



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
arganda del rey

Documento de síntesis



Ayuntamiento de
Arganda del Rey



CRÉDITOS

Promovido por:

Ayuntamiento de Arganda del Rey

Desarrollado por:

Rueda y Vega Arquitectos

Paisaje transversal



Ayuntamiento de
Arganda del Rey



Rueda y Vega Arquitectos
www.ruedavega.com



paisaje transversal
escuchar y transformar la ciudad

ÍNDICE

Documentos y planos que componen el Avance	4
Las estrategias del Plan General	5
La ciudad consolidada	6
Revisión de las UE del PGOU-99	8
La unión Poveda-Casco	12
Nuevos desarrollos residenciales	18
Actividades económicas	22
Patrimonio natural y cultural	24

○ Documentos y planos que componen el Avance

DI_Documento Informativo

Contiene los documentos de información y análisis necesarios para poder desarrollar el Plan. Incluye información relativa a muchos temas que inciden en las decisiones del planeamiento.

- **DI.1** Memoria de información
- **Planos**
 - * **PI-01.** Encuadre Territorial
 - * **PI-02.** Estructura Territorial y usos del Suelo
 - * **PI-03.** Afecciones sectoriales y condicionantes
 - * **PI-04.1.** Planeamiento vigente. Clasificación
 - * **PI-04.1.** Planeamiento vigente. Calificación
 - * **PI-05.** Planeamiento vigente. Grado de desarrollo
 - * **PI-06.** Medio urbano. Usos, tipologías y actividades
 - * **PI-07.** Medio urbano. Estructura de la propiedad
 - * **PI-08.** Medio urbano. Solares vacantes para uso residencial
 - * **PI-09.1** Patrimonio público de suelo.
 - * **PI-09.2** Patrimonio público de suelo.

DN_Documento Normativo

Contiene los documentos necesarios para la correcta definición de las determinaciones normativas del plan.

- **DN.1.1** Memoria de Ordenación
- **DN.1.2** Memoria de Infraestructuras
- **DN.1.3** Memoria de Participación
- **DN.1.4** Memoria de Impacto Normativo
- **DN.1.5** Estudio de viabilidad
- **DN.1.6** Resumen ejecutivo
- **DN.2.1** Normas Urbanísticas
- **DN.2.2** Fichas de ordenación y gestión
- **DN.2.3** Normativa asumida
- **DN.3** Catálogo de protección
- **DN.4.1** Inventario de edificios en SNUP y SUNS
- **Planos**
 - * PO-01. Clasificación del suelo
 - * PO-02. Legislación ambiental y afecciones sectoriales
 - * PO-03. Redes públicas estructurantes y usos globales
 - * PO-04. Ordenación pormenorizada
 - * PO-05.a Ordenación pormenorizada
 - * PO-05.b Ordenación pormenorizada
 - * PO-05.c Ordenación pormenorizada
 - * PO-05.d Ordenación pormenorizada
 - * PO-05.e Ordenación pormenorizada
 - * PO-05.f Ordenación pormenorizada
 - * PO-06. Red de dotaciones públicas
 - * PO-07.1. Catálogo de protección
 - * PO-07.2. Catálogo de protección
 - * PO-08. Inventario SNUP y SUNS

DA_Documento Ambiental

Contiene los documentos necesarios para analizar los posibles efectos significativos que el plan pudiera ocasionar sobre el medio ambiente.

- **DA.1** Documento inicial Estratégico
- **Planos**
 - * **DIE-01.** Riesgos



○ Las estrategias del Plan General

Para el desarrollo del Avance del Plan General se han propuesto una serie de **estrategias** desarrolladas a partir de los diversos **planes estratégicos municipales**. En base a ellas se organizó un **proceso participativo** con el Grupo Motor a través del cual se obtuvieron conclusiones que han sido tomadas en consideración en la elaboración del Avance:

- **Modelo urbano mixto y compacto.**

Conexión entre la Poveda y el Casco a través de un desarrollo de usos mixtos, aprovechando para reforestar y mejorar la vía verde.

- **Modelo residencial continuo e integrado.**

Introducir vivienda unifamiliar (debido a la demanda detectada) en dicho desarrollo, en lugar de aumentar el suelo industrial (excesivo y poco aprovechable).

- **Atención a la ciudad existente y regeneración urbana.**

Peatonalizar el Casco, crear un aparcamiento disuasorio junto al metro y otro en el Hospital del Sureste, reforestar zonas verdes y llevar a cabo planes de regeneración urbana y rehabilitación edificatoria.

- **Modelo de actividad fuerte, diverso y dinámico.**

Espacios para permitir los usos mixtos disponibles para alquiler/rotación. Se quieren configurar piezas con usos compartidos con el objetivo de crear sinergias.

- **Ciudad de 15 minutos.**

Promover los usos comerciales en las plantas bajas de los itinerarios comerciales principales.

- **Ciudad viva con identidad y referentes colectivos.**

Puesta en valor del patrimonio Argandeño.

- **Infraestructura verde.**

Reforestación y mantenimiento de vías pecuarias.

- **Organización normativa.**

Simplificación del proceso en la medida de lo posible y flexibilización mediante la incorporación de ordenanzas que agilicen la tramitación.

○ La ciudad consolidada

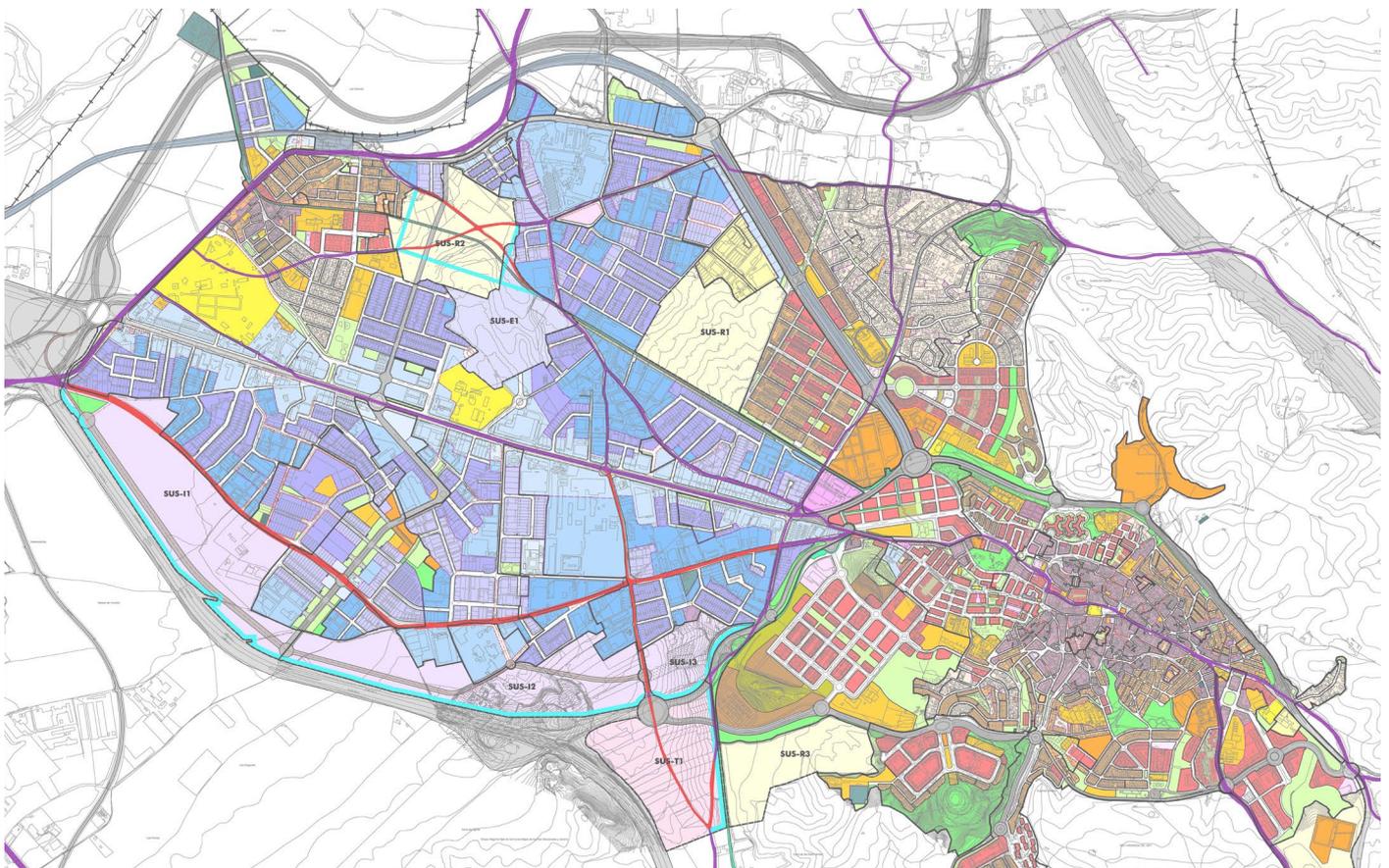
Ordenación pormenorizada

El Plan General divide el Suelo Urbano Consolidado en una serie de Zonas de Ordenanza de acuerdo a las características de cada una de ellas. [Planos de Ordenación \(PO-04 y Serie PO-05\)](#)

