

PLANGENERALDEORDENACIONURBANA  
Rivas-Vaciamadrid

# MEMORIA INFORMATIVA

# 1.1

Enero 2003



Ingeniería y Control de Obra, S.L.



AYUNTAMIENTO DE RIVAS VACIAMADRID  
CONCEJALÍA DE POLÍTICA TERRITORIAL

El presente documento forma parte del Plan General de Ordenación de Rivas-Vaciamadrid.

Ha sido redactado por INGENIERIA Y CONTROL DE OBRA – INCO S.L., por encargo del Excelentísimo Ayuntamiento de Rivas-Vaciamadrid.

El equipo redactor ha sido coordinado por D. Andrés Antonio Comino Cid, Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos, como Jefe de Proyecto.

El equipo multidisciplinar que ha colaborado en la Redacción de este Plan General de Ordenación Urbana ha estado formado por:

- D. Andrés A. Comino Cid. (Jefe de Proyecto).
- D. Oscar Martín Hernández ( Ordenación)
- D. José Gustavo Cantero de la Fuente (Aspectos Socio-Económicos)
- D. Ángel López-Ibarra Millán. (Infraestructura y Servicios Urbanos).
- D. Cesar Andrés Moreno Fernández. (Gestión).
- D. Juan P. Zamatan Damas. (Responsable de Delineación).
- D. Fco. Javier delgado García ( Delineación)
- D<sup>a</sup>. Rut Martín Antón (Delineación).
- D<sup>a</sup>. M<sup>a</sup> Araceli Rueda Linares ( Maquetación y Textos).
- Asotex. S.L. (Topografía).
- Gesnatura. (Aspectos Medioambientales)
- Atrio S.G., S.L. ( Aspectos Jurídicos).
- Sergio Ordozgoiti de la Rica. (Aspectos Geotécnicos)

Así mismo han colaborado todas las Concejalías existentes en el Ayuntamiento de Rivas-Vaciamadrid, en particular la concejalía de Medio Ambiente y sobre todo la Concejalía de Política Territorial con todos sus Técnicos y personal administrativo.

Este documento se ha acabado de redactar en Febrero de 2.003 siendo Concejal de Política Territorial D. Ceferino Riestra Díaz y Alcalde D. Fausto Fernández Díaz.

## INDICE MEMORIA INFORMATIVA

I.	INFORMACIÓN URBANÍSTICA .....	3
1.	ANTECEDENTES .....	3
1.1.	El P.G.O.U. de 1.993 .....	3
1.2.	Modificaciones puntuales durante su vigencia.....	5
1.3.	Estructura y contenido de documento.....	5
2.	MEDIO FÍSICO Y NATURAL.....	7
2.1.	Medio Físico .....	7
2.2.	Medio Natural.....	10
2.2.1.	Geografía .....	10
2.2.2.	Los Sistemas Ambientales .....	12
2.2.3.	Problemática resultante.....	15
2.2.4.	Criterios aceptados por la C.A.M. en relación con la ordenación del medio físico .....	16
3.	POBLACIÓN Y SOCIEDAD.....	20
3.1.	Historia .....	20
3.2.	Planeamiento .....	23
3.3.	Asentamientos y usos en el Territorio .....	29
3.3.1.	Distribución de Asentamiento .....	29
3.3.2.	Distribución de los usos.....	33
3.3.3.	Tipologías Edificatorias .....	38
4.	SOCIODEMOGRAFIA .....	42
4.1.	Población .....	42
4.2.	Empleo.....	52
4.3.	Vivienda .....	55
5.	EQUIPAMIENTOS .....	56
6.	INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES .....	61
6.0.	Introducción .....	61
6.1.	Sistema Viario.....	61
6.2.	Abastecimiento de agua .....	62
6.3.	Sanearamiento y Depuración .....	63
6.4.	Residuos Sólidos.....	64
6.5.	Electricidad .....	64
6.6.	Gas .....	64
6.7.	Telecomunicaciones .....	65
7.	RIVAS EN EL MODELO REGIONAL .....	65
8.	EL PARQUE REGIONAL. ....	70
9.	EL METRO 79	

II.	PLANEAMIENTO EXISTENTE .....	82
1.	INTRODUCCION.....	82
2.	GRADO DE EJECUCIÓN.....	84
2.1.	Suelo Urbano .....	84
2.2.	Suelo Urbanizable en Ejecución.....	84
2.3.	Suelo Urbanizable Programado .....	84
2.4.	Suelo Urbanizable No Programado .....	85
2.5.	Resumen General .....	85
3.	SISTEMAS GENERALES .....	89
3.1.	Sistema General de Comunicaciones .....	89
3.2.	Sistema General de Espacios Libres .....	90
3.3.	Sistema General de Equipamientos .....	90
3.4.	Sistema General de Infraestructuras.....	90
3.5.	Resumen General .....	90

## MEMORIA INFORMATIVA

### I. INFORMACIÓN URBANÍSTICA

#### 1. ANTECEDENTES

##### 1.1. El P.G.O.U. de 1.993

El vigente Plan General de Ordenación Urbana de Rivas Vaciamadrid, fue aprobado definitivamente por acuerdo del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid el 13 de Mayo de 1.993 y publicado en el B.O.C.M. el 1 de Junio de 1.993.

Posteriormente a la aprobación del P.G.O.U, entró en vigor la Ley 9/1995, de 28 de Marzo, de Medidas de Política Territorial, Suelo y Urbanismo que recoge el marco específico y necesario de la política Territorial y Urbanística en la Comunidad Autónoma de Madrid. Dentro de esta Ley, se definen los instrumentos o planes de la ordenación del territorio que deben servir para determinar la estrategia de la Comunidad así como su organización racional y equilibrada en atención a los siguientes objetivos:

- Adecuar de la forma más idónea el territorio de la Comunidad de Madrid y de ésta con el resto de España.
- Fijar las determinaciones de ámbito regional con el propósito de mejorar las condiciones de vida en la colectividad y su armonización con el desarrollo económico, social y medioambiental, preservando la naturaleza y protegiendo el patrimonio histórico y cultural.
- Coordinar la acción territorial entre la Administraciones Públicas y de sus programas de infraestructuras estableciendo las reservas de suelo necesarias para llevar a cabo su ejecución.

Para lograr la articulación de estos objetivos y facilitar el cumplimiento de estos objetivos, la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transporte en aplicación del Título III de la Ley 9/1995, redactó el Documento de Bases del Plan Regional de Estrategia Territorial, aprobado el 20 de Junio por el Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid.

La publicación del Documento de Bases del Plan Regional de Estrategia Territorial, instrumento de planificación y referencia en los posteriores desarrollos urbanísticos municipales, plantea un nuevo modelo territorial a través del cual se crean Unidades de Desarrollo Equilibrado (U.D.E.), que constituyen ámbitos en los cuales es posible acotar espacios territoriales equilibrados, permitiendo generar nuevas centralidades y diversificar la localización de los espacios productivos.

Las U.D.E.S. mediante la aplicación de tipologías básicas, buscan garantizar crecimientos equilibrados en los nuevos desarrollos proporcionando la accesibilidad a la misma a través de un viario de estructura territorial potente y periférico a los nuevos desarrollos, fomentando el transporte público, principalmente el ferrocarril de cercanías cuyo trazado se llevará, siempre que sea posible al interior de la U.D.E.

La aparición de estas circunstancias, posteriormente a la entrada en vigor del PGOU de Rivas Vaciamadrid, ha condicionado la necesidad de emprender un proceso de revisión del planeamiento general municipal con el fin de dar cumplimiento al art. 1.1.3. del PGOU vigente cuando contempla la necesidad de emprender la revisión en los siguientes casos:

- a) Cambios en la legislación urbanística que hagan necesaria o conveniente la revisión.
- b) Aprobación de planeamiento territorial de ámbito supramunicipal, directrices metropolitanas, planes de protección del medio físico o instrumentos de planeamiento territorial, económico o estratégico, que afecten al municipio de Rivas Vaciamadrid, y cuyas determinaciones impliquen la necesidad o conveniencia de revisar el Plan General."

Como consecuencia de lo señalado, el Ayuntamiento de Rivas Vaciamadrid ha comenzado a elaborar una serie de estudios y trabajos previos a la formulación del avance de revisión, todo ello con el objetivo de adaptarse a la ley 9/1995, de 28 de Marzo, de medidas de Política Territorial, Suelo y Urbanismo (Títulos II, III y IV), Ley 6/1998, de 13 de Abril, sobre régimen del Suelo y Valoraciones, y la Ley 9/2001, de 17 de Julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

Dicha revisión, servirá igualmente para el desarrollo municipal a través de la adecuación del planeamiento a las directrices del Documento de Bases del Plan Regional de Estrategia Territorial. No obstante, con el fin de que esta revisión no supusiese una traba para el natural proceso de gestión que se está llevando, así como para evitar la paralización del proceso urbanístico, se procedió de forma previa, a la modificación puntual de los sectores en los cuales la adecuación al Plan Regional de Estrategia Territorial, necesitaba únicamente de una readaptación puntual en aspectos no relevantes ni referentes a la estructura general y orgánica del territorio.

Por lo tanto, se aprobaron las propuestas de modificación puntual del planeamiento vigente, siendo estas medidas, su régimen urbanístico y las consecuencias derivadas de la misma susceptibles de un trámite separado, previo a la revisión, pero acorde e incorporables en un futuro al PGOU revisado.

Los principios generales que servirán de marco para la revisión del planeamiento general, sentando las bases del nuevo modelo territorial acordado en el Plan Regional de Estrategia Territorial, serán las actuaciones encaminadas a la búsqueda de unos mayores estándares de calidad, la protección del medio ambiente y el equilibrio en general entre todos los agentes que intervienen en la ordenación del territorio.

En este sentido, parece oportuno pensar que es el momento idóneo para incorporarse al proceso urbanístico de transformación en que esta inmersa actualmente la región, planteando una revisión general en la cual, el avance ha sido el nexo entre el vigente PGOU y el futuro documento que resulte de la revisión. Dicho Avance ha sido aprobado inicialmente el día 26 de Mayo de 1.999 y sometido al Trámite de participación pública.

## **1.2. Modificaciones puntuales durante su vigencia**

El Plan General de Ordenación Urbana de Rivas-Vaciamadrid, fue aprobado definitivamente por acuerdo del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid, el 13 de Mayo de 1.993, y publicado en el B.O.C.M. el 1 de Junio de 1.993.

Durante la vigencia de este Plan, se ha llevado a cabo un desarrollo en todos los sectores incluidos dentro del primer cuatrienio lo suficientemente avanzado como para comenzar el desarrollo tanto de los sectores reservados para el segundo cuatrienio como de los suelos urbanizables no programados.

En relación a las modificaciones, tramitadas durante la vigencia del P.G.O.U. con el fin de adaptar el mismo a las necesidades surgidas en su aplicación, se han realizado las siguientes modificaciones:

- Modificación puntual 1: Aprobada definitivamente por el Consejo de Gobierno el 27 de Julio de 1.994.
- Modificación puntual 2: Aprobada definitivamente por el Consejo de Gobierno el 29 de Julio de 1.996.
- Modificación puntual 3: Aprobada inicialmente por el Ayuntamiento el 30 de Octubre de 1.998, y aprobación definitiva en la Comunidad Autónoma el 6 de Mayo de 1.999.
- Modificación puntual 4: Aprobada definitivamente por la Comisión de Urbanismo de la Comunidad de Madrid el 27 de Abril de 1.999.
- Modificación puntual 5: Aprobada definitivamente por la Comisión de Urbanismo de la Comunidad de Madrid el 26 de Octubre de 1999.
- Modificación puntual 6: Aprobada definitivamente por la comisión de Urbanismo de la Comunidad de Madrid el 27 de Abril de 1.999.
- Modificación puntual 7: Aprobada provisionalmente por el Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Rivas-Vaciamadrid el 15 de Marzo de 1.999.
- Modificación puntual 8: Aprobada provisionalmente por el Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Rivas-Vaciamadrid el 15 de Marzo de 1.999.

## **1.3. Estructura y contenido de documento**

El documento de aprobación inicial contiene las determinaciones y aspectos documentales establecidos en el Capítulo III, Sección 1ª de la Ley 9/2001 de 17 de Julio, de Suelo de la Comunidad de Madrid.

El Plan General se ajusta a las determinaciones de Ley 9/1995 de 28 de Marzo de la Comunidad de Madrid, de Medidas de Política Territorial, Suelo y Urbanismo (Títulos II, III y IV), la

Ley 6/1998 de 13 de Abril, sobre Régimen de Suelo y Valoraciones y la Ley 9/2001 de 17 de Julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

Las determinaciones del Plan General se desarrollan en los documentos marcados en la legislación urbanística, por lo que el Plan contiene:

- a) Memoria.
- b) Estudio de viabilidad.
- c) Informe de Análisis ambiental.
- d) Planos.
- e) Normas Urbanísticas.
- f) Catálogo de bienes y espacios protegidos.

Estos documentos se estructuran en 2 grandes bloques:

#### **Información.**

Se recoge la situación actual tanto en el aspecto urbanístico y Territorial interno como en el aspecto global dentro del ámbito regional.

#### **Descripción y Justificación.**

- Objetivos: Los objetivos perseguidos por la Revisión de Plan General referente al modelo Territorial futuro de Rivas-Vaciamadrid pueden concretarse en:

- a) Objetivos Estratégicos Territoriales.
- b) Objetivos urbanísticos generales.

- Ordenación propuesta:

Se incluye la descripción de la ordenación futura, tanto en su relación externa como interna.

Asimismo aparecen los términos cuantitativos y cualitativos de dicha descripción:

- El Estudio de viabilidad recoge tanto el soporte económico-financiero de las actuaciones previstas como el programa de planeamiento e inversiones.



## 2. MEDIO FÍSICO Y NATURAL

### 2.1. Medio Físico

El término municipal de Rivas, con una extensión total de 67.43 Kilómetros cuadrados linda directamente con el municipio de Madrid. Su borde Oeste solapa con la Cañada Real que de Norte a Sur enlazaba las tierras extremeñas con la vega del Jarama. Su territorio, se vertebró entorno a la confluencia de dos ejes fluviales menores y sus correspondientes áreas de vega: el Jarama que lo recorre de Norte a Sur y el Manzanares que entra desde el Oeste, y tras una forzada pirueta aporta su escaso caudal al del Jarama.

Sensiblemente perpendicular al Jarama transcurre otro eje; la carretera de Valencia, que llega hasta Rivas con sección de autopista y cruza el Jarama para enlazar con Arganda y proseguir hacia el Este.

En su margen izquierdo y desde el Km. 15 comienza el núcleo urbano que conecta mediante 3 pasos elevados sobre la N-III (Km.15; 17,500 y 20) que dan entrada a las "urbanizaciones", los nuevos desarrollos del P.G.O.U. de 1993, y "el casco" respectivamente.

En términos geomorfológicos, Rivas-Vaciamadrid se integra en el relieve de piedemonte, que cubre una amplia penillanura ocupada por la fosa tectónica del Tajo. El piedemonte tiene una altitud que oscila entre los 500 y los 800 metros, se inclina hacia el Tajo, y aparece rasgado por los amplios valles correspondientes a los cursos medios de los ríos serranos.

La Fachada Oeste de Madrid, definida por la cornisa de la ciudad al Manzanares, marca el límite entre el piedemonte y la llanura sagreña. La cornisa de Rivas, al Este de la Capital, marca el límite entre el piedemonte y la vega.

El núcleo de Rivas se encuentra a una altitud de 590 metros, equiparables a la de los municipios de su entorno: Coslada (621), Torrejón (585), Mejorada (578), Velilla (553).

El paisaje de la zona corresponde a un país alto y llano que, al margen del color de la tierra, recuerda a la paramera alcarreña. Yesos, o arcillas según la zona, sirven de soporte al cantorral. Los cortes producidos por el agua permiten apreciar estratos horizontales nítidos, con arcillas en su capas inferiores, grises arenas intermedias y verdosas margas en la cobertura.

Es un paisaje monótono, en que la persistente erosión fluvial ha descubierto la estructura terciaria de la meseta alcarreña, que se manifiesta en un laberinto de cuchillas y barrancos.

Los elementos que contribuyen con mayor fuerza a diferenciar el paisaje de Rivas de su entorno son, sin duda, las modificaciones del relieve natural, producidas por dos actividades opuestas:

- La extracción de piedra de las canteras, con destino a las yeserías tradicionales de la zona.

- El aporte de basuras y escombros que, durante varias décadas, se llevó a cabo en el vertedero.

A ambas transformaciones hay que sumar la alteración del cauce del Jarama, consecuencia de la extracción de áridos, que ha formado las lagunas artificiales de El Porcal y El Campillo.

La alteración sustancial del relieve y paisaje por la acción del hombre, es el principal elemento de individualidad de Rivas.

En términos de paisajes, y también de medio natural, el municipio puede considerarse dividido en cuatro áreas:

- a) La vega, que abarca el complejo del Jarama, Henares y Manzanares.

La evolución negativa de la agricultura, en un Madrid competitivamente abastecido desde otros mercados, la explotación de los áridos para la creciente actividad constructiva de la capital, la avidez de terrenos fáciles para el asentamiento de talleres, naves y almacenes, son algunos de los factores que dejaron sentir su huella en el sistema de las vegas. Pero no por ello dejaron de ser vegas y, de mantener en consecuencia un enorme potencial ecológico y medioambiental.

La explotación comercial de la vega, en una Europa con agobiantes excedentes agrarios, es hoy, dudosa. No así su valor como medio ambiental ligado a la metrópolis, a la agricultura de ocio y complementaria, y al mantenimiento como recurso de equilibrio ecológico de primera magnitud.

La extracción masiva de áridos, creó enormes cráteres y vacíos en las riberas. Gradualmente las graveras se agrietaron y el agua ocupó el espacio que antes ocupaba la grava. El Jarama se vio orlado de una serie de zonas húmedas y lagunas, las más sin recuperar, ricas en avifauna y potencial recreativo paisajístico. Justo junto al núcleo de Rivas, lindando con la carretera está la principal: la Laguna del Campillo, de algo más de 1.500 metros de longitud y unos 400 de anchura. Más abajo la gravera de Las Madres en la que se han realizado acciones de recuperación. Y éstas son solo dos de una amplia cadena.

La vega del Manzanares es más angosta y menos explotada. Es en gran parte propiedad de un único propietario; y está destinada a ganadería de lidia, con enclaves de horticultura y vivero. Es una de las pocas fincas catalogadas por el IRYDA como "manifiestamente mejorable".

- b) Los riscos, que marcan el límite entre la plataforma de yesos y la vega.

En su margen Oeste el Jarama erosionó terrenos de yeso creando potentes cortes verticales. Formó enormes riscos, de agria pendiente y marcadas gargantas, cuya arista se perfila a enorme altura: ciento cincuenta metros por encima de la vega. Una vegetación rala sobre suelos de yesos. Unas vistas extraordinarias sobre las vegas y el paisaje que se aleja hacia el Este.

La estrecha faja de riscos se abre hacia el Oeste en confluencia con el Manzanares, dejando el paso por que transcurre la carretera de Valencia.

En este punto singular la presencia del hombre es antigua. El bajo Manzanares y sus taludes abundan en restos y depósitos fósiles.

- c) El Cerro de la Casa Eulogio. Sobre los riscos que marcan la desembocadura del Manzanares. ICONA realizó una importante repoblación de pino carrasco hasta formar lo que es, hoy, la masa forestal más importante del territorio próximo, al Este de Madrid.
- d) La tierra de yesos, los terrenos planos, que se extienden desde Madrid hasta los riscos del Jarama. Esta zona no es del todo homogénea.

Mas cerca de Madrid, se despliega un terreno de bajísima calidad agronómica donde se mal defiende algún resto de olivar de antiguas explotaciones familiares en un páramo de cultivos de secano en regresión fuertemente intercalados por sombras de barbechos, ha mucho no cultivados.

Donde el abandono es más antiguo asoma el matorral (tornillo, romero, carrascas) y encinas aisladas, testigos que avisan desde raíces de antaño su antiguo carácter de monte.

A medida que la tierra de nada se aleja hacia el Este dominan más los yesos, ralea el matorral y desaparecen los vestigios de encinar. Es este hábitat el que se corta abruptamente en la arista del risco.

Sin embargo, en esta plataforma de yesos se puede leer la historia de una tenacidad.

Cientos de hectáreas, entre el Manzanares y el Jarama, presentan hoy una topografía de "manicura": suaves pendientes y perfiles ondulados sin asomo de las duras heridas que la erosión causa en este tipo de terrenos. Pese a los yesos, cientos de hectáreas están cultivadas de cereal, en regadío por aspersion.

Millones de metros cúbicos de movimiento de tierra (se habla de 40 millones frente a los 70 que se movieron para la primera apertura del Canal de Suez), cambios de cota de decenas de metros; rellenos que llegan a alcanzar los cuarenta o más metros en las gargantas Norte; una laguna, la del Campillo, ahondada y ampliada como tal aún cuando la explotación de grava que la originó había dejado de ser rentable; una potente central de bombeo; pasos todos ellos del empeño por crear la base para una ciudad autónoma que nunca llegó a ser el resultado: un medio natural expresamente modificado y mejorado en el enclave donde mayor tensión medio ambiental se produce entre el páramo yesífero, los riscos, las vegas y el Jarama.

Tres hitos aparecen como puntos claves del territorio municipal: los cerros del Telégrafo y Casa Eulogio, como mayores alturas del entorno y atalayas verdes, en ningún punto de la vega se da tal potencial de atractivo natural: los cursos de agua, las lagunas, la vega abriéndose hacia el Norte, el Sur y en abanico, hacia el oeste; la masa forestal descolgada sobre todo ello, la densidad de yacimientos arqueológicos; y, casi, la máxima accesibilidad en el vértice entre la carretera de Valencia y la que llevando a Chinchón sirve de principal conexión con la vega del Tajuña.

## 2.2. Medio Natural

### 2.2.1. Geografía

La comarca objeto de estudio se encuentra al Sureste de la ciudad de Madrid, ocupando el cuadrante comprendido entre las carreteras N-II y N-IV.

El elemento geográfico más relevante de la zona es el complejo fluvial determinado por los ríos Jarama y Manzanares que originan un amplio sistema de vegas de topografía llana formadas por fértiles terrenos aluviales. Sobre las vegas se disponen las terrazas medias y altas, especialmente a la margen izquierda del Jarama, con perfiles ondulados y formadas por depósitos de gravas, arenas y arcillas.

Paralelamente al curso de los ríos se encuentran los escarpes yesíferos, acantilados de gran potencia que marcan de forma nítida la separación entre las vegas y los terrenos de yesos y margas yesíferas característicos del Sur de Madrid. Se trata de zonas improductivas, de relieve levemente ondulado que se va haciendo más abrupto en las proximidades de los escarpes originándose entonces intensos procesos de erosión.

Ya más distantes de los ríos aparecen las amplias extensiones de margas y areniscas sobre las que se asienta Madrid, los depósitos detríticos a lo largo de las llanuras de relieve ondulado interrumpidas ocasionalmente por elevaciones aisladas.

Hacia el Sur aparecen las cuestas de subida al páramo calizo, formando una serie de taludes con fuertes pendientes.

Estas grandes unidades son las reflejadas en el esquema adjunto.

- 1.- ARENSCAS: ARENAS, MARGOSAS ARACILLOSAS CON MARGAS GRISES.
- 2.- ALUVIALES: LIMOS, ARENAS, ARCILLAS.
- 3.- YESOS Y MARGAS YESIFERAS.
- 4.- TERRAZAS FLUVIALES GRAVAS ARENAS ARCILLAS.
- 5.- MARGAS Y CALIZAS MARGOSAS BLANCAS.

## 2.2.2. Los Sistemas Ambientales

Las determinaciones de los sistemas ambientales que aparecen en la comarca se han realizado por un método de aproximación analizando en primer lugar los usos del suelo que aparecen en la amplia zona en la que se halla inserto el ámbito de estudio para, a continuación, proceder a una descripción más detallada del área que tiene como centro el término municipal e Rivas-Vaciamadrid.

En el esquema global, a escala 1/50000 se cartografiaron las siguientes unidades en el P.G.O.U. de 1.993:

- Regadíos de vega y complejo fluvial.
- Regadíos en zonas altas.
- Secanos con tendencia a continuar.
- Olivar.
- Repoblación de pintar sobre yesos y margas yesíferas.
- Repoblación de pintar sobre calizas, areniscas , y margas arenosas.
- Matorral-pastizal sobre terrenos de yesos.
- Asociación matorral-encina en cuevas del páramo calizo.
- Graveras y canteras en explotación.
- graveras y canteras abombadas.
- Áreas urbanas.

Estas unidades quedan integradas en la descripción de los sistemas ambientales que son los siguientes:

### a) Regadíos en las Vegas y Complejo Fluvial

Comprende todo el sistema de vegas de los ríos donde coexisten sotos cubiertos por frondosas (olmos, chopos, fresnos y sauces) con otros desforestados ocupados por vegetación hidrófila. En las terrazas bajas aparecen grandes extensiones de regadíos dedicados a cultivos extensivos, principalmente maíz y, en menor medida, alfalfa y otras forrajeras. Las zonas con aprovechamientos hortícolas y viverísticos quedan limitadas a una estrecha franja en la vega del Manzanares.

1. VEGAS
2. RISCOS
3. YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS
4. REFORESTACIÓN
5. CULTIVOS
6. CULTIVOS EN REGRESIÓN
7. YESOS
8. EL CAMPILLO.

b) Regadíos en Zonas Altas

Aparecen en Rivas donde se regaba por aspersión una amplia zona de la finca el Campillo, con aguas captadas de una gran balsa formada junto al Jarama, dedicada a cereales y alfalfa.

c) Secanos Viables en Terrenos de Alta Calidad Agronómica

Comprende esta denominación a las zonas de secanos de mayor calidad sembradas de cereal año tras año o mediante prácticas alternativas con barbecho semillero. Se localizan principalmente en las terrazas media y altas de Mejorada, Velilla y Arganda, tratándose en estos casos de áreas que serían muy fácilmente regables, además de algunas superficies fuera de la zona de yesos de Rivas.

d) Secanos de Regresión en Terrenos de Baja Calidad Agronómica.

Se trata de terrenos frecuentemente semiabandonados con aprovechamiento escaso, utilizando alternativas de año y vez, asentados sobre zonas de yesos o de margas y arcillas arenosas.

