ha iniciado la modificación del Plan Parcial y del Plan Especial de Infraestructuras que lo acompañaba para atender a las demandas específicas de las actividades logísticas, las cuales requieren parcelas de mayor dimensión y distinta geometría de las aprobadas. Con fecha 28 de junio de 2024 se publica en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid el acuerdo de aprobación definitiva de la citada modificación del Plan Parcial.



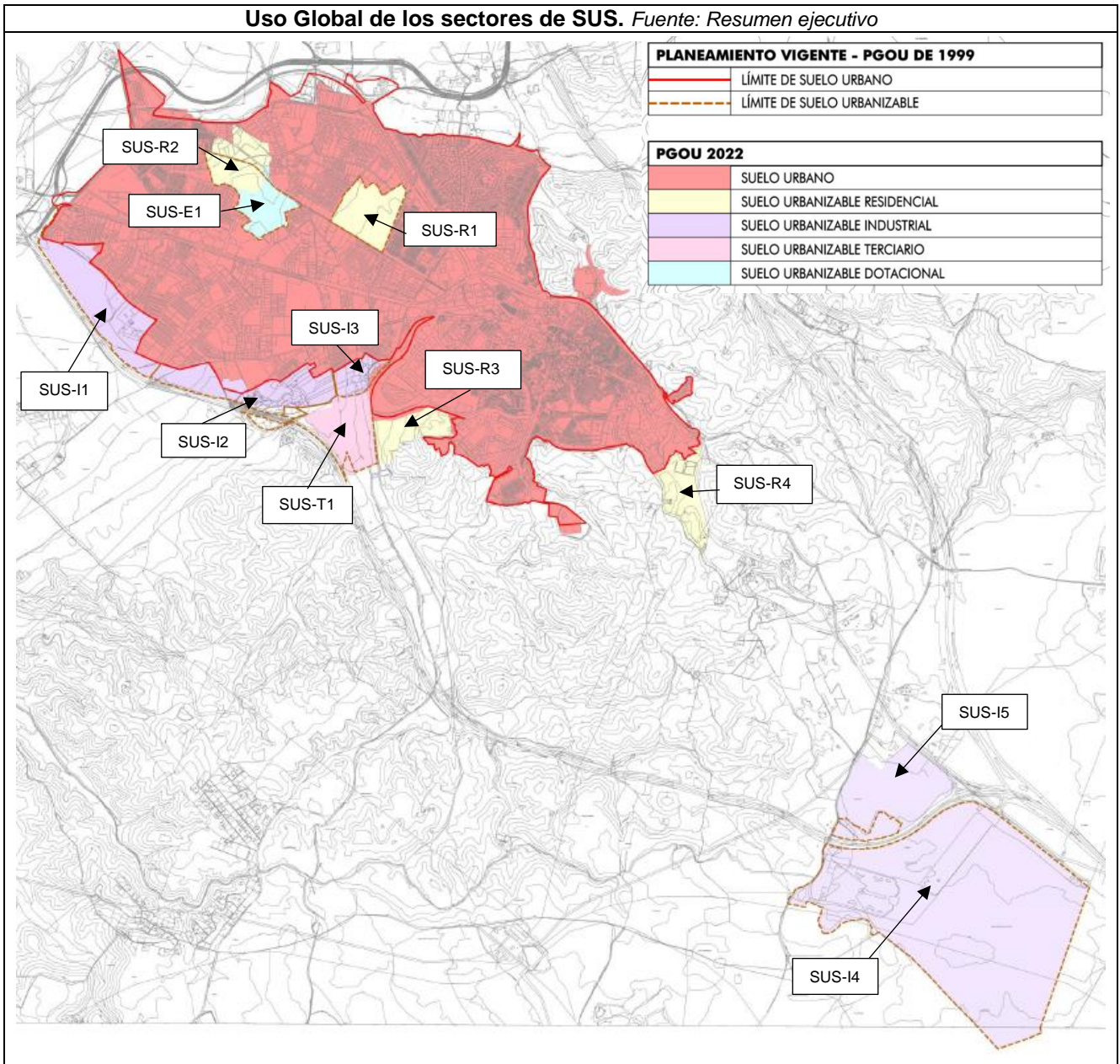
- Sector SUS-I5 “El Hoyon”, de uso global industrial logístico y situado junto al sector SUS-I4, en la margen norte de la autovía A-3 y también desconectado del núcleo urbano. Este ámbito de suelo no urbanizable del planeamiento vigente ha sido objeto de iniciativa de desarrollo mediante Plan de Sectorización, el cual no ha llegado a aprobarse definitivamente.
- Sector SUS-E1 “Valdepenas”, de uso global campus empresarial, situado en terrenos de uso agrícola rodeados de suelos urbanos, al norte de la avenida de Madrid, entre los polígonos de El Guijar, Los Robles y Borondo. El ámbito de este sector se corresponde con parte de la Unidad de Ejecución nº 16 del PGOU99, de uso industrial e incluida en el suelo urbanizable no programado, no habiendo sido objeto de desarrollo. De esta manera, el avance propone la transformación del uso industrial previsto en estos terrenos por el uso de campus empresarial.

La siguiente tabla de elaboración propia realizada con los datos que figuran en las fichas de ordenación, muestra los principales parámetros de los sectores de suelo urbanizable:

DENOMINACIÓN	SUP (Has)	Uso Glob.	Uso Residencial		Uso Industrial	Uso Terciario	Uso Dot. Privado	TOTAL
			Sup. Edificable (m <sup>2</sup> c)	Nº Viv	Sup. Edificable (m <sup>2</sup> c)	Sus. Edificable (m <sup>2</sup> c)	Sus. Edificable (m <sup>2</sup> c)	Sus. Edificable (m <sup>2</sup> c)
SUS-R1 El Guijar	22,30	Res.	103.638,64	1.115	-	11.515,40	-	115.154,04
SUS-R2 Ensanche Poveda	20,67	Res.	96.069,16	1.034	-	10.674,35	-	106.743,51
SUS-R3 Hospital	16,11	Res.	74.843,49	805	-	8.315,94	-	83.159,43
SUS-R4 Grillero - 2	21,08	Res.	104.617,00	1.000	-	2.175,00	-	106.792,00
SUS-T1 El Valle	25,61	Ter.			500,00	149.118,00	-	149.618,00
SUS-I1 Las Monjas	40,71	Ind.			215.146,78	53.786,70	-	268.933,48
SUS-I2 Camino del Porcal	31,99	Ind.			169.035,37	42.258,84	-	211.294,21
SUS-I3 Ronda del Sur	8,75	Ind.			46.247,23	11.561,81	-	57.809,04
SUS-I4 Gallina Blanca	276,66	Ind.			1.073.469,38	26.031,50	-	1.099.500,88
SUS-I5 El Hoyon	45,36	Ind.			292.989,24	-	-	292.989,24
SUS-E1 Valdepenas	16,08	C.E			16.928,32	25.392,47	42.320,79	84.641,58
<b>TOTAL SUS</b>	<b>525,32</b>		<b>379.168,29</b>	<b>3.954</b>	<b>1.814.316,32</b>	<b>340.830,01</b>	<b>42.320,79</b>	<b>2.576.635,41</b>

La siguiente imagen, incluida en el Resumen Ejecutivo, muestra la localización y el uso global de todos los sectores del suelo urbanizable sectorizado, habiéndose añadido la identificación de cada uno de ellos:





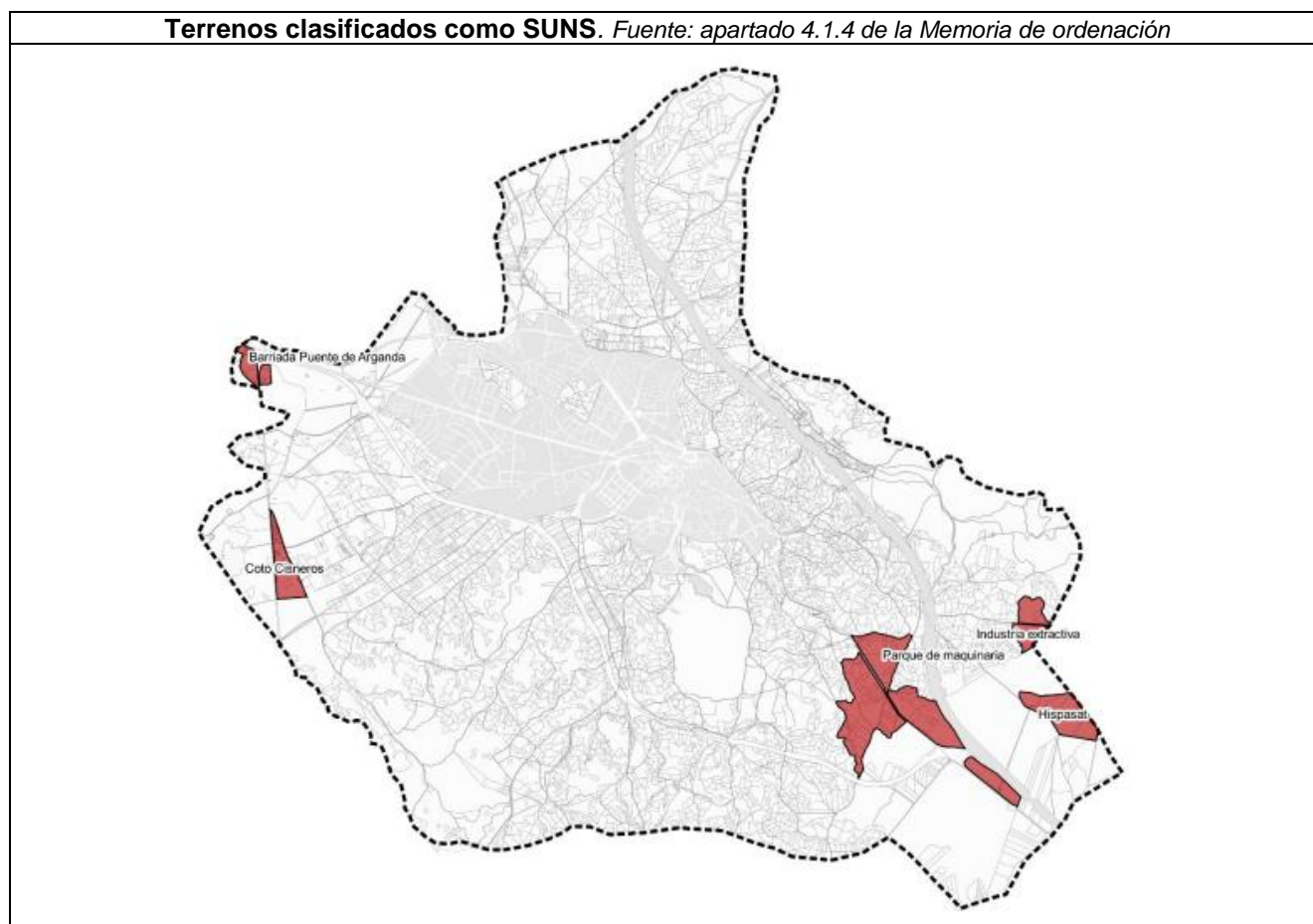
La autenticidad de este documento se puede comprobar en <https://gestiona.comunidad.madrid/esv> mediante el siguiente código seguro de verificación: **1202800900322256780127**

En cuanto a la ordenación pormenorizada de los sectores de suelo urbanizable, se señala en el apartado 4.8.1 de la Memoria de ordenación que su establecimiento se remite a los correspondientes planes parciales. Por su parte, la ficha de ordenación del Sector SUS-I4 Gallina Blanca señala que “*el establecimiento de la Ordenación Pormenorizada se remite a Plan Parcial de Ordenación aprobado inicialmente*”, mientras que en el apartado 3.5.6.5 se indica respecto a este sector que “*el nuevo PGOU se limitará a incorporar como planeamiento asumido la ordenación que finalmente establezca la versión del plan parcial y el especial que se apruebe definitivamente*”. Es por ello, que en la siguiente fase de la tramitación deberá aclararse el instrumento de ordenación que establece, o en su caso, vaya a establecer la ordenación pormenorizada del sector SUS-I4.

Respecto al suelo urbanizable no sectorizado, según se indica en el apartado 4.1.4 de la Memoria de ordenación, la propuesta de Plan General otorga esta clasificación a los siguientes terrenos, los cuales ocupan una superficie total de **257,68 Has**:

- Barriada del Puente de Arganda. Ubicada en terrenos clasificados como “Zona G, a ordenar por el planeamiento urbanístico” por el Plan de Ordenación de los Recursos Naturales (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 y ocupa una superficie aproximada de 24 Ha, estando 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.
- Otros terrenos con instalaciones singulares existentes, tales 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.

La siguiente imagen, extraída del apartado 4.1.4 de la Memoria de ordenación muestra la localización los los ámbitos de suelo urbanizable no sectorizado:



## SUELO NO URBANIZABLE

De acuerdo con lo indicado en el apartado 3.6.1 de la Memoria de ordenación, constituye el suelo no urbanizable aquellos terrenos del término municipal que son excluidos del desarrollo urbano por el Plan General, siendo objeto de medidas de protección y control tendentes a evitar su degradación y a potenciar y regenerar las condiciones de los aprovechamientos propios del mismo. A estos efectos, el Plan general distingue, conforme a lo establecido en el artículo 16 de la LSCM, el suelo no urbanizable protegido por la legislación y la normativa sectorial y al suelo no urbanizable protegido por el planeamiento urbanístico en atención a sus valores agrícolas, forestales o ganaderos, por sus riquezas naturales o por su inadecuación para una transformación urbanizadora.

Tomando en consideración las afecciones sectoriales existentes, el Plan General divide el suelo no urbanizable de protección en las siguientes categorías:

### 1. SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN SECTORIAL

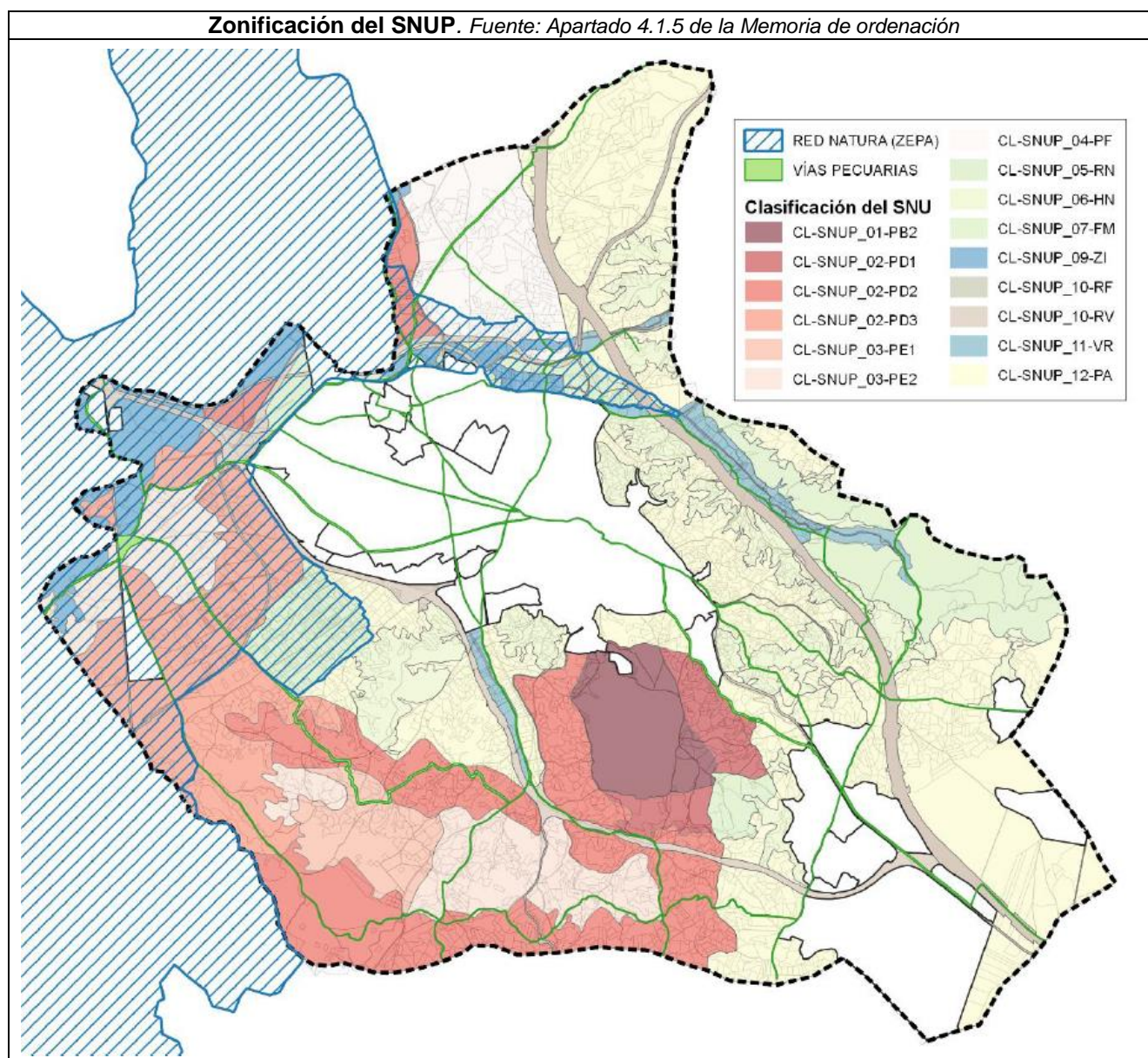
- a. SNUP 01. Zonas B1 y B2 del Parque Regional del Sureste: Reserva Natural.
- b. SNUP 02: Zonas D1, D2 y D3 del Parque Regional del Sureste: Explotación Ordenada de los Recursos Naturales.
- c. SNUP 03. Zonas E1 y E2 del Parque Regional del Sureste: Usos Agrario, Forestal, Recreativo, Educativo y/o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



## 2. SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN URBANÍSTICA

- a. SNUP 11. Protección de Vegas y Regadíos, que se trata de terrenos contiguos a algunos cauces que aunque no están identificadas como zonas inundables presentan vegetación de ribera y cultivos de regadío que merece la pena preservar por su valor natural y agrícola
- b. SNUP 12. Protección del Paisaje Agrario Tradicional, que son terrenos que a pesar de no reunir cualidades ambientales relevantes, deben preservarse de la transformación urbanizadora para no favorecer un modelo de ocupación disperso y para proteger el paisaje agrario tradicional como aspecto relevante de la configuración del municipio y de su identidad.

En la siguiente imagen, incluida en el apartado 4.1.5 de la Memoria de ordenación, se representan las diferentes categorías del suelo no urbanizable de protección propuestas por el Plan General:



La autenticidad de este documento se puede comprobar en  
<https://gestiona.comunidad.madrid/esv>  
 mediante el siguiente código seguro de verificación: 1202800900322256780127

En cuanto a las superficies, de acuerdo con la información obtenida del cuadro de superficies que figura en el citado apartado 4.1.5, las superficies que la propuesta destina a cada una de las categorías de suelo no urbanizable son las siguientes:

CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO		SUPERFICIE
Suelo no urbanizable de protección sectorial	SNUP-01: Zonas B1 y B2 del Parque Regional del Sureste	208,93 Has
	SNUP-02: Zona D del Parque Regional del Sureste	Zona D1 127,44 Has Zona D2 837,38 Has Zona D3 603,29 Has
	TOTAL SNUP-02	1.568,10 Has
	SNUP-03: Zona E del Parque Regional del Sureste	Zona E1 163,96 Has Zona E2 461,53 Has
	TOTAL SNUP-03	625,49 Has
	SNUP-04: Zona F1 del Parque Regional del Sureste	320,36 Has
	SNUP-05: Red Natura 2000	210,02 Has
	SNUP-06: Hábitats Naturales inventariados	518,93 Has
	SNUP-07: Protección forestal y de montes	333,45 Has
	SNUP-08: Vías pecuarias	126,52 Has*
	SNUP-09: Zonas inundables	220,20 Has
	SNUP-10: Infraestructuras	Infraestructura viaria 405,48 Has Infraestructura ferroviaria 11,77 Has
	TOTAL SNUP-10	417,26 Has
	TOTAL SNU de protección sectorial	4.422,72 Has
Suelo no urbanizable de protección urbanística	SNUP-11: Protección de vegas y regadíos	107,91 Has
	SNUP-12: Protección del paisaje agrario tradicional	1.769,97 Has
	TOTAL SNU de protección urbanística	1.877,88 Has
<b>TOTAL SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN</b>		<b>6.300,59 Has</b>

\* Pese a que no se indica expresamente en el cuadro de superficies de la propuesta, realizando el sumatorio se observa que el SNUP-08: Vías pecuarias se superpone al resto de categorías.

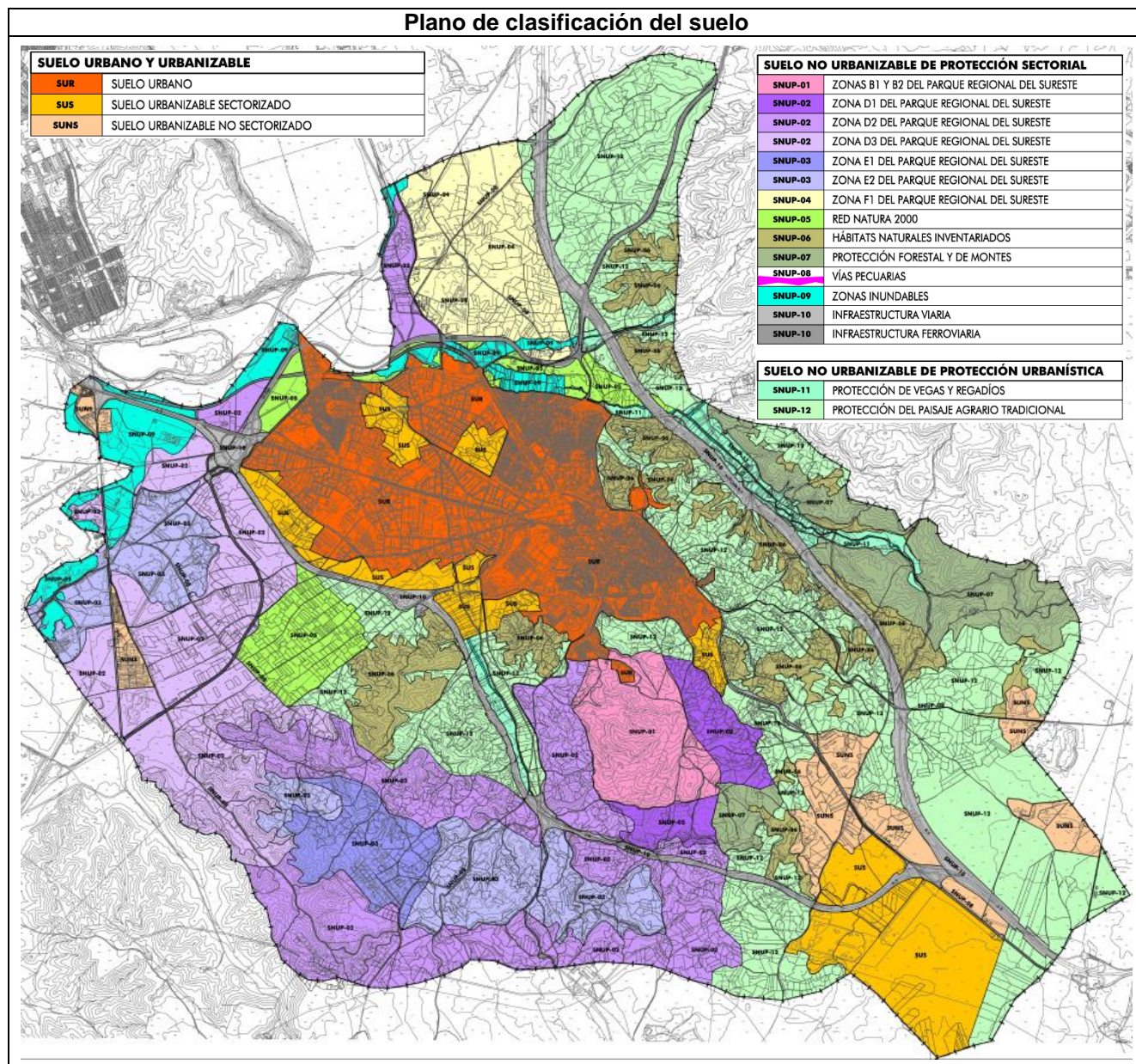
Todas las superficies indicadas anteriormente, se resumen en el siguiente cuadro, el cual refleja la superficie del término municipal que la propuesta destina a cada una de las clases de suelo:

CLASE DE SUELO		SUPERFICIE				Nuevas viviendas propuestas
		PARCIAL (Has)	%	TOTAL (Has)	%	
Suelo urbano	Consolidado	850,52	10,60	941,99	11,74	*
	No consolidado	91,48	1,14			2.756 viv
Suelo urbanizable	Sectorizado	525,32	6,55	783,00	9,76	3.954 viv.
	No sectorizado	257,68	3,21			-
Suelo no urbanizable	Protección sectorial	4.422,72	55,11	6.300,59	78,51	-
	Protección urbanística	1.877,88	23,40			-
<b>TOTAL TÉRMINO MUNICIPAL</b>				<b>8.025,58</b>	<b>100%</b>	<b>6.750 viv.</b>

\* No se consideran las viviendas potenciales en el suelo urbano consolidado



Finalmente, se muestra en la siguiente imagen el plano de clasificación del suelo propuesto en el Avance del PGOU (*extracto del Plano PO-01: Clasificación del suelo*):



La autenticidad de este documento se puede comprobar en  
<https://gestiona.comunidad.madrid/esv>  
 mediante el siguiente código seguro de verificación: **120280090032256780127**

## 2. DOCUMENTO DE ALCANCE DEL ESTUDIO AMBIENTAL ESTRATÉGICO

El presente Documento de Alcance del Estudio Ambiental Estratégico se formula con base en la documentación presentada y en los informes técnicos pertinentes y estará a lo que determine el artículo 19 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.

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.

## **2.1. Aplicación de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental**

### **2.1.1. Participación de las Administraciones públicas afectadas y del público interesado**

En aplicación del artículo 19 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, se ha sometido el Avance del Plan General de Arganda del Rey a consultas de las Administraciones públicas afectadas y de las personas interesadas para que, en el plazo de treinta días hábiles, aporten sus sugerencias en relación a la amplitud, nivel de detalle y el grado de especificación del Estudio Ambiental Estratégico.

