



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

arganda del rey

Presentación
PREAVANCE

Junio 2021



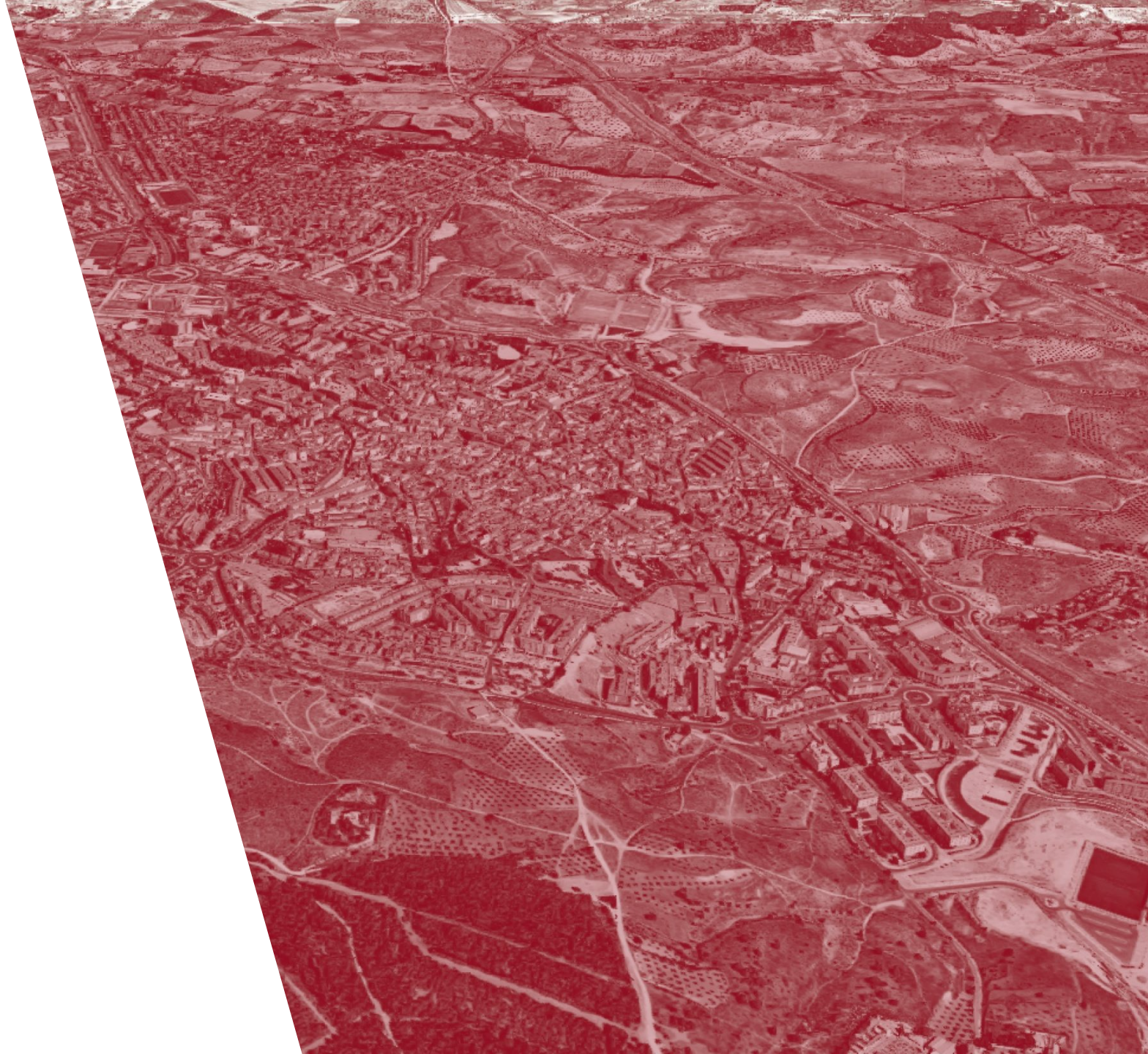
Ayuntamiento de Arganda del Rey



RUEDA Y VEGA ARQUITECTOS
www.ruedavega.com



paisaje transversal
escuchar y transformar la ciudad



01 Introducción

El documento tiene como **objetivo** la reflexión sobre la situación actual y el futuro de la ciudad y el territorio bajo un nuevo modelo de desarrollo urbano sostenible, capaz de afrontar los retos desde una perspectiva local.

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

El **reto** consiste en asumir el entramado físico, socioeconómico y jurídico de la ciudad existente, pero buscando mejorar todos los aspectos de la vida urbana, priorizando objetivos tales como:

1. Mejorar la calidad de vida de los argandeños en términos de igualdad, eliminando diferencias en el nivel de dotaciones y en la calidad urbana entre los distintos barrios.

2. Crear espacios funcionales y competitivos para el desarrollo de actividades económicas, fijadoras de empleo en el municipio, que fomenten la creación de sinergias entre empresas y entidades.

3. Propiciar una mejor utilización del territorio, un uso más eficiente de los recursos naturales y energéticos, introduciendo en la ciudad medios y criterios de movilidad sostenible.



02 Marco Estratégico del Plan General

2.1. Marco supramunicipal

Agenda Urbana

Senda marcada en los últimos años:

- Agenda 2030 de las Naciones Unidas
- 17 Objetivos de Desarrollo Sostenible

Programa Operativo FEDER

(Comunidad de Madrid 2014-2020)

Las líneas de actuación que deberán integrarse en el nuevo PGOU son:

- **L2. Arganda eficiente.** Intervenciones en eficiencia energética basadas en soluciones inteligentes para la telegestión de consumos municipales. básicos.
- **L3. Espacio “Casa del Rey”.** Centro de cultura digital, difusión del patrimonio y oficina de turismo.
- **L4. Corredor urbano inclusivo** basado en el patrimonio cultural y natural de la ciudad.

Otras estrategias supramunicipales

- **Estrategia de Cooperación entre los municipios integrantes del Parque Regional del Sureste.**
- **Estrategia de Cooperación por parte de Municipios integrantes del Eje Sureste de Madrid.**
- **Participación en redes de ciudades y municipios.**
- **Participación en Programas Europeos.**



2.2. Marco municipal

Ante la inexistencia de un Plan Estratégico de carácter integral en el municipio, el nuevo PGOU actuará en el marco municipal como referencia integradora de la visión estratégica definida por el propio Plan, así como por otros documentos sectoriales existentes, como el **Plan Estratégico Industrial del municipio de Arganda del Rey.**

En el desarrollo de este plan se lanza la **Estrategia smARtGANDA:** Arganda Inteligente, Sostenible y Social, de cuyos objetivos destacan, por su vinculación al PGOU:

- **Desarrollo eficiente y sostenible del municipio.** Desarrollo e implantación de soluciones mediante acuerdos de colaboración público-privados que aporten máxima eficiencia en proyectos cuyos resultados sean escalables, eficientes y alineados con las políticas municipales.

- **Innovación social.** A partir del aprovechamiento de tecnologías y soluciones empresariales.

Dentro de los 10 Planes de acción, se identifican tres como determinantes para su integración:

P5. Adaptación del Plan de Ordenación Urbana. Dotar de una mayor flexibilidad al POUM para fomentar la inversión y desarrollo de actividad en el polígono.

P6. Plan de inversiones y revitalización de “El Polígono”. El conjunto productivo se posiciona como uno de los polígonos más grandes de la Comunidad de Madrid.

P7. Plan de optimización de la comunicación y el transporte: Arganda conectada.

03 Condicionantes

3.1. Antecedentes de Planeamiento

Plan General Vigente

1975-77: Normas Complementarias y Subsidiarias del Planeamiento.

1985: Plan General de Ordenación Urbana adaptado al nuevo marco normativo.

1999: Plan General Vigente.

Unidades de ejecución

División del suelo urbano y urbanizable identificando ámbitos de desarrollo que deben ser objeto de algún tipo de actuación de ordenación, gestión o urbanización.

Entre ellas se diferencian ámbitos:

- **UE:** Unidades de Ejecución.
- **P :** se diferencian por ser ámbitos consolidados donde el Ayuntamiento se reservaba la posibilidad de aprobar planes especiales.

Instrumentos de desarrollo

De los 10 sectores de suelo urbanizable programado, todos ellos cuentan ya con un plan parcial aprobado definitivamente.

En los ámbitos de actuación delimitados en suelo urbano, se han aprobado 13 planes parciales o espaciales de reforma interior, de los que 8 han completado su desarrollo.

El planeamiento de desarrollo tramitado se completa con 13 planes especiales y 22 estudios de detalle.

Ámbito	Nombre	Estado
UE-10	CAMINO DEL ESTRECHILLO	Desarrollada
UE-11 B	SALCA	Desarrollada
UE-13	BORONDO TERCIARIO	-
UE-23	LA ESTRELLA	-
UE-25	C.Y.S.A.	Desarrollada
UE-27	FINANZAUTO NAVES	Desarrollada
UE-47	DUERO	Desarrollada
UE-103	NUEVO CENTRO CULTURAL	Desarrollada
UE-104	VALDEMARÍA - CIRCUNVALACIÓN	-
UE-201	CR Loeches 116 (CL Garza)	-
P-6	GASOLINERA	Desarrollada
UE-P-9 A	CAMINO DE SAN MARTIN	Desarrollada
UE-P-10 A	HUTCHINSON - Aceites Ecológicos	Desarrollada





A fecha diciembre de 2020, pueden darse por ejecutados los ámbitos que han completado su desarrollo con la recepción de las obras de urbanización por el Ayuntamiento, ya sea de forma provisional (RP) o definitiva (RD). En la nueva revisión del PGOU podrán ya integrarse en el suelo urbano consolidado.

Leyenda

GRADO DE DESARROLLO

- No Iniciado
- Ordenacion pormenorizada aprobada
- Procedimiento de gestion iniciado
- Proyecto de Urbanizacion aprobado
- Iniciada urbanizacion sin recepcion final
- Finalizado
- Consolidado