CÓDIGO	NOMBRE/TIPOLOGÍA	USO PRINCIPAL
R-1	Casco tradicional	Residencial
R-2	Bloque abierto	Residencial
R-3	Unifamiliar en hilera	Residencial
R-4	Unifamiliar aislada	Residencial
T	Terciario	Terciario
IN-1	Pequeños talleres, almacenes e industrias	Industrial
IN-2	Pequeña industria adosada o en minipolígonos	Industrial
IN-3	Industrias aisladas y pareadas	Industrial
IN-4	Industrias y almacenes de tamaño medio	Industrial
IN-5	Industria escaparate	Industrial
IN-6	Terciario industrial	Industrial
EQ	Equipamiento	Dotacional
EL	Espacios libres	Zonas verdes

A través de las Normas Zonales se establecen las condiciones que debe cumplir la edificación y los usos, de tal forma que sean acordes con las circunstancias de cada zona de ordenanza.

Entre otras cosas se regulan las tipologías edificatorias admisibles, los parámetros urbanísticos (condiciones de parcelación, intensidad edificatoria, volumen y forma...) y el régimen de usos pormenorizados (admisibilidad, situación y destino). [Título 12 del documento DN.2.1 Normas urbanísticas](#)



Plano de ordenación pormenorizada

Ejes estructurantes de actividad

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

Apartado 3.5.6.8 de la memoria de ordenación (DN.1.1)



Ejes de actividad

Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos

El Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos deberá recoger todos los bienes que cumplan con los criterios de la Ley 3/2013, de patrimonio histórico de la Comunidad de Madrid.

Se partirá del análisis del Catálogo del PGOU-99 en relación con los informes de la DG de Patrimonio Cultural y de la DG de Arquitectura y Vivienda, ambos de 23/11/1998, que fueron determinantes para la suspensión de la aprobación definitiva del PGOU-99 en los ámbitos patrimonialmente relevantes.

Se incluirán referencias a los deberes de conservación de los bienes inmuebles y a la conservación específica del patrimonio catalogado según la legislación vigente.

Catálogo de protección. DN.3 y Planos de catálogo de protección (PO-07.1 y PO-07.2)

○ Revisión de las UE del PGOU-99

Las disfunciones actuales

El PGOU de 1999 dividía el suelo urbano en ámbitos denominados Unidades de Ejecución, independientemente de la modalidad de gestión necesaria o del alcance de la intervención.

Posteriormente a la aprobación del PGOU-99, entró en vigor la Ley 9/2001, del suelo de la Comunidad de Madrid. Con ella, el régimen del suelo para estos ámbitos pasa a ser el del Suelo Urbano No Consolidado (SUNC), lo que los convertía en ámbitos de actuación sistemática.

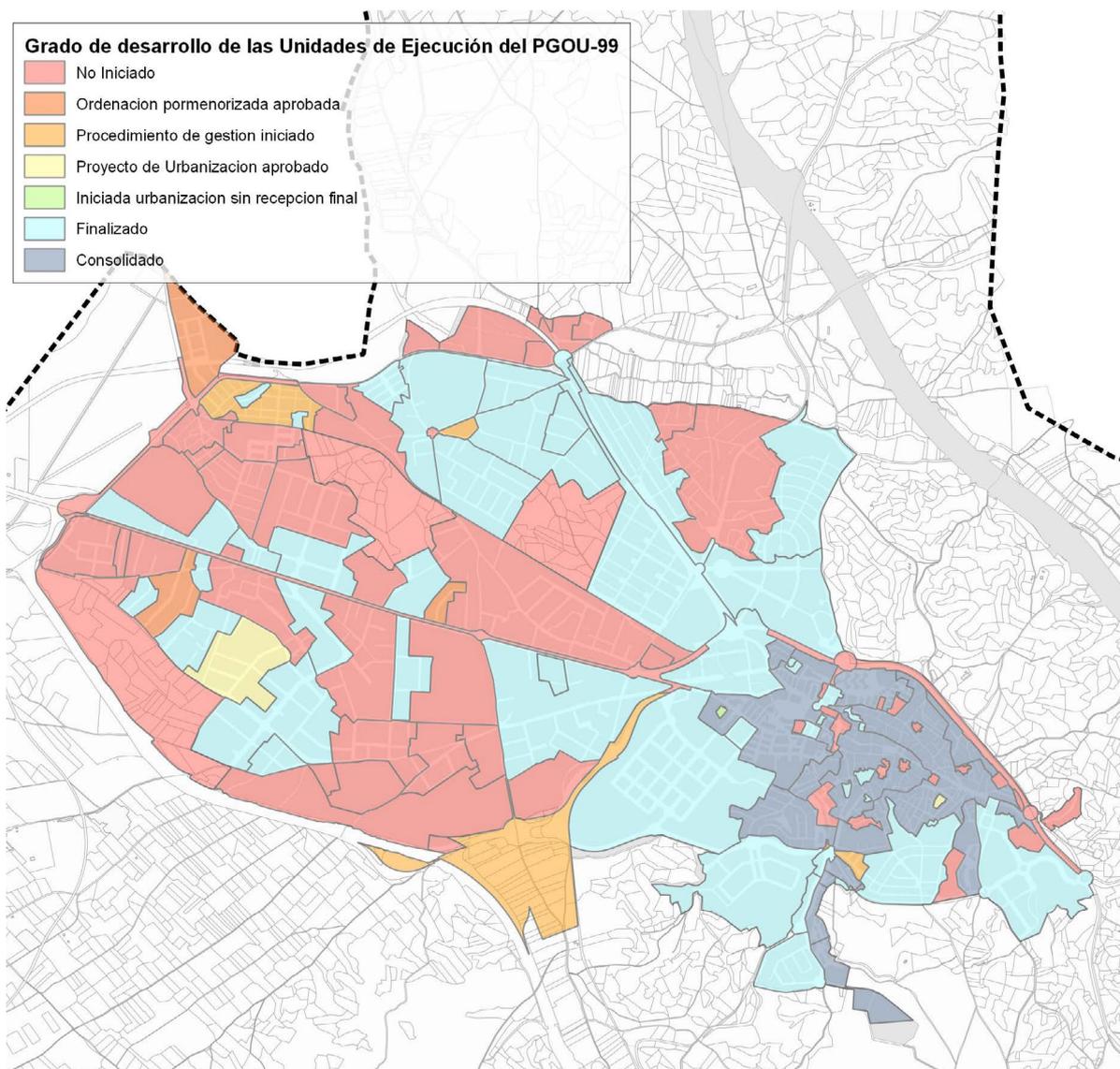
Este cambio en el régimen del suelo supuso el bloqueo del desarrollo de zonas que antes podrían haberse ocupado mediante licencia directa, ya que desde este momento su desarrollo supone una complejidad de gestión insalvable en algunos casos.

UE que se transforman en SUC

Un objetivo prioritario del nuevo PGOU será la eliminación de estas disfunciones, clasificando como Suelo Urbano Consolidado los siguientes ámbitos:

1. Los que el PGOU-99 clasificaba como Suelo Urbano sin incluirlos en unidades de ejecución (UE ó P).
2. Los ámbitos, tanto de suelo urbano como de suelo urbanizable, que han completado su desarrollo.
3. Ámbitos que pueden completar su urbanización mediante actuaciones aisladas.