Se han identificado como Administraciones públicas y público interesado a los señalados en la siguiente relación:

- Área de Vías Pecuarias de la Dirección General de Agricultura, Ganadería y Alimentación (Consejería de Medio Ambiente, Agricultura e Interior)
- Área de Prevención de Incendios del Cuerpo de Bomberos de la Comunidad de Madrid – Dirección General de Emergencias (Consejería de Medio Ambiente, Agricultura e Interior)
- Subdirección General de Protección Civil de la Dirección General de Seguridad, Protección Civil y Formación (Consejería de Medio Ambiente, Agricultura e Interior)
- Área de Instalaciones Eléctricas de la Dirección General de Transición Energética y Economía Circular (Consejería de Medio Ambiente, Agricultura e Interior)
- Dirección General de Urbanismo (Consejería de Medio Ambiente, Agricultura e Interior)
- Dirección General de Promoción Económica e Industrial (Consejería de Economía, Hacienda y Empleo)
- Dirección General de Carreteras (Consejería de Vivienda, Transportes e Infraestructuras)
- Consorcio Regional de Transportes Regulares de Madrid (Consejería de Vivienda, Transportes e Infraestructuras)
- Subdirección General de Arquitectura de la Dirección General de Vivienda y Rehabilitación (Consejería de Vivienda, Transportes e Infraestructuras)
- Dirección General de Patrimonio Cultural y Oficina del Español (Consejería de Cultura, Turismo y Deporte)
- Área de Sanidad Ambiental de la Dirección General de Salud Pública (Consejería de Sanidad)
- Confederación Hidrográfica del Tajo (Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico)
- Dirección General de Calidad y Evaluación Ambiental (Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico)
- Demarcación de Carreteras del Estado en Madrid (Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible)



- Administración de Infraestructuras Ferroviarias – ADIF (Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible)
- Dirección General de Aviación Civil (Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible)
- 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 de Velilla de San Antonio
- Red Eléctrica de España, S.A.U
- Ecologistas en Acción
- SEO Sociedad Española de Ornitología

De manera simultánea se han solicitado, con fecha 20 de abril de 2023, los siguientes informes preceptivos:

- Con número de registro 26/007088.1/23 se solicitó a Canal de Isabel II el informe del ente gestor previsto en el artículo 7 del Decreto 170/1998, de 1 de octubre, sobre gestión de las infraestructuras de saneamiento de aguas residuales de la Comunidad de Madrid.
- Con número de registro 26/007089.2/23 se solicitó al Área de Planificación y Gestión de Residuos de la Dirección General de Transición Energética y Economía Circular (Consejería de Medio Ambiente, Agricultura e Interior) informe conforme a sus competencias.
- Con número de registro 26/007090.4/23 se solicitó al Área de Informes y Planificación de la Dirección General de Biodiversidad y Gestión Forestal (Consejería de Medio Ambiente, Agricultura e Interior) informe conforme a sus competencias.

Se han recibido las siguientes respuestas de los organismos antes mencionados:

- Subdirección General de Protección Civil de la Dirección General de Seguridad, Protección Civil y Formación, recibida el 25 de abril de 2023.

Este organismo indica que en el Documento Inicial Estratégico se recogen los riesgos naturales que pueden afectar al planeamiento. Asimismo, el informe señala que por Acuerdo de Consejo de Gobierno de 9 de diciembre de 2020 se aprobó el Plan Especial de Protección Civil ante el riesgo de inundaciones en la Comunidad de Madrid (INUNCAM), en cuyo Anexo XII se establece que el Municipio de Arganda del Rey debe disponer de un Plan de actuación ante este riesgo.

- Ayuntamiento de Morata de Tajuña, recibida el 27 de abril de 2023.

Este Ayuntamiento informa que los suelos colindantes con el municipio están clasificados como suelo no urbanizable de especial protección por el parque regional del sureste, no previendo afecciones significativas a este municipio. Por su parte, el informe señala que el documento presentado presenta afecciones a otros municipios, con incrementos de tráfico y afecciones similares que, previsiblemente, no afectarán a Morata de Tajuña.



Finalmente, se informa que se está tramitando una calificación urbanística para la instalación de un circuito de velocidad que, de aprobarse, puede ocasionar afecciones a la carretera M-313, cuyo desdoblamiento podría ser solicitado por la Dirección General de Carreteras de la Comunidad de Madrid, siendo deseable/recomendable la ampliación del suelo de reserva tanto de esta carretera como de la M-311 en previsión de estos incrementos.

- Área de Prevención de Incendios del Cuerpo de Bomberos de la Comunidad de Madrid – Dirección General de Emergencias, recibida el 4 de mayo de 2023.

Este organismo informa 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).

Finalmente, señalan que, dado que el documento no desarrolla detalladamente conceptos relacionados con aquellas materias sobre las que tienen competencias relativas al cumplimiento de la normativa de protección contra incendios, no realizan observaciones ni sugerencias al respecto.

- Dirección General de Promoción Económica e Industrial, recibida el 10 de mayo de 2023.

Este organismo señala que existen derechos mineros afectados por el Plan, por lo que considera que se debe dar trámite de audiencia respecto al Avance del Plan General a los titulares de las explotaciones afectadas.

- Área de Planificación y Gestión de Residuos, recibida el 17 de mayo de 2023.

Este área señala que el Informe de Caracterización de la Calidad de los Suelos que debe incluir el documento deberá analizar todos los ámbitos para los que el planeamiento establezca un cambio de uso del suelo, no solo a efectos urbanísticos, sino también a las actividades reales implantadas en el emplazamiento. Asimismo, señala una serie de condiciones para los emplazamientos potencialmente conflictivos, así como para los sectores con uso industrial, en los cuales se debe definir el blanco ambiental de la situación preoperacional para emplearse como base de comparación ante los posibles problemas futuros de contaminación.

- Confederación Hidrográfica del Tajo, recibida el 1 de junio de 2023.

Este organismo informa sobre las afecciones existentes en el plan y realiza una serie de indicaciones de carácter general, entre ellas, la necesidad de adecuar la actuación urbanística a la naturalidad de los cauces y, en general, del dominio público hidráulico o la necesidad de que, en los nuevos desarrollos que se ubiquen en zona de policía, se solicite autorización previa de este organismo y se presente un estudio hidrológico de los estados actual y proyectado para delimitar el dominio público hidráulico, así como un estudio de las zonas inundables por las avenidas previsibles de periodo de retorno de hasta 500 años. Respecto a la red de saneamiento se señalan varios condicionantes, entre los que puede destacarse la necesidad de que la red de colectores sea de tipo separativo.

- Ecologistas en Acción, recibida el 2 de junio de 2023.

Esta organización realiza una serie de sugerencias y comentarios al Plan General, las cuales se resumen a continuación:

Respecto a la infraestructura verde, considera que debe formalizarse un sistema urbano de espacios libres que integre las vías pecuarias como principal soporte físico de esa red verde y en el que las



redes generales de zonas verdes que no sean piezas aisladas, garantizándose unas condiciones ambientales mínimas en su normativa.

En cuanto a las vías pecuarias, se señala que en los suelos vacantes deben mantener su trazado originario, debiendo adaptarse la ordenación propuesta a dicho trazado, integrándola en la red general de espacios libres, mientras que 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.

Respecto a la red general de zonas verdes, se indica que 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, si bien, en algunos sectores no se grafía esta red. El informe analiza situaciones particulares de la denominada Vía Verde y del ámbito de actuación AA-19, proponiendo alternativas para mejorar la conectividad de las zonas verdes del municipio.

En cuanto al suelo urbanizable sectorizado, el informe destaca respecto al Sector SUS-R3 su carácter de isla residencial debido a sus condiciones del relieve que impiden dar continuidad a la trama urbana. Asimismo, señala que este sector es colindante con hábitats naturales protegidos y en él existen elementos catalogados, por lo que propone proteger las cotas altas y las laderas de fuerte pendiente, dando continuidad al sistema de espacios libres de "La Perlita". Finalmente, el informe pone de manifiesto el impacto que supondrá la presencia del Hospital sobre el viario del sector.

Respecto al Sector SUS-R4, señala que se encuentra rodeado de espacios protegidos y muy próximo al cementerio, sin considerar que se justifica la extensión de las áreas residenciales alejadas del conjunto de servicios de la ciudad.

En cuanto al Sector SUS-T1, indica que cuenta con condicionantes ambientales importantes (vías pecuarias, arroyo y zona de afección acústica de la A-3) por lo que considera que no se justifica la localización de este sector considerando que existen suelos vacantes al norte de la ronda sur con capacidad para acoger sus actividades terciarias previstas.

Respecto al Sector SUS-I4, aportan la alegación que esta organización realizó durante la información pública de otra tramitación anterior, cuyo contenido continúa siendo válido, dado que consideran que no se justifica este desarrollo logístico al margen de la estructura urbana municipal. Del mismo modo, consideran que no se justifica la clasificación como suelo urbanizable sectorizado del sector SUS-I5.

En cuanto al suelo urbanizable no sectorizado, analizan la situación de los distintos ámbitos así clasificados, valorando la posibilidad de que algunos de ellos se clasifiquen como suelo urbano no consolidado y otros, como suelo no urbanizable de protección.

Asimismo, esta organización informa que en terrenos situados entre la Vereda de Valdecabañas y la antigua NIII existe una balsa de hidrocarburos tóxicos, considerando que el PGOU debe 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.

Finalmente, se indica que los terrenos situados entre la M-300, la M-208 y la línea del metro son terrenos inundables del arroyo Vilches, los cuales están ocupados parcialmente por instalaciones industriales, por lo que considera que los terrenos vacantes en el ámbito de actuación AA18.1 deberían clasificarse como suelo no urbanizable protegido SNUP-09 Zonas Inundables, al igual que el resto del suelo vacante.

- Dirección General de Aviación Civil, recibida el 12 de junio de 2023.

Este centro directivo señala que no tiene sugerencias que formular en relación con el procedimiento de evaluación ambiental del Plan General, recordando que, en el caso de que se encuentre



afectado por servidumbres aeronáuticas el Plan deberá disponer, previo a su aprobación definitiva, de informe favorable expreso por parte de la Dirección General de Aviación Civil.

- Red Eléctrica de España, recibida el 12 de junio de 2023.

Esta entidad informa de las instalaciones de su propiedad que pueden resultar afectadas por el Plan, solicitando que se tengan en cuenta conforme a lo establecido en las disposiciones normativas en la materia.

- Área de Sanidad Ambiental, recibida el 13 de junio de 2023.

Este área realiza una serie de consideraciones relativas a los posibles impactos sobre la salud pública y a los criterios sanitarios para su prevención y control, los cuales se refieren a la proliferación de plagas por artrópodos, roedores y otros animales sinantrópicos, a la selección de especies vegetales y mobiliario urbano en jardines y viales, la red general de riego y a la contaminación por campos electromagnéticos. Asimismo, se realizan indicaciones respecto a la planificación concurrente y a las previsiones de suelo para usos dotacionales y vivienda. Por su parte, 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.

- Área de Vías Pecuarias, recibida el 13 de julio de 2023.

Este área señala una serie de consideraciones de carácter normativo y otras de carácter general con objeto de proteger el dominio público pecuario, las cuales se recogen en el apartado correspondiente del presente Documento de Alcance.

- Demarcación de Carreteras del Estado en Madrid, recibida el 29 de agosto de 2023.

Este organismo informa que, en la aprobación inicial del plan, se debe completar y/o subsanar la documentación urbanística en atención a una serie de observaciones, las cuales se refieren a la clasificación del viario estatal, la 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 y alteración del trazado de vías pecuarias, la cesión de la carretera N-III, así como otras de carácter general.

- Dirección General de Biodiversidad y Gestión Forestal, recibida el 19 de septiembre de 2023.

Esta Dirección General remite informe de Parques Regionales de la Comunidad de Madrid, el cual concluye que el Avance del Plan General se considera adecuado, dado que, como se indica en el documento inicial estratégico, los nuevos crecimientos urbanísticos 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.

- Consorcio Regional de Transportes Regulares de Madrid, recibida el 10 de junio de 2024.

Este organismo señala que el Plan General podría tener una especial relevancia o afección al servicio de transporte público, dado que la previsión de crecimiento esperada para el año 2040 es de entre 14.280 y 20.660, que representa un 30% de la población residente. Asimismo, señala que se echa en falta en el documento una concreción de los criterios de movilidad sostenible y que el estudio de tráfico



y movilidad aportado no evalúa ningún escenario futuro en el que se analicen los impactos del Plan en la movilidad.

- Canal de Isabel II, recibida el 5 de agosto de 2024.

Este organismo realiza una serie de consideraciones, relativas, entre otras, a la demanda de recursos hídricos, a las infraestructuras de abastecimiento, al riego de zonas verdes y espacios libres de uso público, al vertido, saneamiento y depuración de las aguas residuales, a las afecciones a las instalaciones adscritas a Canal de Isabel II y a las condiciones necesarias a incorporar a los desarrollos definidos en el Plan General, recogién dose detalladamente en el apartado correspondiente del presente Documento de Alcance.

En la siguiente fase de tramitación se debe incluir en el documento técnico un apartado en el cual se desarrolle la contestación a las sugerencias de las Administraciones públicas afectadas y de las personas interesadas que se relacionan, y en el caso de no tenerlas en cuenta, una explicación que justifique su rechazo.

### **2.1.2. Criterios ambientales estratégicos e indicadores de los objetivos ambientales y principios de sostenibilidad aplicables**

El Plan General deberá fijar los objetivos y estrategias globales para el desarrollo sostenible del municipio de forma concertada con el planeamiento general de los municipios colindantes.

Por lo tanto, el Estudio Ambiental Estratégico y el Estudio de Viabilidad del Plan General deberán justificar la sostenibilidad del modelo de desarrollo urbano adoptado, conforme a los principios rectores y fines de la ordenación urbanística indicados en el artículo 3 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

Asimismo, el texto refundido estatal de la Ley del Suelo y Rehabilitación urbana (RDL 7/2015) establece en su artículo 3 el principio de desarrollo territorial y urbano sostenible, donde se pone de manifiesto que 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.*

Y como criterio básico de utilización del suelo, las administraciones competentes en materia de ordenación territorial y urbanística, deberán *“atribuir en la ordenación territorial y urbanística un destino que comporte o posibilite el paso de la situación de suelo rural a la de suelo urbanizado, mediante la urbanización, al suelo preciso para satisfacer las necesidades que lo justifiquen, impedir la especulación con él y preservar de la urbanización al resto del suelo rural.*

Es por ello que la propuesta urbanística debe ser coherente con los datos disponibles sobre las necesidades de vivienda y suelo industrial en el municipio y proyecciones justificadas sobre tales necesidades en un futuro.

Respecto al análisis territorial necesario para la definición del modelo de ordenación, la propuesta realiza una visión exclusivamente municipal, sin analizarse los efectos del planeamiento sobre los municipios limítrofes. En este sentido, la escala común de los problemas ambientales en toda el área, precisa de un análisis conjunto que atienda a los efectos acumulativos y sinérgicos. A falta de planeamiento territorial, este análisis debe ser asumido, al menos parcialmente, por cada uno de los



Estudios Ambientales Estratégicos de los Planes Generales de Ordenación de los municipios de la Zona.

### 2.1.3. Contenido del Estudio Ambiental Estratégico

Conforme a lo dispuesto en la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, y en la Disposición Transitoria Primera de la Ley 4/2014, de 22 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas de la Comunidad de Madrid, tomando en consideración el presente Documento de Alcance, el Ayuntamiento elaborará el Estudio Ambiental Estratégico del Plan, el cual se considerará parte integrante del mismo. Teniendo en cuenta el contenido de Estudio Ambiental Estratégico, se elaborará la versión inicial del Plan, sometiéndose ambos documentos a aprobación inicial.

El Estudio Ambiental Estratégico deberá contener los aspectos relacionados en el anexo IV de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental y aquellos reclamados en el presente Documento de Alcance. Entre otras cuestiones cabe mencionar que dicho estudio debe contener los probables efectos significativos en el medio ambiente, incluidos aspectos como la biodiversidad, la población, la salud humana, la fauna, la flora, la tierra, el agua, el aire, los factores climáticos, su incidencia en el cambio climático, en particular una evaluación adecuada de la huella de carbono asociada al plan, los bienes materiales, el patrimonio cultural, el paisaje y la interrelación entre estos factores. Estos efectos deben comprender los efectos secundarios, acumulativos, sinérgicos, a corto, medio y largo plazo, permanentes y temporales, positivos y negativos.

Deberá aportarse una descripción de la manera en que se realizó la evaluación de las alternativas, las cuales deben ser técnica y ambientalmente viables, justificando la motivación desde el punto de vista ambiental de la alternativa seleccionada y el motivo de rechazo de las demás.

El Estudio Ambiental Estratégico que se elabore deberá dar cobertura a las propuestas que incluya el Plan General. Cada estudio realizado debe incluir conclusiones al respecto que deben trasladarse a las propuestas del plan, a la normativa urbanística que lo regule, al documento urbanístico y de manera expresa a las fichas de desarrollo de los ámbitos que se vean afectados.

Igualmente debe incluir las medidas previstas para prevenir, reducir y, en la medida de lo posible, compensar cualquier efecto negativo importante en el medio ambiente de la aplicación del plan, incluyendo aquellas para mitigar su incidencia sobre el cambio climático y permitir su adaptación al mismo y el programa de vigilancia.

Se deberá incluir una valoración exhaustiva de los impactos potenciales que conllevarían las modificaciones propuestas, en particular el impacto paisajístico en el entorno y las afecciones a los municipios colindantes.

## 2.2. Pautas sobre información a aportar en siguientes fases por el Ayuntamiento

El Anexo IV de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, regula el contenido mínimo que debe tener el Estudio Ambiental Estratégico. Este es, por tanto, el marco para la revisión del Documento *Inicial Estratégico del Plan General de Ordenación Urbana de Arganda del Rey*, que ahora se presenta. La información aportada, si bien se ha considerado suficiente a efectos de la emisión del presente Documento de Alcance, resulta incompleta en los siguientes aspectos:

- Tal y como se indica en el Anexo IV de la Ley 21/2013, de evaluación ambiental, se deberá aportar 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 este sentido, resulta importante realizar un adecuado análisis de la situación actual (Alternativa 0), cuantificando el suelo que el PGOU99 destina a cada clase de suelo, diferenciando entre el suelo de actuación directa (equivalente al suelo urbano consolidado de la vigente LSCM) y las denominadas unidades de ejecución, ya sean en suelo urbano o urbanizable, así como su capacidad remanente, a los efectos de justificar la necesidad de las otras alternativas propuestas. Asimismo, se recuerda que, de acuerdo con el punto 2.c del apartado 5 de la Ley 21/2013, las alternativas propuestas deben ser razonables, técnica y ambientalmente viables y deben tener en cuenta los objetivos del plan

- Deberá aportarse un plano legible de clasificación del suelo del planeamiento vigente, ya que en el plano aportado (PI-04.1) no se identifican con claridad las diferentes clases y categorías de suelo. Asimismo, se considera conveniente aportar un plano de clasificación del suelo del PGOU99 en su estado actual, el cual considere la incorporación al suelo urbano de las unidades de ejecución desarrolladas, de modo que pueda utilizarse para realizar una adecuada comparativa con la propuesta.
- Los planos de afecciones sectoriales y ambientales PI-03 y PO-02 deben incluir todas las afecciones descritas en el presente Documento de Alcance, tales como las vías pecuarias (trazado actual), los corredores ecológicos, las Áreas Importantes para la Biodiversidad (IBA), los cauces públicos o los bienes integrantes del patrimonio cultural. Su cartografía deberá ser coincidente con la obtenida a través de cada uno de los organismos competentes, o en su defecto, con la descargada a través de Catálogo de Información Geográfica de la Comunidad de Madrid (Geoportal IDEM) o del Centro de Descargas de la Infraestructura de Datos Espaciales de España (IDEE).
- A la vista del plano PO-1 "Clasificación del suelo" y de los cuadros de superficies de la propuesta, se observa que no existe, salvo en el caso de las vías pecuarias, superposición entre las distintas categorías del suelo no urbanizable de protección. En este sentido, se recuerda que las protecciones que debe recoger el suelo no urbanizable de protección del Plan General responden a las características físicas del territorio, por lo que es necesario considerar en los terrenos en los que concurren varias afecciones, todas aquellas condiciones que se establecen en cada una de las normativas de protección que les sean de aplicación.
- No se ha grafiado en el plano de clasificación del suelo PO-1 la categoría de suelo no urbanizable SNUP-08 "vías pecuarias".
- En los cuadros de superficies de los apartados 5.1 y 5.6 de la Memoria de ordenación, se indica que el sector SUS-I4 "Gallina Blanca" cuenta con una superficie edificable de 151.682,13 m<sup>2</sup>e de uso dotacional privado, mientras que en su ficha de ordenación se indica que esta superficie edificable se destina al uso terciario-comercial. Por su parte, la Modificación del Plan Parcial de la UE-141 "Gallina Blanca" del PGOU99, aprobada definitivamente el 29 de mayo de 2024, instrumento de planeamiento que se entiende que establece la ordenación pormenorizada del sector SUS-I4, determina como único uso lucrativo el industrial, si bien, en los diferentes cuadros de superficies del PGOU y en la ficha de ordenación del sector se establecen otros usos lucrativos.
- La superficie edificable total del sector SUS-I5 "El Hoyón" que figura en los cuadros de superficies de los apartados 5.1 y 5.6 de la Memoria de ordenación (197.138 m<sup>2</sup>e) no coincide con la que figura en la ficha de ordenación del sector (292.989,24 m<sup>2</sup>e).
- Conforme se ha señalado en el anterior apartado 1.7, dadas las discrepancias encontradas en la documentación respecto al instrumento de ordenación que establece, o en su caso, vaya a



La autenticidad de este documento se puede comprobar en  
<https://gestiona.comunidad.madrid/esv>  
mediante el siguiente código seguro de verificación: 1202800900322256780127



establecer la ordenación pormenorizada del sector SUS-I4, deberá aclararse en la siguiente fase de tramitación.

- El Plan General que sea sometido a Declaración Ambiental Estratégica debe incluir los documentos de ordenación pormenorizada que se incorporen al mismo, ya sean los definidos por el propio Plan General como los instrumentos de planeamiento que ya han sido aprobados definitivamente con anterioridad. En este sentido, resulta importante aportar los Planes Parciales de las Áreas de Planeamiento en Desarrollo (ADP) que, como se ha indicado en el anterior apartado 1.7, debieron someterse a informe ambiental en cumplimiento de la Ley 9/2006, sobre evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente, a los efectos de que puedan ser ahora evaluados y puedan incluirse en sus fichas de ordenación correspondientes, en su caso, condicionantes ambientales para su desarrollo.
- El apartado 4.4.4 de la Memoria de ordenación y el apartado 9.2.10 de las Normas Urbanísticas señalan que los instrumentos que establezcan la ordenación pormenorizada de los distintos sectores deberán someterse a evaluación ambiental estratégica ordinaria, si bien, esto no es correcto, dado que el sometimiento al procedimiento ordinario o simplificado se determinará en función de las características concretas del sector, según se establece en la Ley 21/2013 de evaluación ambiental y en la Disposición transitoria primera de la Ley 4/2014 de Medidas Fiscales y Administrativas de la Comunidad de Madrid.
- Debe revisarse el inventario de construcciones e instalaciones en SUNS y SNUP, dado que se ha utilizado una delimitación del suelo urbano que no se corresponde con la que define la propuesta de Plan General. Para todos los elementos identificados se deberá señalar las afecciones que puedan estar produciendo, así como la existencia o no de las autorizaciones pertinentes, medidas correctoras y plazos en que estas deben regularizar y solventar su situación, y, en su caso, medidas que se puedan adoptar para su erradicación en el futuro. Asimismo, deberá revisarse la clase y categoría de suelo en el que se ubican cada uno de estos elementos, ya que se han detectado múltiples errores.
- Deberán eliminarse las referencias a diferentes disposiciones normativas actualmente derogadas, entre otras, la Ley 2/2002 de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid excepto en los artículos que se mantienen en vigor, la Ley 3/2013 de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid, la Ley 5/2003 de Residuos de la Comunidad de Madrid o el Decreto 78/1999 por el que se regula el régimen contra la contaminación acústica de la Comunidad de Madrid.
- En cuanto a las actuaciones permitidas en el suelo no urbanizable de protección a través de la correspondiente calificación urbanística prevista en la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid, deberá tenerse en cuenta las modificaciones introducidas en su regulación 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, en especial, en lo relativo a la necesidad de que el planeamiento urbanístico refleje expresamente aquellas actuaciones que pretende prohibir, manteniéndose, en cualquier caso, la condición de excepcionalidad para la autorización de aquellas que se permitan.
- El artículo 22 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, señala que el Estudio Ambiental Estratégico debe incluir un mapa de riesgos naturales del ámbito objeto de ordenación. Según se indica en el Documento Inicial Estratégico, el mapa de riesgos naturales se incluye en dicho documento, si bien, no ha podido ser localizado.



- Debe completarse y corregirse el documento de Avance del Plan General en los términos señalados en los apartados 2.3 y siguientes del presente Documento de Alcance del Estudio Ambiental Estratégico.

### Directrices sobre aportación de documentación

El documento a presentar para las siguientes fases del procedimiento debe organizarse de forma que pueda ser de fácil manejo, siguiendo en la medida de lo posible las siguientes directrices:

- En el documento digital se organizarán jerárquicamente los ficheros, en carpetas y subcarpetas, de manera que corresponda a la organización física que tendrían los documentos impresos. Los nombres de los ficheros deberán, en cualquier caso, reflejar sus relaciones lógicas y poder ser fácilmente identificables. Se pondrá especial cuidado en la longitud de las rutas, evitando rutas muy largas (carpetas y documentos con nombres muy largos) puesto que la red institucional tiene una limitación en el número de caracteres máximo de la ruta completa. El tamaño máximo de cada archivo será de 100 Mb. Si el documento ocupase más, deberá dividirse en “tomos” fácilmente identificables.
- Se aportará un archivo pdf que sea índice de la documentación, enlazados con vínculos a cada uno de los documentos o tomos del plan, sin perjuicio de que cada documento tenga su propio índice con vínculos de marcador por epígrafes en el panel de navegación.
- Los archivos pdf tendrá texto seleccionable y con capacidad de búsqueda. Se evitará incorporar al documento texto en formato ráster/imagen (escaneado), salvo documentos de texto ajenos al Plan. Se permite que los documentos incluyan condiciones de seguridad, siempre que no conlleven restricciones de acceso, lectura, copia de contenido e impresión de los documentos. Todos los documentos aportados deberán estar libres de contraseñas.
- La documentación gráfica debe ser claramente legible, eligiendo tramas para las diferentes clases y categorías que sean fácilmente identificables y coherentes con las indicadas en la leyenda, diferenciando inequívocamente las zonas en las que se superpongan diferentes categorías de suelo. Las delimitaciones de los distintos ámbitos deben incluir una línea perimetral, no siendo suficiente disponer únicamente de la trama.
- Al efecto de poder realizar un adecuado análisis y comparación con la cartografía territorial y sectorial existente, se deberá remitir tanto la cartografía de la propuesta como del planeamiento vigente en formato digital vectorial, preferiblemente en formato shapefile (multiarchivo). Todos los recintos cartografiados deberán incluirse en archivos digitales o capas de tipo polígono georreferenciados según el sistema geodésico de referencia vigente (ETRS89 Huso 30, código EPSG 25830). Los archivos digitales deberán ser plenamente coherentes con los planos PDF aportados y deberán incluir, al menos, la siguiente información:

1. Clasificación del Suelo

Campos mínimos: Clase

- *No deben de existir entidades duplicadas*
- *No debe tener entidades superpuestas o con solapamientos*

2. Categoría del Suelo

Campos mínimos: Clasificación/categoría

- *No deben de existir entidades duplicadas*
- *No deben existir huecos entre entidades adyacentes*

3. Ámbitos de Ordenación y Gestión

Campos mínimos: Nombre del Ámbito y Uso Global



#### 4. Calificación del Suelo: Ordenanzas y Usos Globales

Campos mínimos: Nombre de la Ordenanza y Uso Global

- En el caso de aportarse documentos PDF que contienen planos generados desde AutoCAD debe revisarse que estos no conserven comentarios, marcos o anotaciones provenientes de dicha aplicación, innecesarios para el documento PDF, pero que bloquean algunas partes del documento y hacen imposible un adecuado manejo del mismo. Esta documentación no permite una adecuada lectura y análisis, y tampoco es posible su utilización para realizar las consultas a las administraciones públicas afectadas y personas interesadas.