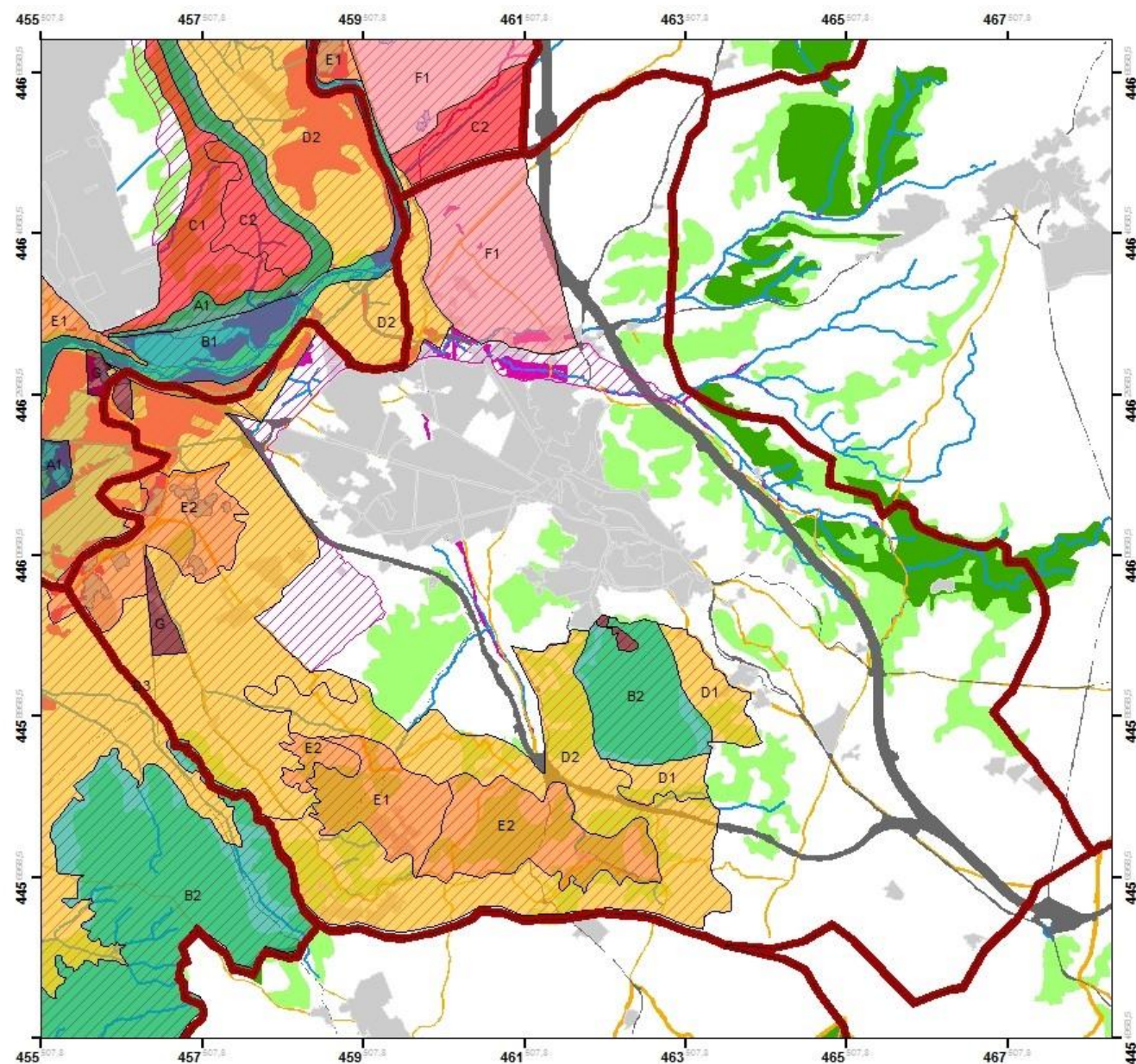
3.2. Condicionantes ambientales

- Espacios protegidos por la Red Natura 2000
 - Zona de Especial Conservación (ZEC) del Lugar de Importancia Comunitaria (LIC) “Vegas, cuevas y páramos del sureste”.
 - Zona de Especial Protección de Aves (ZEPA) “Cortados y Cantiles de los Ríos Jarama y Manzanares”.
- Parque Regional del Sureste

Dispone de un Plan de Ordenación de Recursos Naturales (PORN), que distingue las siguientes zonas en el término municipal de Arganda:

 - Zonas B: De reserva natural
 - Zonas D: explotación ordenada de los Recursos Naturales
 - Zonas E: Con destino Agrario, Forestal, Recreativo, Educativo y/o Equipamientos Ambientales y/o Usos Especiales
 - Zona F: Periférica de Protección
 - Zona G: A ordenar por el Planeamiento Urbanístico
- Hábitats de interés comunitario
 - Montes Preservados de Utilidad Pública
 - Cauces y zonas inundables
 - Vías pecuarias



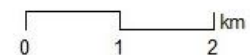


Condicionantes Ambientales

- Red Natura (LIC-ZEC)
- Montes Preservados
- Vías Pecuarias
- Hábitats de Interés Comunitario
- Infraestructura lineal
- Zona urbanizada
- Lamina y curso de agua
- cauces
- Áreas Potencialmente Inundables (Q500)

Parque Regional del Sureste

- Zonas A
- Zonas B
- Zonas C
- Zonas D
- Zonas E
- Zona F
- Zonas G



3.3. Preexistencias en suelo rústico

Enclaves aislados

1. ENCLAVES EN ZONA F DEL PORN DEL PARQUE REGIONAL

La propia normativa del PORN permite dar cabida a instalaciones y actividades preexistentes, provisionales o permanentes, y a sus equipamientos derivados.

2. COTO CISNEROS

En la Zona G del PORN.

Por su importancia y grado de consolidación, los terrenos deberán ser tratados en el nuevo PGOU con una figura que habilite su regularización; preferentemente a través de una categoría específica de Suelo No Urbanizable de Protección.

3. BARRIADA PUENTE ARGANDA

En la Zona G del PORN.

Está integrada por un grupo de modestas viviendas y la antigua Casa Cuartel de la Guardia Civil.

En este caso, al incluir viviendas, para su regularización en el nuevo PGOU no bastará con una categoría habilitante dentro del suelo no urbanizable de protección.

Aunque exceda al ámbito de la Zona G, deberá estudiarse la posibilidad de incorporar el conjunto de instalaciones de RTVE situados a ambos lados de la carretera.

4. VALDECORZAS

La Urbanización de Valdecorzas aparece en los años 70 del pasado siglo. A día de hoy, subsiste la valoración que en 1999 hacía ya la memoria del PGOU vigente; sólo caben dos alternativas, promover su desaparición o habilitar su integración en el suelo urbano mediante el nuevo PGOU.

La inclusión de Valdecorzas en el Parque del Sureste conduce a la dilación de la solución al problema, dado que el Ayuntamiento ha perdido su capacidad decisora a favor del Consejo Rector del Parque.

Aún más, la capacidad del Ayuntamiento para abordar la cuestión desde el planeamiento urbanístico municipal ha quedado eliminada.

4.1 Un modelo urbano mixto y compacto

Conexión entre la Poveda y el Casco

Crecimiento desarrollado en torno a 3 núcleos:

- casco histórico de la Villa
- el Barrio de Los Villares
- el núcleo de la Poveda, surgido a partir de las viviendas de trabajadores de la antigua Azucarera.

-Unión entre el Casco y los Villares:

consolidada con expansiones más recientes (Ciudad Deportiva y con la nueva Área de Centralidad)

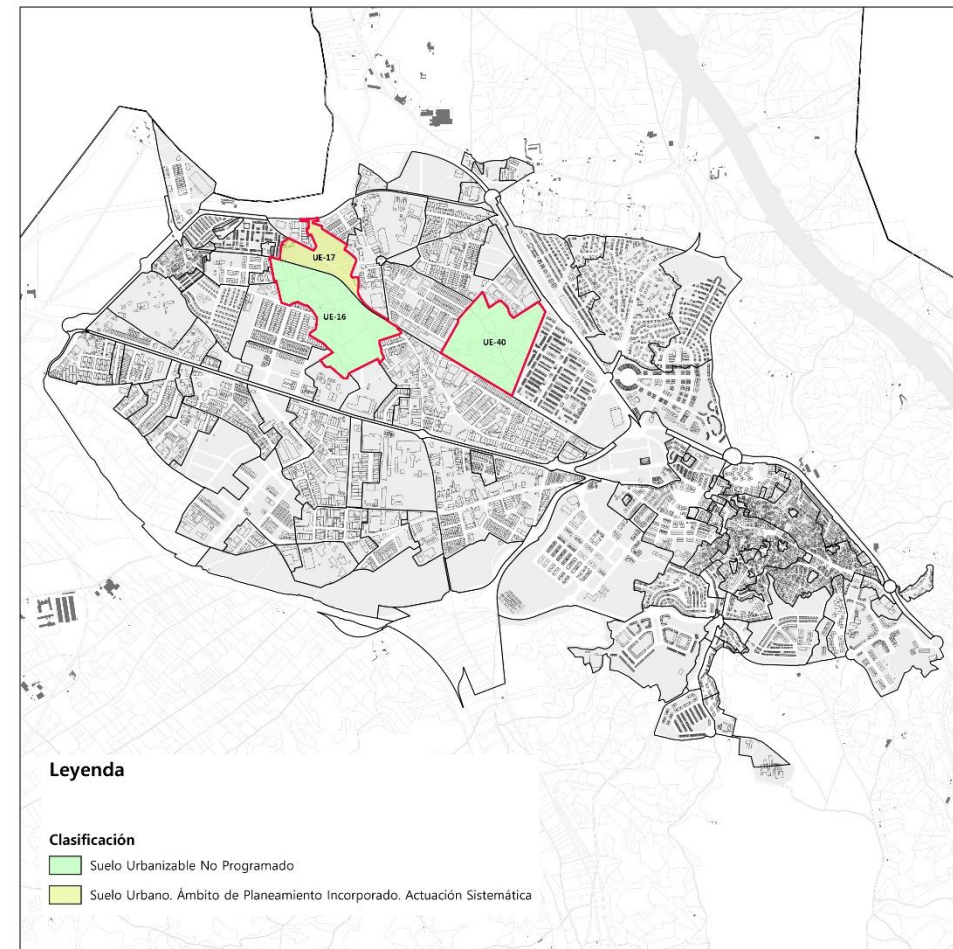
-Unión Casco-Villares y el núcleo de la Poveda:

desarrollando urbanísticamente como espacio industrial de una forma un tanto desordenada, con grandes bolsas de suelo aún vacantes.

-Evolución de las necesidades espaciales de las actividades económicas productivas:

la trama industrial entre el camino del Puente Viejo, la M-300 y la Avenida de Valdearganda, ha quedado un tanto obsoleta.

Así, las áreas no urbanizadas que conforman las UE 16, UE 17 y UE40 se convierten en áreas de oportunidad para la conexión entre la Poveda del Casco y nuevos desarrollos urbanos mixtos y compactos.



4.1 Un modelo urbano mixto y compacto

El nuevo Parque Lineal de la Poveda
como eje estructurante

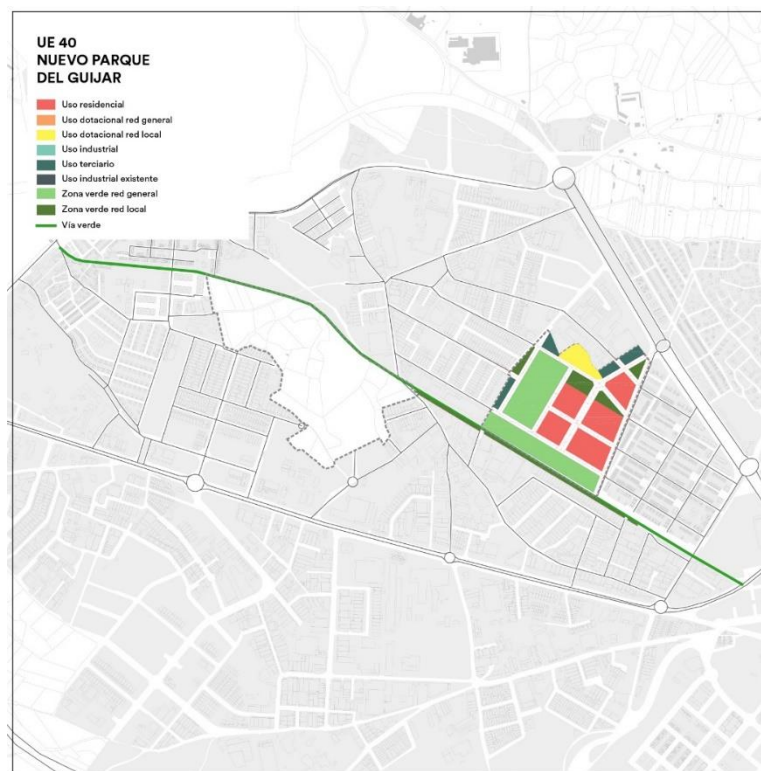
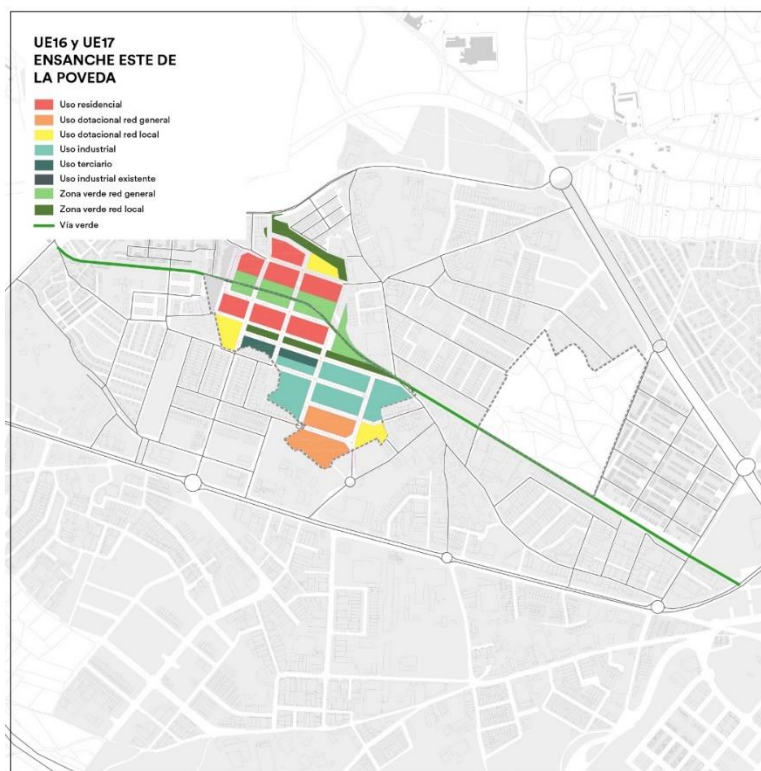