[Punto 3.2 de la Memoria de Ordenación \(DN.1.1\)](#), [Plano de clasificación del suelo \(PO-1\)](#), [Fichas de ordenación y gestión \(D.N. 2.2\)](#)



Grado de desarrollo de las Unidades de ejecución del PGOU-99

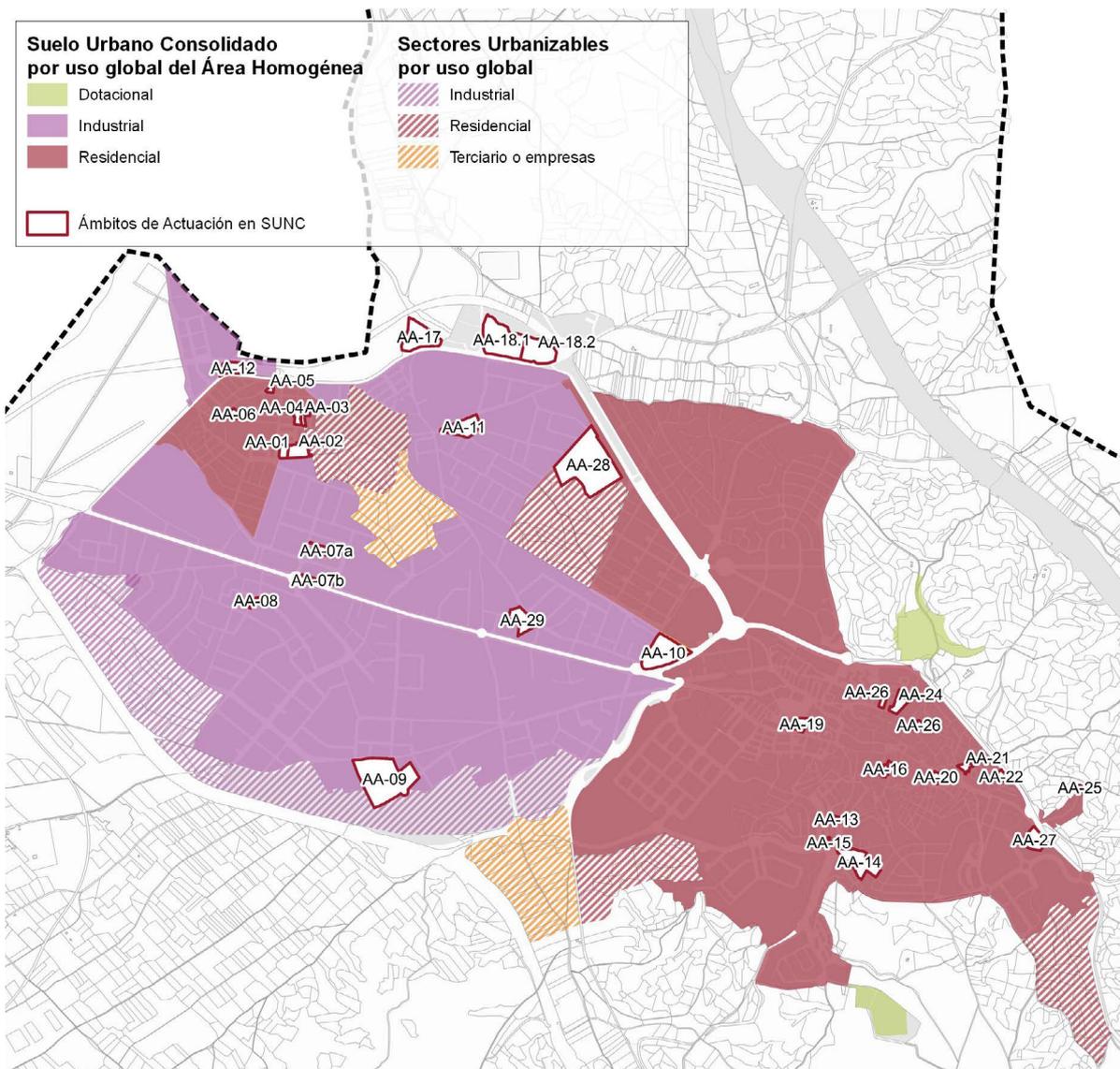
UE que se transforman en SUNC

El resto de terrenos en Suelo Urbano que precisan obras de urbanización, renovación o mejora urbana y requieren de distribución equitativa de beneficios y cargas mantendrán su clasificación como Suelo Urbano No Consolidado, agrupados en Ámbitos de Actuación (AA) para su desarrollo.

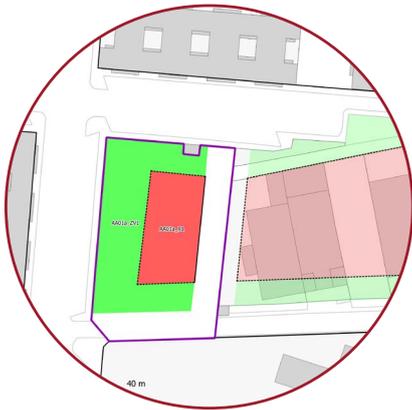
El Plan establece las condiciones de desarrollo de dichos AA para su desarrollo mediante actuaciones integradas, diseñando una ordenación que pretende mejorar el tejido existente y facilitar su desarrollo. De este modo, se ofrece a los propietarios la posibilidad de desarrollarlos conforme a lo que estimen más acorde con sus intereses. Para ello deberán ponerse de acuerdo para desarrollar conjuntamente el ámbito, realizando las siguientes gestiones:

1. Proponer al Ayuntamiento una ordenación pormenorizada para el ámbito, formalizada en un plan parcial, que tenga en cuenta la ordenación indicativa señalada en el plan y las cesiones exigidas por la Ley del Suelo de Madrid.
2. Acordar la manera en que se compensan las cargas y beneficios de la ordenación entre todos los propietarios, repartiendo la edificabilidad proporcionalmente a la aportada por cada uno, mediante los procedimientos legales del sistema de compensación.
3. Realizar las obras de urbanización necesarias para hacer edificables las parcelas, conforme al proyecto de urbanización que apruebe el Ayuntamiento.

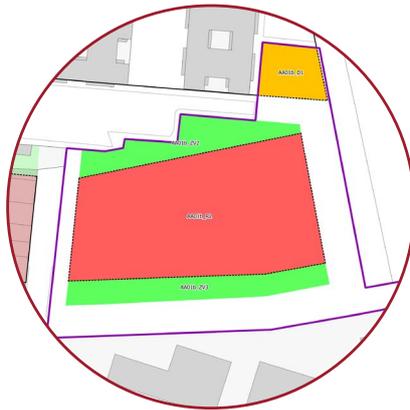
Planos de Ordenación (PO-04 y Serie PO-05), Fichas de ordenación y gestión (D.N. 2.2)