### 2.3. Aplicación de la Ley de Evaluación Ambiental y de la Ley de IPPC para proyectos y actividades

El Estudio Ambiental Estratégico deberá señalar los proyectos y actividades que, de acuerdo con la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, deberán ser sometidos a algunos de los procedimientos ambientales establecidos en la misma. Asimismo, el documento del Plan General a someter a Declaración Ambiental Estratégica, deberá recoger en el apartado de la Normativa Urbanística la aplicación de tales procedimientos de acuerdo con lo previsto en la citada ley, así como en el Real Decreto Legislativo 1/2016, de 16 de diciembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de prevención y control integrados de la contaminación.

### 2.4. Valoración de la capacidad de acogida de la propuesta seleccionada

El siguiente cuadro comparativo de elaboración propia recoge los porcentajes del término municipal que se destinan a cada una de las clases y categorías de suelo tanto en las Normas Subsidiarias en su situación actual como en la propuesta, las cuales figuran en los anteriores apartados 1.7.1 y 1.7.2 del presente Documento de Alcance:

CLASE DE SUELO		SUPERFICIE AVANCE PGOU				SUPERFICIE PGOU99	
		PARCIAL (Has)	%	TOTAL (Has)	%	TOTAL (Has)	%
<b>Suelo urbano</b>	<i>Consolidado</i>	850,52	10,60	<b>941,99</b>	<b>11,74</b>	<b>947,40</b>	<b>11,80</b>
	<i>No consolidado</i>	91,48	1,14				
<b>Suelo urbanizable</b>	<i>Sectorizado</i>	525,32	6,55	<b>783,00</b>	<b>9,76</b>	<b>445,98</b>	<b>5,56</b>
	<i>No sectorizado</i>	257,68	3,21				
<b>Suelo no urbanizable</b>	<i>Protección sectorial</i>	4.422,72	55,11	<b>6.300,59</b>	<b>78,51</b>	<b>6.632,21</b>	<b>82,64</b>
	<i>Protección urbanística</i>	1.877,88	23,40				
<b>TOTAL TÉRMINO MUNICIPAL</b>				<b>8.025,58</b>	<b>100%</b>	<b>8.025,58</b>	<b>100%</b>

A la vista de los datos del cuadro comparativo anterior, se señala lo siguiente:

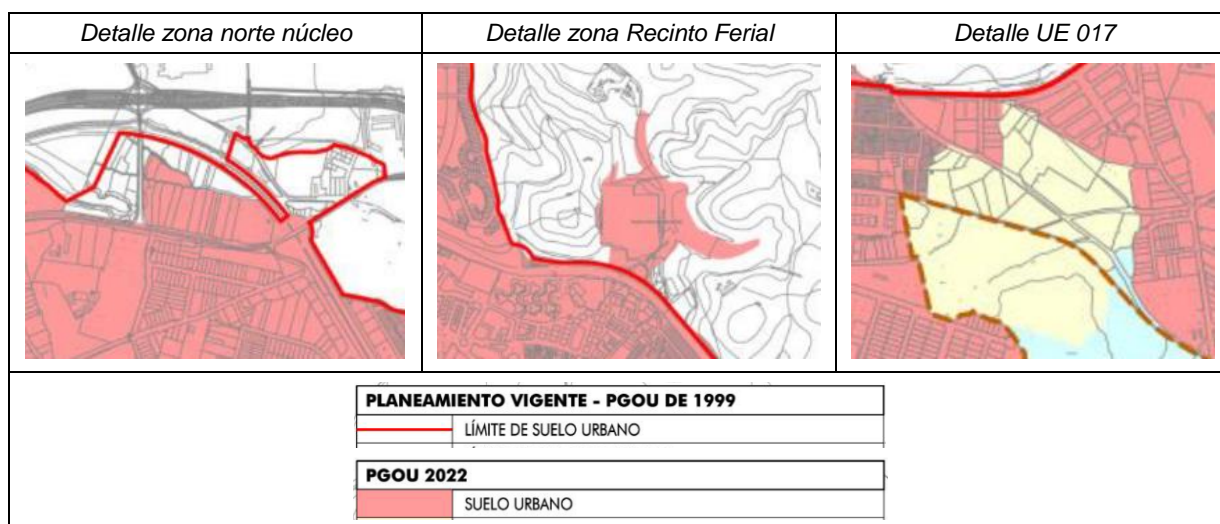
- La superficie del término municipal clasificada como **suelo urbano** se ha reducido ligeramente, pasando del 11,80% al 11,74%. Tal y como se ha señalado anteriormente, el Avance señala que constituye el suelo urbano los terrenos así clasificados por el PGOU99 y que no estaban incluidos en unidades de ejecución, las unidades de ejecución de suelo urbano y urbanizable que han completado su desarrollo y otros ámbitos que pueden completar su urbanización mediante actuaciones aisladas. El documento no detalla específicamente las diferencias entre el suelo urbano del PGOU99 y el de la propuesta, no obstante, realizando una revisión



comparativa no exhaustiva de los respectivos planos de clasificación del suelo se observan una serie de diferencias, de las cuales se pueden destacar las siguientes:

- Se han realizado diversos ajustes de borde, entre los que destaca la inclusión en el suelo no urbanizable de la propuesta, principalmente en la categoría *SNUP-09: Zonas inundables*, de terrenos clasificados como suelo urbano por el PGOU99 localizados en el norte del núcleo, junto al arroyo de Vilches.
- Se ha incorporado de manera directa al suelo urbano consolidado los terrenos ocupados por el recinto ferial municipal, los cuales se clasificaban por el planeamiento vigente como SNUP Reserva estratégica. De acuerdo con el visor ambiental de la Comunidad de Madrid y con lo señalado en el apartado 5.9.2 del Documento Inicial Estratégico, en estos terrenos se ha identificado la presencia de uno de los Habitats de Interés Comunitario señalados en el en el Anexo I de la Directiva 92/43/CEE del Consejo, de 21 de mayo de 1992, relativa a la conservación de los hábitats naturales y de la flora y fauna silvestres (4090: Brezales oromediterráneos endémicos con aliaga (esplegueras y tomillares)).
- La propuesta clasifica como suelo urbanizable sectorizado parte de la antigua Unidad de Ejecución nº 17 “Vereda de las Yeguas”, clasificada en el PGOU99 como suelo urbano de uso industrial, incluyendo a estos terrenos en el sector SUS-R2 “Ensanche Poveda” de uso global residencial.

En la siguiente imagen puede observarse en detalle las principales diferencias observadas entre el suelo urbano del planeamiento vigente (PGOU99) y el Avance:



A la vista de lo anterior, procede señalar, sin perjuicio de lo que determine el órgano sustantivo al respecto, que en la siguiente fase de tramitación deberán detallarse todos los nuevos terrenos incorporados al suelo urbano, justificándose que cumplen con las condiciones establecidas en el artículo 14 de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid, valorando las afecciones producidas por el cambio de clasificación de los terrenos del recinto ferial en el citado Habitat de Interés Comunitario cartografiado, a los efectos de establecer las correspondientes medidas correctoras.



- En cuanto al **suelo urbanizable**, la superficie del término municipal destinada a esta clase de suelo se ha incrementado del 5,56% del PGOU99 al 9,76% de la propuesta, de los que corresponde el 6,55% al suelo urbanizable sectorizado y el 3,21% al suelo urbanizable no sectorizado.

Una vez realizada una revisión comparativa entre el planeamiento vigente el Avance se observa que la propuesta incluye en la categoría de suelo urbanizable sectorizado los siguientes ámbitos de suelo urbanizable del PGOU99:

- o La propuesta mantiene el suelo urbanizable destinado a uso industrial que el PGOU99 disponía en la corona suroeste que bordea el núcleo urbano y que no ha sido objeto de desarrollo. Estos terrenos son incluidos en el suelo urbanizable sectorizado, divididos en tres sectores de uso global industrial (**SUS-I1 “Las Monjas”, SUS-I2 “Camino del Porcal” y SUS-I3 “Ronda del Sur”**). Las principales afecciones ambientales de estos terrenos son el ruido y la contaminación generada por la autovía A-3, la presencia de las vías pecuarias “Vereda de Valdecabañas” y “Colada de las Calcavillas”, del arroyo del Valle, la superposición con la ZEC ES3110006 “Vegas, Cuestas y Páramos del Sureste de Madrid” y con la ZEPA ES0000142 “Cortados y Cantiles de los ríos Jarama y Manzanares” en una pequeña zona al noroeste del sector SUS-I1, la presencia de terreno forestal y la colindancia con el Parque Regional del Sureste y con el Área Importante para la Conservación de las Aves y la Biodiversidad en España denominada “Cortados y Graveras del Jarama” (IBA 73).
- o La propuesta categoriza como suelo urbanizable sectorizado la antigua Unidad de Ejecución UE-32, la cual pertenecía al suelo urbanizable no programado del PGOU99, constituyéndose ahora como el sector **SUS-T1 “El Valle”** de uso global terciario, cuyas principales afecciones sectoriales son el ruido y la contaminación generada por la autovía A-3, la proximidad al cementerio, la presencia de las vías pecuarias “Colada de las Calcavillas” y “Colada de San Sebastián”, del arroyo del Valle, de terreno forestal y de parte del Hábitat de Interés Comunitario 1520: *Vegetación gipsícola ibérica*, así como la colindancia con el Hábitat de Interés Comunitario 4090: *Brezales oromediterráneos endémicos con aliaga* y con el ya citado IBA 73.

Tal y como se ha adelantado en el anterior apartado 1.7, este ámbito fue objeto de iniciativa de desarrollo a través de la tramitación de un Plan de Sectorización, el cual fue aprobado definitivamente con fecha 8 de enero de 2009. Cabe señalar que, previamente a la aprobación definitiva del Plan de Sectorización, con fecha 22 de mayo de 2008, se aprobó definitivamente una modificación puntual del PGOU99 que introducía una serie de modificaciones en el ámbito.

Respecto a los dos expedientes indicados (Plan de Sectorización y Modificación Puntual del PGOU99), la entonces Dirección General de Evaluación Ambiental emitió Informe Definitivo de Análisis Ambiental del Plan de Sectorización con fecha 11 de junio de 2008 (SIA 07/240) e Informe Ambiental de la Modificación Puntual con fecha 8 de febrero de 2008 (SIA 07/105), en los que se establecían una serie de medidas que debían cumplirse para el desarrollo del ámbito.

- o Se mantiene en la propuesta como suelo urbanizable los vacíos urbanos existentes en el polígono industrial y que el PGOU99 preveía para este uso (UE-16 y UE-40). Estos terrenos, junto con los terrenos de la ya citada UE-17 que se incorporan desde el suelo urbano del PGOU99 al suelo urbanizable, conforman en la propuesta tres sectores de



suelo urbanizable, dos de uso global Residencial (**SUS-R1 “El Guijar”** y **SUS-R2 “Ensanche Poveda”**) y uno de uso global Campus Empresarial (**SUS-E1 “Valdepenas”**). Las principales afecciones ambientales en estos terrenos son la presencia de multitud de olivos, de las vías pecuaria “Colada de las Yeguas”, que afecta al sector SUS-R2 y “Colada del Camino de Puente Viejo”, que afecta a los sectores SUS-R2 y SUS-E1, el arroyo del valle, que atraviesa el sector SUS-E1 y el ruido generado por la línea de metro que discurre en superficie próximo a los sectores SUS-R1 y SUS-R2, así como por la carretera M-300, junto al sector SUS-R2.

De las unidades de ejecución del PGOU99 señaladas, la UE 40, cuyos terrenos ocupa el nuevo sector **SUS-R1 “El Guijar”**, fue objeto de iniciativa de desarrollo a través de la tramitación del correspondiente Plan de Sectorización, emitiendo el entonces Director General de Evaluación Ambiental con fecha 23 de diciembre de 2009, Informe Previo de Análisis Ambiental del Plan de Sectorización (SIA 07/171), el cual establecía una serie de consideraciones a cumplir por el documento que fuera sometido Informe Definitivo de Análisis Ambiental, no constando en el archivo del Área de Análisis Ambiental de Planes y Programas de esta Dirección General tramitación posterior al respecto.

- La propuesta mantiene como suelo urbanizable la amplia superficie de terreno que ocupaba la antigua factoría de Gallina Blanca, ubicada desconectada del núcleo urbano al sureste del término municipal y que el PGOU99 incluía en la Unidad de Ejecución nº 141. Este Plan General clasificaba estos terrenos como suelo urbanizable programado, habiéndose establecido su ordenación pormenorizada mediante aprobación del correspondiente Plan Parcial aprobado en el año 2010 y modificado en 2024, sin que haya sido objeto de desarrollo, clasificándose en la propuesta como suelo urbanizable sectorizado que conforma el sector **SUS-I4 “Gallina Blanca”**. Las principales afecciones ambientales de estos terrenos son la presencia de la Autovía A-3 y de la carretera N-III, de las vías pecuarias “Vereda de Valdecabañas” y “Colada de las Yeguas”, que discurren en el límite del sector, de terreno forestal, de los corredores ecológicos principales denominados “Corredor Oriental” y “Corredor de los Yesos”, cuyo trazado ocupa gran parte de la zona sur del sector, así como de bienes inventariados del patrimonio cultural (fortificaciones de la guerra civil).

Respecto al citado Plan Parcial, la entonces Directora General de Calidad y Evaluación Ambiental emitió con fecha 8 de mayo de 2007 el Documento de Referencia previsto en la Ley 9/2006, sobre evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente (SIA 06/238). Respecto a la modificación puntual del Plan Parcial, la entonces Directora General de Cambio Climático y Sostenibilidad emitió con fecha 28 de abril de 2021 el correspondiente Informe Ambiental Estratégico (SIA 20/149). Ambos informes establecían una serie de condiciones que se deben cumplir en el desarrollo del ámbito.

Por su parte, la propuesta incorpora al suelo urbanizable los siguientes terrenos clasificados anteriormente como suelo no urbanizable, recordando que, como se ha señalado en el anterior apartado 1.6.1, al estar aplazada la aprobación definitiva del suelo no urbanizable del PGOU99, resulta de aplicación en estos terrenos el PGOU85:

- Unos terrenos situados al sureste del núcleo urbano, en paralelo a la carretera nacional III, que el PGOU85 clasifica, al igual que el PGOU99, como suelo no urbanizable común, y que en la propuesta conforman el sector de uso global residencial **SUS-R4 “Grillero-**



2”, cuyas principales afecciones ambientales son el ruido y la contaminación generada por la carretera N-III, la presencia de terreno forestal, de la vía pecuaria “Vereda de Valdecabañas”, que configura el límite suroeste del sector, y su colindancia con el Parque Regional del Sureste, con la ZEC ES3110006 “Vegas, Cuestas y Páramos del Sureste de Madrid” y con el Hábitat de Interés Comunitario 4090: *Brezales oromediterráneos endémicos con aliaga*.

Tal y como se ha señalado en el anterior apartado 1.7, este ámbito ha sido objeto de iniciativa de desarrollo mediante Plan de Sectorización, el cual no ha llegado a aprobarse definitivamente, habiendo cedido de forma anticipada los terrenos dotacionales previstos en la ordenación para la ejecución de la Ciudad del Fútbol. El citado Plan de Sectorización fue objeto de Informe Previo de Análisis Ambiental emitido por el entonces Director General de Evaluación Ambiental con fecha 14 de junio de 2010 (SIA 07/233), en el cual se establecían una serie de condiciones a tener en cuenta para el desarrollo del sector.

- Unos terrenos situados al sur del núcleo urbano, entre la anteriormente citada corona suroeste de suelo urbanizable y la antigua unidad de ejecución 108 “La Perlita”, los cuales están clasificados por el PGOU85 como suelo no urbanizable común, siendo suelo no urbanizable de reserva estratégica en el PGOU99, y que en la propuesta conforman el sector de uso global residencial **SUS-R3 “Hospital”**, cuyas principales afecciones ambientales son la presencia del Hábitat de Interés Comunitario 4090: *Brezales oromediterráneos endémicos con aliaga*, de terrenos forestales, de bienes inventariados del patrimonio cultural (yacimientos documentados), así como la existencia de importantes desniveles en el interior del sector.

Los terrenos que ocupan el sector SUS-R3 forman parte de un ámbito mayor denominado “Sector Sur” que fue objeto de iniciativa de desarrollo a través de un Plan de Sectorización en el año 2006, solicitando a la entonces Dirección General de Evaluación Ambiental la emisión del correspondiente Informe Previo de Análisis Ambiental (SIA 06/035), si bien, el Ayuntamiento de Arganda del Rey desiste de la solicitud sin que llegue a emitirse el citado informe.

- Unos terrenos alejados del núcleo urbano y situados al sureste del término municipal, junto al sector SUS-I4 “Gallina Blanca”, los cuales estaban clasificados por el PGOU85 como suelo no urbanizable común, misma categoría que les otorgaba el PGOU99, constituyendo en la propuesta el sector de uso industrial **SUS-I5 “El Hoyón”**, cuyas principales afecciones ambientales son la presencia de la autovía A-3 y de las vías pecuarias “Vereda de Valdecabañas” y “Colada de las Yeguas”, que discurren en el límite del sector.

Según se indica en el apartado 3.5.6.6 de la Memoria de ordenación, se recoge este ámbito en el PGOU por haberse planteado una iniciativa de Plan de Sectorización de estos terrenos ante el Ayuntamiento. A este respecto, con fecha 18 de enero de 2020, la sociedad promotora del Plan solicitó directamente ante la entonces Dirección General de Sostenibilidad y Cambio Climático, la emisión del correspondiente informe ambiental, si bien, el expediente fue devuelto al no seguir el procedimiento de inicio establecido por la legislación de aplicación (SIA 20/005), no constando tramitación posterior al respecto.

En cuanto al suelo urbanizable no sectorizado, tal y como se ha señalado en el anterior apartado 1.7, la propuesta clasifica como tal varios ámbitos que cuentan con edificaciones



existentes de distinta índole y que el planeamiento vigente clasificaba como suelo no urbanizable.

A la vista de lo anterior, procede señalar respecto al suelo urbanizable de la propuesta que, únicamente se podrá clasificar como tal, aquellos suelos en los que se acredite suficientemente que no cuentan con valores para ser clasificados como suelo no urbanizable de protección, incluyéndose en la categoría de suelo urbanizable sectorizado solo en los que pueda justificarse la necesidad de su desarrollo próximo, categorizándose el resto como suelo urbanizable no sectorizado. En este sentido, deberá justificarse que las afecciones ambientales mencionadas no son suficientes como para clasificar a los terrenos afectados como suelo no urbanizable de protección.

Por su parte, deberá tenerse en cuenta en el documento que sea sometido a Declaración Ambiental Estratégica las consideraciones realizadas en los informes ambientales emitidos respecto de las iniciativas de desarrollo que se han producido en terrenos propuestos en el Avance de Plan General como suelo urbanizable, para lo cual se adjuntan al presente Documento de Alcance los informes citados con anterioridad, sin perjuicio de aquellos otros que puedan haberse emitido y que deben constar en los archivos municipales.

Respecto a la relación del suelo urbanizable sectorizado propuesto con otros municipios, se observa que el sector SUS-14 "Gallina Blanca" linda con terrenos en situación rural del municipio de Perales de Tajuña, por lo que, en virtud de lo señalado en el artículo 41.3.a de la LSCM respecto a la necesidad de que el Plan General fije los objetivos y estrategias globales para el desarrollo sostenible del territorio de forma concertada con el planeamiento general de los municipios colindantes, deberá analizarse la situación de los terrenos limítrofes de este municipio para garantizar una adecuada transición entre los usos propuestos y los usos existentes, estableciendo, en el caso de que sea necesario, un espacio de transición que amortigüe la presión urbana sobre los terrenos rurales y que sirva, además, de barrera visual y acústica.

- Finalmente, en cuanto a la superficie del término municipal clasificada como **suelo no urbanizable**, como consecuencia de lo anteriormente señalado, se ha reducido del 82,64% de superficie del término municipal que preveía el PGOU99 al 78,51% que propone el Avance del Plan General, debiendo justificarse para la siguiente fase de tramitación, en su caso, la pérdida de los valores que fueron considerados en el planeamiento vigente para los terrenos que hayan perdido esta clasificación.

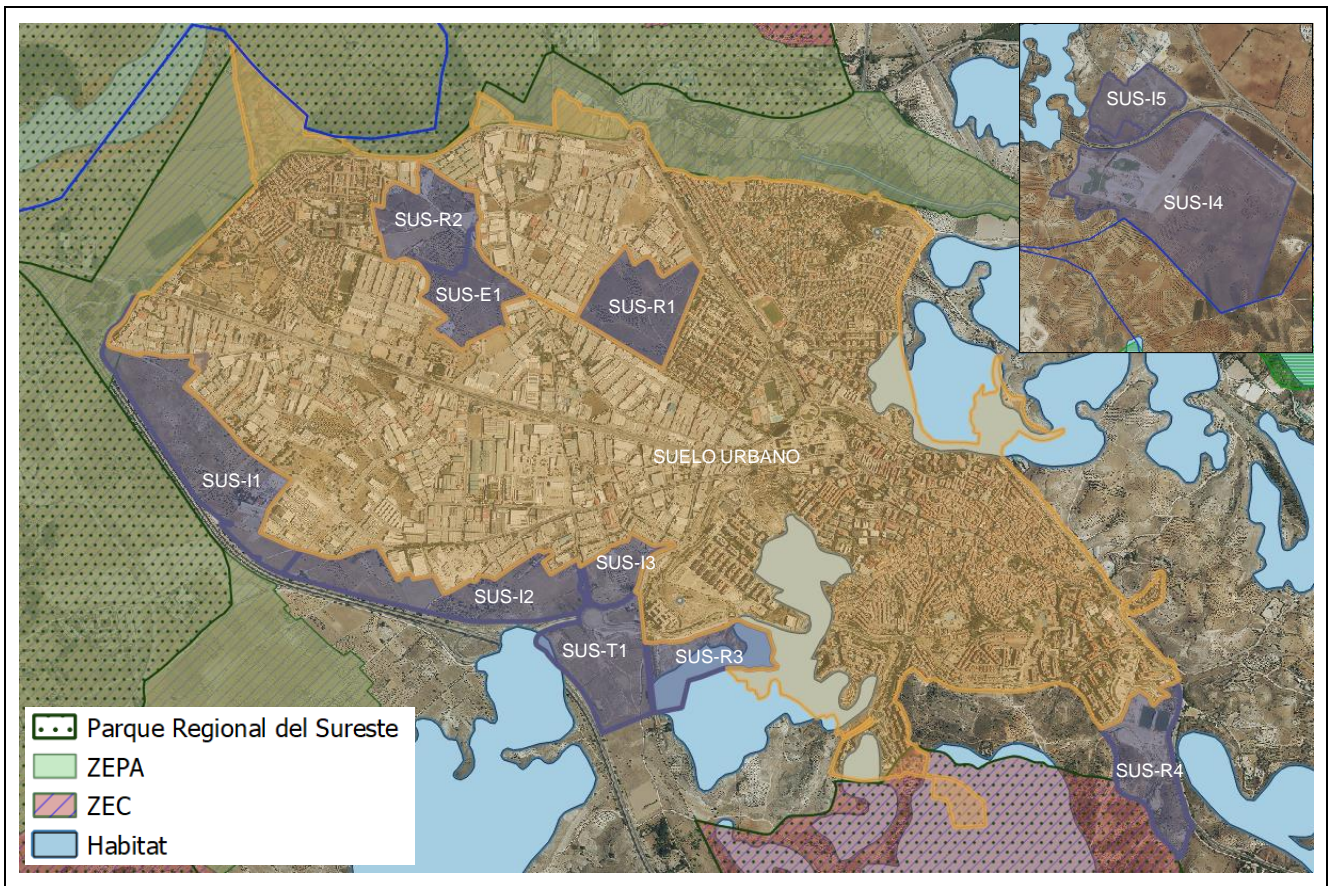
A la vista de los datos anteriores, cabe recordar que el Real Decreto Legislativo 7/2015 por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana (en adelante TRLSRU) indica en su artículo 3 que, en virtud del principio de desarrollo sostenible, las políticas públicas relativas a la a la regulación, ordenación, ocupación, transformación y uso del suelo deben propiciar el uso racional de los recursos naturales, contribuyendo, entre otras cuestiones, a la protección del medio rural y la preservación de los valores del suelo innecesario o inidóneo para atender las necesidades de transformación urbanística. Asimismo, señala en su artículo 20 relativo a los criterios básicos de utilización del suelo que las Administraciones Públicas deberán atribuir en la ordenación territorial y urbanística un destino que comporte o posibilite el paso de la situación de suelo rural a la de suelo urbanizado, mediante la urbanización, al suelo preciso para satisfacer las necesidades que lo justifiquen, impedir la especulación con él y preservar de la urbanización al resto del suelo rural.



