

Memorias Avance Rivas	2
RESUMEN EJECUTIVO	346
Índice Planos	350
PLANOS DE INFORMACION	352
PLANOS ORDENACION	382
20250410_Fichas ambitos.indd	401



RIVAS, UNA CIUDAD ACOGEDORA E INCLUSIVA  
REVISIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE RIVAS VACIAMADRID  
DOCUMENTO DE AVANCE



**EL PRESENTE DOCUMENTO FUE APROBADO POR EL AYUNTAMIENTO EN JUNTA GOBIERNO EN EN SESIÓN DE FECHA 05 DE JUNIO DE 2025. (PTO. 2º Constando de 412 Págs.) PARA SOMETERLO A EXPOSICIÓN PÚBLICA, ESTANDO EXPUESTO HASTA EL 31 DE AGOSTO DE 2025 INCLUSIVE. RIVAS-VACIAMADRID 23 DE SEPTIEMBRE DE 2025 EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO DE RIVAS-VACIAMADRID**

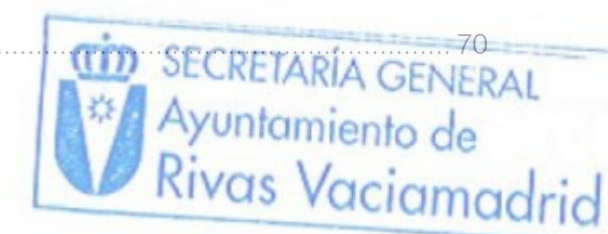
**D. JUAN RAMÓN GARRIDO SOLIS**

MEMORIA DE INFORMACIÓN

MAYO 2025



1	INTRODUCCIÓN .....	5	4.2	Caracterización del medio abiótico.....	35
2	PRINCIPIOS Y CRITERIOS BÁSICOS DE LA ORDENACIÓN .....	8	4.2.1	Clima .....	35
2.1	Marco contemporáneo de referencia en materia de ordenación territorial y urbana.....	8	4.2.2	Calidad del aire .....	36
2.1.1	La Conferencia Hábitat sobre asentamientos humanos y la Nueva Agenda Urbana de Naciones Unidas.....	8	4.2.3	Confort acústico y ruido .....	38
2.1.2	Los Objetivos de Desarrollo Sostenible y su vinculación con las Agendas Urbanas.....	10	4.2.4	Topografía .....	39
2.1.3	La Agenda Urbana Europea.....	11	4.2.5	Geología, geomorfología y geotecnia.....	40
2.1.4	La Agenda Urbana Española .....	14	4.2.6	Edafología.....	41
2.1.5	Plan de Acción - Agenda urbana de Rivas Vaciamadrid. ....	16	4.2.7	Hidrología.....	41
2.2	Marco conceptual que orienta la revisión del Plan General de Rivas Vaciamadrid.....	20	4.3	Caracterización del medio biótico.....	42
2.2.1	Sostenibilidad y límites ecosistémicos .....	20	4.3.1	Vegetación potencial y actual .....	42
2.2.2	Descarbonización y adaptación al Cambio Climático .....	21	4.3.2	Fauna.....	44
2.2.3	Economía circular.....	21	4.3.3	Áreas protegidas .....	46
2.2.4	Equidad y cohesión social .....	22	4.3.4	Infraestructura verde urbana .....	51
2.2.5	Género y diversidad .....	22	4.3.5	Parques Agroecológicos.....	54
2.2.6	Participación ciudadana.....	23	4.3.6	Beneficios ecosistémicos .....	55
3	MARCO LEGAL Y ANTECEDENTES .....	26	4.4	Riesgos.....	56
3.1	Legislación.....	26	4.4.1	Riesgo de inundación .....	56
3.1.1	Legislación básica estatal .....	26	4.4.2	Riesgo de incendio .....	57
3.1.2	Legislación supletoria estatal .....	26	4.4.3	Riesgo de erosión .....	57
3.1.3	Legislación de la Comunidad de Madrid .....	26	4.5	Cambio Climático .....	57
3.1.4	Legislación del término municipal .....	28	4.5.1	Diagnóstico de emisiones de carbono.....	58
3.2	Análisis del planeamiento vigente .....	28	4.5.2	Proyecciones climáticas .....	58
3.2.1	Antecedentes históricos.....	28	4.6	Usos del suelo.....	61
3.2.2	Diagnóstico del proceso de desarrollo de los Planes Generales de Ordenación Urbana y sus Planes de desarrollo .....	30	4.7	Paisaje .....	62
4	CARACTERIZACIÓN DEL TERRITORIO.....	35	5	CARACTERIZACIÓN DEL MEDIO SOCIOECONÓMICO .....	65
4.1	Encuadre territorial.....	35	5.1	Evolución demográfica.....	65
			5.2	Estructura demográfica .....	66
			5.3	Características básicas de la población .....	66
			5.4	Estructura productiva.....	67
			6	ANÁLISIS DEL ENTORNO METROPOLITANO .....	70



6.1	<i>El papel de la ciudad en el entorno metropolitano</i> .....	70	7.7	<i>Red de espacios públicos</i> .....	99
6.2	<i>Infraestructura de comunicación</i> .....	71	7.8	<i>Red de zonas verdes</i> .....	99
6.3	<i>Movilidad y accesibilidad urbana</i> .....	73	7.9	<i>Infraestructuras existentes</i> .....	102
6.3.1	<i>Análisis de accesibilidad al Metro:</i> .....	77	7.9.1	<i>Sistema viario</i> .....	102
7	<b>CARACTERIZACIÓN DE LA ESTRUCTURA URBANA</b> .....	79	7.9.2	<i>Abastecimiento de agua</i> .....	103
7.1	<i>Evolución histórica del municipio</i> .....	79	7.9.3	<i>Saneamiento y depuración</i> .....	103
7.1.1	<i>Desarrollo urbanístico del municipio:</i> .....	79	7.9.4	<i>Residuos sólidos</i> .....	104
7.2	<i>División del municipio por barrios:</i> .....	81	7.9.5	<i>Electricidad</i> .....	105
7.3	<i>Usos residenciales y actividades económicas</i> .....	81	7.9.6	<i>Gas</i> .....	105
7.4	<i>Tipologías y localización</i> .....	83	7.9.7	<i>Telecomunicaciones</i> .....	105
7.5	<i>Envejecimiento del parque edificatorio:</i> .....	85	7.10	<i>Red de equipamientos, servicios urbanos y otras dotaciones</i> .....	106
7.6	<i>Áreas homogéneas:</i> .....	87	7.10.1	<i>Educativos</i> .....	106
7.6.1	<i>Área Homogénea 1 - A.H.-01:</i> .....	88	7.10.2	<i>Servicios</i> .....	108
7.6.2	<i>Área Homogénea 2 - A.H.-02:</i> .....	89	7.10.3	<i>Equipamientos de empleo y formación:</i> .....	109
7.6.3	<i>Área Homogénea 3 - A.H.-03:</i> .....	89	7.10.4	<i>Deportivos</i> .....	109
7.6.4	<i>Área Homogénea 4 - A.H.-04:</i> .....	90	7.10.5	<i>Sanitarios</i> .....	110
7.6.5	<i>Área Homogénea 5 - A.H.-05:</i> .....	91	7.10.6	<i>Culturales</i> .....	112
7.6.6	<i>Área Homogénea 6 - A.H.-06:</i> .....	91	7.10.7	<i>Equipamientos administrativos:</i> .....	113
7.6.7	<i>Área Homogénea 7 - A.H.-07:</i> .....	92	7.10.8	<i>Religiosos</i> .....	114
7.6.8	<i>Área Homogénea 8 - A.H.-08:</i> .....	93	7.10.9	<i>Red de comercio</i> .....	114
7.6.9	<i>Área Homogénea 9 - A.H.-09:</i> .....	93	8	<b>ANÁLISIS DEL PATRIMONIO CULTURAL E HISTÓRICO</b> .....	116
7.6.10	<i>Área Homogénea 10 - A.H.-10:</i> .....	94	8.1.1	<i>Identificación de bienes y espacios protegidos:</i> .....	116
7.6.11	<i>Área Homogénea 11 - A.H.-11:</i> .....	95	8.1.2	<i>Entornos de protección:</i> .....	121
7.6.12	<i>Área Homogénea 12 - A.H.-12:</i> .....	95	8.1.3	<i>Otros espacios de interés cultural o patrimonial:</i> .....	121
7.6.13	<i>Área Homogénea 13 - A.H.-13:</i> .....	96	9	<b>AFECCIONES</b> .....	123
7.6.14	<i>Área Homogénea 14 - A.H.-14:</i> .....	96	9.1	<i>Afecciones sectoriales supramunicipales</i> .....	123
7.6.15	<i>Área Homogénea 15 - A.H.-15:</i> .....	97	9.1.1	<i>Afecciones medioambientales</i> .....	123
7.6.16	<i>Área Homogénea 16 - A.H.-16:</i> .....	97	9.1.2	<i>Afecciones infraestructurales</i> .....	128
7.6.17	<i>Área Homogénea 17 - A.H.-17:</i> .....	98	9.2	<i>Afecciones aeroportuarias</i> .....	131
7.6.18	<i>Área Homogénea 18 - A.H.-18:</i> .....	98	9.3	<i>Pacto Regional por la Cañada Real Galiana</i> .....	132



9.4	<i>Programa Integral de Actuación de la Cañada Real</i> .....	134
9.4.1	<i>Plan Especial de Ordenación y Recuperación del Patrimonio de la Cañada Real Galiana</i> .	135
10	CAMBIO DE LINDES ENTRE MADRID Y RIVAS VACIAMADRID.....	136
11	CONCLUSIONES:.....	138
11.1	<i>Desde los principios y criterios básicos de ordenación:</i> .....	138
11.2	<i>Desde el marco legal y los antecedentes:</i> .....	138
11.3	<i>Desde la caracterización del territorio:</i> .....	139
11.4	<i>Desde la caracterización del medio socioeconómico:</i> .....	139
11.5	<i>Desde el análisis del entorno metropolitano:</i> .....	139
11.6	<i>Desde la caracterización de la estructura urbana:</i> .....	139
11.7	<i>Desde el análisis del patrimonio cultural e histórico:</i> .....	139
11.8	<i>Desde las afecciones:</i> .....	139
11.9	<i>Claves para la ordenación urbanística de la revisión del Plan General de Rivas</i> .....	140
11.9.1	<i>Suelos urbanos consolidados:</i> .....	140
11.9.2	<i>Suelos urbanos y urbanizables con un nuevo diseño o en proceso de ejecución:</i> .....	141
11.9.3	<i>Síntesis de las actuaciones por ámbitos:</i> .....	141



## 1 INTRODUCCIÓN

El presente documento constituye la Memoria de Información correspondiente a la Fase 2 de Redacción del Documento de Avance del Plan General de Ordenación Urbana de Rivas Vaciamadrid, de acuerdo con lo establecido por la Ley 9/2001, de 17 de julio, de Suelo de la Comunidad de Madrid.

La puesta en marcha de la consulta ciudadana “Rivas, párate a pensar” por parte del Ayuntamiento de Rivas motivó la reformulación de la ordenación urbanística de la ciudad para avanzar en la construcción de una ciudad acogedora e inclusiva para el conjunto poblacional de cara a los escenarios futuros influenciados por la emergencia climática.

Por otro lado, se debe recordar cómo durante la última década se ha producido un cambio en los patrones de crecimiento, que dejan de lado las políticas de consumo reiterado y continuo de suelo, así como la creación de nuevos ámbitos de la ciudad al calor de la continua extensión sin límite de esta o en relación con la ejecución de nuevas infraestructuras de transporte.

La revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Rivas, aprobado de manera definitiva en 2004, favorece: una mejor racionalización del consumo del suelo; la rehabilitación de espacios urbanos deteriorados; la construcción de nuevas viviendas y la regeneración de las existentes; y la posibilidad de la instalación de actividades económicas que mantengan la importante vitalidad de la ciudad. Dicha reflexión del vigente Plan, además, intensifica el sentimiento de pertinencia e identidad de la ciudadanía ripense, así como la protección efectiva del medioambiente con la valoración activa del significado del consumo de recursos no renovables, el paisaje y el uso racional del capital económico del municipio.

La formulación de la revisión del Plan cuenta con una propuesta de ordenación o del modelo de ocupación del territorio municipal que contempla los siguientes elementos fundamentales:

(1). La consolidación y cosido de la ciudad construida durante las últimas décadas y la reconsideración de los bordes urbanos presentes en el término municipal. También se pretende la regeneración y la rehabilitación urbana de aquellos ámbitos más envejecidos y/o degradados del entorno. Para ello, es necesario poner en valor el tejido existente mediante la recuperación del mismo y la mejora sustancial de las condiciones espaciales.

La naturaleza de los problemas urbanísticos de la ciudad demanda un cambio en los objetivos propuestos en el actual Plan General: pasar de la expansión a la

transformación y al crecimiento adecuado de los bordes de la ciudad; apostar por la rehabilitación, regeneración y reciclaje de los tejidos, las infraestructuras y las actividades existentes, orientando la ordenación del suelo a la mejora de la calidad de vida de la población en el conjunto de los barrios.

(2). La adopción de una visión resiliente del territorio, entendiendo la resiliencia como la capacidad de adaptación positiva para enfrentar los impactos externos, pero también las debilidades endógenas que amparan la vulnerabilidad del municipio. A partir de este objetivo, se definen una serie de acciones que favorezcan e impulsen la transformación de la ciudad para que esta sea capaz de adaptarse y mitigar los efectos del Cambio Climático, y lograr la revitalización de los ámbitos en proceso de degradación; se establece una sinergia positiva entre la mejora de la calidad urbana y la mitigación para la transformación de la ciudad consolidada y el potencial productor de energías limpias y sumidero de carbono.

(3). La cohesión social como elemento clave para perseguir la igualdad de oportunidades y garantizar el progreso económico. Para esto que sea posible, es necesario la consolidación de lo identitario, que ya no viene definido exclusivamente por atributos étnicos, lingüísticos o territoriales —y tampoco desde un sentido negativo de la distinción—, sino por la construcción de nuevas identidades híbridas basadas en el reconocimiento del otro y en la relación con el propio contexto urbano, natural y territorial. En ese sentido, debe considerarse el hábitat urbano como motores de progreso social, de crecimiento económico y espacio de desarrollo de la democracia.

(4). La inclusión de la perspectiva de género, de familia e infancia, así como el reconocimiento de la diversidad social y cultural es completamente necesaria durante todas las fases que componen la revisión del Plan actual de Rivas Vaciamadrid. Se pretenden evidenciar las implicaciones de cualquier medida tanto en hombres como en mujeres (y potencialmente en otros grupos de población), haciendo de su experiencia y sus necesidades una parte integral.

Se resalta que desde 2004, el municipio de Rivas Vaciamadrid ostenta la distinción de CIUDAD AMIGA DE LA INFANCIA, trabajando ininterrumpidamente por la difusión y puesta en práctica de la Convención Internacional de los Derechos de



la Infancia, con especial énfasis poniendo en práctica políticas de protección, provisión y participación infantil.

En esta revisión del Plan se ofrecen las líneas básicas de intervención que definen el nuevo modelo territorial, desde una valoración activa del territorio. El agotamiento del Plan vigente, cuyas intervenciones estructurantes se adoptaron con vistas a preparar la ciudad para el crecimiento de su entorno inmediato, hasta su completamiento; la exigencia de un proceso de participación pública intenso y continuado, de forma que el nuevo Plan represente a la ciudad y la ciudadanía en su conjunto; dar solución al relevante fenómeno metropolitano que absorbe e integra al municipio de Rivas en el mayor espacio metropolitano del país, y que supera ampliamente los términos municipales; y el reto de mejorar la calidad de vida para todos los barrios, respetando los altos valores naturales y territoriales del municipio, y planteando un crecimiento más adecuado a una idea de territorio valioso, focalizan la intervención en la consolidación de la ciudad existente y la mejora de sus bordes todavía no ocupados.

Se completa así este documento con objetivos y estrategias, manteniendo elementos fundamentales y contenidos de la Agenda Urbana Europea y su correspondencia con la Agenda Urbana Española, al objeto de construir las bases para una posterior redacción de un Plan General contemporáneo apto para afrontar los retos urbanos del siglo XXI.



Graf. 1. Imagen desde Barranco Rivas Vaciamadrid hacia Laguna del Campillo





Graf. 2. Imagen desde Barranco Rivas Vaciamadrid hacia zona de Rivas Futura

## 2 PRINCIPIOS Y CRITERIOS BÁSICOS DE LA ORDENACIÓN

### 2.1 Marco contemporáneo de referencia en materia de ordenación territorial y urbana

#### 2.1.1 La Conferencia Hábitat sobre asentamientos humanos y la Nueva Agenda Urbana de Naciones Unidas

En 2001, la Asamblea General de Naciones Unidas adoptó la “Declaración sobre ciudades y otros asentamientos humanos en el nuevo milenio” que reafirmó los fundamentos de la agenda Hábitat y renovó los compromisos contraídos durante la conferencia de Estambul. En 2015, los Estados Miembros de Naciones Unidas aprobaron los Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS) incluyendo una referencia específica al desarrollo urbano, el SDG11, que reclama: “hacer ciudades y asentamientos humanos inclusivos seguros, resilientes y sostenibles”. En este marco, Hábitat III planteó la necesidad de una Nueva Agenda Urbana concebida desde la hipótesis estratégica que el éxito en la consecución de los ODS dependerá en gran medida de la capacidad de ciudades y naciones para implementar políticas territoriales sostenibles para dirigir la urbanización global.

Al convocarse cada 20 años, las conferencias Hábitat son un valioso testimonio de las transformaciones y desafíos de los asentamientos humanos, así como de la progresiva toma de conciencia por parte de ciudadanía y gobiernos. La Nueva Agenda Urbana se diseña como una herramienta para la implementación de la Estrategia 2030, de tal manera que, además de actualizar los principios de las agendas precedentes, incluyera un conjunto concreto de componentes y palancas operativas para la transformación del desarrollo urbano.

Además de impulsar los ODS, la Nueva Agenda Urbana está vinculada a las Agendas Mundiales de Desarrollo precedentes. Concretamente, el Acuerdo de París en virtud de la Convención Marco de las Naciones Unidas sobre el Cambio Climático y el Marco de Sendai para la Reducción del Riesgo de Desastres 2015-2030.

Al adoptar la ciudad como objeto central de la Nueva Agenda Urbana, las áreas temáticas propuestas en las conferencias precedentes son reformuladas para integrarse en el cuadro general de las intervenciones urbanas. El acceso a la vivienda, la cohesión social y la equidad, el medio ambiente, los servicios urbanos, el transporte, así como la agenda emergente de cuestiones: adaptación y mitigación al cambio climático, gentrificación, creciente desigualdad social, crecimiento exponencial de la ocupación de suelo y movimientos migratorios a gran escala, se revisan desde la perspectiva de la consecución de un nuevo modelo urbano más inclusivo, sostenible y resiliente que llega a definirse en sus cualidades espaciales más concretas: densidad, compacidad, naturalización y

preservación del paisaje y los recursos naturales; y funcionales: seguridad, movilidad cautiva del automóvil, complejidad e hibridación de los usos del suelo.

Cumbres y Conferencias	Lugar	Fecha	Documentos oficiales
Cumbre de la Tierra de Estocolmo	Estocolmo	1972	—
<b>HABITAT I</b>	Vancouver	1976 (01 de mayo - 22 de junio)	Declaración de Vancouver Plan de Acción de Vancouver
Cumbre de la Tierra de Río 92'	Río de Janeiro	1992	<b>Agenda 21</b>
<b>HABITAT II</b>	Estambul	1996 (06 de junio - 14 de junio)	Declaración de Estambul Habitat Agenda
Río +5	Munich Park	1997	—
Cumbre del Milenio	Munich Park	2000	Declaración del Milenio de las Naciones Unidas <b>Objetivos de Desarrollo del Milenio - ODM</b>
Asamblea General de las Naciones Unidas	Munich Park	2001	Declaración sobre Ciudades y otros Asentamientos Humanos en el Nuevo Milenio
Río +10	Johannesburgo	2002	—
Río +20	Río de Janeiro	2012	—
Asamblea general de las Naciones Unidas	Munich Park	2015	<b>Agenda 2030</b> <b>Objetivos de Desarrollo Sostenible - ODS</b>
Acuerdo de París	París	2015	Acuerdo de París (de la convención Marco sobre el Cambio Climático)
Conferencia mundial sobre Reducción de Riesgo de Desastres	Sendai	2015	Marco de Sendai para la Reducción del Riesgo de Desastre
Conferencia Internacional sobre la Financiación para el Desarrollo	Addis Abeba	2015	Agenda de Acción de Addis Abeba
<b>HABITAT III</b>	Quito	2016 (06 de octubre - 20 de octubre)	<b>Nueva Agenda Urbana - NUA</b>
Pacto de Ámsterdam	Ámsterdam	2016	<b>Agenda Urbana Europea</b> (establecida en 2016, publicada en 2017)
Ministerio de Fomento español	Madrid	2019	<b>Agenda Urbana Española</b>

Graf. 3. Cuadro resumen de las principales cumbres y conferencias internacionales con incidencia sobre la adopción de las Nuevas Agendas Urbanas.

Esta opción tiene la ventaja de orientarse de manera más directa a la instrumentación de políticas y proyectos concretos inscritos en el marco de coherencia de la planificación espacial. Desde la perspectiva del planeamiento urbano, es posible identificar cinco grandes innovaciones de la Nueva Agenda:

1. Focalizar la atención sobre las ciudades, y no sobre el hábitat en un concepto amplio, entendiendo que el proceso irreversible de urbanización las ha convertido en el escenario más eficiente de las políticas de sostenibilidad.
2. Promover las ciudades como motores del desarrollo económico, la redistribución y la inclusión.

3. Atribuir a los gobiernos nacionales una responsabilidad esencial en la implementación de las políticas urbanas.
4. Fortalecer la legislación urbanística, los sistemas de planificación urbana y de diseño y de gobernanza.
5. Promover con especial énfasis en la calidad del espacio público urbano, como bien común y activador social.



Graf. 4. Imagen desde Barranco Rivas Vaciamadrid hacia Este de Rivas

### 2.1.2 Los Objetivos de Desarrollo Sostenible y su vinculación con las Agendas Urbanas

Como ya se ha comentado, en 2015 los Estados Miembros de las Naciones Unidas (desde un marco más amplio que ONU Hábitat) aprobaron los ODS, con el compromiso de cumplirlos para el año 2030, dando lugar al concepto de Agenda 2030, y en cierto modo sucesor de la Agenda 21. Los 17 objetivos globales que se plantean tratan de erradicar la pobreza, proteger el planeta y asegurar la prosperidad para todos ha configurado una nueva agenda de desarrollo sostenible.



Entre estos diecisiete objetivos resultan de especial importancia desde el punto de vista urbano los siguientes:

1. **Objetivo 6.** Garantizar la disponibilidad de agua y su gestión sostenible y el saneamiento para todos. Se recomienda mejorar la calidad del agua y reducir su contaminación, aumentar la eficiencia del uso de los recursos hídricos, proteger y restablecer los ecosistemas acuáticos, y apoyar la participación local en la mejora de la gestión del agua y el saneamiento.
2. **Objetivo 7.** Garantizar el acceso a una energía asequible, segura sostenible y moderna para todos. Se recomienda especialmente aumentar la proporción de la generación renovable en el mix de producción y ampliar la infraestructura y los sistemas tecnológicos para la sostenibilidad energética.
3. **Objetivo 11.** Lograr que las ciudades y los asentamientos humanos sean inclusivos, seguros, resilientes y sostenibles. Se recomienda dar acceso a sistemas de transporte seguros, asequibles, accesibles y sostenibles y mejorar la seguridad vial; aumentar la urbanización inclusiva y sostenible; y redoblar los esfuerzos para proteger y salvaguardar el patrimonio cultural y natural.

4. **Objetivo 12.** Garantizar modalidades de consumo y producción sostenibles. Se recomienda gestionar de forma sostenible y eficiente los recursos naturales, los productos químicos y los desechos; reducir la generación de residuos, y avanzar hacia un turismo sostenible.
5. **Objetivo 13.** Adoptar medidas urgentes para combatir el Cambio Climático y sus efectos. Se recomienda fortalecer la resiliencia y capacidad de adaptación ante el Cambio Climático, introduciendo medidas específicas en las políticas nacionales, y mejorar la educación y sensibilización sobre este fenómeno.
6. **Objetivo 15.** Promover el uso sostenible de los ecosistemas terrestres, luchar contra la desertificación, detener e invertir la degradación de las tierras y frenar la pérdida de la diversidad biológica. Se recomienda especialmente asegurar la conservación, el restablecimiento y usos sostenibles de los ecosistemas terrestres y los interiores de agua dulce y sus servicios, así como integrar los valores ecosistémicos y la biodiversidad en la planificación.

La **Conferencia Hábitat III**, celebrada en Quito en 2016, planteó la necesidad de una **Nueva Agenda Urbana** concebida desde la hipótesis estratégica de que el éxito en la consecución de los ODS dependerá en gran medida de la capacidad de ciudades y naciones para implementar políticas territoriales sostenibles. Hábitat III parte de un nuevo paradigma urbanístico en el que la ciudad es un macro bien público, sustentado sobre 5 grandes pilares:

- Focalizar la atención sobre las ciudades, entendiendo que el proceso irreversible de urbanización las ha convertido en el escenario más eficiente de las políticas de sostenibilidad.
- Promover las ciudades como motores del desarrollo económico.
- Atribuir a los gobiernos nacionales una responsabilidad esencial en la implementación de las políticas urbanas.
- Fortalecer la legislación urbanística, los sistemas de planificación y diseño urbano y de gobernanza.
- Promover la calidad del espacio público urbano, como bien común y activador social.

DIMENSIONES CENTRALES DE LOS COMPROMISOS TRANSFORMADORES DE LA NUEVA AGENDA URBANA	Sostenibilidad espacial Sostenibilidad espacial y equidad	Spatial sustainability and urban density
Sostenibilidad ambiental Conservación de biodiversidad y los ecosistemas	Sostenibilidad social Empoderamiento de grupos vulnerables	Planificación para migrantes, minorías étnicas y personas con discapacidad
Resiliencia y adaptación al Cambio Climático	Igualdad de género	Planificación sensible a la edad
Mitigación del Cambio Climático	Sostenibilidad económica Creación de empleo y medios de vida	Productividad y competitividad

Graf. 5. Dimensiones centrales de los compromisos transformadores de la nueva Agenda Urbana

La Nueva Agenda Urbana parte del convencimiento de que la batalla de la sostenibilidad se librará en las ciudades y su éxito dependerá en gran medida de la capacidad de reorientar los actuales procesos de urbanización desde la gestión y políticas públicas. Esto expone un desafío que puede ser afrontado con las herramientas económicas y de conocimiento actualmente disponibles, pero cuyo éxito, en última instancia, dependerá de la voluntad política colectiva.

Métodos de implantación de la nueva agenda urbana	Tecnología e innovación Tecnología	Mecanismos de intervención Políticas urbanas nacionales
Medidas "duras" Transporte y movilidad	Transporte	Políticas de suelo
Energía	Tecnología de la edificación	Políticas de vivienda, regeneración urbana
Residuos	Mapeo y datos espaciales	Legislación y regulaciones urbanas
Ciclo del agua		Diseño urbano
Medidas "blandas" Cultura	Educación	Financiación local
Salud	Seguridad urbana	Gobernanza urbana

Graf. 6. Métodos de implantación de la Nueva Agenda Urbana



Esta Nueva Agenda Urbana es un marco en el que se inscriben de manera clara los trabajos del Panel Intergubernamental de Expertos sobre Cambio Climático (IPCC) y de la Plataforma Científica Intergubernamental sobre Biodiversidad y Servicios Ecosistémicos (IPBES), que determinan estrategias para afrontar los desafíos del Cambio Climático y de la destrucción de recursos ecosistémicos de escala global.

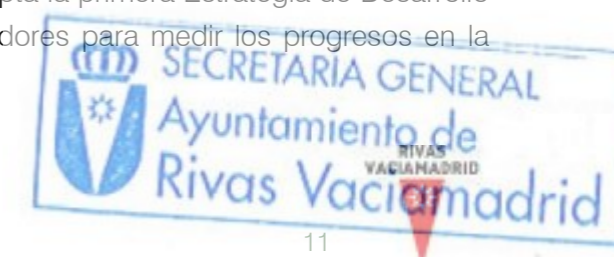


Graf. 7. Imagen desde Ruta de los Cantiles hacia Rivas centro

### 2.1.3 La Agenda Urbana Europea

La Unión Europea ha ido elaborando, a lo largo de las últimas décadas, documentos con incidencia sobre la reflexión urbanística y territorial. Aunque el urbanismo no es parte de las competencias específicas de la Unión, los trabajos de la DG Regio de la Comisión Europea han abordado estas temáticas desde el punto de vista de la cohesión territorial, económica y social, y desde la DG Environment se han realizado trabajos sobre el medio ambiente y la sostenibilidad urbana.

Las políticas europeas comienzan a mencionar la sostenibilidad a partir del quinto Programa de Acción Ambiental (1993-2001), que acoge su definición y la convierte en un objetivo central. En 2001, el Consejo Europeo adopta la primera Estrategia de Desarrollo Sostenible de la Unión, estableciendo 114 indicadores para medir los progresos en la



materia, distribuidos en diez temas, de los cuales sólo tres son ambientales, y el resto incorporan cohesión social, gobernanza o economía. En paralelo al desarrollo general del concepto de desarrollo sostenible, la Unión ha propiciado foros de reflexión entre actores europeos que han alimentado la doctrina. Entre ellos cabe citar por su relevancia:

1. **Carta de Aalborg** (1994) de las ciudades europeas sostenibles, que implica para los gobiernos firmantes el compromiso de participar en iniciativas locales de la Agenda 21 de las Naciones Unidas. Introduce aspectos directamente relacionados con el urbanismo, como la ocupación del suelo y la movilidad urbana.
2. **Estrategia Territorial Europea**, acordada en el Consejo Informal de Ministros para planificación espacial en Postdam, en mayo de 1999. Supone un documento doctrinal que ha tenido un amplio impacto en la doctrina de ordenación del territorio, pues plantea una aproximación integrada a los fenómenos espaciales, con carácter estratégico y visiones indicativas, que corresponderá a las regiones desarrollar adaptándolas a sus condiciones específicas. Se apuesta por una visión de equilibrio y cohesión territorial en la que la idea de desarrollo sostenible es central. La Estrategia integra varias políticas previamente iniciadas como las de cooperación transfronteriza (eje atlántico, eje mediterráneo...) o las redes transeuropeas de transporte con orientaciones de políticas espaciales, como el desarrollo territorial policéntrico y equilibrado, el manejo creativo del patrimonio natural y cultural, o el desarrollo endógeno.
3. **Convenio de Alcaldes** o Covenant of Mayors (2008), que implica compromisos de mejora de la eficiencia energética y de uso de energías renovables en colaboración con ICLEI, una asociación mundial de Gobiernos Locales por la sostenibilidad.
4. **Pacto de Ámsterdam** en mayo de 2016, que lanza el proceso de la **Agenda Urbana para la Unión Europea**. En el pacto, las Ministras y los Ministros responsables de asuntos urbanos afirman que la Agenda Urbana busca que las áreas urbanas puedan contribuir con todo su potencial a alcanzar los objetivos de la Unión, respetando los principios de subsidiariedad y proporcionalidad; que se debe establecer una aproximación más integrada a las políticas europeas con impacto potencial sobre áreas urbanas y contribuir a la cohesión territorial; que las autoridades urbanas deben implicarse en mayor medida en el diseño de políticas; y que no se crearán nuevas fuentes de financiación, trámites innecesarios, ni se afectará al esquema competencial actual.

Hasta la fecha, la Agenda Urbana para la Unión Europea ha producido 12 planes de acción:

- i. Inclusión de inmigrantes y refugiados (29/11/2017). Incluye la propuesta de una academia de urbana de integración.
- ii. Calidad del aire (26/02/2018). Enfocado en mejorar la calidad sanitaria del entorno urbano, incluye herramientas para la elaboración de análisis de impacto sanitario.
- iii. Pobreza urbana (2018). Aborda las situaciones de segregación y degradación urbana, así como protección de la juventud y la niñez.
- iv. Transición digital (28/06/2018). Plantea actuaciones para lograr un gobierno digital centrado en el usuario
- v. Uso sostenible del suelo (octubre 2018). Define indicadores comunes sobre la ocupación neta del suelo para un mayor control de su uso en zonas urbanas, facilitando operaciones de renaturalización y de evaluación del planeamiento urbanístico. También establece una guía de financiación de operaciones de reciclaje urbano de áreas industriales (brownfield)
- vi. Adaptación climática (26/10/2018). Incluye un sistema de información a las administraciones del gobierno sobre la materia.
- vii. Empleo y formación (26/10/2018). Centrado en apoyar el desarrollo económico local ajustando la oferta y la demanda de empleo
- viii. Compra pública (26/10/2018) relacionada con obras de construcción. Plantea metodologías de medición del gasto y de su impacto ambiental, económico y social, así como para la introducción de principios compatibles con la economía circular en las compras públicas.
- ix. Movilidad urbana (14/11/2018). Incluye acciones de fomento de la accesibilidad sostenible, especialmente en su articulación con el transporte público.
- x. Economía circular (30/11/2018). Propone adaptaciones de la legislación sobre residuos para favorecer la reutilización
- xi. Vivienda (diciembre 2018). Centrado en soluciones sociales o a precios accesibles, y en los mecanismos para favorecer su viabilidad financiera.
- xii. Transición energética (24/04/2019). Incluye el diseño de medidas para favorecer las soluciones de district heating.

- xiii. Cultura y patrimonio cultural (19/11/2020). Incluye propuestas relativas a la regulación de las actividades de la economía colaborativa, la gestión colaborativa para la adaptación y reutilización de espacios y edificios para actividades culturales y socialmente innovadoras, o un plan estratégico para la mejora cultural en la malla urbana.
- xiv. Seguridad en espacios públicos (19/11/2020). Sus propuestas abarcan el desarrollo de sistemas de autodiagnóstico para autoridades urbanas o la medida del impacto de la cohesión social y la inclusión sobre la seguridad en los espacios públicos de las áreas urbanas y periurbanas.



2.1.4 La Agenda Urbana Española

En las últimas décadas se ha producido en España una fecunda reflexión sobre los nuevos desafíos urbanos y su correspondencia con los instrumentos de ordenación territorial y urbana. En 2010, el Ministerio de Vivienda publicó el *Libro Blanco de la Sostenibilidad en el Planeamiento Urbanístico Español*; dicho documento ilustra el peso creciente que la consideración de la sostenibilidad brinda a los contenidos ambientales del planeamiento, y la evolución de la forma de abordar las consideraciones sociales y económicas. El texto apunta a la necesidad de enfoques del planeamiento urbano y territorial más flexibles, capaces de adaptarse tanto a las diferentes condiciones del territorio como a su evolución en el tiempo. Para ello, el planeamiento urbano habría de contar con mecanismos de revisión más simples, flexibles y abiertos a las aportaciones de la ciudadanía, así como con sistemas de información que permitan un análisis de situación en tiempo real y la proyección de tendencias y escenarios de futuro. Ejemplos más recientes en esta línea de reflexión son el Sistema de Información Urbana, el Atlas Estadístico de las Áreas Urbanas y los Observatorios de Vivienda y Suelo y de Vulnerabilidad Urbana, así como diversos estudios sobre los instrumentos de planeamiento urbanístico. Estos trabajos van de la reflexión a escala de conjunto del país a la de barrio, y enlazan con las políticas en materia de rehabilitación y eficiencia energética.

Todos estos antecedentes, así como los principios emanados de los ODS y las Agendas Urbanas Internacionales antes referidos, se han integrado en la Agenda Urbana Española. El documento resultante abre el camino para afrontar los desafíos derivados de globalización, Cambio Climático y transformación social, proponiendo una reforma en profundidad de la legislación y las políticas ambientales y territoriales. Esto significa abandonar definitivamente la ilusión del crecimiento y la expansión ilimitada para priorizar, alternativamente, un urbanismo de transformación y regeneración capaz de abordar los desafíos emergentes de las ciudades contemporáneas: la salud, la renaturalización, la sostenibilidad energética, las formas sostenibles de movilidad, la activación de los centros urbanos tradicionales, la reprogramación del suelo urbanizable vacante, el reciclaje del parque deficiente de viviendas, la integración y la mixtura de usos y la cohesión social.

La Agenda plantea un conjunto de 10 objetivos de primer nivel, desagregados en 30 de segundo nivel:

OBJETIVOS DE PRIMER NIVEL	OBJETIVOS DE SEGUNDO NIVEL
1. Ordenar el territorio y hacer un uso racional del suelo, conservarlo y protegerlo	1.1. Ordenar el suelo de manera compatible con su entorno territorial
	1.2. Conservar y mejorar el patrimonio natural y cultural y proteger el paisaje

OBJETIVOS DE PRIMER NIVEL	OBJETIVOS DE SEGUNDO NIVEL
	1.3. Mejorar las infraestructuras verdes y azules y vincularlas con el contexto natural
2. Evitar la dispersión urbana y revitalizar la ciudad existente	2.1. Definir un modelo urbano que fomente la compacidad, el equilibrio urbano y la dotación de servicios básicos.
	2.2. Garantizar la complejidad funcional y diversidad de usos.
	2.3. Garantizar la calidad y la accesibilidad universal de los espacios públicos.
	2.4. Mejorar el medio ambiente urbano y reducir la contaminación.
	2.5. Impulsar la regeneración urbana.
	2.6. Mejorar la calidad y la sostenibilidad de los edificios.
3. Prevenir y reducir los efectos del Cambio Climático y mejorar la resiliencia	3.1. Adaptar el modelo territorial y urbano a los efectos del Cambio Climático y avanzar en su prevención.
	3.2. Reducir las emisiones de gases de efecto invernadero.
	3.3. Mejorar la resiliencia frente al Cambio Climático.
4. Hacer una gestión sostenible de los recursos y favorecer la economía circular	4.1. Ser más eficientes energéticamente y ahorrar energía.
	4.2. Optimizar y reducir el consumo de agua.
	4.3. Fomentar el ciclo de los materiales.
	4.4. Reducir los residuos y favorecer su reciclaje.
5. Favorecer la proximidad y la movilidad sostenible	5.1. Favorecer la ciudad de proximidad.
	5.2. Potenciar modos de transporte sostenibles.
6. Fomentar la cohesión social y buscar la equidad	6.1. Reducir el riesgo de pobreza y exclusión social en entornos urbanos desfavorecidos.
	6.2. Buscar la igualdad de oportunidades desde una perspectiva de género, edad y discapacidad.
7. Impulsar y favorecer la economía urbana	7.1. Buscar la productividad local, la generación de empleo y la dinamización y diversificación de la actividad económica.
	7.2. Fomentar el turismo sostenible y de calidad y los sectores clave de la economía local.
8. Garantizar el acceso a la vivienda	8.1. Fomentar la existencia de un parque de vivienda adecuado a precio asequible.
	8.2. Garantizar el acceso a la vivienda, especialmente de los colectivos más
9. Liderar y fomentar la innovación digital	9.1. Favorecer la sociedad del conocimiento y avanzar hacia el desarrollo de las ciudades inteligentes (smart cities).
	9.2. Fomentar la Administración electrónica y reducir la brecha digital.

OBJETIVOS DE PRIMER NIVEL	OBJETIVOS DE SEGUNDO NIVEL
10. Mejorar los instrumentos de intervención y la gobernanza	10.1. Lograr un marco normativo y de planeamiento actualizado, flexible y simplificado que mejore, también, la gestión.
	10.2. Asegurar la participación ciudadana, la transparencia y favorecer la gobernanza multinivel.
	10.3. Impulsar la capacitación local y mejorar la financiación.
	10.4. Diseñar y poner en marcha campañas de formación y sensibilización en materia urbana, así como de intercambio y difusión de la información.