Propuesta de clasificación del suelo del nuevo PGOU



AA-01



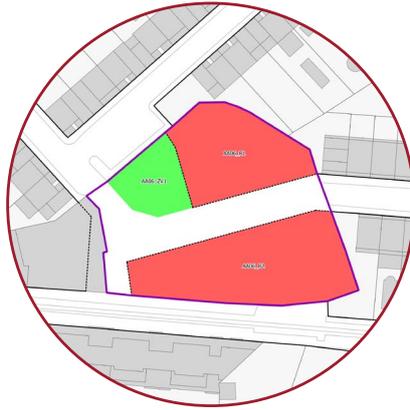
AA-02



AA-03



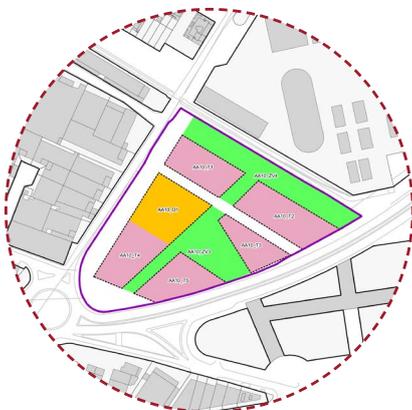
AA-04



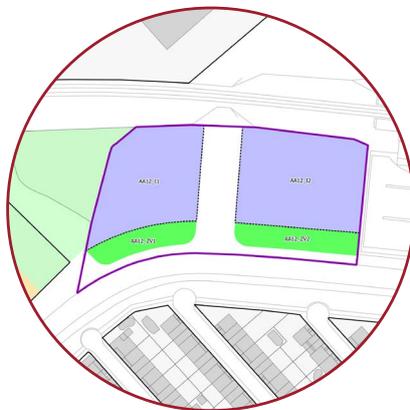
AA-06



AA-09



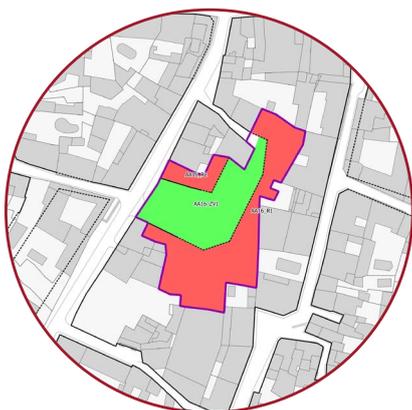
AA-10



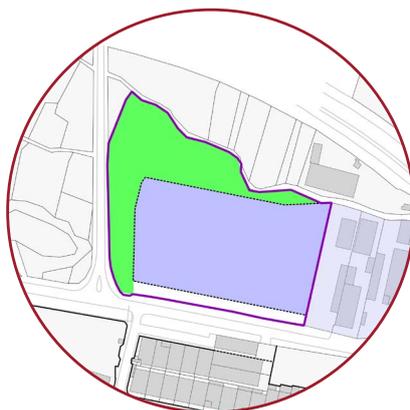
AA-12



AA-14



AA-16



AA-18.1



AA-19



AA-20



AA-21



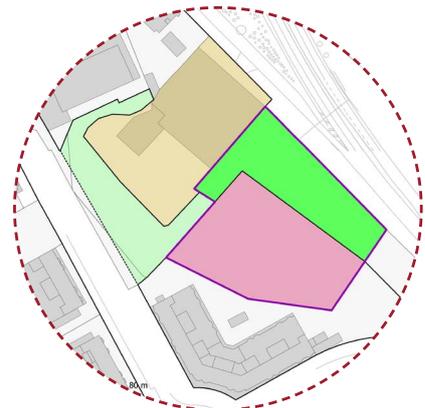
AA-22



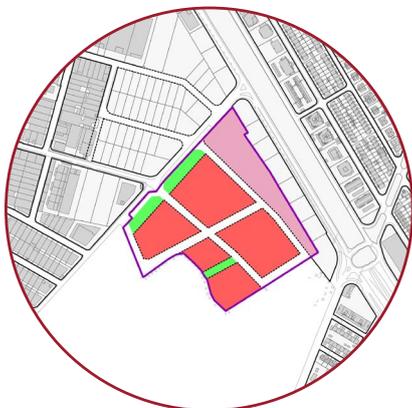
AA-24



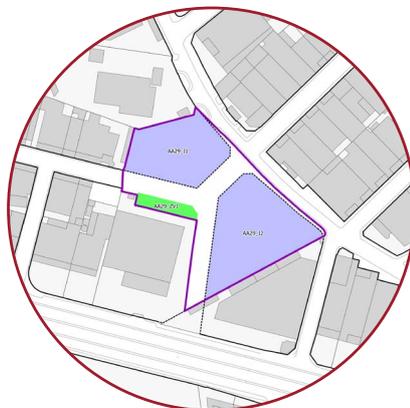
AA-26



AA-27



AA-28



AA-29

-  Ordenación obligatoria
-  Ordenación indicativa

○ La unión Poveda-Casco

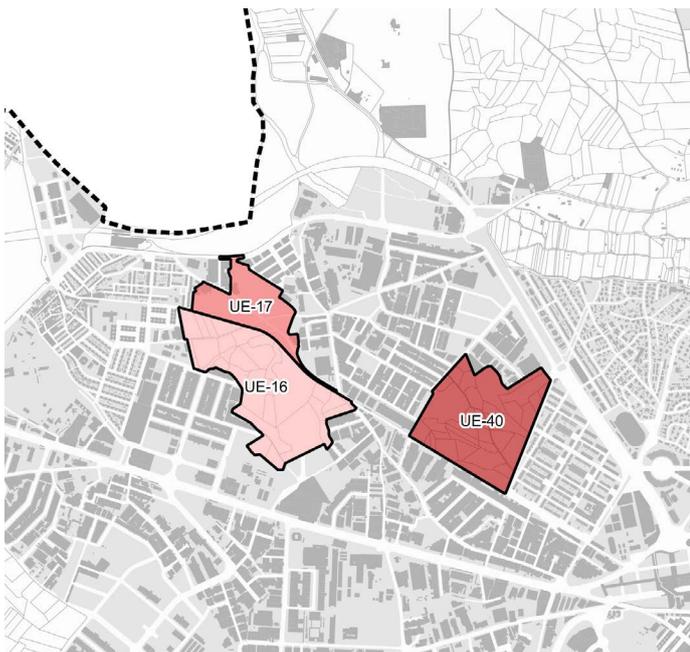
Una estrategia, cuatro ámbitos de gestión

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

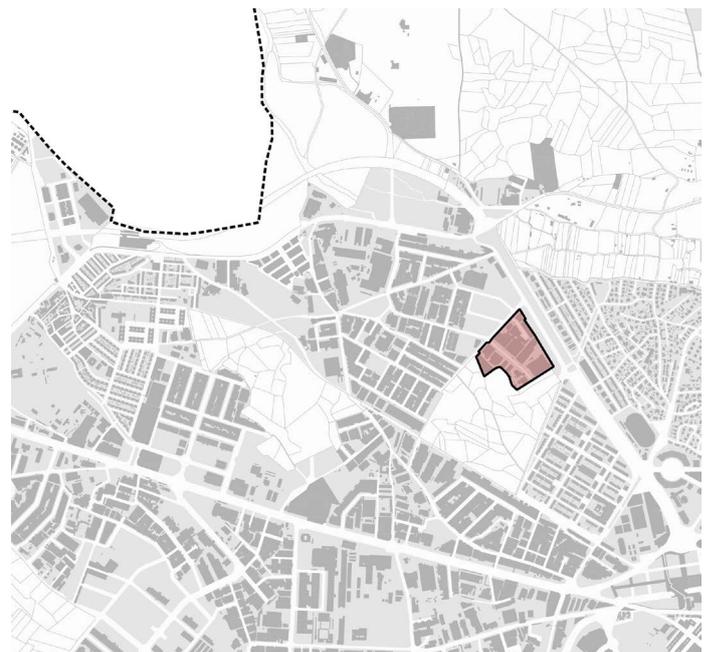
Por su parte, la llanura entre el conjunto Casco-Villares y el núcleo de la Poveda se ha ido desarrollando urbanísticamente como espacio industrial de una forma tanto desordenada, en la que persisten grandes bolsas de suelo aún vacantes.

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

La ordenación del nuevo PGOU plantea sobre este ámbito la reconversión de los usos industriales previstos por el PGOU-99 hacia un desarrollo de usos mixtos que dé continuidad a la trama residencial. Para ello, el PGOU ordena **tres sectores urbanizables** en las bolsas de suelo rústico existentes (SUS-R1, SUS-R2 y SUS-E1) y un **Ámbito de Actuación en Suelo Urbano No Consolidado** (AA-28) en el área industrial aislada de Calle Palmera con Av. del Gujjar.



Unidades de Ejecución del PGOU-99 que pasan a ser Sectores de Suelo Urbanizable



Ámbito de Actuación C/ Palmera, para el que se pretende la conversión a usos residenciales de forma ordenada.

A los sectores urbanizables mencionados se les asigna uso global residencial (SUS-R1, SUS-R2) y de actividades económicas (SUS-E1), con el objetivo de generar una transición gradual entre los usos residenciales de Nuevo Gujjar y La Poveda y el uso industrial del espacio que queda entre ambas bolsas de suelo.

La transformación del AA-28, por su parte, se prevé a través de un Plan Parcial de Reforma Interior como instrumento de reforma y regeneración urbana, donde se establezca como nuevo uso característico el residencial, pero habilitando la continuidad transitoria de las actividades existentes para no dejarlas en situación de fuera de ordenación.

Apartado 3.1.2 de la memoria de ordenación (DN.1.1)

Fichas de condiciones para sectores y ámbitos (DN.2.2 Fichas de Ordenación y Gestión)

La nueva estructura urbana

La conexión de La Poveda con los Villares y el casco supone un cambio sustancial en el funcionamiento de los flujos de vehículos y personas a nivel municipal.