Con frecuencia como ocurre en la mayoría de los secanos incluidos en el término municipal de Madrid, la intensidad del aprovechamiento del suelo depende de factores locacionales económicos y sociales mucho más que de los edáficos y climáticos.

e) Olivar

Las mayores extensiones se concentran en Mejorada y Velilla de San Antonio. Se trata de plantaciones antiguas, con árboles de poco desarrollo, mal cuidados y en total abandono fitosanitario. La variedad predominante es cornicabra encontrándose también pies aislados de manzanilla.

Las producciones y rendimientos en aceite son bajísimos; frecuentemente se utilizan como zonas de esparcimiento de la población próxima a ellos debiéndose considerar también su valor como elemento típico del paisaje de la zona y su papel en la alimentación de la avifauna.

f) Huertos en precario en la cañada real Galiana

Localizados en un sector de la antigua Cañada Real Galiana, están formados por más de 100 parcelas con una superficie media de 0,1 Has. El suelo es público y, en cuanto vía pecuaria, su gestión corresponde a la Consejería de Economía y Empleo. La ocupación se inició hace unos 22 años aunque su carácter masivo no se produjo hasta hace 16. En la actualidad se halla totalmente consolidada habiéndose establecido hortelanos de forma más o menos permanente incluso levantando construcciones con carácter de vivienda.

g) Repoblación de Pinus Halepensis Sobre Yesos

Durante los años setenta y principios de los ochenta el ICONA llevo a cabo algunas actuaciones de repoblación con pino carrasco en Rivas. Estas se concentran principalmente en las zonas altas de los escarpes de margas yesíferas que se elevan sobre el Jarama y Manzanares, siendo la más importante la realizada en los llamados cerros de Casa Eulogio sobre este último río.

Estas repoblaciones, sobre suelos de baja productividad agrícola y muy susceptible a la erosión, constituyen las masa forestales más importantes del territorio.

h) Repoblación de Pinus Pinaster en Terrazas Medias

Comprende una pequeña superficie plantada de pino piñonero cerca de Mejorada, con características de parque urbano.

i) Matorral Calcícola Frecuentemente Asociado con Encina.

Se presenta en las cuestas del páramo invadiendo antiguas tierras de cultivo abandonadas en la actualidad. En general se trata de terrenos con cierta pendiente donde los procesos erosivos junto al bajo aprovechamiento ganadero han provocado la progresiva sustitución del estrato herbáceo por matorral. En cuanto etapa progresiva en la evolución ecológica tienen un valor de conservación relativamente alto.

Las especies de matorral más abundantes son coscoja, retama, tornillo, romero y algunas carrascas. Junto a ellas aparecen ocasionalmente encinas aisladas, lo que señala su progresiva evolución hacia el encinar que debió ser.

j) Matorral Gipsícola

Como en el caso anterior pero en terrenos de yesos. Aparecen el espliego, retama, tomillo, romero y aliagas asociados al más típico matorral gipsícola. Aquí no aparece la encina ni ningún otro elemento arbóreo, lo que pone de manifiesto las durísimas condiciones ecológicas, siendo frecuente su uso como cotos de caza.

k) Ecosistemas Sobre Yesos Degradados por Procesos Erosivos

Se trata de áreas de yesos con cierta pendiente localizados en Rivas. Son zonas impermeables que realizan el drenaje de las precipitaciones por escorrentía superficial dando lugar a procesos erosivos graves. Se trata de suelos de muy baja productividad agrícola, agravando la situación la falta de cubierta vegetal. Ecológicamente suponen un avanzado estado de degradación y paisajísticamente son más bien negativos.



l) Cornisa y Cortadas de Alto Valor paisajístico

Se engloban aquí las cornisas que se elevan sobre los ríos del Jarama y el Manzanares en Rivas. Desde estas zonas se tienen amplias vistas sobre el valle del Jarama y son a su vez elementos de visualidad notable que dominan el paisaje de toda la comarca.

Se trata pues de elementos de muy alta fragilidad paisajística en los que además hay que destacar las comunidades orníticas, especialmente algunas rapaces, que se asientan en los escarpes.

m) Lámina de Agua

Son el inesperado resultado de algunas de las actuaciones de extracción de áridos más intensas de la zona. La inundación de los cráteres de las graveras cercanas a los ríos han dado lugar a la aparición de lagunas artificiales de cierta extensión y que ha resultado un hábitat adecuado para las numerosas especies de anátidas que se han asentado en ellas. Además estas aguas acumuladas por filtración han sufrido un cierto lavado por lo que su grado de contaminación es inferior al de los ríos siendo aprovechadas de este modo para el riego por algunas explotaciones.

n) Graveras y canteras en Explotación

Se trata de antiguas explotaciones de áridos y yesos que, una vez concluida su actividad, se ha abandonado el lugar que ocupaba.

En ciertos casos se han recuperado y no presentan ninguna degradación.

o) Graveras Sometidas a Planes de Recuperación

En la gravera de Las Madres en Arganda, la C.A.M. está llevando a cabo un proyecto de recuperación con fines recreativos.

p) Yacimientos Arqueológicos

Se adjunta plano de delimitación de zonas de yacimientos arqueológicos. Dicho plano se incorporará al documento de ordenación del Plan General, y se fijará el régimen jurídico de ese suelo en las Normas del Plan General.

### 2.2.3. Problemática resultante

La problemática de la zona se enmarca en las influencias derivadas de su situación respecto al área Metropolitana de Madrid. Esto es válido tanto para los problemas derivados de la incidencia de actividades secundarias cuanto para el sector primario que resulta directa o indirectamente afectado.

La urbanización espontánea e ilegal y por consiguiente falta de la más elemental ordenación, es frecuente en la zona, particularmente en el término municipal de Mejorada, degradando terrenos de cultivo y su paisaje.

Fenómeno con la misma naturaleza de espontaneidad pero sobre terrenos públicos, cual es una vía pecuaria, se produce en la ocupación por huertos en precario e incluso edificaciones permanentes sobre la Cañada Real Galiana, aunque el fenómeno afecta a otros espacios públicos como márgenes de ríos y suelos de propiedad dudosa.

Este doble hecho pone de manifiesto el hambre de tierra existente entre la amplia población emigrante de Madrid, lo que, bien conducido, puede constituir una magnífica oportunidad para la recuperación y mejora del inhóspito paisaje típico de la zona yesífera del Sureste, mediante una oportuna parcelación urbanística condicionada a un determinado tratamiento dirigido de las parcelas o bien promoviendo polígonos de huertos metropolitanos, con el doble fin de satisfacer la demanda de ellos y de atribuir una función a espacios residuales amorfos.

La ocupación de suelos productivos de vega por naves industriales, afecta a importantes áreas de la del Jarama, lo que añade a la pérdida de este valioso recurso natural la degradación paisajística y una evidente disfuncionalidad en la ordenación del espacio.

También se observan en las zonas vertidos espontáneos de basuras y escombros en el paisaje. Otros vertederos oficiales se ubican en zonas permeables o de recarga de aguas subterráneas produciendo su contaminación.

La falta de espacios de ocio al aire libre para la población madrileña supone una invasión salvaje del medio. La red fluvial ofrece una magnífica oportunidad para este uso en la zona donde las condiciones climáticas invitan a buscar el frescor de los cursos de agua. Las previsiones en materia de recuperación de márgenes por parte de la C.A.M. además de proponerse su regeneración ecológica va en este sentido.

El término municipal de Rivas reúne unas inmejorables condiciones para la oferta de ocio al aire libre gracias a dos circunstancias que concurren en él: la confluencia de los ríos Jarama y Manzanares y las enormes superficies de agua que ocupan las graveras agotadas. En esta confluencia coinciden también las carreteras N-III y la que conduce a Chinchón y demás pueblos de la vega del Tajuña lo que, unido a la proximidad de la laguna-gravera del Campillo y otras inmediatas, las convierte en un punto privilegiado para usos de esparcimiento compatibles con la calidad ambiental del medio.

#### **2.2.4. Criterios aceptados por la C.A.M. en relación con la ordenación del medio físico**

Desde que en 1975 se aprobó el Plan Especial de Protección del Medio Físico, la Comunidad Autónoma de Madrid viene aplicando una serie de criterios en relación con la conservación, mejora, recuperación y puesta en valor del

territorio y sus recursos naturales. Estos criterios se han venido manifestando en las directrices dadas para la redacción del planeamiento municipal y su posterior gestión, en la Ley del Territorio y muy particularmente en las Directrices de Ordenación Territorial.

Los más importantes de estos criterios se pueden concretar en los siguientes puntos:

- Excluir los espacios valiosos desde el punto de vista ecológico, productivo y/o paisajístico del normal desarrollo urbanístico. Estos espacios básicamente se refieren a los bosques y zonas arboladas, los ecosistemas fluviales, las vegas de los ríos, y las zonas de geología y/o geomorfología notable.
- Corregir y evitar la contaminación del suelo, aire, agua, ruido y visual.
- Conservar y potenciar los paisajes sobresalientes por emisión o recepción de vistas.
- Recuperar las márgenes de los ríos incluyendo las graveras localizadas en las vegas y terrazas.
- Mantener la superficie agraria útil, criterio este que parece en revisión últimamente dada la propuesta de la C.E.E. para subvencionar el abandono de tierras de cultivo debido a los enormes excedentes agrícolas.
- Potenciar los usos sociales del suelo: recreativos, agricultura lúdica( huertos metropolitanos, etc.), creación de paisajes, etc.

La mayor parte de estos criterios son de aplicación a la zona de estudio. De acuerdo con ellos y con lo que parece razonablemente viable se han formulado las propuestas de ordenación de la zona de estudio.

Como señala el documento de Estrategia Territorial para el Sureste Metropolitano, el medio físico del área ha sido el receptor de los desechos de Madrid, tanto aguas residuales como vertidos sólidos. Este hecho, unido a la escasa pluviometría de la zona, dificulta la regeneración natural tras una agresión ambiental, lo que ha conducido al deterioro de los espacios libres.

El decreto 27/1999 de 11 de Febrero y publicado el 3 de Marzo en el B.O.C.M. aprueba el Plan de Ordenación de los Recursos Naturales del Parque Regional entorno a los ejes de los cursos bajos de los ríos Manzanares y Jarama (Ley 6/1994) encontrándose en proceso de elaboración un Plan Rector de Uso y Gestión para la zona.

Como actuaciones medioambientales concretas, la Consejería de Medio Ambiente está pilotando o ha concluido:

- La recuperación ambiental y acondicionamiento para el uso recreativo de la laguna de las Madres, dentro del Plan Coordinado de Actuación

para la recuperación de márgenes de la Comunidad de Madrid (1989 a 1990).

- La limpieza y restauración de márgenes de los ríos Manzanares y Jarama, a su paso por Rivas, Velilla y Arganda, del arroyo Culebro y de la Laguna del Campillo, (1990), así como la adecuación ecológica de los ríos Jarama y Manzanares, y el acondicionamiento paisajístico y recreativo de la Laguna del Campillo.
- Tratamientos forestales de repoblación en Arganda, Cañada Real de las Merinas, y el Carrascal.
- La Construcción en Rivas de una estación de la Red de control de Calidad de las Aguas (RECCA).
- Sellado de los puntos negros de vertido de Rivas (1989).
- Dentro del programa de recuperación de áreas degradadas estaba prevista la limpieza de la zona, a lo largo de los años 1990 y 1991.

Los yacimientos arqueológicos constituyen elementos singulares dentro del medio natural. El primer yacimiento excavado con cierta intensidad fue "el Cogosto", donde se descubrieron en 1966 vestigios prehistóricos, tales como fósiles, esqueletos animales, instrumentos de piedra y restos de una tumba circular. El Plan General de 1985 aporta la adjunta aérea de distribución de yacimientos arqueológicos.

ESCALA 1:100.000

### **ÁREA DE DISTRIBUCIÓN DE YACIMIENTOS PALEOLÍTICOS**

FUENTE: CARTA ARQUEOLÓGICA DE ALCALÁ DE HENARES Y SU  
PARTIDO - DIMAS FERNÁNDEZ GALIANO-1976

1. YACIMIENTO PALEOLÍTICO DE SUPERFICIE
2. YACIMIENTO DE SUPERFICIE DEL PALEOLÍTICO INFERIOR CAMINO DE VICALVARO AL PUIL.
3. YACIMIENTO MUSTERIENSE EN CERCANÍAS DE ESTACIÓN DE MONTARCO.
4. YACIMIENTO MUSTERIENSE DE SUPERFICIE EN CAMINO DE RIVAS DE JARAMA HACIA VACIAMADRID.
5. YACIMIENTO MUSTERINESE DE SUPERFICIE EN CAMINO DE SALDMEDINA A VACIAMADRID.
6. YACIMIENTO EN EL KM. 19 DE MADRID- CASTELLÓN.
7. YACIMIENTO MUSTERIENSE EN LOS CERROS DEL PIUL.

### 3. POBLACIÓN Y SOCIEDAD

#### 3.1. Historia

La existencia de poblamientos en los cursos bajos del Jarama y el Manzanares está datada desde el paleolítico inferior. Al paleolítico superior corresponden los hallazgos de los areneros de Vaciamadrid, Arganda y Mejorada del Campo. El poblamiento fue continuo, como lo prueban los restos neolíticos de Arganda. Las invasiones celtas (del 1000 al 600 a.c.), suponen la llegada de un pueblo conocedor del hierro, que ocupó los valles del Manzanares y Jarama, construyendo castros fortificados. El papel de la zona bajo la dominación cartaginesa y romana no fue importante, ya que se encontraba alejada de las principales ciudades carpetanas, (Sigüenza, Segovia, Toledo), única cultura de importancia en la región central. El área si jugó un papel como lugar de paso de ejércitos invasores. Así durante las guerras sertorianas se produjeron combates en el entorno de Perales del Río. Se han encontrado monedas romanas en Vaciamadrid y en núcleos de su entorno. En Arganda se descubrió una lápida dedicada a las Ninfas Varcilenses y otros hallazgos testimonian la presencia de la colonización romana.

La toponimia de los núcleos actuales permite reconocer la huella de sucesivos pobladores:

##### **Arganda:**

El topónimo tiene dos acepciones. Una la derivada de los vocablos celtas "arganto" o latino "argento", que podría traducirse por brillante.

Otra la derivada de "arki", blanquecino, que puede relacionarse con el color de la caliza de la zona.

##### **Coslada:**

Del celta "coslo", avellanar.

##### **Rivas-Vaciamadrid:**

Rivas puede derivar de "Ripa", orilla, margen de río, o de "Riba" pendiente entre un campo superior y otro más bajo.

Vaciamadrid, en el siglo XV era "Masal Madrid", derivado de un topónimo árabe traducible como dehesa o parador de Madrid.

##### **Velilla:**

Cuyo antiguo nombre era "Billellum", velar, vigilar.

Cuando en 1785 se produce la reestructuración administrativa del país, Rivas-Vaciamadrid es incluida en la intendencia de Madrid, junto con otras 20 entidades. A partir de ese momento Rivas ha guardado una relación administrativa con Madrid, municipio al que estuvo vinculada en las divisiones administrativas de prefecturas (1801) y provincias (1822 y 1833). Esta relación supone una pervivencia de las partijas medievales ya que, desde la repoblación de la zona, Vaciamadrid estuvo incluida en el alfoz de Madrid.

El Área Metropolitana, creada en 1913, incluía Ribas del Jarama; situación que se mantuvo en la delimitación de 1965.

En su aspecto actual Rivas-Vaciamadrid es un núcleo de nueva colonización, ya que los primitivos pueblos desaparecieron durante la Guerra Civil de 1936.39, como consecuencia de los combates por el control del cordón umbilical que la carretera de Valencia significaba para Madrid.

La historia de Rivas comienza en la posguerra, y está ligada a dos elementos clave:

- La actuación de la Dirección General de Regiones Devastadas.
- Los avatares de la formación del suburbio y del crecimiento madrileño.

Regiones Devastadas reconstruyen Rivas, y es responsable de la configuración del Casco Urbano. Esta circunstancia es de extraordinaria importancia como elemento diferenciador de Rivas respecto a los núcleos de su entorno, ya que Rivas no sólo es un pueblo planificado desde su origen, sino que nace imbuido de ideología, con una organización física y una tipología edificatorias marcadas por el sello de Regiones Devastadas. No obstante, con ser importante la actuación de colonización, ha tenido más peso en su evolución posterior la estructura de la propiedad del suelo, ligada al proceso de consolidación de la aglomeración madrileña.

El Plan General de Urbanización de Madrid de 1946, se extendía sobre los 29 municipios del alfoz, y diseñaba una estructura de núcleo central limitado y cerrado (1.800.000 hbs.), y una corona periférica de unidades autónomas (2.000.000 hbs) separadas entre sí y del núcleo central por anillo y cuñas verdes.

Coslada y Vicálvaro constituían los límites orientales de la constelación de ciudades, su proximidad al núcleo de Rivas introducía un elemento de tensión urbanística en el municipio, que se tradujo con el tiempo en la idea de crear en Rivas un núcleo satélite. La formación de una nueva ciudad estaba favorecida por la concentración y tamaño medio de la propiedad del suelo, y la expectativa de desarrollo urbanístico contribuyó sin duda a reforzar la concentración de propiedad. Según datos de 1985, sólo 55 propietarios reunían en sus manos la propiedad de todo el término municipal, siendo 120 has. el tamaño medio de propiedad.

Las fincas no solo están concentradas en pocos propietarios, sino que cada propietario suele tener varias fincas en contigüidad, con lo que la concentración es física y jurídica.

El crecimiento de Madrid demostró con celeridad que la realidad rebasaba ampliamente las posibilidades organizativas de la Administración Urbanística. La Comisaría y los organismos que la sucedieron, no eran capaces de encauzar la mancha chabolista del suburbio madrileño, y la capacidad de producción de vivienda incumplía las sucesivas programaciones. En este contexto no cabía pensar en un nuevo núcleo satélite, alejado de la ciudad central. Se repite entonces en Rivas un fenómeno típico del crecimiento de Madrid

desde el XIX, que es la expulsión de actividades no deseadas, poco rentables o incompatibles con la aglomeración principal, a los municipios de los bordes. En este caso la actividad expulsada fue el vertido de basura. Hasta hace escasos años, el vertedero de Rivas ha sido el más importante de la provincia y el punto principal de vertido de Madrid hasta la entrada en servicio del vertedero de Valdemingómez.

La presencia del vertedero ha sido, posiblemente, un factor disuasorio para el crecimiento de Rivas. En el momento de máxima expansión de la aglomeración madrileña, Rivas se mantuvo estacionaria, al margen del crecimiento residencial e industrial de Madrid, y a pesar de que dicha expansión alcanzó a Arganda y otros municipios más lejanos, o con menos accesibilidad que Rivas.

Las series de población son ilustrativas al respecto:

Municipios	Censo de 1960	Censo de 1970	Censo de 1980	Censo de 1986	Censo de 1991	Censo de 1996	Censo de 1998
Madrid	2.269.931	3.146.071	3.368.466	3.058.182	3.010.492	2.866.850	2.881.506
Arganda	6.277	11.876	20.456	23.872	26.113	29.224	29.767
Coslada	2.695	13.412	44.158	64.826	73.866	76.001	73.732
Mejorada	2.340	3.498	7.587	11.550	13.596	14.677	15.186
Rivas	1.207	1.007	810	5.976	14.863	22.620	24.777
Velilla	1.036	1.490	1.594	1.830	2.344	4.597	5.137

Fuente: Anuario Estadístico C.A.M. 2.000 y Ayuntamiento de Rivas Vaciamadrid

Sin embargo, apenas Madrid comenzó a remontar los efectos del reajuste de los setenta y a encuadrarse en las pautas urbanas de la sociedad post-industrial el municipio de Rivas fue testigo de justamente lo contrario. Ha tenido un crecimiento residencial fuerte y sostenido, de nuevo cuño, muy diferenciado del normal de su entorno; con unos niveles de calidad residencial nítidamente más altos que los que caracterizaban a la Corona Este y para una población cuyo perfil socio-económico difiere notablemente del de Arganda, Velilla, Mejorada y demás municipios de la zona.

Cuando, tras muchos avatares, se aprobó el Plan General de Rivas de 1985, no se preveía que las cosas fueran a ser como han sido. Aún sin vencer el primer cuatrienio, se gestionó y desarrolló todo el suelo urbanizable programado que se comercializó de inmediato. La mayoría de las viviendas se concluyeron o iniciaron en los primeros años. Rivas ya no es un pequeño núcleo aislado.

Pero no sólo en Rivas han ocurrido y están ocurriendo cosas.

La condición real de los barrios periféricos del Este de Madrid capital cualificó a la baja ese borde de la ciudad. El Plan General de Madrid y, aún más las actuaciones realizadas y en proyecto, alteran esa condición de periferia marginada. El vacío de antaño es, campo de oportunidades. El Este de Madrid se ha orlado en un claro proceso re-equilibrador, de una importante serie de actuaciones que lo vertebran, incrementan su conectividad y accesibilidad, impulsan hacia arriba la tendencia de sus equipamientos y dotaciones y acumulan en él las principales macro-infraestructuras e instalaciones de contacto entre la metrópolis y los mercados nacionales e internacionales.



El este de Madrid ya no es lo que había tras Palomeras, Vallecas y Vicálvaro. Es un espacio con oportunidades radicalmente nuevas. Una potencialidad territorial.

Las extensiones cuasi esteparias, el antaño desdeñado bajo Manzanares, el lumpen-Jarama de Ferlosio, las heridas de las graveras pueden ser, materia prima de primera magnitud en un marco de comprensión metropolitana. De nuevo, más al Este, el vacío es, o puede ser, oportunidad.

### 3.2. Planeamiento

Los antecedentes del desarrollo actual de Rivas, hay que buscarlos en el Plan General del Área Metropolitana de 1963, que daba para Rivas, como para el resto del alfoz, unas determinaciones bastantes generales.

A Rivas se le asignaba una función de esparcimiento y recreo, con un techo poblacional de 5.000 habitaciones en el año 2000, y prohibición de localizar industrias en el término municipal.

En 1965 se aprueba el Plan de extensión, que proponía un pequeño ensanche en trono al núcleo de reconstrucción.

A partir de ese momento el planeamiento del término municipal entra en una fase compleja y azarosa.

En 1972 el Ayuntamiento redacta y aprueba un Plan General que remite a COPLACO con fecha 3.8.1972. En Noviembre de aquel año, la Corporación municipal da por aprobado definitivamente el Plan General, al considerar que se ha producido silencio administrativo positivo. El 29.11.1972, COPLACO acuerda la denegación del Plan, invalidando la consideración de aprobación por silencio positivo. El Ayuntamiento y parte de los propietarios afectados, recurren la denegación en alzada ante el Ministro de la Vivienda, recurso que es desestimado con fecha 28.6.1973. La resolución ministerial es recurrida ante la Audiencia territorial, que confirma la denegación del Plan. El 10 de Febrero de 1977, el Tribunal Supremo estima un recurso de apelación, y aprueba definitivamente el Plan General, cuya publicación no se produce hasta el 4 de Agosto de 1978. se da así la circunstancia de que un Plan General redactado con la ley del Suelo de 1956, entra en vigor más tarde que la publicación del texto refundido de la Ley del Suelo de 1975.

COPLACO, vista la calidad del Plan General, exigió una serie de documentos complementarios, que incluían la definición de los sistemas de actuación, sistemas generales, poligonación y estudio de tráfico. El Plan General se aprobó definitivamente en Diciembre de 1979, manteniendo graves problemas de conexión viaria con la N-III, de infraestructuras y de programación.

El Plan General se empezó a desarrollar por planes parciales desde que se produjo la sentencia favorable del Tribunal Supremo, aunque la aprobación definitiva del planeamiento parcial no se produjo hasta Diciembre de 1979.

Los Planes tramitados y aprobados en desarrollo del Plan General de 1979 son:

**a) Planes parciales residenciales**

Pablo Iglesias	939 viviendas	(5.12.1979)
Valdelázar	3.430 viviendas	(5.12.1979)
La Partija	578 viviendas	(20.5.1982)
Santa Marta	1.970 viviendas	(17.6.1982)
Los Pinos	1.291 viviendas	(17.11.1981)
Rivas Sur	2.200 viviendas	(28.1.1982)
Rivas de Jarama	2.755 viviendas	(28.1.1982)
Colina del Lago	2.537 viviendas	(8.10.1981)

**b) Planes parciales industriales**

Santa Ana	(17.6.1982)
Los Migueles	(16.6.1982)

En conjunto los planes parciales desarrollaban suelo para 15.701 viviendas, y movilizaban 758 Has, de las que un 75% se dedicaban a vivienda.

Tanto los planes parciales más antiguos, como los que inician su tramitación con posterioridad a la aprobación definitiva por COPLACO del Plan General, tienen en común los problemas de tramitación, ya que los acuerdos de aprobación definitiva fueron dejados en suspenso, o condicionados a tramitación de modificaciones de planeamiento general.

Las Directrices de Planeamiento Territorial para el área metropolitana, redactadas por COPLACO y aprobadas en 1981 como paso previo para la Revisión y Adaptación del Plan General del Área Metropolitana, señalaban el control del crecimiento urbano como uno de los objetivos prioritarios par la zona.

El Plan General de 1985 formulaba en su información urbanística, un análisis del suelo ocupado y vacante (con datos de Junio de 1983), representativo del resultado de la masiva movilización del suelo.

En aquel momento solo dos planes parciales, Valdelázar y Pablo Iglesias, habían llevado a término urbanización y construcción. De ellos la Cooperativa Pablo Iglesias estaba concluida y ocupada, y en Valdelázar estaba construido y ocupado un 60% de la capacidad total, y en construcción un 17%.

El resto de los planes parciales estaban vacantes en su totalidad, y suponían una reserva de suelo con capacidad para 9.332 viviendas, cifra a todas luces desajustada con los 821 habitantes que constituían la población de derecho según el Padrón de 1983, y con los 7.000 habitantes de techo poblacional considerando las cooperativas en marcha. Otro tanto cabía decir del suelo industrial.

Como consecuencia del manifiesto desfase entre la realidad y las previsiones del planeamiento, el Consejo de gobierno de la comunidad Autónoma de Madrid acordó suspender la vigencia del Plan General de Ordenación en todo el territorio Municipal, excepto en el suelo de los planes parciales Valdelázar, La Partija y Santa Marta. Se redujo así la capacidad del Plan en un 50%. el 23 de Julio de 1984, la Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente instó al Consejo de Gobierno para tramitar con carácter Urgente unas Normas

Subsidiarais, que no llegaron a entrar en vigor por la rápida aprobación definitiva del Plan General objeto de revisión.