Cada uno de los objetivos de segundo nivel implican líneas de acción (291 en total), algunas de las cuales formulan una clara vocación normativa, especialmente teniendo en cuenta los indicadores propuestos. Sirvan de ejemplo las líneas de acción en las que se divide el objetivo específico 1.1 – Ordenar el suelo de manera compatible con su entorno territorial, de clara incidencia en la elaboración de un Plan General:

OBJETIVO ESPECÍFICO 1.1. ORDENAR EL SUELO DE MANERA COMPATIBLE CON SU ENTORNO TERRITORIAL	
Líneas de acción	Indicadores
Disponer de una estrategia o plan de ordenación del territorio que establezca las bases del modelo territorial	1.1.1. ¿Se han incorporado en los instrumentos de ordenación territorial y urbanística criterios para asegurar el uso racional del suelo que atienda al principio de desarrollo sostenible?  <i>Indicadores ODS 11. 11.a.1. Proporción de la población que vive en ciudades que implementan planes de desarrollo urbano y regional integrando las proyecciones de población y las necesidades de los recursos, por tamaño de ciudad.</i>
Introducir medidas para vincular la ordenación territorial con la planificación económica, cultura y de los recursos naturales	1.1.2. Correlación entre urbanización de suelo, dinámica demográfica, empleo y actividades económicas.  <i>Indicadores ODS 11. 11.3.1. Cociente entre la tasa de consumo de tierras y la tasa de crecimiento de la población, y 01. Ocupación de los usos del suelo (Sistema Municipal de Indicadores de Sostenibilidad).</i>
Diseñar la ciudad de conformidad con el modelo territorial y de manera coordinada con los núcleos adyacentes	
Reducir el consumo de suelo virgen adecuándolo a las dinámicas de la población y actividades económicas,	

OBJETIVO ESPECÍFICO 1.1. ORDENAR EL SUELO DE MANERA COMPATIBLE CON SU ENTORNO TERRITORIAL	
fomentando la productividad del suelo ya transformado	1.1.3. Presupuesto de las actuaciones previstas de fomento de la actividad agrícola, ganadera y de desarrollo rural sostenible en el suelo preservado de la transformación urbanística.  <i>Indicadores ODS 11. 11.4.1. Gasto total (público y privado) per cápita dedicado a la preservación, protección y conservación de todo el patrimonio cultural y natural, y 30. Superficie agrícola y ganadería ecológica (Sistema Municipal de Indicadores de Sostenibilidad).</i>
Impulsar la máxima interconexión entre los ámbitos rural y urbano, fomentando actividades forestales y agrícolas urbanas y periurbanas, y ganaderas y políticas de desarrollo rural sostenible	
Potenciar la inclusión del patrimonio natural en los catálogos municipales de planeamiento	
Poner en marcha mecanismos de coordinación y colaboración en ciudades o regiones transfronterizas o interregionales	

La Agenda tiene un carácter de documento doctrinal en cuanto que no es directamente vinculante como texto legal, pero presenta una diferencia importante respecto a los documentos analizados de escala global y europea: propone acciones para su desarrollo que sí tendrán en muchos casos carácter vinculante, dado que la Administración General del Estado ostenta competencias sobre las respectivas materias.

ACCIONES DE LA AGENDA URBANA ESPAÑOLA	
1. Actuaciones en materia normativa:	<ul style="list-style-type: none"> <li>Una nueva Ley estatal para regular el derecho constitucional a acceder a una vivienda digna y adecuada.</li> <li>Innovar el marco legislativo estatal para garantizar la seguridad jurídica y la estabilidad de los instrumentos de planificación territorial y urbanística.</li> <li>Revisar el marco legislativo sectorial estatal con incidencia sobre la planificación territorial y urbanística.</li> <li>Avanzar en la adaptación del marco normativo estatal en materia de sostenibilidad y accesibilidad en los espacios públicos y la edificación.</li> <li>Avanzar en el pleno reconocimiento de la autonomía local.</li> </ul>

ACCIONES DE LA AGENDA URBANA ESPAÑOLA	
2. Actuaciones en materia de planificación:	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Elaborar una estrategia estatal en materia de vivienda y renovación urbana a corto y medio plazo</li> <li>• Elaborar una estrategia a largo plazo para la rehabilitación energética de la edificación.</li> <li>• Impulsar estructuras de coordinación interadministrativa, sin nuevas cargas administrativas, para la mejora constante en el ámbito de la ordenación territorial y urbanística</li> <li>• Fomentar la vinculación de los planes y estrategias con los objetivos de la Agenda Urbana.</li> </ul>
3. Actuaciones en materia de gobernanza	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Favorecer la coordinación entre las administraciones públicas, tanto a nivel horizontal como vertical.</li> <li>• Prestar apoyo técnico a las administraciones del gobierno local durante el proceso de difusión e implementación de la Agenda Urbana.</li> <li>• Mejorar las sinergias y coordinación con otras dimensiones de la intervención en el territorio.</li> <li>• Fomentar la transparencia de las administraciones y la participación ciudadana basada en el conocimiento previo, la educación y la información.</li> <li>• Mejorar las capacidades estadísticas y el control de la información.</li> </ul>
4. Actuaciones en materia de financiación:	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Trabajar para que la programación del nuevo marco financiero plurianual europeo 2021-2027 esté alineado con las políticas nacionales urbanas</li> <li>• Identificar todas las fuentes de financiación que, a nivel interno e internacional, y en el marco de las competencias estatales, tienen incidencia en las ciudades</li> <li>• Promover y fomentar ámbitos de colaboración con el sector privado para fomentar su participación en la financiación de proyectos.</li> </ul>
5. Actuaciones en materia de intercambio y difusión del conocimiento:	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Crear un foro urbano nacional, respaldado por Naciones Unidas.</li> <li>• Poner en marcha un plan de comunicación de la Agenda Urbana Española.</li> <li>• Colaborar y trabajar para formar parte de redes europeas o internacionales de intercambio de conocimiento.</li> <li>• Poner en marcha un plan de formación para crear conciencia en relación con el desarrollo urbano sostenible.</li> <li>• Fomentar experiencias y proyectos piloto que permitan transferir conocimiento</li> <li>• Crear, impulsar y coordinar asociaciones sobre objetivos temáticos concretos de la Agenda.</li> </ul>

El Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana es el departamento impulsor y responsable de la elaboración de la Agenda Urbana Española, y de su coherencia con el Plan de Acción de la Administración General del Estado para la Agenda 2030. Por otra parte, la Agenda Urbana Española ha de leerse además en relación con otras iniciativas recientes de relevancia en materia territorial y urbana, siendo especialmente reseñable la

**Estrategia Nacional de Infraestructura Verde y de la Conectividad y Restauración Ecológicas**, aprobada por el Consejo de Ministros el 27 de octubre de 2020.

En síntesis, a pesar de que la Agenda Urbana Española tiene un ambicioso enfoque reformista del marco jurídico en el que se desenvuelve el planeamiento urbano y territorial en nuestro país y que los objetivos, estrategias y acciones propuestas exceden parcialmente el alcance competencial del planeamiento urbano, su contenido esencial es una herramienta eficaz para inspirar la revisión del Plan General del municipio de Rivas, y debe ser una orientación efectiva en la redacción de este.

#### 2.1.5 Plan de Acción - Agenda urbana de Rivas Vaciamadrid.

En el año 2023, el municipio de Rivas Vaciamadrid desarrolló el Plan de Acción, Agenda Urbana 2030, a partir del 'Diagnóstico de la ciudad en clave de la Agenda Urbana Española' y el 'Marco Estratégico'. Identificando proyectos "motores" que respondían a los diez objetivos propuestos en la mencionada Agenda Urbana Española.

Dentro de estos proyectos se identificó la necesidad de la actual revisión del Plan General de Ordenación Urbana, justificado en la necesidad de responder a los cambios en los patrones de crecimiento, abandonando las políticas de consumo reiterado y continuo de suelo y la creación de nuevos ámbitos de ciudad al calor de la continua extensión sin límite, devolviendo la mirada a los suelos urbanos que conforman la ciudad consolidada, considerándolos las verdaderas áreas de oportunidad para un desarrollo sostenible y adecuado a las necesidades de la ciudadanía. A lo anterior se ha sumado la insuficiencia en la gestión eficaz el uso del suelo, la dotación de servicios básicos y la protección del patrimonio natural.

Por tanto, se hace necesario alinear el crecimiento poblacional con la capacidad de prestación de servicios del municipio, dentro de los parámetros de sostenibilidad definidos por los Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS) y la Agenda Urbana, como punto de partida para emprender el proceso de revisión de PGOU.

Así mismo, se identifican otros proyectos que serán recogidos en la propuesta de ordenación del Plan General, al considerarse estratégicos para avanzar en la concreción de un desarrollo más sostenible y en la mitigación de las problemáticas y déficits instalados. Estos proyectos se sintetizan a continuación:

Proyecto	Descripción
Proyecto Horizonte: soterramiento de las vías del Metro.	El proyecto propone el soterramiento de la Línea 9B del metro en su paso por el núcleo urbano de Rivas Vaciamadrid, creando un parque lineal de 1,5km en el suelo liberado. El objetivo de la actuación es permeabilizar la ciudad, suprimiendo las barreras urbanas que segregan diferentes piezas de la ciudad y uniéndolas mediante una infraestructura verde.
Conexión con el medio natural	<p>Se plantean actuaciones de permeabilización entre el ámbito urbano y rural, como la construcción de plataformas de cruce peatonales y ciclistas sobre la A3; la mejora de caminos rurales y vías pecuarias; y la generación de un Borde Verde de Transición en el costado este del municipio.</p> <p>Así mismo, se realizarán actuaciones dirigidas a la regeneración y protección y mejora de áreas de alto valor ecológico, incluyendo varios subproyectos como:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• El Anillo Verde Periurbano.</li> <li>• La recuperación de espacios verdes saludables y zonas dotacionales.</li> <li>• La regeneración paisajística de los Cortados y Cantiles.</li> <li>• La restauración Ecológica del Entorno de la Laguna del Campillo.</li> <li>• El parque de la Ladera del Almendro.</li> <li>• La Zona Verde del Bulevar Sur.</li> <li>• El parque Rivas Centro.</li> </ul> <p>Igualmente, el proyecto 'Ordenación y Puesta en Uso de Vacíos Urbanos para Servicios Públicos', busca mejorar la utilización de los espacios urbanos no desarrollados en Rivas Vaciamadrid, con acciones específicas como el Plan de recuperación de vacíos urbanos, la reordenación de sectores de suelo urbanizables no ejecutados, y la ordenación del espacio resultante por el cambio de lindes de la Cañada Real.</p>
Acceso a la M-50	Consiste en la apertura de un acceso directo a la M-50 desde Rivas Vaciamadrid, con el fin de mejorar significativamente la conectividad del barrio Norte y aliviar la congestión en los

Proyecto	Descripción
	accesos a la A-3, al tiempo que se generan nuevas oportunidades para la mejora del transporte público de la ciudad con otros núcleos urbanos de la corona metropolitana de Madrid.
Pacto Regional por la Cañada Real Galiana.	Este proyecto supone un acuerdo histórico suscrito por la Administración General del Estado, la Comunidad de Madrid y los Ayuntamientos de Coslada, Madrid y Rivas Vaciamadrid, junto con los grupos políticos de la Asamblea de Madrid. Este pacto busca resolver la compleja situación de la Cañada Real, asentamiento irregular que ha crecido desde 1960 y alberga a más de 8.700 personas en condiciones de marginalidad y precariedad.
Rivas ciudad de los 15 minutos	<p>Este enfoque propone que todas las necesidades diarias esenciales, como la vivienda, el trabajo, la educación, el comercio, la recreación y los servicios de salud, lo cual se relaciona tanto con las decisiones sobre los sistemas físicos de soporte del territorio que permiten la conectividad y accesibilidad a la población municipal, sino con los estándares urbanísticos de mezcla de usos y dotaciones públicas que son objeto de la actual revisión del PGOU.</p> <p>Las principales actuaciones de este proyecto, concordantes con la revisión del Plan General son:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Diseño de un equipamiento multifuncional en el edificio de la Posada del Alcalde.</li> <li>• El mejoramiento de la Plaza mayor del Casco Antiguo.</li> <li>• La Dinamización del entorno del parque Casa+Grande.</li> <li>• La creación de una plaza/bulevar para servicios comerciales en la calle Lolo Rico.</li> </ul>
Economía circular: sostenibilidad alimentaria	<p>Este plan propone introducir un patrón de prácticas sostenibles en el consumo alimentario de la ciudadanía, así como nuevas técnicas de revalorización de estos residuos.</p> <p>Para ello, se proponen las siguientes actuaciones:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Ampliación de Huertos Urbanos.</li> </ul>

Proyecto	Descripción
	<ul style="list-style-type: none"> <li>Creación del Parque Agroecológico Riberas del Manzanares.</li> <li>Campañas de sensibilización.</li> <li>Promoción del Parque Agroecológico del Soto del Grillo.</li> </ul>
Rivas ciudad peatonal y accesible	<p>Busca consolidar y expandir las acciones realizadas en los últimos años para mejorar la accesibilidad y movilidad peatonal en la ciudad. Dentro de las actuaciones de este proyecto se definen las siguientes:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Mejora de la Accesibilidad Urbana.</li> <li>Mejorar la cobertura del transporte público, especialmente desde una oferta accesible a las paradas de autobuses.</li> <li>Promoción de la Movilidad Peatonal.</li> </ul>
BICINRIVAS	Recoge todas aquellas actuaciones destinadas a la mejora de la infraestructura ciclista, su ampliación y el fortalecimiento del servicio BICINRIVAS.
Rivas camina	Promueve una serie de medidas destinadas a promocionar la movilidad de quienes se desplazan andando o en silla de ruedas y mejorar su experiencia, especialmente en las zonas urbanas y en los espacios públicos.
Nueva red de bus urbano	<p>El rediseño de la red de bus que sirve a la ciudad busca un cambio de paradigma, pasando de ser un servicio pensado para quien no tiene coche a convertirse en una alternativa real para toda la ciudadanía.</p> <p>Esta será integrada en la propuesta de ordenación del PGUO, especialmente en lo relacionado con la reordenación de los circuitos en el interior y fuera de la ciudad.</p>
Nuevo cementerio	El proyecto de construcción de un nuevo cementerio tiene como objetivo principal proporcionar una solución a largo plazo para las necesidades funerarias de Rivas Vaciamadrid.
Rivas, emisiones cero	se pretenden priorizar y ejecutar actuaciones que tiendan hacia la mejora de la calidad del aire, como vienen realizando desde hace varios años.

Proyecto	Descripción
	<p>Se prevén actuaciones concordantes con la revisión del PGOU como:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Identificación de nuevas Zonas de Bajas Emisiones.</li> <li>Implementación de aparcamientos disuasorios.</li> </ul>
Ciudad feminista y diversa	<p>Ciudad feminista y diversa es una iniciativa del Ayuntamiento de Rivas Vaciamadrid que tiene como objetivo principal guiar y asesorar todas las acciones municipales en pro de la inclusión y atención a la población LGTBI.</p> <p>El diseño y las acciones de este plan responde a la necesidad de una estructura organizativa que asegure la integración efectiva del principio de igualdad y respeto hacia la diversidad sexual y de género.</p> <p>Esto se articula con el enfoque de género y las apuestas por el desarrollo de una ciudad equitativa e incluyente, propio de los procesos de planificación urbana y territorial.</p>
Vivienda colaborativa	<p>Se propone diferentes actuaciones que son una herramienta clave para promover el acceso a viviendas dignas y asequibles. Las actuaciones de este proyecto se centran en dos líneas principales:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Plan Cohabita Rivas: incluye la reordenación y la cesión de parcelas dotacionales para la construcción de edificios de viviendas en cesión de uso y desarrollar comunidades autogestionadas que promuevan el envejecimiento activo y la prevención.</li> <li>Estimulación y Expansión de Proyectos de Cohousing: incluye identificar y destinar parcelas dotacionales para la construcción en vacíos urbanos para estos proyectos.</li> </ul>
Rehabilitación del parque de vivienda	Se propone una serie de actuaciones orientadas a la modernización y rehabilitación de viviendas y barrios con un enfoque integral, incluyendo acciones como la <b>rehabilitación integral de barrios con enfoque sostenible</b> , que consiste, a su vez, en Intervenciones a nivel de barrio que incluyan la mejora

Proyecto	Descripción
	de infraestructuras, espacios públicos y servicios comunitarios.
Plan Covibar	Consiste en una iniciativa integral de regeneración y renovación urbana destinada a transformar el barrio y mejorar la vida de sus habitantes, incluyendo actuaciones en infraestructuras, vía pública, vivienda y espacios públicos.
Vivienda pública	Consiste principalmente en la promoción de nueva vivienda de protección pública destinada, entre otros, para suplir los déficits de vivienda social de la población joven.
Naturaleza, historia y cultura: patrimonio de Rivas	<p>Busca implementar estrategias que permitan no solo la protección y restauración de sus bienes culturales tangibles, como monumentos y edificios históricos, sino también la valorización y difusión de sus expresiones culturales intangibles.</p> <p>Dentro de las actuaciones de este proyecto, se resaltan los siguientes:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Museo de Historia de Rivas y la Guerra Civil.</li> <li>• Centro Polivalente de Historia y Naturaleza de las Juntas.</li> <li>• Centro de Interpretación Balcón del Soto.</li> </ul>
Rivas, una ciudad para descubrir	Busca fomentar la instalación de empresas dedicadas al turismo y mejorar las infraestructuras relacionadas con el turismo deportivo y natural, especialmente en el entorno del Parque Regional del Sureste, como senderos y rutas de ciclismo en el Parque.
Rivas, ciudad del deporte	Tiene como objetivo principal transformar la ciudad en un espacio donde se promuevan estilos de vida activos y saludables. Para ello, se propone la creación de un nuevo equipamiento deportivo: Ciudad Deportiva del Barrio La Luna, que contará con su propio plan de desarrollo del proyecto.
Estrategia transversal de género	Este proyecto tiene el objetivo de implementar una serie de acciones y estrategias destinadas a combatir la desigualdad de género de manera efectiva y sostenida. Se destaca el papel de los procesos de planeamiento urbanístico como la actual redacción del Plan General, que busca implementar un enfoque de género amplio e inclusivo, promoviendo espacios

Proyecto	Descripción
	de construcción conjunta en el marco de procesos de participación incidente, donde se escuche y atienda a las necesidades de grupos vulnerables, con especial enfoque a las mujeres y comunidad LGBTI.
Rivas ciudad educadora y amiga de la infancia	En relación con lo físico-espacial, el proyecto propone espacios donde se desarrolla esta programación, previendo la mejora de las instalaciones municipales, desde las escuelas infantiles y Casa de Niñas y Niños, a los centros educativos, centros de recursos para la infancia y centros juveniles, con la resolución de las múltiples actuaciones de reforma/mantenimiento que demandan estas infraestructuras.
Juventud comprometida ripense	El proyecto incluye el desarrollo de espacios físicos donde se desarrolla esta programación, previendo la mejora de las instalaciones municipales, centros juveniles e instalaciones de aire libre con la resolución de las múltiples actuaciones de reforma/mantenimiento que demandan estas infraestructuras.

Graf. 8. Proyectos del Plan de Acción - Agenda urbana de Rivas Vaciamadrid. Fuente: elaboración propia a partir del Plan de Acción.



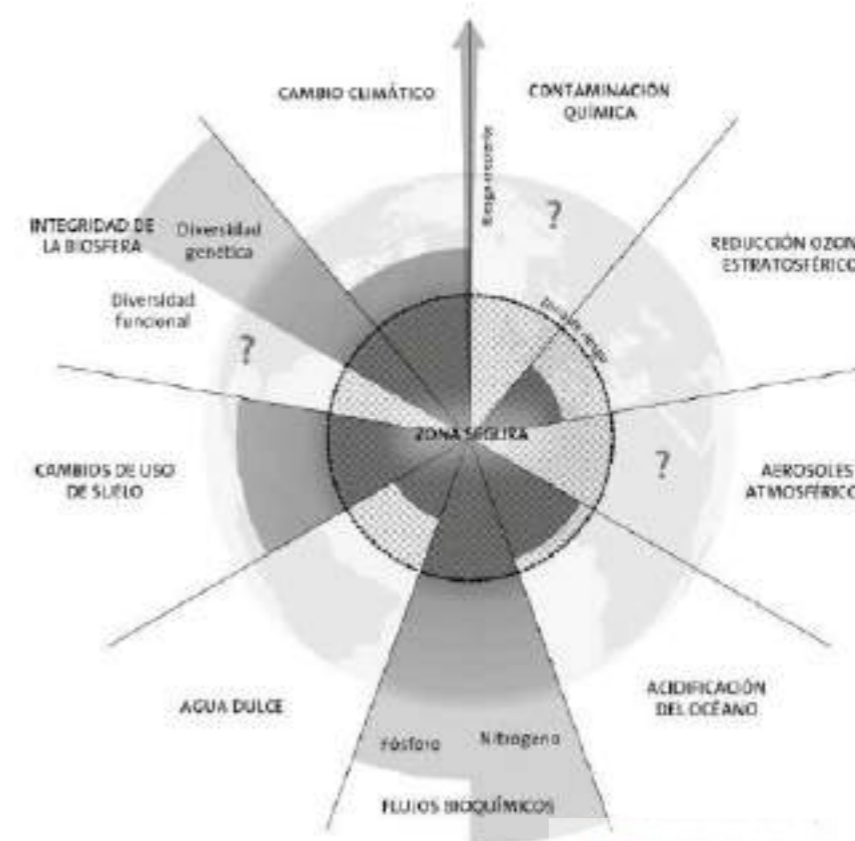
Graf. 9. Imagen desde Ruta de los Cantiles hacia Trincheras del Cerro de la Oliva

## 2.2 Marco conceptual que orienta la revisión del Plan General de Rivas Vaciamadrid

### 2.2.1 Sostenibilidad y límites ecosistémicos

El concepto de **sostenibilidad**, enunciado por primera vez en 1987 en el Informe Brundtland a las Naciones Unidas, ha evolucionado al aplicarse a diversos contextos, y especialmente a la luz de los ya mencionados Objetivos de Desarrollo Sostenible. La mejora del conocimiento científico sobre los procesos de cambio global ha llevado a una mayor conciencia sobre el concepto de límite ecosistémico, aplicable a diversas escalas.

El concepto de **límites ecosistémicos globales**, o “*planetary boundaries*” en la literatura anglosajona, implica el seguimiento de los nueve procesos que regulan la estabilidad y resiliencia del sistema tierra, para los cuales se establecen límites cuantitativos por debajo de los cuales la humanidad puede seguir desarrollándose durante generaciones. Dichos límites se expresan en el siguiente gráfico, y corresponden a: Cambio Climático, contaminación química, reducción del ozono estratosférico, aerosoles atmosféricos, acidificación del océano, flujos bioquímicos, agua dulce, cambios de uso de suelo e integridad de la biosfera, existiendo en algunas materias como los flujos bioquímicos algunas ramificaciones en los indicadores objeto de medición.



El informe técnico “Operationalizing the concept of a safe operating space at the EU level- first steps and explorations”, elaborado en 2018 por el Instituto Ambiental de Estocolmo y PBI, la Agencia de Evaluación Ambiental de los Países Bajos, para la Agencia Ambiental Europea, evalúa la situación de la Unión Europea en la materia. El informe establece para España objetivos como la reducción del uso de fósforo, o la atención al estrés hídrico por las sequías que lleva a la superación de la capacidad de las cuencas en ciertos momentos del año. En otras materias las variables pueden ser menos críticas.

El análisis de los límites ecosistémicos aplicables al municipio de Rivas Vaciamadrid es posible desde estudios específicos cuya metodología permita dar continuidad a los estudios de metabolismo urbano desarrollados. Requiere integrar el análisis de los flujos de materiales ligados a la agricultura en el municipio, los volúmenes de agua utilizados, los consumos de diferentes materiales, todo ello bajo metodologías contrastables.

### 2.2.2 Descarbonización y adaptación al Cambio Climático

Ante el desafío del Cambio Climático hay dos grandes estrategias: 1) reducir el balance neto de emisiones equivalentes de carbono; y 2) adaptarse a los efectos del cambio que, por la gran inercia del sistema atmosférico, son ya inevitables.

En el primer caso esto implica incidir sobre el metabolismo urbano para avanzar en la descarbonización de sus procesos, y en el segundo el trabajo sobre prognosis de la futura evolución del clima.

La mitigación climática pasa por la reducción de las emisiones netas a través de la reducción del uso de combustibles fósiles en vehículos y para acondicionamiento de edificios, ya sea por reducción del uso de esos sistemas como por la mejora de su eficiencia o la disminución de su uso por aplicación de soluciones bioclimáticas; de las emisiones vinculadas al funcionamiento de las infraestructuras urbanas, tanto por el consumo de combustibles de esas como por las externalidades de los sistemas de tratamiento de residuos; de la reducción del uso de sistemas basados en energías fósiles para la producción de los elementos que componen las ciudades y sus consumos, y de la utilización de sumideros de carbono que aprovechan la capacidad de fijación de carbono y otros gases de efecto invernadero en la tierra y la vegetación.

El sistema atmosférico presenta una elevada inercia, que aun en el caso de que se detuvieran las emisiones de gases de efecto invernadero, hace que los efectos del carbono equivalente acumulado desde la revolución industrial sean inevitables a lo largo de los próximos años. El ejemplo de 2020 es claro, pues pese a una contracción evidente del consumo de energías fósiles por las restricciones a la movilidad producto de la pandemia, no se han detenido los patrones de calentamiento global.

Aunque el conocimiento científico disponible es todavía insuficiente, la mayoría de las proyecciones muestran una alta probabilidad de elevación sustancial de las temperaturas y de los días de duración de las olas de calor, junto con una reducción de la disponibilidad de los recursos hídricos. Las técnicas de proyección climática aún no permiten contar con previsiones precisas en áreas de reducido tamaño cara a la definición de acciones de diseño bioclimático. Sin embargo, es previsible que los patrones que condicionan el microclima se mantengan. Además, la reciente modificación del Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana por la disposición final 4 de la Ley 7/2021, de 20 de mayo, implica la toma en consideración de una serie de riesgos vinculados al Cambio Climático.

### 2.2.3 Economía circular

Durante el siglo XX el importante desarrollo económico europeo se ha apoyado en lógicas lineales de uso de recursos, en los que un material se obtiene, se usa y se desecha. El aumento de la población y de la intensidad de uso de recursos hace esto cada vez más insostenible, por lo que el objetivo de reutilización de los diferentes recursos que inciden sobre el territorio pasa a ser un objetivo central. Esto se aplica tanto al uso de agua y materiales como a la propia idea de reutilización de suelos ya en uso antes de la puesta en carga de otros aún sin ocupación urbana. Las propias acciones de regeneración urbana y rehabilitación edificatoria son parte de la economía circular, al reducir la necesidad de consumo de recursos frente a las alternativas de nueva construcción y urbanización.

El Plan de Acción de Economía Circular (PAEC) ha sido aprobado por el Consejo de Ministros del 25 de mayo de 2021, en desarrollo de la Estrategia de Economía Circular 2030 aprobada el año 2020. El PAEC incluye 116 medidas integradas en 8 ejes, con un desarrollo previsto entre 2021 y 2023. Sus medidas con más potencial incidencia territorial se refieren a materias primas secundarias, con una hoja de ruta para la identificación de instalaciones de residuos de industrias extractivas que contengan materias primas fundamentales, y para la reutilización del agua en regadíos con aguas regeneradas, o en el caso de Rivas, la utilización de estas aguas para el conjunto de parques y jardines, pero también para el riego de zonas verdes privadas u otras utilidades específicas.

#### Plan de economía circular de Rivas Vaciamadrid:

En línea con lo descrito anteriormente, a la fecha de elaboración de la presente memoria, el municipio de Rivas Vaciamadrid ha adelantado la propuesta de un marco normativo local para incorporar los lineamientos y medidas definidas por la reglamentación nacional y europea citada arriba, condensado en el Plan de Economía Circular “con R de Rivas”, iniciando con la Estrategia Municipal de Residuos y Sostenibilidad Alimentaria, cuyo

enfoque es la gestión de los residuos municipales, pero con el objetivo de incluir progresivamente otras medidas en ámbitos como energía, transportes, edificación y planeamiento urbano, tendientes a la reducción de las emisiones de gases de efecto invernadero y la transición hacia una Economía Circular para 2030.

Este plan se propone como una herramienta transversal que implica la concurrencia de todas las concejalías y servicios del Ayuntamiento, así como de los demás actores y agentes ambientales, sociales y políticos de la ciudad.

#### 2.2.4 Equidad y cohesión social

La componente social del desarrollo sostenible se centra especialmente en la capacidad de facilitar a la ciudadanía oportunidades para desarrollar sus vidas de forma digna, de tal manera que se eviten situaciones de marginación y pobreza extrema.

Reducir este riesgo pasa por una identificación específica de las áreas vulnerables, pero también por entender que muchos de los problemas de integración son problemas de calidad de vida, que no sólo afectan a la población recién llegada, sino a quienes han vivido en esas zonas desde hace años. La solución en este sentido es la puesta en marcha de una política integrada, en la que las acciones de acompañamiento desde los servicios públicos refuerzan los procesos de regeneración y rehabilitación urbana; un barrio regenerado consume menos recursos ambientales y, al conservar una parte importante de lo construido, puede hacer los costes de la transformación asequibles para la ciudadanía. Además, mantiene un tejido de relaciones sociales que pueden contribuir a la calidad de vida.

Los ámbitos más vulnerables de la ordenación urbanística pueden prever oportunidades para la ubicación de actividades que contribuyan a la actividad económica al servicio de la ciudadanía o de un público más general, respetando en todo caso las necesarias reglas de coexistencia, pero considerando el principio de hibridación de usos que pueden hacer posibles las nuevas tecnologías.

#### 2.2.5 Género y diversidad

La igualdad de oportunidades desde una perspectiva de género, edad y discapacidad es uno de los objetivos más ambiciosos de la Agenda Urbana Española, y requiere una serie de acciones que en muchos casos van más allá del ámbito urbanístico. La perspectiva de género permite identificar mejor una serie de problemáticas que, aunque puedan afectar a las mujeres de forma acentuada, inciden también sobre otros grupos sociales, en interacciones a menudo complejas. La propia consideración del factor de edad ha evolucionado en los últimos años: los problemas de la juventud para su emancipación del hogar familiar y los efectos del paro de larga duración en las personas mayores de 40

años han venido a dar una lectura más compleja de las situaciones de la ciudadanía y de sus necesidades y formas de usar el espacio urbano.

A pesar de la dificultad de la tarea, desde el planeamiento urbano es posible tener incidencia en el derecho de todas las personas al territorio. La consideración de una perspectiva de género afectará a las determinaciones sobre la localización de usos, la configuración del espacio público, la relación con los sistemas de movilidad... todo ello atendiendo a las condiciones de diferentes grupos de población con un talante inclusivo más allá del binarismo, teniendo en cuenta las necesidades específicas de niños, personas mayores, personas con diversidad funcional y otros colectivos.

Resultará determinante la consideración de la seguridad ciudadana en el uso del espacio público, la definición de itinerarios pavimentados que faciliten la accesibilidad universal a lo largo del año y de los diferentes momentos del día, o la suficiente dotación de espacios libres públicos como aspecto clave para ancianos, mujeres y niños. También la ubicación de los equipamientos y la posibilidad de favorecer una movilidad peatonal cercana que se acomode a los trayectos de las personas cuidadoras. El objetivo último es que la planificación urbana contribuya de forma efectiva a mejorar la calidad de vida cotidiana de toda la población.



De acuerdo con el marco normativo existente en el Estado y en la Comunidad de Madrid en relación al género, existe la necesidad de incluir el principio de igualdad en todo el planeamiento urbano y considerar y evaluar los impactos de género en los proyectos de urbanismo: También se tiene en cuenta las medidas definidas en la Estrategia Madrileña para la Igualdad de Oportunidades entre Mujeres y Hombres 2018-2021, que en su Eje Estratégico II - Medida 28 incluye el planeamiento urbanístico y de transporte como uno de los factores que influyen en las mujeres en términos de conciliación, corresponsabilidad y uso del tiempo.

El marco en el que nos encontramos es el siguiente:



- Ley 30/2003 de 22 de octubre sobre medidas para incorporar la valoración del impacto de género en las disposiciones normativas que elabore el gobierno
- Ley Orgánica 3/2007, para la Igualdad Efectiva de Mujeres y Hombres
- Real Decreto 1083/2009, de 3 de julio, por el que se regula la memoria del análisis de impacto normativo.
- Real Decreto Legislativo 7/2015 de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana
- Ley 2/2016, de 29 de marzo, de Identidad y Expresión de Género e Igualdad Social y no Discriminación de la Comunidad de Madrid
- Ley 3/2016, de 22 de julio, de Protección Integral contra la LGTBifobia y la Discriminación por Razón de Orientación e Identidad Sexual en la Comunidad de Madrid.
- Acuerdo 31 octubre 2016, por el que se establecen las instrucciones generales para la aplicación del procedimiento para el ejercicio de la iniciativa legislativa y de la potestad reglamentaria del Consejo de Gobierno.
- Sentencia del Tribunal Supremo 1750/2018, de 10 de diciembre sobre la aplicación supletoria del derecho estatal en lo concerniente a la realización de informes de impacto de género en materia de ordenación urbanística.

La incorporación de la perspectiva de género en el planeamiento urbano incluye un cambio de mirada que se desarrolla a lo largo de todas las fases de desarrollo del Plan, desde la fase diagnóstica hasta la de Aprobación Definitiva. Este cambio se materializará en una detección de las brechas de género en el municipio y la inclusión de la dimensión de género en el diseño del proceso participativo que acompaña la tramitación del mismo. Para ello tendrá que incorporarse con especial atención personas de colectivos vulnerables además de las mujeres.

Por otro lado, la incorporación de la perspectiva de género en el proceso de redacción, así como a la posterior prospección y evaluación de impactos, requerirá del uso de una serie de indicadores. Para ello, el desarrollo del Plan se apoyará en los parámetros e indicadores recogidos la Guía para la elaboración de Informes de Evaluación de Impacto de Género (IEIG) en el sector del Urbanismo y para la planificación urbanística con perspectiva de género. Comunidad Autónoma de Madrid.

La metodología de inclusión de la perspectiva de género comprende:

1. Identificación del grupo destinatario.

2. Identificación de condiciones diferenciales de acceso al territorio y de afecciones por el rol de género y los modelos y roles estereotipados. El Plan regula el acceso a multitud de recursos territoriales y urbanos y puede condicionarlo de manera diferenciada por género, edad, diversidad funcional...
3. Definición de objetivos en términos de cohesión social en los ejes temáticos definidos con carácter general para el Plan. Esto permite una visión transversal de los contenidos y una mayor precisión en las propuestas.
4. Consideración en el diagnóstico de los principios enunciados en la legislación desde la lectura inclusiva propuesta. El territorio no puede ser entendido desde una única forma de lectura; es un espacio donde conviven diferentes estilos de vida y sensibilidades, que se superponen y modulan la condición de género, y en la cual las condiciones socioeconómicas también son relevantes. El diagnóstico permitir entender la confluencia de las diferentes problemáticas y aspiraciones de los habitantes como base para definir un modelo futuro.
5. Proposición de medidas correctoras y recomendaciones a tener en cuenta en cada uno de los ámbitos de ordenación del Plan.

#### 2.2.6 Participación ciudadana

El enfoque participativo refleja las necesidades fundamentales de la ciudadanía y el valor de las experiencias y modalidades de organización social espontánea. Una planificación y gestión urbana compartidas y eficientes son posibles con el nivel de implicación demostrado por las personas y entidades involucradas que, operando a diferentes niveles, son igualmente determinantes para el desarrollo sostenible de la ciudad.

La participación está reconocida a nivel formal por la legislación urbanística y territorial, pero, pese a los avances realizados en los últimos años, no se ha consolidado aún una verdadera cultura ciudadana de participación en los asuntos relacionados con la gestión de los territorios y las ciudades. Las nuevas tecnologías e instrumentos de monitoreo digitales presentan, por su parte, un elevado potencial para realizar aportaciones positivas a la participación y la gobernanza del territorio.

La revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Rivas Vaciamadrid considera como eje de gran peso la participación ciudadana y la transparencia, favoreciendo la consideración de la gobernanza multinivel. Resulta fundamental aprovechar el caudal de conocimiento de un proceso diagnóstico social y las propuestas por los mecanismos habituales de participación ciudadana, y establecer una comunicación permanente para constituir un espacio que permita un seguimiento específico del Plan por parte de la ciudadanía.

Es por ello que el proceso de participación resulta de capital importancia para avanzar hacia una propuesta consensuada de planeamiento. Así, se propone una metodología de participación que recoge las impresiones y aportaciones en las distintas escalas demográficas, territoriales e institucionales. La participación se considera tanto un proceso de planeamiento urbano como un derecho y una obligación de la ciudadanía, así como en extensión una actitud de apertura a sus voces y opiniones.



Los principios sobre los que se asienta todo este proceso participativo son los siguientes:

**1. Hacer partícipe a la población de la posibilidad de imaginar juntos un futuro mejor.**

La experiencia a la hora de redactar documentos de planificación permite afirmar la necesidad de diseñar instrumentos que garanticen el seguimiento de las propuestas a lo largo del período de tiempo establecido para su realización. En definitiva, se pretende evitar que el resultado del proceso se limite a una sucesión de trámites burocráticos y un documento que recoja una declaración de intenciones y objetivos a cumplir.

**2. Participación inclusiva, diferenciada, y educativa: formación de una cultura de ciudadanía.**

El modelo propuesto procura implicar a los diferentes grupos sociales y organizaciones salvando diferencias culturales, económicas y de edad; define espacios concretos para cada tipo de interlocutor, combinando instrumentos presenciales y online; y promueve una continua pedagogía de la participación con diversas actividades.

Lo anterior se alinea con lo definido en el Plan de Acción – Agenda Urbana de Rivas, que propone dentro de sus proyectos “Una Ciudad con Distintas Capacidades”. Este proyecto busca abordar de manera integral las cuestiones relacionadas con la diversidad funcional, incluyendo a las personas con discapacidades en la toma de decisiones sobre las políticas públicas o los procesos de planeamiento urbano y territorial. Lo anterior resulta estratégico, con el fin de vincular en la ordenación propuesta, acciones concretas enfocadas en la atención efectiva a las necesidades de las personas con discapacidad, buscando la creación de un entorno más accesible y adaptado para la ciudadanía.

Igualmente, el mencionado Plan de Acción incluye el proyecto “Ciudad Feminista y Diversa”, que tiene como objetivo principal guiar y asesorar todas las acciones municipales en pro de la inclusión y atención a la población LGTBI, buscando asegurar la integración efectiva del principio de igualdad y respeto hacia la diversidad sexual y de género en todas las políticas y programas municipales. Al igual que en lo descrito en relación con el proyecto anterior, se considera de vital importancia la inclusión de las mujeres y la población LGTBI, identificando las necesidades a las que el ordenamiento urbano puede dar respuesta.

**3. Dar voz a grupos excluidos de espacios de decisión y participación.**

El proceso de participación empleado busca la implicación de grupos que tradicionalmente no se encuentran en el centro de las tomas de decisiones: tercera edad, y especialmente de la infancia y juventud. Es necesario mostrar a las próximas generaciones la importancia del trabajo colaborativo e interdisciplinar, y brindarles la posibilidad de descubrir y modelar su futuro, en relación a las acciones transformadoras necesarias para su ciudad.

**4. Participación presencial.**

Los talleres se conciben como un instrumento abierto, en los que cada grupo social planteará aportaciones valiosas. La participación de la niñez y ciudadanía permite ampliar sus imaginarios, basados en las realidades conocidas, y captar sus deseos; su papel puede ser pasivo (aprender nuevos conocimientos sobre su ciudad y su funcionamiento) y activo (Proponer, sugerir, demandar...). Universitarios y expertos tienen, debido a su cualificación, una capacidad de jugar un papel más activo en la creación de nuevos imaginarios y en la visualización de los escenarios posibles. El resultado de los talleres es la generación de acciones posibles y recomendaciones.

**5. Participación digital**

Se propone configurar varias herramientas digitales para la difusión de los contenidos del proyecto, en formatos adaptados a la comprensión por la ciudadanía no técnica; los

documentos del Plan estarán accesibles a toda la ciudadanía. Junto a esta fórmula se propone la más dinámica de una política de difusión en redes sociales de noticias vinculadas al desarrollo del Plan General y sus eventos de participación, contrastada por las aportaciones en directo de la ciudadanía en un proceso más espontáneo. Se sientan así las bases para un sistema que puede extender su vida más allá de la del proceso de elaboración del Plan.

La aproximación transmedia de participación y difusión del Plan implica el uso de diferentes medios de comunicación, ofreciendo diversos espacios transversales de empoderamiento de la ciudadanía.

Las herramientas digitales propuestas desarrollan la idea de participación en cuatro vertientes: como difusiones de las propuestas e ideas del Plan, como herramienta participativa en la que la ciudadanía puede compartir opiniones, deseos y sugerencias, como medio para conocer la percepción ciudadana y como vía para canalizar y gestionar actividades ciudadanas espontáneas.

#### 6. Aprovechar el capital de ideas generadas.

El resultado de los procesos de participación será objeto de redacción de documentos de síntesis de las conclusiones, conformando un conjunto de inputs valiosos para la ejecución del proyecto en cada fase.

Basados en estos principios que subyacen a la propuesta, los objetivos del proceso participativo son:

- Diagnosticar los problemas y oportunidades del municipio desde el punto de vista de sus habitantes.
- Iniciar un proceso de co-creación y retroalimentación de propuestas para el municipio.
- Servir de mecanismo de difusión del proceso de planeamiento.
- Diagnosticar la percepción sobre la situación y perspectivas del territorio habida cuenta del hecho sobrevenido de la pandemia COVID-19.