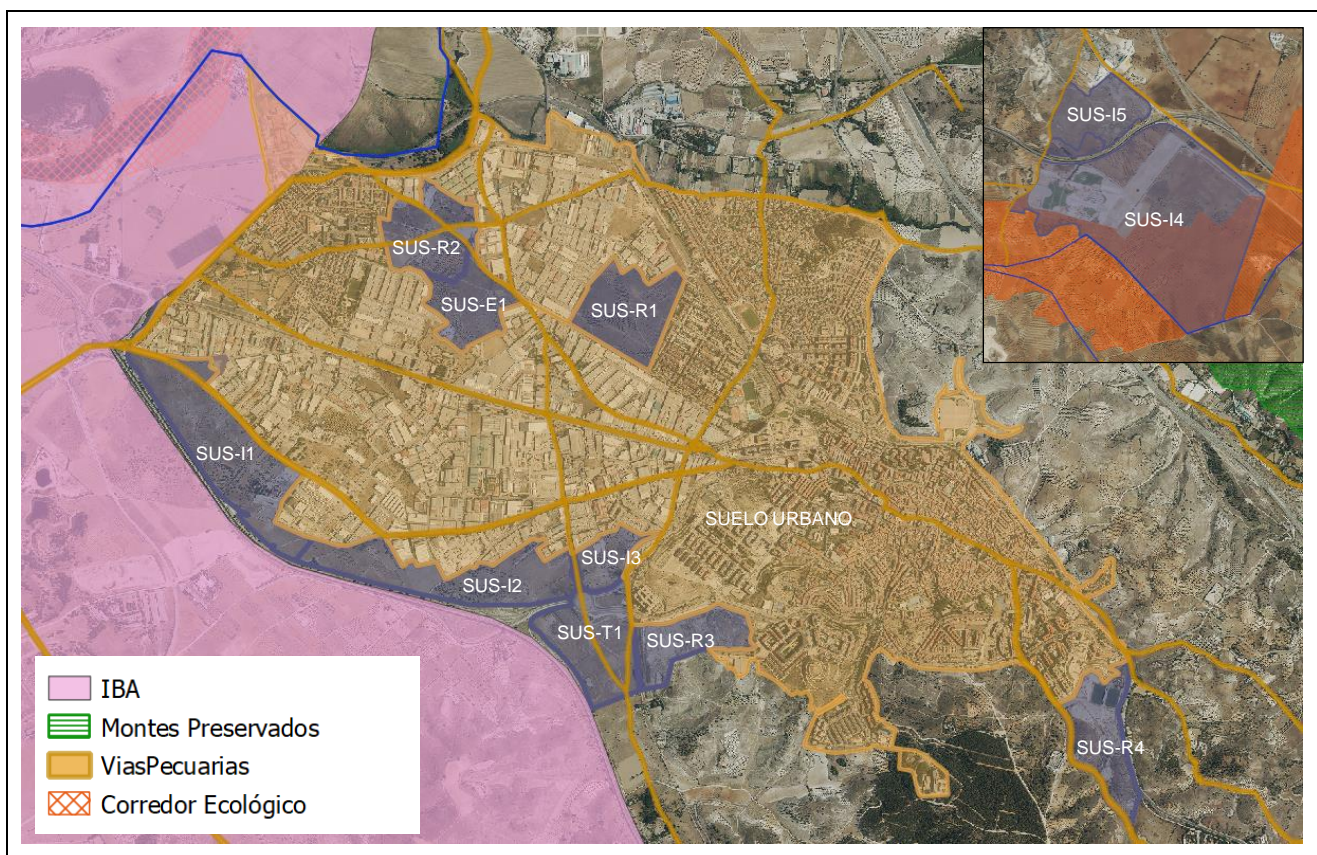


Respecto a la legislación autonómica, se recuerda que la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid, indica en el mismo sentido, en sus artículos 3 y 33 que la ordenación urbanística tiene como fin, entre otros, el uso racional del recurso natural del suelo de acuerdo con las necesidades colectivas, públicas y privadas, presentes y futuras previsibles, y en el marco de la ordenación del territorio, señalando además que la potestad de planeamiento debe ejercerse operando a la a la vista de información suficiente sobre la realidad existente y sobre una valoración razonable de la previsible evolución de esta.

Finalmente, se muestran a continuación las siguientes imágenes de elaboración propia en las que pueden observarse las principales afecciones ambientales descritas con anterioridad para el suelo urbano y el suelo urbanizable sectorizado:



La autenticidad de este documento se puede comprobar en  
<https://gestiona.comunidad.madrid/esv>  
mediante el siguiente código seguro de verificación: 1202800900322256780127



### **Análisis de la propuesta de desarrollo residencial del Avance del Plan General:**

La Memoria de Información señala en su apartado 4.2 que Arganda del Rey cuenta con una población de 56.386 habitantes, según los datos del padrón municipal correspondiente al mes de enero de 2021 y relativos al año 2020.

El apartado 4.2.11 de la citada Memoria analiza la evolución de la población en el municipio, señalando que muestra una tendencia ascendente, habiendo duplicado su población en los últimos 30 años. Según se indica, después de un periodo de crecimiento sostenido hasta principios de siglo, desde el año 2001 al 2011 se produce un crecimiento muy significativo con variaciones relativas casi del 9% y un saldo total del periodo de 24.844 habitantes. A partir de esta fecha el crecimiento relativo ha ido disminuyendo, debido fundamentalmente a la crisis económica y el regreso de población inmigrante a sus países de origen, experimentado un proceso de pérdida poblacional en el periodo entre 2014 y 2017 (perdiendo 2.160 habitantes). No obstante, desde ese momento se produce un punto de inflexión, volviendo a una tendencia de incremento poblacional, si bien mucho más contenida (1,34%).

En base a lo anterior, el apartado 4.2.13 define y justifica las siguientes tres hipótesis de crecimiento de población para los próximos 20 años con el fin de dimensionar las necesidades que deberá cubrir el Plan General:

- La Hipótesis 1, que considera el crecimiento promedio de los últimos 30 años, resultando un crecimiento de 1.033 habitantes por año.
- La Hipótesis 2, que dado que el crecimiento poblacional de los últimos 30 años no ha sido constante identifica tres periodos diferenciados, del año 1989 al 2000, del 2001 al 2012 y del



2012 a la actualidad. Realizando un promedio de los crecimientos en estos periodos resulta un crecimiento de 859 habitantes/año

- Y la Hipótesis 3, que considera las proyecciones demográficas para el conjunto de la Comunidad de Madrid, resultando un crecimiento de 714 habitantes/año.

La aplicación de las hipótesis señaladas da como resultado el siguiente crecimiento de población para el año 2040:

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

Partiendo de estas hipótesis, el apartado 3.3 de la Memoria de ordenación estima las necesidades de nuevas viviendas a las que debe responder el PGOU, para lo cual utiliza el ratio de habitantes por vivienda principal que se obtiene de los datos del Censo de Población y Viviendas del año 2011, el cual asciende a 2,86 hab/viv, resultando las siguientes necesidades de viviendas a techo de planeamiento para cada una de las tres hipótesis consideradas:

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

Concluye el citado apartado señalando que se estiman unas necesidades de nueva vivienda que oscilan entre las 5.398 y 7.810 viviendas aproximadamente, adoptando una estimación de 6.700 viviendas necesarias, en la media de los escenarios extremos.

A la vista de lo anterior, la propuesta plantea los siguientes nuevos desarrollos de suelo para uso residencial:

Clase de Suelo	Denominación	Superficie (Has)	Sup. Edificable Res.	Nº Viv	Densidad Aprox.
Suelo Urbano no Consolidado	AA-01 Callejón de la Cal	0,32	2.399,06 m²c	17	63 viv/ha
	AA-02 Avenida del Niño Jesús	0,83	6.024,19 m²c	43	63 viv/ha
	AA-03 Travesía de Sierra Morena	0,25	2.078,15 m²c	15	60 viv/ha
	AA-04 Calle Monte Calleja	0,30	2.531,37 m²c	18	60 viv/ha
	AA-06 Calle Monte Rosa	0,26	2.167,50 m²c	15	60 viv/ha
	AA-10 Calle San Sebastián*	-	4.316,15 m²c	36	14 viv/ha
	AA-14 Calle Goleta	1,70	17.274,37 m²c	123	73 viv/ha
	AA-15 Nave Glorieta Morata	0,07	793,21 m²c	6	80 viv/ha
	AA-16 Aparcamiento Calles Silos	0,29	3.215,64 m²c	23	80 viv/ha
	AA-19 Calle María Zayas	0,39	4.332,24 m²c	31	80 viv/ha
	AA-20 Solar Calle Real	0,23	2.576,33 m²c	20	86 viv/ha
	AA-21 Calle de la Poza	0,24	2.637,13 m²c	20	83 viv/ha
	AA-22 Transf. Naves c/ Oriente	0,30	3.365,46 m²c	25	83 viv/ha
	AA-23 Calle de Neptuno	0,23	2.529,65 m²c	19	83 viv/ha



	AA-24 Puerta del Campo	0,54	6.091,85 m <sup>2</sup> c	45	83 viv/ha
	AA-26 Bodegas Castejón - 1	0,19	2.099,16 m <sup>2</sup> c	16	83 viv/ha
	AA-27 Bodegas Castejón - 2	0,95	10.606,70 m <sup>2</sup> c	79	83 viv/ha
	AA-28 Calle Palmera	6,78	26.317,45 m <sup>2</sup> c	202	30 viv/ha
	APD-4 Área de Centralidad	16,05	235.843,80 m <sup>2</sup> c	1.907**	167 viv/ha***
	APD-5 Ronda de los Almendros	0,29	2.292,75 m <sup>2</sup> c	18	61 viv/ha
	APD-6 Manz. C/ Silos – de la Hoz	0,59	15.372,09 m <sup>2</sup> c	118	231 viv/ha
	<b>TOTAL SUNC</b>	<b>30,80</b>	<b>354.864,25 m<sup>2</sup>c</b>	<b>2.796**</b>	<b>107 viv/ha***</b>
Suelo Urbanizable Sectorizado	SUS-R1 El Guijar	22,30	103.638,64 m <sup>2</sup> c	1.115	50 viv/ha
	SUS-R2 Ensanche Poveda	20,67	96.069,16 m <sup>2</sup> c	1.034	50 viv/ha
	SUS-R3 Hospital	16,11	74.843,49 m <sup>2</sup> c	805	50 viv/ha
	SUS-R4 Grilleró - 2	21,08	104.617,00 m <sup>2</sup> c	1.000	47 viv/ha
	<b>TOTAL SUS</b>	<b>80,16</b>	<b>379.168,29 m<sup>2</sup>c</b>	<b>3.954</b>	<b>49 viv/ha</b>
<b>TOTAL</b>		<b>110,96 Has</b>	<b>734.032,54 m<sup>2</sup>c</b>	<b>6.750**</b>	<b>66 viv/ha***</b>

\* El uso global del ámbito de actuación AA-10 es el terciario, considerándose a los efectos de elaboración de esta tabla únicamente su edificabilidad.

\*\* El ámbito de actuación APD-4 prevé un total de 2.675 viviendas, de las que se encuentran edificadas y ocupadas 768 las cuales no se consideran para el cálculo del número de viviendas previstas.

\*\*\* Para obtener la densidad de viviendas se han considerado el total de viviendas del APD-4 (2.675)

Se justifica en el apartado 3.4.5 de la Memoria de ordenación que las viviendas propuestas coinciden en términos aproximados con las 6.700 viviendas necesarias estimadas como consecuencia de las hipótesis analizadas, señalándose que, manteniendo la proporción viviendas principales y el ratio de 2,86 hab/viv utilizados en las hipótesis, resulta una expectativa de unos 17.200 nuevos habitantes para el horizonte temporal del Plan General. Según se indica, referido este crecimiento a los 56.386 habitantes registrados en el año 2021, se justifica la capacidad del modelo para absorber un incremento de población de un 30%, lo que considera una cifra razonable en términos de proyección para los 20 años de vigencia del Plan General.

Cabe señalar que la propuesta no ha considerado para el dimensionado residencial del Plan General las viviendas potenciales en el suelo urbano consolidado, las cuales se cuantifican en el apartado 5.4 de la Memoria de información. El propio apartado señala en este sentido que, “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”.

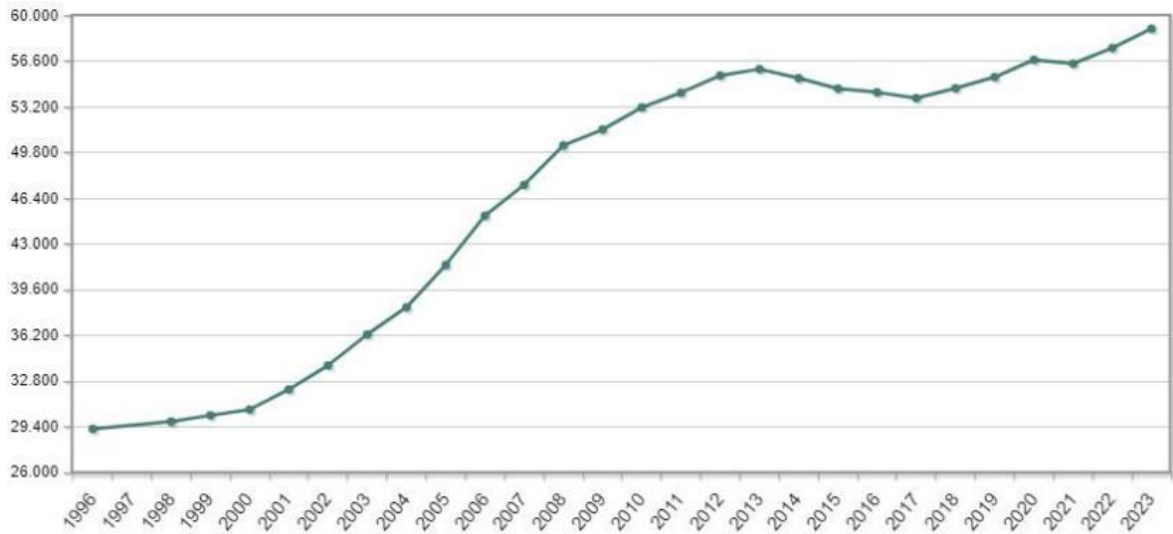
Según se indica, en total se cuantifican 776 viviendas potenciales en solares vacantes ubicados en el suelo urbano consolidado, sin especificar si entre las mismas se incluyen las previstas en el ámbito de actuación AA-13 “Calle Antonio Machado” de uso residencial y ubicado en esta categoría de suelo.

Por su parte, actualizando los datos estadísticos a los últimos disponibles se observa lo siguiente:

- La población en el municipio según el censo de población del Instituto Nacional de Estadística del año 2023 es de 58.990 personas, lo que supone que desde el año 2021 (último dato estadístico aportado por el documento) la población se ha incrementado una media de 1.302 habitantes por año, cifra superior al mejor de los escenarios de crecimiento planteados en el Avance, no siendo excesivamente significativa la desviación al referirse únicamente a dos años.

La siguiente imagen, obtenida del Instituto Nacional de Estadística muestra la evolución de la población en el municipio desde 1996 hasta el año 2023:





- Según el Censo de Población y Viviendas del año 2021, en Arganda del Rey hay en este año un total de 21.573 viviendas, de las cuales 19.644 son principales, por lo que, considerando los 56.386 habitantes con los que contaba el municipio en dicho año, resulta un ratio de 2,87 habitantes por cada vivienda principal, ratio similar al utilizado en el documento de Avance para determinar las necesidades de vivienda (2,86 hab./viv).

A la vista de lo anterior, se recuerda que **la propuesta de crecimiento residencial del Plan General debe dimensionarse de manera que se adapte a las necesidades reales del municipio**, considerando para ello, también a las viviendas potenciales que pueden edificarse en solares vacantes en el suelo urbano consolidado, así como en las actuaciones aisladas definidas en esta categoría de suelo, dando así cumplimiento a los ya mencionados artículos 3 y 20 del TRLSRU y los artículos 3 y 33 la LSCM, en relación con uso racional del recurso natural del suelo y, en especial, con la preservación de los valores del suelo innecesario para atender las necesidades de transformación urbanística.

Por su parte, deberán analizarse adecuadamente las posibles afecciones que se puedan producir por la transformación al uso residencial de los sectores SUS-R1 “El Guijar” y SUS-R2 “Ensanche Poveda” y del ámbito de actuación AA-28 “Calle Palmera”, rodeados principalmente por terrenos de uso industrial, estableciéndose, en el caso de ser necesario, medidas o directrices en cuanto a la ordenación pormenorizada, a aplicar en los correspondientes planes parciales que los desarrollen. Para ello, deberán analizarse los usos existentes y permitidos en los edificios próximos, el ruido generado por los mismos, sus emisiones contaminantes, el tráfico de vehículos pesados o cualquier otra circunstancia que pueda afectar a los nuevos ámbitos residenciales.

Respecto al sector SUS-R3 “Hospital”, deben analizarse en profundidad las fuertes pendientes con las que cuenta el ámbito, lo que puede ocasionar importantes movimientos de tierra para su desarrollo, así como la afección que se produce al Hábitat de Interés Comunitario cartografiado en gran parte del sector y al yacimiento documentado existente. Todo ello a los efectos de garantizar su adecuación al proceso de transformación urbanística y, en su caso, para establecer medidas de protección e instrucciones al instrumento de planeamiento que establezca la ordenación pormenorizada del sector.

Del mismo modo, deben analizarse en profundidad las afecciones del sector SUS-R4 “Grillero-2” a los efectos de valorar su adecuación al uso propuesto, considerando, además de lo indicado en el presente Documento de Alcance, lo señalado en el ya citado Informe Previo de Análisis Ambiental emitido con



fecha 14 de junio de 2010 respecto de la iniciativa de desarrollo del sector a través de un Plan de Sectorización, así como su proximidad del cementerio. Respecto a esto último, se considera necesario, sin perjuicio de lo que determine el órgano sustantivo, establecer como condición para el desarrollo del sector, la necesidad de contar con informe favorable de la Unidad Técnica de Sanidad Mortuoria de la Dirección General de Salud Pública al respecto.

### **Análisis de la propuesta de desarrollo industrial/terciario del Avance del Plan General:**

Tal y como se ha señalado en el anterior apartado 1.6.3 del presente Documento de Alcance, el documento presentado señala en el apartado 3.5.2 de la Memoria de ordenación que al actual polígono industrial existente es capaz de absorber las necesidades de parcelas de pequeño y mediano tamaño, si bien, no presenta una oferta de suelo capaz de responder a las necesidades de empresas de mayor tamaño y requerimientos funcionales vinculados a un viario de dimensión más generosa. Asimismo, se indica que el alto grado de consolidación de la zona impide desplegar grandes intervenciones de transformación del tejido físico existente, buscando un mayor esponjamiento o un dimensionado viario más acorde con la naturaleza de los tráficos que soporta, lo que obliga a buscar terrenos para nuevos desarrollos destinados a actividad e industrial.

Con estos datos de partida, el Avance propone los siguientes nuevos desarrollos de suelo para uso de actividades económicas (terciario e industrial), considerando como tales a los ámbitos de actuación del suelo urbano no consolidado y los sectores del suelo urbanizable:

Clase de Suelo	Denominación	Superficie (Has)	Uso global	Sup. Edificable Industrial	Sup. Edificable Terciario
Suelo Urbano no Consolidado	AA-09 Facosa Calle	0,32	Industrial	32.404,27 m <sup>2</sup> c	-
	AA-10 Calle San Sebastián	2,66	Terciario	-	5.395,06 m <sup>2</sup> c
	AA-12 Estación de la Poveda	0,73	Industrial	2.189,98 m <sup>2</sup> c	-
	AA-18.1 Arroyo de Vilches - 1	3,33	Industrial	9.882,99 m <sup>2</sup> c	-
	AA-29 Camino del Puente Viejo	1,12	Industrial	7.021,12 m <sup>2</sup> c	-
	APD-1 Vacante El Guijar	4,88	Industrial	26.948,38 m <sup>2</sup> c	-
	APD-2 El Cañal	7,26	Industrial	37.277,10 m <sup>2</sup> c	-
	APD-3 La Estrella	13,58	Industrial	56.275,38 m <sup>2</sup> c	-
	APD-4 Área de Centralidad*	-	Residencial	-	22.293,89 m <sup>2</sup> c
	APD-7 Duero	8,60	Industrial	28.607,35 m <sup>2</sup> c	16.235,54 m <sup>2</sup> c
	APD-8 P.U. Tetrapack	11,61	Industrial	64.822,82 m <sup>2</sup> c	-
	<b>TOTAL SUNC</b>	<b>54,09 Has</b>	<b>-</b>	<b>265.429,39 m<sup>2</sup>c</b>	<b>43.924,49 m<sup>2</sup>c</b>
Suelo Urbanizable Sectorizado	SUS-T1 El Valle	25,61	Terciario	500,00 m <sup>2</sup> c	149.118,00 m <sup>2</sup> c
	SUS-I1 Las Monjas	40,71	Industrial	215.146,78 m <sup>2</sup> c	53.786,70 m <sup>2</sup> c
	SUS-I2 Camino del Porcal	31,99	Industrial	169.035,37 m <sup>2</sup> c	42.258,84 m <sup>2</sup> c
	SUS-I3 Ronda del Sur	8,75	Industrial	46.247,23 m <sup>2</sup> c	11.561,81 m <sup>2</sup> c
	SUS-I4 Gallina Blanca	276,66	Industrial	921.787,25 m <sup>2</sup> c	26.031,50 m <sup>2</sup> c
	SUS-I5 El Hoyo	45,36	Industrial	292.989,24 m <sup>2</sup> c	-
	SUS-E1 Valdepenas**	-	C. Empres.	16.928,32 m <sup>2</sup> c	25.392,47 m <sup>2</sup> c
	<b>TOTAL SUS</b>	<b>429,08 Has</b>		<b>1.662.634,19 m<sup>2</sup>c</b>	<b>308.149,32 m<sup>2</sup>c</b>
<b>TOTAL</b>		<b>483,17 Has</b>		<b>1.928.063,58 m<sup>2</sup>c</b>	<b>352.073,81 m<sup>2</sup>c</b>

\* El uso global del ámbito de actuación APD-4 es el residencial, considerándose a los efectos de elaboración de esta tabla únicamente su edificabilidad.

\* El uso global del sector SUS-E1 es el dotacional, considerándose a los efectos de elaboración de esta tabla únicamente su edificabilidad.



De esta manera, la propuesta plantea una ocupación de casi 500 hectáreas de suelo destinado a los usos industriales y terciarios, de los que gran parte de ellos ya se contemplaban en el PGOU99 sin que hayan sido objeto de desarrollo durante la vigencia del plan, no habiéndose analizado en el documento las posibles causas de esta falta de desarrollo y las razones por las que se entiende que los sectores que se mantienen ahora sí se van a desarrollar.

A la vista de lo anterior, se recuerda que **debe estar adecuadamente justificada en el expediente la necesidad de clasificar nuevos terrenos destinados a los usos industriales y terciarios**, para lo cual debe tenerse en cuenta el grado de desarrollo de los sectores industriales existentes, el número de parcelas vacantes, su ocupación, el nivel de actividad o la demanda existente en el municipio, todo ello en relación al suelo vacante destinado a estos usos con los que cuentan los municipios vecinos, dando así cumplimiento a lo establecido en los mencionados artículos 3 y 20 del TRLSRU y 3 y 33 de la LSCM, relativos al uso racional del recurso natural del suelo.

En especial, debe justificarse de manera reforzada, la necesidad de ocupar los terrenos ocupados por los sectores SUS-I4 “Gallina Blanca” y SUS-I5 “El Hoyón”, situados desconectados de núcleo urbano para la creación de una gran plataforma logística, dado el gran consumo de recursos naturales, en especial del suelo, que implica su desarrollo. Asimismo, debe valorarse la coherencia de su desarrollo con las estrategias que señala el Avance que deben estructurar la ordenación del territorio, entre otras, primar la regeneración urbana frente a los nuevos desarrollos, apostar por un modelo urbano continuo e integrado y articular una red para la movilidad sostenible que favorezca los medios alternativos al transporte motorizado, teniendo en cuenta, además, que los terrenos que pretenden ocuparse cuentan con las afecciones ambientales que se han descrito en el apartado anterior (vías pecuarias, corredores ecológicos y bienes del patrimonio cultural).

De igual forma, se entiende que debe valorarse, dentro de las alternativas a considerar, la posibilidad de un desarrollo más progresivo de esta gran plataforma logística, de manera que pueda analizarse la procedencia de acometer la transformación urbanística de ámbitos más reducidos en función de las necesidades reales que en cada momento se constaten.

Por su parte, respecto al sector de uso terciario SUS-T1 “El Valle”, dadas las afecciones sectoriales existentes, ya señaladas en el apartado anterior (autovía A-3, vías pecuarias, cauce público, terreno forestal, Hábitats de Interés Comunitario y la proximidad con el IBA 73), debe analizarse y justificarse la adecuación de los terrenos que ocupa para su desarrollo urbanístico, teniendo en cuenta las consideraciones realizadas en los ya citados informes ambientales emitidos respecto de la Modificación Puntual del PGOU99 y del Plan de Sectorización y lo señalado en el presente Documento de Alcance. Asimismo, se entiende que debe valorarse la alternativa de que la necesidad de suelo terciario que, en su caso, se justifique, sea satisfecha en parte de los terrenos vacantes ubicados en la corona suroeste del polígono industrial, que constituyen en la propuesta los sectores SUS-I1, SUS-I2 y SUS-I3, de uso industrial “tradicional”, dado que, como se ha indicado anteriormente, el documento señala que el actual polígono industrial es capaz de absorber las necesidades de parcelas industriales de pequeño y mediano tamaño. Como muestra de lo anterior, se recuerda que estos sectores, ya previstos para el uso industrial en el PGOU99, no han sido objeto de desarrollo durante los más de 20 años de vigencia del mismo.

## 2.5. Protección del medio natural

La propuesta de protección de suelo contenida en el Plan General, debe estar supeditada a las características intrínsecas del territorio, independientemente de su potencial aprovechamiento derivado de consideraciones urbanísticas, en conformidad con la Ley 9/2001, del Suelo de la



Comunidad de Madrid.

En este sentido, con fecha 19 de septiembre de 2023 se recibe oficio de la Dirección General de Biodiversidad y Gestión Forestal por el que se informa en los términos y condiciones establecidos en el informe de Parques Regionales de la Comunidad de Madrid, el cual se adjunta.

Dicho informe de Parques Regionales de la Comunidad de Madrid realiza una serie de consideraciones que deben tenerse en cuenta para elaborar la documentación que vaya a presentarse en las siguientes fases del procedimiento, las cuales se resumen a continuación:

- El término municipal de Arganda del Rey se encuentra, en parte, incluido en el Parque Regional de Sureste, en zonas B, C, D, E, F y G, y en los espacios Red Natura 2000, ZEC ES31100006 “Vegas, cuevas y páramos del sureste de Madrid” y ZEPA ES0000142 “Cortados y cantiles de los ríos Jarama y Manzanares”.
- Deberá tenerse en cuenta lo señalado en los artículos 11.7.1 y 11.7.3 del Decreto 27/1999, de aprobación del PORN del Parque Regional y el artículo 32 Bis de la Ley 7/2003, que modifica la Ley 6/1994, de 28 de junio, de Creación del Parque Regional del Sureste, los cuales se transcriben en el informe.
- Cualquier modificación en el Plan de Ordenación Urbana y las acciones que se deriven de las mismas, y que afecten a terrenos incluidos en el Parque Regional y en Red Natura 2000, se deberá adecuar a lo recogido en las normas reguladoras de dichos espacios protegidos. Estas normas limitan y determinan los usos y actividades que pueden desarrollarse y establecer en los terrenos incluidos en el Parque Regional, hecho que habrá de ser tenido en cuenta en la modificación del planeamiento municipal.
- Se tendrá en cuenta asimismo lo establecido en el Plan de Gestión de la ZEC ES311006 y las ZEPAS ES0000119 y ES0000142, el cual recoge una serie de directrices orientadas a la conservación de los valores naturales por los cuales dichos espacios fueron incluidos en Red Natura 2000.
- En relación con estos espacios, la regulación urbanística no se ha de limitar sólo al espacio propiamente dicho, pues el artículo 46 de la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad, establece que en el procedimiento de evaluación ambiental los órganos competentes han de adoptar todas *“las medidas necesarias para evitar el deterioro, la contaminación y la fragmentación de los hábitats y las perturbaciones que afecten a las especies fuera de la Red Natura 2000, en medida que estos fenómenos tengan un efecto significativo sobre el estado de conservación de dichos hábitats y especies”*.
- Las propuestas a desarrollarse en terrenos localizados en el ámbito del Parque Regional del Sureste, una vez concretadas las acciones que comprenden dichas propuestas, deberán ser remitidas a la D.G. Biodiversidad y Recursos Naturales para su correspondiente valoración. También en este caso las actuaciones planteadas deberán asegurar el cumplimiento de los objetivos de estos instrumentos de gestión e incluir en las propuestas las determinaciones que sean necesarias para garantizar su cumplimiento.