El Plan de 1985 es un planeamiento nacido durante la crisis económica y redactado con la intención de cortar de raíz un proceso de planeamiento irracional y frenético. Es lógicamente, un Plan restrictivo en la clasificación de suelo, que ordena como suelo urbano los planes parciales de Valdelázar, La Partija y Santa Marta, alguno de los cuales se encontraban ya en un proceso rápido de colmatación; y clasifica dos sectores de suelo urbanizable programado, y dos de suelo no programado.

Los sectores programados eran:

- a) Santa Mónica, de uso residencial con capacidad para 1.199 viviendas.
- b) Santa Ana, de uso industrial, que ha sido desarrollado por SEPES.

En cuanto a los sectores de suelo urbanizable no programado eran:

- a) Ampliación del casco urbano, con capacidad para 650 viviendas.
- b) Ampliación de suelo industrial.

El Plan estructuraba el municipio en dos partes:

- El núcleo de Rivas, con una pequeña extensión de suelo urbano y una cierta capacidad de expansión residencial e industrial en suelo urbanizable no programado.
- El conjunto de las urbanizaciones más el Polígono Industrial de Santa Ana, al otro extremo del pueblo. Este núcleo se limita, casi a agregar los Planes Parciales ejecutados, en ejecución o con gestión avanzada y garantías de ejecución.

El diseño resultante en el nuevo núcleo muestra tres áreas nítidamente distintas:

- Las dos cooperativas iniciales cada una con un trazado autónomo y poca relación entre sí.
- El conjunto de los demás Planes Parciales, mejor entrelazados pero con algunos rasgos muy marcados.
- El núcleo urbano inicial de Rivas, que el Plan arroja con sectores de nuevo crecimiento, reforzando su presencia en el esquema territorial. El Plan General de Rivas de 1985 muestra:
  - Una deliberada voluntad de sus redactores por "aislar el fenómeno", cauterizando el perímetro y dificultando sobremanera la posible extensión del viario allende los límites de lo estrictamente programado.
  - Una extraña distribución de Sistemas Generales, casi todos exteriores y casi todos en el lado con menor presencia de población, dado que los Sistemas Generales se ubican en gran medida sobre suelo que no estaba en el ámbito de los Planes Parciales asumidos y gravitó casi todo hacia el núcleo anterior de Rivas.

Rivas experimentó a mediados de los ochenta, un auge fortísimo del mercado inmobiliario, en aquel momento recesivo en el resto del área metropolitana. En parte esta situación atípica en relación al entorno, se debe a la especialización del mercado de Rivas en un producto, la vivienda unifamiliar adosada, que hasta esos años no entran con fuerza en la escena inmobiliaria española. La demanda fue lo bastante intensa como para colmatar los planes parciales De Santa Marta, y La Partija, poner en mercado y agotar el suelo urbanizable programado, y obligar a programar el suelo no programado.

En suelo industrial el ritmo de construcción no ha sido tan intenso. Se ha urbanizado el sector de suelo urbanizable, previsto, que va ocupándose a un ritmo razonablemente intenso y se ha programado el suelo no programado previsto.

En lo referente al suelo residencial ordenado en el P.G.O.U. del año 1.993, se prevé la consolidación de las operaciones que están en marcha (Sectores 2, 4, 6 y Ámbitos 2 y 3), con mayor extensión, las nuevas operaciones al Norte y Noroeste que conformarán este frente de la ciudad, con distintas densidades y tipologías. Esta oferta residencial responde a un crecimiento "vegetativo": moderado aumento de la población y descenso del número de habitantes por vivienda, consecuencia del cambio de hábitos y del aumento de la calidad de vida.

La vivienda protegida seguirá siendo una de las apuestas principales del nuevo PGOU, de tal forma que los nuevos desarrollos residenciales tendrán una fuerte competencia de vivienda acogida a algún régimen de protección (50% suelo) de tal forma que se permita el acceso a los sectores de población más desfavorecidos.

Rivas es un municipio dinámico. Entre los Censos de 1970 y 1991 su parque residencial se incrementó en un 1770 %, uno de los crecimientos más altos de la Comunidad de Madrid, coincidiendo con la urbanización y construcción de Rivas Urbanizaciones. El Plan General de Ordenación Urbana vigente contemplaba un incremento del parque residencial de:

- 650 viviendas en suelo urbanizable en ejecución
- 5.600 viviendas en suelo urbanizable programado
- 3.300 viviendas en suelo urbanizable no programado

Elo supone una capacidad residencial de 9.550 que, unido a la capacidad remanente del suelo urbano, sitúa el techo residencial del Plan en torno a las 10.000 viviendas, sin considerar los ajustes de la capacidad residencial derivados de las horquillas asignadas a las distintas ordenaciones tipo o de los factores de ordenación previstos para viviendas sujetas a algún régimen de protección. El crecimiento del parque residencial previsto en el Plan General vigente supone el 143% del número de viviendas consolidado en 1991. En el año 1.999 se aprobó la Modificación Puntual nº 4 y la nº 6, y se incrementó el número en 5.485 viviendas con respecto al P.G.O.U. de 1.993

Como resumen global del desarrollo se aporta el cuadro siguiente:

## RESUMEN DE RESERVAS DOTACIONALES

### CLASIFICACION DE SUELO INCLUIDOS SIS. GEN.

CALIFICACION	URBANO	URB. EN EJECUC.	URBAN. PROGRA,	URBAN. NO PROGR.	TOTAL	SIST. GENER.
<u>DOTACIÓN O ESP. LIBRE</u>						
PARQUE EQUIPADO	41,20		62,40		103,60	103,60
PARQUE NATURAL			73,41	10,10	83,51	
JARDINES Y RECREO	52,50	7,00	50,67	6,70	116,87	20,18
JARDINES Y RECREO (IND.)			15,39	12,10	27,49	
DEPORTIVO	13,20	1,10	2,29		16,59	6,10
EQUIPAMIENTOS	25,40	2,20	15,51	2,90	46,01	17,01
INFR. TRANSPORTE	13,10	1,10	11,13	3,40	28,73	28,73
VIARIO	48,60	16,30	73,78	8,90	147,58	36,30
VIARIO INDIC.			12,99	9,60	22,59	
<b>SUBTOTAL</b>	<b>194,00</b>	<b>27,70</b>	<b>317,57</b>	<b>53,70</b>	<b>592,97</b>	<b>211,92</b>
<u>OTROS USOS</u>						
RESIDENCIAL	253,70	25,30	360,58	80,90	720,48	
PRODUCTIVO	45,40	8,10	118,30	102,50	274,30	
<b>SUBTOTAL</b>	<b>299,10</b>	<b>33,40</b>	<b>478,88</b>	<b>183,40</b>	<b>994,78</b>	<b>0,00</b>
<b>TOTAL</b>	<b>493,10</b>	<b>61,10</b>	<b>796,45</b>	<b>237,10</b>	<b>1.587,75</b>	<b>211,92</b>
<u>CONTENIDO RESIDENCIAL</u>						
VIVIENDAS TIPO	7.864,00	650,00	10.330,00	3.800,00	22.644,00	
POBLACIÓN (3/VIV)	23.592,00	1.950,00	30.990,00	11.400,00	67.932,00	

- Sistema General de Espacios Libres; aún contabilizando sólo el 80% de la superficie correspondiente a Parque Equipado se tienen 79,9 Has.: el equivalente a 11,7 m<sup>2</sup>/persona. Si se produjese la dotación al mínimo de 5 m<sup>2</sup>/persona, las reservas establecidas serían adecuadas para 159.800 personas (45.657 viviendas): el doble de lo previsto en viviendas-tipo por el Plan.
- Deportivo y Equipamientos: un total de 23,1 Has. Que equivalen a 10,2 m<sup>2</sup> por vivienda; cantidad que permite dotaciones generales que añaden casi un 50% a las exigidas con carácter local.

Otros capítulos de este documento detallan el ritmo de consumo de suelo residencial y producción de vivienda desde la entrada en vigor del Plan. En este apartado se describe la hipótesis de escenario futuro de mercado de suelo residencial y de actividades económicas con que trabaja el Plan General, y que sirve para establecer los aspectos cuantitativos de la propuesta de nuevos desarrollos. La capacidad de viviendas según planeamiento, con datos de 1995, recogida en el PRET para la pieza Este (incluyendo Arganda) se situaba en torno a las 55.000 nuevas viviendas, de ellas un 80% en el municipio de Madrid. Esta cifra se modifica al alza como consecuencia del incremento de la oferta de suelo residencial contemplada en el Plan General de Arganda, recientemente aprobado, del aumento del techo residencial

derivado de la modificación Puntual nº 4 del Plan General de Rivas y de los ajustes introducidos en el documento para aprobación definitiva del Plan General de Madrid de 1997, por lo que la capacidad residencial de la pieza del Este puede estimarse en torno a las 63.000 viviendas.

El Plan Regional de Estrategia Territorial contempla además la siguiente previsión de nuevas viviendas en las UDES del Corredor del Henares más cercanas a Rivas:

- Coslada: 7.988
- San Fernando: 5.334
- El Negralejo: 2.500
- Mejorada: 9.614
- Velilla: 468

En su conjunto las UDES del primer tramo del Corredor del Henares aportan al mercado de suelo del este metropolitano casi 26.000 viviendas.

En un contexto como el de la región de Madrid no cabe que el planeamiento ajuste su capacidad residencial a las tendencias demográficas de la población existente en el municipio.

El escenario futuro de la demanda de suelo residencial en Rivas, como en cualquier otro municipio metropolitano, está vinculado en gran medida a los procesos de dispersión y expansión que viene experimentando en los últimos quince años el sistema urbano plurinuclear y relativamente denso del centro regional. Los estudios sobre vivienda en la región de Madrid, tanto los que apoyan el PRET como los contenidos en anteriores Directrices regionales, muestran que las necesidades de vivienda en la CAM fluctúan entre las 32.500 unidades/año y las 41.000 unidades/año, según el escenario considerado, en especial en lo que respecta a los movimientos migratorios. Aún cuando la estructura demográfica de la población tienda a la estabilidad, y el saldo demográfico se acerque a cero, el saldo de hogares continua siendo positivo, en parte debido a la mayor presencia de hogares unipersonales. La tasa de reposición de viviendas mantiene una tendencia al alza, como consecuencia de la edad y características del parque en los núcleos más densamente poblados de la región, a los procesos de terciarización en el núcleo central y en la primera y segunda coronas metropolitanas y a la demanda de mejores estándares residenciales.

Los datos del documento sobre La vivienda en Madrid, redactado por la Consejería de Política Territorial en 1995 – y el más reciente de los publicados sobre el tema, al no ser aún público el Plan Regional Sectorial de Vivienda – muestran unas necesidades de vivienda en el municipio de Madrid de 15.000 unidades/año, y una necesidad en el Este metropolitano variable entre 2.800 y 4.400 unidades/año. Por su parte el documento de Bases del Plan Regional de Estrategia Territorial evalúa su objetivo de capacidad residencial para el Este en 60.000 nuevas viviendas.

Evidentemente, en un mercado abierto y cambiante como es el regional, no es fácil analizar el municipio de origen de la demanda de viviendas satisfecha en un determinado ámbito geográfico, por lo que una distribución de la demanda estimada entre cada uno de los municipios del Este resulta extremadamente difícil, en especial si se considera que los estudios disponibles manejan ámbitos geográficos distintos para el Este metropolitano. No obstante cabe estimar en función de la evolución de los últimos diez años que Rivas debería satisfacer entre el 25 y el 30% de la necesidad de vivienda de los municipios del Este,

definiendo el Este como la pieza comprendida entre el municipio de Madrid, el Jarama, la N-II y la N-IV. La necesidad estimada para dicha pieza durante los próximos diez años, en el escenario intermedio de los contemplados en La vivienda en Madrid, se sitúa en torno a las 36.000 viviendas. En esta aproximación, y dado que las previsiones para los restantes municipios de la pieza totalizan 26.000 nuevas viviendas, Rivas debería cubrir entre 9.000 y 11.000 viviendas.

Si en vez de recurrir a una aproximación cuantitativa se formula una aproximación cualitativa, basada en mantener una densidad media en suelo urbano moderadamente baja, unas tipologías residenciales de consumo de suelo entre 100 y 500 m<sup>2</sup> por vivienda, y una presencia importante de espacios libres en el tejido urbano, cabe estimar el techo máximo de población de Rivas aproximadamente en torno a los 108.000 habitantes, que a una media de 3 habitantes por vivienda sitúa la capacidad residencial en 36.000 viviendas.

### 3.3. Asentamientos y usos en el Territorio

#### 3.3.1. Distribución de Asentamiento

El Patrón de asentamientos en el término municipal de Rivas Vaciamadrid es consecuencia de la tardía irrupción del municipio en el proceso de crecimiento regional, y de la procelosa historia de su planeamiento municipal.

Por diversas circunstancias y hasta fechas relativamente recientes, el término municipal de Rivas Vaciamadrid se había mantenido como una anomalía en el desarrollo urbano de la primera Corona del conjunto Metropolitano madrileño: el conjunto inmediato de núcleos situados en torno a Madrid y apoyados en las carreteras Nacionales.

Mientras que otros municipios con localización análoga (S. Fernando, Getafe, Leganés, Alcorcón, Boadilla, Majadahonda, San Sebastián de los Reyes...) experimentaban rápido crecimiento y transformación, Rivas permanecía fuera del tiempo. Su población, apenas unos cientos, menguaba; y, el desarrollo de su empleo era inexistente.

A inicio de los 80 las circunstancias cambiaron. Aunque los poderes públicos dudaban que sirviera para algo, autorizaron en Rivas, junto a la línea que lo separaba de Madrid, la ejecución de un cierto número de planes parciales; y permitieron una limitada expansión, no programada, junto al núcleo. Estas determinaciones se recogieron en el P.G.O.U. que entró en vigor en 1985.

Lo que ni el Ayuntamiento ni, la Comunidad Autónoma esperaban que ocurriera, ocurrió. Se desarrolló totalmente el poco suelo urbano previsto. Se tramitaron y ejecutaron todos los planes parciales programados y se comenzó la tramitación del resto.

El asentamiento residencial de Rivas pasó de apenas doscientas viviendas a cerca de ocho mil, construidas o en construcción, casi todas con propietario y la gran mayoría ocupadas por familias residentes permanentes.

El polígono industrial Santa Ana promoción del SEPES se vendió en su totalidad. Tras haberse superado los problemas que impedían al Ayuntamiento dar licencias, se han autorizado más de cien actuaciones que han dado paso a numerosas obras, en un 95% ya acabadas y funcionando.

El dinamismo del Rivas actual evidencia lo artificial de su estancamiento anterior y lo rápidamente que ha respondido a las limitadas cotas de normalidad que le fueron permitidas. La población creció cuando se le permitió hacerlo. El empleo no empezó a despegar hasta 1986, porque su posibilidad de asentamiento estaba frenada por la inexistencia de suelo urbanizado.

El Plan General de 1972 preveía un crecimiento continuo entre el núcleo original y el límite occidental del término, en contacto con el municipio de Madrid. La dilatada pugna entre COPLACO y el Ayuntamiento seccionó ese modelo, de otra parte irrealizable en aquellos años, aceptando un desarrollo cercano a Madrid e conexo con el pueblo. La evolución sucesiva consolidó ese aislamiento y acrecentó el problema.

Hechas sin fe, las trazas de asentamiento que previeron para Rivas-Vaciamadrid no se preocuparon en exceso del modelo territorial resultante. Sobre la plataforma que se eleva entre la Carretera Nacional III y los riscos se planificaron dos núcleos desconexos entre sí.

En el extremo S.E. cerca del Jarama, se autorizaba incrementar en pocos cientos de casas el núcleo original y permitir junto a él algo menos de una quincena de hectáreas de superficie industrial.

En el extremo N.E. a una distancia media de cuatro Kilómetros y medio del anterior, se autorizaba un núcleo mayor, de nueva traza. Sobre una superficie de varios cientos de hectáreas se perfilaron más de ocho mil viviendas en diversos polígonos. Las tipologías, si bien eran homogéneas en cada polígono, eran también sumamente heterogéneas en el conjunto: vivienda colectiva, en altura, de bajo costo, en COVIBAR; vivienda colectiva de tipología poco habitual, en Pablo Iglesias; vivienda unifamiliar, holgada, sobre parcela tipo de quinientos metros cuadrados, en las "urbanizaciones". Y junto a ellas áreas de dotaciones, parques y un amplio polígono industrial con capacidad para mil empleos.

Entre ambos núcleos nada, ni tan sólo un camino rodado. La conexión entre ambos, se confiaba sólo a la Carretera Nacional Madrid-Valencia.

Fuera de control, en la tierra de nadie de la cañada que marca el linde entre Madrid y Rivas, a caballo entre ambos, un desarrollo lineal de asentamiento autónomo que alinea huertas, infra-construcciones, viviendas auto construida... un mundo al margen, parte de un prolongadísimo sistema lineal que sigue extendiéndose actualmente hacia el sur y ha superado, por el Norte, la Autopista Madrid-Barcelona.

Este modelo territorial de núcleos inconexos continuó en cierto modo, una translación sobre el eje de la carretera de Valencia, de un patrón de crecimiento característico de eje radial, donde la presencia de grandes fincas



propició la construcción de barriadas aisladas en medio del campo, colgadas directamente de la carretera radial. Santa Eugenia, en el término municipal de Madrid, es un ejemplo claro de este esquema, que se hubiera repetido en Valdebernardo y otras fincas próximas de no haber abortado el proceso la revisión del Plan General de la capital. En términos de proceso de generación y características morfológicas generales, pocas diferencias existen entre Valdelázar y Santa Eugenia. El conjunto de urbanizaciones de Rivas no nace en tierra de nadie de casualidad ni obedece solo a la mayor cercanía a Madrid (de hecho la 2ª urbanización más antigua COVIBAR, está a caballo de ambos municipios, siendo la más antigua Pablo Iglesias que sí está íntegramente en Rivas Vaciamadrid), o a la presencia de grandes propiedades; nace también al deseo de volver la espalda a un núcleo con el que no se siente identificación alguna, del que solo se depende a efectos administrativos, pero que no satisface ninguna necesidad cotidiana. En toda la región, ningún municipio ejemplifica como Rivas lo falta de vinculación a espacio o territorios concretos.

El asentamiento inicial de Rivas-Vaciamadrid es de gran homogeneidad como corresponde a una fundación planificada, con una trama rectilínea nítidamente dibujada y adecuada a la parcelación soportada.

Por el contrario las urbanizaciones carecen de esa unidad estilística, a pesar de tratarse de un crecimiento ordenado desde el origen. No solo existe heterogeneidad entre las tramas de vivienda colectiva y unifamiliar, sino también dentro de los tejidos de chalets.

Sin duda una de las peculiaridades de las urbanizaciones unifamiliares de Rivas es la uniformidad parcelaria, que entra en fricción con una estructura de polígonos no siempre adecuada a la tipología de parcelas y edificios que soportan. La razón de esta disociación hay que buscarla en el planeamiento de 1972. El Plan General preveía la vivienda colectiva como tipología dominante, y esa fue la opción desarrollada por los Planes Parciales. En el momento en que comienza la urbanización y edificación, se opta por la tipología unifamiliar, más acorde con las demandas del mercado. Para resolver el conflicto de la traducción de unas condiciones edificatorias concebidas para una tipología radicalmente distinta, se tomó como unidad de conversión la parcela de 500 m<sup>2</sup>. Este tamaño de parcela representaba una repercusión por vivienda, que situaba el producto inmobiliario resultante en un precio demasiado alto para un mercado en que se cruzaban crisis económicas, falta de consolidación y carácter incipiente de la oferta de Rivas, urbanización inconclusa, etc. Por ello, buscando abaratar costes y centrar la oferta en un producto más atractivo, se mantuvo la parcela de 500 m<sup>2</sup>, pero consolidando como parcela real solo una fracción de dicha superficie manteniendo el resto como espacios comunes de la promoción. La necesidad de mantener una parcelación ficticia que, teóricamente, complementaba en contigüidad la parcela real, introducía una dificultad añadida, y fiaba la calidad del resultado a la habilidad del proyectista, y al ajuste entre la forma de la manzana y la parcelación. La solución de vivienda en hilera es enormemente rígida en cuanto a su relación con el viario, sobre todo si se trata de parcelas de frente reducido. La traza viaria de los planes parciales, perseguía una solución económica en un terreno de topografía accidentada, por lo que el trazado no era precisamente

rectilíneo, La morfología de las manzanas que hubiera funcionado sin problemas en tipología de bloque abierto, y que hubiera podido adaptarse a la vivienda aislada o pareada en parcelas de 500 m<sup>2</sup>, es claramente inadecuada para las hileras de parcela estrecha. El resultado final manifiesta este desajuste. Allí donde la manzana se adecuaba en forma y dimensiones de tipología parcelaria, o donde se han reajustado las manzanas abriendo nuevo viario, el resultado es coherente. Donde este ajuste no ha existido, han aparecido espacios comunes de dimensiones exorbitantes, formas inverosímiles y carentes de utilización, cuando no se les ha dotado de un cierto interés insertando en ellos instalaciones deportivas.

El desajuste entre trama y tipología de parcelas, se produce también aunque en menor medida, en las zonas de vivienda colectiva, cuando se ha intentado introducir artificialmente tipologías de bloque formando manzana, claramente inadecuadas al soporte.

Las zonas industriales se desarrollan aisladas de los tejidos residenciales ocupando un territorio nítidamente definido por la autovía de Valencia y el ferrocarril de FEVE.

Las dos áreas industriales corresponden a patrones opuestos, ya que mientras la más cercana al casco sigue un modelo un tanto espontáneo de ocupación del suelo, el polígono de Santa Ana se ordena con un viario en parrilla y parcelación regular.

El patrón de asentamientos descrito hasta ahora dibuja tres núcleos aislados y de bordes nítidos: Rivas-núcleo, Rivas-urbanizaciones y Rivas-industrial. Este modelo quedaría incompleto si no se añadiera un cuarto núcleo de ocupación del territorio, de bordes tan definidos como los restantes: la Cañada Real. En la actualidad la Cañada constituye una ciudad lineal, que conecta sin solución de continuidad las urbanizaciones de Rivas y Coslada. Aún cuando, como otras parcelaciones ilegales, presenta una mezcla de usos y tipologías, y tiene una presencia de huertos, su grado de ocupación y el tipo de edificación, la alejan del carácter de segunda residencia dominante entre las urbanizaciones ilegales de la provincia.

El P.G.O.U. de 1.993 soluciona o al menos intenta solucionar la inconexión de los núcleos descritos anteriormente.

Las nuevas zonas residenciales cierran por el noroeste (Sector 1) el núcleo de Rivas-Urbanizaciones, y por el este mediante los Sectores 2, 3, 4, 5 y 6 y los Ámbitos 2 y 3 se produce la conexión con Rivas-Núcleo. Asimismo junto a la N-III se produce la conexión de los núcleos industriales mediante los Sectores 7 y 8.

Estos desarrollos contemplan soluciones reales a los problemas existentes, existe un mejor diseño y ordenación de los sistemas generales que se contemplan, de tal forma que la heterogeneización de usos y tipologías se realiza de tal forma que el desarrollo propuesto se ve como una unidad completa y así se consigue lo que se propone y es el que exista una única ciudad RIVAS-VACIAMADRID.

### 3.3.2. Distribución de los usos

El modelo territorial de distribución de usos es de manchas de una cierta entidad, cuyos límites coinciden con los del planeamiento. En términos de uso solo cabe hablar de tres utilizaciones características del territorio, la residencial, la industrial, y el equipamiento especial (Ámbito 1), ya que no existen paquetes de suelo de tamaño relevante destinados a otros usos. En una lectura algo más fina, cruzando usos y tipologías, cabe hablar de ocho zonas distintas:

- a) Núcleos de colonización, de uso residencial dominante, en tipología de vivienda entre medianerías. El núcleo se prolonga hacia el este con un polígono de actuación pública, cuya trama y uso es una extensión del casco.
- b) Urbanizaciones de vivienda colectiva, en tipología dominante de bloque abierto. Su límite coincide con los Planes Parciales de Valdelázar y Pablo Iglesias.
- c) Urbanizaciones residenciales con una mayor igualdad entre las tipologías en altura y las unifamiliares. Hablamos de los Sectores 3, 4, 5 y Ámbitos 2 y 3.
- d) Urbanizaciones de vivienda unifamiliar, en tipologías diversas, aunque con mayor presencia de la vivienda en hilera. su límite coincide con los planes parciales de La Partija, Santa Marta, Santa Mónica, Sector 1, 2 y 6.
- e) Polígono industrial de santa Ana, con tipología de naves adosadas e industria aislada.
- f) Área industrial del casco, caracterizado por la mezcla de usos, presencia de talleres y diversidad tipológica.
- g) Sectores 7 y 8 con tipología de industria aislada, terciario y parque de ocio.
- h) Ámbito 1 con un desarrollo previsto de Parque Tecnológico y Universidad.

La distribución de los restante usos sigue un patrón disperso. Dado que el desarrollo de Rivas se ha producido mediante planes parciales, todas las áreas cuentan con las dotaciones exigibles según ley. La distribución de dichas dotaciones se ha hecho según las necesidades de cada Plan Parcial, lo que conduce a un cierto minifundismo, con parcelas equipamentadas poco concentradas y de reducido tamaño. La mayor concentración de equipamiento se da en el acceso de las urbanizaciones desde la N-III, donde se ha construido un complejo dotacional-administrativo promovido por el Ayuntamiento.

La distribución de usos no residenciales en las urbanizaciones es:

Pablo Iglesias	12% zona verde 10,5% equipamientos
Valdelázaro	29% zona verde 3% equipamientos
La Partija	6,61% zona verde 9% equipamientos
Santa Marta	22% zona verde 17% equipamientos

Tanto Santa Marta como La Partija incluyen en sus porcentajes dotaciones de Plan General.