Se deben explicitar los roles de los distintos agentes que van a implicarse en su desarrollo. En este sentido resulta ideal un modelo de participación técnica, institucional y social, cuyos contenidos se modulen de acuerdo con las distintas fases del proyecto. La selección de las personas e instituciones a participar se basará en los siguientes criterios:

- Elección de actores con capacidad de interlocución técnica en cada área temática, lo que permite la identificación de problemáticas y potencialidades con precisión.

- Variedad de procedencia de las personas e instituciones, de forma que se pueda obtener una adecuada representación de diferentes visiones del territorio.
- Representatividad de grupos sociales tradicionalmente alejados de la toma de decisiones a nivel comarcal y local.

las personas e instituciones implicadas serán, por tanto:

- Representantes de las entidades de gobierno.
- Representantes académicos con expertos en la zona.
- Representantes de las actividades económicas: autónomos, comerciantes, hosteleros, servicio doméstico, otros servicios...
- Representantes de Colegios profesionales, particularmente de Arquitectura, con conocimiento sobre la zona.
- Compañías de prestación de servicios públicos
- Asociaciones ciudadanas.
- Colectivos de la infancia, juventud y personas mayores

Las temáticas a abordar en este proceso, cuyo calendario quedará definido en posteriores fases, serán como mínimo las siguientes:

- Medio ambiente
- Dinámicas socioeconómicas: empleo, economía...
- Transporte y movilidad
- Servicios e infraestructuras básicas, incluyendo un enfoque a aspectos educativos, de cultura y/o de ocio saludable, y desde la perspectiva de los proyectos Rivas, Ciudad Educadora y Amiga De La Infancia, y Rivas, Ciudad Del Deporte, definidos en el Plan de Acción – Agenda Urbana de Rivas Vaciamadrid.
- Calidad de vida y ciudad de los 15 minutos
- Vivienda
- Gobernanza y Administración local

### 3 MARCO LEGAL Y ANTECEDENTES

#### 3.1 Legislación

##### 3.1.1 Legislación básica estatal

- Ley 16/1985, de 25 junio, del Patrimonio Histórico Español.
- Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las Normas Complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística.
- Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas.
- Ley 43/2003, de 21 de noviembre de Montes.
- Ley Orgánica 3/2007 de 22 de marzo para la Igualdad Efectiva de Mujeres y Hombres.
- Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

##### 3.1.2 Legislación supletoria estatal

- Reglamentos de la Ley del Suelo de 1976 en lo que no se opongan a las prescripciones de la LSCM 9/01 y demás leyes, y hasta que se aprueben sus normas de desarrollo:
  - Reglamento de Planeamiento (Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio)
  - Reglamento de Gestión Urbanística (Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto)
  - Orden VIV 561/2010, de 1 de febrero por el que desarrolla el documento técnico de las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados.
- Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre Propiedad Horizontal.

- Ley 15/1995, de 30 de mayo, sobre límites del dominio para eliminar barreras arquitectónicas a las personas con discapacidad.

##### 3.1.3 Legislación de la Comunidad de Madrid

- Decreto 69/1983, de 30 de junio, sobre distribución de competencias en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo entre los órganos de la Comunidad Autónoma de Madrid.
- Ley 17/1984, de 20 de diciembre, reguladora del abastecimiento y saneamiento de agua en la Comunidad de Madrid.
- Ley 1/1985, de 23 de enero, de declaración del Parque Regional de la Cuenca Alta del Manzanares y Ley 7/1991, de 4 de abril de ampliación del Parque.
- Ley 8/1993 de 22 de junio de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas.
- 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.
- Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias.
- Ley 9/1995, de 28 de marzo, de Medidas de Política Territorial, Suelo y Urbanismo de la Comunidad de Madrid.
- Ley 16/1995 de 4 de mayo, Forestal y de Protección de la Naturaleza de la Comunidad de Madrid.
- Ley 6/1997, de 8 de enero de Protección Pública a la Vivienda de la Comunidad de Madrid.
- Decreto 131/1997, de 16 de octubre, por el que se fijan los requisitos que han de cumplir las actuaciones urbanísticas en relación con las infraestructuras eléctricas.

- Decreto 226/1998, de 30 de diciembre, por el que se regula la reducción del precio de la renta de las viviendas administradas por el Instituto de la Vivienda de Madrid.
- Ley 2/1999, de 17 de marzo, de Medidas para la Calidad de la Edificación.
- Decreto 349/1999, de 30 de diciembre, por el que se regula el Libro del Edificio.
- Ley 7/2000, de 19 de junio de la CM, de Rehabilitación de Espacios Urbanos Degradados y de Inmuebles que deban ser objeto de preservación.
- Ley 3/2001, de 21 de junio, de Patrimonio de la Comunidad de Madrid.
- Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid (en adelante LSCM 9/01).
- Ley 9/2003, de 26 de marzo, del régimen sancionador en materia de viviendas protegidas de la Comunidad de Madrid.
- Decreto 13/2007, de 15 de marzo, del Consejo de Gobierno, por el que se aprueba el Reglamento Técnico de Desarrollo en Materia de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas.
- Decreto 92/2008, de 10 de julio por el que se regulan las modificaciones no sustanciales de planeamiento urbanístico.
- Decreto 74/2009, de 30 de julio por el que se aprueba el Reglamento de Viviendas con Protección Pública de la Comunidad de Madrid.
- Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental.
- Decreto 1/2016, de 5 de enero, del Consejo de Gobierno, por el que se aprueba el Reglamento de Organización y Funcionamiento Interno de la Comisión de Urbanismo de Madrid.
- Ley 8/2023, de 30 de marzo, de Patrimonio Cultural de la Comunidad de Madrid.

- Ley 3/2024, de 28 de junio, de medidas urbanísticas para la promoción de vivienda protegida.

**Modificaciones a la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid:**

- Ley 14/2001, de 26 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas.
- Ley 9/2003, de 26 de marzo, del régimen sancionador en materia de viviendas protegidas de la Comunidad de Madrid.
- Ley 2/2004, de 31 de mayo, de Medidas Fiscales y Administrativas.
- Ley 2/2005, de 12 de abril, de Modificación de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid.
- Ley 3/2007, de 26 julio, de Medidas Urgentes de Modernización del Gobierno y la Administración de la Comunidad de Madrid.
- Ley 7/2007, de 21 diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas.
- Ley 3/2008, de 29 diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas.
- Ley 10/2009, de 23 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas.
- Ley 9/2010, de 23 diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y Racionalización del Sector Público.
- Ley 2/2012, de 12 de junio, de Dinamización de la Actividad Comercial en la Comunidad de Madrid.
- Ley 4/2015, de 18 diciembre, de modificación de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid

- Ley 2/2018, de 4 de mayo, de modificación de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, para la regulación de los desarrollos urbanísticos a través de fases o unidades funcionales.
- Ley 11/2022, de 21 de diciembre, de Medidas Urgentes para el Impulso de la Actividad Económica y la Modernización de la Administración de la Comunidad de Madrid.
- Ley 4/2023, que introdujo la letra f) del número 2 del artículo 30, sobre las determinaciones legales del Planeamiento urbanístico.
- Ley 16/2023, de 27 de diciembre, de medidas para la simplificación y mejora de la eficacia de instituciones y organismos de la Comunidad de Madrid.

#### 3.1.4 Legislación del término municipal

- Revisión del Plan General de Ordenación Urbana, aprobado definitivamente mediante Acuerdo de Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid, de 18 de marzo de 2004.
- Modificación puntual N°2 del Plan General de Ordenación Urbana de Rivas Vaciamadrid. Usos zonas industriales, aprobado por Acuerdo del Consejo de Gobierno el 5 de julio de 2012.
- Plan Parcial de Ordenación del sector SUS. PP-8 - “Cristo de Rivas”, delimitado en el Plan General de Ordenación Urbana de Rivas Vaciamadrid.
- Plan Parcial de Ordenación del sector C - “La Fortuna”, delimitado en el Plan General de Ordenación Urbana de Rivas Vaciamadrid.
- Plan Parcial de Ordenación del sector SUS-D “Las Colinas”, delimitado en el Plan General de Ordenación Urbana de Rivas Vaciamadrid.

- Modificación Puntual N°3, Texto Refundido de planeamiento municipal del anterior Plan Parcial de Ordenación del sector Z.U.O.P-12, A.A.I-04 “Mirador Norte”, delimitado en el Plan General de Ordenación Urbana de Rivas Vaciamadrid.
- Ordenanza de Tramitaciones Urbanísticas para la Dinamización de las Actividades y las Obras del Ayuntamiento de Rivas Vaciamadrid, aprobada definitivamente mediante Decreto de Alcaldía 5148/2014, y publicada en el BOCM el 19 de marzo de 2015.
- Ordenanza Sobre la Inspección Técnica de Edificios, aprobada definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 28 de abril de 2011.
- Modificación Puntual de Ordenanza Sobre la Inspección Técnica de Edificios, mediante Decreto de Alcaldía 684/2019.
- Ordenanza de Movilidad de Rivas Vaciamadrid. Modificación aprobada definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento, en sesión ordinaria celebrada el día 31 de octubre de 2018.
- Ordenanza del Medio Urbano Sostenible en el término municipal de Rivas Vaciamadrid, aprobada por el Pleno del Ayuntamiento en sesión plenaria de 14 de febrero de 2014.

## 3.2 Análisis del planeamiento vigente

### 3.2.1 Antecedentes históricos

Los antecedentes del desarrollo urbanístico 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 torno 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. En noviembre de aquel año, la Corporación municipal da por aprobado definitivamente el Plan General, al considerar que se ha producido silencio administrativo positivo. Sin embargo, COPLACO acuerda la denegación del Plan, invalidando la consideración de aprobación por silencio positivo. El Ayuntamiento y parte de las propiedades afectadas recurren la denegación en alzada ante el Ministerio de Vivienda, recurso que es desestimado. La resolución ministerial es recurrida ante la Audiencia territorial, que confirma la denegación del Plan. En febrero de 1977, el Tribunal Supremo estima un recurso de apelación, y aprueba definitivamente el Plan General, cuya publicación no se produce hasta 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, división en polígonos 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. En conjunto los planes parciales que desarrollaron este Plan General urbanizaron suelo para 15.701 viviendas y afectaron a 758 ha, de las que un 75% se dedicaban a vivienda.

Sin embargo, 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. 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 Pablo Iglesias, Valdelázar, La Partija y Santa Marta. Se redujo así la capacidad del Plan en un 50%.

En julio de 1984, la Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente instó al Consejo de Gobierno para tramitar con carácter urgente unas Normas Subsidiarias, que no llegaron a entrar en vigor por la rápida aprobación definitiva del Plan General de 1985. Fue un planeamiento nacido durante la crisis económica y redactado con la intención de cortar de raíz un proceso de planeamiento irracional y desmedido. Por ello, fue lógicamente un Plan restrictivo en la clasificación de suelo, que ordenó 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 clasificó solo dos sectores de suelo urbanizable programado y dos más de suelo no programado.

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.
- La recuperación y puesta en valor del núcleo urbano inicial de Rivas, que se arropa 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.

Sin embargo, contra los pronósticos del Plan, Rivas experimentó en la segunda mitad de los años 80 un auge muy potente del mercado inmobiliario. 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 fue tan intenso, pero también se urbanizó el sector previsto y se sectorizó el suelo no programado previsto.

En ese momento nace el siguiente Plan General, el de 1993, que ampliaba notablemente la capacidad de crecimiento del municipio en línea con el rápido crecimiento experimentado desde 1985. En él también se produjo una fuerte apuesta por la vivienda acogida a algún régimen de protección (50% de suelo), de tal forma que permitiese el acceso a los sectores de población más desfavorecida. Un hecho que contradicen parcialmente la mayor parte de los estudios de mercado de vivienda protegida en España, pues al ser esta vivienda destinada mayoritariamente a la propiedad, los requisitos para la obtención de una hipoteca terminan siendo muy parecidos a los que se dan en el mercado libre y tienen unos requerimientos mínimos similares en sus solicitantes.

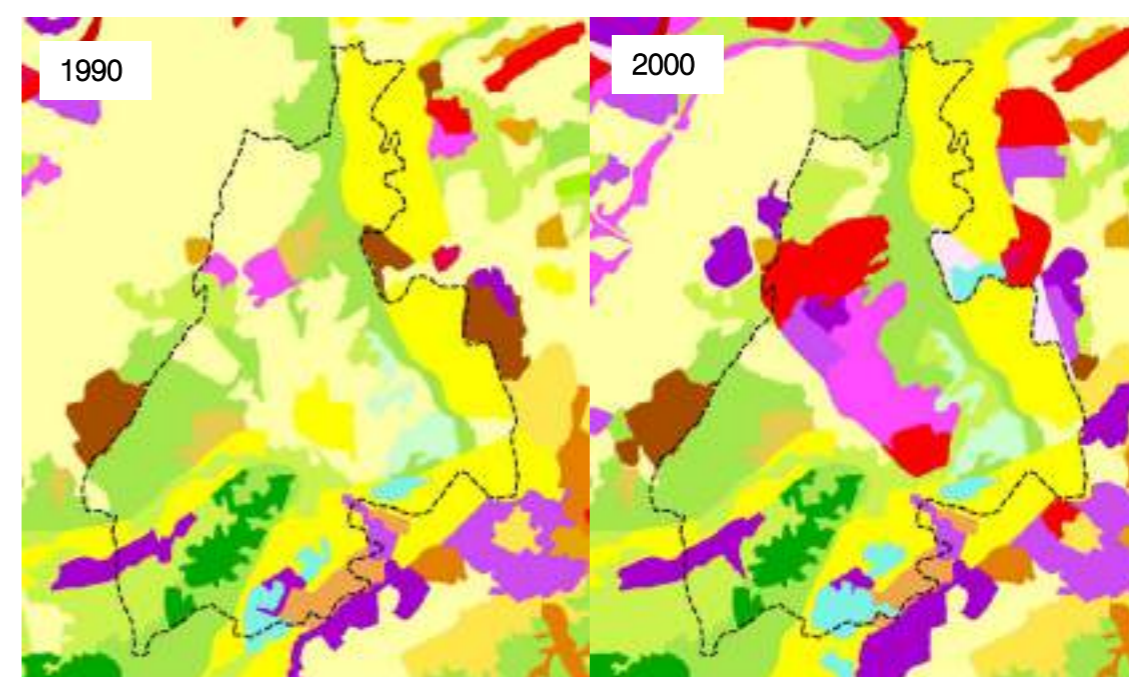
El último de los planes, el PGOU de Rivas de 2004, se gestó con el objetivo de adaptarse al Documento de Bases de un Plan de Estrategia Territorial que nunca se aprobó. En él se contemplaba la creación de Unidades de Desarrollo Equilibrado (U.D.E.), que constituyesen ámbitos en los cuales fuese posible acotar espacios equilibrados, permitiendo generar nuevas centralidades y diversificar notablemente la localización de los espacios productivos principalmente conectados a través del ferrocarril de cercanías.

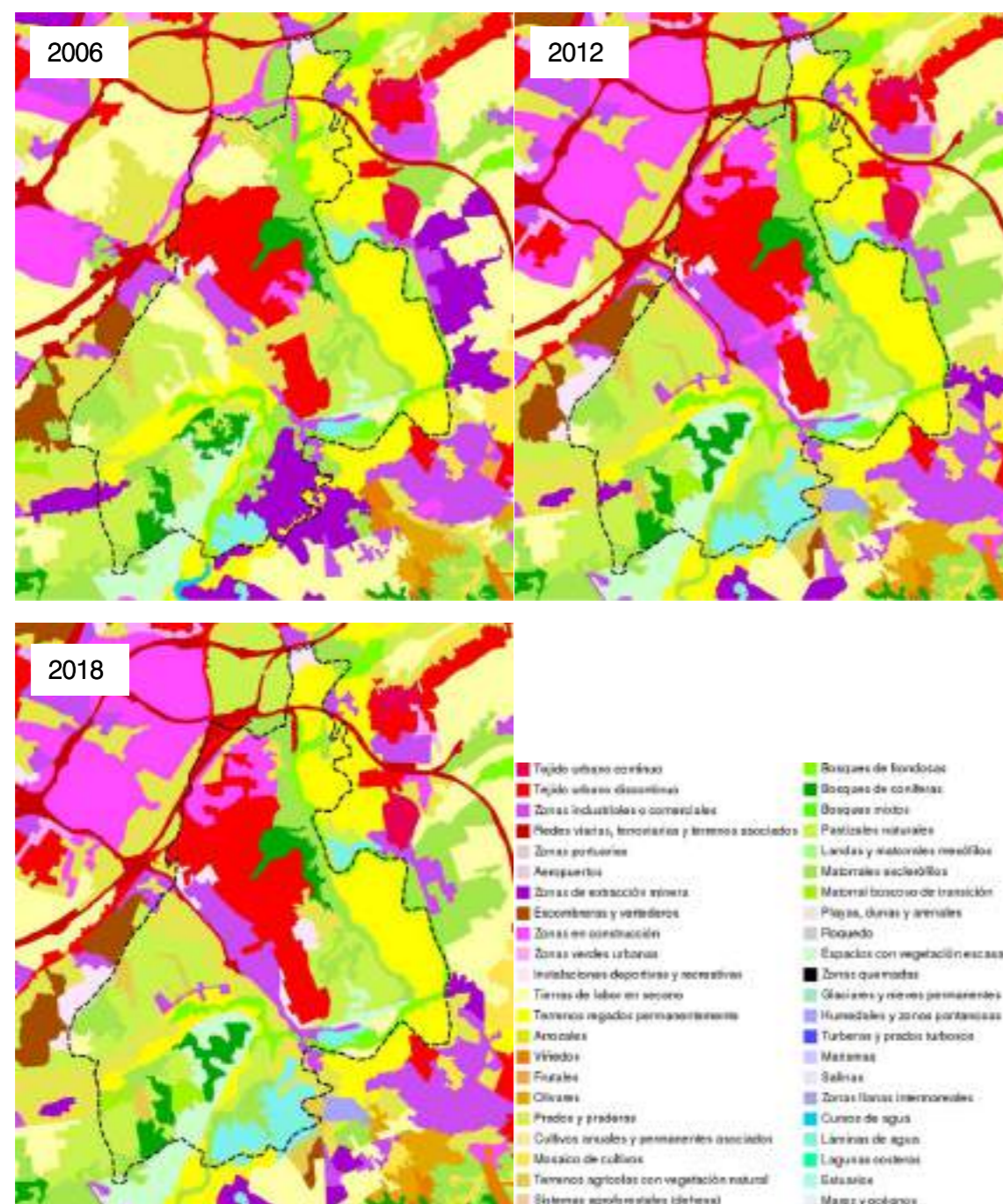
### 3.2.2 Diagnóstico del proceso de desarrollo de los Planes Generales de Ordenación Urbana y sus Planes de desarrollo

Más allá del núcleo original de Regiones Devastadas, de gran homogeneidad, la urbanización del municipio ripense aparece a finales de los años 70 con el desarrollo de núcleos inconexos sobre el eje que ofrecía la carretera de Valencia. Este eje radial con grandes fincas colindantes propició la construcción de barriadas aisladas en medio del campo (como Santa Eugenia). Sin embargo, 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, estaba a caballo entre ambos municipios, siendo la más antigua Pablo Iglesias, que sí está íntegramente en Rivas Vaciamadrid), o a la presencia de grandes propiedades; nace también del 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 los 80, ningún lugar ejemplificaba como Rivas la falta de vinculación a espacios o territorios concretos.

Mientras que otros municipios con localización análoga experimentaban un 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. Y el polígono industrial Santa Ana se vendió en su totalidad.





Graf. 10. Evolución de las coberturas de suelo según CLC (1990, 2000, 2006, 2012 y 2018).

Sin embargo, estas primeras urbanizaciones ripenses carecen de 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 chalés. 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 manzanas, 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 antiguo ferrocarril del Tajuña:

Madrid-Arganda-Colmenar de Oreja (hoy ocupado su trazado original en Rivas por la Línea 9 de metro y a partir de la Laguna del Campillo, transformado en vía verde). Las dos áreas industriales correspondían a patrones opuestos, ya que mientras la más cercana al casco sigue un modelo un tanto espontáneo de ocupación del suelo (hoy corregido por un nuevo plan), 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 ocupación a lo largo del eje, que conecta sin solución de continuidad las urbanizaciones de Rivas y Coslada. Aun cuando, como otras parcelaciones irregulares, 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 PGOU de 1993 comenzó a solucionar la inconexión de los núcleos descritos anteriormente. Las nuevas zonas residenciales cohesionan por el noroeste el núcleo de Rivas Urbanizaciones (La Partija, Santa Marta y Santa Mónica) con las dos primeras promociones de vivienda colectiva (Pablo Iglesias y Covibar), mientras que por el este comienzan a trabajar en la conexión con el casco original. Asimismo, junto a la A-3 se produce la conexión de los núcleos industriales del Polígono de Santa Ana, al noroeste, y de industria urbana, al sureste.

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 mezcla de usos y tipologías en el desarrollo propuesto termina de dar forma a una unidad completa, haciendo que por primera vez se pueda hablar de Rivas Vaciamadrid como una entidad única cuando se desarrolla el último PGOU, vigente desde 2004.

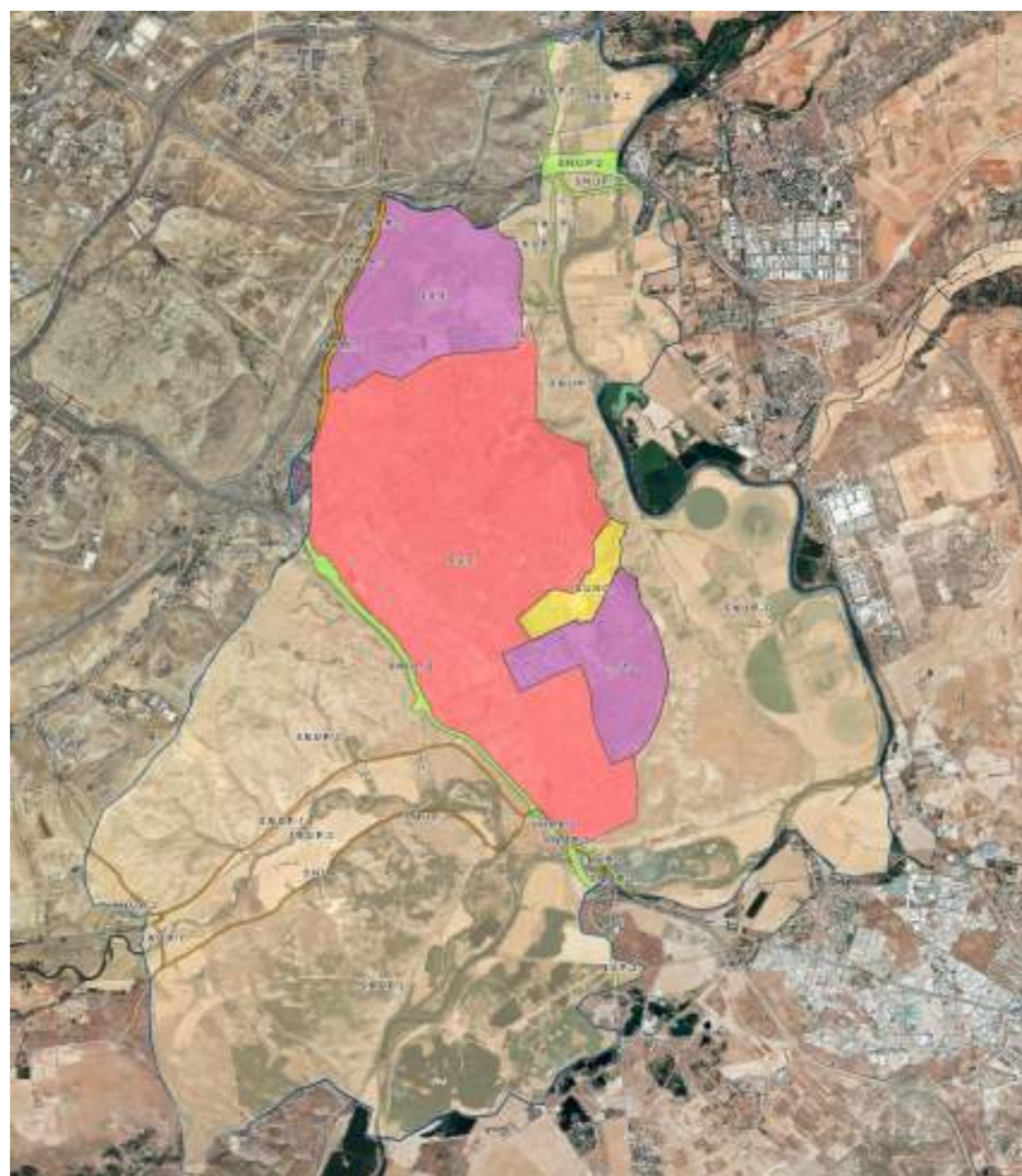
Este Plan General trazó una serie de objetivos enfocados en garantizar un desarrollo sostenible, partiendo de reconocer la necesidad de la recualificación ambiental del territorio y mejorar la relación con los espacios protegidos, como el sistema de Parques Regionales.

Así mismo, buscó promover un crecimiento racional articulado con la base económica del municipio, especialmente en lo relacionado con las actividades industriales, previendo topes normativos en función de la demanda potencial que atraerían los usos productivos, acompañado de la mejora de las redes públicas, como la dotación de equipamientos, que soportaran las densidades habitacionales futuras.

Se dio especial relevancia a las infraestructuras de comunicación, para lo cual se propuso mejorar las conexiones con la red de carreteras, así como los niveles de servicio de los sistemas de transporte público, es decir, tanto de las rutas de buses intermunicipales como la línea de Metro, como oportunidad para optimizar la conectividad con Madrid, lo que a su vez beneficiaría la consolidación de la vocación económica del municipio en la región metropolitana.

Se resalta que desde la redacción de este PGOU se proyectó la construcción de una nueva estación del Metro de Madrid y el cubrimiento de la vía férrea, mediando un Plan Especial, con el fin de superar la barrera física que aún hoy representa esta infraestructura para la continuidad de la trama urbana. En línea con lo anterior, se proyectó igualmente un crecimiento que terminara de unir los núcleos originales del municipio, en una trama urbana continua y coherente.

Propuso la recualificación de los suelos urbanizados consolidados; terminar la ejecución del suelo urbano clasificado como No Consolidado; y definir suelos para la expansión urbana, con potencial para albergar las demandas de vivienda al tiempo que terminarían de consolidar la mencionada continuidad y visibilidad de la trama urbana.



Graf. 11. Plano de clasificación en el PGOU 2004. Fuente: Oficina de Información Territorial de Rivas. SNUP 1 (vías pecuarias), 2 (afección infraestructural), 3 (parque regional)

Respecto al crecimiento previsto por el PGOU vigente, se presenta a continuación, las cifras de proyección de viviendas en contraste con la evolución real de los últimos años.

Programación de vivienda en los PGOU:	
1979:	15.928
1985:	8.415
1993:	18.844
1999:	22.644
2004:	37.382

Graf. 12. Programación prevista y desarrollo residencial.

Según se observa en la siguiente tabla, apenas para 2024 se está ha superado las proyecciones establecidas por el PGOU para 2004:

Periodo	Nuevas viviendas	Acumulado
Antes de 1900	0	0
De 1900 a 1920	1	1
De 1921 a 1940	0	1
De 1941 a 1950	0	1
De 1951 a 1960	39	40
De 1961 a 1970	8	48
De 1971 a 1980	19	67
De 1981 a 1990	6.445	6.512
De 1991 a 2000	6.107	12.619
De 2001 a 2010	15.250	27.869
De 2011 a 2020	7.743	35.612
<b>2021 a 2024*</b>	<b>1.863</b>	<b>37.475</b>

Graf. 13. Número de viviendas nuevas y total de viviendas en el municipio. Fuente: Instituto Nacional de Estadística INE.

\* La tabla anterior fue construida con la información de viviendas familiares según año de construcción, contenida en la información estadística del Instituto Nacional de Estadísticas -INE-, sumado al número de viviendas entregadas en el periodo entre 2022 y 2024, aportada por la Concejalía de Urbanismo y Vivienda del Ayuntamiento de Madrid.

La principal problemática asociada al desarrollo urbanístico y, en concreto, a la construcción de vivienda en Rivas Vaciamadrid es que sigue un proceso absolutamente procíclico, en connivencia con el mercado. Cuando este se acelera, como está ocurriendo en la actualidad, los ritmos para la construcción de servicios y dotaciones públicas resultan insuficientes para cubrir las demandas generadas.

El crecimiento medio de la vivienda durante la última década ha sido aproximadamente de 750 viviendas anuales; sin embargo, hay una tendencia de aceleración exponencial, que está acercando el ritmo a las cifras de mayor actividad de la burbuja. Si el municipio desea corregir esto debería realizar una mejor y más equilibrada programación de la puesta en carga de los suelos vacantes.

En la actualidad, se encuentra en fase de desarrollo el único ámbito existente en suelo urbano no consolidado (Mirador Norte) y tres de los cinco sectores programados (Las Colinas, La Fortuna y Cristo de Rivas). Este último presenta los mayores problemas, dado el gran volumen de viviendas planificadas con que cuenta (10.726). Es lógico que haya una falta de concordancia temporal entre el desarrollo de estas (muy rápido en relación con las dinámicas actuales del mercado) y la cobertura de sus demandas de servicios y dotaciones (mucho más lenta debido a los tiempos de la administración pública y a la necesidad de intensos procesos de cooperación y gestión interadministrativa para llevarlas a cabo).

## 4 CARACTERIZACIÓN DEL TERRITORIO

### 4.1 Encuadre territorial

Rivas Vaciamadrid se encuentra en el sureste de la Comunidad de Madrid, a tan solo 20 kilómetros de la capital, entre los ejes del Corredor del Henares, la A-3 y la carretera de circunvalación M-50.

La privilegiada posición de este término municipal, debido a su proximidad a Madrid y su ubicación en el área metropolitana, ha favorecido el desarrollo económico, tanto a nivel local como comarcal, convirtiéndose incluso en un importante punto estratégico para el desarrollo de todo el sector oriental de la Comunidad Autónoma.

El municipio, junto a otras áreas territoriales de igual o menor superficie, configuran la corona este del área metropolitana de la región madrileña; también conocida como el Este Metropolitano. Tradicionalmente, ha sido una comarca poco poblada de carácter agrícola, siendo el sector secundario era prácticamente inexistente; en comparación con otras áreas regionales, como el cinturón industrial meridional o el norte residencial de la Comunidad Autónoma, se ha caracterizado por ser una comarca relativamente pobre.

Teniendo en cuenta el contexto geográfico, se debe hacer especial mención a la vía comunicación A-3 y al curso fluvial del Jarama; pues ambos actúan como notables estructurantes del territorio. El papel de la carretera nacional como eje vertebrador, así como la presencia del Jarama como límite natural e histórico con la Meseta, han tenido una notable influencia para el desarrollo del término municipal en cuestión.



Graf. 14. Localización del término municipal de Rivas Vaciamadrid. Fuente: Elaboración propia

### 4.2 Caracterización del medio abiótico

#### 4.2.1 Clima

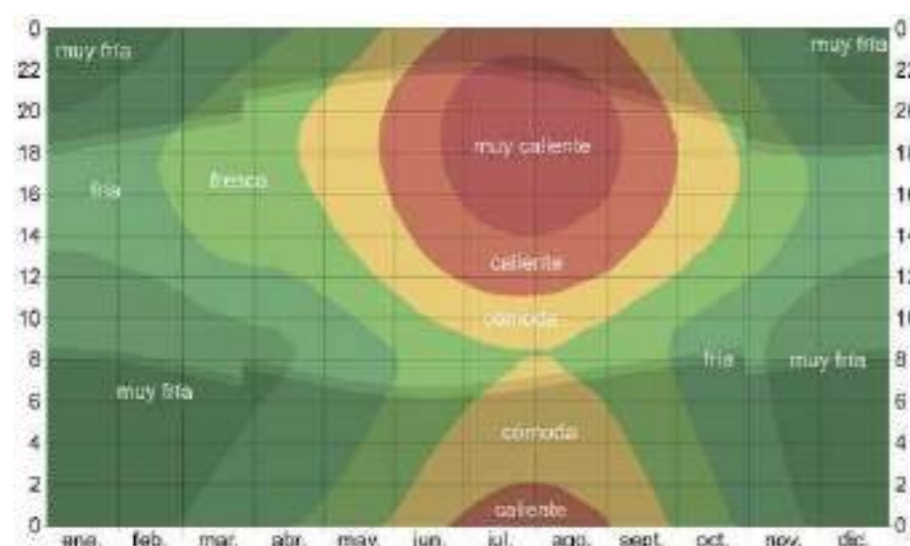
El municipio de Rivas Vaciamadrid se encuentra dentro de la región centro de la Península Ibérica y pertenece al dominio de clima Mediterráneo-templado con tendencia Mediterráneo-continental. Sus principales rasgos climáticos son una amplitud térmica notable y una acusada sequía estival. En ese sentido, el clima es de tipo mediterráneo continental con una marcada estacionalidad: estación seca estival, un invierno frío y seco y dos períodos intermedios más suaves y húmedos. Las características de mediterraneidad (acusadas sequías estivales) y continentalidad (diferencias acusadas en las temperaturas anuales) enmarcan las características generales de la zona de estudio.

El patrón de precipitaciones registra sus valores más altos durante la primavera e invierno, mientras que se observan dos períodos de escasez de lluvias: uno más prolongado de junio a septiembre y otro, menos pronunciado, en marzo. La tasa promedio de evaporación y transpiración potencial (oscilando entre 700 y 776 mm anuales) excede considerablemente los niveles de precipitación (inferiores a 400 mm anuales), lo que resulta en un entorno mediterráneo que varía de subhúmedo a seco.

Los veranos son mayormente despejados, con unas temperaturas medias máximas que superan los 32°C y unas mínimas que rondan los 17°C. En todo caso, el previsible aumento de fenómenos extremos ante el cambio climático, como las olas de calor, unido al efecto isla de calor en las ciudades, invita a maximizar las soluciones bioclimáticas para proveer de un medio ambiente urbano adecuado, que aminore los efectos de las altas temperaturas, especialmente importante en las horas diurnas de los meses entre junio y septiembre.

Mes	Ene	Feb	Mar	Abr	May	Jun	Jul	Ago	Sep	Oct	Nov	Dic	Anual
Temperatura media (°C)	5.6	7.3	10.5	12.4	16.4	21.9	25.2	24.8	20.6	15.0	9.6	6.4	14.7
Temperatura máxima (°C)	10.8	13.1	17.1	18.8	23.2	29.6	33.3	32.7	27.8	21.0	14.8	11.0	21.1
Temperatura mínima (°C)	0.5	1.4	3.8	5.9	9.6	14.1	17.1	16.9	13.4	9.0	4.3	1.7	8.2
Precipitación total (mm)	29	31	23	40	48	19	13	9	25	50	49	42	385
Días de lluvia (>1 mm)	5.1	4.6	3.8	6.6	7.0	3.1	1.6	1.6	3.5	6.6	6.2	6.5	56.0

Graf. 15. Tabla de datos de Rivas Vaciamadrid (Estación de Torrejón de Ardoz). Fuente: AEMET



Graf. 16. Temperatura promedio por hora, codificada por colores en bandas. Fuente: weatherspark.

#### 4.2.2. Calidad del aire

Los resultados de calidad del aire son evaluados en relación con el cumplimiento de la normativa vigente. La normativa que regula la calidad del aire en España incluye:

- Ley 34/2007, de 15 de noviembre de calidad del aire y protección de la atmosfera
- Real Decreto 102/2011, de 28 de enero, relativo a la mejora de la calidad del aire.
- Real Decreto 39/2017, de 27 de enero, relativo a la mejora de la calidad del aire (referente a datos y ubicación de puntos de medición)

Estas normas establecen unos objetivos de calidad del aire, que se concretan en valores limite, valores objetivo, objetivos a largo plazo o umbrales de información y/o de alerta a la población en función del contaminante.

Los valores de los contaminantes según la legislación en materia de calidad del aire (Real Decreto 102/2011), son los siguientes:

Contaminante	Objeto de protección	Periodo de análisis	Valor	Categoría
	Salud	Media anual	40 µg/m <sup>3</sup>	Valor límite

Contaminante	Objeto de protección	Periodo de análisis	Valor	Categoría
Dióxido de nitrógeno (NO <sub>2</sub> )	Salud	Media horaria: no podrá superarse en más de 18 ocasiones por año civil	200 µg/m <sup>3</sup>	Valor límite
Óxidos de nitrógeno (NO <sub>x</sub> )	Vegetación	Media anual	30 µg/m <sup>3</sup>	Nivel crítico
PM <sub>10</sub>	Salud	Media anual	40 µg/m <sup>3</sup>	Valor límite
	Salud	Media horaria: no podrá superarse en más de 35 ocasiones por año civil	50 µg/m <sup>3</sup>	Valor límite
PM <sub>2,5</sub>	Salud	Media anual	25 µg/m <sup>3</sup>	Valor objetivo
Ozono troposférico (O <sub>3</sub> )	Salud	Máxima diaria de las medidas móviles octohorarias; no podrá superarse en más de 25 días por cada año civil de promedio en	120 µg/m <sup>3</sup>	Valor objetivo

Contaminante	Objeto de protección	Periodo de análisis	Valor	Categoría
		un periodo de 3 años		
	Vegetación	AOT40, calculado a partir de las medias horarias de mayo a julio	18.000 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ por hora de promedio en un periodo de 5 años	Valor objetivo
Dióxido de azufre ( $\text{SO}_2$ )	Salud	Media horaria	350 $\mu\text{g}/\text{m}^3$	Valor límite
	Salud	Media diaria	125 $\mu\text{g}/\text{m}^3$	Valor límite
	Vegetación	Media anual de invierno (1 octubre-31 marzo)	20 $\mu\text{g}/\text{m}^3$	Nivel crítico
Monóxido de carbono ( $\text{CO}$ )	Salud	Máxima diaria de las medias móviles octohorarias	10 $\mu\text{g}/\text{m}^3$	Valor límite
Benceno ( $\text{C}_6\text{H}_6$ )	Salud	Media anual	5 $\mu\text{g}/\text{m}^3$	Valor límite
Plomo ( $\text{Pb}$ )	Vegetación	Media anual	0,5 $\mu\text{g}/\text{m}^3$	Valor límite
Arsénico ( $\text{Ar}$ )	Salud y ecosistemas	Media anual	6 $\text{ng}/\text{m}^3$	Valor objetivo

Contaminante	Objeto de protección	Periodo de análisis	Valor	Categoría
Cadmio ( $\text{Cd}$ )	Salud y ecosistemas	Media anual	5 $\text{ng}/\text{m}^3$	Valor objetivo
Níquel ( $\text{Ni}$ )	Salud y ecosistemas	Media anual	20 $\text{ng}/\text{m}^3$	Valor objetivo
Benceno (a) Pireno (B(a)P)	Salud y ecosistemas	Media anual	1 $\text{ng}/\text{m}^3$	Valor objetivo

Graf. 17. Valores de los contaminantes según la legislación en materia de calidad del aire (Real Decreto 102/2011). Fuente: elaboración propia

Umrales definidos en la legislación sobre calidad del aire, Real Decreto 102/2011:

Contaminante	Tipo de umbral	Valor	Período de análisis
Ozono ( $\text{O}_3$ )	Información	180 $\mu\text{g}/\text{m}^3$	Media horaria
Óxidos de nitrógeno ( $\text{NO}_x$ )	Alerta	240 $\mu\text{g}/\text{m}^3$	Media horaria
Dióxido de azufre ( $\text{SO}_2$ )	Alerta	400 $\mu\text{g}/\text{m}^3$	Media horaria, durante 3 horas consecutivas
	Alerta	500 $\mu\text{g}/\text{m}^3$	Media horaria, durante 3 horas consecutivas

Graf. 18. Umrales definidos en la legislación sobre calidad del aire, Real Decreto 102/2011. Fuente: elaboración propia.

Cerca del ámbito se encuentra la estación de calidad del aire de Rivas Vaciamadrid, situada en la calle Juncal junto al Polideportivo Cerro del Telégrafo. Los resultados de las medias anuales de 2024 se recogen a continuación:

Contaminante	Valor anual
Ozono (O3)	58.83 µg/m³
Dióxido de Nitrógeno (NO2)	21,33 µg/m³
Partículas en suspensión (PM10)	18,00 µg/m³

Graf. 19. Medias anuales de diversas partículas contaminantes en 2022. Fuente: elaboración propia a partir de la Red de Calidad del Aire de la Comunidad de Madrid.