El citado informe de Parques Regionales de la Comunidad de Madrid concluye señalando que, *“el avance del Plan General de Ordenación Urbana de Arganda del Rey, promovido por el ayuntamiento de dicho municipio, se considera adecuado, dado que, como se indica en el documento inicial estratégico, los nuevos crecimientos urbanísticos 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. Asimismo, se señala que, “Cualquier actuación*





*derivada del Plan General, que afecte a terrenos incluidos en el Parque Regional del Sureste y en Red Natura 2000, o que estando fuera de dichas figuras de protección, afectasen a terrenos con fauna y formaciones vegetales de interés (hábitats de interés comunitario, montes preservados, etc.) deberá ser remitida a la D.G. Biodiversidad y Gestión Forestal para su correspondiente valoración e informe. Las actuaciones deberán ajustarse en todo caso a lo establecido en la normativa vigente de dichos espacios protegidos y aquella que le sea de aplicación”.*

Finalmente, respecto a la Zona G del Parque Regional, denominada “A Ordenar por el Planeamiento Urbanístico, el informe concluye que, *“se deberán mantener los usos establecidos en la Ley 7/2003, de 20 de marzo, los cuales son residencial, industrial o zona verde para el ámbito de la Barriada del Puente de Arganda, industrial, equipamiento social o zona verde para el ámbito de Coto Cisneros y Granja Avícola, y de equipamiento social para el ámbito del Instituto, Residencia de Ancianos y entorno próximo”.*

## 2.6. Condiciones para la ordenación general

De la consideración de las prescripciones contenidas en este Documento de Alcance, se derivan condiciones que deben ser incorporadas al documento de planeamiento que vaya a ser objeto de aprobación inicial:

- No podrán ser clasificados como suelo urbano aquellos ámbitos que no hayan alcanzado las determinaciones necesarias para ser considerados como tal según la legislación vigente.
- No podrán ser clasificados como suelo urbanizable sectorizado aquellos terrenos en los que no se justifique su necesidad de transformación. La delimitación de los sectores deberá realizarse según las necesidades de utilización urbanística del territorio, ajustando sus límites a la realidad física del territorio, y las redes públicas estructurantes. No será nunca un criterio de delimitación el ajustarse a lindes de propiedad. Cuando la más idónea conformación de la ordenación urbanística aconseje el trazado coincidente con estos límites de propiedad, se deberá acreditar que esta coincidencia obedece a otros fines.
- Deben preverse los efectos de la aplicación parcial del planeamiento, poniendo especial atención al sector industrial SUS-I5, de tal modo que no resulten situaciones urbanas de dispersión, de las que derive un consumo irracional de recursos. Para ello, se propone incluir en el documento un orden de prioridad y las condiciones temporales que deben observarse para la incorporación de cada ámbito o sector al tejido urbano.
- Todos los terrenos que cuenten con tales valores que sean merecedores de su protección se clasificarán como suelo no urbanizable.

## 2.7. Condiciones para la ordenación pormenorizada

Sin entrar a valorar la estrategia de ordenación planteada en este Avance, el trazado definitivo debe evitar desmontes y taludes que afecten de forma sustancial al relieve, especialmente en las zonas de ladera, donde la inestabilidad y los riesgos de deslizamientos son altos. Para ello, el diseño urbano de los nuevos desarrollos debe garantizar la perfecta adecuación del trazado viario a la topografía, sin alterar el horizonte superficial existente.

Deberán protegerse las visualizaciones del núcleo desde su entorno. Para ello, debe atenderse a los potenciales impactos de la edificación en los límites urbanos, susceptible de ocultar o alterar las características de la visión del núcleo. Por todo lo expuesto, la propuesta definitiva atenderá a las siguientes prescripciones, algunas de las cuales ya son recogidas en el Documento Inicial Estratégico.



- Los nuevos viarios y esquemas de ordenación de redes y usos contenidos en el Plan General para los nuevos sectores, ajustarán su trazado al terreno, de tal modo que se reduzca al mínimo el movimiento de tierras preciso para su materialización. Las alturas de la edificación se limitarán, siguiendo criterios de conveniencia paisajística. Para ello, la propuesta de ordenación de los sectores de suelo urbanizable contenida en el PGOU tendrá un carácter orientativo, aplazando las decisiones sobre el trazado definitivo a su desarrollo mediante Plan Parcial, que irá acompañado de un estudio paisajístico. Esta condición estará recogida como condición vinculante en las fichas de los sectores correspondientes.
- Resulta necesario establecer una separación física entre el uso industrial y cualquier otro tipo de suelo, y entre este y las vías limítrofes, debiendo prever una banda de espacios libres o zonas verdes de transición que los separe. La superficie que se adscriba a los sectores no industriales, cumplirá lo establecido en el Real Decreto 1367/2007 para las áreas acústicas correspondientes a los usos de que se trate. El resto quedará adscrito a los sectores industriales, con una anchura suficiente para el cumplimiento de los valores límite de ruido establecidos en el citado Real Decreto. Todo ello quedará suficientemente justificado en el estudio correspondiente. Esta franja estará arbolada con especies autóctonas o plenamente adaptadas al medio con bajos requerimientos hídricos, al objeto de mitigar las posibles afecciones paisajísticas y/o visuales que pudieran producir las instalaciones industriales. La inclusión de estas bandas de protección deberá recogerse en las fichas de dichos sectores industriales.
- El planeamiento parcial que desarrolle los ámbitos de uso industrial, estudiarán el tráfico pesado en orden a evitar las posibles afecciones que se pudieran producir, tanto en la red viaria como en los ámbitos a los que da servicio, ajustando la ordenación a lo que resulte del mismo.
- Se evitarán las alineaciones sucesivas de conjuntos de edificaciones unifamiliares adosadas y se intercalarán diferentes orientaciones para evitar la monotonía del tejido urbano resultante. Con ese mismo propósito, y a fin de impedir la excesiva envergadura de las manzanas definidas y favorecer la permeabilidad, mediante espacios públicos, se evitarán las longitudes de fachada superiores a 50 metros, salvo en casos excepcionales, en que quede expresamente justificado.
- Los tipos edificatorios serán acordes con la visión general del núcleo, evitando expresamente diferencias significativas de altura y pendientes de cubierta, respecto a las construcciones existentes. Se evitarán expresamente los materiales, soluciones constructivas y colores, discordantes con el entorno.
- Deberá atenderse a la protección de las visualizaciones del límite del núcleo urbano. Tanto del entorno exterior desde el núcleo urbano como del núcleo urbano desde el exterior. Para ello, deben considerarse los potenciales impactos de la edificación en los límites urbanos, susceptible de ocultar o alterar las características del panorama. Se evitará particularmente la colocación de antenas de telefonía móvil, carteles, antenas parabólicas o anuncios en todas aquellas zonas que funcionen como límites visuales del núcleo. Su regulación quedará establecida en la Normativa.

## 2.8. Condiciones para las infraestructuras

### 2.8.1. Infraestructuras eléctricas

Según se indica en el apartado 4.1 de la Memoria de infraestructuras, la red eléctrica en el municipio de Arganda del Rey está gestionada por la compañía Unión Fenosa. Conforme se desprende de los planos de infraestructuras aportado, por el término municipal de Arganda del Rey discurren diversas



líneas eléctricas, de las cuales, se pueden destacar las siguientes, propiedad de Red Eléctrica de España conforme indican en el informe remitido por esta compañía de fecha 8 de junio de 2023:

- L/E 220 kV Arganda-Valdemoro, que discurre de forma aérea por el polígono industrial y atraviesa el sector de suelo urbanizable SUS-I2 “Camino del Porcal”.
- L/E aéreo-subterránea 220 kV Arganda-Loeches, que discurre de forma subterránea bajo la avenida de las Américas, la cual separa el ensanche de “Los Villares” del sector de suelo urbanizable SUS-R1 “El Guijar” y de forma aérea sobre la calle del Alcotán y su prolongación hasta el suelo no urbanizable, en el citado ámbito de “Los Villares”.
- L/E 220 kV D/C TIN-MOT-VIV ANT / Huelves-Morata, que atraviesa la zona sur del sector de suelo urbanizable SUS-R4 “Grillero 2”.
- L/E 400 kV D/C Morata-SS. Reyes / Loeches-Morata, la cual afecta parcialmente al sector de suelo urbanizable SUS-I5 “El Hoyón”.
- L/E 400 kV Belinchón-Morata 2, que atraviesa el sector de suelo urbanizable SUS-I4 “Gallina Blanca”

Señala el informe de Red Eléctrica de España que en el término municipal de Arganda del Rey se encuentra la “Subestación 220 kV Arganda”, la cual se ubica dentro del polígono industrial, en el camino de San Martín de la Vega nº 19, calificándose en la propuesta como Red General de Infraestructuras. Asimismo, se observa en el apartado 4.5.8 de la Memoria de ordenación que existen en el municipio otras dos subestaciones eléctricas, así como numerosos centros de transformación. Por su parte, el apartado 4.2 de la Memoria de infraestructuras señala que, dada la alta demanda de energía eléctrica de los nuevos sectores, se recomienda la reserva de una parcela de 5.000 m<sup>2</sup> de suelo para la ubicación de una futura subestación eléctrica, si bien, no se ha localizado en el resto del documento la previsión de la citada reserva.

En cualquier caso, deberá tenerse en cuenta en el documento que sea sometido a Declaración Ambiental Estratégica todas las instalaciones eléctricas existentes, ya sean las señaladas anteriormente o aquellas otras que pudieran existir, considerando que, cualquier afección sobre las líneas y sus instalaciones, 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”. La citada franja tiene una anchura de aproximadamente de aproximadamente 30 m a cada lado del eje de la línea, aunque la anchura exacta depende de la longitud del vano (distancia entre dos apoyos consecutivos), geometría de los apoyos y condiciones de tendido de los conductores.

Respecto a la normativa autonómica y de manera general, se tomarán las medidas en cuanto al cumplimiento del Decreto 131/1997, por el que se fijan los requisitos que han de cumplir las actuaciones urbanísticas en relación con las infraestructuras eléctricas. En este sentido, el Plan General debe definir los pasillos eléctricos por los que deben discurrir las líneas eléctricas aéreas, recogiéndose en la normativa urbanística que “*en su zona de influencia no habrá edificaciones ni se podrá construir en el futuro, cumpliendo los requisitos, reservas y afecciones que correspondan*”,



conforme lo establecido en el artículo 3 del citado Decreto. En el caso de que no queden expresamente definidos los pasillos eléctricos en el Plan General, se debe establecer de manera expresa la obligatoriedad de enterrar las líneas. Los pasillos eléctricos que se definan deben ponerse en relación con los planes especiales de infraestructuras fotovoltaicas que se encuentran en tramitación conforme a lo indicado en el apartado 2.27 del presente Documento de Alcance.

Para el caso de futuras instalaciones de media tensión que pudieran proyectarse, como pueden ser centros de transformación y/u otras que procedan, la necesidad del cumplimiento de lo establecido en el Real Decreto 337/2014, de 9 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento sobre condiciones técnicas y garantías de seguridad en instalaciones eléctricas de alta tensión y sus instrucciones técnicas complementarias ITC-RAT 01 a 23.

En el supuesto de ejecución de centros de transformación no enterrados, éstos contarán con las medidas necesarias para evitar los impactos visuales y garantías suplementarias de seguridad y accesibilidad.

### **2.8.2. Infraestructuras viarias**

La Demarcación de Carreteras del Estado en Madrid señala en su informe de fecha 28 de agosto de 2023 que, en la aprobación inicial del instrumento de planeamiento, se debe completar y/subsanar la documentación urbanística en atención a las observaciones que se realizan en el mismo, de las cuales se pueden destacar las siguientes:

#### Clasificación del viario estatal:

- Se debe corregir el Apartado 4.5.3.3. de la Memoria en donde en el Cuadro resumen de Red viaria general y Supramunicipal, aparece la autopista R-3 como de titularidad de la Comunidad de Madrid, cuando la referida vía es de titularidad estatal.
- Sería recomendable incorporar la cartografía de la carretera y/o ortofoto en los planos, a efectos de comprobar que se clasifica como SNUP Infraestructuras la zona de dominio público y terrenos expropiados para la ejecución del viario estatal A-3 y R-3; y con ello el retranqueo de la delimitación de los suelos urbanizables.

#### Compatibilidad con estudios y proyectos de carreteras:

- Se encuentra en tramitación el Anteproyecto de Adecuación, Reforma y Conservación del Corredor de Levante, Autovía A 3. Tramo: Madrid (M-30)-L.P. Cuenca”, de clave AO-M-70, el cual parece compatible con el Avance. Al respecto, se deberá estar a lo dispuesto en el art.16.2 a 16.4 de la Ley de Carreteras, en cuanto al marco de vinculación a los instrumentos de planeamiento en tramitación.

#### Zonas de protección del viario estatal:

- Se deben incorporar planos donde queden debidamente acotadas y representadas las zonas de protección de la carretera de dominio público, servidumbre, afección y en particular la línea límite de edificación, contempladas en la Ley 37/2015, de Carreteras, así como la arista exterior de la explanación y la arista exterior de la calzada a partir de las cuales se acotan dichas zonas, siendo recomendable la presentación de la documentación cartográfica en soporte digital en abierto.
- Se deben recoger en las Fichas de Ordenación de los sectores colindantes con el viario estatal,



la referencia a la Ley 37/2015 de Carreteras, y a las limitaciones de las zonas de protección, especialmente en lo relativo a la línea límite de edificación y la prohibición de edificación dentro de la misma.

#### Conectividad con el viario estatal:

- El Avance no debe recoger la solución de trazado del enlace de la autovía A-3 de titularidad estatal (P.K. 22+000) del Estudio Informativo de la Variante de la M-300. La remodelación del mismo, en su caso, será objeto de coordinación entre las administraciones implicadas, y requerirá, en todo caso, de la autorización de la Dirección General de Carreteras del MITMA.
- Debe ser eliminada del planteamiento la propuesta de conexión directa del viario perimetral de los nuevos desarrollos industriales previstos por el Avance de PGOU a uno de los ramales de enlace del P.K. 22 de A-3, ya que no resultaría conforme a la normativa sectorial en vigor.
- En cuanto a las actuaciones de conexión con la carretera N-III de los sectores logísticos (SUS I-4 y SUS I-5), estarán en todo caso condicionados a la cesión al Ayuntamiento de Arganda del Rey, como condición previa a la autorización de las actuaciones de conectividad y por tanto de desarrollo de los sectores. En relación con la UE-141 "Gallina Blanca" (SUS I-4 del Avance) se recuerda que consta Resolución de la Dirección General de Carreteras a la Modificación del Plan Parcial, con una serie de condicionantes en relación con la conectividad del mismo y la necesidad de ejecución de medidas de acondicionamiento y mejora en el viario estatal. En dicha Resolución se estableció, que será condición inexcusable y previa que el Proyecto de remodelación del enlace A-3/N-III (P.K. 33) y propuesta de conexión a la carretera N-III (glorietas), esté debidamente tramitado y autorizado conforme al art.104 del Reglamento General de Carreteras.

#### Estudio de Tráfico y Capacidad:

- El Avance del PGOU plantea el desarrollo de una superficie lucrativa de unos 2,5 millones de m<sup>2</sup>c, así como 6.749 viviendas, que implicará un incremento de tráfico significativo, considerándose insuficiente el contenido y alcance del Estudio de Tráfico del Avance por estar orientado a la caracterización de la movilidad actual del municipio. En el apartado 2.20 "Tráfico y Movilidad" del presente Documento de Alcance se detallan las consideraciones realizadas respecto del Estudio de Tráfico.

#### Estudio acústico:

- Los instrumentos de planeamiento de desarrollo deben contener los correspondientes estudios acústicos, que den cumplimiento a la normativa del ruido en vigor.
- Las medidas de protección acústica necesarias, para dar cumplimiento a lo dispuesto en la normativa de ruido, serán ejecutadas a cargo de los futuros promotores urbanísticos, pudiendo situarse en la zona de dominio público del viario estatal, previa autorización del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

#### Régimen de autorizaciones, redes de infraestructuras y alteración de trazado de vías pecuarias:

- En los Planos de Infraestructura se plantean actuaciones propuestas para la red de abastecimiento, saneamiento, etc., con afección a las zonas de protección del viario estatal, mediante paralelismos o cruces.



- En cuanto a la propuesta de alteraciones y sustituciones de trazado de vías pecuarias, se observa que la misma origina afecciones a las zonas de protección del viario estatal. La restitución y alteración del trazado de las vías pecuarias motivada por el desarrollo de los sectores industriales previstos al sur del casco urbano, deberá, en todo caso, realizarse sin afectar al dominio público de carreteras del Estado.
- Asimismo, deberá incluirse en la normativa del PGOU los incisos que se señalan en el informe.

#### Cesión de la carretera N-III:

- De conformidad con la Resolución de Dirección General de Carreteras a la Modificación nº 1 del Plan Parcial “Centro de Actividades Empresariales UE-141 “Gallina Blanca” de Arganda del Rey”, la cesión del tramo de la carretera N-III que actualmente es de titularidad estatal resulta una condición previa a la autorización de las actuaciones de conectividad y por tanto de desarrollo del sector. Dicha condición resulta aplicable al desarrollo planteado por el Avance del sector de uso plataforma logística SUS-I5 “El Hoyón”, siendo recomendable recoger dicha condición en las Fichas de Ordenación de los referidos sectores.

Respecto a las afecciones a las carreteras de titularidad autonómica, a la fecha de emisión del presente Documento de Alcance no se ha recibido contestación a la consulta realizada a la Dirección General de Carreteras de la Comunidad de Madrid (Consejería de Vivienda, Transportes e Infraestructuras), debiendo atenderse a lo que señale este organismo en su correspondiente informe vinculante a emitir conforme a lo establecido en legislación en la materia.

Finalmente, conviene señalar con carácter general, que se recomienda realizar plantaciones de especies autóctonas como medida compensatoria para filtrar los contaminantes originados por el uso de las vías y reducir el efecto en las zonas limítrofes y el impacto paisajístico sobre el medio natural exterior a los ámbitos urbanizados.

#### **2.8.3. Infraestructuras ferroviarias**

Según se ha señalado en el anterior apartado 1.4 del presente Documento de Alcance, parte de la línea 9 del Metro de Madrid discurre por el término municipal de Arganda del Rey, por lo que deberá tenerse en cuenta lo que se señale en los informes a emitir en el ámbito de sus competencias, la Dirección General de Infraestructuras de Transporte Colectivo de la Consejería de Vivienda, Transportes e Infraestructuras, así como la entidad TFM Transportes Ferroviarios de Madrid como concesionaria actual de la línea.

#### **2.8.4. Infraestructuras de telefonía**

En relación con la instalación de antenas de telefonía móvil, el texto urbanístico incorporará que los proyectos relacionados con este tipo de instalaciones estudien su impacto visual, proponiendo la mejor forma para que los elementos a construir se encuentren integrados en el entorno. Para ello, los proyectos incorporarán estudios de integración en el paisaje de las instalaciones. Asimismo, el texto urbanístico indicará en qué en las zonas de alta fragilidad del paisaje, no podrá autorizarse este tipo de instalaciones.

#### **2.9. Condiciones para las zonas verdes**

En relación con la distribución, usos y regulación de los espacios verdes dentro de las redes públicas, se tendrán en cuenta las siguientes prescripciones:



- Se asegurará la delimitación y tratamiento de las zonas verdes y espacios libres como áreas de ocio, diferenciándolas de los espacios de otro carácter, y en especial, de los elementos lineales de protección de infraestructuras.
- Deberán cumplirse las determinaciones de la Ley 8/2005, de 26 de diciembre, de Protección y Fomento del Arbolado Urbano de la Comunidad de Madrid, donde se recoge la prohibición de tala y podas drásticas e indiscriminadas, las obligaciones de los propietarios de arbolado urbano, la obligación de redactar un inventario municipal de arbolado urbano, y un plan de conservación del mismo, y donde se recogen las condiciones para nuevas plantaciones. Se recogerán los casos en los que, ante la ineludible eliminación de ejemplares arbóreos, se estará a lo dispuesto en la Norma Granada (aprobada para su aplicación en el ámbito de la Comunidad de Madrid por Acuerdo del Consejo de Gobierno de 7/11/91) para valoración del arbolado ornamental, asegurando, asimismo, la plantación en el mismo ámbito en que se produjo el apeado.
- Para el arbolado urbano se alternarán diferentes especies con el fin de mitigar posibles afecciones de plagas, procurando en todo caso que sean resistentes y de fácil conservación.
- Con el objeto de disminuir el volumen de agua a utilizar, las especies vegetales a implantar sean autóctonas y con bajos requerimientos hídricos para su desarrollo, limitándose en lo posible las superficies destinadas a cubrir mediante césped o pradera ornamental, dado que su mantenimiento supone grandes consumos de agua, y energéticos, sustituyendo ésta por tapices verdes a base de xerófitas que no requieren riegos.
- La Normativa limitará expresamente la utilización de pavimentos rígidos continuos en zonas verdes a fin de facilitar la permeabilidad del ámbito.
- En el caso de que se dispongan zonas verdes de transición donde se superen los valores objetivos de calidad acústica para el uso residencial, estas no deberán computarse en cuanto al cumplimiento de estándares urbanísticos, ni podrán ser de uso estancial, evitando la instalación en las mismas de cualquier elemento que propicie su uso como tal.

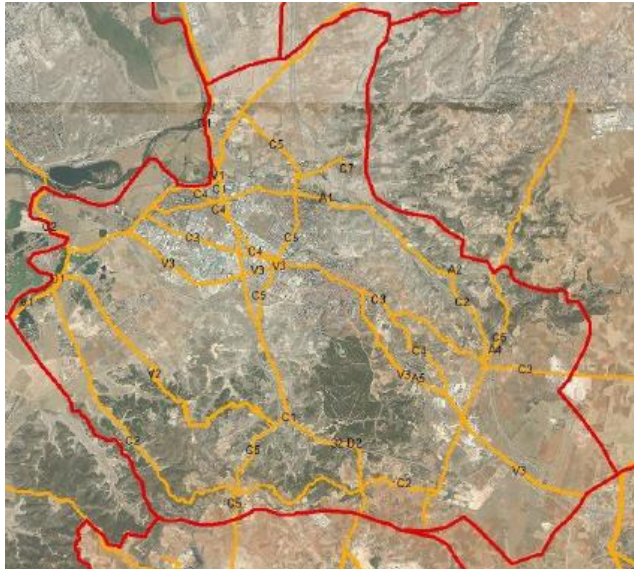
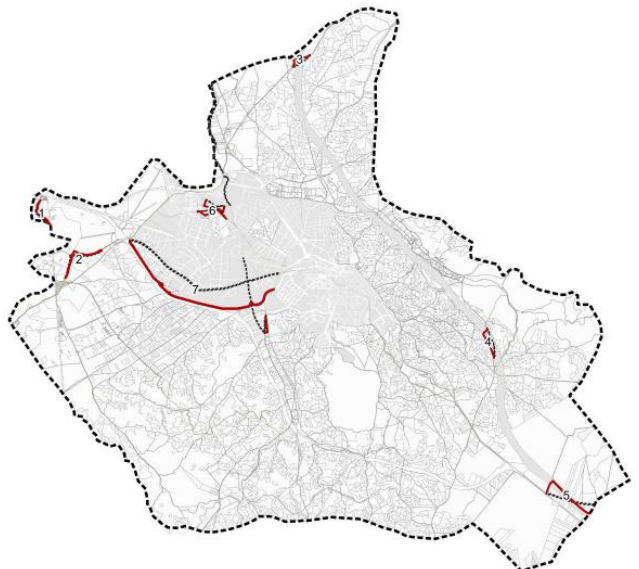
## 2.10. Protección de las vías pecuarias

Tal y como se ha señalado en el anterior apartado 1.4 del presente Documento de Alcance, la Memoria de Información identifica en su apartado 2.2.6 un total de 16 vías pecuarias que atraviesan el municipio, de las cuales hay una vereda, 8 coladas, dos descansaderos y 5 abrevaderos.

Según se indica en el apartado 3.1.3.2 de la Memoria de ordenación, la propuesta mantiene el trazado de las vías pecuarias en los tramos urbanos ya consolidados, donde no resulta viable plantear alternativas, proponiendo el cambio de trazado de aquellos tramos que se ven afectados por los nuevos desarrollos, los cuales se describen pormenorizadamente en el apartado 3.8.2 de la citada Memoria *“al objeto de que en el procedimiento de consultas previas de la Evaluación Ambiental Estratégica del PGOU el organismo autonómico correspondiente pueda determinar condiciones o disconformidades”*.

Las siguientes imágenes muestran las vías pecuarias que atraviesan el municipio y la propuesta de alteración del trazado incluida en el Avance del Plan General:



<b>Vías Pecuarias existentes en el municipio</b> <i>(Fuente: apartado 2.2.6 de la Memoria de información)</i>	<b>Propuesta de alteración de trazado de Vías Pecuarias</b> <i>(Fuente: apartado 3.8.2 de la Memoria de ordenación)</i>
	

A este respecto, el Área de Vías Pecuarias de la Dirección General de Agricultura, Ganadería y Alimentación emite informe de fecha 13 de julio de 2023 en el que realiza un análisis de la documentación aportada y establece una serie de consideraciones de carácter normativo y de carácter general, de las cuales se pueden destacar las siguientes:

#### Consideraciones de carácter normativo

- Los usos permitidos en las vías pecuarias son los establecidos en la Ley 8/1998 de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid, su Reglamento de desarrollo (Decreto 7/2021 por el que se aprueba el Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid), así como en la Ley estatal 3/1995 de Vías Pecuarias. Cualquier otro uso o destino será incompatible con los de éstas y así debe reflejarse en los documentos que las pudiera afectar.
- Para las modificaciones del trazado por planes de ordenación territorial se estará a lo dispuesto en los artículos 23, 24, 25 y 26 de la Ley 8/1998 de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid y en los artículos 23,24 y 25 del Decreto 7/2021.
- Con objeto de asegurar que se respeta la velocidad máxima de 20 kilómetros/hora, y para garantizar la seguridad del resto de usuarios de la vía pecuaria se deberían instalar resaltes, como máximo cada 200 metros y, en cualquier caso, antes de la entrada en curvas u otros puntos que pudieran entrañar peligro, así como señalar el límite de velocidad dejando claro que es vía pecuaria.