La nueva ordenación propone la creación de unos ejes urbanos principales que articulen ambas partes del municipio, que en la actualidad se encuentran muy desvinculadas, aunque la accesibilidad rodada se concentra en el perímetro: Avenida de Madrid, M-300 y Avenida de Valdearganda, con las siguientes propuestas:

- **Reconversión en travesía de la M-300.** La nueva variante de la M-300 al norte, proyectada por la Comunidad de Madrid, permitirá integrar en la trama urbana la antigua travesía de la Poveda, admitiendo algún acceso más desde los terrenos colindantes.
- **Eje Cañal:** Prolongación hacia el norte de la actual avenida, hasta alcanzar la M-300 entre el P-3 y la UE-17.
- **Aumento de la permeabilidad desde la Avenida de Valdearganda hacia los Villares,** con algún paso más sobre la trinchera del metro. Se plantea la posibilidad de cubrir las vías en algún tramo.
- **Aumento de la permeabilidad de la Avda. de Madrid** (travesía de la N-III), con algún acceso más a la calzada central.



Los ejes principales conectan las tramas de La Poveda y Los Villares, aunque las vías de mayor intensidad de tráfico se mantienen en el perímetro

Infraestructura verde urbana

Aprovechando el corredor existente de la vía verde, se pretende crear un parque lineal ligado a ésta que respete (en la medida de lo posible) el arbolado existente en los olivares, integrándolo dentro del espacio libre público de los desarrollos.

La estrategia trata de ir ligando los nuevos desarrollos residenciales con un corredor verde que integre la conectividad peatonal, ciclista y de otros modos de transporte alternativos al vehículo particular motorizado. Se trata de un eje segregado de las calles con tráfico rodado y atravesado por éstas en el menor número de puntos posible, que cualifique ambientalmente el conjunto de nuevos desarrollos.



Se propone crear un parque lineal ligado a la Vía Verde, así como preservar los olivares existentes, integrándolos en las zonas verdes de la ordenación.

Articulación del tejido circundante

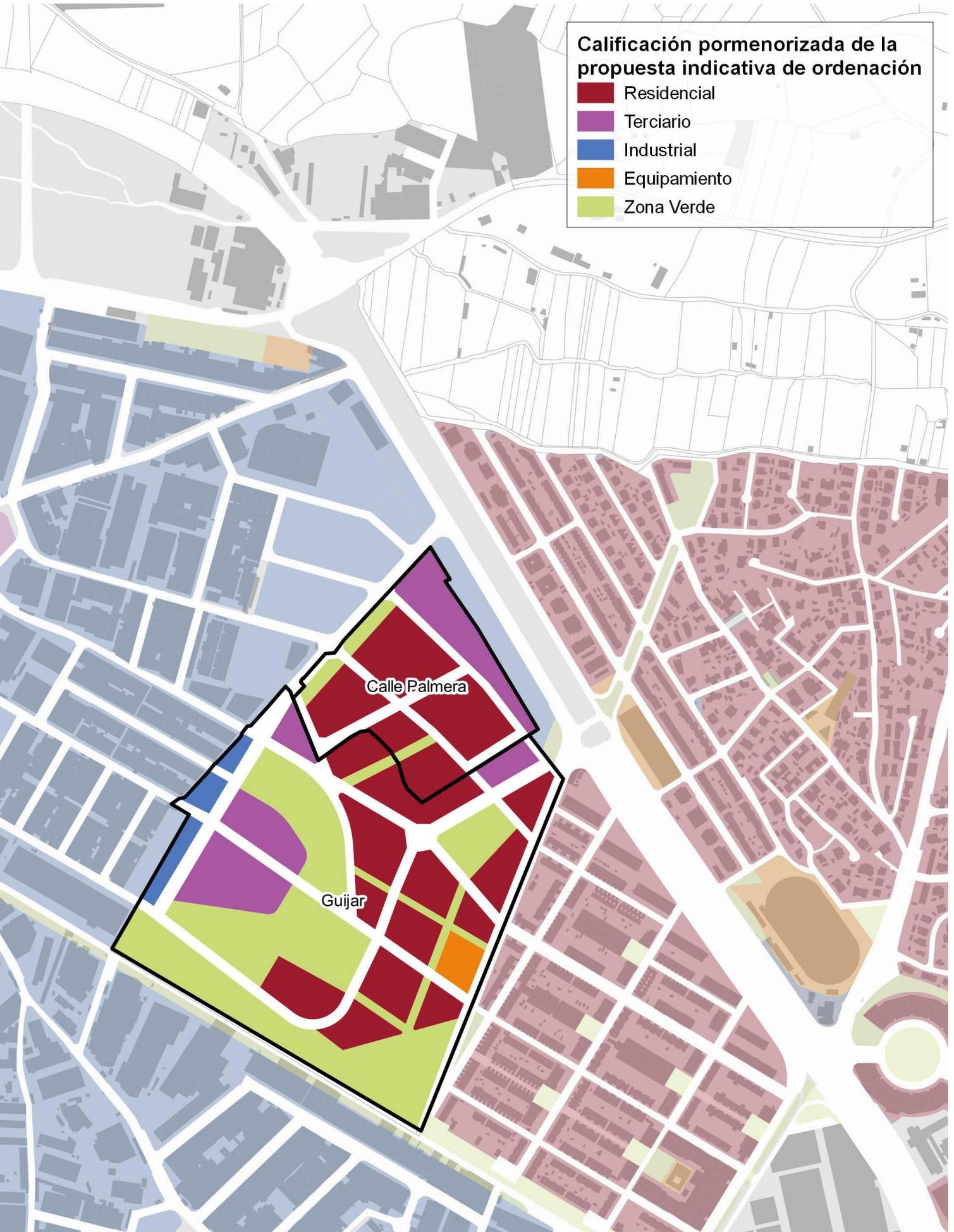
Dado que la actuación consta de tres ámbitos de gestión diferenciada, el viario estructurante deberá articularse de forma coordinada entre los sectores y en continuidad con el tejido existente.

Otra de las condiciones establecidas para el desarrollo de los ámbitos es concentrar las parcelas dedicadas a vivienda en continuidad con los tejidos residenciales de La Poveda y Nuevo Guijar.



El viario estructurante se articulará de forma coordinada y en continuidad con el tejido existente

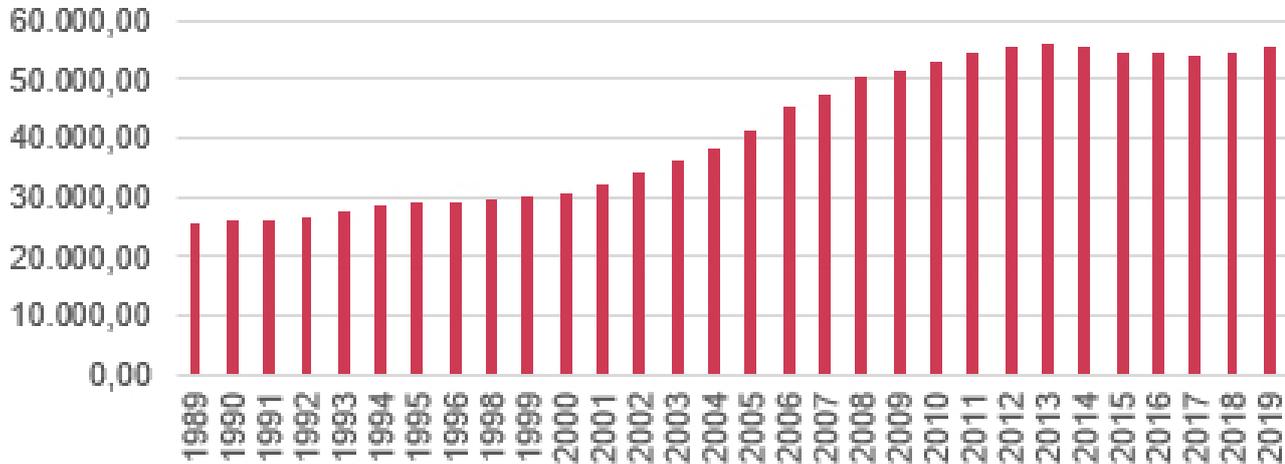




○ Nuevos desarrollos residenciales

Evolución de la población y proyecciones demográficas

El municipio de Arganda ha experimentado desde principios de siglo un crecimiento demográfico muy significativo, en especial durante la década de los 2000, en la que el nº de habitantes creció un 73%.