Los datos para enero de 2025 son de 29 NO2 µg/m³, 43 O3 µg/m³ y 12 PM10 µg/m³.

En términos generales, el potencial contaminante del sector industrial en el municipio es moderado, por lo que las principales fuentes de contaminación atmosférica que afectan al municipio son el tráfico rodado, sistemas de calefacciones e instalaciones industriales de otros municipios, principalmente el Parque Tecnológico de Valdemingómez. A los problemas de contaminación atmosférica habría que añadir los olores generados por esta instalación.

#### 4.2.3. Confort acústico y ruido

El ruido es uno de los principales factores de contaminación ambiental a considerar, pues afecta a la salud de las personas y del medio natural.

Con el objetivo de conocer la situación acústica actual, se han consultado los Mapas Estratégicos de Ruido (MER) de las Carreteras de la Red del Estado, asociados a las infraestructuras que afectan al ámbito del plan especial: la Autovía A3.

La UME 03, correspondiente al corredor de la A3 entre los pp.kk. 6,80 (enlace M-40) y 68,20 (enlace M-328 / M-241). En este recorrido de 61,40 km atraviesa los municipios de Madrid, Rivas Vaciamadrid, Arganda, Perales, Villarejo de Salvanes y Fuentidueña del Tajo. En el tramo en el que se sitúa Rivas, el núcleo urbano queda en el margen izquierdo y a cierta distancia de la autovía, reservando la primera franja para el uso industrial y tipología de naves.

UME 03 (CORREDOR A-3)							
ZONA DE EXPOSICIÓN	Nivel sonoro (dB)	POBLACIÓN EXPUESTA (CENTENAS)					
		50-55	55-60	60-65	65-70	70-75 (*)	> 75
3.1 Santa Eugenia	Lden		37	29	22	12	0
	Ldía		30	24	14	1	0
	Ltarde		34	25	17	3	0
	Lnoche	35	25	17	2	0	

UME 03 (CORREDOR A-3)							
ZONA DE EXPOSICIÓN	Nivel sonoro (dB)	POBLACIÓN EXPUESTA (CENTENAS)					
		50-55	55-60	60-65	65-70	70-75 (*) > 75	
3.2 Rivas- Vaciamadrid	Lden		17	6	1	0	0
	Ldía		6	1	0	0	0
	Ltarde		10	2	0	0	0
	Lnoche	10	2	0	0	0	
3.3 Villarejo de Salvanes	Lden		11	6	1	1	0
	Ldía		5	1	1	1	0
	Ltarde		8	3	1	1	0
	Lnoche	8	3	1	1	0	

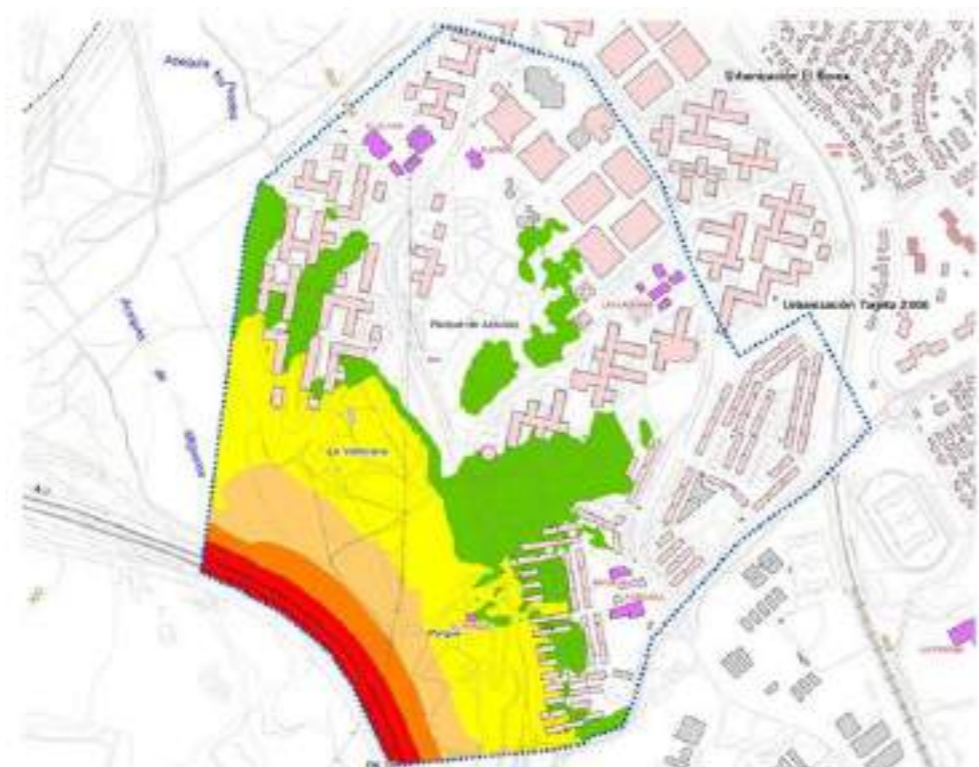
Graf. 20. Población expuesta a contaminación acústica en el corredor de la A-3. Fuente: Mapas Estratégicos de Ruido (MER) de las Carreteras de la Red del Estado.

UME 03 (CORREDOR A-3)			
ZONA DE EXPOSICIÓN	Nivel sonoro (dB)	COLEGIOS (ud)	HOSPITALES (ud)
		> 60 dB	> 50 dB > 60 dB
3.1 Santa Eugenia	Ldía	0	0
	Ltarde	0	0
	Lnoche		0
3.2 Rivas- Vaciamadrid	Ldía	0	0
	Ltarde	1	0
	Lnoche		0
3.3 Villarejo de Salvanes	Ldía	0	0
	Ltarde	0	0
	Lnoche		0

Graf. 21. Edificios sensibles expuestos a contaminación acústica en el corredor de la A-3. Fuente: Mapas Estratégicos de Ruido (MER) de las Carreteras de la Red del Estado.

De acuerdo con los datos, la población afectada en la zona de exposición de Rivas Vaciamadrid es muy poco significativa (la población expuesta al nivel Lnoche > 55 dB es de 2 centenas), por lo que la necesidad de actuación se califica de baja y no se considera prioritaria la adopción de medidas correctoras. En la situación actual, el núcleo básico de población se encuentra en el margen izquierdo de la autovía a la altura del p.k. 14,5. La tipología de edificación es tipo multifamiliar de varias alturas y que en este tramo se sitúan sobre un desmonte de aproximadamente 10 m.

Ninguno de los centros docentes existentes en la zona de exposición se encuentra expuesto a niveles de  $L_{día} > 60$  dB. A la vista de los resultados obtenidos, aunque actualmente no existen medidas correctoras acústicas, no se considera prioritaria la actuación en este tramo. En todo caso, se propone la realización de un estudio más en detalle para definir una solución compleja que permita reducir la afección por ruido.



Graf. 22. Niveles noche en la zona 3.2, Rivas Vaciamadrid. Fuente: Mapas Estratégicos de Ruido (MER) de las Carreteras de la Red del Estado

El Plan de Acción Contra el Ruido de la Red de Carreteras de la Comunidad de Madrid (2018-2023) realiza un análisis de contaminación acústica de las carreteras de competencia de la Comunidad de Madrid, considerando aquellas que superaron los 3.000.000 de desplazamientos durante el año 2017. En la siguiente tabla se muestran las UME cuyo ruido producido afecta al término municipal de Rivas Vaciamadrid:

UME	PK INICIO	PK FIN
M-203_2	7,85	21,60
M-206	0,00	18,08
M-208	5,07	10,26
M-300_1	0,00	4,70

UME	PK INICIO	PK FIN
M-45	0,00	34,80
M-832	0,00	3,43

Graf. 23. Tabla resumen de las UME consideradas. Fuente: Memoria resumen del Plan de Acción Contra el Ruido de la Red de Carreteras de la Comunidad de Madrid (2018-2023).

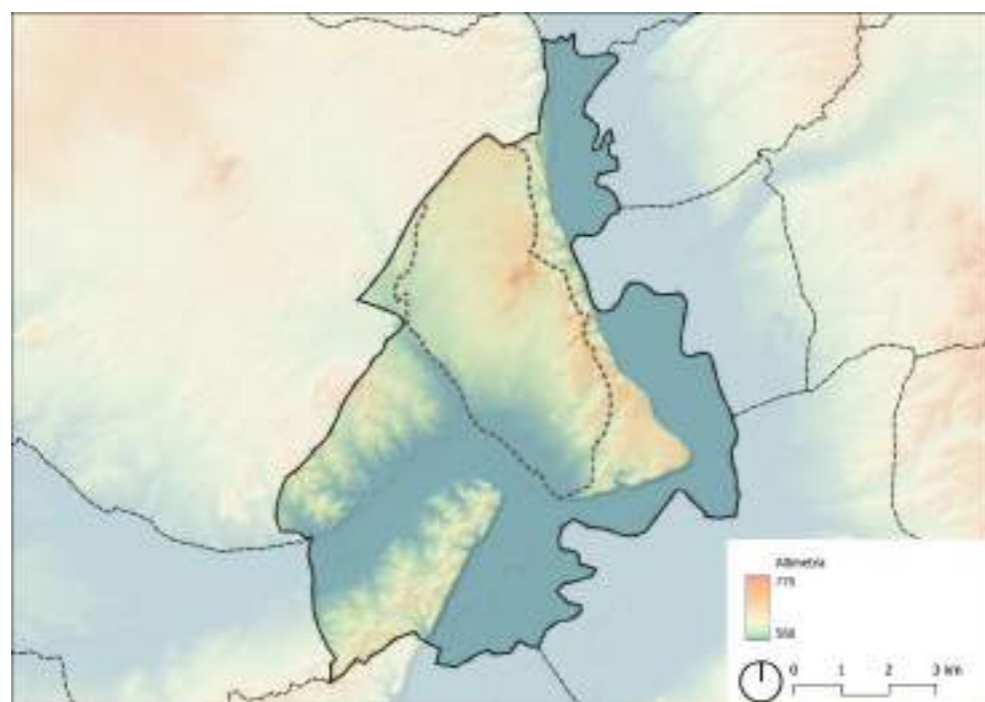
Adicionalmente, el municipio es atravesado por la Línea 9B del Metro con tres estaciones: Rivas-Urbanizaciones, Rivas Futura y Rivas Vaciamadrid. La mayor parte del trazado, y especialmente en los emplazamientos donde se localizan edificios residenciales, se desarrolla en trinchera, presentando una elevada profundidad de desmonte con pendientes pronunciadas, lo que contribuye a minimizar la afección acústica de la infraestructura.

#### 4.2.4. Topografía

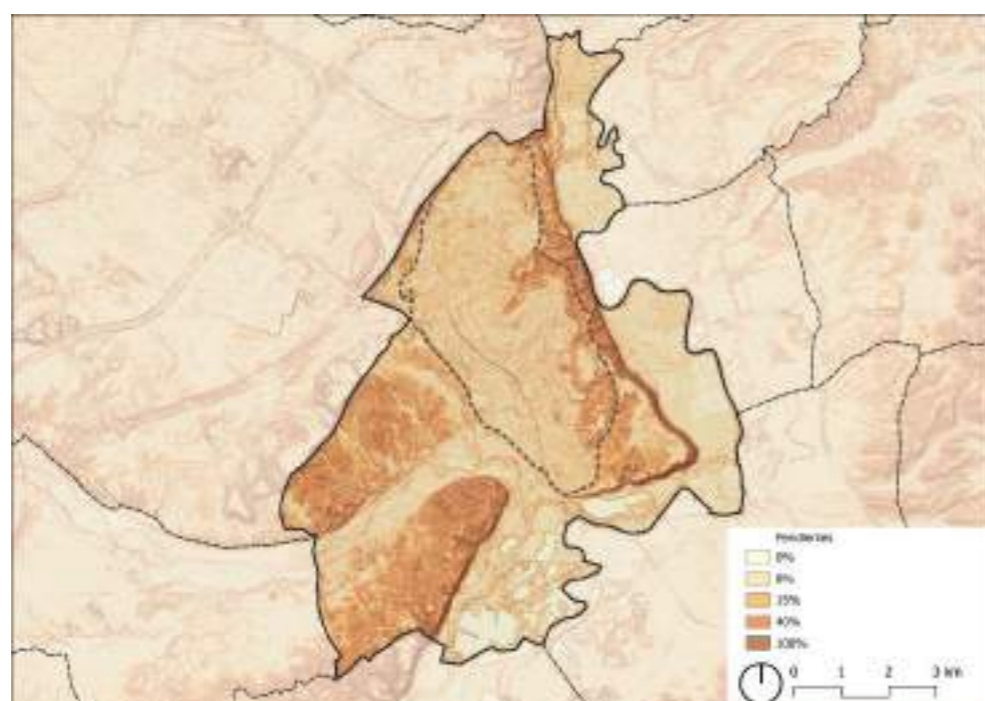
En términos geomorfológicos, Rivas Vaciamadrid se integra en el relieve de piedemonte, que cubre una amplia penillanura ocupada por la fosa tectónica del Tajo. El piedemonte tiene una altitud que oscila entre los 500 y los 700 metros, se inclina hacia el Tajo, y aparece rasgado por los amplios valles correspondientes a los cursos medios de los ríos serranos. Concretamente, la cornisa de Rivas, al este de la capital, marca el límite entre el piedemonte y la vega. El núcleo urbano se encuentra a una altitud de 590 metros, equiparables a la de los municipios de su entorno: Coslada (621), Torrejón (585), Mejorada (578) y Velilla (553). Respecto al término municipal en su conjunto, presenta una altitud media de 563 metros sobre el nivel del mar.

La topografía dominante en esta área es suavemente alomada, siendo los ríos Jarama y Manzanares los principales agentes modeladores del paisaje en la zona, con dos acciones diferentes: el efecto erosivo que ha propiciado su encajamiento con la formación de terrazas y el depósito de materiales aluviales que han originado las fértiles tierras de vega.

Tres hitos aparecen como puntos claves del territorio municipal: los cerros del Telégrafo (680) y Casa Eulogio (640), como mayores alturas del entorno y atalayas verdes con gran potencial de atractivo natural; y los cursos de agua y sus lagunas (540), la vega abriéndose hacia el norte, el sur y en abanico, hacia el oeste, con una masa forestal escalando por las paredes de yesos, donde la densidad de yacimientos arqueológicos es sinónimo de su importancia en el hábitat humano de esta área geográfica.



Graf. 24. Mapa de altimetría de Rivas Vaciamadrid. Fuente: elaboración propia.



Graf. 25. Mapa de pendientes de Rivas Vaciamadrid. Fuente: elaboración propia.

#### 4.2.5. Geología, geomorfología y geotecnia

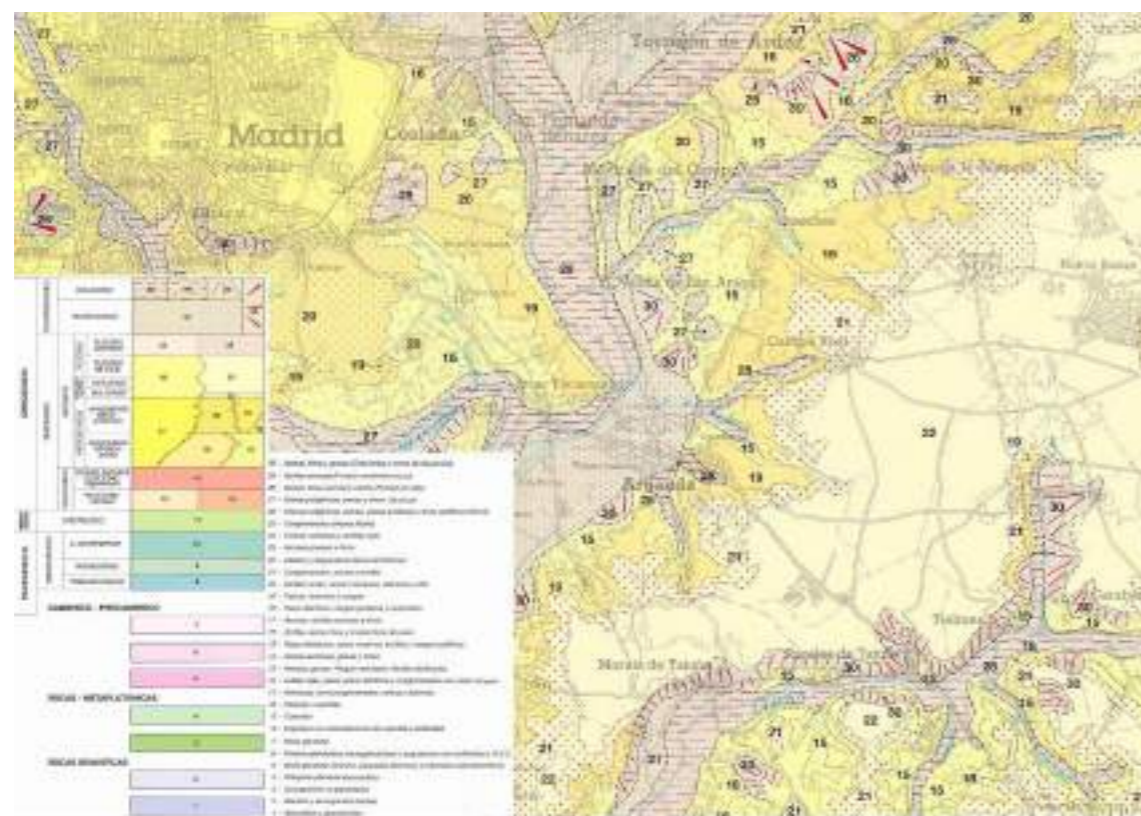
El ámbito presenta una geología muy variada, donde predominan sedimentos terciarios y cuaternarios a medida que nos encontramos en la zona más meridional del municipio.

Los materiales son mayoritariamente yesíferos, destacando al norte una litología principalmente formada por conglomerados de areniscas, arcillas, calizas y evaporitas, con intrusión de vulcanitas básicas, mientras que en las terrazas fluviales de la zona sur encontramos presencia de materiales detríticos formados por gravas e intrusión de materiales arenosos y limos.

El municipio se encuentra en la depresión o cuenca del Tajo, la cual está constituida fundamentalmente por sedimentos del Mioceno o Terciario Superior tapizados por materiales recientes del Cuaternario, época en la cual se produce el modelado de la cuenca por la acción de los ríos Manzanares y Jarama, originándose terrazas fluviales y vegas.

Desde el punto de vista geotécnico, el ámbito se encuentra dividido en 4 zonas agrupadas según sus condiciones constructivas en base a la región geológica a la que pertenece.

- Región I4: su litología dominante está compuesta por arenas, arcillas cantos y yesos, presentando unos taludes medianamente estables y problemas en las cimentaciones ligados a la escasa profundidad del nivel freático en estas zonas.
- Región I5: caracterizada mayoritariamente por arenas, cantos y yesos, presenta unas limitaciones similares a la región I4, aunque en este caso disminuye el empuje sobre las contenciones, disminuyéndose así las restricciones globales a la construcción.
- Región I6: en este caso destacan las arcillas y los yesos, encontramos problemas asociados a riesgo de deslizamientos y expansividad.
- Región II1: la litología dominante en este caso está formada por yesos y arcillas. Esta región presenta baja estabilidad en sus taludes y se consideran altas las restricciones tanto referidas a cimentaciones como a obras de tierra.
- Región II6: presentan carbonatos en su litología y condiciones constructivas favorables, pero sus taludes son ligeramente menos estables y la presencia de materia orgánica puede suponer problemas en cuanto a las cimentaciones.



Graf. 26. Mapa geológico del entorno de Rivas Vaciamadrid. Fuente: IGME Comunidad de Madrid.

#### 4.2.6. Edafología

Los suelos de la zona de estudio son moderadamente profundos y presentan pocos afloramientos y pedregosidad baja. Según el sistema de clasificación de suelos del U.S.D.A encontramos los siguientes suelos:

- Entisoles: Los Entisoles son los suelos más jóvenes según la Soil Taxonomy; no tienen, o de tenerlas son escasas, evidencias de desarrollo de horizontes pedogenéticos. Sus propiedades están por ello fuertemente determinadas (heredadas) por el material original. Se trata de suelos desarrollados sobre material parental no consolidado que en general no presentan horizontes genéticos ni de diagnóstico.
- Aridisoles: Se trata de suelos pobres con alta presencia de sales solubles. En ellos encontramos un suelo cámbico (cálcico o gypsico) a menos de un metro de profundidad y poseen un desarrollo escaso de la vegetación. Se encuentran en la zona ligada a las vegas del Jarama.

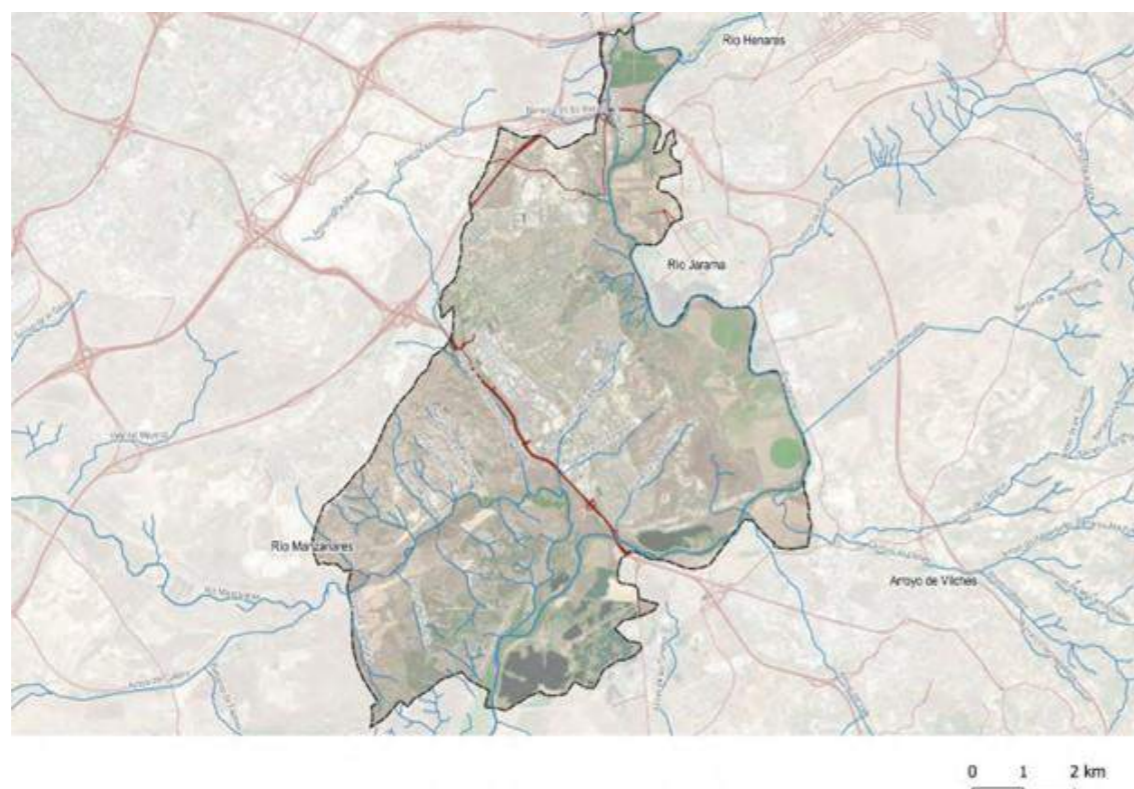
Actualmente, el ámbito está ocupado por infraestructuras y un tejido urbano aún denominado como discontinuo. El municipio presenta un territorio donde actualmente se mezclan terrenos de regadío con algunos bosques y pastizales. Los procesos llevados a cabo tanto en los eriales como en las actuales escombreras han supuesto una pérdida de estructura del suelo, por lo cual podríamos decir que edáficamente el suelo no posee ningún valor productivo y está, desde el punto de vista edáfico, muy degradado.

#### 4.2.7. Hidrología

El municipio de Rivas Vaciamadrid se encuentra totalmente enmarcado en la cuenca hidrográfica del Tajo. La infraestructura azul básica del municipio está integrada por los cauces fluviales de los ríos Jarama (en el que desemboca el río Henares al inicio del término municipal) y Manzanares (que desemboca también en el primero, al sur del municipio). A estos cauces principales se le suman al menos tres arroyos de suficiente entidad como para ser reseñados: el arroyo de los Prados, que vierte sus aguas en el río Manzanares, y los arroyos Mayor y Torilejos, que lo hacen directamente en el Jarama. El régimen de los ríos no tiene carácter pluvial, aunque destacan los acusados estiajes en verano. Las tres estaciones de aforo más representativas en las proximidades son las de Rivas Vaciamadrid (nº 177) en el río Manzanares, la de Mejorada del Campo (nº 52) y la de Puente Largo (nº 175), ambas en el Jarama.

Acompañando a este sistema terrestre, habría que mencionar el sistema de masas de aguas subterráneas aluviales Jarama-Tajuña. Esta masa la componen, fundamentalmente, materiales de edad cuaternaria que se corresponden con depósitos aluviales actuales de los ríos y depósitos de terraza, formados por gravas, arenas y limos.

Completan la infraestructura los sistemas de lagunas artificiales de El Campillo, Soto de las Juntas y El Porcal (Vega del Porcal), formadas por la alteración del cauce del Jarama como consecuencia de la ya mencionada extracción de áridos.



Graf. 27. Hidrología del ámbito. Elaboración propia.

Por otro lado, y revisada la Propuesta de Proyecto de Plan Hidrológico de la parte española de la Demarcación Hidrográfica del Tajo - Revisión de tercer ciclo (2022-2027), el municipio de Rivas Vaciamadrid se encuentra afectado por las siguientes zonas de protección de captación:

- Zona de Protección de Captación por abastecimiento de Velilla de San Antonio - Código ES030ZCCM0000003154. Se trata de un área de 31,4 km<sup>2</sup> -cuenca vertiente al Jarama- que afecta parcialmente al término municipal.
- Zona de Captación de Zonas Sensibles ESCM844. Se trata de un área de 3.126,8 km<sup>2</sup> definida para proteger el Embalse del Rey, situado en el Jarama, en el término municipal de Rivas- Vaciamadrid. Su superficie es de 7,5 ha y su capacidad es de 0,5 hm<sup>3</sup>. Su uso principal es el riego. Forma parte del Registro de Zonas Protegidas elaborado por la Demarcación Hidrográfica del Tajo dentro de las categorías: Zona sensible (Directiva 91/271/CEE) y Zona de protección de hábitats o especies (Directivas 92/43/CEE y 2009/147/CEE).

### 4.3 Caracterización del medio biótico

#### 4.3.1 Vegetación potencial y actual

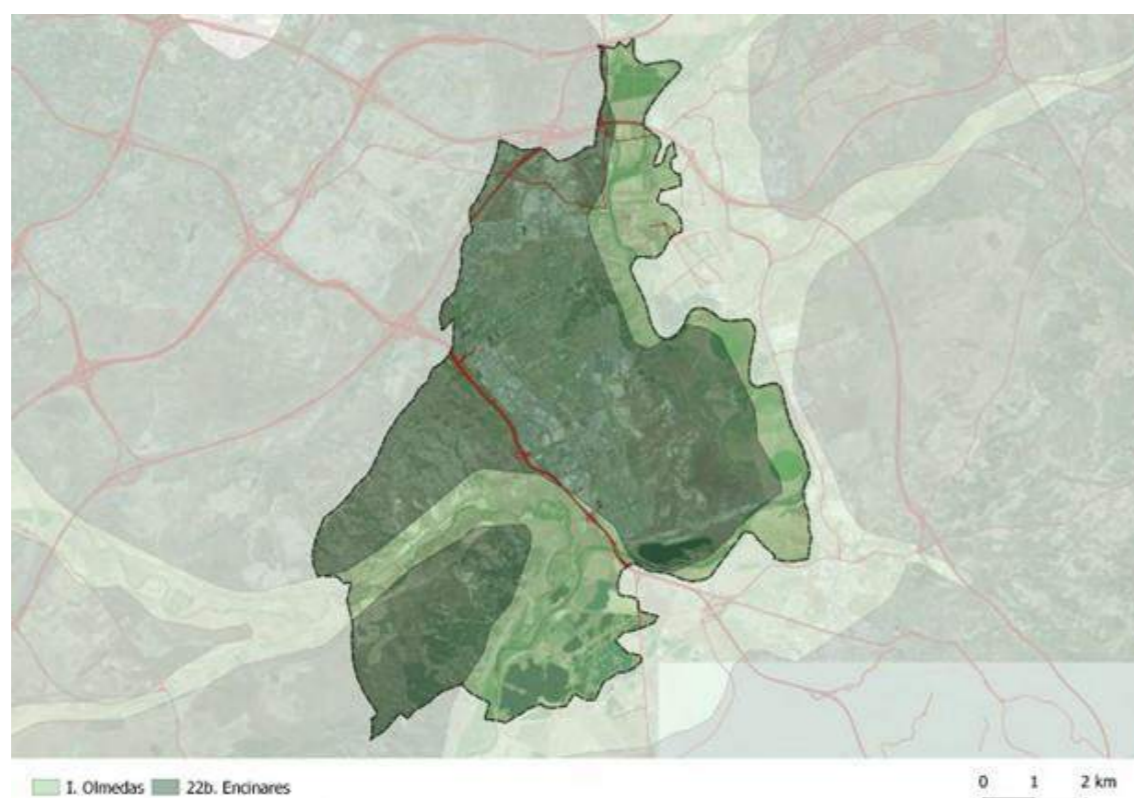
El municipio de Rivas se encuentra en la región Mediterránea, subregión Mediterránea occidental, superprovincia Mediterráneo - Iberoatlántica, provincia Carpetano-Ibérico-Leonesa, sector Guadarrámico.

Las series de vegetación son las unidades geobotánicas sucesionistas que expresa el conjunto de comunidades vegetales que pueden hallarse en un determinado espacio como resultado del proceso de sucesión. Esto incluye, por tanto, especies presentes no solo en la etapa madura del ecosistema, sino que incluye las especies que pueden aparecer en comunidades iniciales o de transición previas a alcanzar la etapa madura o clímax evolutivo del ecosistema.

El ámbito se encuentra conformado por la serie I o geomegaserie riparia mediterránea y de regadíos y la serie 22b mesomediterránea manchega y aragonesa basófila de *Quercus rotundifolia* o encina.

La geomegaserie I presenta dos subcategorías, las correspondientes con alamedas negras (*Populus nigra*) y las correspondientes con las alamedas blancas (*Populus alba*). Con frecuencia estos bosques de galería han sido roturados y alterados, principalmente por excesiva presión agrícola. Generalmente son sustituidos por diversas formaciones hidrófilas, entre las que destacan los juncales y diversas comunidades de helófitos.

La serie 22b es la de mayor extensión superficial en España. Se caracteriza por un ombroclima de tipo seco y unos suelos ricos en carbonato cálcico. El carrascal o encinar que representa la etapa madura de la serie lleva un cierto número de arbustos esclerófilos en el sotobosque (*Quercus coccifera* *Rhamnus alaternus* var. *parvifolia*, *Rhamnus lycioides* ssp. *lycioides*) que tras la total o parcial desaparición de la encina aumentan su biomasa.



Graf. 28. Series de vegetación (Rivas et a.). Fuente: elaboración propia

En cuanto a la vegetación actual, se han cartografiado doce sistemas diferenciados:

- **Complejo fluvial y zonas de regadíos en las vegas:** 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.
- **Regadíos en zonas altas:** aparecen en Rivas, donde se regaba por aspersión, en una amplia zona de la finca el Campillo, con aguas captadas de una gran balsa formada junto al Jarama, dedicada a cereales y alfalfa.
- **Secanos viables en terrenos de alta calidad agronómica:** 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 medias y altas de Mejorada, Velilla y Arganda, tratándose en estos casos de áreas que serían muy

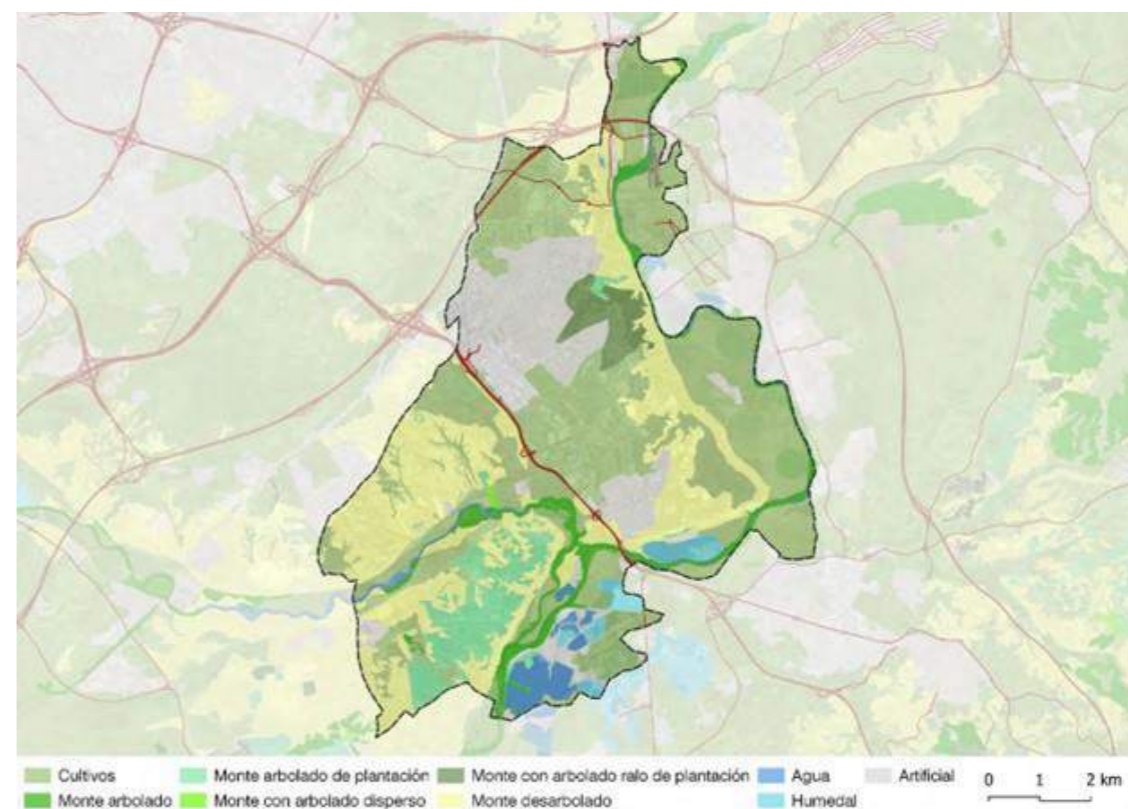
fácilmente regables, además de algunas superficies fuera de la zona de yesos de Rivas.

- **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 de localización, económicos y sociales, mucho más que de los edáficos y climáticos.
- **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.
- **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 ha. El suelo es público, aunque ya está desafectado. 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.
- **Repoblación de Pinus Halepensis sobre yesos:** durante los años setenta y principios de los ochenta el ICONA llevó 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, aunque constituyen las masas forestales más importantes del territorio. Una situación parecida ocurre en el Cerro del Telégrafo, hoy integrado en el sistema urbano de espacios verdes de Rivas.
- **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 a la evolución ecológica tienen un valor de conservación relativamente alto. Las especies de matorral más abundantes son coscoja, retama, tomillo, romero y algunas carrascas. Junto a ellas aparecen ocasionalmente encinas aisladas, lo que señala su progresiva evolución hacia el encinar que debió ser.

- **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.
- **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.
- **Cornisa y cortados 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 visibilidad 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 ornitológicas, especialmente algunas rapaces, que se asientan en los escarpes.
- **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 ha 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. 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. En otros, aún requieren de proyectos de recuperación como el llevado a cabo en la gravera de Las Madres de Arganda, con fines recreativos.



Graf. 29. Mapa Forestal del municipio de Rivas Vaciamadrid. Fuente: elaboración propia.

#### 4.3.2 Fauna

##### 4.3.2.1 Vertebrados

Nombre	Exótica
Osteictios	
Carpa común	*
Barbo común	
Perca americana	*
Gambusia	*
Anfibios	
Gallipato	
Rana común	

Nombre	Exótica
Sapillo moteado	
Sapo corredor	
<b>Reptiles</b>	
Galápago leproso	
Galápago de Florida	*
Culenbrilla ciega	
Salamanquesa común	
Lagartija cenicienta	
Culebra viperina	
<b>Aves</b>	
Cigüeña blanca	
Águila calzada	
Cuchara común	
Ánade azulón	
Gaviota reidora	
Martín pescador común	
Paloma zurita	
Collalba negra	
<b>Mamíferos</b>	
Rata de agua	
Escribano palustre	
Mapache	*
Zorro	

Graf. 30. Vertebrados presentes en el municipio. Fuente: Elaboración propia

4.3.2.2 Invertebrados

Nombre	Exótica
<b>Moluscos</b>	
Otala punctata	
Cornu aspersum	
Cermea virgata	
Microxeromagna armillata	
<b>Quelicerados</b>	
Scolopendra cingulata	
Argiope bruennichi	
Lycosa fasciventris	
<b>Crustáceos</b>	
Eresus cinnaberinus	
Buthus occitanus	
<b>Lepidópteros</b>	
Papilio machaon	
Iphyoclydes podalirius	
Zerynthia rumina	
Cacyreus marshalli	*
<b>Coleópteros</b>	
Cephalota maura	
Carabus lusitanicus peruchoi	
<b>Himenópteros</b>	
Cataglyphis iberica	
Apis mellifera	
Paravespula vulgaris	
<b>Ortópteros</b>	
Acheta domesticus	
Sciobia lusitanica	

Nombre	Exótica
Hemípteros	
Nepa cinerea	
Pyrrhocoris apterus	
Graphosoma lineatum	

Graf. 31. Invertebrados presentes en el municipio. Fuente: Elaboración propia

### 4.3.3 Áreas protegidas

#### 4.3.3.1 Espacios naturales protegidos

La Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad define en su artículo 27 los espacios naturales protegidos como aquellos espacios del territorio nacional, incluidas las aguas continentales, y las aguas marítimas bajo soberanía o jurisdicción nacional, incluidas la zona económica exclusiva y la plataforma continental, que cumplan al menos uno de los requisitos siguientes para ser declarado como tales:

- Contener sistemas o elementos naturales representativos, singulares, frágiles, amenazados o de especial interés ecológico, científico, paisajístico, geológico o educativo.
- Estar dedicados especialmente a la protección y el mantenimiento de la diversidad biológica, de la geodiversidad y de los recursos naturales y culturales asociados.
- Corresponde a la Comunidad de Madrid, en base a la citada Ley 42/2007, la declaración y la gestión de los espacios naturales protegidos en su ámbito territorial.
- En la actualidad, la Comunidad de Madrid gestiona 10 espacios naturales protegidos en su territorio, bajo diversas categorías de protección, que ocupa más del 13% del territorio de la Comunidad de Madrid.