**MEDICIONES SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO (EN HECTÁREAS)**

CALIFICACIÓN O ZONA	SECTOR 1		SECTOR 2		SECTOR 6		SECTOR 7		SECTOR 8		TOTAL SECTORES		SIS. GEN. NO ASIG.	TOTAL DE SIS.GEN.
	LOCAL	SIS.GEN.	LOCAL	SIS.GEN.	LOCAL	SIS.GEN.	LOCAL	SIS.GEN.	LOCAL	SIS.GEN.	LOCAL	SIS.GEN.		
<b>CALIFICACIÓN</b>														
PARQUE EQUIPADO		16,82		1,75		1,07					0,00	19,64	38,32	55,96
PARQUE NATURAL											0,00	0,00		0,00
JARDINES Y RECREO	6,07		7,08	11,57	3,82	1,91	6,74	0,43	4,82	4,58	21,79	18,49		18,49
JARD. Y REC. (INDICATIVO)	2,51		3,38						1,41		14,04	0,00		0,00
DEPORTIVO	0,95		0,72		0,62						2,29	0,00		0,00
EQUIPAMIENTOS	2,64	1,60	3,59	1,60	0,49				1,45	1,09	8,17	4,29		4,29
OCIO EXTENSIVO (INDICATIVO)											0,00	0,00		0,00
INFRAEST. TRANSPORTE	5,32	0,93	8,54	6,82	2,49	3,62	6,66	4,61	2,58	9,59	0,00	9,29	1,04	10,33
VIARIO	1,05		6,30		1,79		0,45	1,68	1,68	1,68	32,60	13,80	7,51	21,31
VIARIO (INDICATIVO)									1,53		11,12	0,00		0,00
<b>SUBTOTAL CALIFICACIONES</b>	18,54	19,35	29,61	22,91	9,21	6,60	13,85	6,72	18,80	9,93	90,01	65,51	44,87	110,38

**ZONAS CARACTERÍSTICAS**

1. INTENSIVA					14,99								14,99	
2. TRANSICIÓN			36,92										36,92	
3. PAISAJÍSTICA			28,58										28,58	
4. URBANA	7,80		4,22		5,08								17,10	
5. SEMI-EXTENSIVA	51,78		11,47		9,41								72,66	
6. PARQUE INDUSTRIAL			4,70				18,83		8,57		32,10			
7. PARQ. MIXTO ACTIVIDAD							32,96		8,35		41,31			
8. PARQUE EMPRESARIAL							16,74		28,18		44,92			
9. ACTIV. CENTRALIDAD					2,04									2,04
<b>SUBTOTAL ZONAS</b>	59,58	0,00	85,89	0,00	31,52	0,00	68,53	0,00	45,10	0,00	290,62	0,00	0,00	0,00
<b>TOTALES</b>	78,12	19,35	115,50	22,91	40,73	6,60	82,38	6,72	63,90	9,93	380,63	65,51	44,87	110,38
<b>TOTAL SECTOR</b>	97,47		138,41		47,33		89,10		73,83		446,14			

**MEDICIONES SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO (EN HECTÁREAS) DEL AR-2**

CALIFICACIÓN O ZONA	SECTOR 3		SECTOR 4		SECTOR 5		TOTAL SECTORES		SIS. GEN.	
	LOCAL	SIS.GEN.	LOCAL	SIS.GEN.	LOCAL	SIS.GEN.	LOCAL	SIS.GEN.		NO ASIG.
<b>CALIFICACIÓN</b>										
PARQUE EQUIPADO		2,20	1,16		0,96		0,00	4,32	5,19	9,29
PARQUE NATURAL	30,40		43,01				73,41	0,00		
JARDINES Y RECREO	3,17		1,81		3,72		8,70	1,69		
JARD. Y REC. (INDICATIVO)	1,35						1,35	0,00		
DEPORTIVO							0,00	0,00		
EQUIPAMIENTOS		1,60	1,45				1,45	1,60		
OCIO EXTENSIVO (INDICATIVO)	6,53		41,09				47,62	0,00		
INFRAEST. TRANSPORTE							0,00	0,80		
VIARIO	3,98				2,34		6,32	13,55		
VIARIO (INDICATIVO)	1,87			3,07			1,87	0,00		
<b>SUBTOTAL CALIFICACIONES</b>	<b>40,77</b>	<b>8,67</b>	<b>46,27</b>	<b>4,23</b>	<b>6,06</b>	<b>9,06</b>	<b>93,10</b>	<b>21,96</b>	<b>5,19</b>	
<b>ZONAS CARACTERÍSTICAS</b>										
1. INTENSIVA	52,01				16,06		68,07			
2. TRANSICIÓN			25,46				25,46			
3. PAISAJÍSTICA	16,00		41,24				57,20			
4. URBANA	15,83		8,18		7,33		31,34			
5. SEMI-EXTENSIVA							0,00			
6. PARQUE INDUSTRIAL							0,00			
7. PARQ. MIXTO ACTIVIDAD							0,00			
8. PARQUE EMPRESARIAL							0,00			
9. ACTIV. CENTRALIDAD					3,14		3,14			
<b>SUBTOTAL ZONAS</b>	<b>83,84</b>	<b>0,00</b>	<b>74,88</b>	<b>0,00</b>	<b>26,53</b>	<b>0,00</b>	<b>185,25</b>	<b>0,00</b>		
<b>TOTALES</b>	<b>124,61</b>	<b>8,67</b>	<b>121,15</b>	<b>4,23</b>	<b>32,59</b>	<b>9,06</b>	<b>278,35</b>	<b>21,96</b>	<b>5,19</b>	<b>26,93</b>
<b>TOTAL SECTOR</b>	<b>133,28</b>		<b>125,38</b>		<b>41,65</b>		<b>300,31</b>			

## RESUMEN DE RESERVAS DOTACIONALES

### CLASIFICACION DE SUELO INCLUIDOS SIS. GEN.

CALIFICACION	URBANO	URB. EN EJECUC.	URBAN. PROGRA,	URBAN. NO PROGR.	TOTAL	SIST. GENER.
<u>DOTACIÓN O ESP. LIBRE</u>						
PARQUE EQUIPADO	41,20		62,40		103,60	103,60
PARQUE NATURAL			73,41	10,10	83,51	
JARDINES Y RECREO	52,50	7,00	50,67	6,70	116,87	20,18
JARDINES Y RECREO (IND.)			15,39	12,10	27,49	
DEPORTIVO	13,20	1,10	2,29		16,59	6,10
EQUIPAMIENTOS	25,40	2,20	15,51	2,90	46,01	17,01
INFR. TRANSPORTE	13,10	1,10	11,13	3,40	28,73	28,73
VIARIO	48,60	16,30	73,78	8,90	147,58	36,30
VIARIO INDIC.			12,99	9,60	22,59	
<b>SUBTOTAL</b>	<b>194,00</b>	<b>27,70</b>	<b>317,57</b>	<b>53,70</b>	<b>592,97</b>	<b>211,92</b>
<u>OTROS USOS</u>						
RESIDENCIAL	253,70	25,30	360,58	80,90	720,48	
PRODUCTIVO	45,40	8,10	118,30	102,50	274,30	
<b>SUBTOTAL</b>	<b>299,10</b>	<b>33,40</b>	<b>478,88</b>	<b>183,40</b>	<b>994,78</b>	<b>0,00</b>
<b>TOTAL</b>	<b>493,10</b>	<b>61,10</b>	<b>796,45</b>	<b>237,10</b>	<b>1.587,75</b>	<b>211,92</b>
<u>CONTENIDO RESIDENCIAL</u>						
VIVIENDAS TIPO	7.864,00	650,00	10.330,00	3.800,00	22.644,00	
POBLACIÓN (3/VIV)	23.592,00	1.950,00	30.990,00	11.400,00	67.932,00	

Al margen de unos pocos locales menores, asentados tradicionalmente en el casco, los establecimientos y servicios existentes son parte de los que estaban previsto en los planes parciales de reciente ocupación. No es de extrañar que los servicios para los que la carencia es menor correspondan a aquellos para cuya obtención existe mayor respaldo y presión social: centro de EGB. y que los más retrasados sean aquellos que sólo se hacen viables cuando se consolida un cierto nivel de demanda residente asentada: comercio y servicios privados.

Al margen de las dos áreas industriales, la presencia de usos industriales en el resto del tejido es mínima.

Hasta que se inició la ocupación de las nuevas áreas, Rivas careció prácticamente de actividades y servicios, apenas los pocos que se congregaban en el acceso al casco desde la carretera.

En censo de 1985 no asignaba a Rivas ningún empleo permanente en zonas industriales. El asentado en zonas autónomas (Escayola Marín, accesos...) no superaría los ochenta puestos de trabajo.

De 1985 a 1988 se concedieron 45 licencias para edificios industriales. Y 32 el año siguiente para una superficie edificada total de algo más de cincuenta mil metros cuadrado (el equivalente, a unos cien puestos de trabajo). Prácticamente todas esas licencias corresponden a actuaciones en el Polígono Industrial Santa Ana, promovido por el SEPES.

En el suelo no urbanizable existen las siguientes actividades de interés:

- Fabrica de yesos Marín.
- Canteras Vaderrivas.
- 3M España
- Pacadar, vigas de hormigón pretensado.
- Campocarne, matadero general frigorífico.
- Granja Avícola, en la finca el Porcal.
- Granja Avícola, en la finca el Piul.

### 3.3.3. Tipologías Edificatorias

El núcleo de Rivas fue destruido durante la Guerra Civil sin que queden vestigios del mismo. Es presumible que su estructura urbanística fuera la común en los pueblos de la zona, en especial en los más próximos al Tajuña; y estuviese nucleada en torno a una plaza cuadrangular que quizás, contara con soportales o balconadas de madera.

Dada su escasa población, (450 habitantes en 1900) su estructura debía limitarse a un núcleo de viviendas campesinas, con portalón, zagúan y corral grande con cobertizos, y un anillo perimetral con viviendas más humildes de una planta y pajar. En toda esa zona, la construcción tradicional sigue el esquema alcarreño de mampostería en planta baja, pilares de cal y canto acusados al exterior en las plantas altas, y relleno de tapial revocado o enjalbegado. Tradicionalmente, el hábitat rural disperso tiene poca entidad en la provincia de Madrid. En el ámbito de Rivas es posible que se dieran chozos de adobe y paja.

Se da además la tipología de cortijada, casas de El Porcal, las Coronas, Peñablanca..., vinculadas a grandes propiedades rurales.

La singularidad de Rivas viene dada por su carácter de pueblo de colonización, circunstancia que comparte con otros nueve pueblos de la provincia, además de con Nuevo Baztán, que procede del ciclo de colonizaciones de la Ilustración.

Los núcleos "hermanos" de Rivas son:

Brunete  
Quijorna  
Paracuellos del Jarama  
Sevilla la Nueva  
Titulcia  
Villanueva de la Cañada



Villanueva del Pardillo  
Villanueva de Perales

De ellos Titulcia, Rivas y Paracuellos pertenecen al mismo marco geográfico. Todos los pueblos de colonización de la provincia fueron realizados por la Dirección General de Regiones Devastadas, corresponden por tanto a la inmediata postguerra, cuando las tareas de reconstrucción tenían un cierto tinte de monumento expiatorio, y no el carácter tecnocrático que adquiriría más tarde el Instituto Nacional de Colonización.

La pobreza es, quizás, el principal elemento diferenciador entre el fascismo español y el italiano. El régimen español se propuso metas ampulosas, que la realidad convirtió en operaciones modestas. Como señala Pablo Navajas en su libro "La arquitectura vernácula en el territorio de Madrid": "Los pueblos de regiones devastadas son desarrollos pequeños, no desprovistos de racionalidad y, eso sí, cargados de detalles folklóricos. Así la escurialense plaza mayor de Brunete, o las tipologías andaluzas, toledanas, o de cierto inexplicable regusto vascongado no dejan de ser chocantes, aunque los pueblos de pequeño tamaño, trazados a escuadra y en terrenos llanos, han resultado funcionalmente correctos".

El Servicio Nacional de Regiones Devastadas y Reparaciones, (mas tarde Dirección General, y luego reconvertido en el instituto Nacional de Colonización), se creó en 1938, cuando la guerra civil se encontraba en su fase central, pero no comenzó a funcionar hasta 1939, cuando el Estado tomó a su cargo la reconstrucción de los pueblos y ciudades cuya destrucción era casi total.

La tradición española de nuevas poblaciones y colonización del espacio rural es dilatada. Durante los años 40 y 50 la agricultura jugó un papel propulsor del crecimiento económico nacional, permitiendo una acumulación de capitales que permitía después el despegue industrial de los años del desarrollismo. A ese papel del sector agrícola no es ajena la política de reconstrucción y colonización. La explotación agrícola alcanzó en la posguerra una indudable rentabilidad, basada en las facilidades crediticias, la política de precios agrarios y la represión del movimiento jornalero. Muchas grandes fincas, parceladas en los años 20 y 30, volvieron al cultivo con mano de obra asalariada, y era preciso dotar de alojamiento esa mano de obra. Los poblados de colonización son, fundamentalmente, unidades de producción.

Durante la segunda mitad del siglo XIX y el primer tercio del XX, la vivienda rural había sido una de las preocupaciones teóricas de una serie de colectivos: agrónomos, arquitectos, filósofos, y existía una abundante bibliografía al respecto. Los técnicos de Regiones arrancaban con un bagaje de información importante, al que no es ajeno el trabajo de arquitectos como José Fonseca y Gonzalo Cárdenas, vinculados desde antiguo al trabajo del OPER. (Obras de puesta en riego). La tradición del urbanismo de colonización, que reaparece con fuerza en la obra del I.N.C., se ve sin embargo atemperado en la de Regiones Devastadas, por la mayor carga ideológica inherente a los años de postguerra. Substrato político, tradición urbanística, conocimiento de la cultura urbanística europea, falta de medios de toda índole, etc. se entremezclan

dando como resultado una serie de actuaciones de gran homogeneidad, acompañadas de un soporte teórico y una política de colonización, no siempre acorde con la realidad de los pueblos. Los textos de la revista Reconstrucción, órgano oficial de Regiones Devastadas permiten obtener una imagen clara de esa existencia de teorías por la tradición: "En los trabajos de reconstrucción se tiene muy en cuenta que no pierdan los pueblos su carácter típico, tanto en su ubicación como en su arquitectura", Diego Reina, teorizaba sobre la utopía: "No puede expresarse más acertadamente (...que con un Estilo Imperial) la ruta a seguir en la forma plástica que defina la nueva España Imperial a través de su concepción arquitectónica", y Antonio Cámara optaba por el higienismo racionalista: "Es difícil definir en un país como el nuestro eternamente influenciado por multitud de causas; especialmente cuando nos llama la historia con sus realidades y el progreso nos fuerza a la evolución. Las únicas limitaciones de verdad son las de clima, temperatura, régimen de lluvias, vientos y materiales".

La obra de Regiones se caracteriza por:

- a) Una tipificación clara de las viviendas, que se clasifican con arreglo a tres tipos: vivienda de labrador acomodado, vivienda de labrador modesto y vivienda de aparcerero, cuyo programa, servicios y dotación de animales estaba acotado.
- b) Un trazado cerrado formalmente, con bordes claros y emplazamiento del "centro" prefijado. Se trata de pueblos con fachada, en los que el remate de la población cara al campo suele formarse con una manzana.
- c) Son pueblos pensados para ser vistos, que ofrecen una fachada principal, normalmente enfrentados a la carretera que les sirve de acceso. (Lo que Manuel Blanco llama Arquitectura Potemkin).
- d) Son pueblos con silueta, en que la iglesia constituye el eje organizador.
- e) La estructura de la nueva población se define mediante una trama reticular de manzanas rectangulares, cuyos bordes reciben vivienda adosada de reducido tamaño, y cuyo espacio interior se compartimenta en pequeños patios. La población es una trama viaria en que se insertan elementos de relleno, y en la que el equipamiento y la plaza se agrupan empleándolos como eje de la ordenación.
- f) Las manzanas se tratan como un conjunto, proyectándose en planta y alzado, y utilizando las cubiertas como elemento de unión de las distintas viviendas.
- g) Una concepción del pueblo como suma de elementos, en cierto modo intercambiables: la plaza, la torre, el Ayuntamiento, etc., que se proyectan con arreglo a un repertorio limitado.
- h) La elaboración de un vocabulario formal de soluciones simples, ligadas a la tipología edificatoria. Cada proyecto concreto se resuelve

mediante la organización jerárquica de la fachada en ejes de composición , la incorporación del repertorio formal propio de la tipología, y la adición de elementos decorativos de carácter regional.

- i) La reutilización de modelos constructivos sancionados por la experiencia, adecuados a una mano de obra no especializada, y en los que el arquitecto oficia de maestro de obras.

Bajo su apariencia pintoresca, la arquitectura de Regiones es poco inventiva, en ella los elementos folclóricos son el maquillaje de una arquitectura simple, uniforme en todas las comarcas y altamente normalizada. La arquitectura de Regiones incorpora la experiencia del racionalismo al campo de la vivienda rural, e introduce aspectos curiosos, como es la aplicación de principios de industrialización, coordinación dimensional o serie, a un proceso artesanal de producción.

En el caso de Rivas, el núcleo original permanece, aunque las viviendas han perdido su unidad primitiva como consecuencia de las ampliaciones. El crecimiento del casco se ha realizado mediante promociones de cierta entidad, (Ayuntamiento, Autocampo, MOPU), que han reproducido la traza y tipología del núcleo primitivo, por lo que existe una identidad entre casco y ensanche.

En las urbanizaciones la mezcla de tipologías es mayor. las urbanizaciones de vivienda colectiva juegan con variantes de bloque lineal: vivienda en dúplex, vivienda pasante, bloque de doble crujía con vivienda a una sola fachada, etc. La planta de torre tiene una presencia residual. El bloque cerrado con patio interior está presente en dos manzanas. De las dos grandes urbanizaciones de vivienda colectiva, el bloque abierto simple, en torno afondo de saco y con disposición lineal de los interbloques, es dominante en "Pablo Iglesias". En Covibar domina una tipología de bloque más orgánica, que genera una mayor riqueza de espacios interbloques.

En las urbanizaciones unifamiliares se entremezclan la vivienda aislada, pareada y en hilera. Aun cuando hay soluciones de todo tipo, puede detectarse cierta evolución histórica, que marca una presencia más importante de vivienda pareada y soluciones de mayor tamaño, en las promociones recientes, una vez consolidado el mercado.

El tipo de viviendas con que se inicio el "nacimiento" del nuevo perfil de Rivas encajaba en la imagen típica: una oferta más en el mercado de periferia para cooperativas y vivienda protegida. Ligeramente mejor si acaso, pero básicamente parecida: pisos en torno a los cien metros cuadrados construidos para precios en torno a los cinco millones.

En muy poco tiempo, el perfil-tipo ha cambiado drásticamente, el mercado "ha empujado" hacia arriba a un ritmo espectacular los tamaños, las calidades y los precios.

Hoy el tipo dominante es la vivienda unifamiliar aislada o pareada de unos ciento cincuenta metros cuadrados y precio del orden de veintidós millones.

Hay precios menores (dieciséis millones) en viviendas protegidas (Ámbitos 2 y 3), pero también los hay significativamente mayores (treinta y cinco millones, doscientos metros cuadrados).

La variación cualitativa ha ido aparejada con una gran intensidad de producción.

#### EVOLUCIÓN DEL PARQUE DE NUEVAS VIVIENDAS

Año	Nº Viviendas
1.981	227
1.991	5.648
1.996	7.514

Fuente: Anuario Estadístico C.A.M. 2.000 y Ayuntamiento de Rivas Vaciamadrid

## 4. SOCIODEMOGRAFIA

### 4.1. Población

La dinámica poblacional del municipio en los años 80 tiene como base la incorporación al sistema de expansión urbana de la metrópoli madrileña, como evidencia la serie poblacional:

	1960	1970	1975	1981	1986	1991	1996	1998	2000
Pobl. de derecho	1.207	1.024	847	653	5.972	14.863	22.620	24.777	30.802

Fuente: Anuario Estadístico C.A.M. 2000 y Ayuntamiento de Rivas Vaciamadrid

Hasta 1.981 es un municipio de marcado carácter rural que perdía población paulatinamente, contrastando con otros municipios de la Corona Sur-Este y aun otros municipios de la Comunidad que estaban respondiendo no solo a la demanda de vivir, sino también a las nuevas tendencias habitacionales: preferencia por la vivienda unifamiliar o adosada en ámbitos territoriales con buen nivel dotacional; reencuentro con lo "verde" (en la parcela o mini-parcela), accesibilidad al centro metropolitano (autovía); cercanía relativa a grandes centros comerciales y espacios de ocio que hagan prescindible el recurso a la gran urbe.

Las dificultades en el desarrollo del planeamiento son sin duda la primera justificación para esa incorporación tardía pues las primeras presiones para la urbanización se remontan al año 69 cuando la Cooperativa Obrera para la Construcción de Viviendas Baratas (COVIBAR) pretende la aprobación del plan de ordenación de Valdelázar. Este proyecto, que supone la incorporación de los sindicatos al mercado inmobiliario se hace realidad a partir de 1979: después de 10 años de recursos administrativos y judiciales, se aprueba definitivamente la ordenación del Sector que engloba los P.P. de Valdelázar (3.430 viviendas en el término

municipal) y de la Coop. Pablo Iglesias (939 viv.). En el año 1.982 comienza a entregarse Pablo Iglesias y en el 1.984 Covibar.

Este sector se ubica en la linde Noreste con el municipio de Madrid e incluso el P.P. de Covibar incluía 1.006 viviendas más ya en el municipio de Madrid. De hecho, pues, mirando a Madrid, como parte de la urbanización metropolitana. Su cercanía al centro metropolitano era la primera baza para su desarrollo urbano para además de los problemas de planeamiento, lo degradado de la zona (márgenes del Jarama), proximidad al vertedero, mantuvieron al municipio al margen del fenómeno "adosados" como vivienda permanente o como segunda residencia.

Las acciones de la C.A.M. en lo que a mejora del medio ambiente se refiere y, concretamente las que afectaron a la disminución del nivel de contaminación de las aguas de Jarama y la construcción de la planta de tratamiento de Valdemingómez, hacen que la zona se revalorice como habitacional. Lo que unido a la disponibilidad de suelo no afectado por limitaciones de uso agrícola o de protección medio ambiental transforma el decadente municipio en una pujante población que plantea la incorporación total al sistema metropolitano.

	RIVAS Pobl.	C.A.M. Pobl.
1990	11.604	5.027.154
1991	14.863	4.947.555
1996	22.620	5.022.289
1998	24.777	
2000	30.802	

Fuente: Anuario Estadístico C.A.M. 2.000 y Ayuntamiento de Rivas Vaciamadrid

El problema de la urbanización recogida en el P.G.O.U. de 1993 está en la base del intenso y sostenido crecimiento demográfico, así como en la particular estructura que mostraba la pirámide de población según el Padrón de 1991. Un municipio que tenía 11.604 habit. en 1990 pasa a 22.620 en 1996 y 30.804 en el 2000, con unas tasas de crecimiento anual muy por encima de la media de la comunidad de Madrid. En 1997, 2.122 habitantes han inmigrado al municipio lo que significa el 95,5 % del incremento de población. La mayoría de la población inmigrante, (95,7%) proceden del interior de la C.A.M. Si comparamos estos porcentajes con los de los municipios de la zona u otros de la Corona metropolitana que han experimentado la colonización urbana podemos decir que el caso de Rivas se asemeja demográficamente a una situación de "re población", pero que más propiamente llamaremos proceso de transpoblación metropolitana.

Estos efectivos migrantes lo constituían fundamentalmente jóvenes parejas entre 20 y 39 años que iniciando su ciclo genésico, o bien no tenían hijos o solamente uno.

Hay que recordar que esta nueva población se asienta en las nuevas urbanizaciones que sirven de nexo de unión a los dos núcleos urbanos existentes y le afectan directamente. Hasta entonces la población se concentraba en Rivas-Pueblo y Rivas-Urbanizaciones. Esta desestructuración territorial debe desaparecer al colmatarse el territorio entre las dos zonas, la "nueva" y "la vieja". Y esto importa en cuanto que al referirnos a la clasificación de la población por sectores económicos la gran disminución en el sector agrario se debe más a la

aportación de población en los otros sectores que a la desaparición del empleo agrario en números absolutos. Es decir permanece el núcleo de Rivas con el carácter rural que mostraba en 1981 frente a las zonas de reciente urbanización y marcado carácter urbano que predominan en la estadística general y que concluyen con la excepcionalidad de Rivas dentro del conjunto de los municipios de la Corona Metropolitana.

	Agricultura		Industria		Construcción		Servicios	
	CAM	RIVAS	CAM	RIVAS	CAM	RIVAS	CAM	RIVAS
1975	1.9	51	28.6	1.6	12.6	4.4	56.9	30
1981	1.2	38.6	26.5	22.6	7.8	3.6	64.5	35.2
1986	1.0	2.1	22.2	25.6	6.4	5.1	68.3	67.2

c.5. Población ocupada por sectores económicos. (Evolución) (En 1975. Pob.activa)  
Fte. Anuario estadístico de la CAM y e.p.