#### Consideraciones de carácter general

- Cualquier vía pecuaria afectada se debe incluir con la calificación de “Red Supramunicipal Vía Pecuaria Espacio Libre Protegido” con el fin de asegurar la integridad y continuidad del dominio público pecuario, de modo que no se interrumpa el tránsito ganadero ni resulten obstáculos para los demás usos de la vía pecuaria, debiendo quedar incluida en los documentos de la Memoria, Normativa, Fichas y Cartografías, así como en las leyendas. En todos los planos las vías pecuarias se reconocerán por una trama que las identifique en la leyenda como “Red





Supramunicipal Vías Pecuarias Espacio Libre Protegido”, sin que ningún otro uso prevalezca sobre los del dominio público pecuario.

- No se permite el asfaltado o cualquier procedimiento semejante que desvirtúe la naturaleza de la vía pecuaria, conforme al art. 43. Prohibiciones especiales de la Ley 8/1998, de 15 de junio, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid.
- Los cruces de vías pecuarias por una obra pública debe atender a lo establecido en los artículos 26 y 27 del Decreto 7/2021 por el que se aprueba el Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid.
- Se emplearán zehorras naturales y/o aporte de tierras en la capa de rodadura, en general, en caso de emplearse zehorras artificiales, deberán ser autorizadas previamente por la Dirección General de Agricultura, Ganadería y Alimentación, debiendo ser adecuadas al tipo de terrenos donde esté ubicada la vía pecuaria. Para la ejecución de cunetas, se empleará únicamente el terreno natural, estando prohibido el empleo de prefabricados de hormigón y/o otros materiales semejantes, que, en todo caso, requerirían autorización previa.
- El acondicionamiento para el tránsito motorizado sólo podrá ejecutarse excepcionalmente, con materiales compatibles, tales como hormigón desactivado, que debe presentar un aspecto y color terroso, así como contener árido grueso para que la textura contribuya a la moderación de la velocidad, etc.
- Las infraestructuras lineales (tuberías, conducciones eléctricas, etc.) se situarán fuera del dominio público pecuario. Su autorización se estudiará por el organismo competente en materia de vías pecuarias de acuerdo con lo establecido en el artículo 38 de la Ley 8/1998 de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid.

### 2.11. Protección del patrimonio cultural

A la fecha de elaboración del presente Documento de Alcance, no se ha recibido contestación a las consultas realizadas a la Dirección General de Patrimonio Cultural y Oficina del Español y a la Subdirección General de Arquitectura de la Dirección General de Vivienda y Rehabilitación de la Comunidad de Madrid, por lo que deberá tenerse en cuenta lo que determinen estos Centros Directivos en los informes a emitir en el ámbito de sus competencias.

Sin perjuicio de lo anterior, se recomienda recoger en las fichas de cada elemento catalogado, y a título informativo, las afecciones ambientales con las que cuenten.

### 2.12. Protección frente a la contaminación atmosférica. Estudio de las afecciones del planeamiento urbanístico sobre el cambio climático

Una de las repercusiones ambientales más significativas dentro de un plan general son las emisiones de gases de efecto invernadero (GEI) derivadas de sus determinaciones. En particular, esta circunstancia se da habitualmente en una buena parte de los planes de ordenación urbanística municipal que se formulan, dada la trascendencia que tienen al respecto la clasificación y la calificación urbanísticas del suelo establecidas por estos planes.

Consecuentemente, es necesario que la evaluación ambiental de los planes de ordenación urbanística municipal identifique aquellas determinaciones susceptibles de generar emisiones de CO<sub>2</sub> y efectúe un análisis cuantitativo suficientemente cuidadoso, tanto en la fase inicial de la redacción, en el marco de la evaluación de alternativas de los avances de planeamiento, como en el momento de completar



la formulación de los planes. En función de estos análisis se tiene que poder valorar la idoneidad de las propuestas de los planes en cuanto a su incidencia sobre la mitigación del cambio climático.

A estos efectos, la propuesta de Plan General incluye un Estudio de Calidad de la Atmosférica, Energía y Contribución, Mitigación y Adaptación al Cambio Climático, el cual únicamente realiza un cálculo de la huella de carbono de cada uno de los nuevos sectores propuestos por el Plan General utilizando para ello la “*Calculadora de huella de carbono generada por el planeamiento urbanístico de la Comunidad de Madrid*”, elaborada por esta Dirección General de Transición Energética y Economía Circular.

El estudio presentado se considera insuficiente, por lo que, el documento del Plan General que vaya a ser objeto de Declaración Ambiental Estratégica deberá incorporar un estudio de las afecciones del planeamiento urbanístico sobre el cambio climático con las siguientes consideraciones:

1. Afecciones de los usos del suelo sobre el cambio climático, para ello se aportará:
  - Superficies ocupadas por cada uso: Residencial (multifamiliar, unifamiliar), Industrial (tipología industrial prevista), Zonas verdes (distinción de zonas verdes amplias y pequeños parques urbanos), Viario (urbano e interurbano).
  - Superficie ocupada por Espacios naturales protegidos, Humedales y Riberas
  - Distribución de cada tipo de uso en el planeamiento (ordenación urbanística)
  - Todos los datos aportados deberán estar referidos a la situación actual y la futura con la incorporación de los nuevos desarrollos propuestos.
2. Análisis de la movilidad sostenible dentro del municipio y su relación con otros municipios.
  - Principales vías de circulación.
  - Estudio del tráfico ocasionado por el vehículo privado, comercial y de servicios públicos.
  - Propuestas de transporte público.
  - Actuaciones sobre el viario tendentes a reducción de emisiones de contaminantes atmosféricos: Propuestas para el fomento de velocidades bajas y homogéneas de la circulación, adecuación de la distribución del tráfico en el medio urbano.
3. Estudio de emisiones de acuerdo a su origen urbano: Para la cuantificación de emisiones se utilizará siempre metodología de la Agencia Europea de Medio Ambiente.
  - Emisiones domésticas procedentes del uso residencial, educativo, cultural, deportivo, espacios verdes urbanos: Tipo de combustibles que se consumen en cada sector y contaminantes que cada uno emite a la atmósfera (valoración de las emisiones de CO<sub>2</sub>).
  - Valoración de las emisiones de CO<sub>2</sub> producidas por el tráfico rodado distinguiendo tipo de vehículo y combustible.
  - Emisiones del tráfico rodado distinguiendo vehículos ligeros y pesados: Número de vehículos y contaminantes que emite cada tipo en función del combustible utilizado.
  - Cuantificación de las emisiones del tráfico rodado distinguiendo las de vehículos ligeros y vehículos pesados.
  - Contaminantes a cuantificar (SO<sub>2</sub>, CO, NO, NO<sub>2</sub>, Partículas en suspensión (PM<sub>10</sub> y PM<sub>2,5</sub>), COVs, CO<sub>2</sub>, CH<sub>4</sub>, otros).
  - Emisiones industriales. Tipología de las industrias existentes y de las previstas en los futuros desarrollos.



#### 4. Descripción de actuaciones para reducir los efectos sobre el cambio climático:

- Aumento de espacios arbolados y su disposición en el municipio.
- Reducción del tráfico, tanto del número de vehículos como de su tipología. Fomento de la circulación de vehículos no contaminantes.
- Fomento del uso en el municipio de energías renovables y reducción del uso de combustibles fósiles.
- Se podrán contemplar otros sumideros de carbono, tanto naturales como artificiales.

Por su parte, considerando que la Ley 7/2021, de 20 de mayo, de cambio climático y transición energética persigue el objetivo de neutralidad climática en 2050, es necesario calcular la huella de carbono del municipio, así como un plan de reducción/mitigación de emisiones y un plan de compensación, de manera que en el horizonte temporal de desarrollo del Plan General la huella de carbono del municipio tienda a ser neutra.

Respecto a la huella de carbono, el documento que sea sometido a Declaración Ambiental Estratégica debe incorporar su cálculo detallado, considerando para ello todas las emisiones de gases de efecto invernadero derivadas de los distintos usos del suelo, así como, en su caso, los cambios de uso del suelo que afecten a la capacidad de sumidero de los suelos. Para dicho cálculo se puede utilizar la ya citada “*Calculadora de huella de carbono generada por el planeamiento urbanístico de la Comunidad de Madrid*”, que está disponible en esta Dirección General de Transición Energética y Economía Circular.

En cuanto al plan de reducción/mitigación, una vez calculada la huella de carbono del año base, se deben establecer unos objetivos de reducción anuales con un horizonte similar al desarrollo de la MPPGOU. El documento que sea sometido a Declaración Ambiental Estratégica debe incorporar un capítulo específico en el que se recojan medidas concretas que tengan como objetivo la reducción/mitigación de la huella de carbono.

Respecto al plan de compensación de la huella de carbono, una vez calculada la huella de carbono y determinado su plan de reducción/mitigación, se debe establecer un plan de compensación mediante la previsión de una infraestructura verde urbana que incluya árboles y arbustos como sumideros naturales de CO<sub>2</sub>, cuyo diseño debe estar acorde con el horizonte temporal del Plan General.

### 2.13. Riesgos derivados del cambio climático

A la vista del artículo 21.1 de la Ley 7/2021, de 20 de mayo, de cambio climático y transición energética, en la consideración del principio de prevención de riesgos naturales y accidentes graves en la ordenación de los usos del suelo, se incluirán en el Plan General los riesgos derivados del cambio climático, entre ellos:

- Riesgos derivados de eventos meteorológicos extremos sobre las infraestructuras y los servicios públicos esenciales, como el abastecimiento de agua y electricidad o los servicios de emergencias.
- Riesgos de mortalidad y morbilidad derivados de las altas temperaturas y, en particular, aquellos que afectan a poblaciones vulnerables. Estos datos se ofrecerán desagregados por sexo.
- Riesgos asociados a la pérdida de ecosistemas y biodiversidad y, en particular, de deterioro o pérdida de bienes, funciones y servicios ecosistémicos esenciales.



- Riesgos de incendios, con especial atención a los riesgos en la interfaz urbano-forestal y entre las infraestructuras y las zonas forestales.

A los efectos de identificar los posibles riesgos derivados del cambio climático se recomienda la utilización de la “*Guía para la evaluación de riesgos derivados del cambio climático*” publicada en 2023 por el Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico.

## 2.14. Protección frente a la contaminación acústica

### Caracterización de la situación acústica actual:

Las principales fuentes de ruido existentes en Arganda del Rey son las infraestructuras que atraviesan el término municipal: las carreteras A-3, R-3 y N-III, pertenecientes a la Red de Carreteras del Estado, las carreteras M-208, M-209, M-220, M-229, M-300, M-313, M-506, pertenecientes a la Red de Carreteras de la Comunidad de Madrid, los principales ejes viarios que constituyen la malla principal de la zona urbana, así como la parte de la línea 9 del Metro de Madrid que discurre en superficie.

El Plan General incluye entre su contenido un estudio acústico que analiza los niveles de ruido existentes y su afección al Plan General (situación preoperacional), para lo cual ha realizado un modelo tridimensional de cálculo, obteniendo los resultados a través de la utilización de la metodología CNOSSOS-EU. De los resultados del estudio acústico, se desprende que existen superaciones de los objetivos de calidad acústica en la mayoría de los sectores de suelo urbanizable, señalando para ellos que “*deberán considerarse medidas correctoras tras el estudio de la situación postoperacional, que podrán ser pantallas acústicas o retranqueo de las edificaciones*”.

El documento de Plan General que sea sometido a Declaración Ambiental Estratégica deberá incluir un estudio acústico completo que tenga en cuenta todas las fuentes de ruido existentes y futuras, incorporando a las ya consideradas en el estudio presentado, aquellas otras que se detecten, tales como los nuevos viarios o las industrias existentes principalmente en las proximidades a los terrenos propuestos para el uso residencial. Dicho estudio acústico deberá realizarse conforme a las siguientes directrices:

### Directrices para la elaboración del Estudio Acústico

#### A. ZONIFICACIÓN ACÚSTICA

Todos los instrumentos de planeamiento, tanto a nivel general como de desarrollo, deben incluir una zonificación acústica. Las sucesivas modificaciones, revisiones y adaptaciones del planeamiento general que contengan modificaciones en los usos del suelo conllevarán la necesidad de revisar la zonificación acústica en el correspondiente ámbito territorial. Igualmente será necesario realizar la oportuna delimitación de las áreas acústicas cuando, con motivo de la tramitación de planes urbanísticos de desarrollo, se establezcan los usos pormenorizados del suelo.

La zonificación acústica constará de:

Delimitación de las áreas acústicas definidas en el artículo 5 del Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas. Para ello se seguirán los criterios y directrices establecidos en el anexo V del mismo Real Decreto. Las áreas acústicas se clasificarán en atención al uso predominante del suelo.



Al proceder a la zonificación acústica de un territorio en áreas acústicas se deberá tener en cuenta la existencia en el mismo de zonas de servidumbre acústica y de reservas de sonido de origen natural, establecidas de acuerdo con las previsiones de la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, y del Real Decreto 1367/2007.

La delimitación territorial de las áreas acústicas y su clasificación se basará en los usos actuales o previstos del suelo. Por tanto, la zonificación acústica de un término municipal únicamente afectará, excepto en lo referente a las áreas acústicas de los tipos f) y g), a las áreas urbanizadas y a los nuevos desarrollos urbanísticos. Ningún punto del territorio podrá pertenecer simultáneamente a dos tipos de área acústica diferentes.

La zonificación del territorio en áreas acústicas debe mantener la compatibilidad, a efectos de calidad acústica, entre las distintas áreas acústicas y entre estas y las zonas de servidumbre acústica y reservas de sonido de origen natural, debiéndose adoptar, en su caso, las acciones necesarias para lograr tal compatibilidad.

Si concurren, o son admisibles, dos o más usos del suelo para una determinada área acústica, se clasificará esta con arreglo al uso predominante, determinándose este por aplicación de los criterios fijados en el apartado 1 del anexo V del Real Decreto 1367/2007.

Se establecerán zonas de transición cuando se superen en 5 dBA los valores objetivo aplicables a cada una de las áreas implicadas. En el caso de que se dispongan zonas verdes de transición donde se superen los valores objetivos de calidad acústica para las áreas acústicas tipo a), con predominio de suelo de uso residencial, estas no deberán computar como redes de zonas verdes en cuanto a estándares urbanísticos, ni podrán ser de uso estancial, evitando la instalación en las mismas de cualquier elemento que propicie su uso como tal.

Deberá aportarse la delimitación de las áreas acústicas, definida por las coordenadas geográficas o UTM de todos los vértices, y se realizará en un formato geocodificado de intercambio "shp" o "dxf". Los planos que se presenten deberán estar debidamente georreferenciados de acuerdo al sistema geodésico de referencia ETRS89.

## B. EVALUACIÓN DE LA CONTAMINACIÓN ACÚSTICA

- a. Elaboración de mapas de ruido de la situación preoperacional y de la situación postoperacional para evaluar el cumplimiento de los objetivos de calidad acústica. Los mapas de ruido se calcularán a una altura de 4m sobre el terreno para los periodos de evaluación día (7h-19h), tarde (19h-23h) y noche (23h-7h).

Los valores de los índices acústicos se pueden determinar para la situación preoperacional mediante cálculo o mediante mediciones, y para la situación postoperacional, únicamente mediante cálculo.

Se emplearán los métodos de cálculo establecidos en el apartado 2 del anexo II del Real Decreto 1513/2005, de 16 de diciembre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, del Ruido, en lo referente a evaluación y gestión del ruido ambiental.

Para el cálculo de la intensidad de tráfico rodado, se utilizará el modelo de cálculo establecido en el Real Decreto 1513/2005, utilizando, en su caso, la última IMD disponible.



Cuando en el estudio de la situación preoperacional se realicen mediciones “in situ” se seguirán los métodos y procedimientos de medición del Anexo IV del Real Decreto 1367/2007.

b. Estudio del cumplimiento de los valores objetivo establecidos en la tabla A del Anexo II del Real Decreto 1367/2007, para los nuevos desarrollos, disminuyendo en cinco decibelios (5 dB) los valores de la tabla. Determinación de las medidas correctoras y preventivas necesarias para el cumplimiento de los valores objetivo.

c. Delimitación de Zonas de Servidumbre Acústica:

Cuando el planeamiento esté afectado por el ruido de los grandes ejes viarios cuyo tráfico supere los 3.000.000 vehículos al año, grandes ejes ferroviarios cuyo tráfico supere los 30.000 trenes al año, o por aeropuertos con más de 50.000 movimientos al año, se aportará un mapa de las zonas de servidumbre aprobadas en el mapa acústico de la infraestructura o, en su defecto, propuesta de delimitación de las zonas de servidumbre acústica sobre planos a escala 1:5.000. Se entiende por zona de servidumbre acústica a la comprendida en las isófonas en las que se midan los objetivos de calidad acústica para las áreas de sensibilidad acústica que sean de aplicación.

d. En el caso de que el estudio acústico determine la necesidad de implantar medidas correctoras o preventivas de la contaminación acústica, se incorporará una descripción y un estudio económico financiero de las mismas, y se integrarán sus resultados en el Estudio Económico Financiero del Plan General.

### Condiciones para los nuevos desarrollos urbanísticos

- Las normas urbanísticas y las fichas de los sectores de suelo urbanizable y de los ámbitos de actuación de suelo urbano no consolidado, deberán incorporar la necesidad de realizar un Estudio Acústico de Detalle como condición para su desarrollo.
- A los efectos del RD 1367/2007 de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas, tiene la consideración de nuevo desarrollo la superficie del territorio en situación de suelo rural para la que los instrumentos de ordenación territorial y urbanística prevén o permiten su paso a la situación de suelo urbanizado, mediante las correspondientes actuaciones de urbanización, así como la de suelo ya urbanizado que esté sometido a actuaciones de reforma o renovación de la urbanización.

Para estos ámbitos se establece como objetivo de calidad acústica para ruido la no superación del valor que le sea de aplicación a la tabla A del anexo II del citado Real Decreto, disminuido en 5 decibelios.

- Se incluirá en las fichas urbanísticas de los nuevos desarrollos la condición de cumplimiento de los valores de calidad acústica marcados por el Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido.
- En los documentos urbanísticos del Plan General, y de forma detallada en las fichas de desarrollo de cada ámbito, se deberán incorporar las conclusiones que se deriven del estudio acústico como parte integrante de las condiciones del mismo.



## 2.15. Protección de los recursos hídricos e infraestructuras hidráulicas

Vista la documentación remitida y el informe del Canal de Isabel II S.A., M.P. de fecha 1 de agosto de 2024, como Ente Gestor de la red de saneamiento y depuración a la que se verterán las aguas residuales generadas en el ámbito del PGOU, se informa lo siguiente:

### Respecto a la demanda de recursos hídricos:

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 m<sup>3</sup>/día (344,1 l/s), de los que 5.365,4 m<sup>3</sup>/día (62,1 l/s) corresponden a la demanda en suelo urbano no consolidado y 24.369,0 m<sup>3</sup>/día (282,0 l/s) corresponden a la demanda en suelo urbanizable sectorizado, siendo el caudal punta total de 533,8 l/s.

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

La competencia para la ordenación y concesión de recursos y aprovechamientos hídricos es competencia exclusiva del Estado, no correspondiéndole 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:

Para garantizar el suministro del incremento de caudal demandado por los desarrollos propuestos en el documento de Avance del Plan General de Ordenación Urbana de Arganda del Rey, se deberán completar las infraestructuras existentes con las siguientes infraestructuras de abastecimiento, debiendo estar en servicio según las necesidades del desarrollo del planeamiento:

- En cuanto a la aducción:
  - a. *Parque Logístico:*
    - Para poder transportar el caudal demandado a la zona de consumo de los sectores SUS-14 “Gallina Blanca” y SUS-15 “El Hoyón”, deberán estar ejecutadas las siguientes infraestructuras de refuerzo del Sistema Arganda a la red de abastecimiento existente:
      - o Refuerzo de la aducción con diámetro 900 mm desde el 2º Anillo de Distribución a la Elevadora de Velilla de San Antonio y con diámetro 800 mm desde la Elevadora de San Antonio al Depósito Nuevo Arganda.
      - o Ampliación de la Elevadora de Velilla de San Antonio.
    - Se deberá ejecutar una nueva conducción de aducción de diámetro 600 mm y FD desde el Depósito Nuevo Arganda que discurrirá paralela a la actual Arteria Arganda 2 – Morata de Tajuña – Perales de Tajuña, de diámetro 700 mm y FD, hasta la derivación de diámetro 400 mm y FD hacia el nuevo depósito propuesto de 500 m<sup>3</sup> en el interior del Sector SUS-14 “Gallina Blanca”. En ese punto se realizará una conexión de dicha conducción de 600 mm y FD a la arteria existente de 700 mm y FD.



- En cuanto a la capacidad de regulación:

*b. Núcleo urbano:*

- Ampliación de la capacidad de regulación mediante la ampliación del Depósito Arganda del Rey (La Perlita) en 15.000 m<sup>3</sup>.

*c. Parque Logístico:*

- Para el abastecimiento de los sectores SUS-I4 y SUS-I5, se propone la ampliación del Depósito Nuevo Arganda en 14.000 m<sup>3</sup> para una regulación de 24 horas de la demanda de los dos desarrollos. Inicialmente se propone la ampliación del depósito en dos fases, cada una de 7.000 m<sup>3</sup>, acorde a la consolidación de la demanda en el tiempo.
- Nuevo depósito interior al Sector SUS-I4 de 500 m<sup>3</sup> de capacidad, así como un nuevo grupo de presión para el abastecimiento de la zona más elevada de los sectores SUS-I4 y SUS-I5.

- En cuanto a la red de distribución:

*a. Núcleo urbano:*

- Para el abastecimiento de los sectores SUS-R1 “El Guijar”, SUS-R2 “Ensanche Poveda” y el SUS-E1 “Valdepenas”, así como el AA-18.1 “Arroyo de Vilches-1”, ubicados en la zona industrial del núcleo urbano, se proponen conducciones de diámetros 300/250/200/150 mm y FD que deberán discurrir por el interior de los sectores o bien por viario público y que se mallarán con la red existente que discurra en el entorno de las mismas.
- Para el abastecimiento de los sectores industriales SUS-I1, SUS-I2, SUS-I3 y el sector con uso global terciario SUS-T1, ubicados al sur de la zona industrial del núcleo urbano, se propone la ejecución de un semianillo de distribución de diámetros 300/250 mm y FD que conectará con la red existente al oeste con la conducción de diámetro 250 mm y FD en el camino de la Boca Alta y al este con la conducción de diámetro 1000 mm y AC que discurre por la Ronda del Sur. Igualmente, se proponen conexiones de este semianillo de distribución a la red existente de 400 mm y FD en la calle Pico Almanzor y en la de 250 mm y FD que discurre por la calle Bronce, con tuberías de 300 y 250 mm y FD, respectivamente.
- Para el abastecimiento del Sector SUR-R4 “Grillero-2”, al estar ubicado en una zona elevada, se propone la ejecución de una conducción de diámetro 200 mm y FD desde la Elevadora Arganda del Rey (La Perlita) que discurrirá por viario público hasta el interior del sector. Para ello se considera necesaria a adaptación de la elevadora instalando un booster exclusivo para dicho desarrollo, de manera que se aproveche la máxima altura piezométrica desde la ETAP de Colmenar.
- La gran diferencia de cotas que existe en el interior Sector SUS-R3 “Hospital” obliga a dividir el abastecimiento de este bien desde el sector abastecido actualmente por gravedad desde el Depósito Arganda del Rey (La Perlita) o desde el sector presurizado que se abastece actualmente desde Estación Elevadora Arganda del Rey (La Perlita).
- El resto de los ámbitos de actuación y áreas de planeamiento en desarrollo se abastecerán desde las redes de distribución existentes que discurran en el entorno de estos con capacidad suficiente para ello.





*b. Parque Logístico:*

- Nueva red de distribución para los sectores SUS-I4 y SUS-I5 de diámetros 500/400 mm y FD a ejecutar por los ejes principales

En el Documento del Plan General de Ordenación Urbana deberá incluirse un plano de infraestructuras básicas de transporte y distribución de agua de consumo humano, 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 del depósito y del grupo de presión, que deberán calificarse como Red General de Infraestructuras Sociales y señalarse en los planos correspondientes.

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.

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 Plan General de Ordenación Urbana de Arganda del Rey del que se informa deberá incorporar la obligatoriedad para todos los desarrollos que se encuentren en esta situación, de instalar redes de riego con agua regenerada en este caso.

En las zonas verdes de uso público de los ámbitos, las redes de riego que se conecten a la red de distribución de agua de consumo humano deberán cumplir la normativa de Canal de Isabel II, siendo dichas redes independientes de la red de distribución y disponiendo de una única acometida con contador.

Respecto a los nuevos vertidos de aguas residuales:

El caudal de vertido de las aguas residuales generadas por los crecimientos previstos en el Avance del Plan General de Ordenación Urbana de Arganda del Rey, asciende a 25.848,37 m<sup>3</sup>/día, de los que 4.724,68 m<sup>3</sup>/día corresponden al vertido en suelo urbano no consolidado y 21.123,68 m<sup>3</sup>/día al vertido en suelo urbanizable sectorizado. De este caudal de vertido, el correspondiente al núcleo urbano de Arganda del Rey sería de 13.463,95 m<sup>3</sup>/día y 12.384,42 m<sup>3</sup>/día a la zona del Parque Logístico.

Respecto a la 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 el noroeste del núcleo urbano del municipio, la cual no puede admitir los vertidos generados por los desarrollos previstos en el núcleo urbano, 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-I4 y SUS-I5 ubicados en la denominada Plataforma Logística, se establece que éstos deberán ser tratados en una nueva EDAR a ejecutar en el interior del SUS-I4 "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-I4 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.

#### 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 embebidos 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.

- 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 residuales 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 saneamiento de aguas residuales.

- En redes unitarias:

Se deberá realizar, por parte del promotor, un estudio hídrico del caudal de aguas residuales 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, el proyecto de la red de saneamiento 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 saneamiento. Para la implantación de estas infraestructuras se deberán disponer los terrenos necesarios en el interior de la actuación.

En los proyectos de urbanización de cada ámbito urbanístico, se tendrá que garantizar que las aguas de escorrentía exteriores al área de actuación y que discurran 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, conforme se detalla en el informe.

En las Normas Urbanísticas del PGOU de Arganda del Rey, debe quedar reflejado expresamente que los vertidos industriales al Sistema Integral de Saneamiento deben cumplir la Ley 10/93 de 26 de octubre sobre vertidos líquidos industriales al Sistema Integral de Saneamiento.