A través del análisis de estos datos y de un análisis complementario de las proyecciones poblacionales de la Comunidad de Madrid, se han elaborado tres hipótesis de crecimiento demográfico, que oscilan entre 714 y 1.033 nuevos habitantes al año.

Necesidad total de vivienda

En 2011 había un total de 18.926 viviendas principales que permitían acoger a una población de 54.220 habitantes, lo que supone una media de 2,86 habitantes/vivienda.

Tomando este dato como referencia, se deduce que el número de viviendas principales necesarias para acoger el crecimiento de población previsto hasta 2.040 sería de entre 5.398 y 7.810 viviendas, adoptándose una estimación media de 6.700 viviendas necesarias.

Capacidad remanente

Por otra parte, debe evaluarse la capacidad remanente en los ámbitos de planeamiento en los que quedan viviendas por desarrollar (ámbitos de actuación en SUNC y área de centralidad), que se estima en 2.795 viviendas.

De este modo, si a las 6.700 viviendas necesarias sustraemos las 2.795 ya contempladas por ámbitos en desarrollo, podemos estimar en **3.905 el número de viviendas a incluir en nuevos desarrollos residenciales.**

Dimensionamiento de suelo residencial

A raíz de las proyecciones de población realizadas, y del análisis de las necesidades demográficas y funcionales del municipio, se ha estimado delimitar una serie de ámbitos clasificados como suelo urbanizable, procurando evitar la generación de expectativas de carácter especulativo.

Dichos ámbitos se corresponden en su mayoría con zonas colindantes con el tejido urbano existente, evitando la dispersión urbana y favoreciendo la integración de los nuevos barrios en el sistema funcional.

19.000

Nuevos habitantes previstos para
2.040

2.795

Viviendas por desarrollar en los
ámbitos del PGOU-99

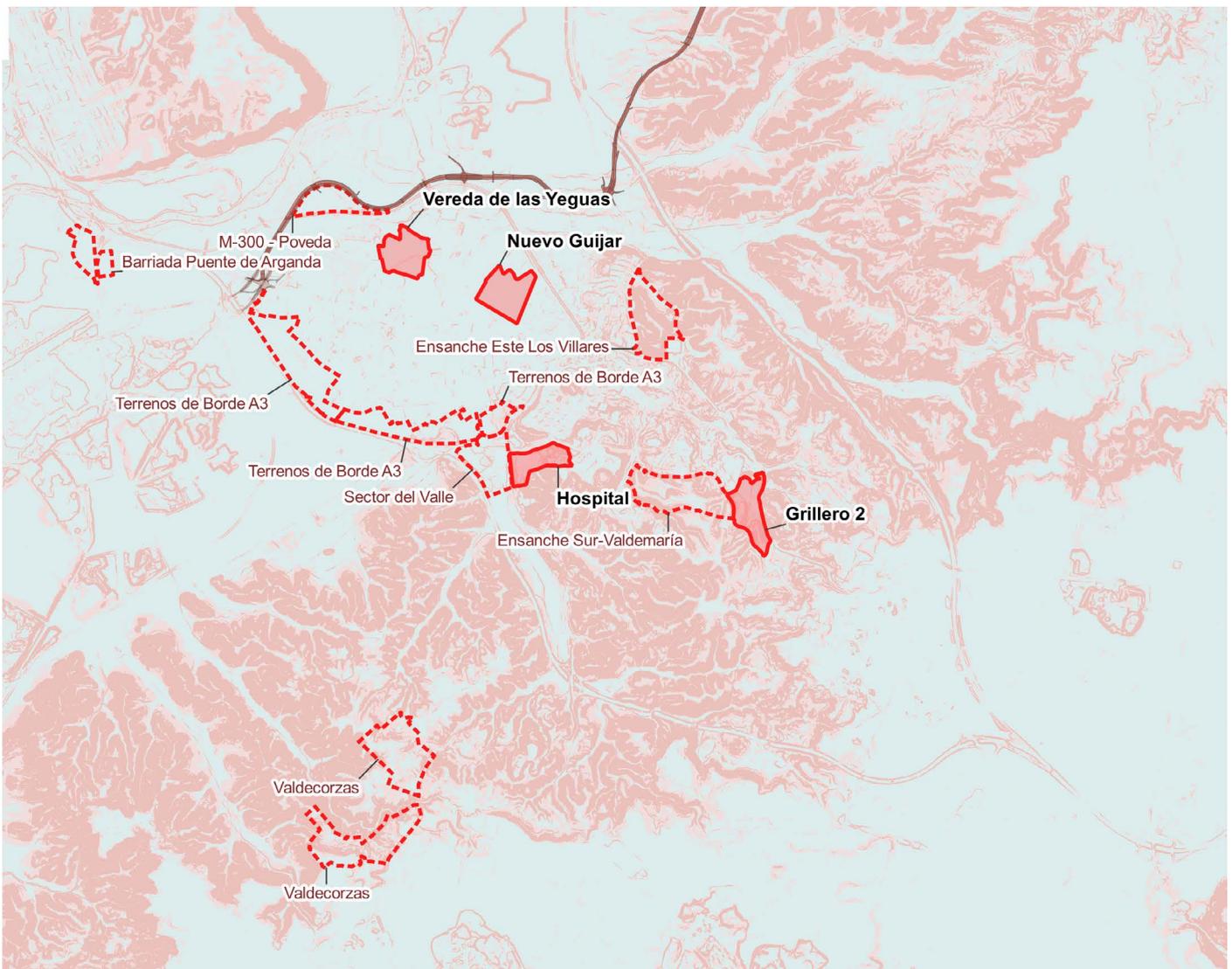
3.954

Viviendas previstas en nuevos
sectores residenciales

80

Hectáreas de nuevo suelo
residencial en zonas colindantes con
el tejido urbano existente

Apartado 3.3 de la memoria de ordenación (D.N. 1.1)
Fichas de ordenación y gestión (D.N. 2.2)



Posibles ámbitos de desarrollo residencial. En sombreado aquellos sectores escogidos y en línea discontinua los descartados.

Ensanche La Poveda (Vereda de las yeguas)

Tal y como se explica anteriormente en el documento, una de las estrategias del Plan es la reconversión hacia residencial de las áreas vacantes calificadas para usos industriales por el PGOU-99 en el espacio situado entre el conjunto Casco-Villares y el núcleo de la Poveda.

El ámbito consiste en una bolsa de parcelas de uso agrícola rodeada de suelos urbanos situado entre La Poveda y los polígonos industriales de El Cañal, Borondo y El Gujjar.

Se propone un área residencial que conforme la transición entre ambos tejidos, concentrando los usos residenciales en la margen oeste del ámbito, en continuidad con el tejido residencial existente.



20,7

Hectáreas de suelo

1.034

Viviendas estimadas

50

Viviendas/Ha

10%

Uso terciario

Ensanche Sur (Hospital)

Terrenos a gran distancia del Parque Regional y de la Dehesa del Carrascal que no albergan vegetación ni valor natural alguno. Se trata de un terreno yermo, con escasa vegetación arbustiva, utilizado en gran parte como explanada de aparcamiento por usuarios y visitantes del Hospital del Sureste, situado en la margen opuesta de la Ronda Sur.

Dispone de numerosas ventajas como accesibilidad directa desde la A-3, fachada y conexión a la Ronda Sur, continuidad con los barrios colindantes de Valdelarcipreste y La Perlita, conectividad peatonal y ciclista a través de la vía verde, la presencia del Hospital como foco de atracción de actividades y demanda residencial etc.



16,1

Hectáreas de suelo

805

Viviendas estimadas

50

Viviendas/Ha

10%

Uso terciario

SUS-R1 El Guijar

Tal y como se explica en el panel "3. La unión Poveda-Casco", una de las estrategias del Plan es la reconversión hacia residencial de las áreas vacantes calificadas para usos industriales por el PGOU-99 en el espacio situado entre el conjunto Casco-Villares y el núcleo de la Poveda.

El ámbito se corresponde con la UE-40 del PGOU-99 y se trata de una bolsa de parcelas de uso agrícola rodeada de suelos urbanos al norte de la vía verde, entre el polígono industrial de El Guijar y el área residencial unifamiliar de Nuevo Guijar.

Se propone, por tanto, un área de uso característico residencial con algunas parcelas de uso terciario que articulen la transición hacia los polígonos industriales.