Espacio Natural Protegido	Superficie (ha.)
Parque Nacional Sierra de Guadarrama (*superficie Comunidad de Madrid)	21.714,00*
Parque Regional Cuenca Alta del Manzanares	42.583,00
Parque Regional Cursos Bajos de los ríos Manzanares y Jarama (Sureste)	31.550,00

Espacio Natural Protegido	Superficie (ha.)
Parque Regional Curso Medio del río Guadarrama y su entorno	22.650,00
Paraje Pintoresco Pinar de Abantos y Zona de la Herrería	1.538,60
Reserva Natural El Regajal-Mar de Ontígola	629,21
Sitio Natural de Interés Nacional Hayedo de Montejo de la Sierra	250,00
Refugio de Fauna Laguna de San Juan	47,00
Monumento Natural de Interés Nacional Peña del Arcipreste de Hita	2,65

Graf. 32. Espacios Naturales Protegidos. Fuente: Elaboración propia

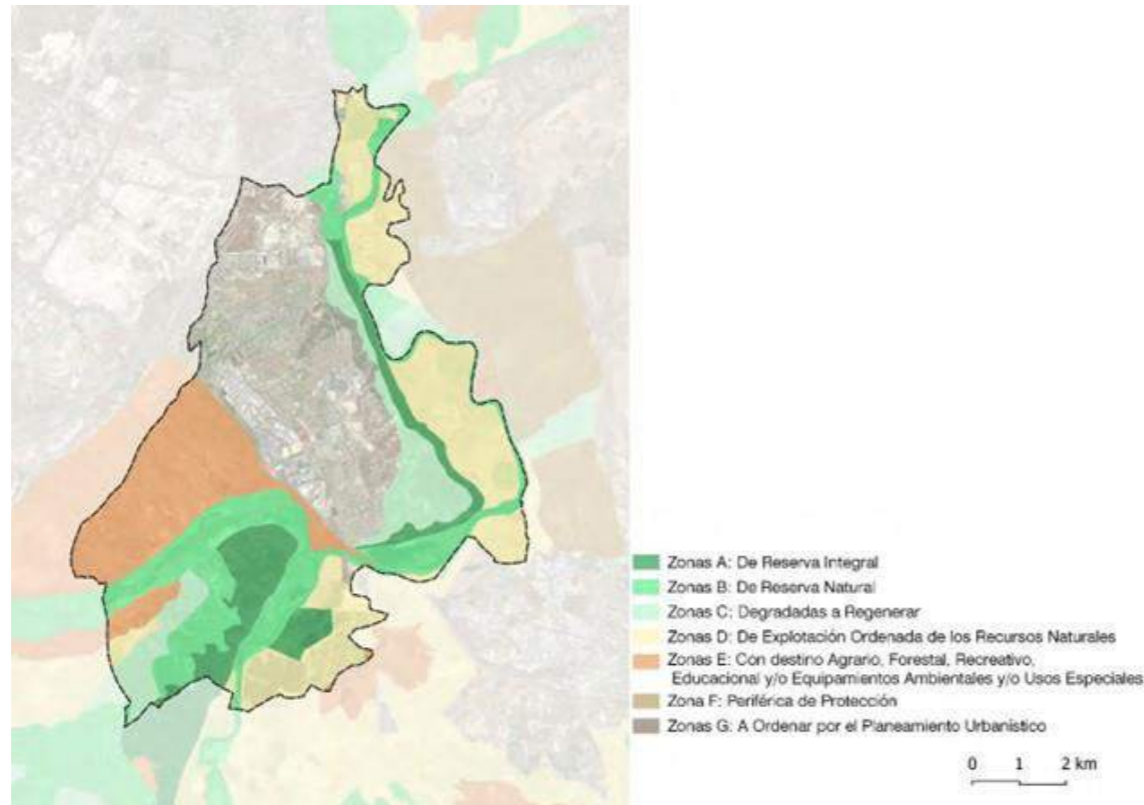
Los Espacios Naturales Protegidos más cercanos al ámbito objeto de ordenación son el Parque Regional de la Cuenca Alta del Manzanares y, especialmente, el Parque Regional entorno a los ejes de los cursos bajos de los ríos Manzanares y Jarama, también denominado **Parque Regional del Sureste**. Fue declarado por Ley 6/1994, de 28 de junio, y cuenta con Plan de Ordenación de los Recursos Naturales (PORN) (Decreto 27/1999, de 11 de febrero).

Este Espacio Natural Protegido se extiende sobre 31.550 hectáreas de la Comunidad de Madrid, englobando parte de las vegas de los cursos bajos de los ríos Manzanares y Jarama, los cantiles que las rodean, las cuevas yesíferas del Sur de Madrid, las vertientes terciarias de los olivares y campos cerealistas al Este de Pinto y Getafe, y las zonas de plataforma caliza con desarrollo de encinares y coscojares de la parte superior de la vertiente izquierda del río Jarama. En todo este territorio se entremezclan los usos agrícolas, forestales, residenciales, mineros, industriales, de reserva ecológica y de ocio.

En lo relativo a la riqueza ecosistémica, los valles que conforman los cursos bajos de los ríos Jarama y Manzanares constituyen una de las entidades biogeográficas más ricas de la Comunidad de Madrid con comunidades vegetales arbustivas y arbóreas, algunas de gran valor como las asociadas a los sustratos de yesos.

Bordeando los ríos Manzanares y Jarama merecen destacarse los característico cortados y cantiles junto con determinados humedales, muchos de ellos originados por extracciones de áridos. En las zonas culminantes de la plataforma caliza del páramo se pueden reconocer etapas de sustitución de bosques primitivos de encinar manchego, donde quedan coscojares ligados a calizas, esplegueras y linares en suelos algo más yesosos. En la vertiente derecha aparecen masas boscosas, fruto de repoblaciones de pinos.

En las estepas cerealistas pueden encontrarse especies tan emblemáticas como la avutarda. También destacan las aves rupícolas en cortados y cantiles, así como las asociadas a los humedales existentes, como el halcón peregrino, el milano negro, el búho real, el cernícalo primilla, además del ánade real, la focha, la garza real, el cormorán negro, la cigüeñuela o la garcilla.



Graf. 33. Plan de Ordenación Recursos Naturales Sureste. Fuente: Elaboración propia

El Parque Regional del Sureste cuenta con numerosas sendas diseñadas, de las cuáles transcurren por el término municipal las siguientes:

- Ruta a pie por los altos y vaguadas de Rivas Vaciamadrid
- Paseo por el Soto de las Juntas
- Un paseo por El Campillo: el agua
- Un paseo por El Campillo: el agua (tramo adaptado)
- Senda botánico El Campillo

#### 4.3.3.2 Red Natura 2000

Natura 2000 es una red ecológica europea de áreas de conservación de la biodiversidad. Consta de Zonas Especiales de Conservación (ZEC) establecidas de acuerdo con la Directiva Hábitat y de Zonas de Especial Protección para las Aves (ZEPA) designadas en virtud de la Directiva Aves.

Como principal instrumento para la conservación de la naturaleza en la Unión Europea, su finalidad es asegurar la supervivencia a largo plazo de las especies y los tipos de hábitat en Europa, contribuyendo a detener la pérdida de biodiversidad.

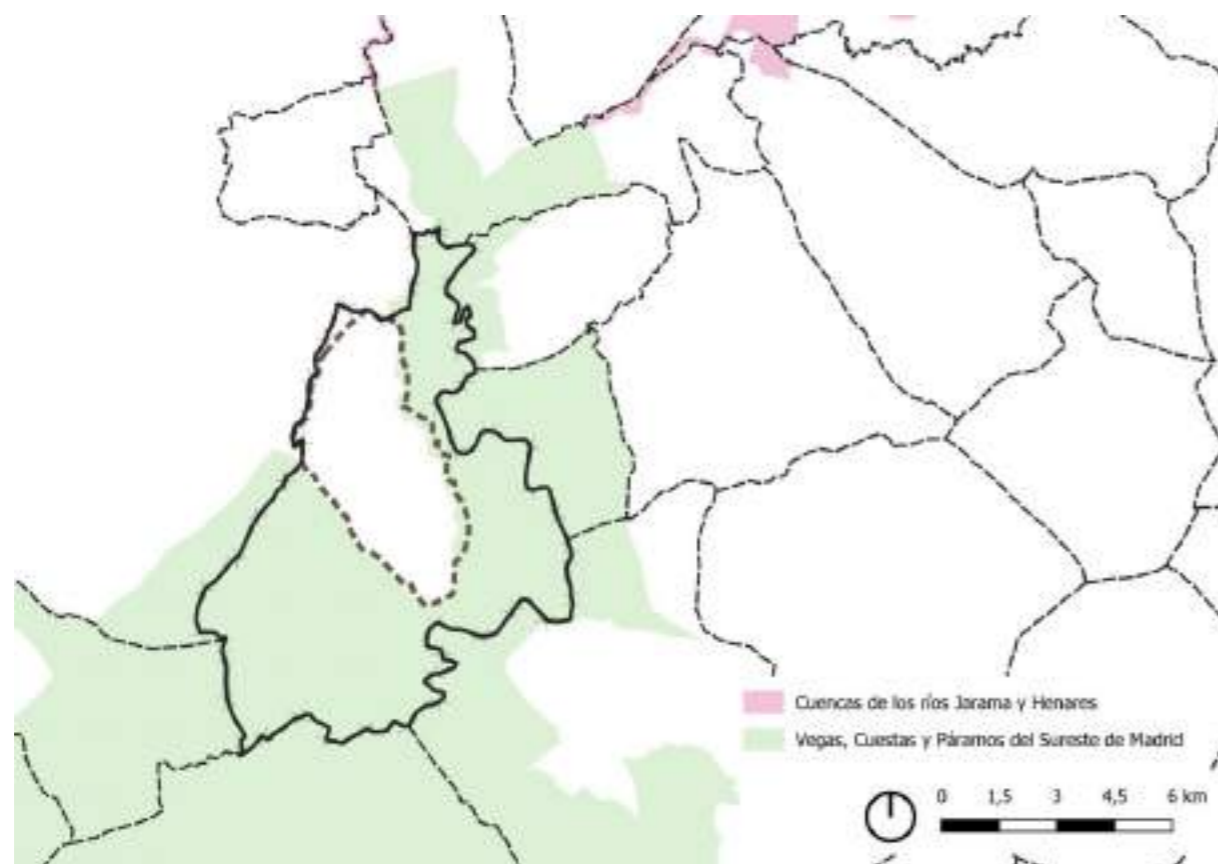
Parte del territorio del término municipal de Rivas Vaciamadrid forma parte de la ZEC «Vegas, Cuestas y Páramos del Sureste» (ES31100006). Se extiende por una superficie 51.009 ha y su declaración de Zona Especial de Conservación y su Plan de Gestión se aprobaron mediante el Decreto 104/2014, de 3 de septiembre, del Consejo de Gobierno.

Se trata de un territorio muy modificado por el ser humano, ya que tiene un marcado carácter agrícola. Además de los ecosistemas fluviales, existe un gran número de ecosistemas acuáticos leníticos de origen y funcionamiento diverso (lagunas naturales y lagunas de origen artificial con alto grado de naturalización). En cuanto a su vegetación, más del 50 % de la superficie está ocupada por cultivos (de regadío en las vegas fluviales y de secano en el páramo), en el resto dominan los retamares, cantuesares, matorrales gipsícolas y pinares (proceden de repoblaciones forestales y se localizan de forma más extensa en el área norte del espacio). Este espacio se caracteriza por una importante riqueza biológica: 473 especies de flora y 695 de fauna (de las cuales 333 corresponden a invertebrados y 362 a vertebrados aves, mamíferos, reptiles, anfibios y peces continentales).

Próxima al término municipal se encuentra la ZEPA «Cortados y Cantiles de los ríos Jarama y Manzanares» (ES0000142), que se incluye en la caracterización ambiental por formar parte del corredor ecológico que transcurre por la zona oriental de la región. Designada en 1993, cuenta con una superficie 27.983 ha y su Plan de Gestión fue aprobado mediante el Decreto 104/2014, de 3 de septiembre, del Consejo de Gobierno.

En esta ZEPA son significativas las poblaciones de aves esteparias y rupícolas, así como las de aves acuáticas invernantes en los numerosos afloramientos de agua asociados a los ríos y a las actividades extractivas de sus terrazas fluviales. En lo relativo a las aves rupícolas, destaca la presencia en la ZEPA de poblaciones nidificantes de chova piquirroja y milano negro, además de numerosas parejas reproductoras de halcón peregrino y búho real. Las poblaciones de aves acuáticas (aguilucho lagunero occidental, garza imperial, calamón común, cigüeñuela común, etc.) y esteparias (aguilucho cenizo y pálido,

cernícalo primilla, avutarda común, etc.), también contribuyen a la relevancia de este espacio protegido.



Graf. 34. Red Natura 2000 en el municipio de Rivas Vaciamadrid. Fuente: Elaboración propia

#### 4.3.3.3 Humedales catalogados

Rivas Vaciamadrid cuenta con dos humedales protegidos incluidos en el Inventario Nacional de Zonas Húmedas, como parte de los Humedales Protegidos de la Comunidad de Madrid:

<sup>1</sup> ZH: Superficie de la Zona Húmeda, según consta en el Plan de Actuación sobre Humedales Catalogados de la Comunidad de Madrid (Decreto 26/2020, de 8 de abril, corrección de errores Acuerdo de 22 de julio de 2020)

<sup>2</sup> ZPR: Superficie de la Zona de Protección, según consta en el Plan de Actuación sobre Humedales Catalogados de la Comunidad de Madrid (Decreto 26/2020, de 8 de abril, corrección de errores Acuerdo de 22 de julio de 2020)

Denominación	ZH <sup>1</sup>	ZPR <sup>2</sup>	ZPE <sup>3</sup>	Relevancia
Laguna del Campillo	45,4	12,27	22,87	Faunística y geológica
Laguna de Soto de las Juntas	10,33	8,04	9,97	Científica, educativa y faunística

#### 4.3.3.4 Hábitats de Interés comunitario

Atendiendo a la Directiva Hábitat 92/43/CEE, que tipifica los Hábitats de interés comunitario, encontramos en las inmediaciones del ámbito los siguientes HIC:

– **92A0 - Bosques galería de Salix alba y Populus alba**

Bosques en galería de los márgenes de los ríos, nunca en áreas de alta montaña, dominados por especies de chopo o álamo (Populus), sauce (Salix) y olmo (Ulmus). Viven en las riberas de ríos y lagos, o en lugares con suelo al menos temporalmente encharcado o húmedo por una u otra razón, siempre en altitudes basales o medias. En los cursos de agua la vegetación forma bandas paralelas al cauce según el gradiente de humedad del suelo. Idealmente, en el borde del agua crecen saucedas arbustivas en las que se mezclan varias especies del género Salix.

– **92D0 – Galerías y matorrales ribereños termomediterráneos (Nerio – Tamaricetea y Securinegion tinctoriae)**

Formaciones arbustivas de ramblas y riberas mediterráneas en climas cálidos, de semiáridos a subhúmedos: tarayales, adelfares, tamujares, sauzgatillares, loreras y saucedas con hediondo y mirto de Bravante. Son formaciones de corrientes irregulares<sup>1</sup> y de climas cálidos con fuerte evaporación, aunque algunas bordean cauces permanentes en climas más húmedos. Estos hábitats están dominados por la adelfa, con especies de taray y elementos termófilos.

<sup>3</sup> ZPE: Superficie de la Zona Periférica, según consta en el Plan de Actuación sobre Humedales Catalogados de la Comunidad de Madrid (Decreto 26/2020, de 8 de abril, corrección de errores Acuerdo de 22 de julio de 2020)

– **3150 - Lagos eutróficos naturales con vegetación Magnopotamion o Hydrocharition**

Cuerpos de agua más o menos ricos en nutrientes (aguas eutróficas), que llevan vegetación de plantas con semillas (fanerógamas), enraizada o no. Se trata de lagos, lagunas, charcas y otros medios acuáticos estancados con aguas más o menos ricas en nutrientes, que permiten el desarrollo de comunidades vegetales acuáticas complejas. Las comunidades vegetales de estos medios son muy diversas estructuralmente. El aspecto general viene condicionado por la dominancia, en cada caso, de unas pocas especies de morfología determinada y característica (biótijos).

– **7220 - Manantiales petrificantes con formación de tuf (Cratoneurion)\***

Fuentes, manantiales y paredes rezumantes, con aguas cargadas de carbonatos que producen precipitados calcáreos (toba), colonizadas por una vegetación rica en musgos. En general, se presentan puntualmente inmersos en diversos ambientes. Este tipo de hábitat comprende fuentes, manantiales y roquedos rezumantes en los que el afloramiento a la atmósfera de aguas saturadas en carbonatos da lugar a precipitados de calcio. La vegetación de estos medios se caracteriza por la abundancia de musgos, con especies de los géneros Cratoneuron, Eucladium, Philonotis, etc., que forman un tapiz bajo el que se desarrolla el tufo calcáreo.

– **1430 – Matorrales halonitrófilos (Pegano – Salsoletea)**

Formaciones vivaces dominadas por arbustos que muestran apetencia por lugares alterados, sustratos removidos, lugares frecuentados por el ganado, etc., en suelos más o menos salinos. Son matorrales esteparios con preferencia por suelos con sales en medios con alguna alteración antrópica o zoógena (nitrofilia). Suelen estar dominados por quenopodiáceas arbustivas, siendo a veces ricos en elementos esteparios de gran interés biogeográfico. Suelen actuar como matorrales de sustitución de formaciones forestales o de garrigas termomediterráneas y semiáridas en los territorios sublitorales, sobre todo en el sureste.

– **1430 - Matorrales halo-nitrófilos (Pegano-Salsoletea)**

Formaciones vivaces dominadas por arbustos que muestran apetencia por lugares alterados, sustratos removidos, lugares frecuentados por el ganado, etc., en suelos más o menos salinos. Son matorrales<sup>1</sup> esteparios con preferencia por suelos con sales<sup>2</sup>, a veces margas yesíferas, en medios con alguna alteración

antrópica o zoógena (nitrofilia). Son más frecuentes en las áreas de clima más seco, en comarcas litorales y prelitorales o continentales. Suelen estar dominados por quenopodiáceas arbustivas, siendo a veces ricos en elementos esteparios de gran interés biogeográfico.

– **5330 - Matorrales termomediterráneos y pre-estépicos**

Matorrales de muy diferente naturaleza y fisionomía que tienen en común el presentarse en los pisos de vegetación más cálidos de la Península y de las islas, con excepción de los incluidos en otros hábitats. Son propios de climas cálidos, más bien secos, en todo tipo de sustratos. Actúan como etapa de sustitución de formaciones de mayor porte, o como vegetación potencial o permanente en climas semiáridos o sustratos desfavorables.

– **6420 - Prados húmedos mediterráneos de hierbas altas del Molinion-Holoschoenion**

Prados húmedos que permanecen verdes en verano generalmente con un estrato herbáceo inferior y otro superior de especies con aspecto de junco. Aparece en lugares donde el suelo permanece húmedo prácticamente todo el año. Destaca por sus comunidades vegetales que crecen sobre cualquier tipo de sustrato, pero con preferencia por suelos ricos en nutrientes, y que necesitan la presencia de agua subterránea cercana a la superficie. En la época veraniega puede producirse un descenso notable de la capa de agua, pero no tanto como para resultar inaccesible al sistema radicular de los juncos y otras herbáceas. Son muy comunes en hondonadas que acumulan agua en época de lluvias, así como en riberas de ríos y arroyos, donde acompañan a distintas comunidades riparias.

– **1520 – Vegetación gipsícola mediterránea (Gypsophiletalia)\***

Vegetación de los suelos yesíferos de la Península Ibérica, extremadamente rica en elementos endémicos peninsulares o del Mediterráneo occidental. Tipo de hábitat presente en las regiones peninsulares con suelos ricos en yesos. La vegetación ibérica típica de yesos (gipsícola) se compone de matorrales y tomillares dominados por una gran cantidad de especies leñosas, de portes medios o bajos, casi siempre endémicas de determinadas regiones peninsulares o de la Península en su conjunto.

#### 4.3.3.5 Montes de Utilidad Pública

Los Montes de Utilidad Pública (MUP) son montes de titularidad pública que han sido declarados como tales por satisfacer necesidades de interés general, al desempeñar, preferentemente, funciones de carácter protector, social o ambiental, según lo establece la Ley Forestal y de protección de la Naturaleza de la Comunidad de Madrid. Jurídicamente son Montes de Régimen Especial, teniendo la calificación de suelo no urbanizable de especial protección a efectos urbanísticos.

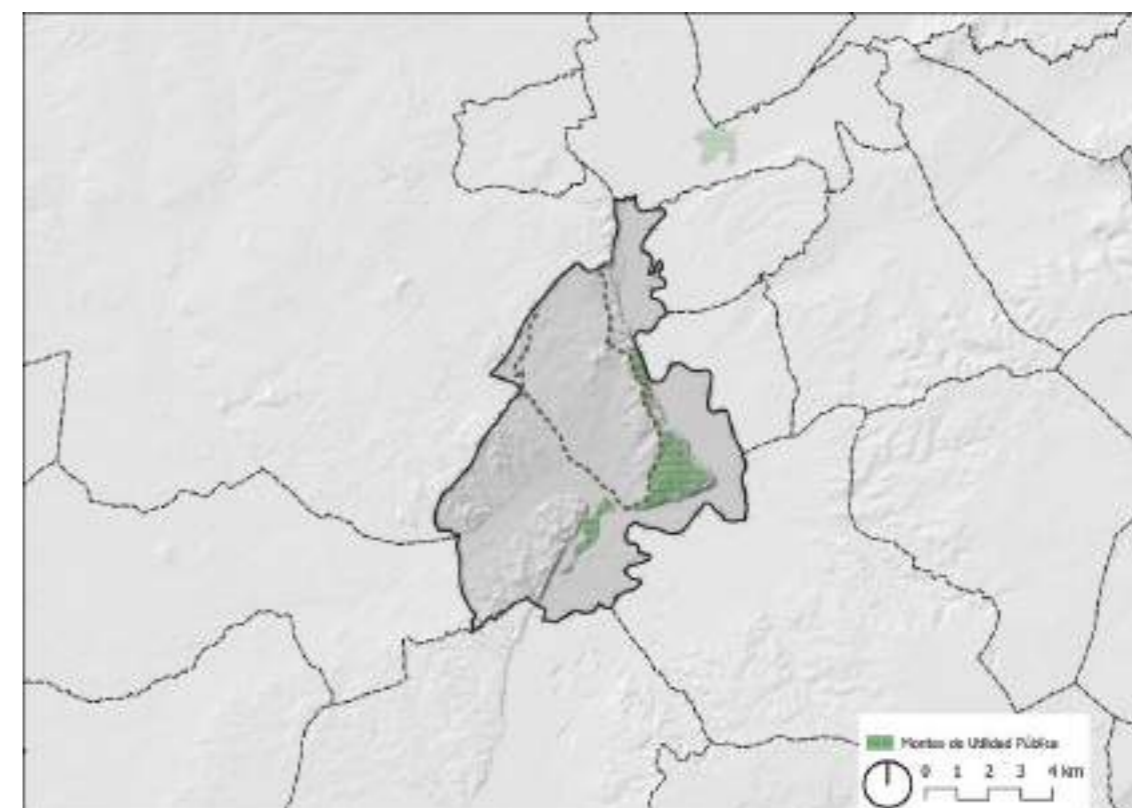
Se localizan dos Montes de Utilidad Pública en el ámbito de ordenación:

– **209- Riscos y Anexos**

Cuenta con una superficie total de 365,00 ha enteramente pública. Fue incorporado al Catálogo de Montes de Utilidad Pública de la CAM por Decreto de 14 de septiembre de 2006. En la zona vegetan, fundamentalmente, matorral de retama y sisallo. Procedentes de repoblación aparecen *Quercus ilex* subsp. *ballota*, *Quercus coccifera*, *Prunus dulcis*, *Juniperus thuriferayoxycedrus*, etc.

– **213- Soto de las Juntas**

Cuenta con una superficie total de 94,60 ha, siendo públicas 91,86 de ellas. Fue incorporado al Catálogo de Montes de Utilidad Pública de la CAM por Decreto de 14 de septiembre de 2006. Hay presencia de sotobosque de ribera y de terraza, donde abunda *Tamarix africana*, formaciones de ribera dominadas *Populus alba*, *Salix alba* y *Salix purpurea* y acompañadas por *Fraxinus angustifolia*.



Graf. 35. Montes de Utilidad Pública en el municipio de Rivas Vaciamadrid. Fuente: elaboración propia

#### 4.3.3.6 Vías pecuarias

La competencia para establecer el marco legislativo de protección del dominio público pecuario es del Estado, pudiendo las comunidades autónomas establecer normas adicionales de protección. En este sentido, el Estado elaboró la Ley 3/1995, de 23 de marzo, de vías pecuarias, desarrollada por la Comunidad de Madrid, en el ámbito de sus competencias, a través de la Ley 8/1998, de 15 de junio, de vías pecuarias de la Comunidad de Madrid.

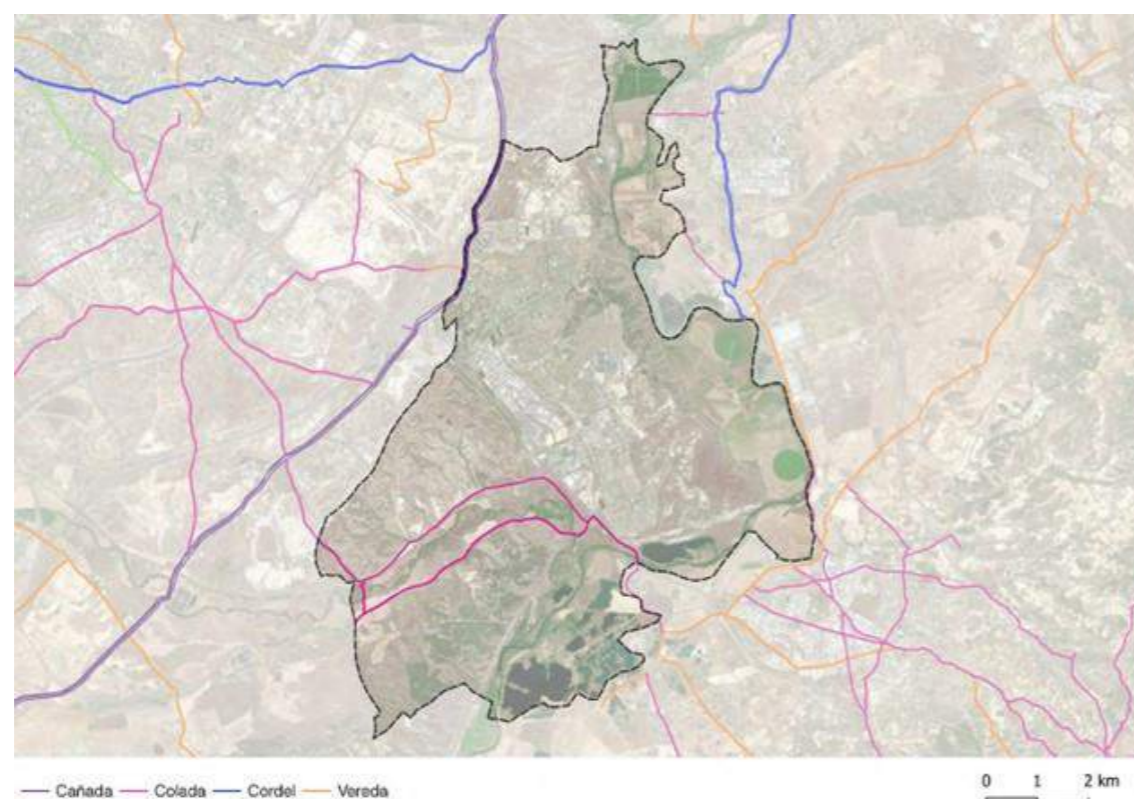
CÓDIGO VÍA PECUARIA	NOMBRE VÍA PECUARIA	LONG (m)	ANCHURA (m)	CLASIFICACIÓN NORMA APROBACIÓN	CLASIF. PUBLICACIÓN
2812302	Colada del Congosto	2.000	16.92	18/12/50	BOE 24/12/1950
2812303	Colada de la Casa de Eulogio al Puente de Arganda	6.800	16.92	18/12/50	BOE 24/12/1950

CÓDIGO VÍA PECUARIA	NOMBRE VÍA PECUARIA	LONG (m)	ANCHURA (m)	CLASIFICACIÓN NORMA APROBACIÓN	CLASIF. PUBLICACIÓN
2812304	Colada de la Posesión	5.700	6	18/12/50	BOE 24/12/1950

Graf. 36. Vías pecuarias en el término municipal de Rivas Vaciamadrid. Fuente: Inventario de la Red de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid.

En el territorio sobre el que se asienta el ámbito objeto de ordenación encontramos tres coladas que atraviesan el ámbito: Colada de la Posesión, Colada de la Casa de Eulogio al Puente de Arganda y Colada del Congosto. Sin embargo, en el territorio circundante encontramos la Cañada Real de la Senda Galiana, la Colada al río Jarama, o el Cordel del Arroyo de Abroñigal o la Vereda de Vinateros.

Es necesario señalar que, en virtud de la Ley 2/2011, de 15 de marzo, de la Cañada Real Galiana, se desafectó el tramo de la Cañada Real Galiana a su paso por los municipios de Coslada, Rivas Vaciamadrid y los distritos de Vallecas y Vicálvaro del municipio de Madrid.



Graf. 37. Vías pecuarias en el término municipal. Fuente: elaboración propia.

#### 4.3.4 Infraestructura verde urbana

La infraestructura verde de Rivas Vaciamadrid está compuesta por una red de espacios naturales y naturalizados que da soporte a la biodiversidad y proporciona un amplio abanico de servicios ecosistémicos a la ciudadanía.

Los principales elementos de la red de infraestructura verde son los espacios naturales protegidos, que generalmente presentan un estado de conservación bueno o muy bueno y poseen valores ecológicos de gran importancia, y las zonas verdes de gestión pública y privada, compuestas por espacios naturalizados y ajardinados, arbolados y no arbolados, con alta presencia de especies no autóctonas y con valores ecológicos diferentes a los que caracterizan a los ecosistemas naturales, pero que aún aportan numerosos beneficios ambientales a la población.

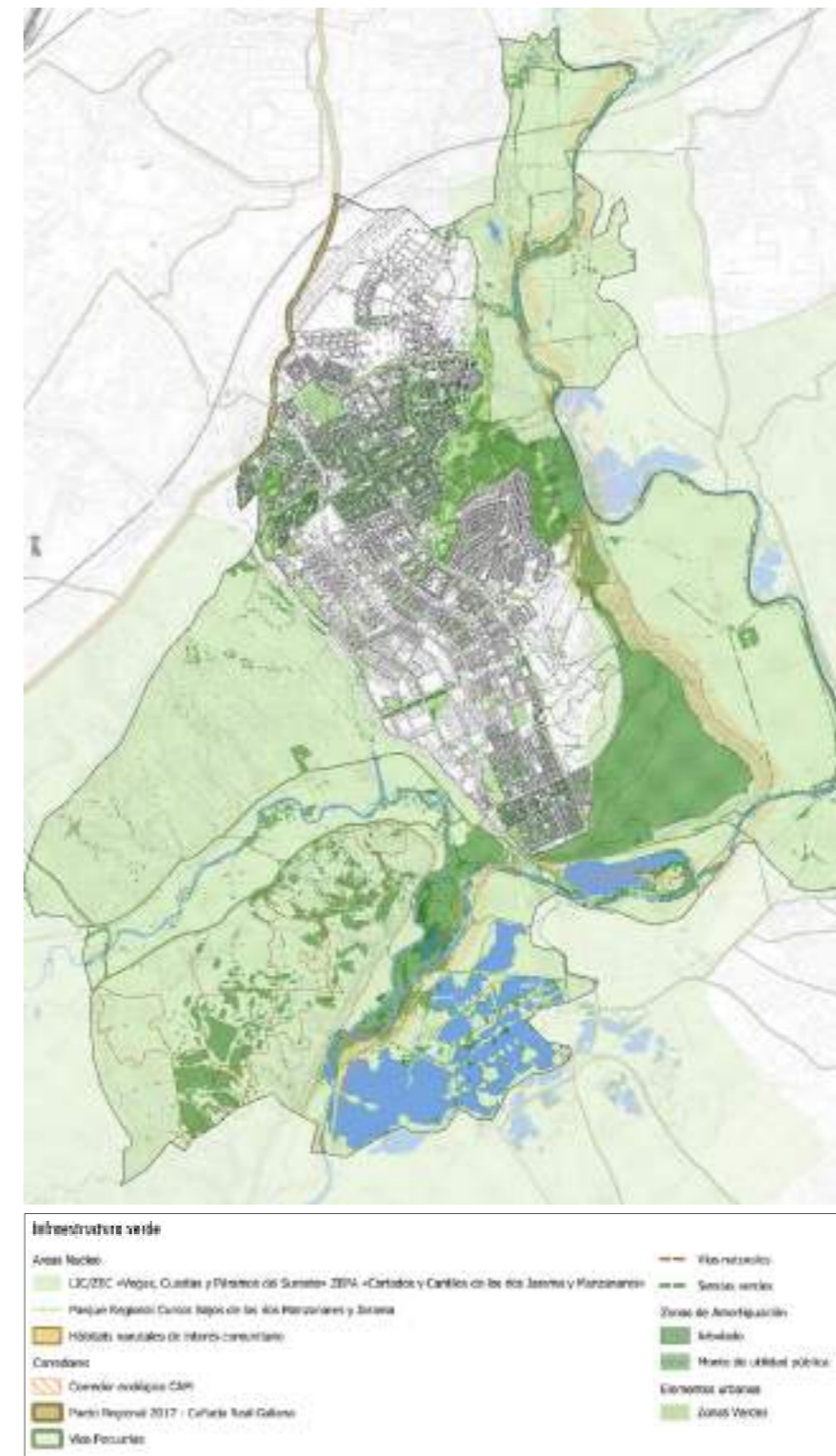
Rivas Vaciamadrid es un importante foco de biodiversidad en la Comunidad de Madrid, con más de 1.400 especies de flora y fauna catalogadas. Solo dentro de los límites municipales se dan cita casi una tercera parte de las especies de plantas vasculares existen en la CAM, así como más de 200 especies de aves y casi 30 especies de libélulas, lo que es especialmente relevante si se tiene en cuenta que Rivas Vaciamadrid supone apenas el 0,8% de la superficie regional, y donde una buena parte del mismo está ocupada por desarrollos urbanos e industriales.

De acuerdo con el Informe de Diagnóstico del Plan Estratégico de Zonas Verdes, Arbolado y Biodiversidad del Municipio de Rivas Vaciamadrid, los elementos de infraestructura verde presente en el término municipal pueden clasificarse de la siguiente manera:

Clasificación de infraestructura verde	Elementos	Superficie del municipio
Áreas Núcleo	Espacios protegidos integrantes de la Red Natura 2000, masas de agua superficiales de tipo río, lago y humedales considerados por los Planes Hidrológicos de Demarcación y terrenos forestales según definición de la Ley 43/2003, excluyendo las plantaciones forestales con fines de explotación.	17,4%
Corredores	Red de Vías Pecuarias y Corredores Ecológicos definidos por los Planes de Ordenación del Territorio de Ámbito Autonómico.	1,8%

Zonas de Amortiguación	Plantaciones forestales (según definición de la Ley 43/2003 y su desarrollo por las legislaciones autonómicas) y sistemas agrarios, tanto de secano como de regadío.	2,7%
Elementos Urbanos	Zonas verdes de Rivas Vaciamadrid y donde destacan elementos como el Olivar de la Platija o la Parcela del Cos.  Se distinguen dos tipos: los de gestión pública y los de gestión privada. Por el tipo de vivienda del municipio, los elementos de infraestructura verde de gestión privada cobran notable importancia ya que existen un gran número de viviendas unifamiliares y zonas verdes privadas.	1,5% (gestión pública)

Graf. 38. Clasificación de la infraestructura verde presente en el término municipal. Fuente: Informe de Diagnóstico del Plan Estratégico de Zonas Verdes, Arbolado y Biodiversidad del Municipio de Rivas Vaciamadrid.



Graf. 39. Infraestructura verde urbana. Fuente: elaboración propia. Para mayor detalle, ver el plano de información I.06.01\_Infraestructura verde.

#### 4.3.4.1 Distribución de zonas verdes

Áreas ajardinadas de mantenimiento de alta intensidad: 250 zonas (1.723.917,76 m<sup>2</sup>)

- Áreas ajardinadas: zonas municipales con riego 148 zonas.
- Mancomunidades. Zonas verdes privadas de uso público; la mayoría tienen instalación de riego automático, aunque en algunos casos no tienen riego o se riegan con manguera. 20 zonas totales.
- Colegios: zonas verdes con riego en el interior de recintos escolares. 14 zonas.
- Parques infantiles: zonas verdes municipales con riego en las proximidades de áreas de juego infantiles: 68 zonas.

Áreas ajardinadas de mantenimiento de baja intensidad: 5 zonas (1.069.070,00 m<sup>2</sup>)

- Zona Forestal: parques urbanos y periurbanos de tratamiento forestal sin riego. 4 zonas
- Olivar de la Partija: parcela de olivar en suelo urbano sin riego. 1 zona

Gracias a haber sido seleccionada por la Fundación Biodiversidad del Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico para recibir una subvención, Rivas Vaciamadrid podrá financiar la iniciativa “Renatura Rivas”, un proyecto municipal que permitirá crear un corredor de biodiversidad urbana en la zona oeste del municipio<sup>4</sup>. Los tres grandes bloques que estructuran este proyecto son la actualización del Plan Estratégico de Zonas Verdes, Arbolado y Biodiversidad, varias actuaciones en la trama urbana y el desarrollo de un plan de comunicación, participación y medición de indicadores.

#### 4.3.4.2 Superficie de zonas verdes

Las zonas verdes en suelo urbano que se mantienen desde el Ayto. de Rivas Vaciamadrid comprenden 2.792.987,76 m<sup>2</sup> (279,30 Has – 2,79 km<sup>2</sup>).

#### 4.3.4.3 Relación de superficie por habitante

Tomando como dato de población los datos del padrón de 2024, en el municipio, en términos globales, habría 33.99 m<sup>2</sup> / habitante.

<sup>4</sup> <https://www.rivasciudad.es/noticias/transicion-ecologica/2023/07/06/mas-naturaleza-para-revitalizar-el-oeste-de-rivas-objetivo-2025/862600210289/>

La Organización Mundial de la Salud (OMS) propone un mínimo de 10 a 15 m<sup>2</sup> de espacios verdes por habitante. Así, en términos generales, se considera que el municipio de Rivas Vaciamadrid tiene una dotación de áreas verdes muy superior a la indicada por la OMS al tener un ratio de 33,99 m<sup>2</sup> de zonas verdes / habitante.

#### 4.3.4.4 Arbolado urbano

El arbolado de Rivas Vaciamadrid es un valioso patrimonio de la ciudad, que debe mantenerse y protegerse, importando tanto la calidad y el buen estado del arbolado como la cantidad.

En la actualidad en el municipio hay inventariados 54.928 ejemplares, de los cuales 7.359 son de titularidad privada y los 47.569 restantes serían de titularidad pública.



Graf. 40. Espacios más abundantes en Rivas Vaciamadrid. Fuente: EDUSI Rivas Vaciamadrid

Un escenario ideal es que el arbolado se encuentre homogéneamente distribuido por las diferentes zonas y distritos de la ciudad, respetándose siempre las condiciones mínimas para la instalación de arbolado.

Tomando la superficie de suelo urbano (aproximadamente 2.000 ha), se obtiene que la abundancia de arbolado es de 26 árboles por hectárea (considerando los 52.000 árboles de mantenimiento municipal que hay inventariados). Esta cifra se estima adecuada considerando el predominio de viviendas bajas y unifamiliares en la ciudad.

Tal y como determina el Plan de Gestión de Arbolado Urbano del Municipio de Rivas Vaciamadrid, la diversidad de especies permite nuevas posibilidades ornamentales o estéticas, aumenta la biodiversidad asociada a las arboledas, disminuye la probabilidad de afección de plagas y enfermedades y en caso de que se produzcan episodios epidemiológicos, permite minimizar los daños que pudieran ocurrir.

Actualmente el número de especies arbóreas existentes en la ciudad es de 204. Si se realiza una diferencia entre viario y zona verde, se observa que en viario se encuentran 196 especies diferentes y en zona verde 150 especies.

#### Beneficios ambientales

Con el objetivo principal de generar sombra densa en verano y difusa o baja en invierno, se debe optar por grados de cobertura elevados; por ello, se debe optar, en general, por especies caducas, semicaducas o perennes de copa difusa frente a especies de copa perenne con copa densa.

El grado de cobertura arbolada a lograr en toda la superficie urbana de la ciudad será de un 25 %. En las aceras arboladas en las calles de nueva urbanización se buscará, si así lo permiten otros condicionantes, grados de cobertura arbórea elevados, próximos al 80 % en su edad madura.

Se considera como objetivo a conseguir, tanto en viario como en zonas verdes, que el 75 % del total de posiciones arboladas esté compuesta por, al menos 25 especies, y que el 90 % englobe al menos la mitad de las especies existentes en la ciudad. Este objetivo se logra en la actualidad y se debería intentar mantener en el futuro.

Otro objetivo a conseguir es que el número global de ninguna especie supere el 10 % del total de las posiciones arboladas, tanto en viario como en el conjunto de espacios libres. Únicamente una especie, *Platanus hispanica* supera esta cifra, por lo que se recomienda que su número se reduzca ligeramente a favor de otras especies.

#### 4.3.4.5 Huertos urbanos municipales

En la actualidad, la presencia de huertos y otras expresiones de agricultura urbana completan en muchos casos el mapa urbano, ocupando lo que antes eran solares o espacios degradados en donde se acumulaban restos de actividades industriales pretéritas o antiguas construcciones, o simplemente espacios no urbanizados que quedaban en los límites de los usos urbanos.

En un contexto de creciente preocupación por la calidad y procedencia de lo que comemos, pero también de fortalecimiento de los lazos sociales y de fomento de la integración, la educación ambiental y la participación ciudadana, a día de hoy son cuatro las parcelas municipales que funcionan como huertos urbanos, las dos últimas incorporadas a comienzos de este mismo año.

Adicionalmente, el Ayuntamiento dispone de un banco de tierras cultivables de 56 ha conocido como Parque Agroecológico Soto del Grillo, cuyo fin es fomentar un sistema agroalimentario sostenible en el municipio. A través de este parque, el Ayuntamiento pretende, entre otros objetivos, facilitar el arranque y consolidación de productores agroecológicos o promocionar el entorno paisajístico en el que está implantado el parque.