Conexión viaria perimetral

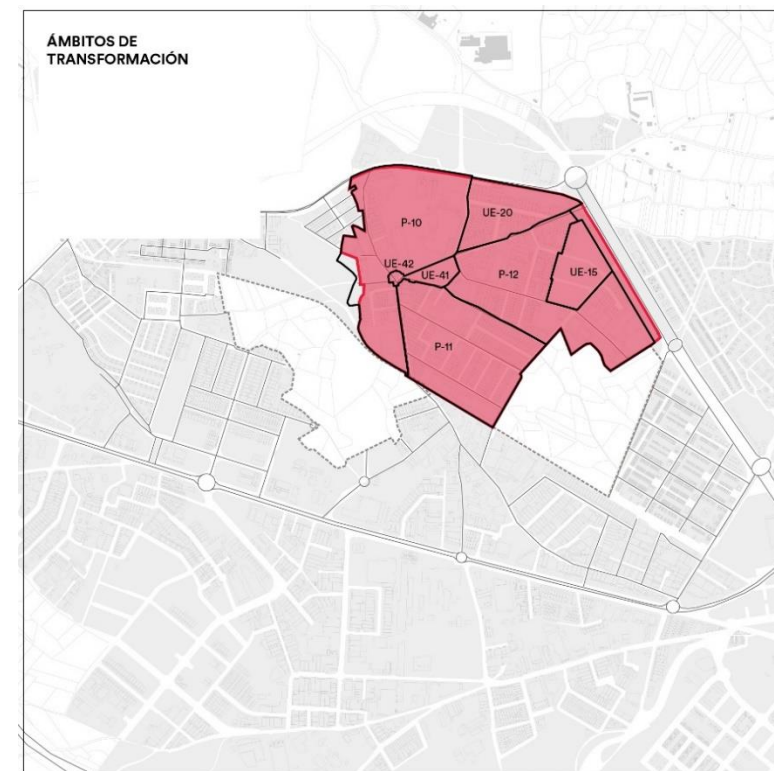


4.1 Un modelo urbano mixto y compacto

Incorporación de los vacíos territoriales al continuo urbano de una ciudad mixta, compacta y funcional



Transformación del espacio urbano obsoleto

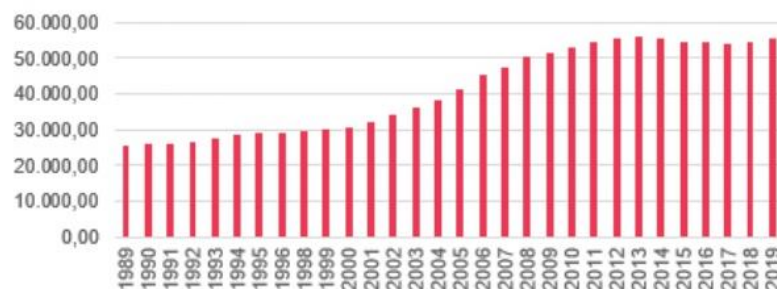


4.2

Un modelo residencial continuo e integrado

Nuevos desarrollos residenciales

Evolución de la población



Capacidad remanente

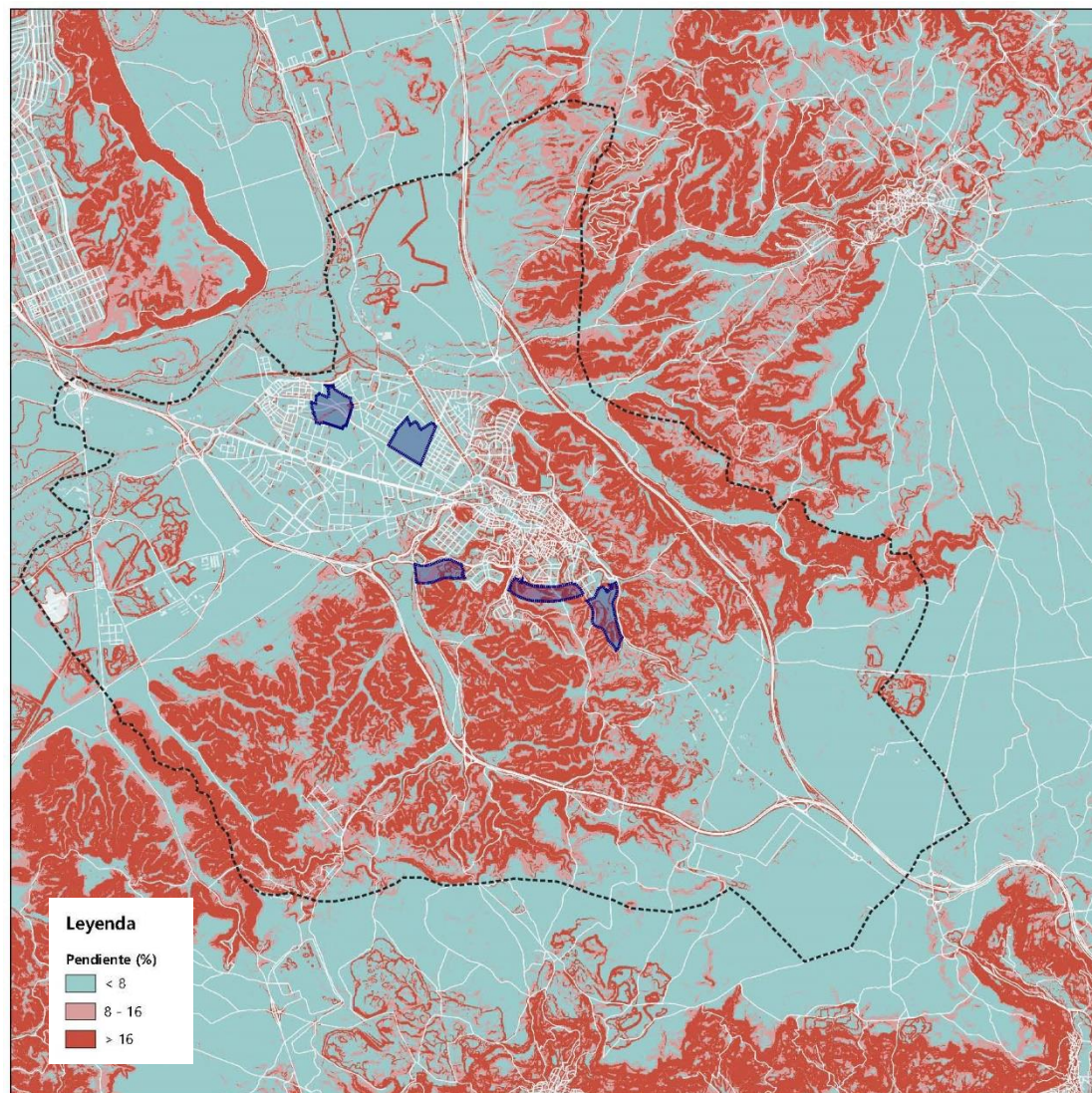
UE	Denominación	Uso característico	Viviendas totales	Viviendas desarrolladas	Remanente
UE-104	Valdemaría-Circunvalación	RUH-1	34	0	34
UE-107	Valdearcepestre	OR-3	3524	2042	1482*
UE-124	Área de centralidad	OR-1	2676	768	1908
TOTAL					3.424

Este análisis nos permite estimar en algo más de 3.400 viviendas la capacidad remanente actual de los suelos ya clasificados en el PGOU-99.

Necesidad total de vivienda

	Hab. 2020-2040	Vivienda ppal. 2020-2040	Vivienda total 2020-2040
Hipótesis 1	20.670	7.215	7.800
Hipótesis 2	17.187	5.999	6.485
Hipótesis 3	14.280	4.984	5.389

4.2 Un modelo residencial continuo e integrado



Necesidad de nuevo suelo residencial

Concluimos que el nuevo PGOU deberá **clasificar suelo residencial para acoger otras 4.076 nuevas viviendas**, en términos aproximados.

El esquema clinométrico del municipio, permite valorar los condicionantes topográficos de las distintas zonas.

Conforme al análisis de distintos factores, en una primera aproximación, **se descartan** a priori los siguientes terrenos:

- Los situados entre la zona industrial y la A-3
- Los que se extienden al norte de los Villares
- El frente oriental de la Avenida de Valencia

Excluidas las piezas anteriores, se analiza la aptitud de las siguientes:

- VALDEMARÍA
- EL GRILLERO 2
- ENSANCHE DE LOS VILLARES
- ENSANCHE SUR

4.2 Un modelo residencial continuo e integrado



Sectores urbanizables de uso residencial

Sector	Nombre	Uso	Superficie (m²)	Dens. (viv/ha)	Nº de viviendas estimado
R1	El Guijar	Residencial	223.213	50	1.116
R2	Ensanche Poveda	Residencial	166.817	40	667
R3	Hospital (1)	Residencial	151.840	50	888
		SG Exterior	25.807		
		Total	177.647		
R4	Grilleros (1)	Residencial	210.862	40	740
		SG Exterior	-25.807		
		Total	185.055		
R5	Valdemaría	Residencial	189.486	40	758
Total			5.500.043		4.170

4.3

Un nuevo futuro para la ciudad existente*Regeneración urbana y rehabilitación edificatoria*

Entre los 20 municipios mayores de 20.000 habitantes con **mayor crecimiento relativo de número de viviendas** (62,9%) (Censo 2001-2011)

Entre los 30 municipios españoles mayores de 20.000 habitantes con **menor porcentaje de viviendas vacías** (5,4%).

Mayores niveles de vivienda vacía localizados en los barrios del centro, La Poveda y la zona de Los Villares al oeste de la Avenida de Alcalá.