#### Respecto a las Normas Técnicas para Redes de Abastecimiento, Saneamiento y Reutilización:

En el apartado relativo al Abastecimiento de agua del Documento – Normas Urbanísticas Generales, relativo al diseño y características de la red de distribución del agua deberá figurar específicamente el siguiente texto:

*“En cuanto a dotaciones, presiones, diseño de red de distribución de agua para consumo humano, materiales, diámetros, etc., se observará el cumplimiento de las Normas para Redes de Abastecimiento vigentes en Canal de Isabel II.”*

En el apartado relativo al Saneamiento del Documento – Normas Urbanísticas Generales, relativo al diseño y características de la red de saneamiento deberá figurar específicamente el siguiente texto:

*“En cuanto a dotaciones, diseño de red de saneamiento, materiales, diámetros, pendientes, etc., se observará el obligado cumplimiento de las Normas para Redes de Saneamiento vigentes en Canal de Isabel II.”*

En el apartado relativo a la Reutilización con agua regenerada del Documento – Normas Urbanísticas, relativo al diseño y características de la red de reutilización deberá figurar específicamente el siguiente texto:

*“En cuanto a dotaciones, presiones, diseño de red de reutilización, materiales, diámetros, etc., se observará el cumplimiento de las Normas para Redes de Reutilización vigentes en Canal de Isabel II, S.A., M.P.”*

#### Respecto a la clasificación, calificación y gestión del suelo para las infraestructuras hidráulicas básicas:

Los terrenos donde se ubican las infraestructuras básicas, existentes y futuras, para la aducción y regulación del agua de consumo humano, así como para el saneamiento y depuración de las aguas residuales del municipio de Arganda del Rey, deberán calificarse como Redes Supramunicipales de Infraestructuras Sociales, si dan servicio a varios municipios, o como Redes Generales de Infraestructuras Sociales en caso contrario, y señalarse en los planos de calificación del PGOU, considerando como infraestructuras básicas supramunicipales y generales las descritas en el informe.

#### Respecto a las afecciones a las instalaciones adscritas a Canal de Isabel II, S.A., M.P.:

En el término municipal de Arganda del Rey existen una serie de 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, las cuales enumeran en el informe del Canal de Isabel II.

El PGOU 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, calificándose como Redes Públicas de Infraestructuras Sociales de abastecimiento o saneamiento, según proceda, de conformidad con la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid.

El PGOU 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.

Las Normas Urbanísticas del PGOU deben recoger la regulación relativa a las Bandas de Infraestructuras de Agua (BIA) y las Franjas de Protección (FP) recogidas en las Normas para Redes de Abastecimiento de Canal de Isabel II.

En cuanto a las infraestructuras de saneamiento, el PGOU establecerá en las Normas Urbanísticas que sus trazados se mantendrán expeditos de edificaciones, construcciones, instalaciones y plantaciones de especies arbóreas y arbustivas.

El PGOU de Arganda del Rey recogerá 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 los documentos correspondientes que los costes derivados de cualquier intervención sobre las infraestructuras hidráulicas promovida por terceros que se autoricen por Canal de Isabel II, S.A., M.P. será de cuenta de aquellos, sin que puedan ser imputados a esta Empresa Pública o al Ente Canal de Isabel II.

El PGOU incorporará en las Normas Urbanísticas del planeamiento general un artículo que establezca que serán de obligado cumplimiento las Normas para Redes de Abastecimiento, Saneamiento y de Reutilización de agua que aplique Canal de Isabel II.

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.

#### Respecto a la tramitación de las figuras urbanísticas de desarrollo de las actuaciones definidas en la propuesta final del Plan General de Ordenación Urbana:

Los ámbitos tendrán que solicitar a Canal de Isabel II, S.A., M.P., Informe de Viabilidad de agua de consumo humano y puntos de conexión exterior y cumplir con la tramitación del informe correspondiente al Decreto 170/1998, de 1 de octubre, 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 y depuración 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 ámbito, 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 la Conformidad Técnica de los proyectos de las redes de distribución de agua para consumo humano y de saneamiento y al cumplimiento de los condicionantes del Informe de viabilidad emitido 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 ámbito 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 ámbito.

#### 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.

Las fichas urbanísticas de cada uno de los ámbitos en suelo urbano y de los sectores en suelo urbanizable sectorizado 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 infraestructuras hidráulicas 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 de colaboración en la distribución, para la ejecución y financiación de infraestructuras”* suscrito por el Ayuntamiento y Canal de Isabel II para el caso de desarrollos ubicados en el núcleo urbano y a la firma previa de un nuevo Convenio para la ejecución de infraestructuras hidráulicas para el desarrollo de los sectores SUS-I4 y SUS-I5, así como 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.

## 2.16. Protección de cauces e hidrogeología

El informe de la Confederación Hidrográfica del Tajo de fecha 31 de mayo de 2023, aporta, en primer lugar, una descripción de las principales afecciones del plan en los aspectos relacionados con el ámbito de su competencia, de las cuales destacan las siguientes:

- Tres ámbitos de actuación de suelo urbano no consolidado situados al norte del casco urbano (AA-17, AA-18.1 y AA-18.2) se encuentran en zona de policía del arroyo de Vilches. A partir de los estudios oficiales realizados, los mencionados ámbitos podrían verse afectados por las zonas inundables de las avenidas extraordinarias del citado arroyo.
- Los sectores SUS-I2 y SUS-T1 son atravesados por el arroyo del Valle, por lo que se encuentran en dominio público hidráulico, zona de servidumbre y zona de policía del citado arroyo.
- El arroyo del Valle, a su paso por el casco urbano de Arganda del Rey, no se encuentra a cielo abierto, no constando en la base de datos de la Confederación Hidrográfica del Tajo autorización para su soterramiento. A este respecto, el informe señala que el arroyo del Valle es un cauce público que forma parte del dominio público hidráulico del Estado, siendo un bien inalienable, imprescriptible e inembargable y, por tanto, no susceptible de expropiación.
- En los planos de ordenación, no se ha cartografiado la franja de Suelo No Urbanizable de cauces y riberas de los cauces presentes en el término municipal de Arganda del Rey.

Una vez señalado lo anterior, el informe indica que, en la puesta en práctica de cualquier actuación que surja como consecuencia del Avance del Plan General planteado, se deberán tener en cuenta una serie de consideraciones para evitar cualquier afección negativa, directa o indirecta, sobre el dominio público hidráulico, de las cuales destacan las siguientes:

- En la redacción de las actuaciones que surjan como consecuencia del Plan General se tendrá en cuenta, en todo momento, la necesidad de adecuar la actuación urbanística a la naturalidad de los cauces y, en general, del dominio público hidráulico, y, en ningún caso, se intentará que sea el cauce el que se someta a las exigencias del proyecto.
- Para el caso de nuevas urbanizaciones, si las mismas se desarrollan en zona de policía de cauces, es necesario delimitar, previamente a su autorización, la zona de dominio público hidráulico, zona de servidumbre y policía de cauces afectados. Asimismo, deberán analizarse la incidencia de las avenidas extraordinarias previsibles para período de retorno de hasta 500 años que se puedan producir en los cauces, al objeto de determinar si la zona de actuación es o no inundable por las mismas. En tal sentido se deberá aportar previamente a la Confederación Hidrográfica del Tajo el estudio hidrológico y los cálculos hidráulicos correspondientes para analizar los aspectos mencionados, junto con los planos a escala adecuada donde se delimiten las citadas zonas. Se llevará a cabo un estudio de las avenidas extraordinarias previsibles con objeto de dimensionar adecuadamente las obras previstas.
- La red de colectores deberá ser separativa, lo cual deberá confirmarse al pedir la autorización de vertidos. Todas las nuevas instalaciones que se establezcan, deberán contar en su red de evacuación de aguas residuales con una arqueta de control previa a su conexión con la red de alcantarillado, que permita llevar a cabo controles de las aguas por parte de las administraciones competentes.



- La Confederación Hidrográfica del Tajo tiene por norma no autorizar instalaciones de depuración que recojan los vertidos de un único sector, polígono o urbanización. Se deberá por tanto prever la reunificación de los vertidos de aquellas parcelas o actuaciones urbanísticas que queden próximas (aunque sean de promotores distintos) con el fin de diseñar un sistema de depuración conjunto, con un único punto de vertido.
- En el caso de que se propongan puntos de vertidos de pluviales al cauce deberán adoptarse medidas para la no afección a los mismos, tanto en cuanto a la calidad de las aguas como a la cantidad o flujo de agua que son capaces de transportar, así como en cuanto a la protección de las márgenes del cauce frente a erosiones localizadas.

Respecto al arroyo del Valle el informe señala que, dado que ha sido entubado a su paso por el casco urbano, no puede reconocerse como un cauce de dominio público hidráulico, por no reunir los requisitos establecidos en la legislación de aguas, concretamente en el artículo 4 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico. No obstante, dicha pérdida de características se ha producido por la ejecución de las obras de canalización y posteriores desarrollos urbanísticos en el tramo indicado.

Asimismo, se indica que los desarrollos urbanísticos que se realicen sobre terrenos que conformaban al dominio público hidráulico del arroyo del Valle deben contemplar la recuperación de las características necesarias que le permitan cumplir los fines que den lugar a su calificación como dominio público hidráulico o bien, en caso de no ser viable, deben promover la desafectación y posterior enajenación de los bienes que integraban dicho dominio público, para adecuar su situación jurídica a la realidad física, ya que el dominio público hidráulico no puede ser objeto de aprovechamiento urbanístico.

Adicionalmente, el informe señala otra serie de indicaciones de carácter general que deben tenerse en cuenta, las cuales pueden consultarse en el mismo.

## 2.17. Protección de la calidad de los suelos

A la vista del informe emitido por el Área de Planificación y Gestión de Residuos de 10 de mayo de 2023, se señala 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.
- 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 y que se adjunta al informe.
- 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 pormenorizada 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-I4 y SUS-I5, 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 pormenorizada, 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.

Finalmente, cabe señalar que deberá tenerse en cuenta que el informe del Área de Planificación y Gestión de Residuos es anterior a la entrada en vigor de la Ley 1/2024, de 17 de abril, de Economía Circular de la Comunidad de Madrid, por lo que deberá considerarse en el documento a someter a Declaración Ambiental Estratégica lo que establece la misma al respecto.

## 2.18. Residuos

De conformidad con lo establecido en el artículo 33 de la Ley 1/2024, de Economía Circular de la Comunidad de Madrid, el documento que sea sometido a Declaración Ambiental Estratégica debe incluir un estudio sobre la generación y la gestión de los residuos domésticos que, en todo caso, deberá ser concordante con los planes europeos, estatales, autonómicos y locales de residuos, en el territorio objeto de planeamiento y el cual debe cumplir con las siguientes prescripciones:

- Debe quedar garantizado el incremento de la capacidad de tratamiento de los residuos municipales, previo a la aprobación del planeamiento propuesto.
- El destino de los residuos inertes producidos en los nuevos desarrollos, deberá cumplir lo dispuesto en el Plan Estatal Marco de Gestión de Residuos vigente (Plan Estatal Marco de Gestión de Residuos -PEMAR 2016-2022-, aprobado mediante Acuerdo del Consejo de Ministros de 6 de noviembre de 2015, o el nuevo -PEMAR 2023-2035- cuando este sea aprobado), así como en el Plan de Residuos de Construcción y Demolición 2017-2024, recogido en la Estrategia de Gestión Sostenible de los Residuos de la Comunidad de Madrid 2017-2024. Y así se hará constar en el documento. Igualmente se tendrá en cuenta el Programa Estatal de Prevención de Residuos, aprobado por Acuerdo del Consejo de Ministros el 13 de diciembre de 2013.

### Puntos limpios y otros puntos de recogida

De acuerdo con el artículo 31 de la Ley 1/2024, de 17 de abril, de Economía Circular de la Comunidad de Madrid, todos los municipios de la Comunidad de Madrid deberán disponer de puntos limpios para la recogida separada no domiciliaria de al menos, los residuos domésticos, debiendo incluirse en los respectivos instrumentos de planeamiento la obtención de los suelos necesarios, así como su ejecución como red pública general de infraestructuras, siendo necesario que la aprobación de los instrumentos de planeamiento urbanístico contemple la dotación de los puntos mínimos necesarios.

Por su parte, dicho artículo establece que nuevos sectores de suelo industrial deberán contar, al menos, con un centro de recogida de residuos no peligrosos cuya construcción se llevará a cabo a costa de los promotores. La gestión de la citada instalación corresponderá al órgano gestor del sector o, en su defecto, a los propietarios del suelo.



De acuerdo con la información que figura en la web municipal, Arganda del Rey cuenta con un Punto Limpio y Centro de Reciclaje ubicado en la calle Río Tajuña, 24, el cual se califica por el Avance del PGOU como Red General de Servicios Urbanos (D-SU-1).

De acuerdo con lo indicado en el citado apartado 31 de la Ley 1/2024, se entiende que, en la propuesta final del plan que vaya a someterse a Declaración Ambiental Estratégica, los terrenos ocupados por el punto limpio municipal deberían calificarse como red pública general de infraestructuras, justificando que son suficientes para satisfacer las necesidades previstas en los nuevos desarrollos. Asimismo, la propuesta debe considerar la necesidad de que los nuevos sectores de uso industrial cuenten con, al menos, un centro de recogida de residuos no peligrosos, lo que debe reflejarse en sus correspondientes fichas de ordenación y gestión.

## 2.19. Protección de la salud

A la vista del informe sanitario-ambiental emitido por el Área de Sanidad Ambiental de la Consejería de Sanidad con fecha 12 de junio de 2023, se estima necesario incluir en el documento medidas preventivas y correctoras de los siguientes efectos ambientales previsibles sobre la salud de la población, para que los mismos resulten compatibles con la planificación:

- Respecto a la calidad del aire, se indica que las mayores repercusiones se producen por las emisiones de la incineradora de Valdemingómez y la Autovía del Este (A3), por la contaminación difusa del número elevado de graveras en el municipio, así como por el propio desarrollo de las obras previstas en el plan, por lo que se deberán plantear los posibles efectos significativos en la población y salud humana, con sus correspondientes medidas de prevención y control que derivarán de la actuación urbanística y alternativa propuesta.

El Programa de Vigilancia deberá contar con un Plan de alertas por denuncias y/o incidencias por episodios de contaminación difusa y/o canalizada por partículas y ruido percibidos por la población del área de influencia, que contribuya a mitigar dichos impactos adaptando las operaciones generadoras de los mismos y sus calendarios de campaña, así como la adopción de las medidas correctoras necesarias.

- Respecto a los criterios sanitarios relativos a la proliferación de plagas por artrópodos, roedores y otros animales sinantrópicos, deben implantarse medidas a través del Plan de Gestión de Vectores del Ayuntamiento, el cual dispondrá de procedimientos de actuación basados en la normativa y en los principios de Gestión Integrada de Plagas (GIP) y contemplará indicadores de vigilancia en la fase de ejecución de obras y en la fase de funcionamiento rutinario de los diferentes ámbitos. Las medidas prioritarias a acometer serían evitar encharcamientos por riego y, todas aquellas relativas a la protección y el mantenimiento de los arroyos mediante labores de limpieza de los cauces y márgenes que eviten el establecimiento de hábitats larvarios que originen proliferación de plagas.
- Respecto a los criterios sanitarios relativos a la selección de especies vegetales y mobiliario urbano en jardines y viales, debe evitarse, en la medida de lo posible, la plantación de olivo, plátano, arizónicas y ciprés, principalmente, por ser altamente alergénicas. Además, es preciso recordar la prohibición de plantación de dos especies vegetales invasoras (Real Decreto 630/2013, de 2 de agosto, por el que se regula el Catálogo español de especies exóticas invasoras): *Cortaderia spp.* (Hierba de la pampa, carrizo de la pampa) y *Acacia de Albata* (Mimosa, acacia, acacia francesa), que a pesar de su prohibición son frecuentes en jardines como plantas ornamentales y que son altamente alergénicas. Por su parte, deberá incluirse en el mobiliario urbano expendedores de bolsas para excrementos caninos y contenedores y/o papeleras para la eliminación de los mismos, en las áreas autorizadas para perros, con el fin



de evitar problemas y molestias para la salud pública, como son olores, transmisión de enfermedades, etc... En los parques infantiles previstos, se deberá contemplar de forma expresa, cartelería informativa sobre la prohibición de acceso de mascotas a dichas áreas, conforme a la normativa vigente.

- Respecto a los critérios sanitarios relativos a la red de riego, se señala que en el caso de que en los nuevos desarrollos urbanísticos se optase por el establecimiento de una red de riego con agua regenerada, se deberá contar con la calidad de agua adecuada que no suponga un riesgo para la salud.
- Respecto a los critérios de protección sanitaria relativos a la contaminación por campos electromagnéticos, se realizan una serie de consideraciones respecto de las instalaciones de RTVE ubicadas en el municipio, las cuales se detallan en el apartado 2.25 del presente Documento de Alcance.
- Respecto a la presencia de gas radón en el terreno, se informa que Arganda del Rey se incluye en el listado de municipios que cuentan con una probabilidad significativa de que los edificios allí construidos presenten concentraciones de radón superiores al nivel de referencia, por lo que será imprescindible evaluar con precisión los proyectos de edificación proyectados e implementar las soluciones necesarias que limiten el paso de los gases provenientes del terreno.

Por su parte, el informe señala en relación al capítulo de la documentación sobre la planificación concurrente, que desde la perspectiva de la sanidad ambiental se estima prioritaria su vinculación con el Plan Estratégico de Salud y Medio Ambiente (PESMA) destinado a proteger a la población de los riesgos medioambientales y fundamentalmente.

Finalmente, respecto a las previsiones de suelo para usos dotacionales y viviendas, el informe considera que la ordenación futura se debe adaptar a las necesidades de grupos poblacionales vulnerables (niños y ancianos), en los ámbitos educativo y sanitario principalmente, ambos derechos básicos para mejorar significativamente el progreso en el desarrollo humano, la salud y la calidad de vida.

Por su parte, tal y como se ha señalado en el anterior apartado 2.4 del presente Documento de Alcance, el sector de suelo urbanizable SUS-R4 de uso residencial se encuentra muy próximo al cementerio municipal, por se considera necesario, sin perjuicio de lo que determine el órgano sustantivo al respecto, establecer como condición para el desarrollo del sector, la necesidad de contar con informe favorable de la Unidad Técnica de Sanidad Mortuoria de la Dirección General de Salud Pública.

## 2.20. Tráfico y movilidad

El Avance del Plan General incluye un Estudio de Tráfico y Movilidad que caracteriza la situación actual del término municipal para lo cual se ha valorado los datos de la encuesta de Movilidad Domiciliaria (EDM2018) redactada por el Consorcio de Transportes y se ha realizado un modelo macro que reflejen los viajes, tanto en transporte público como en vehículos privados.

El informe concluye mostrando los niveles de servicio en la situación actual de los 10 puntos por los que se produce la mayor parte de los desplazamientos entre el núcleo de Arganda y la A-3, principal vía de comunicación del municipio.

Tal y como se ha señalado en el anterior apartado 2.8.2 del presente Documento de Alcance, la Demarcación de Carreteras del Estado en Madrid, señala en su informe de fecha 28 de agosto de 2023



respecto al Estudio de Tráfico y Movilidad, que su contenido se considera insuficiente desde el punto de vista del análisis de la afección a la Red de Carreteras del Estado, ya que está orientado a la caracterización de la movilidad actual del municipio, y no incorpora el estudio de impacto de la movilidad generada por los desarrollos contemplados en el PGOU en el viario de titularidad estatal, de acuerdo con el artículo 36.9 de la Ley 37/2015, de Carreteras.

En este sentido, el informe considera que se debe presentar un Estudio de Tráfico y Movilidad que evalúe el impacto, mediante el cálculo de niveles de servicio en los principales elementos de afección al viario estatal, en los escenarios de año de puesta en servicio, con y sin desarrollos urbanísticos y en el año horizonte (más 20 años desde puesta en servicio), con y sin desarrollos urbanísticos.

En el mismo, se debería ampliar la caracterización de los enlaces de la autovía A-3 e incluir el de la R-3/con M-300. Y proceder al análisis pormenorizado del funcionamiento de los enlaces de la autovía A-3: principalmente enlace P.K. 22, P.K. 25 y P.K. 33 y el de la autopista R-3/M-300 así como los tramos básicos (entre enlaces) de la Autovía A-3 y la Autopista de Peaje R-3.

Además, ante la iniciativa de desarrollo de otra la Plataforma Logística en el SUS-I5 "El Hoyón", contigua al enlace del P.K. 33 de la autovía A-3 con la N-III, al igual que la UE-141 "Gallina Blanca", resulta necesario que el Estudio de Tráfico a presentar corrobore que las actuaciones de acondicionamiento y aumento de capacidad en el viario estatal comprometidas por el desarrollo de Gallina Blanca resultan suficientes para mantener inalterado el nivel de servicio en el viario estatal.

Por otro lado, el Consortio Regional de Transportes emite informe de fecha 7 de junio de 2024 en el que concluye en lo referente al servicio de transporte público que el Avance del Nuevo Plan General de Arganda del Rey podría tener una especial relevancia o afección, dado que, aunque los desarrollos previstos o bien colmatan vacíos existentes o son colindantes a zonas ya urbanizadas, la escala de los mismos es importante; oscilando la previsión de crecimiento esperada para el año 2040 entre 14.280 y 20.660 personas que representan aproximadamente un 30% de la población residente.

Según se indica, la Memoria de Ordenación del Avance del Plan General recoge una serie de criterios generales en relación con la movilidad sostenible, pero se echa en falta una concreción de dichos criterios de movilidad en base al desarrollo de la movilidad blanda, en el que se contemplen entre otros los siguientes aspectos: acondicionamiento de itinerarios peatonales, desarrollo de la futura red ciclista, parámetros urbanísticos para la reserva de espacio para carriles bici, vías peatonales, acondicionamiento de paradas de autobús y la problemática del aparcamiento y sus posibles soluciones.

Este organismo señala además, que el Estudio de Tráfico y Movilidad que incorpora el Avance del Plan General calibra un modelo de transporte tanto en transporte público como privado en la situación actual, pero no se evalúa ningún escenario futuro en el que se analicen los impactos que los crecimientos previstos en el Plan provocarán en la movilidad, por lo que se estima conveniente completar dicho Estudio de Movilidad teniendo en cuenta los nuevos desarrollos contemplados en el Avance del Plan General, al objeto de obtener las estimaciones de necesidad de transporte público, con vistas al progresivo decrecimiento en el uso del transporte privado.

Finalmente, procede indicar que a la fecha de elaboración del presente Documento de Alcance, no se ha recibido contestación a la consulta realizada a la Dirección General de Carreteras de la Comunidad de Madrid, no obstante, debe tenerse en cuenta que, el Estudio de Tráfico y Movilidad que se incluya en el documento de Plan General a someter a Declaración Ambiental Estratégica, debe incluir, además de lo señalado anteriormente, un estudio de los niveles de servicio en la red de carreteras de la



Comunidad de Madrid, así como en sus enlaces e intersecciones, tanto en el escenario preoperacional como postoperacional, identificando los problemas de capacidad, evaluando las necesidades a satisfacer por las nuevas demandas inducidas y proponiendo soluciones que permitan cubrir dichas necesidades.

## 2.21. Protección del medio nocturno

De cara a la protección del medio nocturno, deberá cumplirse con lo establecido en el Real Decreto 1890/2008, de 14 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de eficiencia energética en instalaciones de alumbrado exterior, y en especial, en su Instrucción Técnica Complementaria IE-03 “Resplandor luminoso nocturno y luz intrusa o molesta”. Asimismo, se recomienda tener en cuenta las propuestas de la “Guía para la Reducción del resplandor Luminoso Nocturno” del Comité Español de Iluminación y del “Modelo de Ordenanza Municipal de alumbrado exterior para la protección del medio ambiente mediante la mejora de la eficacia energética”, elaborado por el citado Comité y el Instituto para la Diversificación y Ahorro de la Energía.

Por su parte, se recomienda que el Estudio Ambiental Estratégico considere también la necesidad de incluir medidas específicas para la protección de la fauna.

## 2.22. Medidas tendentes al ahorro energético

El Estudio Ambiental Estratégico deberá proponer medidas efectivas tendentes a favorecer el ahorro energético en los nuevos desarrollos. En este sentido, deberá tenerse en cuenta el Plan Nacional Integrado de Energía y Clima (PNIEC) 2021-2030, cuya actualización está en tramitación, y la Estrategia de Energía, Clima y Aire de la Comunidad de Madrid, aprobada mediante la Orden 2126/2023, de 29 de diciembre, de la Consejería de Medio Ambiente, Agricultura e Interior, y publicada en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid de 15 de enero de 2024 (BOCM nº 12), cuyos pilares prioritarios son la reducción de emisiones, la gestión de la calidad del aire y la respuesta efectiva al cambio climático.

Así, entre las medidas a adoptar, se sugiere al Ayuntamiento que instrumente una Ordenanza específica sobre el uso de la energía solar, de acuerdo a la “Propuesta de Ordenanza Municipal de captación de energía solar para usos térmicos”, realizada por el Instituto para la Diversificación y Ahorro de la Energía (IDAE).

## 2.23. Medidas tendentes al ahorro efectivo y disminución del consumo de agua potable

El Estudio Ambiental Estratégico deberá incluir medidas tendentes al ahorro efectivo y disminución del consumo de agua potable con objeto de reducir en lo posible el abastecimiento para el consumo. Las medidas propuestas a tal fin y su aplicación se recogerán en las Normas urbanísticas correspondientes.

Las medidas propuestas deberán estar en consonancia con el Plan Estratégico 2018-2030 del Canal de Isabel II, una de cuyas líneas estratégicas consiste en la reducción en un 25 % el volumen de agua derivada para consumo por habitante.

El Estudio Ambiental Estratégico deberá incluir medidas para las zonas verdes con objeto de reducir en lo posible el consumo de agua de riego, así como medidas tendentes al ahorro efectivo y disminución del consumo de agua potable, debiendo recogerse en las Normas urbanísticas correspondientes las medidas propuestas a tal fin y su aplicación.



## 2.24. Protección civil y emergencias

La Dirección General de Seguridad, Protección Civil y Formación señala en su informe de fecha 25 de abril de 2023 que, mediante Acuerdo de Consejo de Gobierno de 9 de diciembre de 2020 se aprobó el Plan Especial de Protección Civil ante el riesgo de inundaciones en la Comunidad de Madrid (INUNCAM), en cuyo Anexo XII se establece que el Municipio de Arganda del Rey debe disponer de un Plan de actuación ante este riesgo.

Por su parte, el Área de Prevención de Incendios del Cuerpo de Bomberos de la Comunidad de Madrid (Dirección General de Emergencias), indica en su informe de fecha 27 de abril de 2023 lo siguiente:

- El municipio de Arganda del Rey no está considerado como Zona de Alto Riesgo de incendio forestal (ZAR), según el Anexo I del Decreto 59/2017, de 6 de junio, del Consejo de Gobierno, por el que se aprueba el Plan Especial de Protección Civil de Emergencia por Incendios Forestales en la Comunidad de Madrid (INFOMA).
- Una vez revisada la documentación, se observa que el contenido de “Avance del Plan General de Ordenación Urbana del término municipal de Arganda del Rey”, no desarrolla detalladamente conceptos relacionados con aquellas materias sobre las que el Área de Prevención de Incendios del Cuerpo de Bomberos de la Comunidad de Madrid, tiene competencias relativas al cumplimiento de la normativa de Protección Contra Incendios, con independencia de que con posterioridad se desarrollen y tramiten nuevas figuras de Planeamiento (Planes Parciales, Urbanización, etc.) que sí lo hagan. En consecuencia, no se emite informe de esta documentación ni se realizan observaciones ni sugerencias.