#### 4.3.5 Parques Agroecológicos

En base a la Agenda Urbana 2030, con el objetivo de impulsar la sostenibilidad y soberanía alimentaria junto la economía circular, en Rivas se implanta el modelo de Parques Agroecológicos. Enmarcados en la Estrategia de Residuos y Sostenibilidad Alimentaria de Rivas Vaciamadrid, estos ámbitos se destinan a la revegetación, regeneración y protección del patrimonio natural, hidráulico y de las charcas; la recuperación económica y social, la agricultura sostenible, las prácticas y producción agroecológica y de cercanía y la divulgación ciudadana de sus valores naturales. De este modo se pretende mejorar el paisaje y conservar.

Hasta la fecha, Rivas aún cuenta con tan sólo un parque: Parque Agroecológico Soto del Grillo. Inaugurado en el 2012, es un ámbito localizado al noreste municipal, en la vega del Jarama. Cabe destacar que es el único de su estilo en toda la Comunidad de Madrid.

El parque se localiza dentro del espacio protegido Parque Regional del Sureste, además de la ZEPA y LIC de la Red Natura 2000 Cortados y cantiles de los ríos Manzanares y Jarama. No obstante, el uso agrario es compatible con el estado de protección en cuestión debido a que se sitúa sobre Zona D<sub>2</sub> para la que el Plan de Ordenación de los Recursos Naturales del Parque establece como área “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”. Comprende aproximadamente 72 ha, con parcelas de explotaciones agroecológicas de secano o regadío dedicadas a la producción hortofrutícola. Este espacio apuesta por un modelo que promueve el empleo agrícola acompañado de buenas prácticas agrarias, que contemplan la revegetación, la diversidad de cultivos, o la preservación de los ecosistemas.

Actualmente se trabaja para abrir un nuevo parque: Parque Agroecológico Ribera del Manzanares, con la misma filosofía que el del Soto del Grillo, y que pretende dar continuidad al programa de sostenibilidad municipal.

#### 4.3.6 Beneficios ecosistémicos

Los beneficios ecosistémicos son aquellos servicios, directos e indirectos, tangibles e intangibles, que las personas reciben de los ecosistemas, contribuyendo a mejorar la calidad de vida. Estas prestaciones se clasifican en servicios de base, suministro, regulación y culturales. Los primeros, como su nombre indican, son los que sustentan al resto de servicios. Los servicios de suministro, o de aprovechamiento son productos finales de los ecosistemas: desde alimentarios, textiles y silvícolas hasta, por ejemplo, recursos genéticos y minerales. Los servicios de regulación incluyen la regulación de los procesos ecosistémicos, es decir: del clima, la calidad del agua, la erosión, de enfermedades, etc. Mientras que los beneficios culturales hacen referencia a servicios intangibles de índole espiritual, recreativo, herencia cultural o estéticos.

La Evaluación de los Ecosistemas del Milenio (Millenium Ecosystem Assessment), informe dirigido por Naciones Unidas, defiende que los cambios producidos en los ecosistemas repercuten en los componentes del bienestar humano, con los que se encuentran estrechamente vinculados: la seguridad, los bienes materiales básicos para una buena vida, la salud, las buenas relaciones sociales, la libertad y las opciones.

##### 4.3.6.1 Servicios de abastecimiento

Los principales beneficios productivos que se obtienen del ecosistema de Rivas son los alimentarios provenientes de la producción agraria.

La superficie dedicada a la actividad agraria es de 1.189,97 ha, que se destinan a cultivos herbáceos, leñosos y pastos. Como ya se ha expuesto, un espacio importante para la producción agraria es el Parque Agroecológico Soto del Grillo que, más allá de cubrir las necesidades básicas como lo es el suministro de alimentos de kilómetro cero, aborda la conservación del acervo genético de las especies cultivadas, los servicios de regulación como la gestión del agua o el control de los procesos erosivos, y de servicios culturales mediante usos recreativos y educativos del espacio.

La actividad agraria entorno al Parque Agroecológico repercute de esta manera en los componentes del bienestar humano: favorece la seguridad y la soberanía alimentaria a través del autoconsumo o la comercialización de producto agroecológico y local, o, por ejemplo, las buenas relaciones sociales gracias al modelo participativo y cooperativo que se promueve.

Por otro lado, existe otros ámbitos dedicados al autoconsumo: los huertos urbanos y escolares de los que se obtienen principalmente hortalizas, así como plantas aromáticas y ornamentales. Asimismo, se debe de considerar su papel como proveedor de beneficios ecosistémicos culturales.

El resto de las actividades productivas son menos relevantes, o inexistentes: la actividad ganadera es muy reducida, con tan sólo una explotación ganadera de bovino vinculada al espacio agroecológico; los productos pesqueros y cinegéticos se regula en función de la normativa recogida en el PORN del Parque Regional del Sureste, permitiendo la misma en supuestos con regulación específica.

Por último, destacar la producción de energía renovable gracias al desarrollo del Plan Rivas Emisiones Cero, por el que se instalan sistemas de energía solar fotovoltaica en los edificios municipales.

##### 4.3.6.2 Servicios de regulación

Rivas, como municipio concienciado con la sostenibilidad, promueve acciones para regular procesos ecosistémicos que bien pueden contribuir al bienestar social, bien consistir en un riesgo.

En primer lugar, Rivas cuenta con diversos proyectos que persiguen la gestión agrícola y forestal, la naturalización, forestación, revegetación, etc., que en definitiva pretenden aumentar la superficie vegetal municipal, la cual, principalmente, se constituye como un recurso para la mejora de la calidad del aire. El cambio de uso de tierras junto a las formaciones forestales actúa como sumideros de carbono, captando el dióxido de carbono que se encuentra tanto en la atmósfera como disuelto en el agua.

El mantenimiento, refuerzo y potenciación de las zonas verdes urbanas también es otra cuestión que se trata de abordar, tal y como viene demandando la ciudadanía, puesto que también son otros espacios que permitirían la regulación de la contaminación atmosférica.

Más allá de los entornos urbanos, también se aspira a restaurar otros espacios periurbanos forestales, como es el caso del parque de Mazaladrid, el cual comprende los corros del telégrafo y de la Cabaña. Este proyecto no sólo contempla el control de la calidad del aire, en términos de beneficios ecosistémicos, sino también la regulación de las masas forestales que conlleva la regulación de incendios, de enfermedades y de otros riesgos naturales. En este sentido, se proyectan plantaciones en el pinar y espartal y el clareo mediante la reducción de la densidad forestal.

Entre las diferentes propuestas municipales, se estima la plantación de más de 48.000 ejemplares entre los que se encuentran especies arbóreas, arbustivas, herbáceas y gramíneas, y que se sumarán a los más de 55.000 árboles emplazados en ámbito urbano.

Para mejorar la eficiencia de las especies y la eficacia del proyecto, se apostará por especies autóctonas que se adapten fácilmente y resistan las condiciones climáticas actuales como a episodios adversos, como el aumento de temperaturas y del periodo de sequías.

El enriquecimiento del patrimonio arbolado permite también aumentar la biodiversidad a la vez que conecta las diferentes áreas verdes, conformando parte de la infraestructura verde municipal. Ello permite el aumento de especies, con especial interés en aquellas que actúan como polinizadoras y de las que controlan biológicamente las plagas, siendo otros beneficios ecosistémicos de regulación.

Por último, mencionar el Olivar de La Partija que, además del Parque Regional, es otro de los espacios de mayor relevancia ecológica en el municipio. Además de haberlo reforzado como pulmón verde, sobre él también se proyecta dotarlo de un sistema de drenaje, hoteles de insectos, cajas nido, ... además de áreas recreativas, contribuyendo de esta manera a la regulación de la escorrentía, de plagas, etc., a parte del beneficio cultural.

#### 4.3.6.3 Servicios culturales

En cuanto a los beneficios culturales provenientes de los ecosistemas, los más abundantes son los referidos a las actividades de recreo, educación, turismo y de apreciación estética.

En primer lugar, Rivas cuenta con numerosas áreas recreativas, siendo la mayoría integradas en el Parque Regional del Sureste. En este sentido, cuenta con las sendas "Paseo por el Soto de las Juntas", "Un paseo por El Campillo: el Agua", "Senda Botánica El Campillo" y "Ruta a pie por los altos y vaguadas de Rivas-Vaciamadrid", aunque en esta última sólo un tramo se adentra en el espacio protegido. Igualmente, mediante estas rutas se promociona el patrimonio natural relevante del ámbito protegido, como pueden ser su avifauna, la vegetación autóctona y las vistas. Estos itinerarios también vienen acompañados de observatorios de aves, puestos de pescadores, carteles informativos, etc. Asimismo, se cuenta con otras áreas recreativas, destacando las localizadas en torno a la Laguna del Campillo y el pinar de Pacadar.

Otras zonas de senderismo son las de "Yesera antigua", "Ojos de Cabeza de Caballo", "Río Manzanares - Arroyo Los Migueles", "Cerros-La Maraños", "Barranco del Búho" o "Monte Gil". Destacar el Camino de Uclés como ruta de peregrinación en su primera etapa por Rivas, y que recorre la orilla del Manzanares.

Otras zonas verdes municipales también se constituyen como beneficios ecosistémicos de recreo y, además, varios suponen ámbitos de transición entre lo urbano y lo natural del Parque Regional del Sureste. Entre estas sobresalen la zona verde Avenida 8 de Marzo, el

Parque Calle del 28 de Junio, el Paseo de las Provincias, el Olivar de La Partija, el Parque Impulsa, Bulevar avenida de la Democracia, la Parcela del Cos, o el Bosque Olímpico. Algunos de estos espacios aún son objeto de mejora, y en los próximos años dispondrán de áreas de picnic, áreas recreativas, e incluso aulas al aire libre.

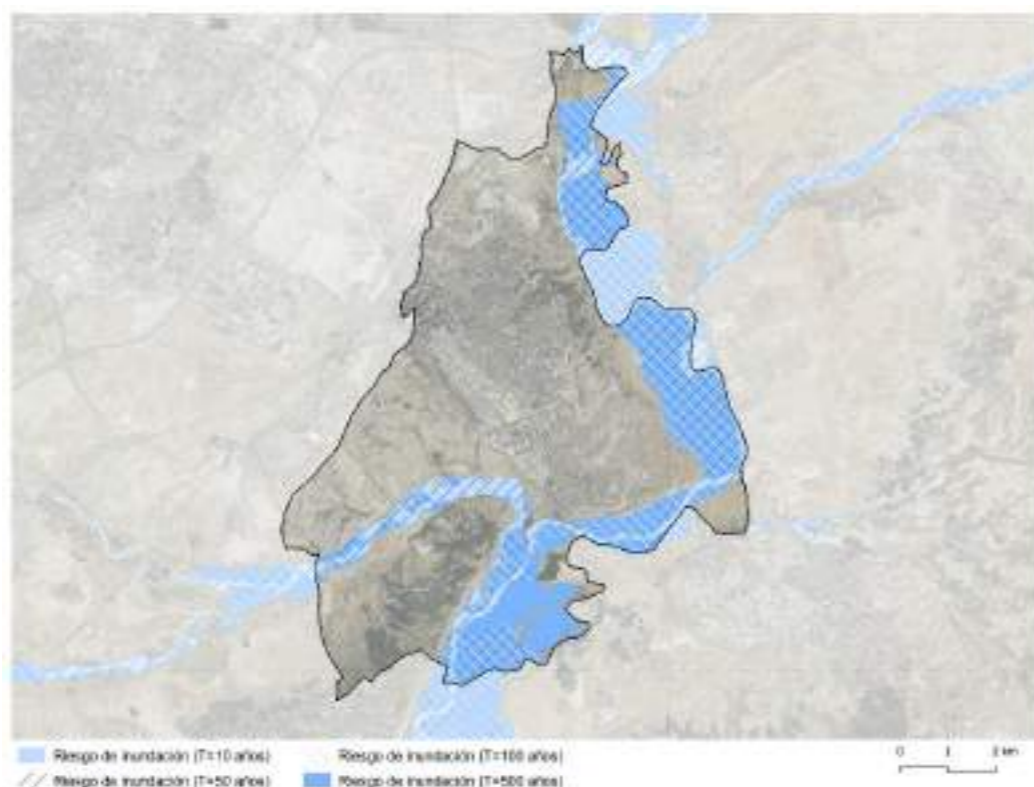
De igual manera, los beneficios educativos a raíz de los ecosistemas son puestos en valor, como se ha venido exponiendo, gracias a la variedad de espacios dotados para ello o a las actividades y talleres realizadas ligadas al Parque Regional del Sureste, el Centro de Educación Ambiental El Campillo, el Parque Agroecológico Soto del Grillo, o los huertos urbanos y escolares. Por tanto, estos espacios se conciben como lugares de aprendizaje, de participación y cooperación, contribuyendo al buen desarrollo social.

## 4.4 Riesgos

### 4.4.1 Riesgo de inundación

Dentro del ámbito encontramos diversos sectores con afección por riesgo de inundación, ligados tanto al Jarama como al Manzanares. Las zonas con mayor probabilidad de inundación (tiempo de retorno de 10 años) son: la zona sur, y en especial en la confluencia de ambos ríos, donde se encuentran la A-3 y la Laguna del Campillo; y un pequeño espacio en la zona norte, en torno a la M-50.

En función del Plan Especial de Protección Civil ante el Riesgo de Inundaciones de la Comunidad de Madrid (2020), Rivas se posiciona como uno de los municipios con mayor superficie potencialmente afectable por inundaciones. Los niveles alcanzados por la lámina de agua se expanden a medida que baja la probabilidad (tiempos de retorno de 50, 100 y 500 años), con proyecciones hacia el oeste y sur municipal.



Graf. 41. Riesgo de inundación (T= 10, 50, 100 y 500 años). Fuente: elaboración propia.

Zona de inundación muy frecuente		Zona de inundación frecuente		Zona de inundación ocasional		Zona de inundación excepcional	
ha	% Municipio	ha	% Municipio	ha	% Municipio	ha	% Municipio
415,54	6,16	556,80	8,26	849,72	12,60	1.262,90	18,73

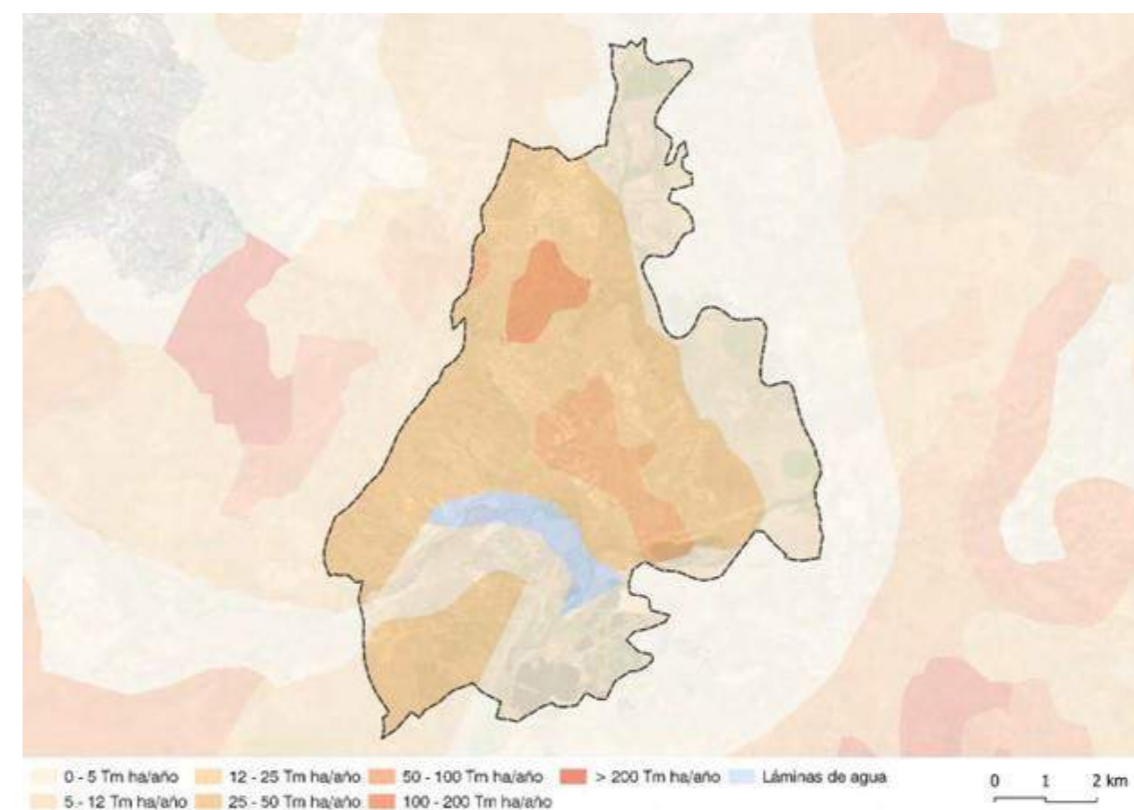
Graf. 42. Zonas potenciales de inundación de Rivas Vaciamadrid. Extracción del Plan Especial de Protección Civil ante el Riesgo de Inundaciones (2020).

#### 4.4.2 Riesgo de incendio

En cuanto al riesgo de incendio, según la información del Banco de Datos de la Naturaleza (BDN) del MITECO, la frecuencia de incendios forestales entre los años 2006 y 2015 es media – baja en el municipio de Rivas Vaciamadrid: 31 (de un máximo de 1.244). Se estima que la superficie incendiada supera las 137 hectáreas, debido a los 7 incendios y 24 conatos sucedidos en el municipio, de las cuales 126 hectáreas sucedieron en áreas no arboladas.

#### 4.4.3 Riesgo de erosión

Según el Mapa de Estados Erosivos de la Comunidad de Madrid, los suelos del municipio de Rivas Vaciamadrid poseen unas pérdidas de suelo por fenómenos erosivos que varían entre 0 y 5 toneladas por hectárea al año en la zona sur que linda con el río Jarama, mientras que en la zona urbanizada se contemplan unas pérdidas de entre 12 y 25 toneladas por hectárea al año. Por lo tanto, la erosión se considera normal en la zona, destacando que en los terrenos situados más al sur predomina la sedimentación.



Graf. 43. Mapa de Estados Erosivos de la Comunidad de Madrid. Fuente: elaboración propia.

#### 4.5 Cambio Climático

La crisis climática es uno de los principales problemas al que nos enfrentamos como sociedad en la actualidad. Es por eso por lo que se considera uno de los factores más importantes a tener en cuenta a la hora de proyectar nuevos planes o programas de ordenación territorial.

El Panel Intergubernamental sobre el Cambio Climático de la ONU (IPCC) publicó en marzo de 2023 su sexto informe, que se trata de una nueva evaluación sobre la

emergencia climática y las formas que hay de abordarla. Sobre los efectos esperados, las principales conclusiones son las siguientes:

- Las actividades humanas, principalmente a través de la emisión de Gases de Efecto Invernadero (GEI), han causado inequívocamente el calentamiento global.
- Han ocurrido ya amplios y rápidos cambios en la atmósfera, el océano, la criosfera y la biosfera. El cambio climático de origen humano está afectando ya a muchos extremos meteorológicos y climáticos.
- Las emisiones continuas de gases de efecto invernadero conducirán a un aumento del calentamiento global, con la mejor estimación de alcanzar 1,5 °C en el corto plazo en escenarios considerados e itinerarios modelados.
- Para cualquier nivel de calentamiento futuro dado, muchos riesgos relacionados con el clima son más altos que los evaluados en el Quinto Informe, y los impactos a largo plazo proyectados son hasta varias veces más altos que los observados actualmente.

Aun así, el informe deja espacio para la acción y es optimista en ciertos aspectos:

- Algunos cambios futuros son inevitables y/o irreversibles, pero pueden verse limitados por una reducción global profunda, rápida y sostenida de las emisiones de gases de efecto invernadero.
- La planificación e implementación de la adaptación ha progresado en todos los sectores y regiones, con beneficios documentados y eficacia variable. A pesar del progreso, las brechas de adaptación existen y seguirán creciendo al ritmo actual de implementación.
- Las políticas y leyes que abordan la mitigación se han ampliado constantemente desde el Quinto Informe. Las emisiones globales de GEI en 2030 implícitas en las contribuciones determinadas a nivel nacional hacen probable que el calentamiento supere los 1,5 °C durante el siglo XXI y dificulten limitar el calentamiento por debajo de los 2 °C.

#### 4.5.1 Diagnóstico de emisiones de carbono

Según el diagnóstico elaborado para la Estrategia de Desarrollo Urbano Sostenible e Integrado de Rivas Vaciamadrid, del total de emisiones de la ciudad, más de la mitad recaen sobre el transporte privado. Posteriormente, con cerca de un tercio del total de emisiones, estarían los consumos energéticos asociados a las viviendas, seguidos de los residuos y del transporte público, por debajo del 10% del total.



Emisiones municipales	Consumos	Edificios municipales
Ayto. 2,51 %	Consumos 1,38 %	Edificios municipales 1,32 %
	Transportes 1,13 %	Recursos hídricos 0,05 %
		Vehículos <del>6,00</del> 0,10 %
		Transportes municipales 1,04 %
Emisiones Ciudad 97,49 %	Viviendas 30,16 %	Pisos 15,41 %
		Consumos en pisos 15,21 %
		Chalets 14,75 %
		Consumos de agua en pisos 0,21 %
		Consumos en chalets 14,58 %
		Consumos de agua en chalets 0,17 %
	Actividades primarias 0,30 %	Agricultura 0,28 %
		Ganadería 0,02 %
	Transportes 58,54 %	Vehículo privado 55,50 %
		Metro 0,97 %
		Autobús urbano e interurbano 2,06 %
	Actividades terciarias 1,17 %	Consumos comerciales 1,17 %
	Residuos 6,84 %	Residuos sólidos urbanos 6,84 %
	Consumos de agua 0,48 %	Consumos hídricos adicionales 0,48 %

Graf. 44. Emisiones relativas de carbono en el municipio. Fuente: EDUSI Rivas.

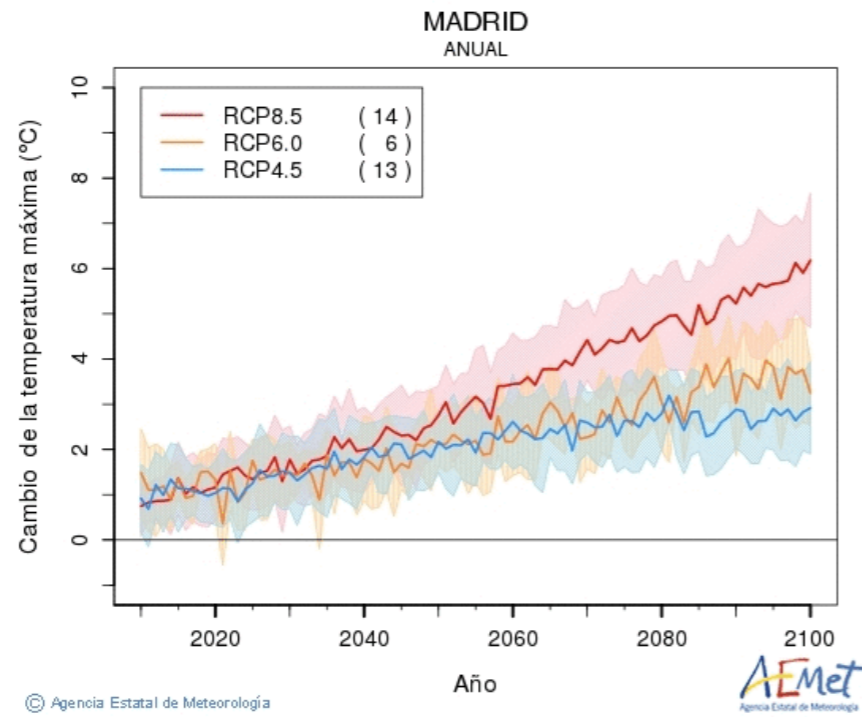
#### 4.5.2 Proyecciones climáticas

Las proyecciones climáticas realizadas por la Agencia Estatal de Meteorología (AEMET) de la Región de Madrid permiten conocer cuáles son los tres escenarios climáticos futuros de los próximos años, siendo: i) escenario RCP 4.5, donde la concentración de los Gases de Efecto Invernadero (GEI) alcanza su máximo en 2040 y luego disminuyen; ii) escenario RCP 6.0, donde las emisiones alcanzan su máximo en 2080 y luego disminuyen; y iii) escenario 8.5, donde las emisiones continúan aumentando durante todo el siglo XXI.

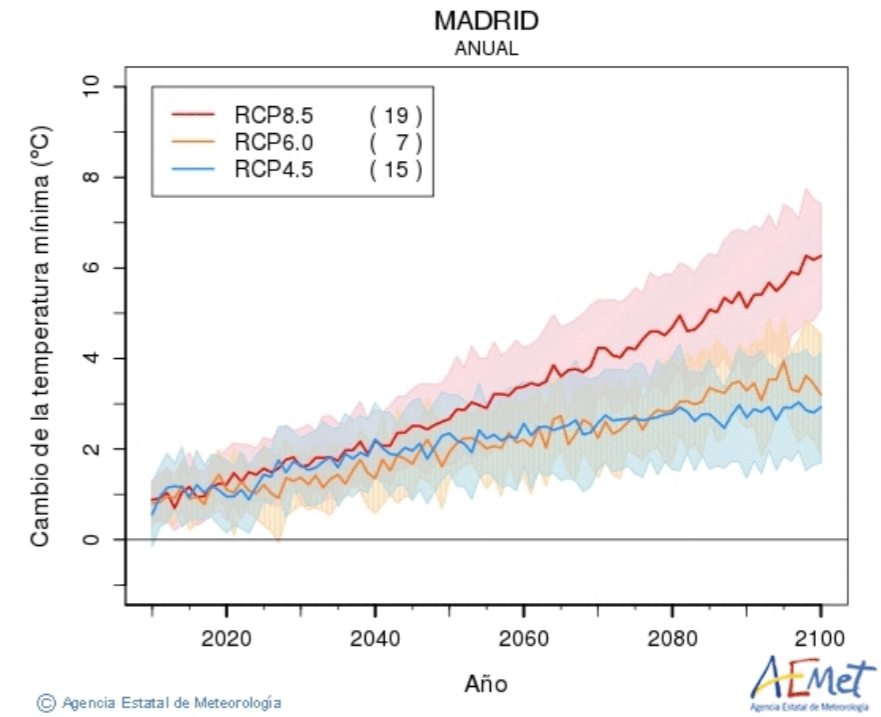
Las principales conclusiones respecto a la evolución de las temperaturas en la Comunidad Autónoma de Madrid son:

- La temperatura media máxima aumenta en los tres escenarios, siendo especialmente notable en el tercer escenario, al acercarse a los 6°C de aumento.

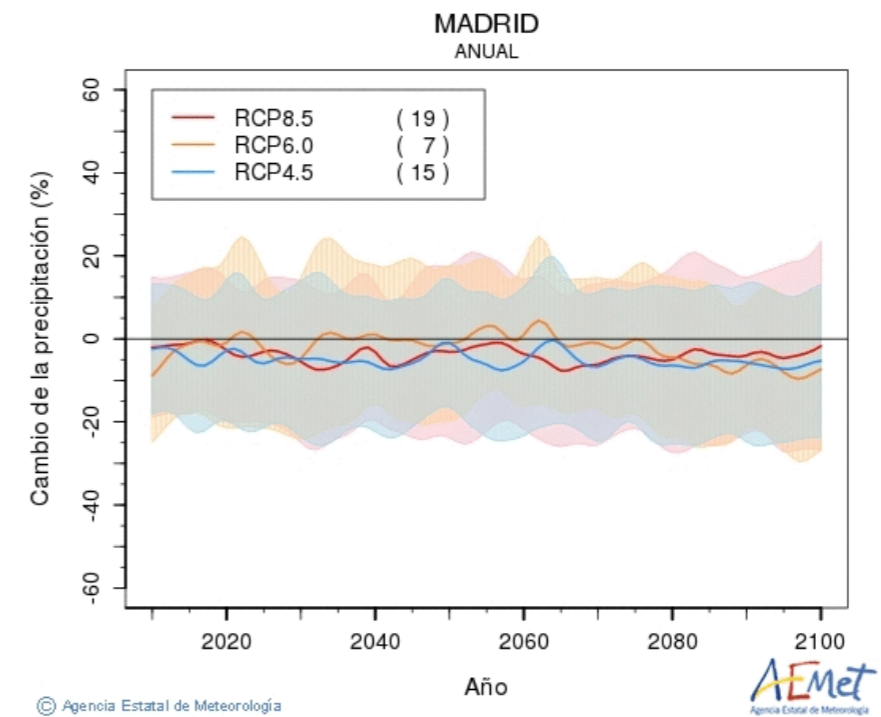
- La temperatura media mínima también aumenta en los tres escenarios, siendo especialmente notable en el tercer escenario, al llegar a los 6°C de aumento.
- Los cambios en la precipitación no son especialmente relevantes, aunque sí hay una ligera tendencia a la disminución en todos los escenarios. Sí que existe una tendencia al aumento en la intensidad de las precipitaciones.



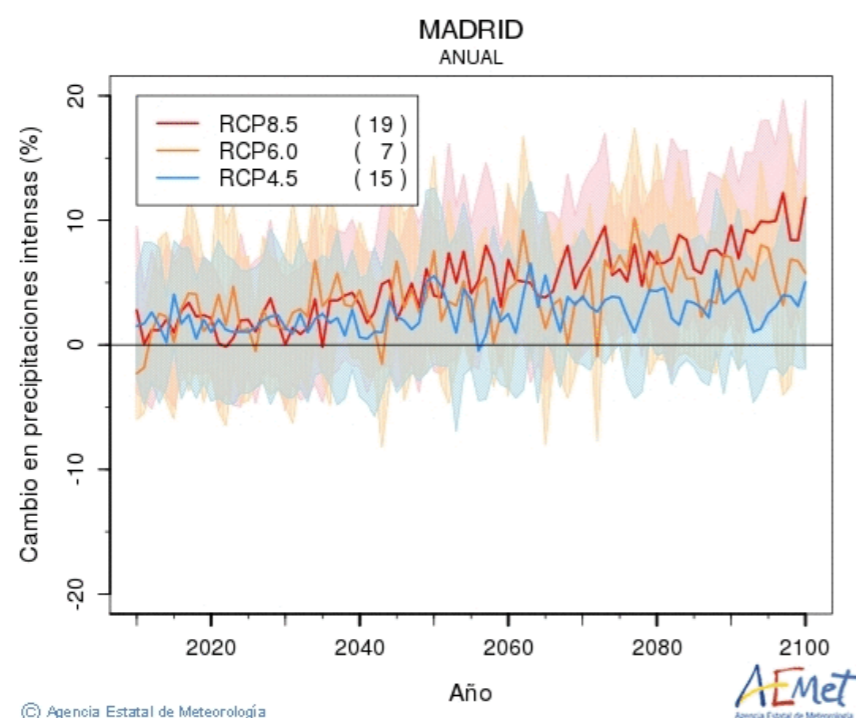
Graf. 45. Proyecciones de cambio de temperatura máxima en Madrid (°C). Fuente: AEMET



Graf. 46. Proyecciones de cambio de temperatura mínima en Madrid (°C). Fuente: AEMET.



Graf. 47. Proyecciones de cambio de la precipitación en Madrid (%). Fuente: AEMET.



Graf. 48. Proyecciones de cambio en las precipitaciones intensas en Madrid (%). Fuente: AEMET.

El estudio “La vulnerabilidad al cambio climático a escala local” de la Red Española de Ciudades por el Clima presenta una serie de fichas de perfiles de vulnerabilidad para cada uno de los municipios que forma parte de la red, entre los que está Rivas Vaciamadrid. Según este estudio, se esperan incrementos de las temperaturas máximas anuales de hasta 4°C y de 2,5-3°C para el caso de las temperaturas mínimas anuales. La precipitación media anual podría no reducirse o reducirse en 100 mm en un escenario A2 en el año 2050. El análisis sectorial muestra una baja importancia relativa de cada uno de los sectores, lo que implica que Rivas se sitúa en el tercio inferior de valores en cuanto al aspecto evaluado en comparación con el resto de los municipios de la Red; sin embargo, la vulnerabilidad es alta para la biodiversidad y los espacios naturales, que ocupan una superficie importante del territorio municipal.

FICHA RESUMEN		Rivas-Vaciamadrid	(MADRID)
<b>Cambio de las principales variables climáticas</b> (escenario A2 en el año 2050)			
Media de las T <sup>a</sup> máximas anuales	Media de las T <sup>a</sup> mínimas anuales	Precipitación medial anual	
Incremento de 3,5 a 4 °C	Incremento de 2,5 a 3 °C	Reducción entre 0 y 100 mm	
Análisis sectorial	Importancia relativa	Vulnerabilidad	
Agricultura	Baja	Media	
Biodiversidad y espacios naturales	Baja	Alta	
Recursos hídricos	Baja	Media	
Forestal	Baja	Media	
Turismo	Baja	Media	
Energía	Baja	Media	
Zonas costeras			
Salud	Baja	Media	

Graf. 49. Vulnerabilidad sectorial al cambio climático en Rivas Vaciamadrid. Fuente: Red Española de Ciudades por el Clima.

De manera más concreta, pueden describirse efectos en base a los siguientes ámbitos que afectan al municipio de Rivas Vaciamadrid:

<b>Ecosistemas terrestres</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Productividad de los ecosistemas en disminución limitados por la disponibilidad de agua</li> <li>- Alteración de la fenología e interacciones entre especies</li> </ul>
<b>Ecosistemas acuáticos continentales</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Ecosistemas acuáticos continentales permanentes pasarán a estacionales y largo plazo desaparecerán.</li> <li>- Reducción de biodiversidad</li> <li>- Ecosistemas más afectados: lagos, lagunas, ríos</li> </ul>
<b>Biodiversidad vegetal</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Reducción de posibilidades hídricas debido a la “aridización” de la zona</li> <li>- Impactos derivados de cambios edáficos, cambios en el régimen de incendios</li> <li>- Simplificación estructural de la vegetación y predominio de extinciones locales</li> </ul>
<b>Biodiversidad animal</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Cambios fenológicos en las poblaciones</li> <li>- Aumento de plagas y poblaciones invasoras</li> </ul>
<b>Recursos hídricos</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Disminución de aportaciones hídricas y aumento de la demanda en sistemas de regadío</li> </ul>
<b>Recursos edáficos</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Procesos de desertificación por incendios forestales, pérdida de fertilidad del suelo</li> <li>- Procesos de salinización y erosión</li> <li>- Disminución del contenido de Carbono de los suelos afectando negativamente propiedades físicas, químicas y biológicas</li> </ul>

<b>Riesgos naturales</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Crecidas fluviales</li> <li>- Inestabilidad de laderas</li> <li>- Incendios forestales: aumento de la frecuencia, intensidad y magnitud</li> </ul>
--------------------------	---

Graf. 50. Efectos del cambio climático en diversos ámbitos. Fuente: EDUSI Rivas Vaciamadrid.

#### 4.6 Usos del suelo

Para comprender la distribución de los usos del suelo del municipio de Rivas Vaciamadrid en la actualidad, es necesario conocer los antecedentes del desarrollo urbanístico de la ciudad. Por ello, se procede a analizar brevemente la evolución del núcleo urbano, desde el Plan General del Área Metropolitana de 1963 hasta la actualidad, con el plan de ordenación vigente.

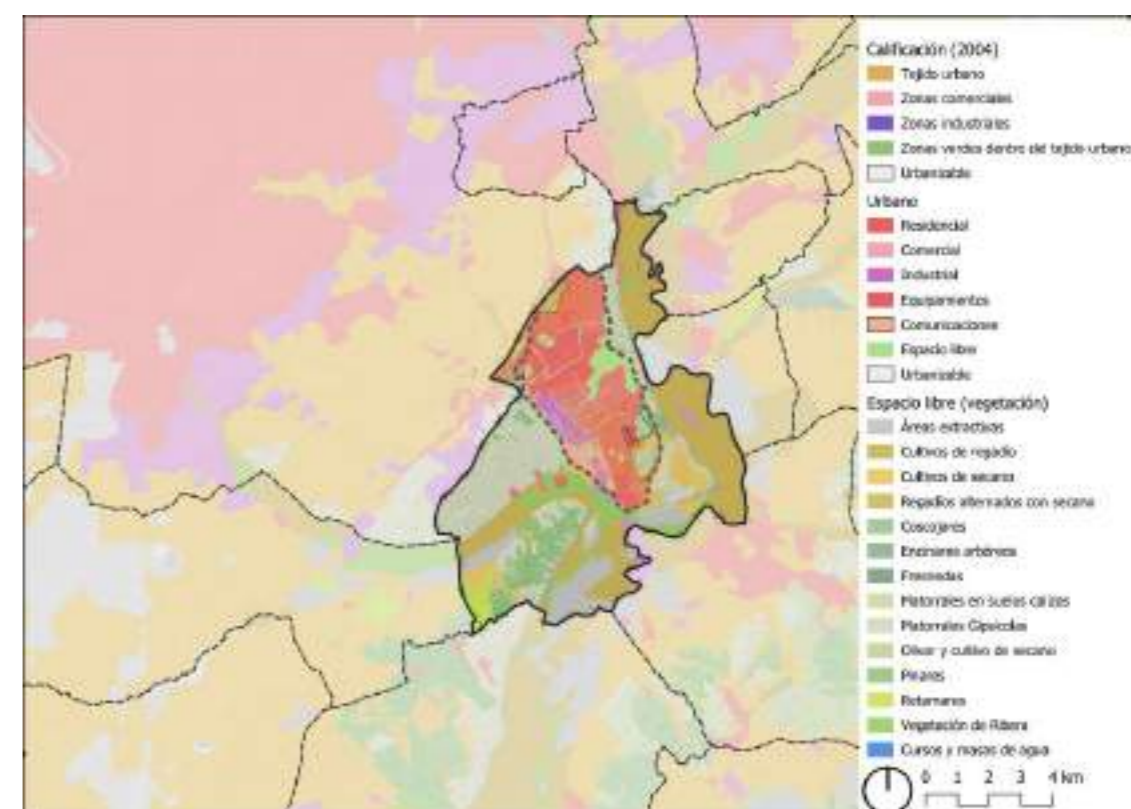
El desarrollo urbano de Rivas Vaciamadrid surge principalmente en 1963 con el Plan General del Área Metropolitana, el cual estableció las directrices generales para la ciudad. Seguidamente, en 1965, se aprobó un plan de expansión que propuso un pequeño crecimiento alrededor del núcleo existente. No obstante, la planificación del término municipal comienza a ser compleja y problemática debido al rápido desarrollo de la ciudad.

En 1972, el Ayuntamiento aprobó un Plan General, pero fue rechazado por COPLACO; es en 1977 cuando el Tribunal Supremo estima un recurso de apelación y aprueba definitivamente el Plan General, aunque su publicación se retrasó hasta 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.

Debido a la calidad del Plan, COPLACO exigió una serie de documentos complementarios para mejorar la calidad del mismo. Se aprobó definitivamente en diciembre de 1979, manteniendo graves problemas de conexión viaria con la N-III, de infraestructuras y de programación; sin embargo, debido a varios desajustes entre el plan de ordenación y la realidad, se suspendió su vigencia en gran parte del municipio.

En 1985 se aprobó un nuevo Plan General mucho más restrictivo, que dividió a Rivas en dos zonas: el núcleo original con capacidad de extensión y las urbanizaciones, y el Polígono Industrial de Santa Ana. El principal objetivo de este plan fue limitar el crecimiento desmedido que estaba sufriendo Rivas durante las últimas décadas. Sin embargo, a pesar de las restricciones, en la segunda mitad de los años 80, el mercado inmobiliario experimentó un auge en Rivas, lo que llevó a la necesidad de un nuevo Plan General en 1993 que permitiera un mayor crecimiento y priorizara la vivienda asequible.

Finalmente, el último Plan General, el de 2004, buscaba adaptarse a un Plan de Estrategia Territorial que promovía la creación de Unidades de Desarrollo Equilibrado para diversificar la ubicación de las 18 zonas de ordenación pormenorizada, siendo 13 zonas residenciales y 5 de actividades productivas, además de las zonas verdes y los equipamientos. En la actualidad, el desarrollo ripense está programado hasta agotar el límite de capacidad urbanística con seis planes parciales: Mirador Norte, Las Colinas y Mirador Sur, al sureste del núcleo urbano, hasta el límite con el Parque Regional, y La Fortuna, Cristo de Rivas e Industrial Norte, colmatando la capacidad de crecimiento por el norte, hasta el límite del término municipal.



Graf. 51. Usos del suelo actuales en el municipio. Fuente: elaboración propia a partir de SIOSE.