Características de la vivienda

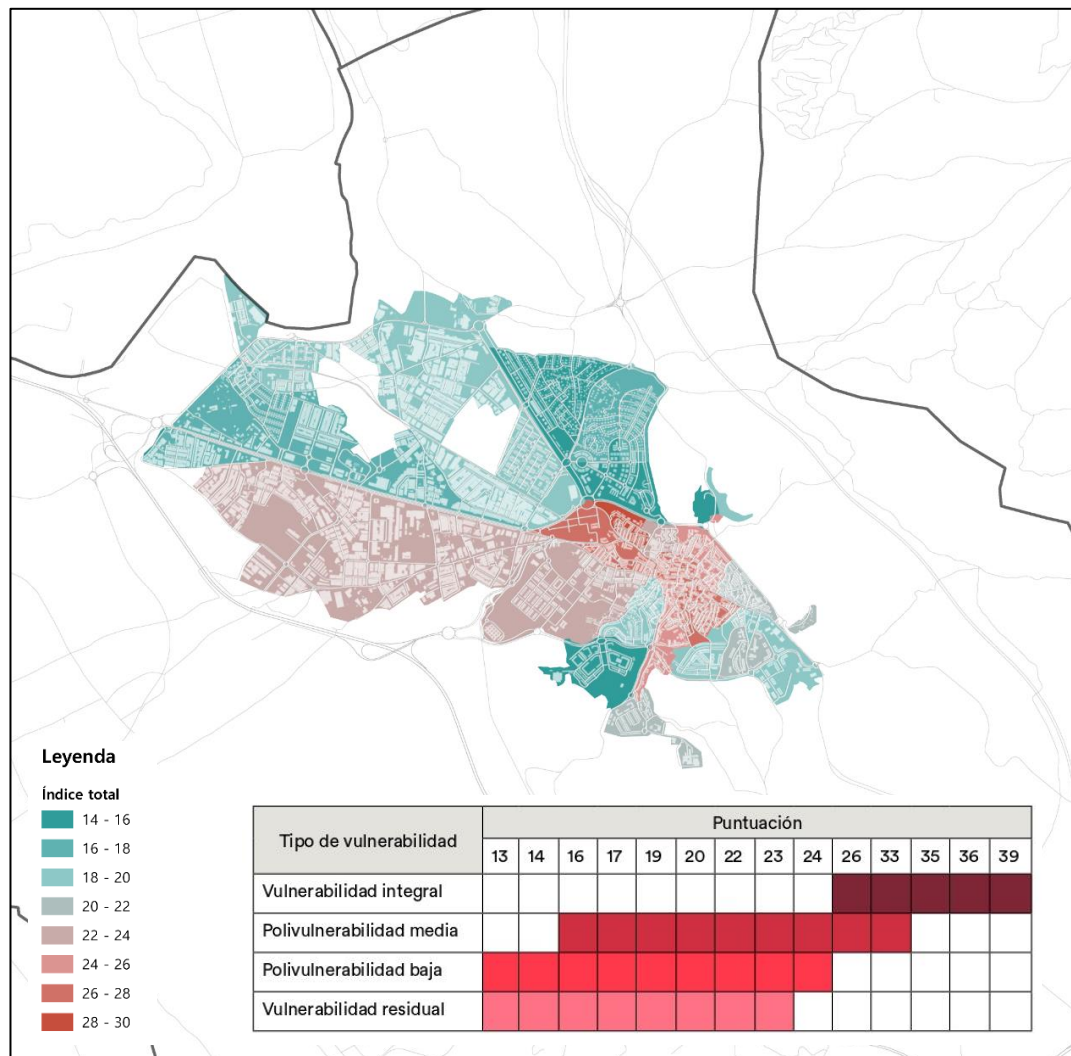
-**Es relativamente joven.** Son los desarrollos anteriores a 1980 (centro urbano y gran parte de La Poveda) los que requerirán un análisis más pormenorizado en términos de necesidades de regeneración.

-Se caracteriza por **una calidad constructiva media** con una cierta **diversidad de la edificación**. La modificación del PGOU de 1999 posibilitó una mayor diversidad de tipologías con la filosofía de generar manzanas donde fuesen compatibles viviendas colectivas y unifamiliares.

Esta tendencia ha generado una situación de dualidad entre

- Tejidos urbanos más recientes: cierta calidad edificatoria y un mayor nivel de dotación privada
- Tejido central con viviendas antiguas de 2 y 3 alturas y edificaciones de la década de los 60 y 70: peor calidad edificatoria y bajo nivel de dotación.

4.3 Un nuevo futuro para la ciudad existente



Se propone delimitar en el plan los ámbitos que pudieran optar a la declaración de **“Área de Regeneración Urbana y Rural”** de acuerdo a criterios estratégicos, para lo que se plantea una metodología.

Metodología

Para determinar la vulnerabilidad de las diferentes áreas se han calculado hasta 13 factores estadísticos desagregados por secciones censales.

Estos factores se han agrupado de acuerdo a tres dimensiones: Dimensión Social, Dimensión Económica y Dimensión Residencial.

Las secciones censales 2801401002 y 2801401003, conforman un ámbito continuo al sur de la Avenida de Valencia, formado principalmente por conjuntos de vivienda colectiva de bloque abierto lineal y en H (años 60-80).

La sección 2801401009, corresponde al ámbito del Casco. Se trata de un tejido compacto y heterogéneo formado por viviendas unifamiliares y colectivas de entre 2 y 3 alturas (1900-actualidad).



Un modelo de actividad fuerte, diverso y dinámico

Actividad industrial, logística y terciaria



Recintos industriales

Arganda del Rey junto con Rivas-Vaciamadrid, son los **dos principales núcleos que agrupan las actividades industriales** y los servicios del eje sureste de la Comunidad de Madrid.

Industria

Cuenta con una superficie de 553,89 hectáreas en un entramado de 17 polígonos industriales.

Se ha consolidado como el **enclave industrial del Sureste** de la región de Madrid, acumulando durante décadas una fuerte industria diversificada y con servicios auxiliares.

La crisis económica ha tenido un fuerte impacto en términos de empleo y destrucción de su tejido empresarial. La concentración de la actividad económica en el sector de la construcción tuvo un gran impacto en la ciudad.

Pese a la continua contracción de la actividad económica desde la crisis, se confirma un repunte de la actividad si atendemos a la última actualización del Directorio Central de Empresas del Instituto Nacional de Estadística (INE).

Actualmente el Ayuntamiento está elaborando un Censo Municipal de Empresas Industriales coordinado por el departamento de Desarrollo Industrial, Formación y Empleo (DIFE).



4.4

Un modelo de actividad fuerte, diverso y dinámico

Actividad terciaria y servicios

Las actividades inmobiliarias, profesionales, científicas y técnicas, la educación, sanidad y servicios sociales, junto a otros servicios personales, siguen una **tendencia a generar nuevas empresas**.

El sector de la construcción, el comercio, transporte y hostelería, la información y comunicaciones y las actividades financieras y de seguros **tienden a reestructurarse**.

Según datos del Instituto Nacional de Estadística, del total de empresas ubicadas en el municipio:

- Sector comercio 36,69%
- Sector servicios concentran el 32,58%
- Sector construcción 14,88%
- Sector industrial 15,85%

Empleo

Descenso continuado de su tasa de paro desde 2012 (descenso del 33,65%).

Municipio de mayor tasa de paro de entre el total de municipios con más de 40.000 habitantes en la Comunidad de Madrid (tasa de paro en Enero de 2019 del 13,98%).

Principales conclusiones:

- Dificultad generalizada para encontrar y contratar personal altamente cualificado en empresas del municipio de Arganda del Rey.
- Carencia de empresas grandes en el municipio es un hándicap para las personas con formación.
- La oferta actual de Formación Profesional que ofrece el municipio no está estrechamente cohesionada con las necesidades y perfiles demandados por las empresas del municipio.

4.4 Un modelo de actividad fuerte, diverso y dinámico

El Polígono Industrial



Tal como apunta el Plan Estratégico Industrial (PEI), se debe cambiar conceptualmente el discurso, hablando de un único Polígono Industrial de Arganda, poniendo en valor su dimensión de más de 400 hectáreas, que le posiciona como uno de los más grandes de la CM.

Se persiguen los objetivos identificados en el Plan de Acción P5 del PEI:

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

Dado el alto grado de consolidación de la zona, las propuestas deben centrarse en las que recoge el Plan P6 de Inversiones y Revitalización del PEI, priorizando acciones relacionadas con la sostenibilidad, ahorro energético, gestión de residuos y uso de nuevas tecnologías.

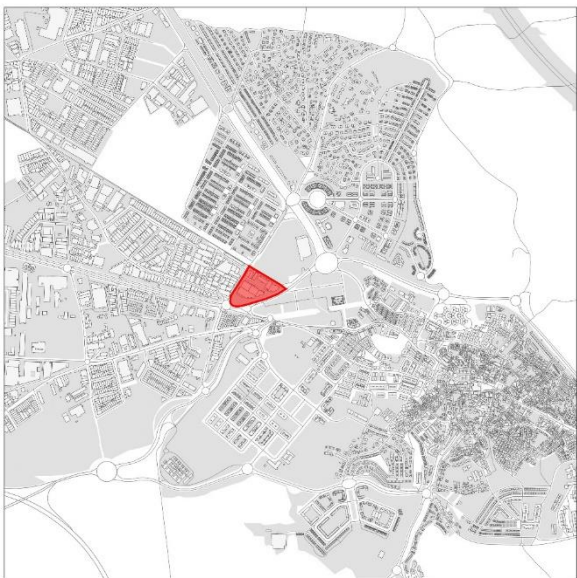
En cuanto a posibles ampliaciones, el entramado existente absorbe sin disfunciones las necesidades detectadas. No obstante, se plantea su ampliación hacia los terrenos vacantes situados entre el actual polígono y la A-3 (UE-28 y 30 del vigente PGOU-99), buscando aportar parcelas de mayor tamaño y aprovechar la visibilidad y accesibilidad que genera la autovía.

4.4 Un modelo de actividad fuerte, diverso y dinámico

Conforama-Avda. de Valencia /Calle Álava)

Enclave de oportunidad que actualmente presenta un nivel de actividad no alineado con su condición estratégica como punto de articulación entre el polígono industrial y el Área de Centralidad.

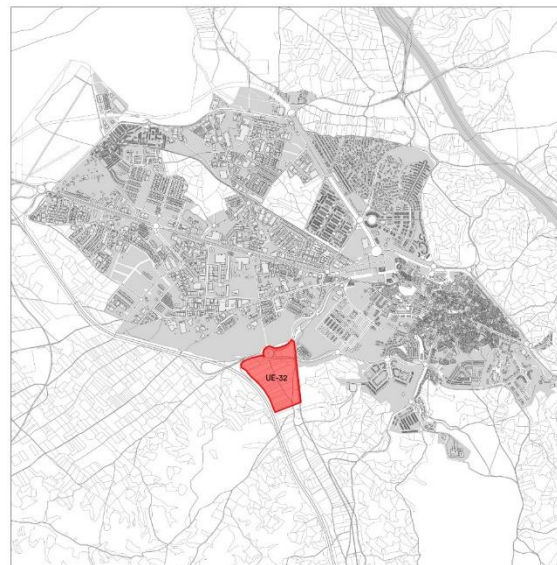
La transformación de su actual uso industrial hacia otros de carácter más singular y representativo, terciario, comercial o de oficinas, debe acompañarse de una ordenación que busque un esponjamiento de su configuración física.



Actividades terciarias

El PGOU vigente plantea el sector El Valle (UE-32) como área para implantación de usos terciarios comerciales. No obstante, el nuevo PGOU deberá resolver en el sector las siguientes cuestiones:

- Introducción de usos complementarios diversificados, huyendo del monocultivo del comercial de gran superficie.
- Evaluar mediante un estudio de tráfico la incidencia del incremento de tráfico sobre el nivel de servicio de la rotonda del enlace.
- Resolver el drenaje por el sur del caudal Arroyo del Valle.
- Continuidad de las vías pecuarias Vereda de Valdecabañas y Colada de San Sebastián.

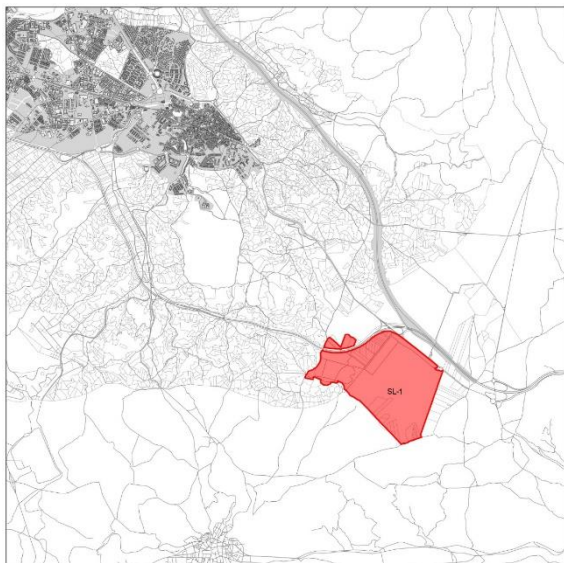


4.4 Un modelo de actividad fuerte, diverso y dinámico

Plataforma Logística Arganda Sur

Principal propuesta que recoge el preavance en materia de espacio para actividad económica, clasificada ya para usos de actividades empresariales en el PGOU-99 (UE. -141).