22,3

Hectáreas de suelo

1.115

Viviendas estimadas

50

Viviendas/Ha

10%

Uso terciario

Grillero 2

Terrenos situados al sur del sector El Grillero que ya han sido objeto de iniciativa de transformación, iniciándose la tramitación de un Plan de Sectorización con Plan Parcial, que ha recibido el Informe de Impacto territorial del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid.

Se han cedido al Ayuntamiento de forma anticipada los terrenos dotacionales previstos en la ordenación, correspondientes a la Ciudad del Fútbol.



21,1

Hectáreas de suelo

1.000

Viviendas estimadas

47

Viviendas/Ha

10%

Uso terciario

○ Actividades económicas

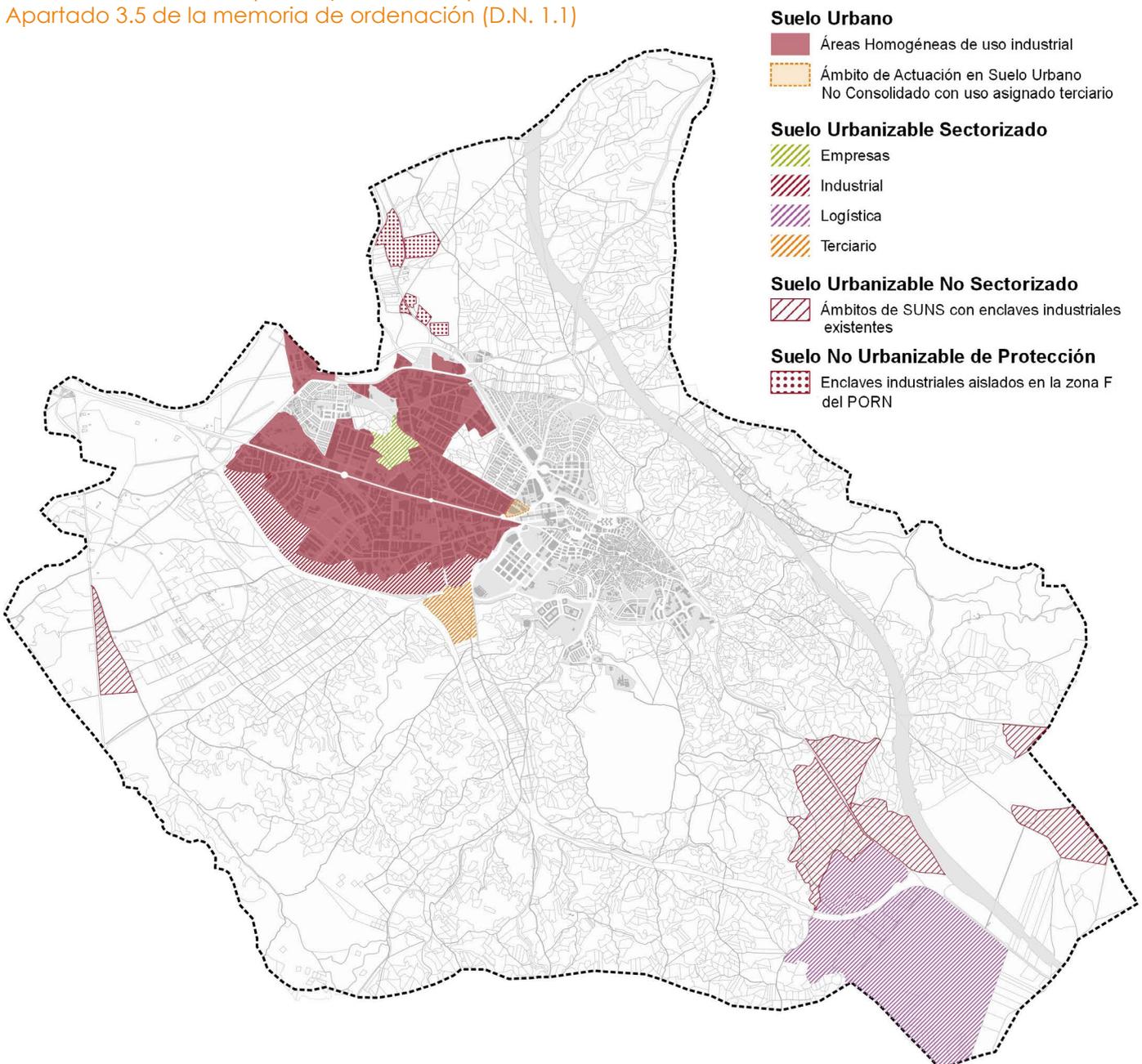
Encaje normativo de las actividades económicas

En el municipio de Arganda existen numerosos enclaves industriales de diferente naturaleza, cuya regulación específica debe ser abordada por el Plan General.

El presente avance atiende a sus particularidades a través de diferentes clasificaciones y calificaciones, además de reservar terrenos para nuevas actividades económicas, ya que el actual polígono no presenta una oferta de suelo capaz de responder a las necesidades de empresas de gran tamaño y requerimientos funcionales vinculados a un viario de dimensión más generosa.

Con este objetivo, se han reservado varios sectores urbanizables de usos productivos tanto en terrenos contiguos al tejido existente, como en lugares estratégicos del término municipal con condiciones favorables y ausencia de afecciones ambientales.

Plano de clasificación del suelo (PO-1)
Planos de Ordenación (PO-04 y Serie PO-05)
Apartado 3.5 de la memoria de ordenación (D.N. 1.1)



Suelos destinados a actividades económicas dependiendo de su clasificación y calificación urbanística

Polígonos industriales existentes

Las nuevas normas zonales tratan de adecuar la normativa urbanística a los objetivos identificados en el Plan Estratégico Industrial (PEI):

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

Ampliación de los polígonos

El alto grado de consolidación del polígono existente impide desplegar grandes intervenciones de transformación del tejido físico 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 industriales sobre los terrenos contiguos.

Actividades terciarias

Sector de "El Valle" (UE-32): Además de su aptitud para usos industriales, presenta también condiciones para usos de otro tipo tales como logísticos y de servicios terciarios, dada su localización y accesibilidad.

Reconversión del AA-10 "Calle San Sebastian": Aprovechando el lugar estratégico que ocupa esta zona, en situación de transición entre la zona industrial y el tejido residencial y señalando la "entrada" a la ciudad, se plantea una oportunidad para una actuación singular desde el punto de vista de los usos (servicios terciarios, oficinas, vivienda) y de su imagen arquitectónica.

Valdepenas: Colindantes con las instalaciones del CSIC, son terrenos aptos para configurar un campus docente y de investigación que fomente sinergias con las empresas de las zonas colindantes.

Industrias aisladas

- Enclaves zona F del PORN: Sobre esta zona, "periférica de protección", la normativa del PORN permite dar cabida a instalaciones y actividades preexistentes. El nuevo PGOU establece sobre la zona una categoría de suelo no urbanizable de protección que permitirá la regularización de este tipo de actividades existentes.
- Suelos Urbanizables No Sectorizados: Se ha utilizado esta clasificación para aquellas preexistencias consolidadas donde se aconseja permitir su regularización.

Polo logístico

Los terrenos de la antigua factoría de "Gallina Blanca", en la confluencia de la A3, R3 y N-III ya están clasificados como suelo urbanizable para uso logístico e industrial en el vigente PGOU. El emplazamiento reúne condiciones óptimas para la implantación de una Plataforma Logística de carácter metropolitano, dada su privilegiada situación en el acceso a Madrid desde el corredor mediterráneo.