A continuación, se presentan las tablas con las superficies ocupadas por los diferentes usos del suelo, agrupados en suelo de espacios libre y suelos urbanos.

Uso del suelo	Superficie (ha)
Actividades industriales y vertederos	47,77
Áreas extractivas	430,76

Uso del suelo	Superficie (ha)
Coscojares	32,05
Cultivos de regadío	1.559,82
Cultivos de secano	340,10
Fresnedas	7,05
Matorrales gipsícolas	1.432,30
Pinares de <i>Pinus nigra</i>	21,66
Pinares de <i>Pinus pinea</i>	348,00
Retamares	109,65
Urbanizados	94,14
Vegetación de ribera	340,83

Graf. 52. Superficie ocupada por suelos en espacios libres. Fuente: elaboración propia a partir de SIOSE

Uso del suelo	Superficie (ha)
Colectivo	127,29
Comercial	90,51
Deportivo	33,72
Equipamientos	71,68
Industrial	126,19
Comunicaciones	125,80
Espacios libres	291,40
Residencial indefinido	65,65
Residencial	903,09
Urbanizable	237,52

Graf. 53. Superficie ocupada por diferentes tipos de suelo urbano. Fuente: elaboración propia a partir de SIOSE.

#### 4.7 Paisaje

Dada la proximidad de la capital y su área metropolitana (delimita al noroeste con Madrid y en algunas partes del norte con Coslada y San Fernando de Henares), el paisaje de la zona de estudio tiene un marcado carácter periurbano. Adicionalmente, cuenta con la presencia de otros elementos antrópicos, como son las infraestructuras de transporte de gran capacidad (M-50, A-3, M-45, R-3).

El municipio de Rivas Vaciamadrid, caracterizado desde un punto de vista paisajístico por su geomorfología y vegetación, se define por la presencia de morfologías alomadas y llanas con presencia de áreas de embarrancamiento y vaguadas en las que se observan unidades de vegetación caracterizadas por una climatología árida y semiárida y una litología definida por la presencia de yesos y margas. Así, las unidades de vegetación fundamentales y características son el bosque mesomediterráneo y los matorrales gipsícolas de bajo porte.

Sobre esta matriz paisajística han actuado dos factores modeladores. El primero, de carácter natural, es la red hidrográfica que ha propiciado la presencia de cortados yesíferos singulares y las formaciones de bosques de galería basófilos. En segundo lugar, debemos considerar un factor modelador del paisaje de gran relevancia en Rivas Vaciamadrid: el factor antrópico. Las actuaciones del ser humano sobre el paisaje han sido determinantes en la modelación del paisaje de Rivas Vaciamadrid, bien por acciones de degradación del paisaje (como es el caso de la presencia de obras civiles, extracciones de áridos y gravas, presencia de vertidos, etc.), bien por cambios no naturales sobre la vegetación original (presencia de cultivos de secano y regadío, repoblaciones forestales con pino, ajardinamientos, etc.).

En definitiva, la alteración sustancial del relieve y el paisaje por la acción del ser humano es el principal elemento de individualidad de Rivas. Las singularidades paisajísticas del término municipal son las siguientes: escarpes yesíferos del Jarama (como los del Cristo de Rivas), terrazas del Jarama con la presencia de bosques de galería, lagunas artificiales (como la del Campillo) y cerros testigo (como el del Telégrafo).

Para la descripción de los recursos paisajísticos en las diferentes áreas de estudio, se han considerado las distintas unidades que componen el medio físico de la zona, definiéndose éstas por su pertenencia a las grandes unidades geomorfológicas y a las de vegetación. En términos de paisajes, y también de medio natural, el municipio puede considerarse dividido en cuatro áreas:

- Las vegas fluviales, que abarcan el complejo fluvial del Jarama y el Manzanares, sus cauces, llanuras de inundación y niveles de terraza.

La evolución negativa de la agricultura, en un Madrid competitivamente abastecido desde mercados nacionales e internacionales, la explotación de los áridos para la creciente actividad constructiva de la capital, o 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 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, la mayoría 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, con enclaves de horticultura y vivero.

En el sureste del área metropolitana de Madrid, considerando como enclave natural la confluencia de los ríos Jarama y Manzanares, se extiende un área cuya calidad ambiental está definida por los contrastes que suponen la coexistencia de zonas de alto valor ecológico, paleontológico y arqueológico y la degradación producida por la actividad industrial, la inadecuada explotación de los recursos y factores derivados de su carácter periurbano.

- Las superficies de los páramos, la tierra de yesos, los terrenos planos, que se extienden desde Madrid hasta los riscos del Jarama. Esta zona no es del todo homogénea. Más 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, hace mucho no cultivados. Donde el abandono es más antiguo asoma el matorral (tomillo, 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

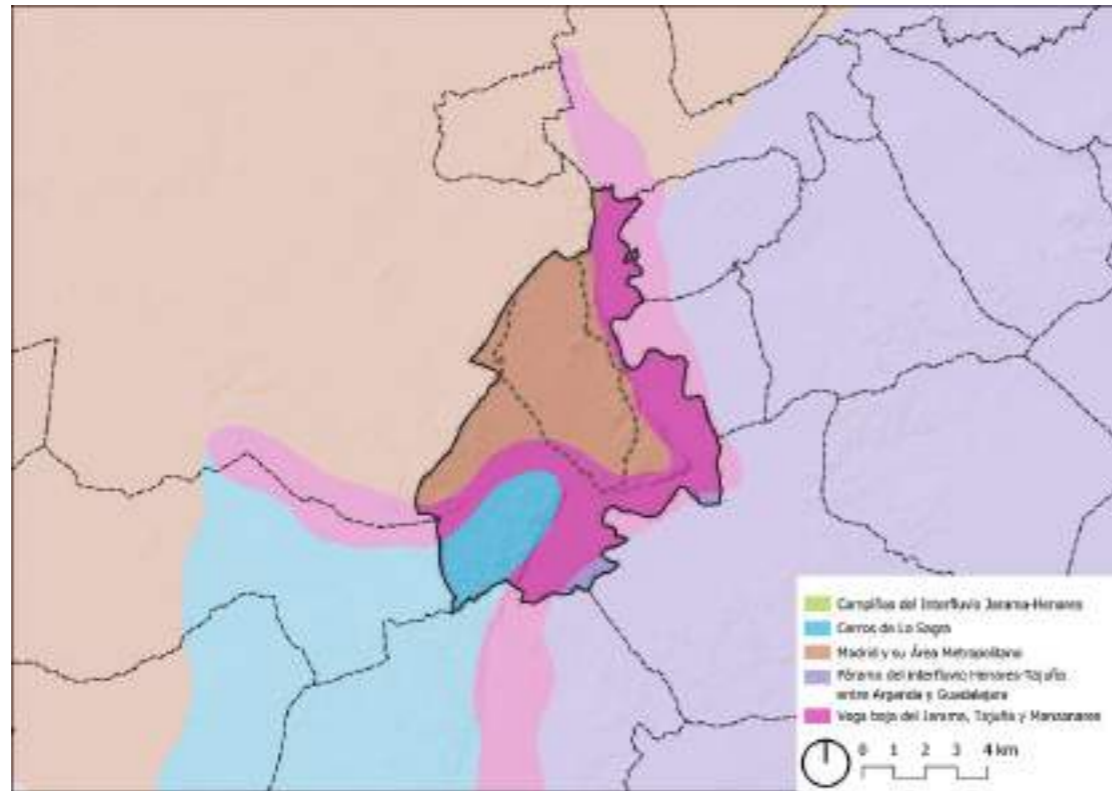
yesos, ralea el matorral y desaparecen los vestigios de encinar. Es este hábitat el que se corta abruptamente en la arista del risco.

- Los coluviales y cantiles de yeso, 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. Se caracterizan por una vegetación rala sobre suelos de yesos y 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 el que transcurre la carretera de Valencia. En este punto singular, la presencia del ser humano es antigua. En el bajo Manzanares y sus taludes abundan restos y depósitos fósiles.

- Los glaciares de vertiente (que incluyen los niveles erosivos y cerros testigos como los de la Casa Eulogio y el Telégrafo). 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.

De acuerdo con el Atlas de Paisajes de la Comunidad Autónoma de Madrid, la zona urbana y la zona occidental del término municipal pertenecen a la unidad de “Madrid y su Área Metropolitana”. A excepción del extremo suroccidental, perteneciente a la unidad de “Cerros de La Sagra”, y de unos reducidos espacios en el extremo suroriental dentro de la unidad “Páramo del interfluvio Henares-Tajuña entre Arganda y Guadalajara”, el resto del territorio municipal, coincidente con el espacio protegido del Parque Regional del Sureste, pertenece a la unidad paisajística de “Vega baja del Jarama, Tajuña y Manzanares”.



Graf. 54. Unidades paisajísticas definidas por el Atlas de Paisajes de la Comunidad Autónoma de Madrid. Fuente: elaboración propia.

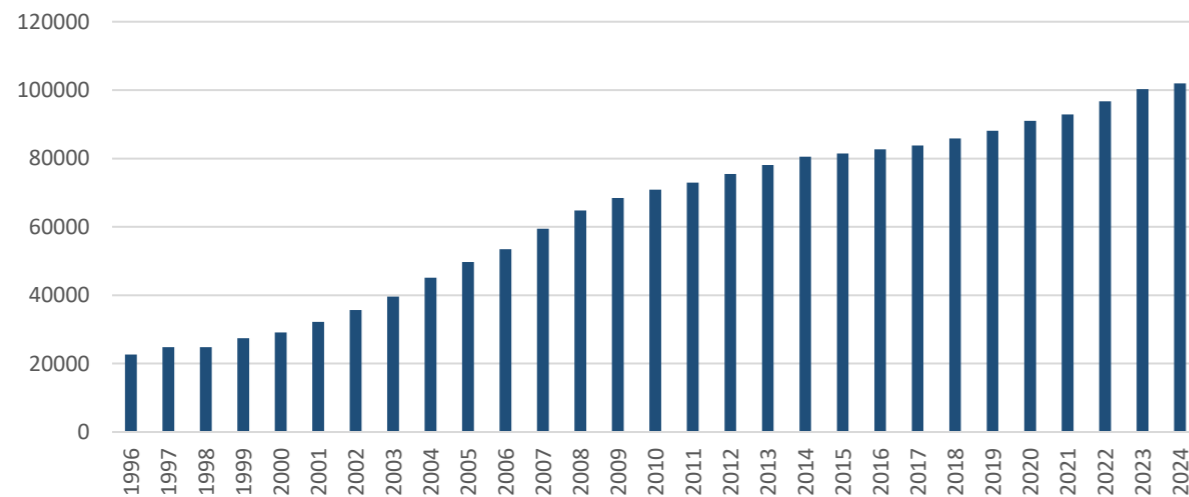
## 5 CARACTERIZACIÓN DEL MEDIO SOCIOECONÓMICO

### 5.1 Evolución demográfica

A partir de la década de 1980, Rivas 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 socioeconómico difiere notablemente del de Arganda, Velilla, Mejorada y demás municipios de la zona.

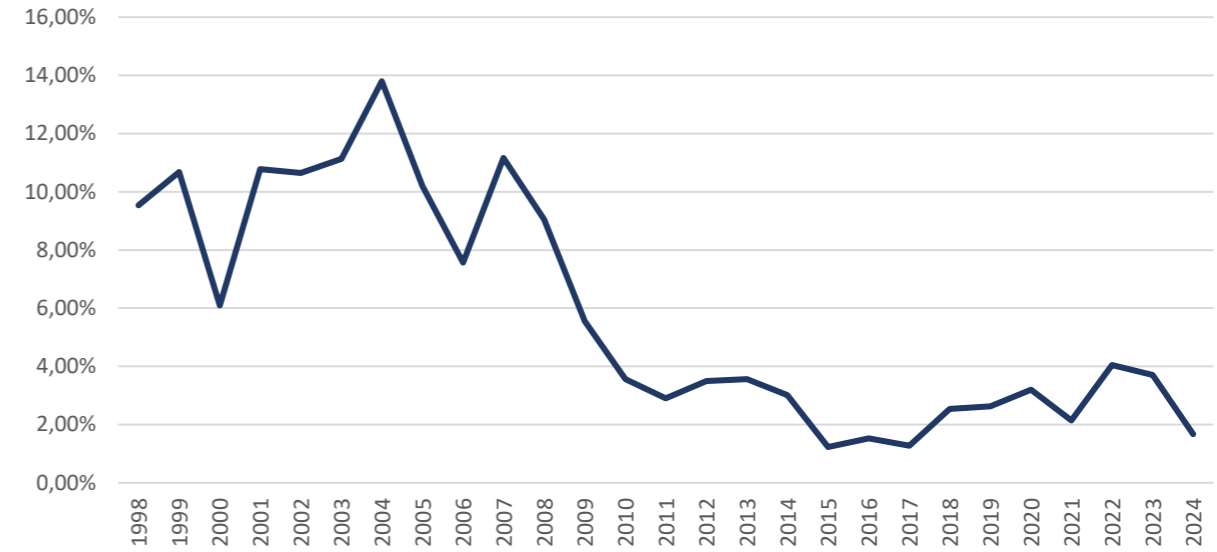
Cuando, tras muchos avatares, se aprobó el Plan General de Rivas de 1985, el municipio contaba con poco más de 5.000 habitantes. En este momento no se proyectaba un crecimiento demográfico como el que ha presentado el municipio desde entonces. Aún sin vencer el primer cuatrienio, se gestionó y desarrolló todo el suelo urbanizable programado que se comercializó de inmediato. La mayoría de las viviendas se concluyeron o iniciaron en los primeros años, inaugurando un nuevo periodo para Rivas en el que nunca más volvería a ser un pequeño núcleo aislado.

Una década después de la aprobación del Plan General de 1985, en 1996 la población de Rivas ya superaba los 20.000 habitantes. En los 26 años siguientes, ésta ha superado los 100.000 residentes<sup>5</sup>.

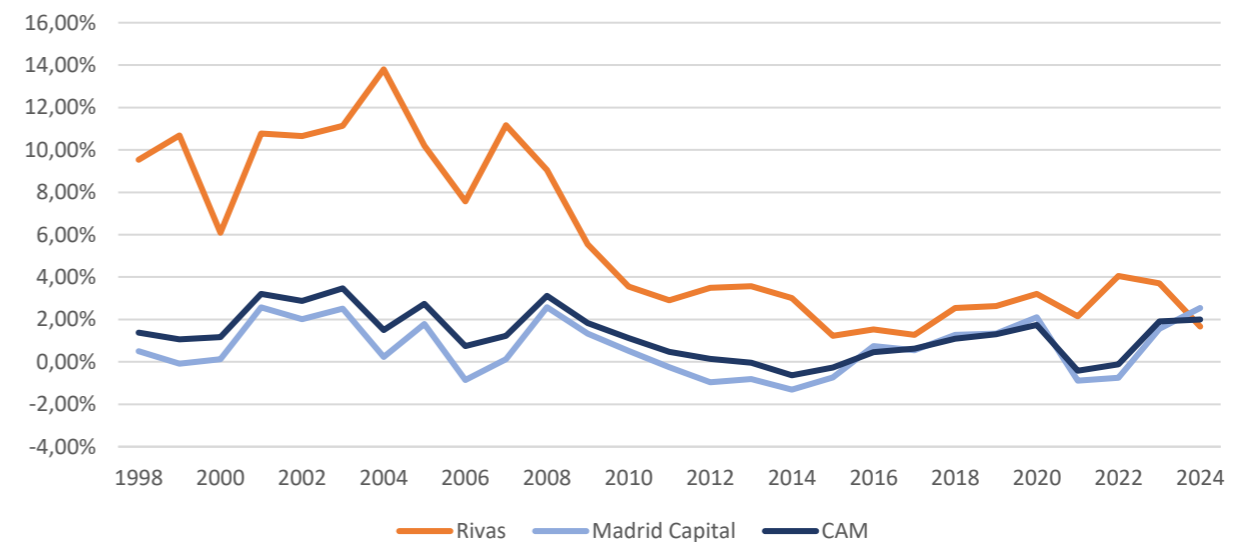


Graf. 55. Evolución demográfica de Rivas Vaciamadrid entre 1996 y 2024.

<sup>5</sup> Población a 01/01/2024, INE.



Graf. 56. Variaciones intercensales para el municipio de Rivas Vaciamadrid. Fuente: Instituto Nacional de Estadística - INE.



Graf. 57. Evolución de la tasa de crecimiento anual de Rivas Vaciamadrid entre 1996 y 2021, en comparación con las tasas de la capital y el conjunto de la Comunidad de Madrid.

Este proceso de crecimiento demográfico se ha producido con una gran velocidad, situando en los últimos años al municipio entre los que tienen una mayor tasa de

crecimiento censal en el conjunto de España. Un hecho que se puede comprobar si comparamos sus tasas de crecimiento anual con las que se produjeron para el municipio de Madrid y el conjunto de la región.

No obstante, lo anterior, según puede apreciarse en la anterior figura, se ha notado un decrecimiento progresivo en las tasas de crecimiento poblacional intercensal, llegando en el año 2024 a estar incluso por debajo de las tasas de la Comunidad de Madrid y de Madrid capital.

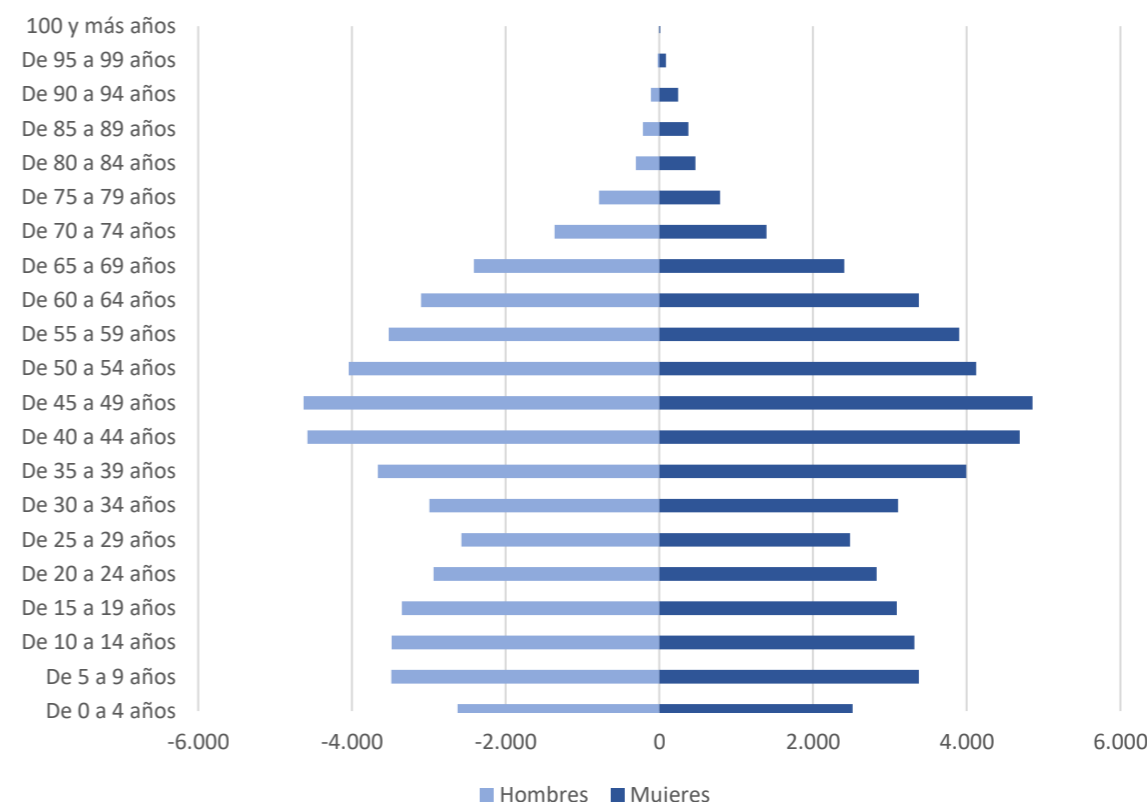
## 5.2 Estructura demográfica

Este rápido crecimiento demográfico ha sido protagonizado en su mayor parte por jóvenes familias que han optado por el municipio ripense como lugar de primera residencia. De esta forma la estructura demográfica de Rivas Vaciamadrid presenta envejecida, dado más del 10% de la población se localiza en las cohortes de edad de más de 60 años. Sin embargo, esta cifra es muy inferior al del total de la población en la Comunidad de Madrid, donde las personas con más de 60 años representan el 24,74% del total.

Lo anterior, debido a que, según se evidencia en la siguiente gráfica, existe una tendencia al ensanchamiento en la base de la pirámide, es decir, un aumento progresivo en la natalidad, por lo que la población infantil y joven, a saber, entre los 0 y 29 años, representan el 35,50% del total de la población residente en Rivas, respecto al 30,76% de la Comunidad Autónoma de Madrid.

Igualmente, comparativamente el municipio presenta una alta tasa de población en edad laboral (70,68% frente al 65,76% del conjunto de la Comunidad de Madrid), una alta tasa de dependencia juvenil (26,19% frente al 20,12% del conjunto de la Comunidad de Madrid) y una baja tasa de dependencia de mayores (15,29% frente al 27,48% del conjunto de la Comunidad de Madrid).

Este rejuvenecimiento relativo de la población ripense permitirán retrasar los efectos del envejecimiento demográfico de la cuarta fase de la transición demográfica que actualmente enfrenta la población española. Sin embargo, el hecho de poseer una generación soporte propietaria de las residencias bastante homogénea también la hará enfrentarse a algunos retos de futuro.



Graf. 58. Pirámide de población de Rivas Vaciamadrid por grupos quinquenales, 2024. Fuente: elaboración propia a partir de datos del INE.

## 5.3 Características básicas de la población

La población ripense se caracteriza por ser joven, activa y poco envejecida en comparación con la Comunidad de Madrid o el país, según se expuso anteriormente; y está compuesta principalmente por nuevos hogares familiares. Por ello, el tamaño medio de sus hogares supera sensiblemente los valores medios, tanto español como metropolitano, conteniendo una escasa proporción de hogares unipersonales.

Respecto a la distribución de la población según sexo, de conformidad con la información reportada por el Instituto Nacional de Estadística, para el año 2024 las mujeres representaron el 50,62% del total de la población, lo que se encuentra cercano a los rangos nacionales, donde las mujeres representaron el 50,99% para 2024, y ligeramente por debajo de la Comunidad Autónoma, donde a su vez representan el 52,12%.

Además, es una población con una baja tasa de extranjeros en términos relativos, después de todo el acceso a la vivienda nueva no es sencillo para las poblaciones migrantes llegadas, especialmente aquellas que se encuentran en situación de escasa estabilidad

sociolaboral y redes de apoyo. Según los datos del INE, en Rivas residen 9.497 personas de nacionalidad extranjera, lo que corresponde al 9,34% del total de la población.

En línea con ello, y como ya se ha comentado, el municipio de Rivas no posee apenas casi nada de vivienda infrutilizada, más allá del parque residencial en continuada gestación. El porcentaje de viviendas vacías no llega al 2%, mientras que supera el 9% en el conjunto metropolitano.

Respecto a las tasas de actividad, según los datos estadísticos de paro registrados y contratos por municipios y actividades económicas, del Ministerio de Trabajo y Economía Social, para diciembre de 2024 se reportó un total de 3.676 personas en el paro, lo que equivale al 5,12% del total de la población en edad de trabajar. Así mismo, la tasa de actividad en el municipio es muy superior a los valores medios, de casi el 70% frente al 62% metropolitano y al 59% español. Ocurre lo contrario con el desempleo, que es sustancialmente inferior a la media, bajando del 10%. Un valor que, dada las características del mercado laboral español, ha sido definido como paro estructural y permitiría hablar de casi pleno empleo en el municipio. En términos de composición del empleo, se trata de una dinámica económica urbana muy terciarizada, aunque con una proporción ligeramente superior de empleo industrial a la que aparece en el conjunto metropolitano (7,6% frente a 7%).

El nivel educativo de los ripeses es muy elevado en términos relativos. Entre la población en edad laboral, más de la mitad posee formación superior y solo algo más de una quinta parte no tiene formación secundaria. Con respecto a la movilidad laboral, un porcentaje muy abultado utiliza su vehículo privado para ir a trabajar, más de dos terceras partes de la población, un hecho que se traduce en unos patrones de movilidad muy insostenibles y que hay, obligatoriamente, que atender en el nuevo Plan y en políticas complementarias.

Indicador	Rivas	AUF Madrid	España
Población 0-14 años (%)	19,11 %	14,23 %	13,6 %
Población 15-64 años (%)	70,99 %	67,61 %	66,26%
Población > 64 años (%)	9,89 %	18,16 %	20,15 %
Edad media (años)	40,13	43,80	45,30
Nativos españoles (%)	85,8 %	77,73 %	82,94 %
Tamaño medio de los hogares (nº.)	2,94	2,65	2,52

Indicador	Rivas	AUF Madrid	España
Hogares unipersonales (%)	16,73 %	26,47 %	28,92 %
Tasa de desempleo (%)	8,67 %	10,24 %	12,18 %
Tasa de actividad (%)	69,85 %	62,98 %	58,85 %

Graf. 59. Selección de indicadores de Urban Audit en 2023.

También hay más de un cuarto de estos desplazamientos que se realizan en transporte público, una realidad que también supera los indicadores medios, tanto metropolitanos como nacional. Según los datos de indicadores urbanos del INE (con corte a 2021, toda vez que no se cuenta con información más actualizada), el porcentaje de desplazamientos al trabajo en transporte público es el 20,03 %, que se encuentra ligeramente por debajo de la media de la Unidad Funcional de la Comunidad Autónoma de Madrid que, según los últimos datos reportados (2011) era de 23,06 %; pero por encima de la media nacional que para el 2021 se situaba en 16,14 %.

El problema de Rivas es la ausencia de proximidad entre la residencia y el lugar de trabajo (que se encuentra segregado por usos en el municipio o fuera de este), un hecho que se traduce en cuatro puntos porcentuales menos de movilidad activa (peatonal) con respecto al conjunto metropolitano. Esto, será detallado más adelante en el análisis de la movilidad y accesibilidad, contenida en el numeral 6.3 del presente documento.

Por último, la renta media por hogar de Rivas es sensiblemente superior a la del conjunto metropolitano, tratándose de un buen indicador de la buena salud relativa de sus economías domésticas. No ocurre así con la renta media por habitante, que se encuentra en torno a los valores medios del área metropolitana. Conviene recordar en este punto la alta proporción de población menor de edad que no contribuye a aumentar los ingresos. En este sentido, el municipio es la muestra palpable de que alcanzar el logro reproductivo en el área metropolitana madrileña requiere de estabilidad sociolaboral y un nivel adquisitivo medio-alto.

#### 5.4 Estructura productiva

Según el Informe de Indicadores Urbanos publicado por el Instituto Nacional de Estadística (INE) en mayo de 2023, Rivas-Vaciamadrid ha mantenido, por séptimo año consecutivo, la posición de ciudad española con la mayor tasa de actividad, registrando un 69,8%.

La estructura productiva del municipio, a grandes sectores, presenta una mayor similitud con la Zona Este Metropolitana que con el conjunto de la Comunidad de Madrid, aunque

presenta ciertas particularidades. En ella destaca el sector de Servicios a empresas y financieros (34,37% del PIB), seguido del sector de Servicios de distribución y hostelería (29,42% del PIB) y Otros servicios (16,28% del PIB) de manera que el sector terciario representaba el 80,07% del Producto Interior Bruto Municipal en 2020<sup>6</sup>.

No obstante, en términos comparados, el elemento particular de la economía de Rivas más destacable es el fuerte peso del sector de la construcción en su estructura productiva (11,31% frente a 8,21% en la Zona Este o 5,43% en el conjunto de la Comunidad de Madrid).

	Rivas Vaciamadrid	Zona Este	Comunidad de Madrid
Agricultura y ganadería	0,29	0,21	0,17
Minería, industria y energía	8,33	19,44	9,62
Construcción	11,31	8,21	5,43
Servicios de distribución y hostelería	29,42	28,98	20,30
Servicios a empresas y financieros	34,37	24,26	41,75
Otros servicios	16,28	18,89	22,72

Graf. 60. Porcentaje de participación por grandes sectores en el Producto Interior Bruto Municipal y comparación con Zona Este y Comunidad de Madrid. Fuente: Instituto de Estadística CAM.

Realizando un análisis más detallado, en consonancia con el rápido crecimiento del municipio, su actividad económica también ha adquirido una notable importancia a partir de la década de los 90. Sobre todo, la industrial, tratándose de uno de los pocos municipios donde se ha observado un crecimiento significativo de la implantación del sector secundario en la Comunidad de Madrid, si bien –con alguna excepción– el tipo de empresa que se está implantando es pequeña en tamaño, en línea con la alta

<sup>6</sup> Se destaca que este es el último año con el que se encuentra este detalle desagregado por ramas de actividad, por parte del Instituto de Estadística de la Comunidad Autónoma de Madrid.

proporción de PYMES que caracteriza a la economía española. Por el contrario, la antigua importancia agraria de la zona ha desaparecido.

Con respecto al sector terciario, en la última década el municipio ha optado por una estrategia de atracción empresarial que lo aleje de la dependencia funcional de Madrid, aunque dado el nivel de monocentrismo y la macrocefalia metropolitana del sistema, se trata de un objetivo difícilmente alcanzable. La causa principal es que la mayor parte del empleo terciario de mejor calidad (AAPP estatal, dirección empresarial, tecnológico, financiero...) se encuentra fuertemente radicado en el interior de la M-30 o se está deslocalizando hacia el eje metropolitano noroeste, entre la A-6 y la A-1. A este respecto, conviene recordar que los residentes llegados a Rivas Vaciamadrid durante las últimas décadas ya debían contar con una posición sociolaboral de estabilidad que les posibilitara acceder a la vivienda en el municipio; en consecuencia, esta relación laboral continúa fuera del municipio. Es decir, el atractivo del municipio siempre fue la calidad de su parque residencial y su modelo urbano, no el factor de oportunidad laboral, un hecho típico en los crecimientos de los suburbios metropolitanos.

También se destacan sectores menos representativos en la dinámica económica municipal como la Industria (3,3%), Información y Comunicaciones (3,9%), Actividades Financieras y de Seguros (2,7%) y Actividades Inmobiliarias (4,4%).

Con respecto a la evolución del número de empresas radicadas en el municipio, y según la explotación estadística que el INE hace del Directorio Central de Empresas (DIRDE), Rivas contaba con 6.789 empresas a 1 de enero de 2023. No obstante, el número total de empresas puede tener variaciones, toda vez que estas cifras pueden no reflejar bajas o modificaciones.

A continuación, se presenta una tabla con las variaciones de las empresas de Rivas por sectores:

Sector	2019	2020	2021	2022	2023	Variación No. Empresas (2019 – 2023)	Variación % (2019-2023)
Industria	258	250	249	250	219	-39	-18%
Construcción	713	732	774	801	722	9	1%

Sector	2019	2020	2021	2022	2023	Variación No. Empresas (2019 – 2023)	Variación % (2019-2023)
Comercio, transporte y hostelería	2.202	2.275	2.300	2.283	2.157	-45	-2%
Información y comunicaciones	223	241	239	243	256	33	135
Actividades financieras y de seguros	172	174	176	180	178	6	3%
Actividades inmobiliarias	283	294	293	287	291	8	3%
Actividades profesionales y técnicas	1.244	1.292	1.315	1.346	1.313	69	5%
Educación, sanidad y servicios sociales	673	716	699	723	736	63	9%
Otros servicios personales	613	672	665	676	684	71	10%
<b>Total</b>	<b>6.381</b>	<b>6.646</b>	<b>6.710</b>	<b>6.789</b>	<b>6.556</b>	<b>175</b>	<b>3%</b>

Graf. 61. Directorio central de empresas (DIRCE). Fuente: INE, 2023.

## 6 ANÁLISIS DEL ENTORNO METROPOLITANO

### 6.1 El papel de la ciudad en el entorno metropolitano

Como ya se ha reseñado, Rivas Vaciamadrid se ubica en el sureste del cuarto cinturón metropolitano del área urbana funcional de Madrid, el que se desarrolla a continuación de la autovía M-50. Concretamente, se inserta en el cuadrante que se forma entre las vías de alta capacidad de la autovía A-3 y la autopista R-3.



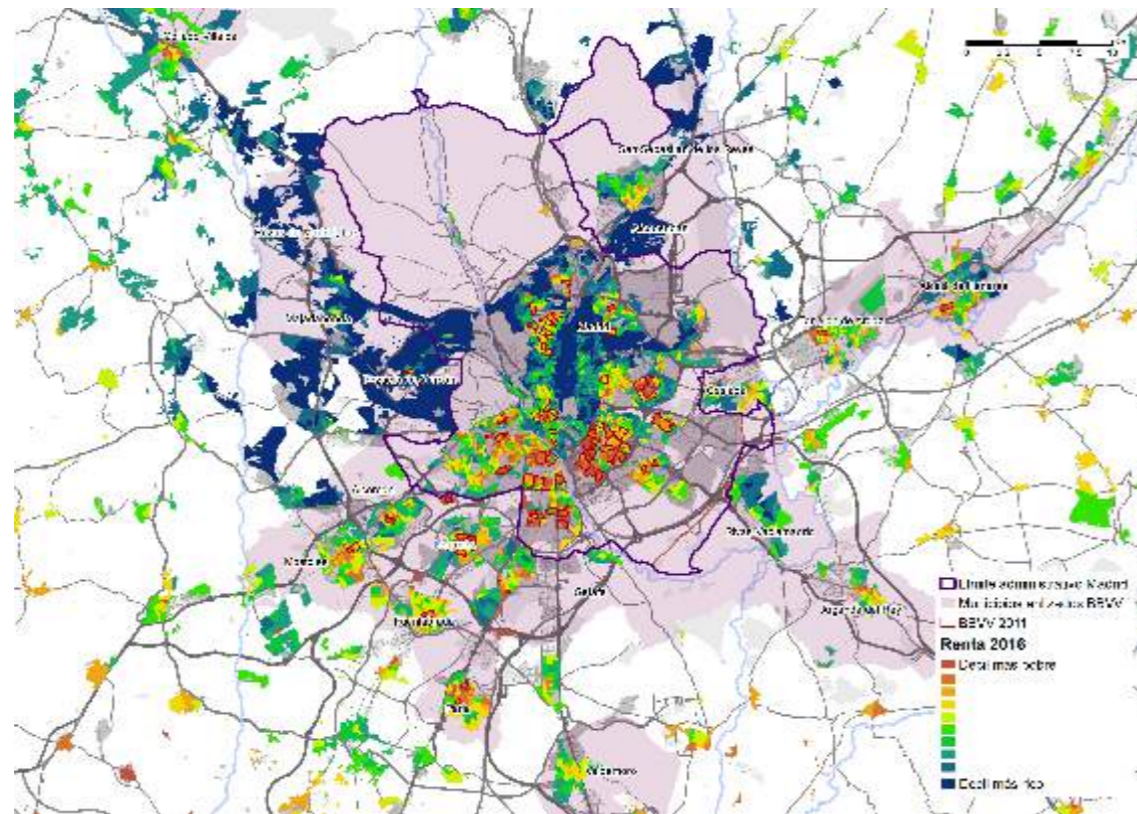
Graf. 62. Posición del municipio en el continuo urbano del área metropolitana de Madrid. Fuente: SIOSE

Si consideramos la delimitación del área metropolitana de Madrid efectuada por Eurostat para los indicadores de Urban Audit, la contribución del Rivas Vaciamadrid al conjunto metropolitano representa el 1,33 % de su población y el 0,86 % de su superficie. A este respecto, es importante reseñar que más allá del troceado administrativo, la población del área metropolitana desarrolla sus estrategias vitales, sociolaborales y económicas sobre el conjunto, convirtiendo al área urbana funcional en una unidad de mercado inmobiliario, logístico y de trabajo. Por ello, es importante que la planificación territorial se acerque a esta escala real en la que operan personas y agentes económicos si se quiere tener éxito en dar respuesta a los retos que plantea la Agenda Urbana Española, la Hoja de Ruta para la Descarbonización o los Objetivos de Desarrollo Sostenible. Retos como hacer más sostenible el modelo de movilidad, la mitigación de los impactos de la ciudad sobre el medio natural o la correcta gestión de infraestructuras verdes y azules solo pueden enfrentarse desde una visión sistémica, que contemple la escala real de los procesos naturales en el territorio. La fauna, la flora y el paisaje se enfrentan a desequilibrios como

consecuencia de la sobreexplotación del medio natural por parte del ser humano, por lo que, para alcanzar el desarrollo sostenible, es necesario que la política de ordenación del territorio frene tales prácticas mediante el establecimiento de medidas de conservación, protección y mejora de la naturaleza, promoviendo una utilización razonable de los recursos.

En este sentido, no podemos más que evidenciar la falta de un planeamiento regional que establezca las principales líneas de Ordenación Territorial desde una perspectiva metropolitana, ayudando a la creación de las condiciones adecuadas para alcanzar una región solidaria y equilibrada a favor de elevar el bienestar y la calidad de vida de la ciudadanía del conjunto urbano-territorial.

Por otro lado, como ya había sido mencionado con anterioridad, la renta de la población residente en el municipio ripense se sitúa por encima del valor de la mediana del área metropolitana madrileña. Aunque, a partir de ese valor de la mediana, encontramos situaciones de todo tipo, caracterizando al conjunto municipal por una composición de rentas medias-altas que lo aleja del tipo observado en el resto de los tejidos residenciales del arco sureste metropolitano, dotando a su población de una mayor resiliencia socioeconómica.



Graf. 63. Mapa de rentas del área metropolitana de Madrid

## 6.2 Infraestructura de comunicación

Sensiblemente perpendicular al río Jarama transcurre otro eje de vital importancia para el municipio, al que ha estado ligado desde el comienzo de su desarrollo. Se trata de la Autovía del Este, la A-3, que llega hasta Rivas y cruza el Jarama para enlazar con Arganda y proseguir hacia Valencia. En su margen izquierdo y desde el kilómetro 14 comienza el núcleo urbano que conecta mediante tres pasos elevados (PK. 15; 17,5 y 19) y una vía de servicio que provee de seis puntos de acceso a los diferentes tejidos industriales y residenciales del municipio. Al norte también cuenta con la R-3 y la M-50, que interseca con la A-3 en el PK. 13,5. Sin embargo, hasta que no se desarrolle un acceso propio para el municipio en la M-50 (ya en obras), la gran puerta de entrada al municipio continúa siendo la Autovía del Este, que se encuentra habitualmente congestionada en las horas punta. El futuro acceso de Rivas Vaciamadrid a la M-50 se realizará en el PK. 27, coincidiendo con el cruce de la M-823 y dando acceso directo al nuevo desarrollo urbanístico de El Cristo de Rivas. En la actualidad, esta última vía, la M-823, también da servicio al municipio al conectar con una carretera de la red principal de la Comunidad de

Madrid, la M-203, que une Villa de Vallecas con la A-2, entre Torrejón de Ardoz y Alcalá de Henares, pasando además por Mejorada del Campo.

En este sentido, los diferentes tejidos residenciales de Rivas cuentan con suficiente aparcamiento privado y también con una cuantiosa dotación de él en sus viarios. Además, el municipio ofrece casi 1000 plazas de garaje en aparcamientos subterráneos de titularidad pública y otros tantos en edificios residenciales, disponibles tanto para venta como en alquiler, así como varios aparcamientos públicos en algunos puntos de intermodalidad, en las tres estaciones de Metro y en todas las dotaciones deportivas.

Con respecto a las interconexiones en transporte público, Rivas cuenta con tres estaciones de la Línea 9 de Metro (Rivas-Urbanizaciones, Rivas Futura y Rivas Vaciamadrid). Esta línea comunica el distrito madrileño de Fuencarral-El Pardo con Arganda del Rey, pasando, además de por Rivas, por los distritos madrileños de Vicálvaro, Moratalaz, Retiro, Salamanca y Chamartín. A su paso por Rivas, la línea fue finalmente soterrada en su primer tramo para evitar la división del vecindario que produce una línea de metro en superficie a través de un núcleo urbano. Se producía además un efecto beneficioso, por cuanto que se permitía ganar superficie útil para los vecinos de la zona, unos 25.000 m<sup>2</sup>. Además, se mejoraba la seguridad del vecindario al modificarse la obra de una trinchera profunda a un túnel y se minimizaba el impacto acústico de la línea. Estos trabajos de cubrimiento incluyeron el soterramiento de 1.250 metros de la Línea 9 de Metro, que sin embargo sigue en superficie cuando sirve de frontera entre los tejidos residenciales e industriales del municipio, desde el Polideportivo Municipal Cerro del Telégrafo hasta la laguna del Campillo. Este hecho supone una barrera difícilmente franqueable para la promoción de una movilidad activa (peatonal y ciclista) entre los tejidos residenciales del municipio y aquellos donde se ubica la mayor parte de la actividad económica (vinculados a una excelente conectividad exterior a través de la autovía A-3).