El emplazamiento reúne condiciones óptimas para la implantación de una Plataforma Logística de carácter metropolitano, dada su privilegiada situación en el acceso a Madrid desde el corredor mediterráneo, así como su conexión con los grandes ejes viarios regionales y nacionales.



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.

El Hoyón

Colindante con la Plataforma Logística de Arganda, en la margen norte de la A-3, se ha planteado ante el ayuntamiento una iniciativa de plan de sectorización para otro sector, también de uso logístico.

Apoyado también el enlace 33-B de la Autovía de Levante con la N-III, comparte también las condiciones de visibilidad y accesibilidad que hacen de este enclave un emplazamiento especialmente apropiado para estas actividades.



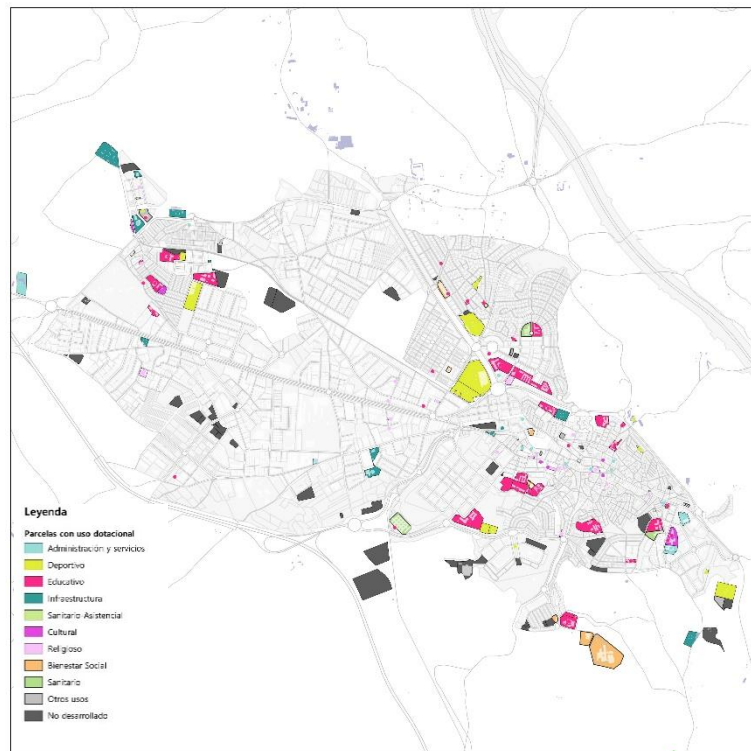
El presente preavance plantea recoger la iniciativa asumiendo la propuesta en el nuevo PGOU, como posible ampliación de la plataforma logística y espacio para actividades empresariales complementarias.

4.5

Una ciudad a 15 minutos

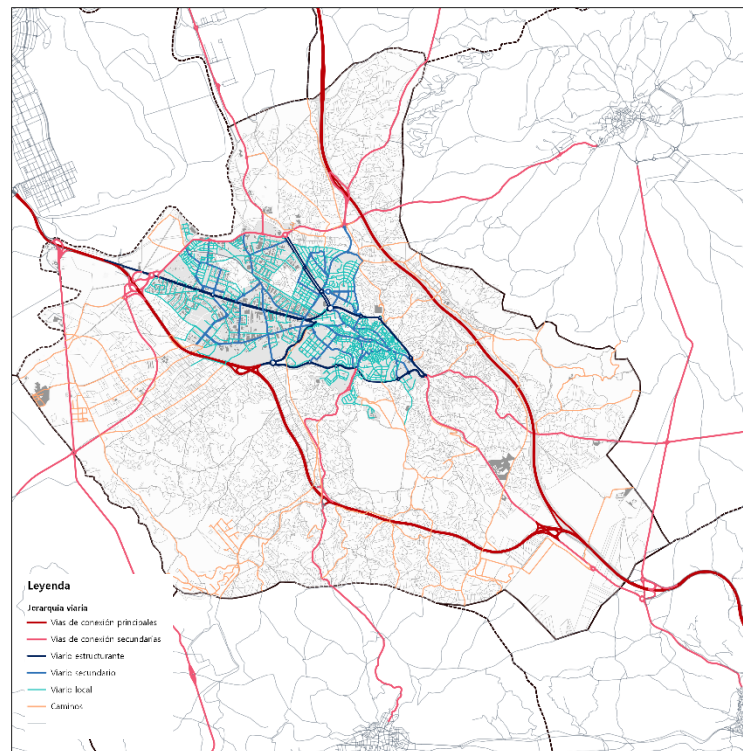
Actividad cotidiana y ciudad de proximidad

Parámetros dotacionales



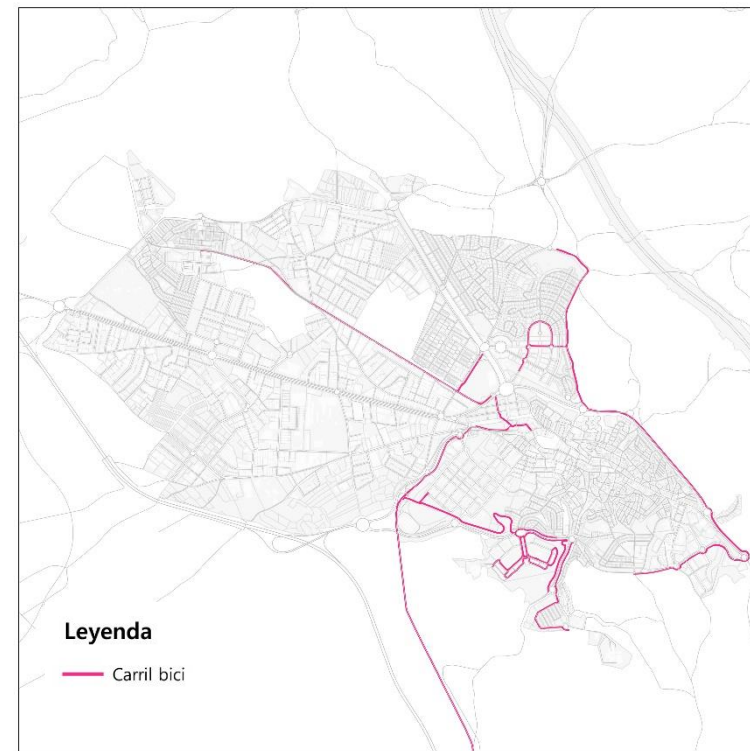
En términos generales, el nivel de dotación resulta adecuado en la mayoría de tipos, especialmente los servicios básicos de salud, educación y bienestar social.

Estructura viaria



La congestión existente en las carreteras es una consecuencia directa de la carencia de ferrocarril, que se ve parcialmente compensada por la existencia del metro.

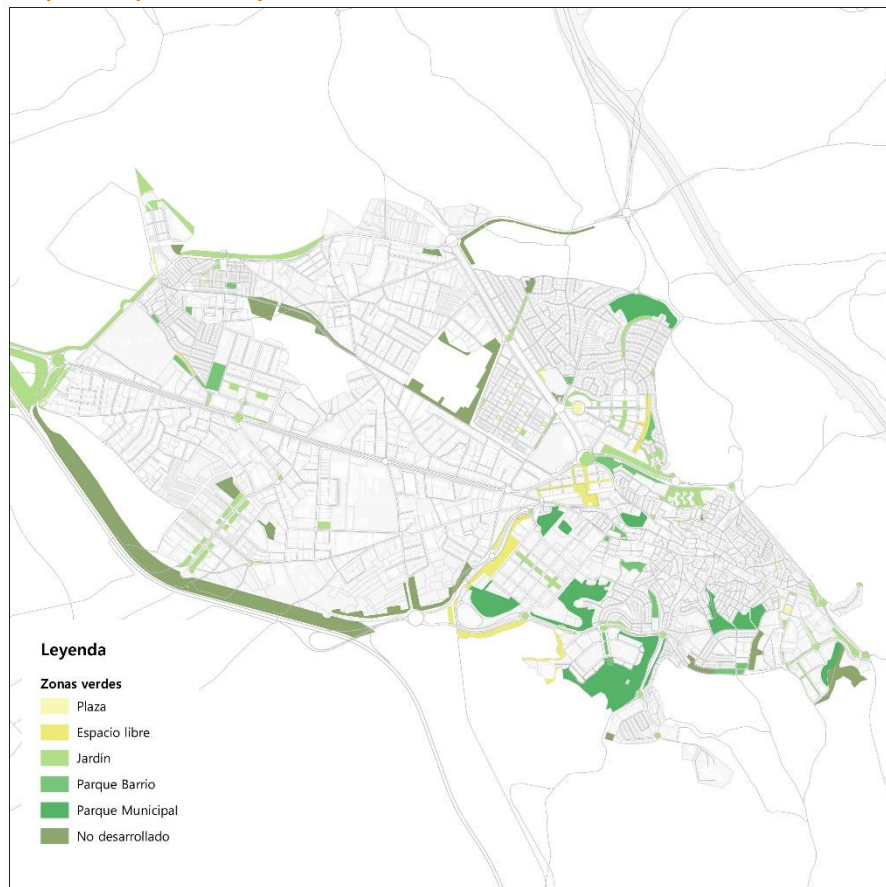
Movilidad ciclista



Cuenta con una importante red ciclista, aunque su carácter circular dificulta su uso como medio de transporte cotidiano.

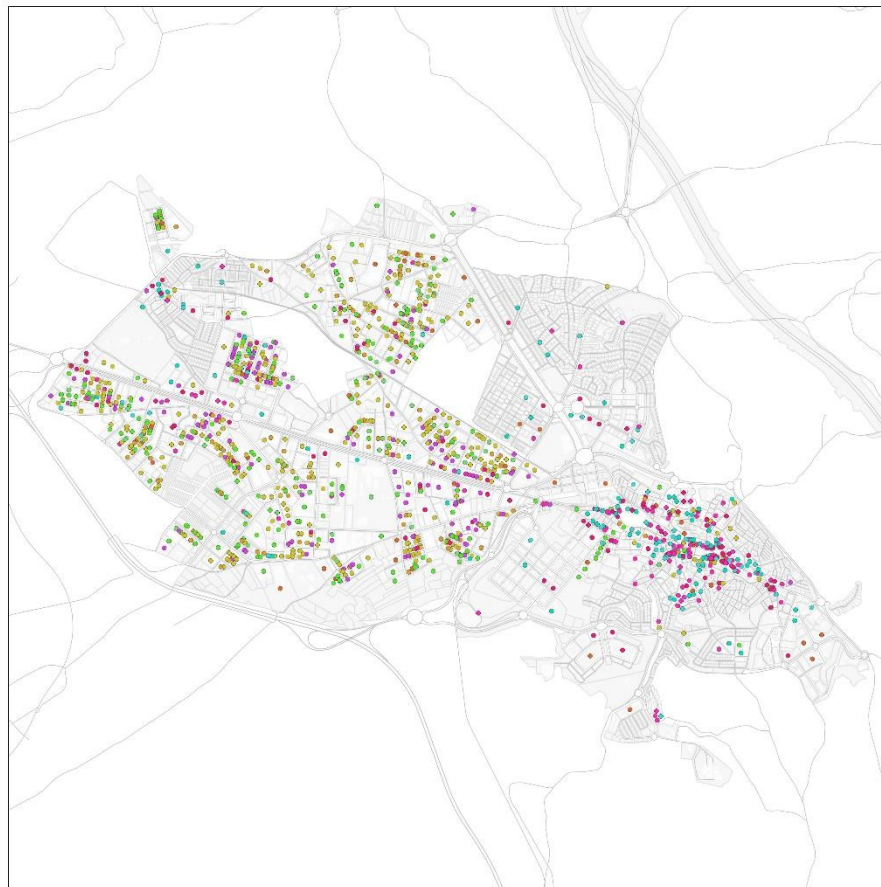
4.5 Una ciudad a 15 minutos

Espacio público y zonas verdes



Buenos niveles de dotación con una amplia red de espacios libres. Existen ciertas carencias en la zona centro de la ciudad por las características del tejido.