#### PIRÁMIDES DE EDADES RIVAS VACIAMADRID 2.000

Edad	Varones	Mujeres	Total	% Varones	% Mujeres
0	147	137	284	0,48	0,44
1	196	225	421	0,64	0,73
2	217	197	414	0,70	0,64
3	266	201	467	0,86	0,65
4	231	238	469	0,75	0,77
Subtotal	1.057	998	2.055	3,43	3,24
5	300	243	543	0,97	0,79
6	264	282	546	0,86	0,92
7	291	250	541	0,94	0,81
8	257	257	514	0,83	0,83
9	280	252	532	0,91	0,82
Subtotal	1.392	1.284	2.676	4,52	4,17
10	254	254	508	0,82	0,82
11	253	242	495	0,82	0,79
12	237	220	457	0,77	0,71
13	248	252	500	0,81	0,82
14	277	273	550	0,90	0,89
Subtotal	1.269	1.241	2.510	4,12	4,03

Edad	Varones	Mujeres	Total	% Varones	% Mujeres
21	197	185	382	0,64	0,60
22	212	182	394	0,69	0,59
23	213	230	443	0,69	0,75
24	212	186	398	0,69	0,60
Subtotal	1.062	991	2.053	3,45	3,22
25	181	184	365	0,59	0,60
26	188	172	360	0,61	0,56
27	179	189	368	0,58	0,61
28	172	214	386	0,56	0,69
29	178	238	416	0,58	0,77
Subtotal	898	997	1.895	2,92	3,24
30	222	271	493	0,72	0,88
31	262	325	587	0,85	1,06
32	274	370	644	0,89	1,20
33	318	386	704	1,03	1,25
34	332	386	718	1,08	1,25
Subtotal	1.408	1.738	3.146	4,57	5,64
35	363	389	752	1,18	1,26
36	379	453	832	1,23	1,47
37	417	391	808	1,35	1,27
38	382	407	789	1,24	1,32
39	433	447	880	1,41	1,45
Subtotal	1.974	2.087	4.061	6,41	6,78
40	422	429	851	1,37	1,39
41	421	411	832	1,37	1,33
42	420	458	878	1,36	1,49
43	359	359	718	1,17	1,17
44	376	330	706	1,22	1,07
Subtotal	1.998	1.987	3.985	6,49	6,45
45	331	280	611	1,07	0,91
46	292	230	522	0,95	0,75
47	260	253	513	0,84	0,82
48	256	224	480	0,83	0,73
49	211	183	394	0,69	0,59
Subtotal	1.350	1.170	2.520	4,38	3,80

Edad	Varones	Mujeres	Total	% Varones	% Mujeres
56	82	88	170	0,27	0,29
57	88	72	160	0,29	0,23
58	40	47	87	0,13	0,15
59	72	59	131	0,23	0,19
Subtotal	388	336	724	1,26	1,09
60	60	59	119	0,19	0,19
61	47	28	75	0,15	0,09
62	47	46	93	0,15	0,15
63	40	51	91	0,13	0,17
64	47	54	101	0,15	0,18
Subtotal	241	238	479	0,78	0,77
65	46	52	98	0,15	0,17
66	34	31	65	0,11	0,10
67	37	33	70	0,12	0,11
68	35	22	57	0,11	0,07
69	35	50	85	0,11	0,16
Subtotal	187	188	375	0,61	0,61
70	30	39	69	0,10	0,13
71	28	32	60	0,09	0,10
72	29	28	57	0,09	0,09
73	14	25	39	0,05	0,08
74	17	22	39	0,06	0,07
Subtotal	118	146	264	0,38	0,47
75	19	25	44	0,06	0,08
76	14	25	39	0,05	0,08
77	18	24	42	0,06	0,08
78	15	16	31	0,05	0,05
79	13	16	29	0,04	0,05
Subtotal	79	106	185	0,26	0,34
80	4	24	28	0,01	0,08
81	5	16	21	0,02	0,05
82	8	12	20	0,03	0,04
83	3	20	23	0,01	0,06
84	8	11	19	0,03	0,04
Subtotal	28	83	111	0,09	0,27



Edad	Varones	Mujeres	Total	% Varones	% Mujeres
91	1	2	3	0,00	0,01
92	1	2	3	0,00	0,01
93	2	2	4	0,01	0,01
94	0	6	6	0,00	0,02
Subtotal	5	20	25	0,02	0,06
95	2	2	4	0,01	0,01
96	0	2	2	0,00	0,01
Subtotal	2	4	6	0,01	0,01
<b>TOTALES</b>	<b>15.443</b>	<b>15.359</b>	<b>30.802</b>	<b>50,14</b>	<b>49,86</b>



RIVAS VACIAMADRID  
2.000

Los datos disponibles a Septiembre de 2.000 corresponden a la rectificación del Padrón municipal de habitantes a 30 de Abril de 2.000 y aunque limita las características de la población a la edad y el sexo, nos permite, sin embargo, analizar la evolución de la población y de su composición estaría en el período 1996-2000.

Sin duda el primer factor a señalar es el incremento de población que multiplica por 1,36 sus efectivos pero ello no es si no el resultado de la ocupación de las nuevas viviendas y por tanto resulta una situación previsible en el anterior P.G.O.U. El principal impacto de este incremento es el que sacude a las instancias administrativas del municipio que debe enfrentarse a las nuevas demandas de poblaciones que se multiplican en tan corto período de tiempo y cuya composición etaria sólo es conocida una vez instalada en el municipio con lo que se complica sobremanera establecer previsiones de las necesidades al nivel dotacional.

La estructura por edades nos habla de una población muy semejante a la existente en 1996. De hecho la primera impresión es la de una población por la que simplemente han pasado los años. En una superposición gráfica de los perfiles de las pirámides de 1992 y 2000, es fácilmente perceptible ese desplazamiento hacia arriba, hacia los grupos de más edad.

En 1.992 los grupos entre 25 y 34 años significaba el 25%, hoy el grupo más numeroso corresponde al de entre 35 y 45 años, un 26%, y si nos fijamos en el de 25 a 35 años vemos que ha disminuido su participación en 9 puntos.

Grupo de edades	Varones		Mujeres		Totales	
	N	%	N	%	N	%
0-4	733	4.6	740	4.7	1.473	9.3
5-9	879	5.5	827	5.2	1.706	10.7
10-14	778	4.9	682	4.3	1.460	9.2
15-19	594	3.7	558	3.5	1.152	7.2
20-24	329	2.1	351	2.2	680	4.3
25-29	562	3.5	769	4.8	1.331	8.4
30-34	1.225	7.7	1.389	8.8	2.614	16.5
35-39	1.197	7.5	1.088	6.9	2.285	14.4
40-44	751	4.7	607	3.8	1.358	8.5
45-49	392	2.5	273	1.7	665	4.2
50-54	194	1.2	150	0.9	344	2.2
55-59	114	0.7	134	0.8	248	1.6
60-64	99	0.6	100	0.6	199	1.2
65 y +	139	0.9	226	1.4	365	2.3
<b>TOTAL</b>	<b>7.986</b>	<b>50.3</b>	<b>7.894</b>	<b>49.7</b>	<b>15.580</b>	<b>100</b>

C.1. Pirámides de edades 1992

El segundo contingente importante en 1992 correspondía a los grupos de menos de 10 años, 20%, y en la actualidad representa un 16% que ya no es el segundo grupo en importancia porcentual, de tal forma que se corrobora el desplazamiento hacia arriba de la pirámide.

Grupos etario	1992		2000		Δ 1992-2000
	N	%	N	%	
0-4	1.473	9,3	2.055	6,7	- 2,6
5-9	1.706	10,7	2.676	8,7	- 2
10-14	1.460	9,2	2.510	8,1	- 1,1
15-19	1.152	7,2	2.254	7,3	0,1
20-24	680	4,3	2.053	6,7	2,4
25-29	1.331	8,4	1.895	6,1	- 2,3
30-34	2.614	16,5	3.146	10,2	- 6,3
35-39	2.285	14,4	4.061	13,2	- 1,2
40-44	1.358	8,5	3.985	12,9	4,5
45-49	665	4,2	2.520	8,2	4
50-54	344	2,2	1.402	4,6	2,2
55-59	248	1,6	724	2,3	0,7
60-64	199	1,2	479	1,6	1,5
65 y +	365	2,3	1.042	3,4	1,1
<b>TOTAL</b>	<b>15.880</b>	<b>100</b>	<b>30.802</b>	<b>100</b>	<b>-</b>

Tanto vemos los distintos multiplicadores de los grupos etarios y en diferencia con el multiplicador de la población total no revela los grupos que más han crecido no sólo por el envejecimiento de los grupos etarios inmediatamente inferiores sino por la aportación de nuevos elementos poblacionales. Es decir, la población que llega al municipio entre 1992 y 2000, mantiene las características etarias de la que había llegado antes de 1992, sin duda por significar idéntica demanda ante la oferta de vivienda que se produce en el municipio como resultado de la ejecución del Plan General de 1993.

No podemos hablar exactamente de un envejecimiento de la población pues el incremento de población generada por los inmigrantes-nuevos-pobladores nos reseñaba y sigue reseñando un alto grado de juventud, muy por encima de la media de la C.A.M., pero sí se observa una disminución en ésta y otras variables, que van acercando sus valores a las medias regionales.

El grado de envejecimiento es consecuentemente muy bajo y al mismo tiempo muy alejado de la media regional. Solo el 20% por encima de los 45 años en 2000, y solo el 3,4 de la población tiene más de 65 años. Esto, claro está, incide y debe de tenerse en cuanto a la hora de analizar otras variables como la Proporción de dependencia, cuyos guarismos están muy cercanos a los de la Región pero con la salvedad de la inexistencia de mayores de 65 años.

En las otras variables consideradas, proporción de reemplazo y proporción de fecundidad, es notorio el descenso en los valores para Rivas en el periodo analizado.

Todo lo cual no permite afirmar la tendencia a configurarse en Rivas una estructura piramidal próxima a la de otros municipios de la corona Metropolitana.

Previsiones futuras que se basen en la incidencia del crecimiento vegetativo resultarán desfiguradas por la baja mortalidad en el municipio (El número de defunciones no representa ni el 14% sobre el de nacimientos, frente a más del 60% como media en la C.A.M.).

En cualquier caso la tendencia de la variable proporción de fecundidad y la baja proporción de menores de 5 años confirma un estancamiento en el crecimiento, al menos mientras no lleguen al municipio poblaciones con distintas características etarias (más jóvenes entre 20 y 30 años, por ejemplo) como respuesta a la oferta que genere el nuevo P.G.O.U.

AÑOS	NACIMIENTOS	DEFUNCIONES
1982	6	2
1983	4	5
1984	25	0
1986	116	1
1987	112	9
1988	116	13
1989	153	12
1991	234	11
1992	178	25
1993	393	22
1994	310	35
1995	374	31
1996	373	38
1997	369	46
1998	399	54

## 4.2. Empleo

Los nuevos y jóvenes pobladores de Rivas con un grado medio alto de formación (el analfabetismo prácticamente desaparece y como lo agrario debe quedar concentrado en el núcleo) son símbolos de la nueva clase media, con adecuado nivel para la competencia en el mercado de trabajo.

Podemos comprobar en los siguientes cuadros las proporciones y evolución de activos parados según distintas características.

POR SEXO Y GRUPOS DE EDADES		
TRAMO DE EDAD	VARONES	MUJERES
Menor de 20	12	10
Entre 20 y 24	22	48
Entre 25 y 29	42	69
Entre 30 y 34	32	140
Entre 35 y 39	46	140
Entre 40 y 44	57	122

**POR NIVELES ACADÉMICOS**

<b>NIVEL DE ESTUDIOS</b>	<b>DEMANDANTES</b>
Sin Estudios	2
Primarios s/Cert.	22
Cert. Escolaridad	100
E.G.B.	417
B.U.P.	226
Form. Profesional	78
Tit. Grado Medio	44
Tit. Grado Superior	82
<b>TOTAL</b>	<b>971</b>

**POR ACTIVIDAD ECONOMICA**

<b>SECCION</b>	<b>DENOMINACIÓN</b>	<b>DEMANDANTES</b>
A	Agricultura y Ganadería	4
B	Pesca	
C	Industrias Extractivas	1
D	Industria Manufacturera	108
E	Electricidad, Gas y Agua	
F	Construcción	51
G	Comercio, Reparaciones	143
H	Hostelería	37
I	Transporte y Comunicación	27
J	Intermediación Financiera	13
K	Inmobiliarias y Alquiler	325
L	Admón. Pública, Defensa y S.S.	28
M	Educación	20
N	Activ. Sanit. y Serv. Sociales	36
O	Otras Actividades Sociales	51
P	Personal Doméstico	4
Q	Organismos Extraterritoriales	
XX	Sin empleo anterior	123
<b>TOTAL</b>		<b>971</b>

**POR GRANDES GRUPOS PROFESIONALES**

<b>GRUPO</b>	<b>DENOMINACIÓN</b>	<b>DEMANDANTES</b>
1	Directivos	18
2	Técnicos y P. Científicos	111
3	Técnicos y Prof. de apoyo	114
4	Empleados Administrativos	221

En cualquier caso en el momento de hacer una valoración comparativa no debe olvidarse la estructura por edades: el bajo porcentaje de jóvenes haciendo el servicio militar, el elevado índice de actividad, o lo reducido de las clases pasivas, se explica por el bajo peso relativo en los elementos poblacionales de los grupos de más edad, o del grupo entre 15-24 años. Con ello queremos insistir en la provisionalidad de los datos del 2000 que nos retrata a una población recién asentada en el municipio y cuya característica más definitoria es la juventud. La alta proporción de población activa femenina, y el muy bajo de las que se dedican a labores del hogar nos define a la mujer de Rivas como entre 30-40 años, con un nivel de formación media y que trabaja fuera del hogar preferentemente en el sector servicios y como administrativas; muchas de ellas no han tenido aun su primer hijo y por lo tanto no se puede saber el grado de abandono del puesto de trabajo que este provocaría. En ésta como en otras variables se irá acercando a la media de la Corona metropolitana y tal vez manteniendo una posición intermedia entre las zonas Norte y Oeste.

Ahora bien, sin duda lo más característico de la estructura de empleo del municipio es su dependencia del municipio de Madrid. En 1981 el 55% tenía como lugar de trabajo el mismo municipio, principalmente en la agricultura, y los puestos de trabajo existentes en el municipio en el sector de la industria se cubría necesariamente con trabajadores de fuera del municipio. El sector de Industria básica (actividades extractivas fundamentalmente) ocupaba a 483 personas mientras que la población activa del municipio se reducía a 217 de las cuales 83 se incluían en el sector primario.

En 1986, la situación era bien diferente; la mayoría de la población activa pertenecía al sector servicios (67,2% 1.727 personas) y tenía su puesto de trabajo en Madrid, pues en 1988 la mayoría de los desplazamientos por motivos de trabajo tenía como destino Madrid y más concretamente los distritos de oficinas. Por otro lado la ocupación en locales sitios en Rivas, con tener un aumento considerable (72,6) en el probablemente la ocupación en los locales industriales se siga produciendo mayoritariamente con trabajadores de otros municipios.

	Industria- Energía	Viv. Construc. urb.	Comercio, Turismo, y otros serv.	Total personas ocupadas	Pob. ocupada
1980	483	0	35	518	217
1988	689	0	205	894	2.507

c-10. Personas ocupadas en locales, según la tipología del local. 1980-1989.  
Fte. anuarios estadísticos CAM. 1985, 1989 y e.p.

Conforme al P.G.O.U. de 1.993 se ha ido desarrollando, ha ido bajando la dependencia de Madrid y cada vez más el trabajo se va desarrollando en la propia Rivas Vaciamadrid.

Reequilibrar esta estructura dependiente pasa por la creación de puestos de trabajo en la localidad que puedan ser ocupados por la población local en el sector terciario fundamentalmente, pues la cualificación de esta población se orienta precisamente a este sector. Sería adecuado prever rebajar ese índice de dependencia tan alto a los niveles de otros municipios del área metropolitana, entre 50 y 60 %. Las políticas de creación de centros difusores terciarios, tendrán un importante efecto en este sentido.



### 4.3. Vivienda

Como hemos dicho al referirnos al crecimiento de la población, ambos fenómenos están interrelacionados, y tiene su origen en la demanda metropolitana de vivienda.

Por lo tanto la construcción de nuevas viviendas no respondía a necesidades de mejoras del parque ni a demandas de la población de Rivas. Tanto el número de viviendas como de población estaba en franca regresión en 1981, mientras en el resto de la Corona metropolitana el proceso era la elevación del nivel de vida tras los críticos años 70, modificando las expectativas de hábitat de la población madrileña, hacen de Rivas un lugar adecuado para estos nuevos asentamientos, por su prometedor futuro medioambiental y la gran disponibilidad de suelo apto para la urbanización.

Las primeras promociones, Pablo Iglesias y COVIBAR responden todavía al modelo de viviendas periféricas de los años 60 y 70: alrededor de 100 m<sup>2</sup> de superficie útil, en edificios de 3, 4 ó 5 plantas, y alguna torre de considerable altura (10 plantas) pero con un buen nivel dotacional.

- Pablo Iglesias comienza obras en 1.979 y entrega el total de las viviendas en 1.982 (939 viv.).
- Covibar comienza obras en 1.980-81, las primeras viviendas las entrega en 1.984 y las últimas en 1.994 aproximadamente, es decir está unos 10 años en desarrollo lo que conocemos como Covibar (de la vía para abajo).

En las siguientes promociones ya primará la vivienda unifamiliar o dúplex con un tamaño medio entre los 150 y 200 m<sup>2</sup> de superficie útil, con un precio de mercado moderado, actualmente alrededor de las 200.000 ptas./m<sup>2</sup>. La relación precio/calidad del hábitat determinará que a las nuevas viviendas se dirigieran a las capas más jóvenes de la población activa madrileña dispuesta a cambiar la estrechez especial que sus disponibilidades económicas les permitían en el centro por más metros cuadrados en la periferia siempre y cuando ello significara un cambio cualitativo de importancia en la calidad del hábitat.

En 1999 el número de viviendas era 11172 y en construcción están 6.703, más 4.599 con Planes Parciales aprobados, lo cual significa prácticamente el agotamiento de las previsiones del planeamiento aprobado en 1993.

Otro cambio sustancial se refiere al carácter de la promoción, si las primeras promociones eran viviendas de protección oficial este tipo de vivienda prácticamente ha desaparecido. En 1999 todas las viviendas en construcción eran de promoción libre.

Podemos afirmar pues que la tipología de las viviendas en Rivas ha evolucionado en el período 93-00, aumentando el tamaño medio, las calidades y los precios estableciendo un nuevo standard habitacionalmente de tipo medio que capta la demanda de los grupos de status medio-alto y que hasta ahora se han caracterizado por su juventud.

La reordenación del P.G.O.U. del año 93 y sus modificaciones puntuales, implica la construcción de 10.785 viviendas de las cuales un porcentaje importante, 35,2%, son viviendas sociales (3.800 viviendas).

En relación a las viviendas de futura construcción debe tenerse en cuenta el incremento poblacional que genera y puede suponerse que el tamaño de núcleo familiar sea ligeramente superior al tamaño medio en la C.A.M. por el grado de juventud de los nuevos hogares que se han ido instalando en el municipio, sin llegar a las 3.9 personas por núcleo que se preveía en el P.G.O.U. de 1985 y que resulta a todas luces exagerado. Tal vez un buen índice sea 3.2 personas por núcleo, lo que nos daría un total de 28.480 habitantes para las promociones que se están ejecutando.

Aquí, como el tema de población consideramos muy orientativos los resultados del padrón de 1997.

## 5. EQUIPAMIENTOS

Se considera que el nivel dotacional era adecuado en cumplimiento de los PP.PP. aprobados. En el futuro habrá que prestar atención a la dotación escolar y de BUP, debido al incremento que probablemente se producirá en los próximos 10 años de la población demandante de estos servicios. Las reservas de equipamiento de los planes parciales ejecutados es:

### Plan Parcial COVIBAR

Dotación	Plazas	Unidades	Superficie
Instituto BUP (Ejecutado en 1990)	840	24	en explanación
EGB (colegio) (Ejecutado en 1986)	560	16	-----
EGB (colegio) (Ejecutado en 1986)	280	8	-----
Preescolar (Ejecutado en 1986)	140	4	-----
Guardería privada (Ejecutada en 1985)	100	--	-----
Centro salud (Ejecutado en 1990)		--	450 m <sup>2</sup>
Centro cívico cultural (con comercio)			

Claramente insuficiente para cubrir las necesidades de 3.430 viv. en Rivas + 1.006 viv. en Madrid = 4.436 viv. totales.

El Ayuntamiento entre 1987 y 1993 dotó a esta zona de otros dos suelos para colegio.

#### Plan Parcial Pablo Iglesias

Dotación	Plazas	Unidades	Superficie
EGB (colegio)	560	16 + 4 preescolar	--
Guardería Privada (Ejecutado en 1982)	100	--	--
Guardería Privada (Ejecutado en 1982)	50	--	--
Polideportivo (piscinas, cubiertas, fronton, frontenis, Squash)	--	--	--
Polideportivo (dos Pistas campo de Fútbol)	--	--	--

#### Plan Parcial la Partija

Dotación	Plazas	Unidades	Superficie
EGB (colegio) (Ejecutado en 1989/90)	280	8	--
Preescolar (Ejecutado en 1989/90)	70	2	--
Colegio de EGB (Ejecutado en 1989/90)	350	10	--
Instituto BUP	700	24	12.000 m <sup>2</sup>

#### Plan Parcial Santa Mónica

- Se dispone de terrenos para cetro cívico-socio-cultural (ejecutado entre 1991 y 1995).
- Terreno para colegio de EGB (ejecutado entre 1991 y 1995).

#### Plan Parcial Santa Marta.

Dotación	Plazas	Unidades
Colegio de EGB en construcción (Ejecutado en 1990)	560	16

**Casco de Rivas.**

Dotación	Plazas	Unidades
EGB (colegio)	70	2
Centro Cívico	--	--
Polideportivo descubierto (2 plazas)	--	--

La evolución de la población escolar entre los años 1998 y 2000 se refleja en los siguientes cuadros:

**POBLACION ESCOLAR AL 9/10/98 EN LOS COLEGIOS DE RIVAS VACIAMADRID**

**ESCUELAS INFANTILES**

	PLATERO	RAYUELA	GRIMM	TOTAL	Población Censada	%
P0	9	14	7	30	105	29
P1	18	24	24	62	390	16
P2	48	30	32	110	406	27
P3	42	40	53	135	465	29
TOTAL	117	108	116	337	1366	

**COLEGIOS**

	LA ESCUELA		EL OLIVAR		EL PARQUE		MARIO BEN.		VICTORIA KENT		ALMENDROS		JARAMA		LAS CIGÜEÑAS		TOTAL AULAS	TOTAL ALUM.	Población Censada	%
	AULAS	ALUM.	AULAS	ALUM.	AULAS	ALUM.	AULAS	ALUM.	AULAS	ALUM.	AULAS	ALUM.	AULAS	ALUM.						
P3	2	40	3	58	1	20	3	44	1	20	1	20	1	18	2	45	14	265	465	57
P4	3	66	3	69	4	95	3	58	2	48	2	50	2	46	2	54	21	486	498	97,6
P5	3	72	4	95	3	73	3	72	2	48	3	74	2	45	2	38	22	517	537	96,5
1º	2	50	3	70	3	71	5	98	2	50	3	72	2	46	2	31	22	488	469	104
2º	2	50	3	74	3	75	4	96	3	65	2	51	2	47	2	30	21	488	465	105
3º	3	71	3	73	3	73	2	51	2	49	3	68	2	50	2	47	20	482	496	97,2
4º	2	48	3	66	4	99	2	50	2	52	2	50	3	71	2	32	20	468	464	100,9
5º	2	49	3	64	5	122	1	19	3	68	2	53	2	49	1	27	19	451	415	108,7
6º	2	47	2	56	5	119	1	24	3	73	2	50	3	72	1	17	19	458	478	96
TOTAL	21	493	27	625	31	747	24	512	20	473	20	488	19	444	16	321	178	4.103	4.287	

**INSTITUTOS**

	LAGUNAS		DUQUE		EUROPA		TOTAL AULAS	TOTAL ALUM.	Población Censada	%
	AULAS	ALUM.	AULAS	ALUM.	AULAS	ALUM.				
1º ESO	5	149	6	177	5	118	16	444	476	93,3
2º ESO	6	172	7	225	7	181	20	578	483	119,7
3º ESO	4	115	6	175	6	163	16	453	414	109,5
4º ESP	4	111	7	210	3	88	14	409	395	103,5
1º BACHILL.	4	116	6	195			10	311	439	70,8
2º BACHILL.	3	99	4	151			7			

**POBLACION ESCOLAR AL 2/3/00 EN LOS COLEGIOS DE RIVAS VACIAMADRID**

**ESCUELAS INFANTILES**

	RAYUELA	PLATERO	GRIMM
P0	10	14	7
P1	17	37	36
P2	47	32	45
P3	35	19	20
TOTAL	109	102	108

**COLEGIOS**

	LA ESCUELA		EL OLIVAR		EL PARQUE		MARIO BEN.		VICTORIA KENT		ALMENDROS		JARAMA		LAS CIGÜEÑAS		Nº 9		TOTAL AULAS	TOTAL ALUM.
	AULAS	ALUM.	AULAS	ALUM.	AULAS	ALUM.	AULAS	ALUM.	AULAS	ALUM.	AULAS	ALUM.	AULAS	ALUM.	AULAS	ALUM.	AULAS	ALUM.		
P3	2	42	3	53	2	37	2	42	2	31	1	20	2	31	3	50	2	38	19	344
P4	3	64	3	76	4	92	2	45	2	32	2	50	2	28	3	58	1	20	22	465
P5	3	68	3	72	4	92	2	44	2	50	2	50	2	46	3	60	2	24	23	506
1º	3	67	4	96	3	75	3	72	2	48	3	73	2	46	2	43	1	12	23	468
2º	2	49	3	75	3	72	4	95	2	50	3	70	2	46	2	36	1	16	22	509
3º	2	50	3	74	3	70	4	86	3	58	2	50	2	44	2	40	1	16	22	488
4º	3	68	3	71	3	73	2	50	2	51	3	66	2	51	3	64	1	15	22	509
5º	2	46	3	67	4	94	2	41	2	52	2	49	3	69	2	33	1	13	21	464
6º	2	48	3	74	5	123	1	24	3	73	2	50	2	46	2	35	0	0	20	473
TOTAL	22	502	28	658	31	728	22	499	20	445	20	478	19	407	22	419	10	154	194	4226

**INSTITUTOS**

	LAGUNAS		DUQUE		EUROPA		TOTAL AULAS	TOTAL ALUM.	Población Censada	%
	AULAS	ALUM.	AULAS	ALUM.	AULAS	ALUM.				
1º ESO	5	144	6	148	5	130	16	422		
2º ESO	7	201	8	229	5	137	20	567		
3º ESO	5	139	7	187	8	201	20	527		
4º ESP	4	105	6	161	4	132	14	398		
1º BACHILL.	4	82	6	163	2	48	12	293		
2º BACHILL.	3	116	6	199	0	0	9	315		
1º C. FORMAT	0	0	2	50	2	55	4	105		

Las necesidades de equipamiento local están razonablemente cubiertas. El gran déficit dotacional de Rivas es el equipamiento de nivel ciudad, con capacidad de identificar un área, de atraer usuarios de otros barrios. en definitiva aquel que las ciudades acumulan a lo largo de su historia.

En cuanto a las necesidades dotacionales, educativas fundamentalmente, debemos recordar que el R.D. 1004/1991 por el que se establecen los requisitos mínimos de los Centros Educativos, no ha generado, de momento, variaciones en las reservas de suelo que para estos fines se establecen en la Ley del Suelo y en el Reglamento de Planeamiento (RD 2159/1978), que por tanto siguen vigentes.

La progresiva aplicación de la L.O. 1/1990 de Ordenación General del Sistema Educativo y las determinaciones de los Planes Parciales que desarrollen la Revisión del Plan General, sobre las reservas de suelo específicas deben de ser suficientes para asegurar un satisfactorio nivel dotacional en este área.

## **6. INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES**

### **6.0. Introducción**

En este capítulo se analizan los macroelementos principales de las comúnmente denominadas infraestructuras básicas: abastecimiento de agua, saneamiento y depuración, residuos sólidos, electricidad, gas y telefonía, completándose la información subsiguiente con un plano esquemático.