Finalmente, conviene recordar que el Real Decreto Legislativo 7/2015, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, señala en su artículo 21 que deben permanecer en la situación de suelo rural, entre otros, los terrenos “*con riesgos naturales o tecnológicos, incluidos los de inundación o de otros accidentes graves*”.

## 2.25. Protección frente a la contaminación electromagnética

El Avance de Plan General incorpora un Estudio de Contaminación Electromagnética, cuyo objeto es analizar la contaminación electromagnética en el municipio, centrándose fundamentalmente en los nuevos sectores propuestos.

En primer lugar, el estudio identifica y localiza las principales fuentes generadoras de campos electromagnéticos en el municipio, considerando que son las siguientes:

- Líneas eléctricas de alta tensión
- Líneas eléctricas de media tensión aéreas
- Subestaciones eléctricas

Una vez analizadas las infraestructuras existentes, el estudio evalúa las afecciones producidas por el Plan sobre las mismas, así como las que producen estas sobre los usos propuestos, incorporando una serie de recomendaciones y medidas con la finalidad de evitar, reducir y mitigar las afecciones de los campos electromagnéticos generados por las infraestructuras eléctricas y de radiocomunicación del municipio de Arganda del Rey. Entre las medidas propuestas, destacan la creación de pasillos eléctricos con un ancho de 15 m a cada lado de las líneas de media tensión y 80 m a cada lado de las líneas de alta tensión, lo que debe tenerse en cuenta en la ordenación de los sectores para el caso de que no se determine el paso a subterráneo de las líneas.



El estudio concluye señalando que *“las afecciones detectadas y las recomendaciones y medidas preventivas/correctoras propuestas hacen que la valoración final de la incidencia de los campos electromagnéticos en el estudio sea compatible”*. Asimismo, se señala que *“es importante tener muy en cuenta las afecciones situadas en el interior del casco urbano ya que la acometida de las medidas (sobre todo las técnicas) y recomendaciones propuestas resultarán inviables y, en ocasiones, de extrema dificultad. En este sentido, habría que optar por un seguimiento y vigilancia de dicha contaminación electromagnética a través de mediciones periódicas de los campos”*.

En cuanto a las afecciones originadas por los nuevos desarrollos, el estudio concluye que *“de no implantarse las medidas y recomendaciones plasmadas en este estudio, serían los Sectores de Uso Residencial (y en consecuencia los habitantes de los mismos) los más impactados pudiéndose dar algunos de los efectos biológicos indicados sobre la salud de las personas. Así, entre las medidas preventivas y/o correctoras con mayor grado de eficacia estarían:*

- *La observancia de las distancias de seguridad propuestas, así como el seguimiento de las recomendaciones relativas a distancias de seguridad reflejadas en el presente documento.*
- *El paso a subterráneo o a pasillos eléctricos de las líneas eléctricas aéreas haciendo especialmente hincapié en aquellas que transcurran o atraviesen los sectores propuestos por el nuevo Plan. Estamos haciendo referencia a los Sectores 1,2,3 y 4”*.

Por su parte, según se ha adelantado en el anterior apartado 2.19 del presente Documento de Alcance, el Área de Sanidad Ambiental de la Consejería de Sanidad señala en su informe de fecha 12 de junio de 2023 respecto a los criterios de protección sanitaria relativos a la contaminación por campos electromagnéticos que, en relación con las instalaciones de RTVE debe tenerse en cuenta que se deberá respetar la servidumbre contemplada en la *Resolución de 4 de mayo de 2017, de la Secretaría de Estado para la Sociedad de la Información y la Agenda Digital*, en cuanto a los espacios sensibles previstos en un radio de 100 metros alrededor de dichas estaciones ubicadas en entorno urbano. El informe señala que los espacios considerados sensibles se encuentran establecidos por la *Orden CTE/23/2002, de 11 de enero, por la que se establecen condiciones para la presentación de determinados estudios y certificaciones por operadores de servicios de radiocomunicaciones*, y son los siguientes: guarderías, centros de educación infantil, centros de educación primaria, centros de enseñanza obligatoria, centros de salud, hospitales, residencias o centros geriátricos y parques públicos. Asimismo, se cumplirán las limitaciones, servidumbres y límites de emisión establecidas en el *Real Decreto 1066/2001, de 28 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento que establece condiciones de protección del dominio público radioeléctrico, restricciones a las emisiones radioeléctricas y medidas de protección sanitaria frente a emisiones radioeléctricas*.

Sin perjuicio de lo anterior, procede señalar que, debe asegurarse el cumplimiento de la legislación vigente sobre medidas de protección de la salud humana y el medio ambiente frente a la contaminación electromagnética, considerando, entre otras disposiciones, la Recomendación del Consejo de 12 de julio de 1999 (1999/519/CE), relativa a la exposición del público en general a campos electromagnéticos (0 Hz a 300 GHz), el Real Decreto 1066/2001, de 28 de septiembre, que aprueba el Reglamento que establece condiciones de protección del dominio público radioeléctrico, restricciones a las emisiones radioeléctricas y medidas de protección sanitaria frente a emisiones radioeléctricas o la Ley 32/2003, de 3 de noviembre, General de Telecomunicaciones (limitaciones y servidumbres derivadas de la aplicación de su artículo 32.1).



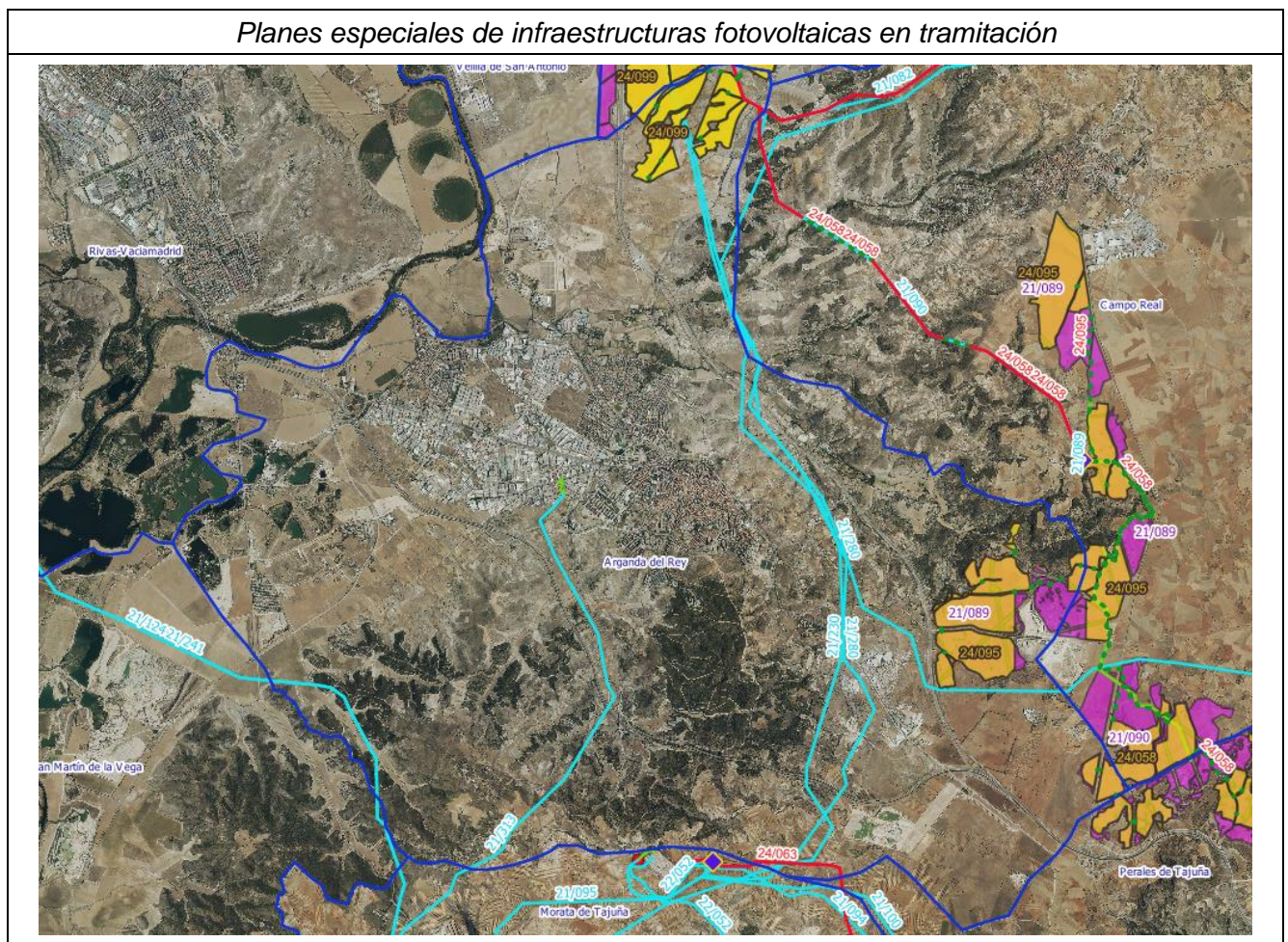
## 2.26. Consideraciones incluidas en el informe de la Dirección General de Promoción Económica e Industrial

La Dirección General de Promoción Económica e Industrial señala en su informe de fecha 8 de mayo de 2023 que el Plan podría afectar a un total de cinco derechos mineros, considerando que debe darse trámite de audiencia a los titulares de las explotaciones afectadas, en cumplimiento de lo establecido en la Ley 39/2015 de Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

## 2.27. Otras consideraciones

Dada la relevancia de los planes asociados a las energías renovables en la Comunidad de Madrid, como instrumentos que permitan el cumplimiento de los objetivos establecidos en el vigente del Plan Nacional Integrado de Energía y Clima 2021-2030 (PNIEC) y en la Estrategia de Energía, Clima y Aire de la Comunidad de Madrid, se han de considerar dichas propuestas en el ámbito del Plan General presentado, dado su alcance ambiental, social y económico.

Sin perjuicio de que surjan nuevas propuestas a tener en cuenta, consultada la base de datos del Área de Análisis Ambiental de Planes y Programas de esta Dirección General de Transición Energética y Economía Circular se han observado varios planes especiales de infraestructuras fotovoltaicas en tramitación que discurren por el término municipal de Arganda del Rey, los cuales se recogen en la siguiente imagen:





La documentación relativa a los borradores de los citados Planes Especiales, así como los respectivos Documentos de Alcance del Estudio Ambiental Estratégico emitidos por esta Dirección General se encuentran a disposición del público a través del siguiente enlace:

<https://www.comunidad.madrid/servicios/urbanismo-medio-ambiente/tramitacion-ambiental-planes-especiales-energia-fotovoltaica-o-eolica-comunidad-madrid>

Asimismo, se informa que se encuentra disponible a través del siguiente enlace la información cartográfica relativa al índice de capacidad de acogida del territorio para energía fotovoltaica en el Catálogo de la Infraestructura de Datos Espaciales de Madrid (IDEM):

[https://idem.comunidad.madrid/catalogocartografia/srv/spa/catalog.search#/metadata/spacm\\_indcfv](https://idem.comunidad.madrid/catalogocartografia/srv/spa/catalog.search#/metadata/spacm_indcfv)

## 2.28. Normativa urbanística

Las Normas Urbanísticas, las fichas de ordenación y gestión de los diferentes ámbitos de actuación y sectores y los documentos de ordenación pormenorizada de los sectores de suelo urbanizable que se incluyan en el Plan General, deben recoger todas las determinaciones recogidas en los apartados anteriores del presente Documento de Alcance, las cuales se refieren a la aplicación de la Ley de evaluación ambiental, la protección del medio natural, las condiciones para la ordenación general y pormenorizada, las infraestructuras, las zonas verdes, las vías pecuarias, el patrimonio cultural, la protección frente a la contaminación atmosférica y los riesgos derivados del cambio climático, la protección frente a la contaminación acústica, la protección de los recursos hídricos, la calidad de suelos, los residuos, la protección de la salud, el tráfico y la movilidad, la protección del medio nocturno, las medidas tendentes al ahorro energético y de agua potable, la protección civil y emergencias y la protección frente a la contaminación electromagnética.

En lo relativo a los títulos habilitantes urbanísticos (licencias y declaraciones responsables), debe asegurarse el cumplimiento de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, y de las disposiciones vigentes de la Ley 2/2002, de 19 de julio, de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid, en cuanto al procedimiento de aplicación en cada caso, atendiendo a los Anexos de las citadas leyes, sin perjuicio del sometimiento previo de los mismos a las previsiones del Real Decreto Legislativo 1/2016, de 16 de diciembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de prevención y control integrados de la contaminación cuando corresponda.

Finalmente, se recuerda que debe actualizarse el documento a las disposiciones normativas en vigor, eliminando cualquier referencia a aquellas que se encuentren derogadas.

## 2.29. Vigilancia ambiental

La Vigilancia Ambiental se llevará a cabo mediante la comprobación del cumplimiento de cada una de las condiciones contenidas en el Estudio Ambiental y en el presente Informe, de forma que se cumpla lo previsto en el anexo IV de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.

Se redactará, por tanto, un Estudio de Vigilancia Ambiental que incluirá las medidas previstas para la disminución de los efectos ambientales negativos derivados del desarrollo propuesto y las necesarias para la supervisión, vigilancia e información a esta Consejería de las distintas fases del planeamiento, así como su programación temporal, tomando como base las medidas incluidas en el Documento Inicial Estratégico y en el presente informe. Todo ello asegurará el cumplimiento de cada una de las medidas correctoras contenidas en la presente resolución de acuerdo con los siguientes objetivos:



- Comprobar que las medidas correctoras y protectoras propuestas en el estudio ambiental, así como las condiciones de este informe han sido realizadas.
- Proporcionar información sobre la calidad y oportunidad de tales medidas y condiciones.
- Proporcionar advertencias acerca de los valores alcanzados por los indicadores ambientales previamente seleccionados, respecto de los niveles críticos establecidos.
- Detectar alteraciones no previstas en el estudio ambiental, con la consiguiente modificación de las medidas correctoras establecidas o la definición de nuevas medidas.
- Cuantificar los impactos a efectos de registro y evaluación de su evolución temporal.
- Aplicar nuevas medidas correctoras en el caso de que las definidas en el documento inicial estratégico o en el presente informe fueran insuficientes.

Los resultados de los controles de supervisión y vigilancia que se deben recoger en el estudio de vigilancia ambiental se incluirán en los informes correspondientes. Tanto la realización de los controles como la remisión de los informes de los resultados obtenidos a esta Consejería, se realizarán con la periodicidad adecuada, que deberá justificarse. Cualquier modificación de lo contemplado en el Documento Inicial Estratégico y el contenido de la presente resolución, deberá someterse a previa aprobación de esta Consejería de Medio Ambiente, Agricultura e Interior.

Sin perjuicio de lo anterior, esta Consejería, como órgano administrativo de medio ambiente de la Comunidad de Madrid, podrá efectuar las comprobaciones necesarias para verificar el cumplimiento de las medidas establecidas en el documento inicial estratégico y en la presente resolución, o en su caso, variar la periodicidad o el contenido de los informes.

### 3. FASES A SEGUIR EN LA TRAMITACIÓN DE LA EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA

#### 3.1. Fases de información y consultas del Plan

Conforme se ha señalado en el anterior apartado 2.1.3, tomando en consideración el presente Documento de Alcance, el Ayuntamiento elaborará el Estudio Ambiental Estratégico del Plan, el cual se considerará parte integrante del mismo. Teniendo en cuenta el contenido de Estudio Ambiental Estratégico, se elaborará la versión inicial del Plan, sometiéndose ambos documentos a aprobación inicial.

Una vez aprobado inicialmente, el Ayuntamiento someterá el plan, acompañado del Estudio Ambiental Estratégico, a información pública previo anuncio en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid y, en su caso, en su sede electrónica por un plazo de cuarenta y cinco días hábiles como mínimo. El documento deberá incorporar un resumen no técnico del Estudio Ambiental Estratégico, el cual será sometido también al trámite de información pública. Se deben adoptar las medidas necesarias para garantizar que la documentación que se someta a información pública tenga la máxima difusión entre el público, utilizando los medios de comunicación y, preferentemente, los medios electrónicos.

Simultáneamente al trámite de información pública, el Ayuntamiento someterá la versión inicial del Plan, acompañado del Estudio Ambiental Estratégico, a consulta de las Administraciones públicas afectadas y las personas interesadas, siendo estas, al menos, aquellas consultadas en la presente fase, así como cualquier otra Administración o público interesado que se considere oportuno. Esta consulta se podrá realizar por medios convencionales, electrónicos o cualesquiera otros, siempre que se acredite la realización de las mismas.



Tal periodo de consultas se practicará por el Ayuntamiento respecto del documento de aprobación inicial del instrumento de planeamiento urbanístico, de acuerdo con lo previsto en el artículo 57 b) de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, concediendo al menos el plazo de treinta días hábiles que marca el artículo 22 de la Ley 21/2013, de 9 diciembre. Las consultas deben realizarse sobre el documento de planeamiento completo, incluyendo el Estudio Ambiental Estratégico. El resultado de las consultas y los efectos que deba provocar en el instrumento de planeamiento se remitirá a esta Dirección General formando parte del documento a someter a Declaración Ambiental Estratégica.

El listado mínimo de Administraciones públicas afectadas y público interesado a consultar por el órgano sustantivo, es el siguiente:

- Área de Vías Pecuarias de la Dirección General de Agricultura, Ganadería y Alimentación (Consejería de Medio Ambiente, Agricultura e Interior)
- Área de Prevención de Incendios del Cuerpo de Bomberos de la Comunidad de Madrid – Dirección General de Emergencias (Consejería de Medio Ambiente, Agricultura e Interior)
- Subdirección General de Protección Civil de la Dirección General de Seguridad, Protección Civil y Formación (Consejería de Medio Ambiente, Agricultura e Interior)
- Área de Instalaciones Eléctricas de la Dirección General de Transición Energética y Economía Circular (Consejería de Medio Ambiente, Agricultura e Interior)
- Dirección General de Urbanismo (Consejería de Medio Ambiente, Agricultura e Interior)
- Dirección General de Promoción Económica e Industrial (Consejería de Economía, Hacienda y Empleo)
- Dirección General de Carreteras (Consejería de Vivienda, Transportes e Infraestructuras)
- Consorcio Regional de Transportes Regulares de Madrid (Consejería de Vivienda, Transportes e Infraestructuras)
- Subdirección General de Arquitectura de la Dirección General de Vivienda y Rehabilitación (Consejería de Vivienda, Transportes e Infraestructuras)
- Dirección General de Patrimonio Cultural y Oficina del Español (Consejería de Cultura, Turismo y Deporte)
- Área de Sanidad Ambiental de la Dirección General de Salud Pública (Consejería de Sanidad)
- Confederación Hidrográfica del Tajo (Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico)
- Dirección General de Calidad y Evaluación Ambiental (Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico)
- Demarcación de Carreteras del Estado en Madrid (Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible)
- Administración de Infraestructuras Ferroviarias – ADIF (Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible)
- Dirección General de Aviación Civil (Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible)
- 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 de Velilla de San Antonio
- Red Eléctrica de España, S.A.U
- Ecologistas en Acción
- SEO Sociedad Española de Ornitología
- Canal de Isabel II
- Área de Informes y Planificación de la Dirección General de Biodiversidad y Gestión Forestal (Consejería de Medio Ambiente, Agricultura e Interior)
- Área de Planificación y Gestión de Residuos de la actual Dirección General de Transición Energética y Economía Circular (Consejería de Medio Ambiente, Agricultura e Interior)
- Unidad Técnica de Sanidad Mortuoria de la Dirección General de Salud Pública (Consejería de Sanidad)
- Dirección General de Infraestructuras de Transporte Colectivo (Consejería de Vivienda, Transportes e Infraestructuras)
- TFM Transportes Ferroviarios de Madrid

A este listado deberá incorporarse cualquier otra Administración o público interesado que el órgano promotor considere oportuno.

### 3.2. Análisis técnico del expediente

El Ayuntamiento, tomando en consideración las alegaciones formuladas en los trámites de información pública y de consultas, modificará, de ser preciso, el Estudio Ambiental Estratégico, y elaborará la propuesta final del Plan General, que será el documento preparado para aprobación provisional según la Ley 9/2001 del suelo de la Comunidad de Madrid.

El Ayuntamiento remitirá a la Dirección General de Transición Energética y Economía Circular, a los efectos de emisión de la Declaración Ambiental Estratégica, la documentación justificativa de la realización de las consultas, así como el expediente de evaluación ambiental estratégica completo, integrado por:

- Propuesta final del Plan General (Documento preparado para aprobación provisional)
- El Estudio Ambiental Estratégico
- El resultado de la información pública y de las consultas, así como su consideración (con copia de los escritos recibidos)
- Un documento resumen en el que se describa la integración en la propuesta final del Plan General de los aspectos medioambientales, del Estudio Ambiental Estratégico y de su adecuación al Documento de Alcance, de las consultas realizadas y de cómo éstas se han tomado en consideración

En ese momento, el órgano ambiental realizará un análisis técnico del expediente, y un análisis de los impactos significativos de la aplicación del plan en el medio ambiente, que tomará en consideración el cambio climático y, una vez finalizado el análisis técnico del expediente, formulará la Declaración Ambiental Estratégica, en el plazo de cuatro meses contados desde la recepción del expediente completo.



### 3.3. Declaración Ambiental Estratégica

La Declaración Ambiental Estratégica tendrá la naturaleza de informe preceptivo, determinante y contendrá una exposición de los hechos que resuma los principales hitos del procedimiento incluyendo los resultados de la información pública, de las consultas, así como de las determinaciones, medidas o condiciones finales que deban incorporarse en el plan que finalmente se apruebe.

Lo que se comunica para su conocimiento y efectos oportunos conforme a lo previsto en la legislación ambiental vigente en el momento en el que se inició dicho expediente.

Madrid, a fecha de firma

La Directora General de Transición  
Energética y Economía Circular

Fdo.: Cristina Aparicio Maeztu

Dirección General de Transición Energética y Economía Circular



La autenticidad de este documento se puede comprobar en  
<https://gestiona.comunidad.madrid/esv>  
mediante el siguiente código seguro de verificación: **1202800900322256780127**

## ÍNDICE

<b>1. ANTECEDENTES, DESCRIPCIÓN Y CARACTERÍSTICAS DEL PLAN</b> .....	<b>1</b>
1.1. ANTECEDENTES ADMINISTRATIVOS .....	1
1.2. ALEGACIONES DERIVADAS DEL PERIODO DE INFORMACIÓN PÚBLICA .....	2
1.3. CONTENIDO DEL DOCUMENTO SOBRE EL QUE SE INFORMA .....	3
1.4. DESCRIPCIÓN DEL ÁMBITO .....	4
1.5. CONDICIONES DERIVADAS DE LA LEGISLACIÓN SECTORIAL .....	8
1.6. OBJETIVOS DE LA PROPUESTA.....	9
1.6.1. Planeamiento vigente.....	9
1.6.2. Objetivos del Plan General que se propone.....	14
1.6.3. Alternativas de Planeamiento.....	15
1.7. ALTERNATIVA ESCOGIDA. PROPUESTA DE CRECIMIENTO.....	20
<b>2. DOCUMENTO DE ALCANCE DEL ESTUDIO AMBIENTAL ESTRATÉGICO</b> .....	<b>32</b>
2.1. APLICACIÓN DE LA LEY 21/2013, DE 9 DE DICIEMBRE, DE EVALUACIÓN AMBIENTAL .....	33
2.1.1. Participación de las Administraciones públicas afectadas y del público interesado .....	33
2.1.2. Criterios ambientales estratégicos e indicadores de los objetivos ambientales y principios de sostenibilidad aplicables .....	38
2.1.3. Contenido del Estudio Ambiental Estratégico.....	39
2.2. PAUTAS SOBRE INFORMACIÓN A APORTAR EN SIGUIENTES FASES POR EL AYUNTAMIENTO .....	39
2.3. APLICACIÓN DE LA LEY DE EVALUACIÓN AMBIENTAL Y DE LA LEY DE IPPC PARA PROYECTOS Y ACTIVIDADES .....	43
2.4. VALORACIÓN DE LA CAPACIDAD DE ACOGIDA DE LA PROPUESTA SELECCIONADA .....	43
2.5. PROTECCIÓN DEL MEDIO NATURAL .....	55
2.6. CONDICIONES PARA LA ORDENACIÓN GENERAL .....	57
2.7. CONDICIONES PARA LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA .....	57
2.8. CONDICIONES PARA LAS INFRAESTRUCTURAS .....	58
2.8.1. Infraestructuras eléctricas .....	58
2.8.2. Infraestructuras viarias .....	60
2.8.3. Infraestructuras ferroviarias.....	62
2.8.4. Infraestructuras de telefonía.....	62
2.9. CONDICIONES PARA LAS ZONAS VERDES .....	62
2.10. PROTECCIÓN DE LAS VÍAS PECUARIAS .....	63
2.11. PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO CULTURAL .....	65
2.12. PROTECCIÓN FRENTE A LA CONTAMINACIÓN ATMOSFÉRICA. ESTUDIO DE LAS AFECIONES DEL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO SOBRE EL CAMBIO CLIMÁTICO .....	65
2.13. RIESGOS DERIVADOS DEL CAMBIO CLIMÁTICO.....	67
2.14. PROTECCIÓN FRENTE A LA CONTAMINACIÓN ACÚSTICA.....	68
2.15. PROTECCIÓN DE LOS RECURSOS HÍDRICOS E INFRAESTRUCTURAS HIDRÁULICAS .....	71
2.16. PROTECCIÓN DE CAUCES E HIDROGEOLOGÍA .....	78
2.17. PROTECCIÓN DE LA CALIDAD DE LOS SUELOS .....	79
2.18. RESIDUOS.....	81
2.19. PROTECCIÓN DE LA SALUD .....	82
2.20. TRÁFICO Y MOVILIDAD .....	83
2.21. PROTECCIÓN DEL MEDIO NOCTURNO.....	85
2.22. MEDIDAS TENDENTES AL AHORRO ENERGÉTICO .....	85
2.23. MEDIDAS TENDENTES AL AHORRO EFECTIVO Y DISMINUCIÓN DEL CONSUMO DE AGUA POTABLE .....	85
2.24. PROTECCIÓN CIVIL Y EMERGENCIAS .....	86
2.25. PROTECCIÓN FRENTE A LA CONTAMINACIÓN ELECTROMAGNÉTICA .....	86
2.26. CONSIDERACIONES INCLUIDAS EN EL INFORME DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE PROMOCIÓN ECONÓMICA E INDUSTRIAL .....	88
2.27. OTRAS CONSIDERACIONES .....	88
2.28. NORMATIVA URBANÍSTICA.....	89
2.29. VIGILANCIA AMBIENTAL .....	89
<b>3. FASES A SEGUIR EN LA TRAMITACIÓN DE LA EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA</b> .....	<b>90</b>
3.1. FASES DE INFORMACIÓN Y CONSULTAS DEL PLAN .....	90
3.2. ANÁLISIS TÉCNICO DEL EXPEDIENTE .....	92
3.3. DECLARACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA .....	93