Actividad comercial



Sostenida pérdida de actividad comercial en la ciudad y reconversión de locales en viviendas. Estos fenómenos tienen su causa en dinámicas que a menudo escapan a la escala municipal.

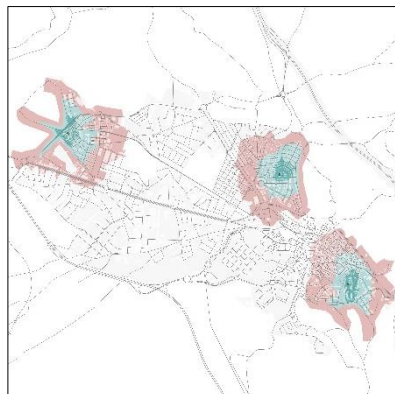


4.5 Una ciudad a 15 minutos

	DATO	ÓPTIMO	DATO	ÓPTIMO
	según superficie construida		según superficie de parcela	
EDUCATIVO				
PÚBLICO m2 por habitante	3,25 m2c/hab		2.73 m2/hab	
PRIVADO m2 por habitante	0,72 m2c/hab		0.81 m2/hab	
TOTAL m2 por habitante	3,96 m2c/hab	3,96 m2/hab	3,54 m2/hab	3,65 m2/hab
BIENESTAR SOCIAL				
PÚBLICO m2 por habitante	1,01 m2c/hab		1,08 m2/hab	
PRIVADO m2 por habitante	0,08 m2c/hab		0,12 m2/hab	
TOTAL m2 por habitante	1,09 m2c/hab	0,93 m2/hab	1,20 m2/hab	0,46 m2/hab
CULTURAL				
PÚBLICO m2 por habitante	0,55 m2/hab		0,31 m2/hab	
PRIVADO m2 por habitante	0,016 m2/hab		0,01 m2/hab	
TOTAL m2 por habitante	0,57 m2/hab	0,96 m2/hab	0,31 m2/hab	0,51 m2/hab
DEPORTIVO				
PÚBLICO m2 por habitante	3,87 m2/hab		2,38 m2/hab	
PRIVADO m2 por habitante	0,03 m2/hab		0,16 m2/hab	
TOTAL m2 por habitante	3,91 m2/hab	1,65 m2/hab	2,57 m2/hab	2,7 m2/hab
SANITARIO				
PÚBLICO m2 por habitante	1,95 m2/hab		0,52 m2/hab	
PRIVADO m2 por habitante	0,004 m2/hab		0,002 m2/hab	
TOTAL m2 por habitante	1,95 m2/hab	0,67 m2/hab	0,52 m2/hab	0,39 m2/hab

Adecuado
Mejorable
Precario
Inadecuado

Sanitarios

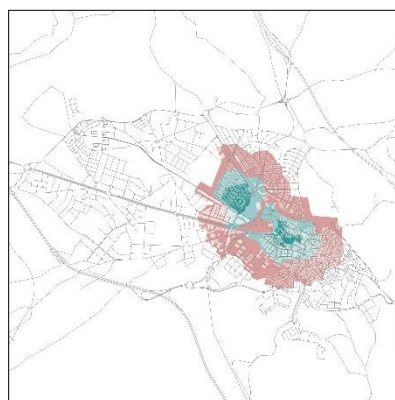


Educativos



La red educativa de titularidad pública en Arganda se compone de cinco escuelas infantiles, nueve colegios de infantil y primaria, y cuatro institutos de secundaria.

Personas mayores



El centro de mayores del Paseo de La Estación queda bastante alejado de los barrios situados en el este y sur del núcleo urbano.

Deportivos



Amplia red que proporcionan muy buena cobertura.

Culturales

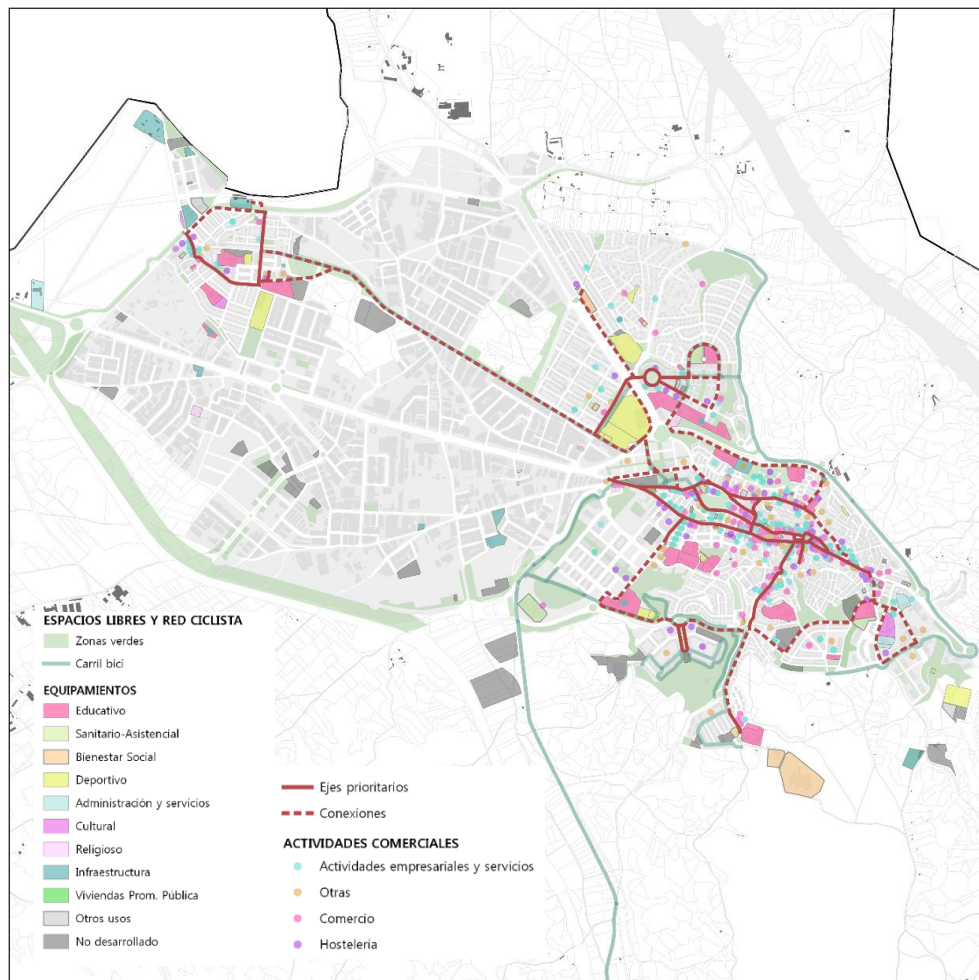


Presentan una mayor carencia (Los Villares y El Guijar).



4.5 Una ciudad a 15 minutos

Ejes y nodos de actividad



La propuesta que aquí se plantea se orienta a la **identificación y preservación de una serie de ejes y nodos de actividad** a través de los cuales se garantice una adecuada dotación comercial y de espacios destinados a la actividad económica.

Estos ejes deberán en todo caso identificarse sobre la base de:

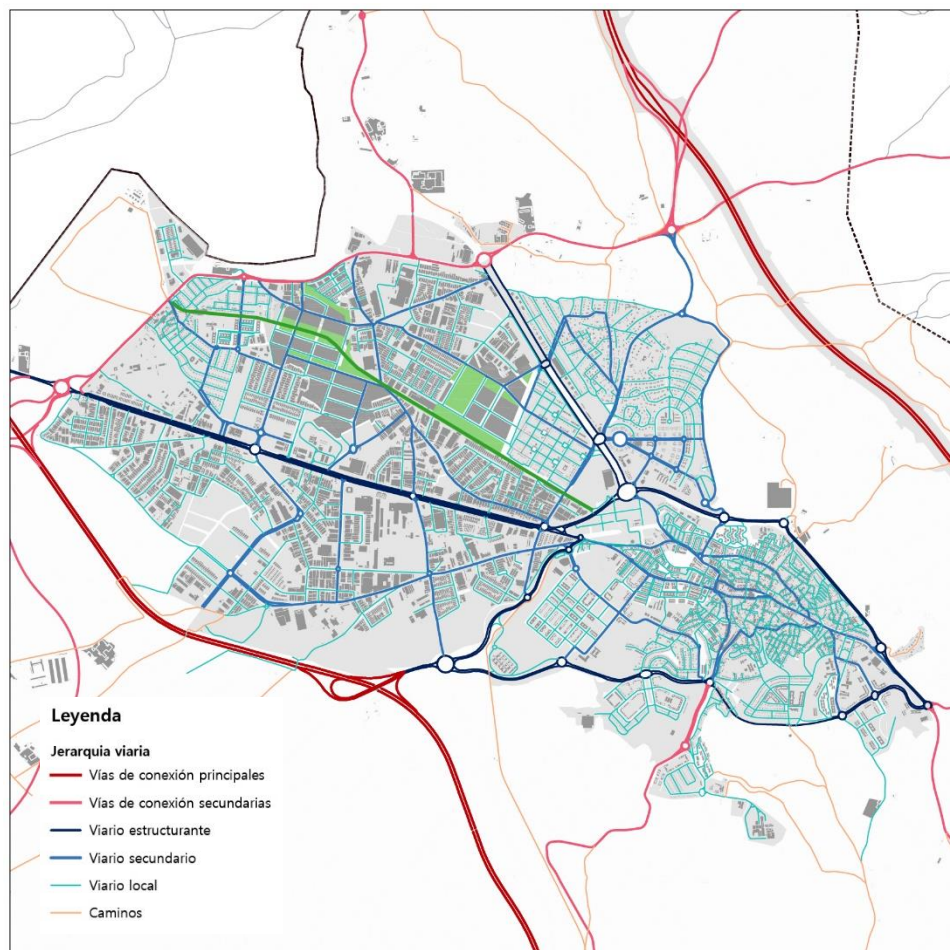
- La actividad comercial existente.
- La red de equipamientos y zonas verdes.
- La jerarquía viaria y la red ciclista existente y prevista.