### **6.1. Sistema Viario**

El núcleo de Rivas-Vaciamadrid se encuentra entre los kilómetros 15 y 21 de la Carretera Nacional III, que tiene sección de autovía.

La C-N-III es un eje viario de gran potencia aunque su capacidad viaria es menor que la de las otras grandes carreteras radiales. Recoge el tráfico nacional de larga distancia que proviene de Valencia, Castellón, Alicante, Murcia, Albacete, Cuenca y Tarancón; el tráfico metropolitano que se genera en Arganda y en las urbanizaciones recientemente construidas en el ámbito municipal de Rivas-Vaciamadrid.

Este eje radial no recoge en la actualidad tráfico que provengan de otros accesos radiales más cargados, como ocurre en la CN-II y la CN-IV. No existen carreteras transversales de entidad que canalicen este tráfico hacia la NC-III.

A pesar de su escasa importancia como carreteras que canalicen el tráfico de larga distancia, cabe mencionar otras que mantienen el núcleo de Rivas en condiciones aceptables de comunicación con otros núcleos aledaños. Son las siguientes:

- Carretera C-300, de Arganda a Alcalá de Henares. Esta carretera está clasificada en el Plan Regional de Carreteras como eje básico de primer orden. Además de las funciones de carácter comarcal, la C-300 se espera cumpla funciones canalizadoras del tráfico de pesados que, proviniendo de la CN-II , se dirigen a Madrid Sur y Sureste, como eje alternativo al Distribuidor Este.
- Carreteras M-2001, M-2021 y M-2002, de Torrejón a Vicálvaro y CN-III, constituyen un itinerario alternativo a la CN-II por Mejorada del Campo. Están clasificadas como eje básico de primer orden.
- Carreteras M-2002 y M-2023 de Mejorada a la Poveda. Se trata de un eje transversal clasificado en el Plan como eje local de carácter estructurante. Esta carretera conecta en sentido Norte-sur los núcleos ubicados a lo largo del río Jarama (Mejorada, Velilla de San Antonio y Arganda).
- Carretera M-302, de Rivas a Chinchón, considerada en el Plan como carretera local.

## 6.2. Abastecimiento de agua

El sistema general perimetral del Canal de Isabel II se basa, en la zona oriental madrileña, en la Arteria Principal del Este (además existe el Canal del Este, 13,7 Km., 23,25 m<sup>3</sup>/sg. hasta el 5º depósito y 2,2 m<sup>3</sup>/seg. hasta el 6º, pero con un trazado más intraurbano), compuesto por dos grandes tuberías de diámetro 1.600 mm que empiezan en la arteria del Goloso-Pza. Castilla y terminan en la base del Cerro de Almodóvar (en la parte alta del cerro se instalará el depósito semienterrado del mismo nombre, con una capacidad de 150000 m<sup>3</sup> y una cota de 720 m), con una longitud total de 17,1 Km. y una capacidad de 6 m<sup>3</sup>/seg.

Está prevista la prolongación occidental de esta arteria (a partir del futuro depósito de Almodóvar), mediante la de Cintura Sur, hasta la N-IV, donde enlazará con el Canal del Oeste, cerrándose la malla hidráulica principal metropolitana.

Del tramo final de la arteria principal del Este y para el abastecimiento oriental de la provincia, parte un aductor de diámetro 1.000 (1,2 m<sup>3</sup>/seg) hacia Rivas-Vaciamadrid, continuando con diámetro 800 hasta Mejorada, de donde parte el sistema hacia Villabilma y refuerzo de Arganda. "Este aductor se va a doblar con una nueva tubería de diámetro 1000".

Por otra parte según previsiones a medio plazo del Canal de Isabel II, el futuro gran aductor metropolitano (con recursos del sistema sorbe) penetrará, por la margen izquierda del río Henares, hasta las proximidades del Torrejón de Ardoz, desde donde seguirá sensiblemente hacia Velilla, circunvalando el área de estudio y llegando, por la N-III, hasta el futuro depósito de Almodóvar.

Con todo ello parecen quedar holgadamente garantizados los suministros a posibles crecimientos, incluso de importancia, en toda la zona analizada. Las posibilidades de agua subterráneas son escasas y salinas, inaceptables para consumo doméstico, ya que el irregular subsuelo generalmente está formado por " rocas margo-yesíferas", terrenos poco permeables, con aguas importantes por su elevado contenido en sales disueltas: los recursos subterráneos son escasos y pueden considerarse no utilizables". Tan sólo podrían utilizarse, para usos no domésticos, los acuíferos cuaternarios de las vegas de los perimetrales ríos Jarama y



manzanares y, en especial, las lagunas de Campillo, con lo que podrían obtenerse importantes recursos para riesgos de zonas verdes o similares.

### 6.3. Saneamiento y Depuración

El elemento principal de esta infraestructura es, lógicamente dada su proximidad, la Depuradora Sur-oriental, perteneciente al Plan de Saneamiento Integral de Madrid (P.S.I.M.).

Esta depuradora, que recoge, principalmente, los vertidos de Vicálvaro, entró en funcionamiento en febrero de 1984, para una población servida de unos 115.000 habitantes. Ocupa una superficie de 3,5 Has. y su tratamiento, al igual que en las restantes depuradoras del P.S.I.M. (salvo la de Viveros, que tiene tratamiento terciario por estar en el comienzo urbano del río Manzanares) es secundario con digestión anaeróbica de los lodos producidos.

Otras características funcionales media (85/86) son:

	<u>Entrada</u>	<u>Salida</u>
DBO5 (mg/l)	320	16
DQO (mg/l)	648	102
SS (mg/l)	261	15
Gas producido (milesm3)		444
Fango retirado (Tm)		3.885

Aunque sea anecdótico, Suroriental es la única depurado del PSIM en la que, en parte por ser. la de menos envergadura, no se produce recuperación de energía.

El caudal tratado medio ha sido, en los últimos años, de unos 6,6 millones m3 (caudal continuo de 210 l/sg), lo que denota la gran holgura actual, ya que para la población teórica representa una dotación de 160 l/hab/día.

"La anterior depuradora está creciendo para doblar su poder de depuración puesto que llegará un nuevo colector desde Vicálvaro que transportará los vertidos de los nuevos desarrollos urbanísticos del Este Madrileño con lo que siendo fácil el enlace a dicho colector se garantizará el saneamiento en los nuevos desarrollos de Rivas-Vaciamadrid".

En el entorno, aunque lógicamente a mayor distancia, existen otras depuradoras, tanto del PSIM (Sur, Butarque, Rejas, etc.), como el Plan Integral del Agua de Madrid, (PIAM) de la Comunidad (Mejorada, Arganda, etc.).

La indefectible necesidad de depuración de todos los vertidos urbanos (de cierta envergadura), para continuar la recuperación de las calidades de las aguas circulantes en los ríos, ya iniciada con el PSIM y el PIAM resulta fácil de garantizar en la zona de estudio, por sus favorables condiciones morfológicas, con fácil convergencia de desagüe hacia la Depuradora Suroriental.

#### 6.4. Residuos Sólidos

En esta infraestructura uno de sus costes diferenciales (y de gran incidencia en el total del servicio) es el transporte al punto donde se realice el tratamiento de basuras.

En el caso del área de estudio la situación no puede ser más favorable, por la proximidad del macro vertedero del Valdemingómez en el que se tratan, mayoritariamente con vertedero controlado sanitario, más del 90% de las basuras producidas en el Municipio de Madrid y en otros adyacentes. Está situado a unos 8 Km. del baricentro de la posible actuación.

La capacidad actual de este vertedero y sus posibles ampliaciones adyacentes permiten considerarlo capaz a medio-largo plazo.

#### 6.5. Electricidad

Bajo el punto de vista eléctrico, el conjunto madrileño ha de considerarse como uno de los principales nudos de interconexión de la red peninsular de alta tensión, mediante el cual se redistribuye macroterritorialmente el transporte de energía eléctrica.

Ello, unido a la diversidad de líneas suministradoras al mercado madrileño (Hidroeléctrica Española, Iberduero y Unión Eléctrica) provoca una abundancia redundante de líneas eléctricas de alta tensión, cuyo negativo impacto territorial es evidente.

Hacia Madrid confluyen diversas líneas, principalmente procedentes del Norte y Duero Medio (a través del nudo de la Mudarra), del Tajo Bajo (Almaraz y Oriol), de Levante (Jucar y Cofrentes) y del Tajo Alto (Bolarque y proximidades del Trillo).

Estas líneas de 200 y 400 Kv se interconectan mediante dos anillos de las mismas tensiones, en los que se intercalan las principales macro subestaciones regionales: San Sebastián, Loeches, Morata, Moraleja, Villaviciosa y Majadahonda.

De ellas parten otras líneas de menor alta tensión que van transportando progresivamente la energía hacia los diversos nudos eléctricos metropolitanos.

Esta descripción permite ubicar la actuación estudiada: queda situada en las proximidades del anillo de 200 Kv y a una relativa escasa distancia (10 KM) del de 400 Kv.

Asimismo, por la zona Norte (Loeches-Vallecas) discurre un pasillo de líneas de alta tensión (de la que la principal es un doble circuito de 220 Kv procedente de Zorita-CN Cabrera) y por el Suroeste otra de la misma tensión (que enlaza Morata con Villaverde).

#### 6.6. Gas

El reciente gaseoducto es eje principal actual y futuro de este suministro energético para este ámbito madrileño. De hecho, Gas Madrid, S.A. ha sustituido las naftas ligeras de petróleo por el gas como materia prima para la obtención de gas ciudad en su central de producción de Manóteras. Desde ella se distribuye a gran parte del área metropolitana

madrileña. Por ello el abastecimiento de energía gásica también es claramente favorable para esta zona de estudio.

En efecto, por la margen Nororiental de la N-III discurre el gaseoducto y de él se surte, ya que Enagás y Gas Madrid han firmado un acuerdo para una toma específica desde donde suministrar a toda la zona de Rivas.

Obviamente, las posibilidades de suministro de gas canalizado para cualquier actuación en el área analizada han de calificarse de excepcionalmente favorables.

## 6.7. Telecomunicaciones

Esta infraestructura es la que comporta menos condicionantes urbanísticos, máxime cuando los avances tecnológicos actuales posibilitan amplias holguras de interconexión.

En cualquier caso, al encontrarse al margen de uno de los pasillos telefónicos de ámbito nacional (N-III), disponiendo además de una reciente central (integrada en el Distrito Periférico 2815 de la provincia de Madrid), de razonablemente alta capacidad y holgura, el posible incremento de servicio no planteará problemas de importancia.

## 7. RIVAS EN EL MODELO REGIONAL

El Plan General fundamenta su propuesta de modelo futuro para Rivas sobre la base de dos líneas de análisis:

- Las oportunidades del municipio en el contexto regional, derivadas de factores como su localización espacial o su especialización funcional actual, pero también de las actuaciones previstas desde instancias supramunicipales tanto sobre el municipio como sobre los de su entorno.
- Las necesidades internas del propio municipio, tanto en lo relativo a demanda de suelo para nuevas actividades, como en lo referente a complejidad del modelo de crecimiento mantenido a lo largo de la última década.

La segunda línea de análisis ha sido expuesta en otros capítulos de este documento. La primera es el objeto de este capítulo. El Plan Regional de Estrategia Territorial (PRET) no es un documento de contenido impositivo y vinculante, sino que contempla la concertación de sus propuestas con las restantes Administraciones. No obstante, y en la medida en que constituye el marco de ordenación estratégica del territorio regional, parece imprescindible que la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Rivas incardine su propuesta en el modelo territorial del PRET.

El documento de Bases del Plan Regional de Estrategia Territorial incluye Rivas Vaciamadrid en el territorio del Sureste, uno de los cuatro en que divide la región a efectos de análisis y propuestas. El Sureste es un espacio amplio, que abarca desde el Corredor del Henares hasta la N-V, y que en la propuesta del PRET está integrado por cuatro piezas territoriales:

- El Corredor del Henares
- El Este, que comprende el espacio que se extiende desde Vallecas y Vicálvaro hasta la meseta madrileña.
- El Sur, integrado por los municipios de la primera y segunda coronas metropolitanas comprendidos entre la N-IV y la N-V.
- El Límite Sur, que engloba los municipios de la Sagra toledana comprendidos entre la segunda corona metropolitana y el límite de la provincia.

En el documento de Bases del PRET, la pieza del Este está integrada por las siguientes Unidades de Desarrollo Equilibrado:

- UDE 68: Butarque
- UDE 69: Perales del Río
- UDE 70: PAU de Vallecas
- UDE 71: UZP. Vicálvaro
- UDE 78: La Marañosa
- UDE 79: Rivas
- UDE 86: Arganda del Rey

Versiones posteriores del Plan Regional de Estrategia Territorial han modificado esta primera delimitación, en particular porque Arganda del Rey ha pasado a integrarse en el vecino territorio de la Meseta.

El documento de Bases del PRET considera los siguientes elementos característicos de la pieza del Este:

- La presencia del Jarama, como límite y elemento histórico de separación con la Meseta.
- El papel de la N-III como eje vertebrador del territorio.
- El ser un vacío tradicional en el espacio regional, lo que ha servido para que la pieza actúe como un canal para el paso de infraestructuras de todo tipo hacia el centro de la región.
- El encontrarse en un proceso de transformación, como consecuencia de las previsiones de crecimiento en Rivas y las extensiones de Vallecas y Vicálvaro, que inducen la formación de un corredor urbano en torno a la N-III entre Madrid y Arganda, núcleo que actuaría como rótula de unión entre la Meseta y el Suroeste.

En la lectura que el Plan Regional hace de la región se consideran las actividades logísticas como el gran potencial del Suroeste, tanto por su presencia actual en los ejes de las N-II, N-III y N-IV como por las actuaciones en proceso de materialización o propuestas sobre este territorio: CADSI de Getafe, CITI – PAL de Coslada, Puerto Seco de Coslada – Vicálvaro, CCAMB del aeropuerto de Madrid – Barajas, ampliación de Barajas, trazado de M-45 etc. El Suroeste es la mayor pieza industrial de la región, y está experimentando una renovación de su oferta tradicional de espacio productivo, con la aparición de polígonos industriales con capacidad de atracción de empresas con un alto nivel de exigencia en cuanto a localización: polígono industrial de Las Monjas en Torrejón, Alcalá – Garena, parque industrial de M-50 etc.

Sobre la base del análisis someramente descrito, el modelo previsto en el Plan Regional de Estrategia Territorial para el Suroeste contempla en síntesis:

- Potenciar y reforzar el peso del territorio en la región, lo que lleva implícito la posibilidad de nuevos desarrollos y el control del crecimiento residencial en las zonas más densamente pobladas de la primera y segunda coronas metropolitanas. Asimismo lleva implícito el aumento de la localización de empleo, en especial las actividades logísticas. En lo que respecta a potenciar la pieza Este se propone:
  - ⇒ Su integración con el Corredor del Henares, apoyada en los crecimientos producidos al sur del Corredor en Coslada – San Fernando, Mejorada y Velilla, tanto mediante elementos viarios como a través del transporte colectivo, para lo cual se propone la construcción (ya en servicio) de la línea Vicálvaro – Rivas – Arganda, y una variante este de la C-2, que dote de transporte colectivo a los nuevos desarrollos y los conecte con el Corredor.
  - ⇒ Integrar los desarrollos residenciales y de actividades económicas del sur del Corredor con los previstos en Rivas, Arganda y este de Madrid.
- Mejorar el medio ambiente, mediante la regeneración del medio físico, la implantación de equipamientos destinados al ocio y al tiempo libre y mediante nuevas formas de producción de espacio urbano. El PRET contempla que la reestructuración del territorio Suroeste genere una estructura de espacios libres que garantice la recualificación ambiental del territorio, el aumento de la conectividad entre las piezas y la integración de las mismas en el sistema de parques regionales, para lo cual se fomenta el desarrollo de vías parque que conecten el Parque Regional en los cursos bajos de los ríos Jarama y Manzanares, con los parques metropolitanos previstos en el Jarama medio y Henares.
- Favorecer la formación de fuertes núcleos comarcales de servicios y equipamientos, que permitan enclaves alternativos de centralidad y apoyen las áreas susceptibles de consolidarse como centros difusores de empleo, facilitando la formación de elementos charnela que articulen las distintas piezas territoriales entre sí y con los territorios vecinos.
- Conseguir los máximos nexos de unión entre todo el Suroeste, y entre este y el centro regional, de forma que se conforme un eje NE-SO que concentre el espacio más importante y desarrollado para la localización de la actividad productiva y del crecimiento residencial del conjunto regional. Conseguir una accesibilidad más homogénea es uno de los medios para formar el eje NE-SO, y por ello el Plan Regional de Estrategia Territorial propone una malla territorial bastante densa, integrada en la pieza Este por las siguientes líneas de fuerza:

En dirección NO-SE:

- ⇒ D.E. N 3.5 (R-3), (Eje O'Donnell), nueva autopista radial hacia levante, que conecta el nudo de O'Donnell con el aeropuerto previsto en Campo Real, en cuya proximidad engarza con la A-3.
- ⇒ D.E.N 3 (A-3), que podría configurarse a medio plazo como un eje interurbano estructurante, una vez descargada por la R-3 (Eje O'Donnell), de parte de los flujos de largo recorrido.
- ⇒ D.O.S 2.5, que conecta la glorieta de Atocha y M-50 mediante la reconversión de la actual avenida de Entrevías, y cuyo trazado se restringe al municipio de Madrid.
- ⇒ D.O.S 3, que conecta el by – pass de la carretera de Andalucía con los ejes del Jarama y del Tajo, a través de San Martín de la Vega, Chinchón y Colmenar.

En dirección SO-NE:

- ⇒ M-45, cuyo trazado conecta el by – pass de la A-4 con la A-2, enhebrando los desarrollos propuestos en el sudeste del municipio de Madrid.
- ⇒ D.E.S. 5 (M-50), que conecta la N-IV a la altura de Pinto y la N-II entre Torrejón y Alcalá de Henares. El trazado previsto para esta autopista en la serie de planos “Madrid 2019” editados por el Servicio Cartográfico Regional para el Plan Estratégico Director Regional de Ordenación, no es coincidente con el proyecto del Ministerio de Fomento, que acerca la traza de M-50 a la del AVE Madrid – Barcelona haciendo que ambos crucen el Jarama al norte de Mejorada del Campo, mientras que el Madrid 2019 diseña un trazado de M-50 entre Mejorada y Velilla de San Antonio.
- ⇒ D.E.S. 6, que conecta los municipios del Límite Sur y el Corredor del Henares, cortando el valle del Jarama y discurriendo por el borde del páramo mesetario hacia tierras de Guadalajara.

A este esquema de líneas de fuerza se añade el sistema secundario, en el que el Plan Regional incluye la calle Borox, prolongada bordeando el Cerro del Telégrafo hasta el nudo de conexión entre M-50 y la R-3 (Eje O’Donnell), desde donde continua hasta el puente de San Fernando. Esta vía cumpliría el doble papel de acceso a Rivas desde la nueva radial y M-50, y conexión entre la A-3 y la A-2 a través de Rivas.

La geomorfología hace que el espacio urbano de Rivas forme una especie de península, rodeada en el arco nordeste – sudoeste por el Parque Regional en los cursos bajos de los ríos Jarama y Manzanares, del que está aislada por la cortada que separa el páramo yesífero de la vega del Jarama – una de las unidades paisajísticas de mayor valor de la región – y la N-III. La necesidad de crear un recinto de protección en los bordes del Parque Regional, hace que el vigente Plan General de Ordenación Urbana contemple una amplia banda de espacios verdes en el borde del escarpe, y un gradiente de densidades que dispone las áreas menos densas en proximidad del Parque Regional.

Las posibilidades de crecimiento de Rivas se restringen, por tanto, al noroeste del término municipal, donde la ocupación irregular de la Cañada Real Galiana establece una frontera difícil de saltar y de compleja resolución. Desde la óptica del municipio de Rivas, un trazado de M-50 muy próximo al suelo urbano, como es el previsto en el Madrid 2019, introduce una limitación al futuro desarrollo urbanístico del municipio, que se vería limitado a los estrechos límites comprendidos entre M-50 y el borde urbano consolidado, a menos se produjera un salto sobre la autopista, con el consiguiente riesgo de generar un crecimiento desconectado del núcleo principal. Por ello el Avance de la revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Rivas apuesta por el trazado de M-50 y AVE Madrid – Barcelona previstos por el Ministerio de Fomento, y confía en que la Comunidad de Madrid y la Administración Estatal concierten un trazado que atienda a los intereses de Rivas y a las necesidades de trazado de ambas infraestructuras. Ello permitiría a Rivas jugar el papel que por su localización le corresponde en la integración entre el Corredor y el Este propuesta en el Plan Regional de Estrategia Territorial. Los desarrollos previstos en el este del municipio de Madrid y el crecimiento de Rivas, son los nodos en que puede apoyarse la integración entre el Corredor y el Este regionales, ya que Mejorada y Velilla solo pueden contribuir a la misma de forma mediatizada por su posición interior al Parque Regional.

Rivas presenta la ventaja de que puede absorber nuevos desarrollos satisfaciendo literalmente el modelo regional, fundamentalmente en los siguientes aspectos:

- Proximidad espacial a las ciudades occidentales del Corredor: Coslada, San Fernando, Torrejón y al este madrileño, lo que permite establecer un gradiente regional de densidades entre el núcleo central y los espacios más densos de la región, el Parque Regional del Jarama y el espacio a preservar de la Meseta, consolidando simultáneamente el espacio entre la N-II y la N-III, y reforzando la conformación de ese potente eje NE-SO al que el PRET confía un papel clave en la reestructuración de la región.
- Ser el único núcleo de la pieza del Este con capacidad para contrapesar y completar los desarrollos previstos en el municipio de Madrid, al tiempo que configura el corredor de la N-III hasta Arganda, cumpliendo otra de las propuestas del Plan Regional, una vez adscrita Arganda al territorio Meseta.
- Contar con buena accesibilidad mediante transporte público, al estar ya en funcionamiento la prolongación de la línea 9 de Metro y existir conexión con la red de cercanías a través de la estación de Santa Eugenia, que puede optimizarse fácilmente mediante intercambio con los autobuses interurbanos. La variante este de la C-2 propuesta en el PRET mejoraría la accesibilidad de Rivas, pero no es un elemento imprescindible en su esquema de accesibilidad mediante transporte colectivo.
- Disponer de fácil conexión viaria con el Corredor, a través de las M-203, M-216 y M-823 que, obviamente, mejorará de forma sustancial con la construcción de M-50 y R-3 (Eje O'Donnell). Las intersecciones entre M-50 y las autovías radiales A-3 y R-3 (Eje O'Donnell), son las salidas racionales del núcleo de Rivas a la nueva orbital y, en el caso de la intersección con la R-3 (Eje O'Donnell), suponen conectar el viario urbano con el nudo a través del suelo vacante entre el sector 1 y la nueva infraestructura.
- Contar con una oferta de dotaciones adecuada a su tamaño de población, y una oferta generosa de espacios libres, lo que hace que pueda acoger ulteriores desarrollos sin generar o engrosar déficits dotacionales, aún cuando deberían acompañarse de la producción de equipamientos adecuados al rango poblacional que le correspondiera finalmente en el sistema de asentamientos. En este sentido debe recordarse que el Plan General de Ordenación Urbana vigente contempla un ámbito de suelo urbanizable no programado (el A1: Cazadores) sobre suelo propiedad de la Comunidad de Madrid, en el que se contempla la implantación de una Universidad. Una instalación metropolitana de este alcance reforzaría notablemente la centralidad de Rivas, mejoraría la integración de la pieza Este en su entorno, en especial si el recinto universitario depende del Politécnico de Vallecas o de la Universidad de Alcalá, y serviría como punto de atracción para los núcleos de la Meseta y del Corredor.
- Satisfacer la premisa de contemplar desarrollos integrados residenciales y de actividades económicas. Aunque la población activa de Rivas triplica a su oferta de empleo, el desarrollo de los suelos industriales previstos en el Plan General de Ordenación Urbana vigente se ha desarrollado con arreglo al programa de planeamiento, y su grado de ocupación por edificación permite afirmar que Rivas puede consolidarse como un núcleo de empleo industrial y terciario. La distribución sectorial del empleo para el horizonte del 2016 prevista en el documento de Bases del Plan Regional de Estrategia Territorial apuesta rotundamente en este sentido, ya que prevé una oferta de 14.763 empleos en el municipio, frente a los 2.618 existentes en 1996. El desarrollo de Rivas en la última década

ha intentado equilibrar residencia y actividad productiva, con las dificultades inherentes a la mezcla de usos en un tejido en que predomina la vivienda unifamiliar.

- Contar con una oferta de suelo especializado para actividades de gama alta – el parque tecnológico del Ámbito 1 – susceptible de ser completada en posibles nuevos desarrollos.
- Proximidad al vector logístico del sudeste, en especial al Puerto Seco de Coslada – Vicálvaro, lo que facilita a Rivas la acogida de actividades logísticas.

En síntesis, de las consideraciones reflejadas en este apartado sobre el engarce de Rivas en el modelo territorial regional, cabe colegir que Rivas debe coadyuvar a reforzar el este regional, y puede hacerlo si el trazado de las grandes infraestructuras – y en particular de M-50 – no yugulan las potencialidades del municipio.

## 8. EL PARQUE REGIONAL.

El Decreto 27/1999 de 11 de Febrero y publicado el 3 de Marzo en el BOCM aprueba el Plan de Ordenación de los Recursos Naturales (P.O.R.N.) del Parque Regional en torno a los ejes de los cursos bajos de los ríos Manzanares y Jarama. (Ley 6/1994) encontrándose en proceso de elaboración un Plan Rector de Uso y Gestión para la zona.