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

○ Patrimonio natural y cultural

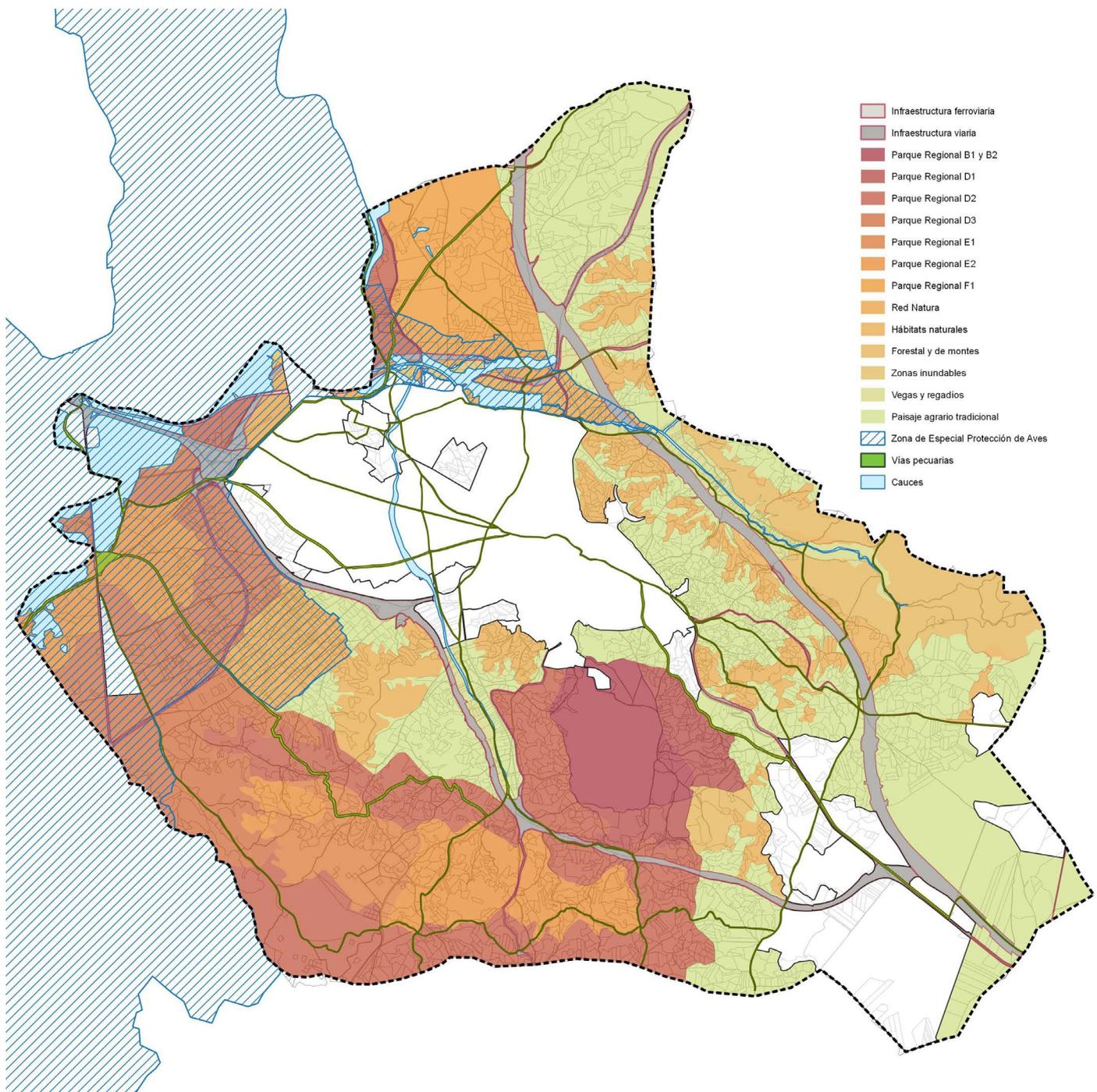
Suelo No Urbanizable de Protección

Constituyen el Suelo No Urbanizable aquellos terrenos del término municipal que son excluidos del desarrollo urbano por este Plan General, siendo objeto de medidas de protección y control tendentes a evitar su degradación y a potenciar y regenerar las condiciones de los aprovechamientos propios del mismo.

Existen **dos tipos** principales de Suelos No Urbanizables: Los **protegidos por legislaciones o normativas sectoriales** y los **establecidos por el PGOU** en atención a sus valores o a su inadecuación para una transformación urbanizadora.

Plano de clasificación del suelo (PO-1)

Apartado 3.6 de la memoria de ordenación (D.N. 1.1)



Clasificación del Suelo No Urbanizable de Protección

- Las legislaciones sectoriales que afectan al municipio de Arganda son las siguientes:

Espacios protegidos de la red natura 2000

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

El parque regional del sureste

Parque Regional los terrenos en torno a los ejes de los cursos bajos de los ríos Manzanares y Jarama, cuyos usos se encuentran regulados por el Plan de Ordenación de los Recursos Naturales (PORN).

Hábitats de interés comunitario

hábitats naturales de importancia para la biodiversidad con arreglo al Inventario Nacional de Hábitats de importancia del Ministerio de Medio Ambiente.

Montes preservados y de utilidad pública

Al este del municipio se localiza un conjunto de Montes Preservados formados por masas arbóreas, arbustivas y subarbustivas de encinar, enebro y coscojar.

Cauces y zonas inundables y su zona de policía

La Ley de Aguas y el Reglamento del Dominio Público Hidráulico establecen condiciones para los terrenos de la zona de policía de cauces y las zonas inundables señaladas en la cartografía temática del Ministerio de Medio Ambiente.

Vías pecuarias y su zona de afección

Las vías pecuarias deben preservarse de cualquier tipo de ocupación y conservarse en toda su longitud y anchura, si bien pueden compatibilizarse con usos no constructivos vinculados al ocio y al turismo (vías ciclables, sendas peatonales, tratamiento verde, etc.). Hay terrenos de vías pecuarias que atraviesan categorías de suelo protegido de otra naturaleza, en estos terrenos serán de aplicación las condiciones de ambas zonas.

Zona de afección de carreteras

La zona de afección de la Autopista R-3, la Autovía A-3 y la N-III se superpone con otras categorías de suelo, siendo de aplicación ley de Carreteras del Estado.

Afección de líneas eléctricas de alta tensión

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

- Los suelos No Urbanizables establecidos por el PGOU son los siguientes:

SNUP de Protección de Vegas y Regadíos

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.

SNUP de Protección del Paisaje Agrario Tradicional

Son terrenos que 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 identidad del municipio. Su preservación pretende también reservar un espacio para las actividades económicas vinculadas al sector primario, que necesitan de territorio rústico para desarrollarse.

Los espacios naturales

Arganda cuenta con numerosos espacios naturales, entre los que se encuentra el Parque Regional del Sureste, con formaciones vegetales y poblaciones de fauna de gran diversidad y riqueza de especies.

Además, el municipio está afectado por una serie de normativas de protección ambiental que determinan la necesidad de clasificación como Suelo No Urbanizable de Protección, cuya regulación está alineada con la preservación de los valores naturales.



Vías pecuarias

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

En sus tramos urbanos el PGOU formula las oportunas propuestas de desclasificación y/o cambio de trazado, vinculadas en ocasiones al desarrollo de determinados suelos.



Terrenos entre Valdemaría y la Dehesa del Carrascal

La hipotética transformación de estos terrenos supondría avanzar con la urbanización hacia el límite del Parque Regional del Sureste y hacia la masa forestal de la Dehesa del Carrascal; además, la accidentada topografía del terreno natural obligaría a unos movimientos de tierra de gran entidad que transformarían de forma radical el paisaje.

Por este motivo se han incluido en el SNUP con la categoría de Paisaje Agrario Tradicional.



Vía verde y conexión con el Jarama

El corredor existente de la vía verde se amplía mediante la creación de un parque lineal que integre los olivares existentes, reforzando su carácter de conector ecológico entre el Parque Regional del Sureste y el cauce del Jarama.

Se trata de un eje segregado de las calles con tráfico rodado y atravesado por éstas en el menor número de puntos posible



Patrimonio arqueológico

Arganda cuenta con numerosos elementos de interés histórico y patrimonial de diversas épocas, como las antiguas bodegas subterráneas, monumentos como la Ermita de Valtierra (Siglo XIII), infraestructuras de la revolución industrial del Siglo XIX y vestigios de la Batalla del Jarama (Guerra Civil).

El PGOU incorpora este patrimonio en el listado de "Bienes susceptibles de formar parte del catálogo de Bienes y espacios protegidos".

Catálogo de protección. DN.3
Planos de catálogo de protección (PO-07.1 y PO-07.2)
Apartado 7 de la memoria de información (D.I.1)



Barriada Puente de Arganda

Con el objetivo de recuperar los edificios emblemáticos de RTVE y el antiguo cuartel de la Guardia Civil a través de un nuevo uso, se ordena el ámbito como Suelo Urbanizable No Sectorizado, lo que permite instalar ciertas actividades sin necesidad de un proyecto de sectorización, a través de una calificación urbanística (actividades relacionadas con los espacios naturales, actividades agrícolas, rehabilitación de edificios de valor arquitectónico...).





PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
arganda del rey