El Plan General deberá establecer **condiciones adicionales para potenciar el atractivo** comercial de estos espacios:

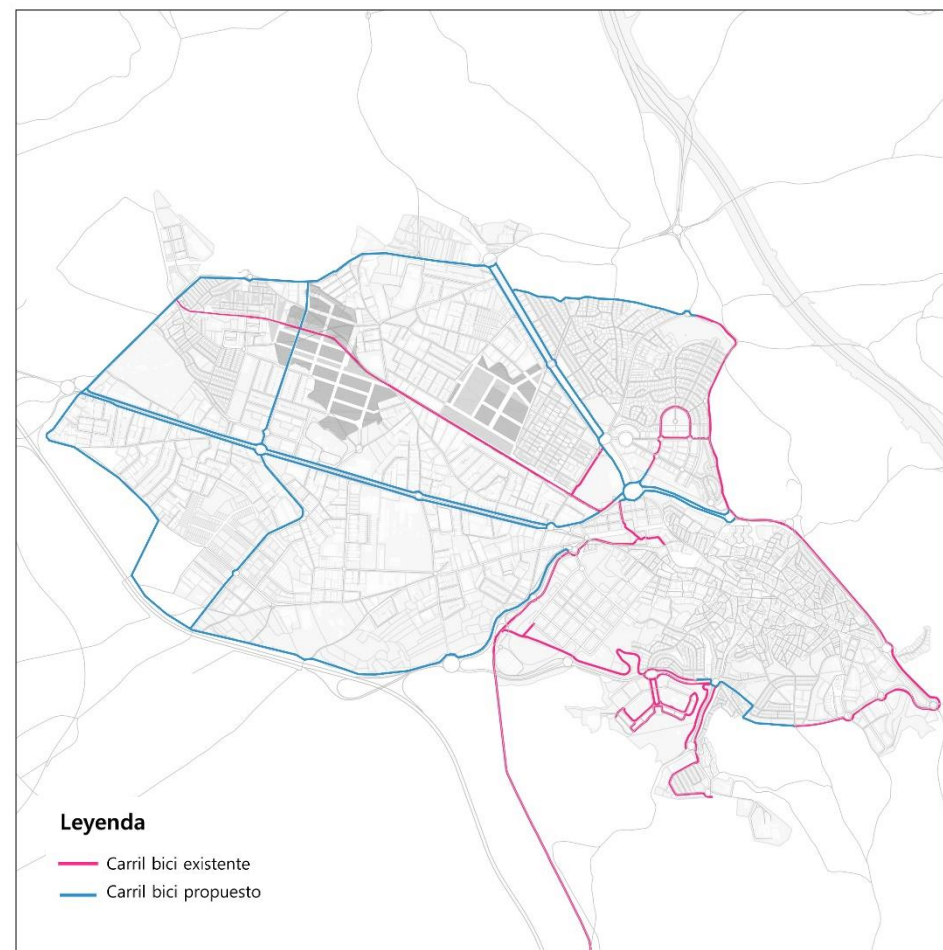
- Priorizar estos ejes para la localización de nuevos equipamientos o para el desarrollo de los no ejecutados, buscando complementariedades entre estos usos, el espacio público y las actividades comerciales.
- Potenciar las cualidades del espacio público y los espacios libres de estos ejes, así como el tratamiento de estas vías (mobiliario, arbolado, etc.).
- Revisión de las normas urbanísticas y de las determinaciones sobre los usos comerciales, así como las condiciones de ocupación en planta baja, fondos edificables, etc. en las ordenanzas del casco.
- Resolver la accesibilidad ciclista como una malla integrada y equipada que permita el uso de nuevos modos de transporte (VMP, etc.).

4.5 Una ciudad a 15 minutos

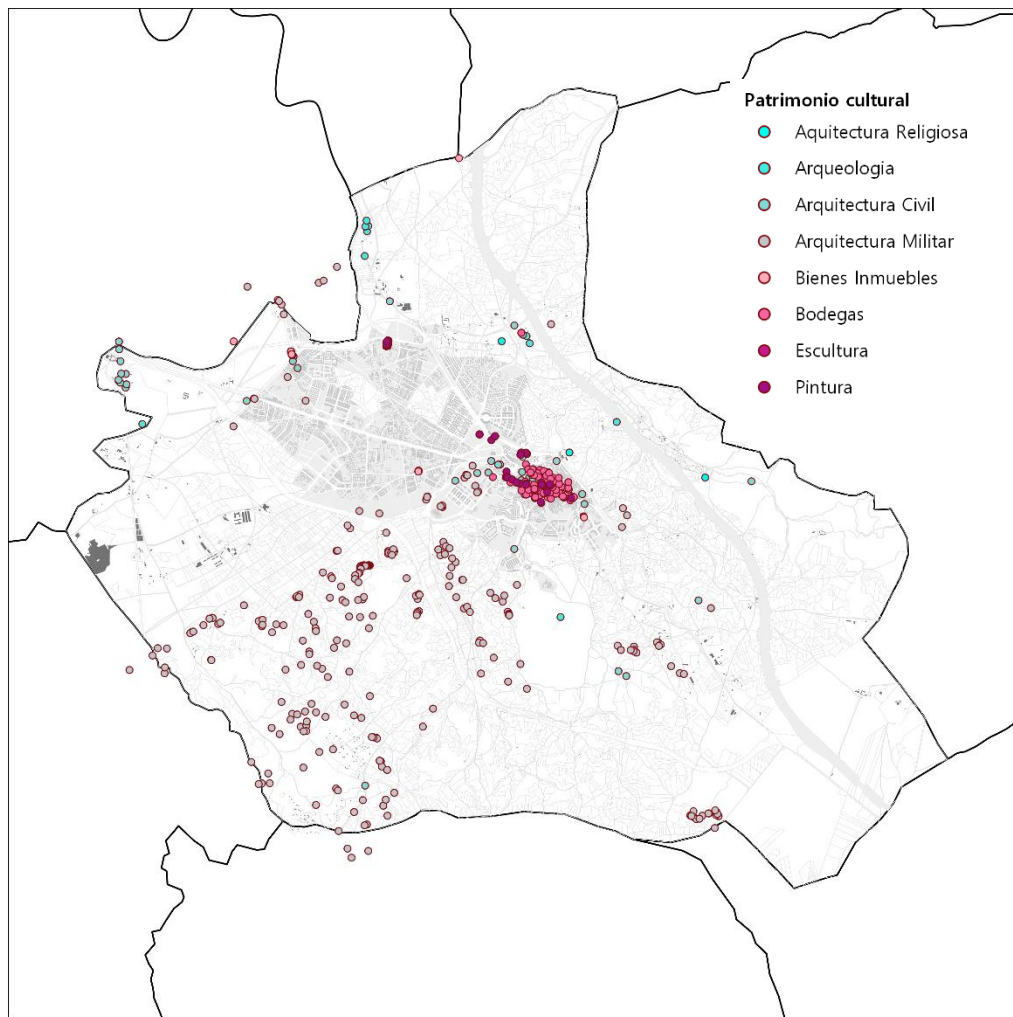
Estructura viaria propuesta



Movilidad ciclista propuesta



4.6

Una ciudad viva con referentes colectivos*Patrimonio cultural-Identidad cultural, activación y dinamización*

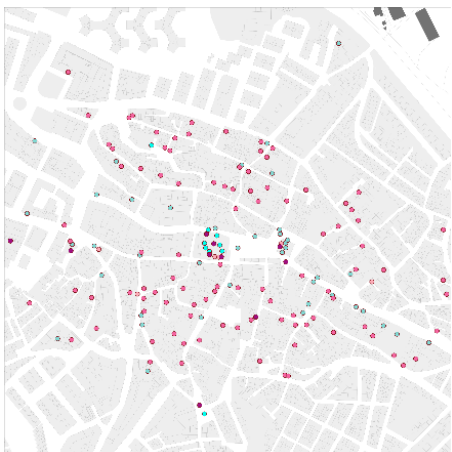
En el nuevo PGOU se deberá tener en cuenta los informes de 23/11/1998, de la DG de Patrimonio Cultural y de la DG de Arquitectura y Vivienda, de la Comunidad de Madrid, emitidos en la tramitación del PGOU vigente.

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

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

4.6 Una ciudad viva con referentes colectivos

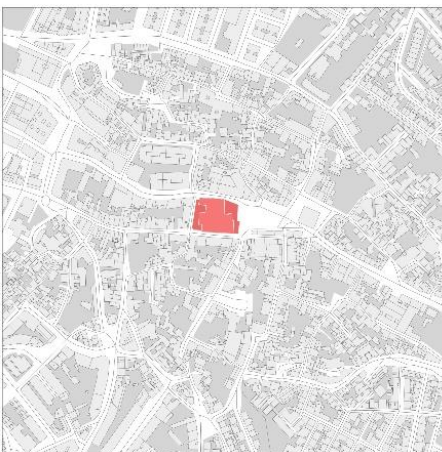
El casco histórico de Arganda



Se caracteriza por estructuras constructivas antiguas, previas a 1950 y en algunos casos un mal estado de conservación.

La almendra central del casco urbano concentra una importante y notable red de bodegas subterráneas. La más antigua de las que se mantienen en la actualidad, la de la Casa del Rey, está datada en 1594. Coexisten bodegas bajo las viviendas del centro de la ciudad construidas desde el siglo XVI y que dan cuenta de la importante actividad vinícola de la zona.

BIC “Iglesia Parroquial de San Juan Bautista”



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

Casa Cuartel de la Guardia Civil



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

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

4.6

Una ciudad viva con referentes colectivos

Elementos del Catálogo Regional de Patrimonio Arquitectónico

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

Elementos del Catálogo de Protección

El Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos deberá recoger todos los bienes que, atendiendo a los criterios de la Ley 3/2013 de PHCM, resulten de dichos trabajos.