### ***PLAN DE ORDENACIÓN DE LOS RECURSOS NATURALES DEL PARQUE REGIONAL EN TORNO A LOS EJES DE LOS CURSOS BAJOS DE LOS RÍOS MANZANARES Y JARAMA***

#### **1.- Naturaleza del Plan.**

*Naturaleza de Ordenación de los Recursos Naturales el espacio constituido en torno a los ejes de los cursos bajos de los ríos Manzanares y Jarama, es el instrumento de Planificación del mencionado territorio conforme a lo previsto en la Ley 4/1989, de 27 de Marzo, de Conservación de los Espacios Naturales y de la Flora y Fauna Silvestre, y en la Ley de Declaración de Parque Regional, Ley 6/1.994, de 28 de Junio (Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid número 163).*

*La declaración como Parque Regional del citado espacio ha sido aprobada en sesión plenaria por la Asamblea de Madrid el día 24 de Junio de 1.994, acogiéndose a la excepcionalidad estipulada en el artículo 15.2 de la Ley 4/1989.*

#### **2.- Objetivos.**

*Es objeto del presente Plan el establecimiento de las medidas necesarias para asegurar la protección, conservación, mejora y utilización racional del espacio natural constituido en torno a los ejes de los cursos bajos de los ríos Manzanares y Jarama contemplando el desarrollo socioeconómico de las poblaciones en él incluidas, así como el orientar las actuaciones encaminadas a la regeneración y restitución de las áreas degradadas de su ámbito.*



### **2.1.- Objetivos Generales.**

*Tal y como establece la Ley 4/1989 en su artículo 4.3, los objetivos de los Planes de Ordenación de los Recursos Naturales son los siguientes:*

- a) *Definir y señalar el estado de conservación de los recursos y ecosistemas en el ámbito territorial del espacio natural objeto de ordenación.*
- b) *Determinar las limitaciones que deban establecerse a la vista del estado de conservación.*
- c) *Señalar los regímenes de protección que procedan.*
- d) *Promover la aplicación de medidas de conservación, restauración y mejora de los recursos naturales que lo precisen.*
- e) *Formular los criterios orientativos de las políticas sectoriales y ordenadores de las actividades económicas y sociales, públicas y privadas, para que sean compatibles con las exigencias.*

### **2.2.- Objetivos Específicos.**

*Los objetivos específicos que se persiguen con la ordenación de los recursos naturales de territorio implican se concretan, tal y como establece la Ley 6/1994 de la Comunidad de Madrid, de 28 de Junio, de Declaración del Parque Regional en:*

- a) *Proteger los recursos naturales, su vegetación, fauna, gea y paisaje, mantenimiento de dinámica y estructura funcional de los ecosistemas que lo componen, y en especial los cortados y cumbre yesífericas de la margen derecha del Jarama y el Manzanares, las Lagunas del Porcal y Las Arriadas y sus sotos asociados, así como aquellos otros ecosistemas más representativos del espacio natural.*
- b) *Garantizar la persistencia de los recursos genéticos más significativos, especialmente de aquellos singularmente amenazados, con atención preferente a las poblaciones de avifauna nidificante y a las migratorias.*
- c) *Mejorar, recuperar y rehabilitar los elementos y procesos el medio natural que se encuentren degradados por las actividades industriales y extractivas, la inadecuada explotación de los recursos, y por factores derivados de su carácter periurbano.*
- d) *Establecer criterios y líneas de actuación orientados a la puesta en valor de aquellos recursos que se encuentren ociosos o insuficientemente utilizados, que supongan un aprovechamiento equilibrado encaminado a procurar el desarrollo sostenible de las comunidades locales.*
- e) *Determinar la potencialidad de las actividades económicas y sociales compatibles con la conservación del espacio, sus recursos y valores, que*

*pueden ser susceptibles de ser utilizadas como incentivadoras del progreso socioeconómico de los habitantes de la zona en que está situado el espacio natural y en aquellas otras de su ámbito de influencia, buscando el desarrollo de esas comunidades humanas y de su entorno.*

### **3.- Ámbito territorial.**

*El ámbito territorial de ordenación comprende una superficie total de unos 300 kilómetros cuadrados con una falsa imbricación del conjunto de usos, e incluye áreas de los municipios de San Fernando de Henares, Torrejón de Ardoz, Coslada, Mejorada del Campo, Velilla de San Antonio, Rivas-Vaciamadrid, Arganda, Madrid, Getafe, Pinto, San Martín de la Vega, Valdemoro, Titulcia, Ciempozuelos, Chinchón y Aranjuez.*

*El límite coincide por el Norte con la línea férrea Madrid-Barcelona, en su cruce con la vega del Jarama, a lo largo de una longitud de 1,4 Kilómetros. Discurre hacia el Sur por la margen derecha, tomando seguidamente el caz de regantes y continuando por él, hasta su proximidad al río, continuando hacia el Sur por el camino que lleva al Palacios del Negralejo.*

*En el punto que alcanza el límite del término municipal de Rivas-Vaciamadrid, lo recorre a partir del Kilómetro 4 de la carretera de Mejorada del Campo a Velilla, descende hacia el Suroeste incluyendo los barrancos y cantiles yesíferos hasta llegar al Sur del núcleo de Rivas-Vaciamadrid, pasando por el barranco de los cazadores y el campillo de San Isidro.*

*Continúa en dirección Noroeste por la autovía A-3 (Madrid-Valencia) hasta su intersección en la Cañada Real Galiana o de las Merinas, que se toma como límite quedando incluida dentro del Parque, hasta la Vega del Manzanares, se desplaza nuevamente el límite hacia el Nordeste por el camino de Madrid a Rivas-Vaciamadrid hasta interceptar con la línea del tren de Alta Velocidad Madrid-Sevilla, continuando hacia el Sur por la misma, hasta la carretera local de San Martín de la Vega (M-A, 3010), bajando en dirección Sureste hacia su intersección con el Arroyo Culebro, tomando dirección Oeste por el mismo hasta el límite de los términos de Getafe y Pinto, subiendo en dirección Norte hasta la Cañada. La vía pecuaria vuelve a representar el límite del parque en dirección Suroeste hasta la llamada Casa de Baño.*

*A partir de este punto, en línea recta paralela a la Autovía A-4 llega a la Carretera MA-3018, después por la cota 625, bordea la parte inferior del resalte morfológico existente hasta la carretera MP-3014 de Pinto a San Martín de la Vega, continuando hasta el cruce con la prolongación de la circunvalación Oeste-Sur de Pinto y hacia el Este hasta el límite entre Pinto y Valdemoro y el de Pinto y San Martín de la Vega continuando por él hasta el camino de Gózquez. De aquí discurre por la Carretera de Villaverde a San Martín de la Vega, sobrepasando este núcleo por sus sectores Este y Sur. Ya en terrenos de Valdemoro, asciende las cuestas yesíferas hacia el Oeste, por caminos, dejando dentro del Espacio Protegido la vertiente directa hacia el río Jarama, cruzando el Arroyo de la Cañada y coincidiendo con la vía férrea Madrid-Andalucía en dirección Sur, hasta llegar al núcleo de Ciempozuelos, rodeándole por el Este y Sur, siguiendo la carretera M-301 hasta la Granja Buenos Aires, continuando por el cerro alto, el de la Peñuela y Valdinojo, dirigiéndose hacia el Oeste hasta el camino alto de Palomeras.*

*El Este del Parque queda definido en su zona más meridional, por el camino de Aranjuez a Titulcia al que sigue durante 4 Kilómetros para tomar hacia el Este por el Arroyo de las Cárcavas Grandes. Al llegar al límite con el término municipal de Chinchón, coincidente con éste hasta la altura del pueblo de Titulcia; se aproxima a él por el camino de los chopos, rodeándolo por caminos. De aquí discurre en dirección Noroeste por la Cañada Real Galiana, desviándose de ella en dirección Noroeste por el Camino de los Corrales y de este último y en la misma dirección hasta el Camino Olivones para abandonarle en dirección Noroeste por el límite de términos entre Titulcia y Chinchón, al que abandona en su cruce con la Cañada Galiana, que toma en dirección Norte hasta el punto donde se unen los límites de los términos municipales de Chinchón, San Martín de la Vega y Morata de Tajuña. Prosigue por el límite municipal entre Morata de Tajuña y San Martín de la Vega y seguidamente por el Morata de Tajuña y Arganda, hasta las proximidades del límite del término municipal de Perales de Tajuña. De este punto sigue dirección Norte hasta los alrededores del casco urbano de Arganda, donde toma dirección Oeste englobando el monte de El Carrascal hasta la carretera de Arganda a Morata de Tajuña. Desde este punto toma la dirección Sur hacia Morata de Tajuña, siguiendo dirección Oeste por la vía pecuaria hasta enlazar con el trazado de la variante M-300 hasta su intersección con la variante de la N-III a su paso por Arganda, cuya franja de expropiación es el límite del parque y continua por terrenos del servicios forestal de la Comunidad de Madrid y nuevamente por el trazado de la variante M-300 hasta la M-218.*

*La ciada carretera M-218 constituye el límite Este hasta el de los términos municipales de Arganda y Velilla de San Antonio y Loeches, para continuar en dirección Norte por el límite de este último municipio, aproximadamente unos 800 m. Para girar a continuación en dirección Suroeste hasta llegar a la carretera M-218, continuando por la misma hasta el pie del cementerio de Velilla de San Antonio donde toma el trazado del antiguo ferrocarril de la azucarera de la Poveda; lo abandona para excluir la zona industrial al Sur del casco de Velilla, retomándolo hasta su encuentro con la divisoria municipal del término de Rivas-Vaciamadrid con Velilla de San Antonio y Mejorada del Campo.*

*De este punto se dirige por la divisoria de los término de Velilla de San Antonio y Mejorada del Campo, hasta los límites de la urbanización "Las Acacias", los cuales rodea interceptando con la carretera M-218 continuando en dirección Norte por la misma, hasta el nudo de la Cerámica desde donde se dirige hasta el nudo de las carreteras M-218 y M-203 hasta el Centro de la Seguridad Social, a partir el cual se dirige por el Norte hasta concluir con la antigua línea de ferrocarril de la Azucarera de la Poveda, dirigiéndose hacia el Este recogiendo la terraza baja y primer esparce del río Henares, tomando a continuación dirección Nordeste por la M-203 hasta cortar con la divisoria de los términos municipales de San Fernando de Henares y Mejorada del Campo, para continuar por la misma hasta el alto de Valdecelada donde toma un camino en dirección Noroeste que intersecta la carretera M-203 en el Kilómetro 4, continuando en dirección Noroeste, para coger la zona conocida como El Torno hasta llegar al límite municipal de Torrejón de Ardoz en su intersección con el cauce del río Henares.*

*En este punto sigue la carretera hasta el Castillo de Aldovea, y desde éste, el límite es la carretera al Tejar del Castillo en dirección Suroeste.*

*Desde las proximidades del Tejar coincide con el camino de Mejorada del Campo hacia el Noreste, separándose del mismo a la altura de Vegacarpas para llegar por lindes de parcelas al Kilómetro 19,9 de la vía férrea (Madrid-Barcelona) que cierra el Parque Regional por el Norte.*

*Asimismo, se incluye la antigua Zona Periférica de Protección, en el Sector Este del municipio de Velilla de San Antonio y Norte de Arganda, en su mayor parte como Zona Periférica y de Usos Especiales. Está formada por un terreno en forma de franja que se extiende al Este del término municipal de Velilla de San Antonio y al Oeste de Mejorada del Campo hasta los límites territoriales del Parque, dentro del conjunto geomorfológico conocido por las terrazas del río Jarama.*

*Por otro lado, con el fin de contribuir al mantenimiento del Parque Regional y compensar socioeconómicamente a las poblaciones afectadas, se establece un área de influencia Socio-económica del Parque Regional en torno a los cursos bajos de los ríos Manzanares y Jarama, integrada por el conjunto de los términos municipales donde se encuentra ubicado este espacio.*

*En el plano que se adjunta, se señalan los límites del Parque.*

#### **4.- Efectos del Plan de Ordenación de los Recursos Naturales.**

*De acuerdo con lo estipulado en la Ley 4/1989 de Conservación de los Espacios Naturales y de la Flora y Fauna Silvestre y en la Ley 6/1994, de 28 de Junio, sobre el Parque Regional en torno a los ejes de los cursos bajos de los ríos Manzanares y Jarama, los efectos del Plan de Ordenación de los Recursos Naturales tendrán el alcance que establezcan sus propias normas de aplicación.*

*El Plan es obligatorio y ejecutivo en las materias que vienen reguladas en la citada Ley 4/1989, constituyendo sus disposiciones un límite para cualesquiera otros instrumentos de ordenación territorial o física, cuyas determinaciones no podrán alterar o modificar. Los instrumentos de ordenación territorial o física existentes que resulten contradictorios por el PORN deberán adaptarse a éste.*

*Asimismo el PORN tendrá carácter indicativo respecto de cualesquiera otras actuaciones, planes o programas sectoriales y sus determinaciones se aplicarán subsidiariamente sin perjuicio de lo establecido en el párrafo anterior.*

*Las disposiciones del PORN serán también de obligatorio cumplimiento para cualquier procedimiento administrativo relativo a la concesión de actividades minera que se prenda localizar en el interior del Parque, así como la aplicación de las existentes.*

*Tal y como establece la Ley de Declaración del Parque Regional en el plazo de seis meses desde la aprobación del presente Plan deberá aprobarse por el Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid un Plan Rector de Uso y Gestión que será revisado con una periodicidad de cuatro años.*

## **8.- Propuesta de zonificación.**

*Partiendo de la zonificación establecida por la Ley 6/1994, de 28 de Junio, de Declaración del Parque Regional y considerando el estudio y diagnóstico del medio, así como del resultado del modelo natural de aplicación al que se ha llegado, según se recoge en el capítulo anterior, se hace preciso dentro de las diferentes zonas en las que está clasificado el espacio protegido, establecer áreas diferenciadas internas con graduales limitaciones en razón al mayor o menor nivel de protección que la fragilidad de sus recursos o procesos ecológicos requieren, a su capacidad de soportar usos y a la necesidad de dar cabida a acciones existentes y ubicar servicios en ellas, de acuerdo con la realidad socio económica y en función del estado de conservación de los espacios y especies a proteger para la mejor consecución de los objetivos a los que debe dirigirse la gestión del Parque. El modelo de zonificación propuesto constituye la proyección espacial de los objetivos y estrategias definidos para el ámbito sujeto a ordenación, y que básicamente se orienta a:*

- a) Garantizar para cada punto del territorio la conservación de sus valores ecológicos, paisajísticos, productivos y científico-culturales.*
- b) Mejorar, recuperar y rehabilitar los elementos y procesos del medio que se encuentren degradados.*
- c) Establecer criterios orientadores para la puesta en valor de aquellos recursos insuficientemente aprovechados.*

*Por todo ello se propone la siguiente zonificación:*

### **8.1.- Zonas A: De reserva Integral.**

*Constituyen zonas de reserva integral dentro del ámbito territorial, afectado por el presente PORN, aquellas que presentan ecosistemas, comunidades o elementos que por su rareza, importancia o vulnerabilidad merecen una especial protección.*

*En esta zona se diferencian dos áreas en función de sus valores naturales:*

- A1 En esta área se incluyen Cantiles y Cortados de Rivas y La Marañososa y las Lagunas de las Arriadas y El Porcal Norte, atendiendo a los valores antes mencionados con especial significación de los fáunicos.*
- A2 En estas áreas se incluyen las masas de repoblación de *P.halepensis*, situadas junto a los cortados de La Marañososa.*

### **8.2.- Zonas B: De Reserva Natural.**

*Constituyen zonas de reserva natural aquellas que han sido poco modificadas o en las que la explotación actual de los recursos naturales ha potenciado la existencia y desarrollo de formaciones, comunidades o elementos naturales que merecen ser objeto de protección, mantenimiento, restauración y mejora.*

*En atención a los diferentes valores naturales presentes se diferencian dos áreas:*

- B1 En esta área se han incluido los márgenes de los ríos Jarama, Henares, Manzanares y Tajuña, las lagunas y humedales más próximos a estos. Además forman parte de la misma la franja de los cortados de Valequillas en los cuales se desarrollan formaciones de coscojar, matorral calizo y matorral gipsícola y las zonas de olivar y cereales de Pinto, donde se asientan poblaciones de avutarda y otros enclaves de interés en razón de su valor como hábitat de especies de gran valor y relevancia paisajística local.*
- B2 Esta área comprende los enclaves de repoblación de la Casa Gozquez, La Marañososa y Casa Eulogio; los encinares y coscojares comprendidos entre el Pingarrón, el Vedadillo y el Carrascal de Arganda.*

### **8.3.- Zonas C: Degradadas a Regenerar.**

*Son diversas áreas que han sido utilizadas de forma intensiva sufriendo graves deterioros en sus valores naturales, pero que en razón de los valores que aún albergan, las posibilidades de regeneración que tiene y su cercanía, en algunos casos, a zonas de Reserva Integral o Reserva Natural, tienen una vocación natural marcada, precisando de un mayor esfuerzo restaurador gracias al cual recuperarán en un determinado espacio de tiempo todo su valor.*

*En función de sus valores y características han distinguido dos áreas:*

- C1 Esta área está formada por los matorrales gipsícolas de Ciempozuelos y Rivas y los coscojares de San Martín de la Vega.*
- C2 Se incluyen en esta área lagunas, zonas de matorral calizo y gipsícola, así como retamares, considerados como etapas seriales que puedan evolucionar hacia otras más maduras de encinares, coscojares y quejigares.*

### **8.4.- Zonas D: De Explotación Ordenada de los Recursos Naturales.**

*Representadas por aquellas áreas en las que las actividades principales están relacionadas con la explotación agropecuaria, de recursos hídricos, mineros y forestales.*

*En función de sus características se diferencian tres áreas:*

- D1 Se incluyen en esta área los pinares de El Portachuelo y algunas manchas al Sur del Carrascal de Arganda.*
- D2 Esta área está formada por terrenos con suelos de mayor capacidad para usos agrícolas, próximos a los ríos principales y en los páramos, así como algunas superficies de olivar y enclaves de uso ganadero y forestales.*

*D3 Esta área está constituida por terrenos de menor entidad que los incluidos en la D2 por concentrarse en la misma un elevado número de actividades extractivas, localizándose en la margen derecha del río Jarama, por debajo de la unión de los ríos Manzanares y Jarama.*

**8.5.- Zonas E: Con destino Agrario, Forestal, Recreativo, Educativo y/o Equipamientos Ambientales y/o Usos Especiales.**

*Constituyen estas zonas las que presentan al mismo tiempo un bajo valor ambiental, con lugares de interés, pero sometidas a una alta incidencia de impactos negativos y potencialidad para albergar infraestructuras agrarias, equipamientos ambientales y/o especiales, o para fines recreativos, ocio, educativos y culturales. También deberán ser destinados al desarrollo de una cubierta vegetal.*

*En función de sus características y estado de conservación, se diferencian tres áreas:*

*E1 Constituyen estas áreas zonas próximas a la confluencia del Jarama (área recreativa de las isillillas), lagunas de Velilla, así como algunos enclaves de retamar y matorral calizo y yesífero en las proximidades a Valdemingómez, junto con otros localizados en los altos de Valdecorzas.*

*E2 Esta área está constituida por terrenos de menor valor ambiental que los comprendidos en la zona E1, y que incluye enclaves de regadío próxima al Henares en el término Municipal de San Fernando, los espacios limítrofes a la planta de Valdemingómez, una franja limítrofe al parque en el término municipal de Getafe, con zona de cultivo de secano, algunas superficies de lámina de agua derivadas de antiguas explotaciones junto con extracciones de áridos en funcionamiento dentro del término municipal de Arganda, hasta una parte de los montes concejiles y la zona de Valdeoliva, caracterizados por suelo yesífero y calizo.*

*E3 Esta área incluye infraestructura e instalaciones tales como los vertederos de Valdemingómez y Pinto y la fábrica nacional de productos químicos de La Marañosá.*

**8.6.- Zona F: Periférica de Protección.**

*Incluye un terreno de forma de franja que se extiende al Oeste del término municipal de Velilla de San Antonio y al Oeste de Mejorada del campo, hasta los límites territoriales definidos por la Ley del parque, dentro del conjunto geomorfológico conocido por las terrazas del río Jarama.*

*Las características ambientales de esta zona están condicionadas por las explotaciones causantes de su notable alteración.*

### **8.7.- Definición de límites.**

*Los límites de las diferentes zonas son los establecidos en la cartografía que acompaña al presente PORN.*

*Estos límites han reproducido los que en su día estableció la Ley 6/1994 de declaración del Parque Regional en lo referente a las seis grandes zonas, con las cuales coinciden plenamente.*

*Los límites de las áreas diferenciadas internas dentro de cada zona, quedan también definidos en la cartografía del presente PORN, bien entendido que, en uno y otro caso éstos se han graficado sobre una cartografía escala 1/50.000 con la definición que esto supone. Será función del primer PRUG que se elabore el deslinde de las zonas y áreas diferenciadas, y su representación gráfica a escala 1/5.000.*

*No obstante se debe señalar que según determina el artículo 25 de la mencionada Ley 6/1994 "Los límites entre las diferentes zonas se definirán por el PORN y los sucesivos PRUG".*

En resumen el P.O.R.N. marca los objetivos, directrices y normativas generales en todo el ámbito del parque en cuanto a usos, actividades (culturales, de ocio, industriales, extractivas, ginegéticas, agrícolas, ganaderos, etc). localización de infraestructuras así como de disciplina urbanística, actividades de uso público, planes de regeneración de áreas degradadas, dinamización de la Estructura socioeconómica, actividades militares y vigilancia ambiental).

Así mismo y en referencia a usos y actividades que ya existen y con el fin de normalizar las situaciones irregulares la Consejería de Medio Ambiente y Desarrollo Regional resolverá los mismos, una vez que la Junta Rectora haya emitido un informe.

Se definen de igual manera unas zonas y subzonas denominadas A (Reserva Integral), B (Reserva Natural), C (Degradadas a Regenerar), D (De explotación ordenada de Recurso Natural) E ( Con destino Agrario, Forestal, Recreativo, Educativo y/o Equipamientos Ambientales y/o Usos Especiales) F ( Periférica de Protección).

Para finalizar define los proyectos, obras y actividades que deberán someterse a Evaluación de Impacto Medioambiental y a Calificación ambiental.

El parque envuelve al Municipio de tal forma que entre el desarrollo de Rivas y el parque se produce una correspondencia binívoca que implica la existencia de un desarrollo sostenible entre dicho ecosistema y el municipio de Rivas-Vaciamadrid.

Dentro del ámbito del Parque Regional existen una serie de instalaciones, construcciones y actividades que quedan recogidas en un anexo a esta Memoria.



## 9. EL METRO

El día 17 de Abril, Alberto Ruiz Gallardón, Presidente de la Comunidad de Madrid, realizó una visita a las obras de ampliación de la línea 9 del Metro. Esta visita se desarrolló a lo largo de todo el trayecto de la línea. Al llegar a Arganda, Alberto Ruiz Gallardón habló a los distintos medios de comunicación allí presentes y efectuó el siguiente anuncio.

"Después de estudiar las peticiones que nos han formulado todos los grupos parlamentarios para el plan de Metro que se inicia en 1999, el Gobierno de la Comunidad de Madrid se ha comprometido, con carácter prioritario, a que el paso de la línea nueve del Metro por el municipio de Rivas adquiera el carácter de subterráneo en la zona en lo que se va a realizar en trinchera, pero nos hemos comprometido a destinar una partida en los presupuestos del año 99 para realizar la obra de cerramiento de dicha trinchera".

Esta es la última etapa de un importante proyecto que se inicia en 1997... y que no siempre fue así.

Desde la llegada de los primeros ciudadanos al nuevo Rivas-Vaciamadrid en 1982, la presencia del antiguo Tren del Tajuña, su inexplicable infrautilización, creó serias expectativas acerca de una potencial utilización de este transporte una vez convertido en tren de viajeros.

Sin embargo, podemos decir que la primera actuación seria en este sentido se inicia el 11 de Enero de 1995, cuando representantes de la Plataforma Pro-Recuperación del Tren de Viajeros Rivas-Arganda, mantienen una entrevista con el Consejero de Transportes de la CAM, Julián Revenga, para explicar la necesaria transformación del tren de mercancías que en ese momento une Madrid con Morata de Tajuña en tren de pasajeros.

### EL TRAYECTO RIVAS-VACIAMADRID SAINZ DE BARANDA SE REALIZARÁ EN 17 MINUTOS.

El Consejero considera la petición aunque no marca fecha de inicio. Para defender su posición, utiliza un informe del año 1993 realizado por la propia **Comunidad de Madrid**. El informe en la página 90 dice así:

#### " 6. FERROCARRILES

*La demanda de transporte colectivo en el corredor no justifica la instalación de un sistema fijo de transporte como es el ferrocarril. En distintos estudios se han analizado las posibilidades de utilización del antiguo ferrocarril de la Azucarena (Torrejón-Mejorada-Arganda) por un lado y del ferrocarril de Portland Valderribas, transformándolo en un tren de cercanías. Con una evolución de la demanda actual en transporte colectivo de unos 10.000 viajes transferibles al ferrocarril y una capacidad de nuevas captaciones en torno al 50%, la demanda ferroviaria en el corredor que llegaría a unos 15.000 viajes/día, cifra muy inferior a la considerada como umbral mínimo de rentabilidad para la instalación de una nueva línea de cercanías. **No obstante las indudables ventajas del ferrocarril como transporte masivo de población, hace que no deba descartarse la posibilidad de una futura reconversión de la línea.** En este sentido el Plan prevé el emplazamiento de una estación, en un punto de fácil conexión con la red local de autobuses.*

*La línea 1 del Metropolitano madrileño está siendo prolongada, pero se encuentra aún a una distancia de Rivas que desaconseja sugerir su prolongación hasta el municipio. No obstante, y conforme a los usos que la revisión del Plan General de Madrid prevea para los suelos cercanos a la N-III, cabría pensar a medio plazo en una prolongación de las líneas 1 ó 9 de Metro."*

Las actuales obras del Metro están muy lejos del proyecto original presentado por la Comunidad de Madrid en el verano de 1997, cuando el metro estaba previsto con una sola vía, en superficie y mantenimiento el tren gravero. Desde aquel proyecto inicial hemos avanzado mucho, mejorando el desarrollo y avanzando poco a poco hacia la consecución de un Metro de calidad, un proceso en el que además de la presión ciudadana ha sido fundamental la gestión realizada desde el Ayuntamiento.

Hoy, cuando el Metro ya es de doble línea, va deprimido a 12 metros de profundidad, se ha eliminado el ferrocarril del Tajuña, y se ha cubierto en la actualidad una parte, corriendo con todos los gastos la Comunidad de Madrid.

La prolongación de la línea nueve del Metro se adjudica en marzo de 1997 a un consorcio formado por las empresas F.C.C., Caja Madrid, METRO, Cubiertas y O.C.P. de cuya construcción y explotación económica se encargan hasta el año 2029.