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

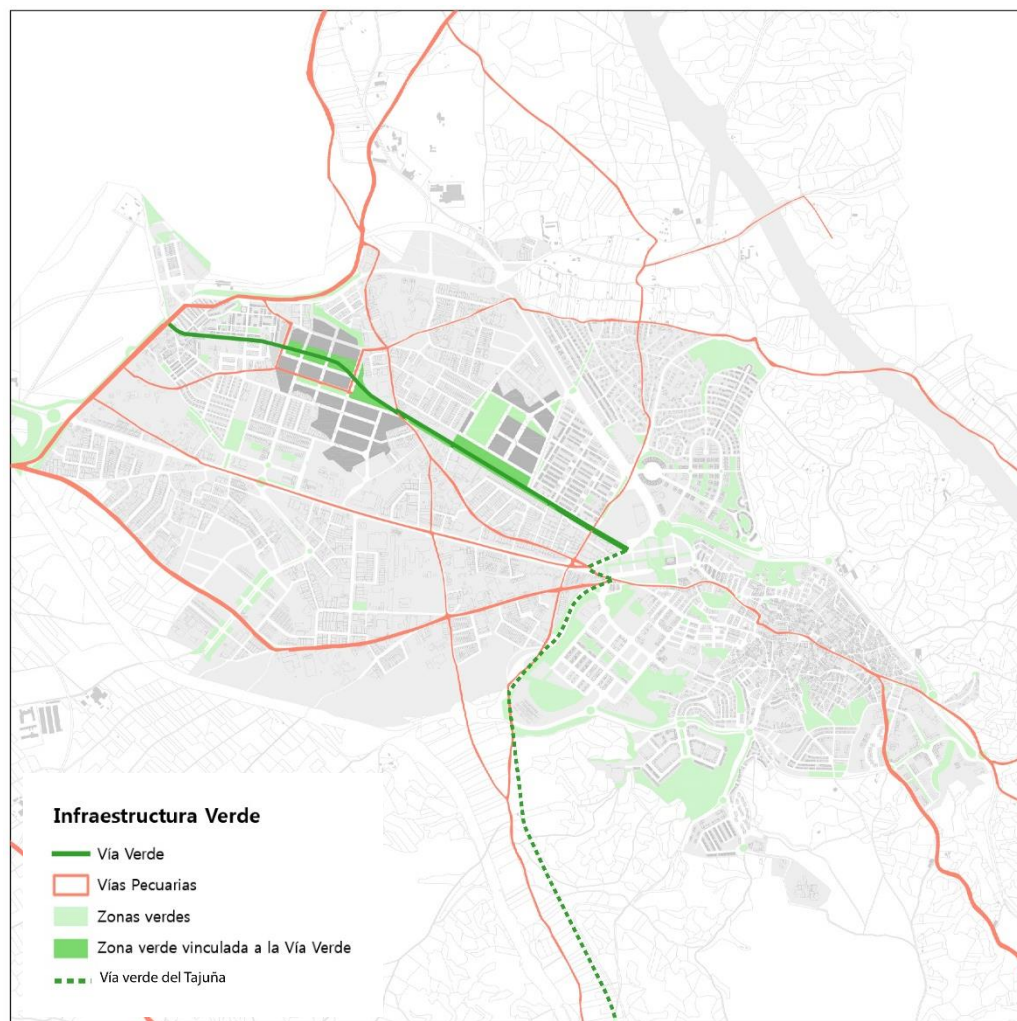
Bienes arqueológicos

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

4.7 El valor ambiental del territorio

Infraestructura verde

La Vía Verde



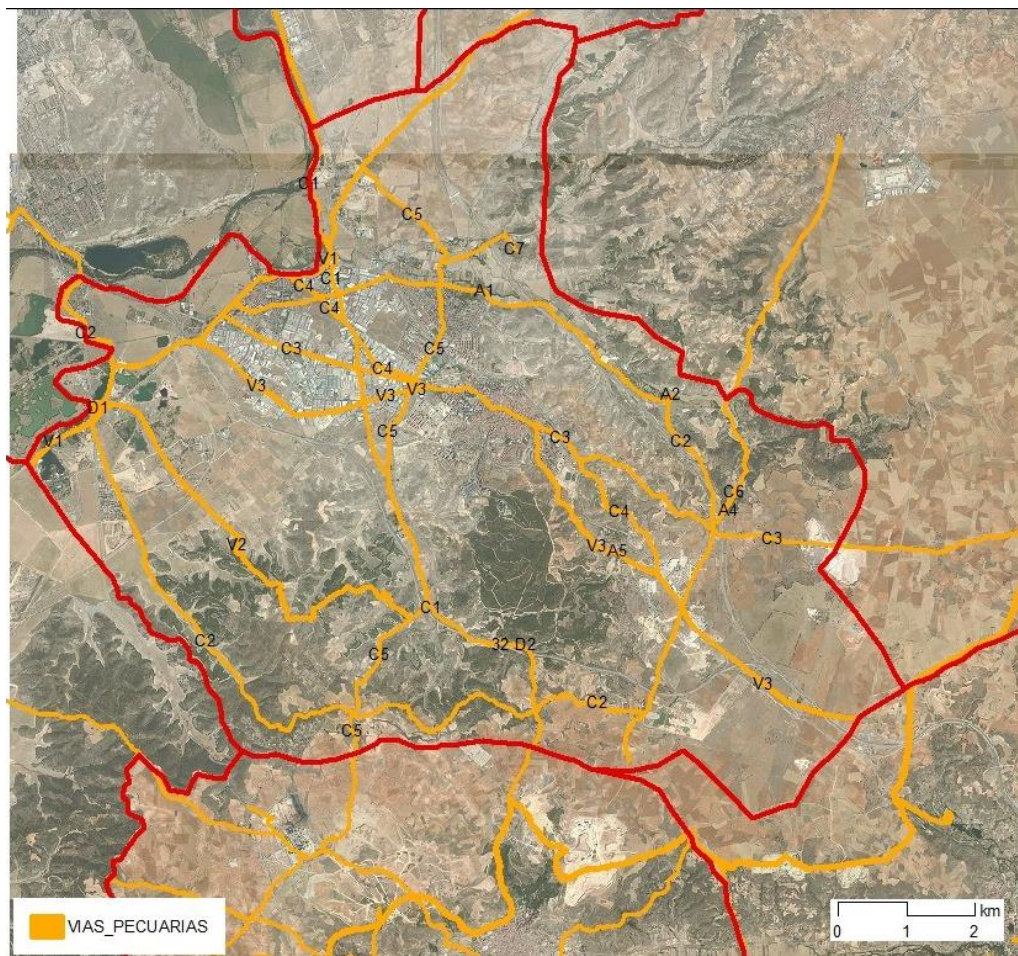
La Vía Verde se plantea como un **elemento estructurante** que vertebra las distintas piezas urbanas del municipio y su relación con el entorno, concebido con un **doble carácter de corredor natural y de elemento de conectividad alternativa a la del viario rodado**.

Apoyada en la traza de la plataforma del antiguo ferrocarril Madrid-Arganda y Arganda-Alocén, se integra en la ordenación desde su entrada desde Rivas por la Poveda hasta su salida por el sur hacia Morata de Tajuña, conectando las distintas zonas residenciales e industriales.

La propuesta **incluye intervenciones de renaturalización** de su recorrido y de las piezas lineales dispuestas en sus márgenes, actuando como espina dorsal verde del municipio y aportando calidad ambiental al conjunto de ámbitos que atraviesa.

4.7 El valor ambiental del territorio

Las vías pecuarias



Serán recogidas en el PGOU como Red Supramunicipal, incluyéndose en una categoría específica de Suelo No Urbanizable de Protección en sus tramos no urbanos.

En los tramos urbanos, el PGOU mantiene su trazado en aquellas zonas ya consolidadas. En aquellos tramos donde se ven afectadas por nuevos desarrollos, se propondrán cambios de trazado para su restitución, integrándolas en la ordenación. Las propuestas preliminares de ordenación que se describen en este preavance, requieren señalar determinadas actuaciones en tal sentido, en los siguientes tramos:

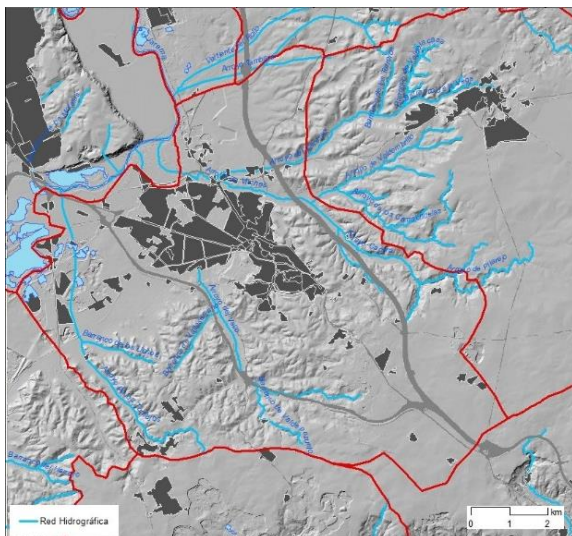
1. **Colada de las Yeguas.** Se propone su cambio de trazado en los terrenos del Ensanche de la Poveda, integrándose en la zona verde del Parque Lineal previsto en la ordenación.
2. **Vereda de Valdecabañas.** Se propone la modificación de su trazado entre el nudo de la M-506 al oeste (enlace 22 de la A3), y la Ronda Sur al Este. Se trata de sustituir su actual recorrido por el interior de las zonas industriales, para disponerla a lo largo de la zona verde prevista en el borde de la A-3, en desarrollo de los sectores de las Monjas y del Camino del Valle (UE-28, 30 y 31).
3. **Colada de San Sebastián.** Proveniente del sur solapada con la vía Verde del Tajuña, tras el paso inferior del Hospital se uniría con el nuevo trazado de la Vereda de Valdecabañas. Continuarían unidas con su trazado adaptado al de la Ronda Sur, aprovechando la traza del antiguo ferrocarril.
4. **Colada de las Calcavillas.** Su actual trazado proviene también del sur, acompañando al Arroyo del Valle y cruzando la Ronda Sur a la altura de la rotonda del enlace de la A-3. Posteriormente continúa hacia el norte diluyéndose en la trama viaria polígono industrial. La propuesta consiste en modificar su trazado tras su entrada en el sector UE-32, de forma que la ordenación de este sector dirija su trazado hasta fundirse con la Colada de San Sebastián en su recorrido hacia el casco.

4.7 El valor ambiental del territorio

Cauces principales

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

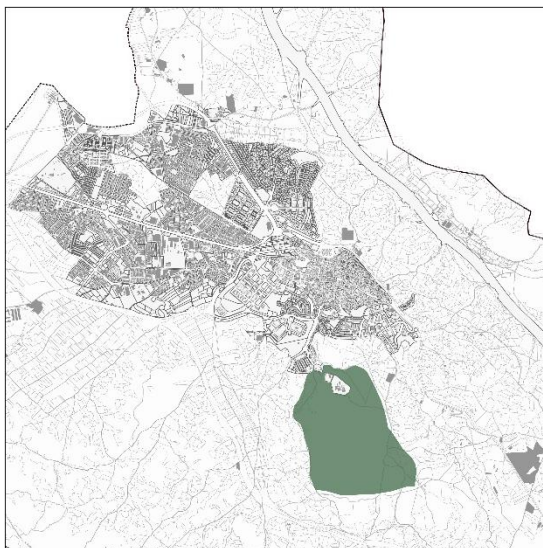
- 1.Arroyo del Valle.
- 2.Arroyo de Vilches.
- 3.Arroyo de Valtierra.
- 4.Arroyo de Cacerón.
del Sureste.



La Dehesa del Carrascal

La principal masa forestal de Arganda del Rey, con una extensión de 131 hectáreas, que destaca como uno de los enclaves más significativos del municipio, en el sentido de que es tenido por la población como un referente de la identidad argandeña.

Se trata del último reducto del original bosque mediterráneo que debió extenderse por la zona y la única representación de encinar manchego en todo el Parque del Sureste.



La Laguna de Las Madres

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

Zonas verdes urbanas

Sistema de redes generales y locales de zonas verdes y espacios libres públicos del municipio, tanto los ya existentes como los previstos en desarrollo del planeamiento.

05 Organización normativa

Jerarquización de determinaciones

La propuesta urbanística del PGOU se articulará a través de una serie de determinaciones de planeamiento que conformarán el contenido sustantivo técnico y jurídico del Plan General.

Se propone organizar el contenido documental del Plan General formalizando en documentos diferenciados las determinaciones de ordenación estructurante y las de ordenación pormenorizada.

Ordenanzas municipales

Por otra parte, el artículo 32 LSCM establece la necesidad de aprobar una serie de Ordenanzas Urbanísticas, de urbanización, instalaciones, edificación y construcción. Para permitir su modificación y sustitución sin necesidad de modificaciones puntuales de PGOU, se propone separar también documentalmente estas ordenanzas del cuerpo normativo principal del plan.

Evaluación de la sostenibilidad económica del plan

El análisis de la Sostenibilidad Económica, evaluando el impacto sobre la hacienda de las administraciones públicas, se desarrollará conforme a la metodología planteada en la “**Guía Metodológica para la redacción de Informes de Sostenibilidad Económica**” publicada por el **Ministerio de Fomento** en 2012.

Estructura del documento

Atendiendo a la adscripción de las determinaciones del PGOU a las categorías de ordenación pormenorizada y ordenación estructurante, se propone organizar su contenido normativo en unidades formalmente independientes :

1. Documento de Ordenación Estructurante. (art. 35.2 LSCM).

- Clasificación del suelo: Urbano, Urbanizable y No Urbanizable de Protección, con sus diferentes categorías.
- Redes públicas estructurantes: Supramunicipales y Generales.
- División estructurante del suelo.
 - Suelo Urbano: Áreas Homogéneas y Ámbitos de Actuación (SUNC).
 - Suelo Urbanizable: Sectores.
- Determinaciones complementarias de la División Estructurante:
- Usos globales, Áreas de Reparto, Edificabilidades y aprovechamientos urbanísticos, etc.
- Régimen de usos del Suelo No Urbanizable de Protección

2. Documento o documentos de Ordenación Pormenorizada. (art. 35.4 LSCM).

- Definición detallada de la conformación espacial, especialmente de alineaciones y rasantes.
- Condiciones de actuación sobre las parcelas para su ejecución material.
- Obras admisibles y condiciones que deben cumplir las edificaciones, construcciones, instalaciones y urbanizaciones.
- Régimen normativo de usos pormenorizados e intervenciones admisibles y prohibidas, así como las condiciones que deben cumplir para ser autorizadas.
- Definición de redes locales de infraestructuras, equipamientos y servicios públicos, completando las generales y supramunicipales.
- Delimitación de unidades de ejecución y asignación de los sistemas de ejecución.

3. Documentación para la Evaluación Ambiental Estratégica

4. Ordenanzas Municipales de urbanización, instalaciones, edificación y otras. (art. 32 LSCM).





¡Muchas gracias!