Las obras se inician en octubre de 1997 con un presupuesto de 18.000 millones de pesetas previéndose mediante un estudio que será utilizado por más de cinco millones de usuarios durante los primeros 12 meses de funcionamiento, con un promedio de 18.000 pasajeros al día. Tiene una longitud de 20 Km. y alcanzará una velocidad máxima de 110 Km/h., prolongándose en el futuro hasta el proyectado aeropuerto de Campo Real.

Están previstas tres estaciones, aunque sólo dos estarán hábiles al inicio de su explotación. Sus nombres están decididos por la Comunidad de Madrid, a quien pertenece el proyecto. La situada en el casco antiguo se denomina Rivas-Vaciamadrid y la ubicada en Covibar tiene por nombre Rivas-Urbanizaciones. La tercera estación se encuentra reservada en una zona entre Rivas Casco y Rivas Urbanizaciones, cerca del casco y muy próximo a la nueva Área Comercial de "Las Lagunas", las zonas industriales y los polígonos de vivienda pública.

## EL CUBRIMIENTO DEL METRO AUMENTA SU SEGURIDAD.-

### El Cubrimiento.

A primeros del mes de noviembre de 1998, la Comunidad de Madrid anuncia que el metro transcurrirá cubierto por las zonas de viviendas de Rivas Urbanizaciones. La inauguración prevista para la primavera de 1999 se realizó, con el metro en trinchera al descubierto en todo su recorrido por Rivas-Vaciamadrid, pero ya preparado mediante la construcción de un paramento de hormigón, para un posterior cubrimiento que ha finalizado.

Los 1.200 metros cubiertos mediante losa de hormigón, se han realizado en dos fases: la primera cubrió una de las dos direcciones, haciendo que durante esta fase el metro transcurriera por una sola vía en estos 1.200 metros. Finalizada esta fase se realizó la misma

operación en la otra dirección. Este sistema permite no detener el servicio y garantizar la seguridad del transporte mientras se realizan las obras

La línea 9 del Metro queda abierta el 7 de Abril de 1999.

### LA EVOLUCION DE UN PROYECTO

#### PROYECTO INICIAL

- Ferrocarril de cercanías con intercambiador en Vicálvaro.
- Una única vía con desdoblamiento en estaciones.
- Dos niveles de profundidad (uno en superficie y otro medio visto).
- Dos estaciones (Casco y Urbanizaciones).
- No existen aparcamientos disuasorios.
- El trazado en zona urbana no a suficientemente deprimido.
- El metro irá sin cubrir en todo su trazado.
- No está previsto cubrirlo nunca.

#### PROYECTO ACTUAL

- METRO línea 9 directo Arganda-Herrera Oria.
- Doble vía en todo el recorrido.
- Desmantelamiento el tren cementero.
- Un solo nivel de profundidad y en trinchera.
- Tres estaciones al añadirse una intermedia a las dos existentes.
- Aparcamientos en cada estación, Cesión del terreno por parte del Ayuntamiento.
- Se deprime el trazado lo suficiente como para que pueda ir cubierto. El Ayuntamiento aporta 250 millones para esta mejora.
- Se cubre en el tramo Covibar-Pablo Iglesias Urbanizaciones.
- Se cubre en 2.001.

## II. PLANEAMIENTO EXISTENTE

### 1. INTRODUCCION

En lo que respecta al papel del municipio de Rivas en el mercado inmobiliario cabe pensar en que, en cuanto a tipologías residenciales, la vivienda unifamiliar continuará siendo el producto más demandado, como ocurre en el conjunto de la región. No obstante, y como han puesto en evidencia los sucesivos concursos de suelo convocados por el Consorcio Comunidad – Ayuntamiento sobre manzanas de los ámbitos A-2 y A-3 de suelo urbanizable no programado del vigente Plan General, existe demanda de cooperativas y comunidades para vivienda colectiva en soluciones de densidad media – baja con jardín privado. Esta fórmula, muy empleada en los años 70 en los municipios del noroeste regional, presenta ventajas sobre los tejidos exclusivamente unifamiliares:

- Conformar una imagen de ciudad y de calle más pareja a la europea tradicional, permitiendo la aparición de comercio en planta baja, al menos en parte de los frentes de calle.
- Reduce el consumo de suelo por vivienda, así como la repercusión de viario y redes de infraestructura, por lo que su impacto medioambiental en cuanto a consumo de energía y materias es menor que en las tipologías unifamiliares, salvo que estas empleen parcelas menudas o fórmulas con jardín colectivo frecuentes en los países europeos pero apenas usadas en la región.
- Permite una mayor flexibilidad en tamaño y forma de las manzanas que la unifamiliar en hilera o pareada, produciendo tejidos de mayor riqueza visual y formal, aún manteniendo una proporción importante de espacio ajardinado.
- Reduce los costes de mantenimiento de los servicios respecto a la repercusión media de las tipologías unifamiliares dominantes en Rivas, aunque este aspecto pierde peso si se concentran los puntos de recogida de basura y se recurre a promociones con viario local privado.

En todo caso, y aunque las tipologías de vivienda colectiva comiencen a tener demanda en el municipio, esta no parece ser mayoritaria. De otra parte, las tipologías edificatorias juegan un papel claro en la definición de la estructura urbana y del modelo de ciudad. Por su evolución histórica, Rivas ha tenido dos problemas morfológicos marcados:

- Un modelo espacial fragmentado en dos núcleos aislados, independientes y carentes de comunicación entre sí mediante viario urbano: el Casco y las urbanizaciones.
- Una ocupación del espacio caracterizada por la separación radical entre tipologías: el bloque abierto concentrado en Covibar y la vivienda unifamiliar dominando el resto de la trama, formada por una suma de áreas coincidentes con las distintas promociones.

Consciente de ello, el Plan General vigente define una serie de ordenaciones tipo, en el interior de las cuales puede producirse una mezcla de tipologías, y contempla una concentración de vivienda colectiva en la banda de unión entre el pueblo y las

urbanizaciones. La conexión de los dos polos aislados que formaban Rivas propuesta en el Plan, se ha conseguido mediante el soporte viario, pero la formación de un tejido de mayor densidad que actuase como nuevo centro urbano y elemento de integración del pueblo y las urbanizaciones es un objetivo del Plan vigente alcanzado solo en parte – el suelo público de los ámbitos A1 y A2, ya que en los sectores 2 y 3 la vivienda unifamiliar es dominante, y no se ha recurrido a las tipologías más densas permitidas en las ordenaciones tipo, posiblemente porque la opción tipológica se ha ajustado a la demanda dominante previsible.

Por ello, tanto en términos de adecuación de oferta a demanda, como del papel de las tipologías en la estructura urbana, parece que el recurso a fórmulas de bloque en los nuevos desarrollos debe ser cuidadoso, ajustándose cuantitativa y cualitativamente al escenario de mercado inmobiliario previsible a lo largo de su proceso de ejecución, al menos en lo que se refiere a los suelos de gestión privada cuya dependencia de las pautas del mercado inmobiliario es más estricta que en los suelos de gestión pública.

La entrada en el mercado inmobiliario de Rivas se produce de la mano de la vivienda protegida, encaminada a satisfacer con una calidad ambiental alta la demanda de alojamiento de un poder adquisitivo medio. Buena parte de Rivas urbanizaciones se ha promovido bajo la fórmula de VPO, lo que hace que las viviendas sean bastante homogéneas en cuanto a programa. El avance del proceso de urbanización de Rivas tras el boom inmobiliario de mediados de los ochenta, ha corrido parejo con la reducción de los tipos de interés, lo que ha ayudado a una recualificación al alza del producto inmobiliario en venta, que ha girado hacia viviendas susceptibles de entrar en la categoría de VPT. La tipología dominante en el mercado es hoy la vivienda unifamiliar pareada o en hilera, sobre parcelas entre 200 y 300 m<sup>2</sup>, que soportan unos 150 m<sup>2</sup> iniciales de superficie construida – que se aumentan a lo largo de la vida de la vivienda entre 25 y 50 m<sup>2</sup> – y cuyo precio oscila entre los 21 y los 25 millones de pesetas. Se trata pues de un producto encaminado al sector mayoritario de la demanda de la región, ya que con arreglo a los datos del Instituto de Estadística de la Comunidad de Madrid el 50% de los hogares de la CAM tenía en 1996 una renta familiar entre 2,6 y 5,5 veces el SMI.

La fórmula cooperativa con que se ha construido buena parte de Rivas unido al control ejercido por el Ayuntamiento, han contribuido a producir un tejido residencial de una calidad digna y un medio urbano atractivo, dentro de las limitaciones de la tipología dominante, lo que unido a su accesibilidad respecto de las grandes concentraciones de empleo de la región, hacen que Rivas sea competitiva dentro de la franja de mercado de mayor peso de la región.

En la actualidad comienza a apuntar una demanda, aún minoritaria pero que emerge con cierta fuerza, de vivienda unifamiliar aislada sobre parcelas en torno a los 500 m<sup>2</sup>.

Como puede deducirse del análisis anterior, aún cuando el grueso de la demanda a satisfacer corresponde a tipologías unifamiliares sobre parcela menuda, no debe desatenderse los extremos inferior y superior de la demanda, ni olvidar otras tipologías edificatorias.

## **2. GRADO DE EJECUCIÓN**

Ya se ha comentado el grado de desarrollo de los suelos incluidos en los anteriores P.G.O.U. de Rivas-Vaciamadrid.

La revisión del P.G.O.U. de 1.993 incluía una clasificación de suelos que pasamos a describir para así tener claro el punto de partida a la hora de justificar la nueva ordenación prevista.

### **2.1. Suelo Urbano**

Desarrollado completamente en las zonas de Casco Urbano, La Cigüeña, Vivienda agrupada, Urbanizaciones semiextensiva, e Industria urbana.

La zona de Pol. Santa Ana se encuentra prácticamente desarrollada (98%).

El área de servicios Santa Ana se encuentra al 70% de su desarrollo.

El área mixta La Partija cambió su calificación con la Modificación Puntual nº 6 y en estos momentos ya tiene aprobado el siguiente instrumento de desarrollo (Estudio de Detalle) y Licencia de Obra, con lo que se encuentra en ejecución y a punto de terminar.

### **2.2. Suelo Urbanizable en Ejecución**

Se trata de dos Planes Parciales, uno el P.1 (Ampliación de Casco), totalmente desarrollado, y otro industrial, el P.2 (El Campillo), con todos los instrumentos de desarrollo (Plan Parcial y Proyecto de Urbanización) aprobados y en ejecución.

### **2.3. Suelo Urbanizable Programado**

Estamos hablando de los Sectores 1, 2, 3, 4, 5, 6 (Residenciales) y 7 y 8 (Industriales).

Los Sectores 1, 2 y 6 se encuentran desarrollados totalmente y en estos momentos se están concediendo Licencias de Primera Ocupación de dichos Sectores.

El Sector 5 tiene Plan Parcial aprobado inicialmente, debido al problema de los vertederos está paralizada su ejecución.

Los Sectores 3 y 4 tienen aprobado el siguiente instrumento de desarrollo que es su Plan Parcial y los Proyectos de Urbanización con lo que los consideramos como Suelos Urbanizables en ejecución, ya que las obras de urbanización están ya muy avanzadas.

El Sector 7 está en plena ejecución compatibilizándose en algún caso la edificación con la urbanización y el Sector 8 tiene aprobado su Plan Parcial y Proyecto de Urbanización, habiendo ya comenzado las obras de urbanización, estando estas muy avanzadas.

## 2.4. Suelo Urbanizable No Programado

Se trata de tres ámbitos públicos:

- A1 (Los Cazadores) de componente tecnológico y educativo, sin ningún instrumento de desarrollo aprobado.
- A2 y A3. Ámbitos residenciales con todos los instrumentos urbanísticos aprobados. Se encuentran en pleno proceso de ejecución de urbanización y de edificación en aquellos casos que son compatibles los dos procesos.

## 2.5. Resumen General

Se acompaña cuadro resumen con el grado de desarrollo y gestión del actual P.G.O.U. de 1.993, así como cuadro resumen por sectores de edificabilidad, suelo y nº de viviendas.

	SECTOR	PLAN PARCIAL			J. COMPENSACION		PROY. COMPENSACION		ESTUDIO DE DETALLE		PROY. URBANIZACION		OPERC. JURIDICA		MODIF. PUNTUALES	
		A.I.	A.P.	A.D.	AP. INC.	AP. DEF.	AP. INC.	AP. DEF.	AP. INC.	AP. DEF.	AP. INC.	AP. DEF.	AP. INC.	AP. DEF.	AP. INC.	AP. DEF.
URBANIZABLE EN EJECUCION	P.1 Ampliación casco	27-06-89	28-11-89	13-09-91				2-07-93 Rectf. 11-05-94			12-09-91	BOCAM 26-05-95	28-10-97	8-09-95 Recf. Op. Jurid. 18-12-97	1. 28-12-95 2. Dto. 563/97 19-09-97	21-12-96 20-11-97
	P.2 P. Ind. El Campillo	29-03-90	27-06-90	30-10-91				C° G° 31-7-01			Dto. 967/99 28-10-99	XXXXXX			1. Dto. 816/99 16-09-99	30-11-99
URBANIZABLE PROGRAMADO	S.1 Olivar de la Partija	1-07-94	5-10-94	29-12-94 CAM	30-07-94		24-05-95	13-07-95			14-02-94 M-2 Dto.505/98 29-06-98	8-03-95 M-2 28-01-99	23-04-98	1.Dto.262/97 21-05-97 2.Dto.210/98 2-03-98	17-07-97 23-04-98	
	S.2 Cerro de la Cabaña	6-06-96		21-11-96	19-02-96	20-03-97	29-12-97 Asab. Gen. Jun.	22-01-98	M-2 Dto. 91/99 12-01-99 M-3 Dto. 616/00 28-6-00 M-7 y M3-B4 (Ayto) Dto. 306/01 5-3-01 M-3 Blq-4 C° G° 11-9-01 M-3 parc 1-3-5-7-9- 11-13 C° G° 11-9-01	M-2 26-05-99 M-3 21-9-00 28-6-01	25-06-97 M-12 Dto.221/99 5-03-99	17-07-97 M-12 15-04-99	11-12-98 Asab. Gen. Jun.	15-04-99	1.Dto.228/97 16-04-97 2.Dto.178/99 16-02-99 3. Dto. 951/01 8-11-00	17-07-97 15-02-99 25-1-01
	S.3 Los Montecillos	C° G° 27-4-00		13-7-00	Est. y Bases 18-7-00	21-9-00		C° G° 10-7-01	Dto. 466/01 19-3-01 Mod. Area Ej.1 C° G° 31-7-01	C° G° 22-5-01 20-9-01	Dto. 84/01 30-1-01	C° G° 22-5-01	C° G° 6-11-01			
	S.4 Vertedero	C° G° 20-6-00		26-7-01 Coreccio- Nes 20-9-01											1. Dto. 1872/01 30-10-01	
	S.5 Cantil del Piul	C° G° 20-6-00														
	S.6 Campillo de S. Isidro	Dto. 539/96 19-06-96		4-10-96	4-10-96			30-10-98			Dto. 37/97 20-01-97	27-03-97			1.Dto.308/98 2-04-98 2.Dto.918/99 14-10-99	2-06-98 30-11-99
	S.7 La Deseada	8-03-95	26-04-95	24-05-95 Ordenanza 12-06-95	28-09-95	20-12-95	9-08-96 Asab. Gen. Jun.	18-09-96	Parc (Ayto.) 21'-7 A1 y 21'-7 A2 C° G° 19-6-01	20-9-01	28-09-95	20-12-95	Asab. Gen. Jun 13-4-00	C° G° 23-5-00 Levant. Afecc Dto. 468/01		
	S.8 Capaneira	Dto. 620/96 19-09-96		20-03-97				C° G° 31-7-01						C° G° 6-11-01	1. C° G° 5-6-01	26-7-01
URBANIZABLE NO PROGRAMADO	A.1 Los cazadores															
	A.2 Camino Bajo de Rivas	PAU 20-06-97 PP 27-06-97	18-12-97	PAU 29-01-98 PP 17-04-98							Dto. 576/98 4-08-98	26-05-99			Dto. 769/99 19-08-99	21-10-99
	A.3	PAU 20-06-97	18-12-97	PAU 29-01-98							Dto. 577/98	26-05-99			Dto. 777/99	21-10-99

1ª Modificación Puntual P.G.O.U. 27-07-94  
Avance del P.G.O.U. 26-05-99

7ª Mod. Punt. P.G.O.U. Def.  
Estud. Detalle Pza. Constitución Def. 16-12-99  
Mod.Estud. Detalle Pza. Constitución Inic. 13-06-01  
Mod.Estud. Detalle Pza. Constitución Def. 26-07-01

2ª Mod. Punt. P.G.O.U. Inic. 18-07-96 Prov. 19-09-96 Def. 29-07-97  
4ª Mod. Punt. P.G.O.U. Def. 27-04-99

8ª Mod. Punt. P.G.O.U. DENEGADA, (Consejería de Medio Ambiente, 13/7/00)  
Estud. Detalle R5-U6 Parc. 4. Manz-E Def. 16-3-00  
Mod.Estud. Detalle R5-U6 Parc. 4. Manz-E Inic. Dto. 506/01  
Mod.Estud. Detalle R5-U6 Parc. 4. Manz-E Def. 28-06-01

3ª Mod. Punt. P.G.O.U. Inic. 30-10-98 Def. 6-05-99  
5ª Mod. Punt. P.G.O.U. Def. 26-10-99

4ª, 5ª, 6ª, 7ª y 8ª Mod. Punt. P.G.O.U. Inic. 8-02-99 Prov. 15-03-99  
6ª Mod. Punt. P.G.O.U. Def. 27-04-99



#### ASIGNACIÓN DE VIVIENDAS A SECTORES (EXCLUIDO DEPORTE EXTENSIVO) DEL AR-1

CALIFICACIÓN O ZONA	SECTOR 1	SECTOR 2*	SECTOR 6*	SECTOR 7	SECTOR 8	TOTAL
1. INTENSIVA	272,00					
2. TRANSICIÓN						
3. PAISAJISTICA						
4. URBANA						
5. SEMI-EXTENSIVA	927,00					
6. PARQUE INDUSTRIAL						
7. PARQ. MIXTO. ACTIVIDAD						
8. PARQUE EMPRESARIAL						
9. ACTIV. CENTRALIDAD						
<b>SUBTOTAL ZONAS</b>	<b>1.199,00</b>	<b>2.506,00</b>	<b>1.363,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>5.068,00</b>

\* Los sectores 2 y 6 incrementan el nº de viviendas hasta un total de 2.506 en el sector S.2 y 1.363 en el sector 6. La distribución final en ordenaciones tipo se ha efectuado vía Plan Parcial.

#### ASIGNACIÓN DE VIVIENDAS A SECTORES (EXCLUIDO DEPORTE EXTENSIVO) DEL AR-2

CALIFICACIÓN O ZONA	SECTOR 3	SECTOR 4	SECTOR 5	TOTAL
1. INTENSIVA	1.419,00		731,00	2.150,00
2. TRANSICIÓN		665,00		665,00
3. PAISAJISTICA	237,00	111,00		348,00
4. URBANA	710,00	333,00	393,00	1.436,00
<b>SUBTOTAL ZONAS</b>	<b>2.366,00</b>	<b>1.109,00</b>	<b>1.124,00</b>	<b>4.599,00</b>

#### ASIGNACIÓN DE EDIFICABILIDAD A SECTORES DEL AR-1

CALIFICACIÓN O ZONA	SECTOR 1	SECTOR 2	SECTOR 6	SECTOR 7	SECTOR 8	TOTAL
1. INTENSIVA			82.853,00			82.853,00
2. TRANSICIÓN		140.922,00				140.922,00
3. PAISAJISTICA		111.706,00				111.706,00
4. URBANA	44.910,00	26.352,00	29.169,00			100.431,00
5. SEMI-EXTENSIVA	231.659,00	50.200,00	43.152,00			325.011,00
6. PARQUE INDUSTRIAL		24.900,00		83.448,00	40.380,00	148.728,00
7. PARQ. MIXTO. ACTIVIDAD				151.909,00	40.917,00	192.826,00
8. PARQUE EMPRESARIAL				96.441,00	172.610,00	269.051,00
9. ACTIV. CENTR. (RESID.)			5.526,00			5.526,00
ACTIV. CENTR. (TERC.)			10.738,00			10.738,00

#### ASIGNACIÓN DE EDIFICABILIDAD A SECTORES DEL AR-2

CALIFICACIÓN O ZONA	SECTOR 3	SECTOR 4	SECTOR 5	TOTAL
1. INTENSIVA	253.229,00		82.058,00	335.287,00
2. TRANSICIÓN		83.025,00		83.025,00
3. PAISAJISTICA	62.150,00	23.316,00		85.466,00
4. URBANA	74.690,00	30.700,00	38.430,00	143.820,00
5. ACTIV. CENTR. (TERC.)			44.781,00	44.781,00
<b>TOTAL ZONAS</b>	<b>390.069,00</b>	<b>137.041,00</b>	<b>165.269,00</b>	<b>692.379,00</b>

#### VIVIENDAS Y EDIFICABILIDAD EN SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO

	AMBITO 1	
	VIV.	EDIF.
URBANA		
TRANSICIÓN		
PAISAJISTICA		
PARQUE TECNOLÓGICO		215.000,00
A.C. EDUCACIONAL		100.000,00
<b>TOTAL</b>	<b>0,00</b>	<b>315.000,00</b>

#### VIVIENDAS Y EDIFICABILIDAD EN SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO

	AMBITO 2		AMBITO 3	
	VIV.	EDIF.	VIV.	EDIF.
URBANA				
TRANSICIÓN				
PAISAJISTICA				
PARQUE TECNOLÓGICO				
A.C. EDUCACIONAL				
<b>TOTAL</b>	<b>1.930,00*</b>	<b>227.680,00</b>	<b>1.870,00*</b>	<b>236.320,00</b>

\* La asignación el incremento de viviendas a los distintos usos se hará vía Plan Parcial.

## RESUMEN DE RESERVAS DOTACIONALES

### CLASIFICACION DE SUELO INCLUIDOS SIS. GEN.

CALIFICACION	URBANO	URB. EN EJECUC.	URBAN. PROGRA,	URBAN. NO PROGR.	TOTAL	SIST. GENER.
<u>DOTACIÓN O ESP. LIBRE</u>						
PARQUE EQUIPADO	41,20		62,40		103,60	103,60
PARQUE NATURAL			73,41	10,10	83,51	
JARDINES Y RECREO	52,50	7,00	50,67	6,70	116,87	20,18
JARDINES Y RECREO (IND.)			15,39	12,10	27,49	
DEPORTIVO	13,20	1,10	2,29		16,59	6,10
EQUIPAMIENTOS	25,40	2,20	15,51	2,90	46,01	17,01
INFR. TRANSPORTE	13,10	1,10	11,13	3,40	28,73	28,73
VIARIO	48,60	16,30	73,78	8,90	147,58	36,30
VIARIO INDIC.			12,99	9,60	22,59	
<b>SUBTOTAL</b>	<b>194,00</b>	<b>27,70</b>	<b>317,57</b>	<b>53,70</b>	<b>592,97</b>	<b>211,92</b>
<u>OTROS USOS</u>						
RESIDENCIAL	253,70	25,30	360,58	80,90	720,48	
PRODUCTIVO	45,40	8,10	118,30	102,50	274,30	
<b>SUBTOTAL</b>	<b>299,10</b>	<b>33,40</b>	<b>478,88</b>	<b>183,40</b>	<b>994,78</b>	<b>0,00</b>
<b>TOTAL</b>	<b>493,10</b>	<b>61,10</b>	<b>796,45</b>	<b>237,10</b>	<b>1.587,75</b>	<b>211,92</b>
<u>CONTENIDO RESIDENCIAL</u>						
VIVIENDAS TIPO	7.864,00	650,00	10.330,00	3.800,00	22.644,00	
POBLACIÓN (3,5 hab./VIV)	27.524,00	2.275,00	36.155,00	13.300,00	79.254,00	

## 3. SISTEMAS GENERALES

### 3.1. Sistema General de Comunicaciones

Los Sistemas Generales de Comunicaciones no han sufrido variación alguna con respecto a la aprobación del P.G.O.U. de 1.993, su grado de ejecución es muy alto, significando sobre todo la ejecución de las avenidas de Pablo Iglesias y Levante, verdadero cordón umbilical que sirve de nexo de unión entre los dos núcleos urbanos existente y que entrelaza todos los sectores entre S5. Cabe destacar también la ejecución del Sistema General de Infraestructuras de Transporte (Ferrocarril-Metro).

Asimismo se han ejecutado los distintos pasos elevados sobre el Ferrocarril-Metro y sobre todo el enlace con la N-III en el eje del Sector 7 y Sector 8. Quedan por desarrollar los distintos viarios que como Sistema General Interior posean los Sectores que en estos momentos

están en plena ejecución. Según el ritmo de ejecución estarán totalmente ejecutados antes de la aprobación definitiva de este documento.

### **3.2. Sistema General de Espacios Libres**

Debido a las modificaciones puntuales nº 4 y 6, el Sistema General de Espacios Libres ha sufrido un incremento de superficie en proporción no inferior a 5 m<sup>2</sup>/suelo, por cada habitante, producto del incremento de viviendas aprobado.

Los Sistemas Generales Exteriores ya están cedidos al Ayuntamiento.

Los Sistemas Generales Interiores van cediéndose y ejecutándose según se van desarrollando los distintos sectores, tal como en el capítulo anterior se han descrito.

### **3.3. Sistema General de Equipamientos**

Se encuentran todos los suelos a disposición del Ayuntamiento y en algún caso se ha desarrollado ya el equipamiento previsto, por ejemplo la subestación eléctrica que está ubicada en el suelo previsto para Equipamiento de Sistemas Generales dentro del Sector 3, ya ejecutada y en funcionamiento.

### **3.4. Sistema General de Infraestructuras**

En este caso hablamos de las infraestructuras básicas principales para considerar que todos los sectores y ámbitos están conectados a las distintas redes sectoriales existentes.

La red de saneamiento, la red eléctrica de media tensión, la red de agua potable, la red de gas y la red de telecomunicaciones, son los elementos principales de estas infraestructuras.

Su grado de desarrollo va parejo al desarrollo de las vías de comunicación que los soportan, de tal forma que siguen el mismo esquema explicado en el apartado 3.1 de este mismo capítulo.

### **3.5. Resumen General**

Se acompaña plano de información donde se ve muchísimo mejor el grado de desarrollo de todos los Sistemas Generales antes descritos, y donde se aprecia el cumplimiento del Programa de Actuación aprobado en la Revisión del P.G.O.U. de 1.993.