A esta importante infraestructura hay que añadirle la existencia de diez líneas diurnas de autobús regular (cuatro de ellas desde Conde de Casal, con destino final en diferentes puntos de Rivas Vaciamadrid – 331, 332, 333 y 334– y seis como parada intermedia, con destino final en otras localidades – 336: Conde de Casal-Morata de Tajuña; 313: Conde de Casal-Valdilecha; 337: Conde de Casal-Chinchón-Valdelaguna; 351: Atocha-Estremera-Barajas de Melo; 352: Atocha-Fuentidueña-Tarancón; y 353: Atocha-Villamanrique-Santa Cruz de la Zarza) y dos más nocturnas que comunican directamente con Madrid (N301 y N302). Además, el municipio cuenta con una línea que conecta con el hospital de Arganda y Morata (330: Rivas-Arganda Hospital-Morata) y una línea urbana de interconexión interna (Barrio de la Luna-Rivas Pueblo).



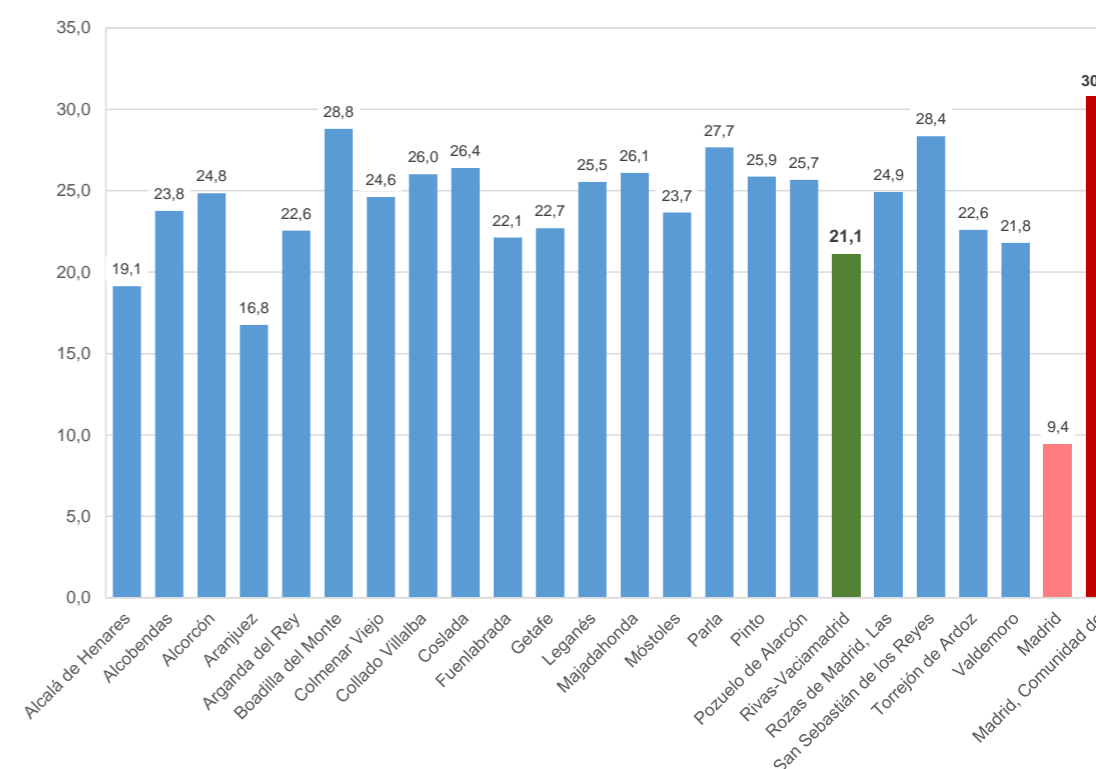
Graf. 64. Líneas de autobuses a su paso por el municipio. De izquierda a derecha y de arriba abajo: línea urbana interior, 302, 301, 334, 333, 332, 331, 330 y lugares de recarga eléctrica de vehículos. Fuente: Oficina de Información Territorial de Rivas Vaciamadrid.

### 6.3 Movilidad y accesibilidad urbana.

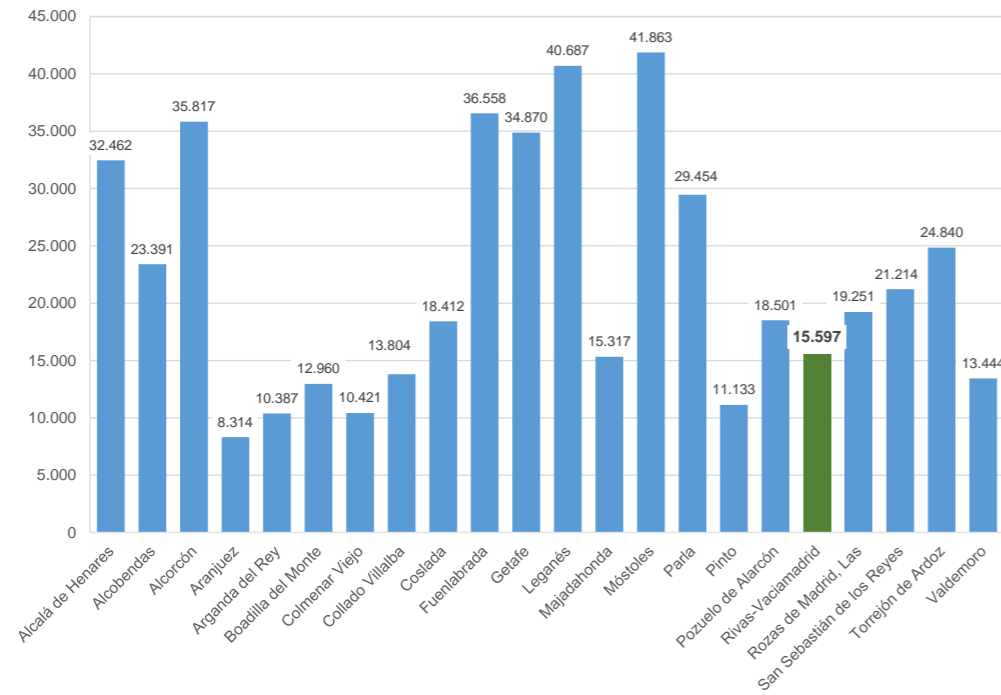
Entre 2021 y 2022 el Instituto Nacional de Estadísticas incorporó datos sobre los destinos de los lugares de trabajo y estudio por municipio. Lo anterior, si bien no determina las necesidades de viajes recurrentes, evidencia la dependencia entre municipios. Para el caso particular de Rivas Vaciamadrid, se destaca que, del total de estudiantes reportados en las estadísticas en cuestión, con fecha a 2022, a saber, 9.277, el 40,29% han reportado Madrid como su lugar de estudios, siendo esta la mayor proporción en relación con el resto de los municipios. A este le sigue el mismo municipio d Rivas, con una proporción del 27,90% del total de estudiantes, lo que representaría movimientos solamente en el interior del municipio.

Respecto al lugar de ocupación, cifras igualmente reportadas para 2022, del total de ocupados reportados entre los 16 y 64 años, es decir, 47.720, se destaca una dependencia mayor respecto a Madrid, dado que el 53,03% han informado la capital como lugar de trabajo, seguido del municipio de Rivas, que equivale al 13,41%, de lo que se podría inferir una estimación de los desplazamientos en el interior de municipio.

Aunado a lo anterior, según los datos experimentales que ha desarrollado el Instituto Nacional de Estadísticas -INE-, a partir de telefonía móvil, el porcentaje de residentes que salen de Rivas en horario laboral en 2021<sup>7</sup> no es relativamente elevado, solo el 21,1% frente a un valor medio mucho más elevado en el conjunto de la Comunidad de Madrid (30,8%). Sin duda, ello se debe en parte al gran contingente de población menor de edad escolarizada en el propio municipio. De ello se desprende una importante conclusión: el reparto modal que sobrerrepresenta la movilidad en vehículo privado no se debe tanto a su dependencia con el exterior sino al modelo urbano interno (alta segregación de usos, barreras infraestructurales entre ellos y baja densidad). Con todo, en cifras absolutas hablamos de más de 15.000 residentes deslocalizados.

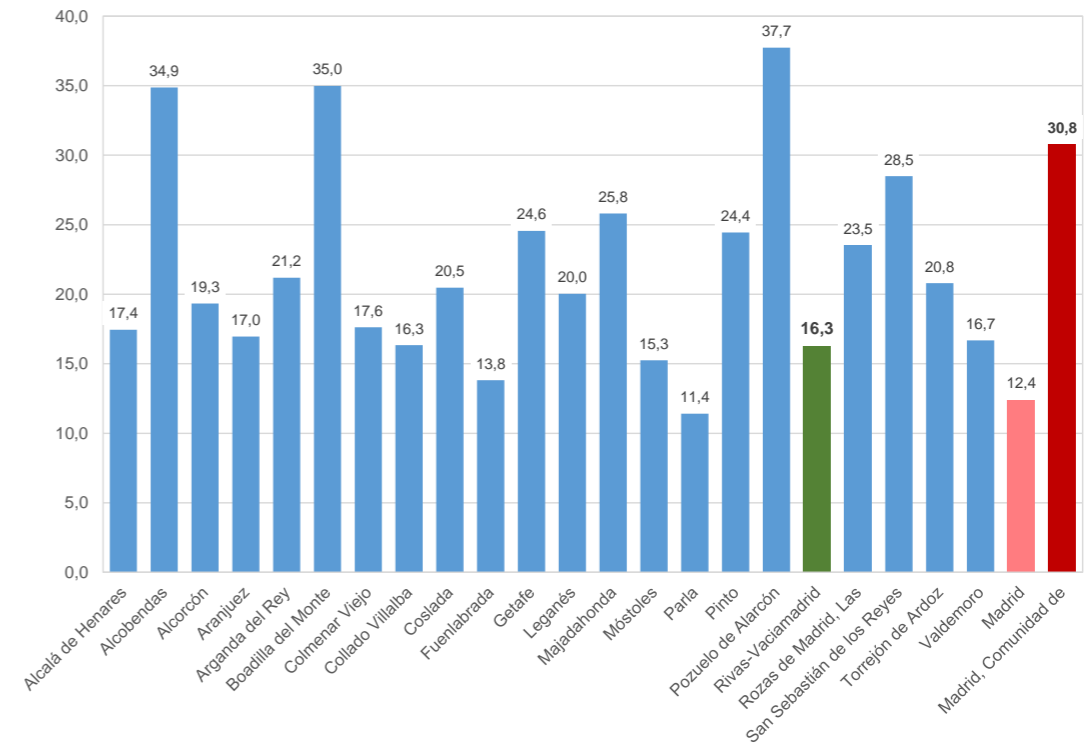


<sup>7</sup> Se resalta que las últimas cifras de movilidad del municipio corresponden a las estadísticas experimentales del INE, cuyo año más actualizado es 2021. Lo mismo en relación con los indicadores urbanos que incluyen el porcentaje de desplazamientos por tipo de transporte utilizado.

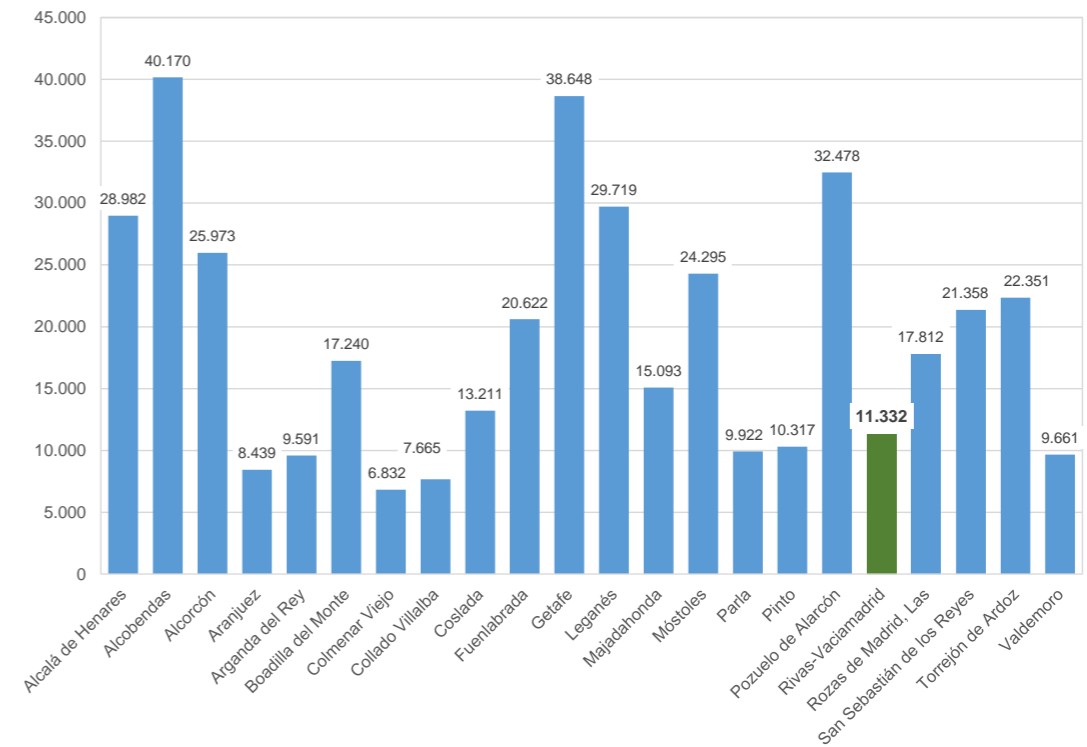


Graf. 65. Porcentaje y número de residentes que se localizan durante el día en otro municipio durante el día. Fuente: INE 2021.

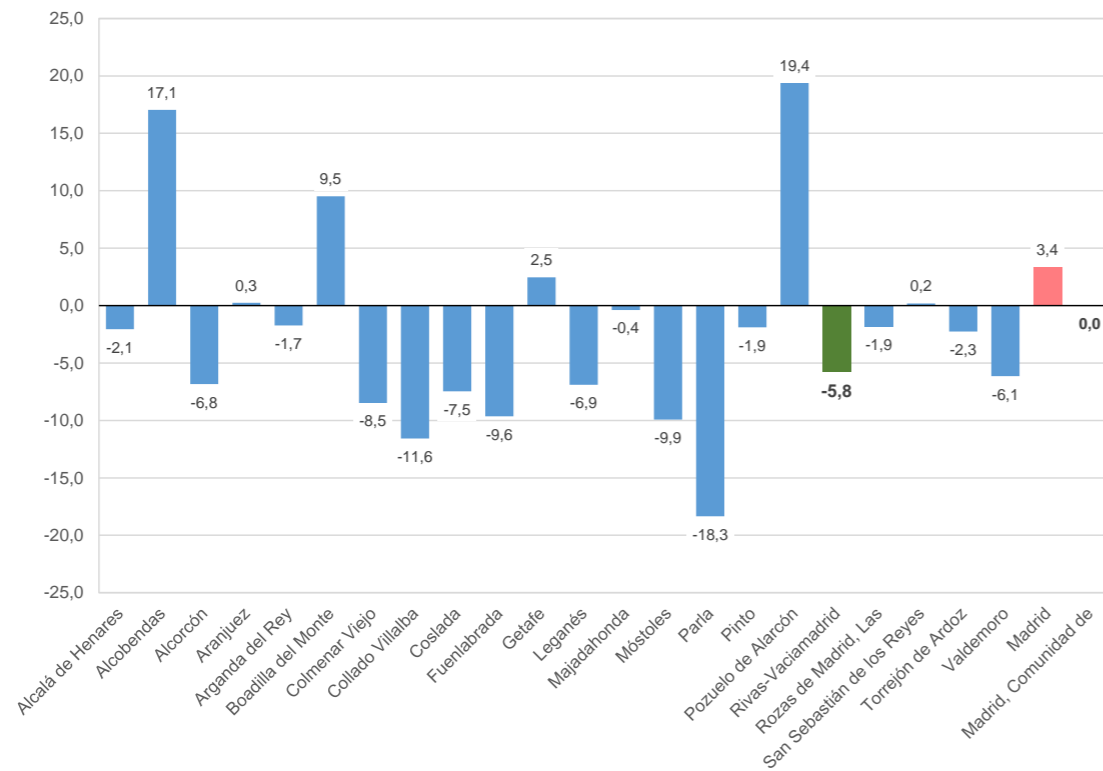
Rivas es uno de los municipios más independientes del área metropolitana, sin embargo, su capacidad de atracción laboral es escasa. Solo un 16,3% de la población geolocalizada en Rivas en horario laboral procede de otro municipio, y esto es bajo frente a otros que sí tienen gran capacidad en términos absolutos (Madrid, aunque se vea difuminado en términos relativos por su gran población, Alcobendas, Pozuelo de Alarcón, Boadilla, Getafe, Leganés o Alcorcón).



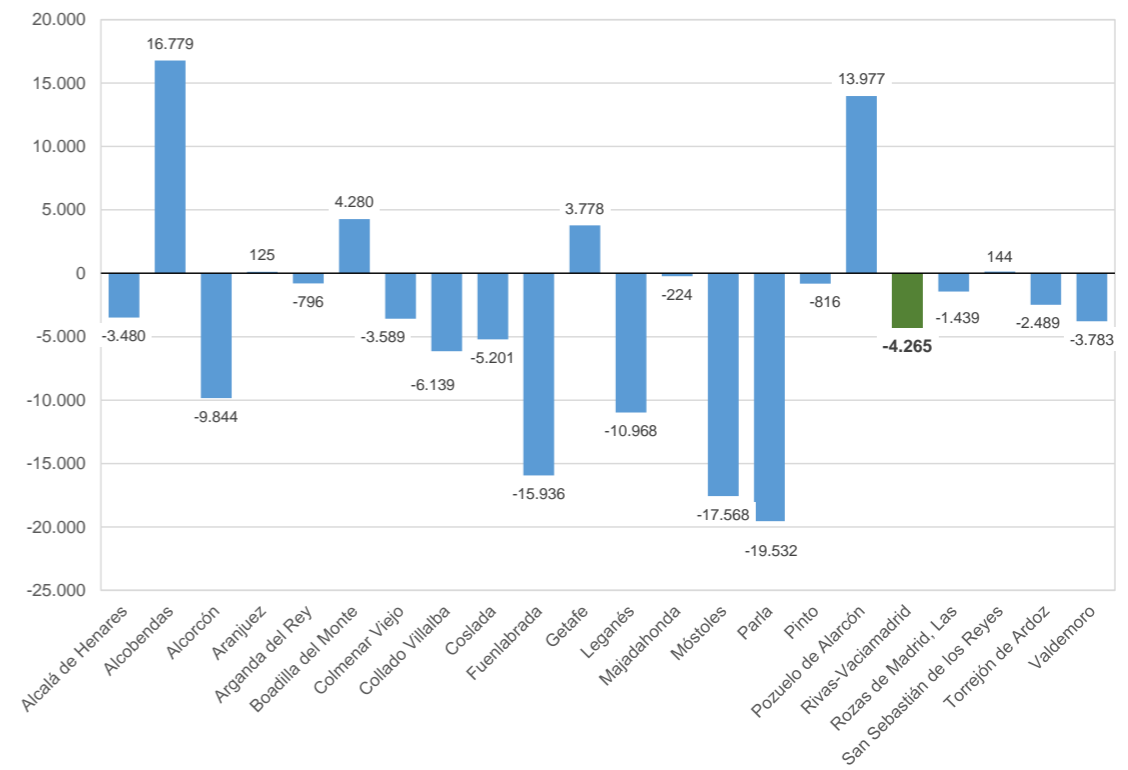
Graf. 66. Porcentaje y número de no residentes que se localizan durante el día en el municipio. Fuente: INE, 2021



La imagen en términos relativos es por tanto negativa para el municipio, su índice de dependencia con respecto al resto del sistema metropolitano es mayor que su capacidad de atracción laboral. Y hemos de tener en cuenta, además, que gran parte de la actual imagen de independencia es solo un producto de la extensión del teletrabajo entre las cohortes de población que desempeñan actividades profesionales y administrativas de medio y alto rango (como es el caso de gran parte de la población ripense). De hecho, si en 2021 solo el 21% de la población residente de Rivas se localizaba en el exterior del municipio durante el horario laboral, esa cifra aumentaba hasta casi el 35% en 2021.



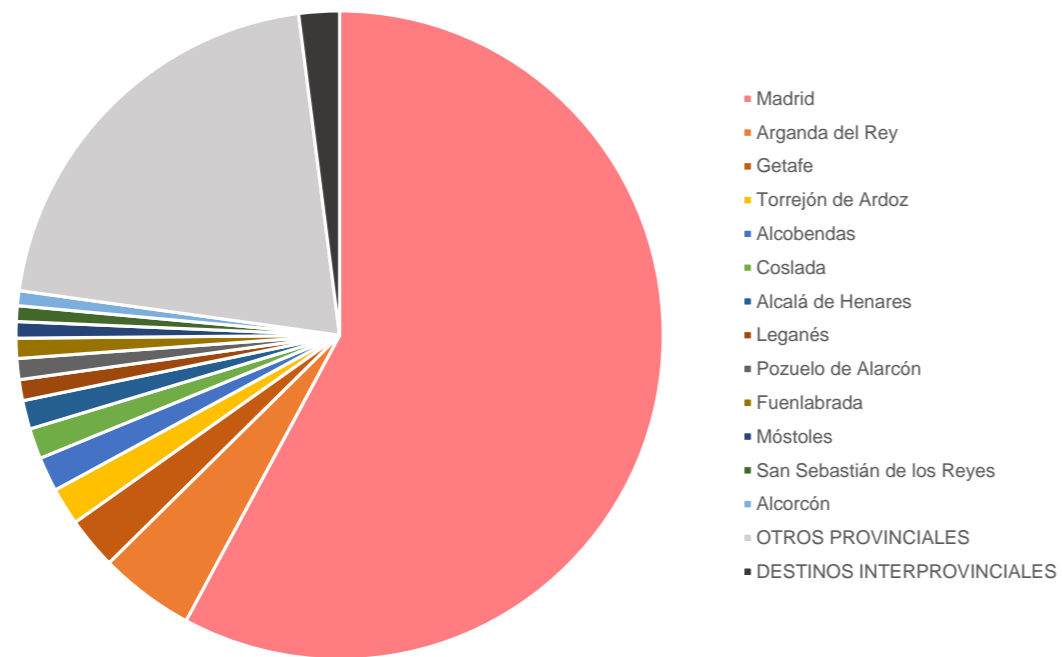
Graf. 67. Porcentaje de población que ganan o pierden los municipios del AUF de Madrid durante el día. Fuente: INE, 2021.



Graf. 68. Saldo de población que ganan o pierden los municipios del AUF de Madrid durante el día. Fuente: INE, 2021

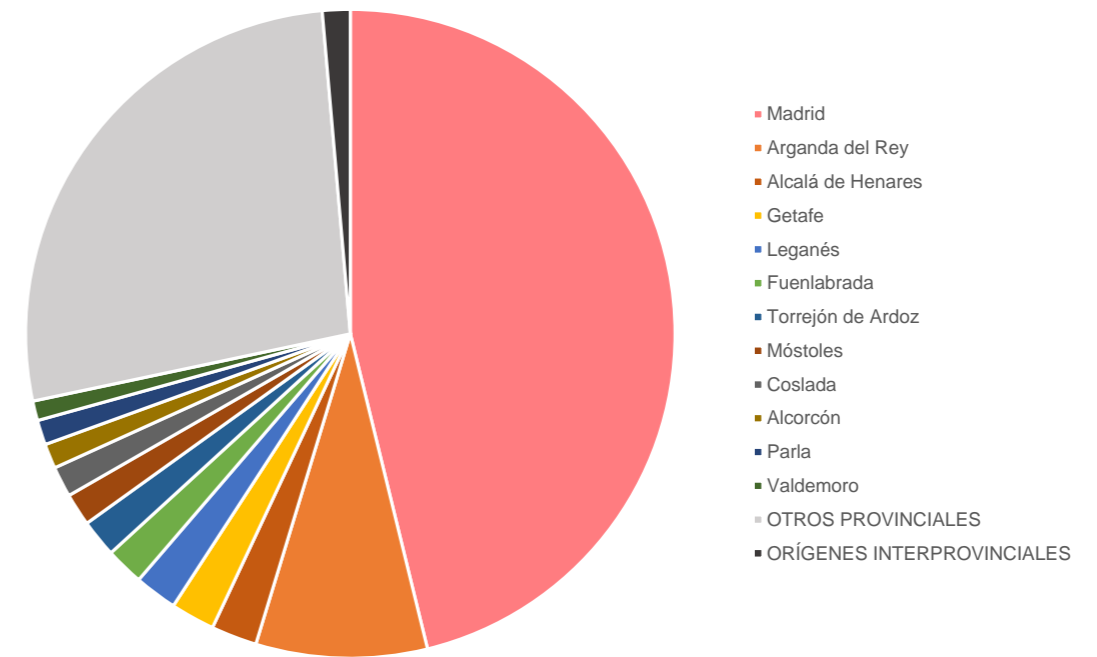
En línea con lo anterior, es deseable una importante mejora e implementación del servicio de transporte, ampliando número de líneas y frecuencias de autobuses, en los desplazamientos principales que basculan a lo largo del corredor de la A3 hacia la ciudad de Madrid, y desde ese corredor hacia el interior del municipio.

Con respecto a la distribución de destinos de la población ripenses que salen del municipio en horario laboral, la gran mayoría lo hacen hacia Madrid. Siguiéndole en importancia municipios como Arganda, Getafe, Torrejón, Alcobendas, Coslada, Alcalá, Leganés y Pozuelo.

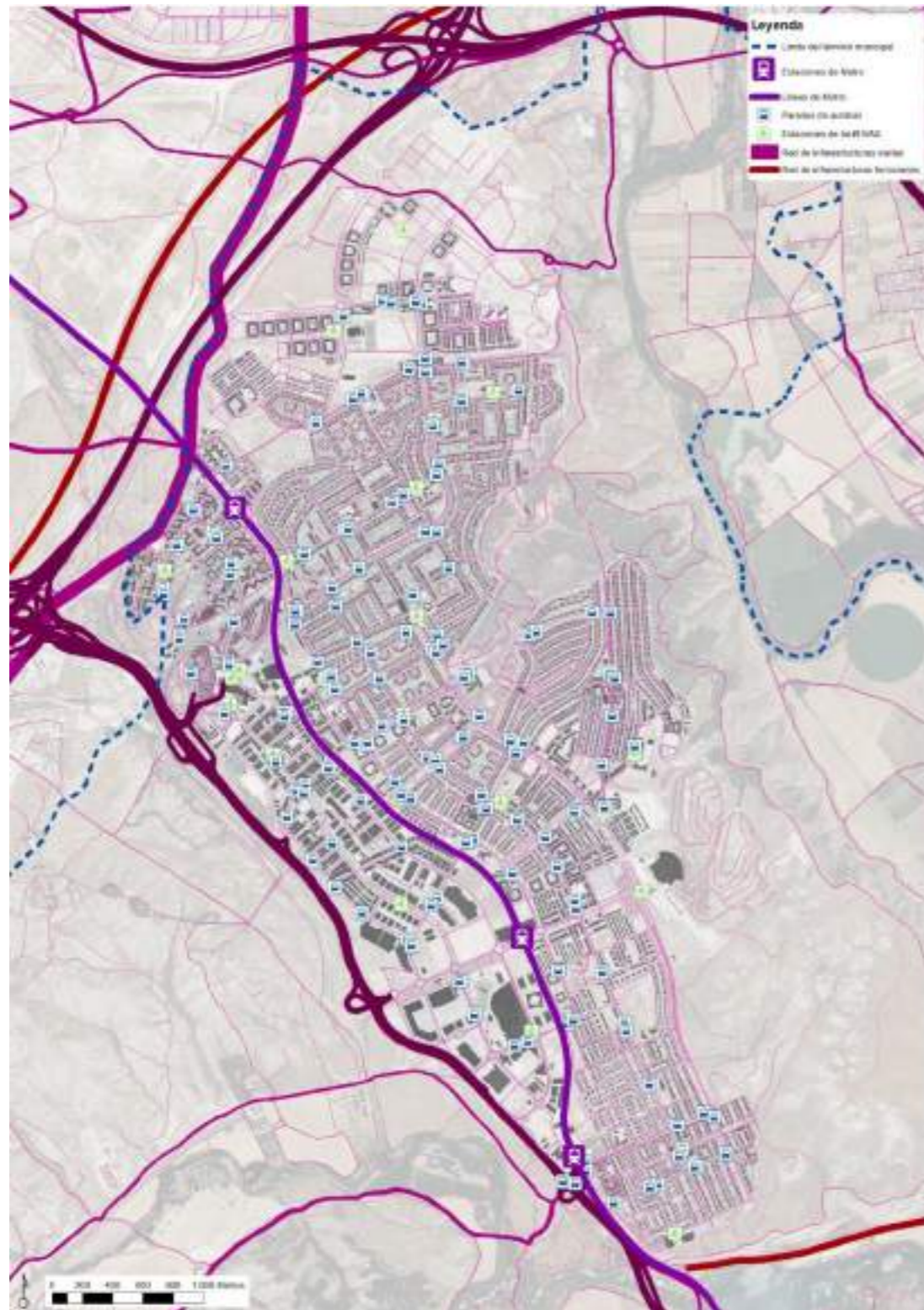


Graf. 69. Distribución de los destinos laborales desde Rivas Vaciamadrid (sobre el 21,1% de sus residentes geolocalizados fuera del municipio durante el día).

La distribución de orígenes de las personas trabajadoras ripenses que no residen en el municipio es similar, pues la gran mayoría viene desde Madrid, siguiéndole en importancia municipios como Arganda, Alcalá, Getafe, Leganés, Fuenlabrada, Torrejón, Móstoles y Coslada.



Graf. 70. Distribución de los orígenes residenciales que trabajan en Rivas Vaciamadrid (sobre el 16,3% de las personas no residentes geolocalizados en el municipio durante el día).



Graf. 71. Mapa de movilidad y accesibilidad metropolitana de Rivas Vaciamadrid. Fuente: elaboración propia.

### 6.3.1 Análisis de accesibilidad al Metro:

Con el fin de analizar la cobertura actual de la Línea 9 del Metro, se realiza un análisis a partir de isócronas, es decir, la representación espacial del área de cobertura a partir de diferentes tiempos de caminata – cinco (5), diez (10), quince (15) y veinte (20) minutos –, a partir de la localización de las tres (3) estaciones en el interior del suelo urbano del municipio, y en función de la malla vial. Para dicho cálculo se tomó una velocidad de caminata promedio de 4,9 km por hora, que corresponde a la velocidad media de una persona adulta. Tal representación puede ser apreciada en la siguiente figura.

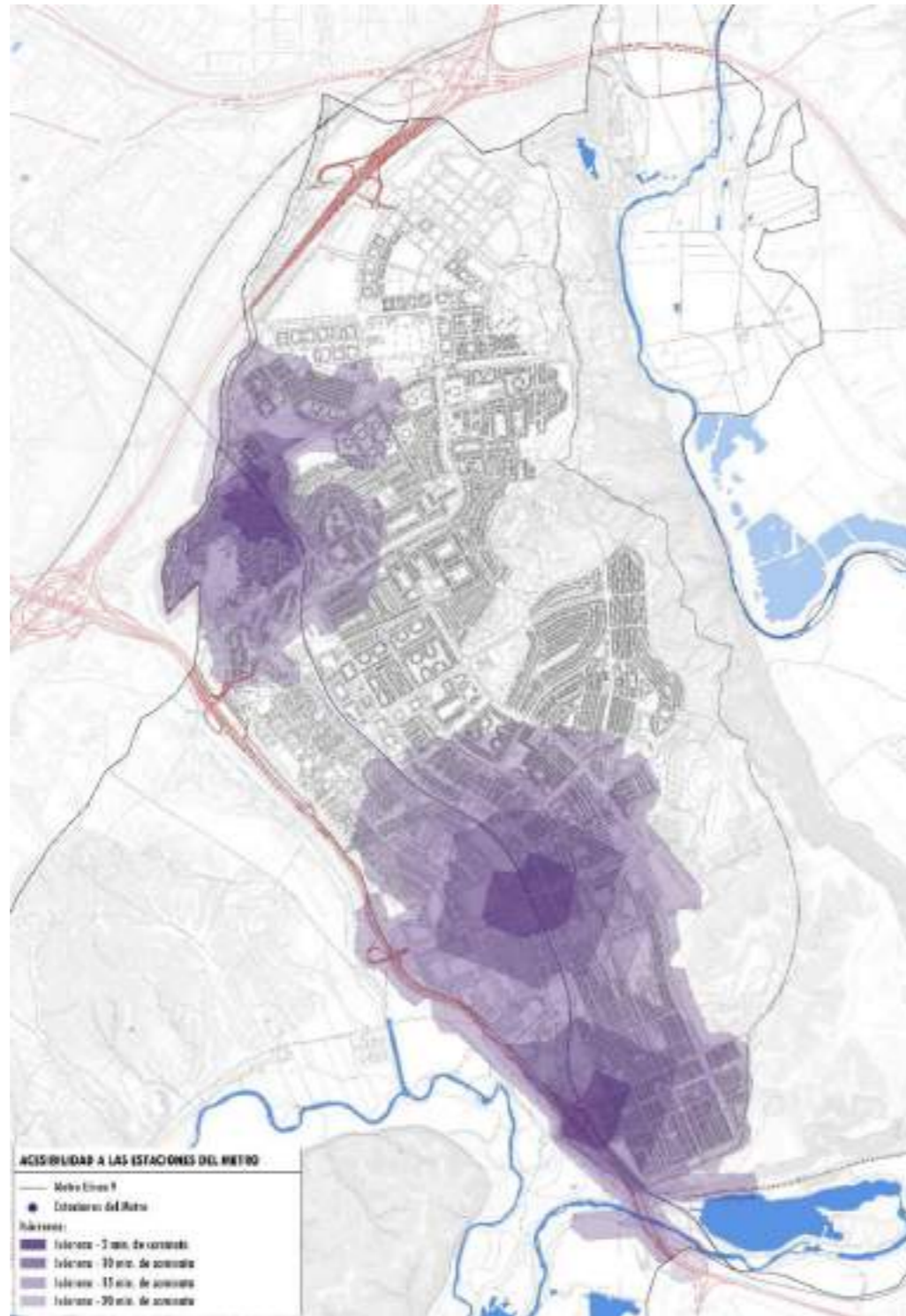
Al respecto, es importante señalar que el tiempo medio de caminata a un sistema de transporte, conocido como la “media instrumental”, es de quince (15) minutos. A partir de este margen, se ha observado que las personas suelen desistir de acceder al transporte público a pie, optando por otros medios de transporte, públicos o privados.

Como resultado de este análisis se concluye que la mayor parte del municipio cuenta con una buena accesibilidad desde las estaciones del Metro, aunque es claramente apreciable que existe un área no servida en el barrio Centro, particularmente en los ámbitos del polígono de Santa Ana y Cerro de La Cabaña.

Justamente en la intersección de la vía ferroviaria con la Calle José Saramago, en el ámbito sin cobertura peatonal, se encuentra localizado el suelo adquirido para la ejecución de la cuarta estación del Metro que, de desarrollarse, ampliaría en consecuencia el área de servicio del sistema Metro.

Si bien es cierto que el transporte público debe ser entendido como un sistema interconectado, por lo que las estaciones del Metro se ven servidas de la demanda que inyectan las rutas de buses que coinciden con las estaciones existentes, es igualmente claro que un mayor número de trasbordos entre el origen y el destino es un factor disuasorio para el uso de estos sistemas; lo que trae, como consecuencia, una mayor dependencia del vehículo particular.

Por tanto, siempre será deseable mejorar tanto la cobertura como la calidad del servicio, incluida la frecuencia del sistema, con el fin de promover un modelo de desarrollo más sostenible.

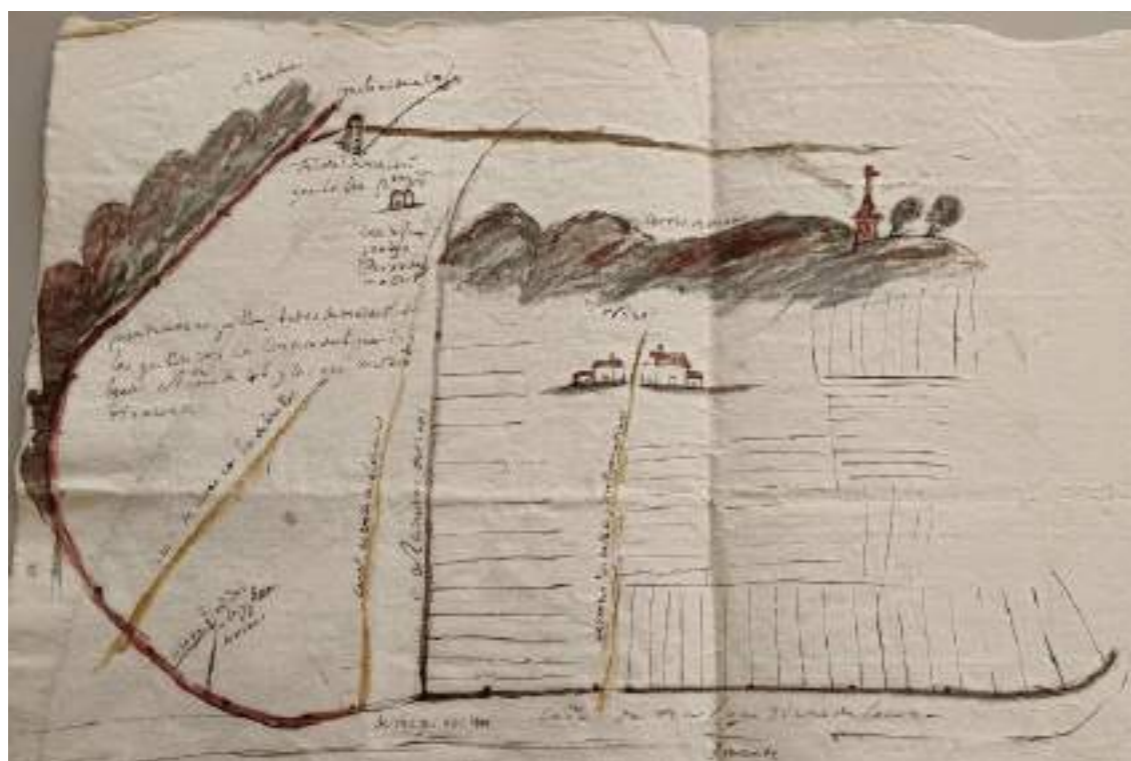


Graf. 72. Isócronas desde las estaciones de la Línea 9 del Metro. Fuente: elaboración propia.

## 7 CARACTERIZACIÓN DE LA ESTRUCTURA URBANA

### 7.1 Evolución histórica del municipio

La historia del desarrollo urbanístico del municipio es relativamente reciente. Si bien se han encontrado vestigios arqueológicos que evidencian un asentamiento en suelos hoy comprendidos dentro del término municipal que datan aproximadamente de 2.300 años atrás, remontándose a la época romana, cuando la región vivía bajo influencia de la gran ciudad de Complutum (hoy Alcalá de Henares), que correspondía a una vivienda carpetana en un lugar hoy conocido como Miralrío. Sin embargo, la trama urbana y morfología actuales fueron desarrolladas en la reconstrucción que tuvo lugar tras la destrucción de la ciudad durante la Guerra Civil, que no solo arrasó con el poblado preexistente sino con buena parte de sus archivos y memoria histórica.



Graf. 73. Mapa de Ribas de Jarama (1702). Fuente: archivo de Villa de Madrid.

En el siglo XI, el capitán quiñonero segoviano Guillermo de Rivas erigió un enclave cristiano por orden del rey Alfonso VI, separada de la aldea de origen moro llamado Vaciamadrid. Ambas aldeas estaban constituidas por casas dispersas en torno a las grandes fincas. Esta división que permaneció hasta la incorporación que tuvo lugar a mediados del Siglo XIX, y tras la mencionada reconstrucción por parte de la Dirección General de Regiones Devastadas en 1954, como un solo núcleo urbano, inaugurado el 23 de julio de año 1959.

Se erigió la iglesia, la escuela, el ayuntamiento, el cementerio, un juzgado y un conjunto de casas.

Desde el inicio de su reconstrucción, el pueblo tuvo un desarrollo moderado, llegando a contar con apenas 500 habitantes aproximadamente para finales de los años 70. Desde de los años 1980 comenzaron a construirse urbanizaciones a 4 km del pueblo en dirección a Madrid. Es a partir de entonces cuando inicia el crecimiento demográfico, urbanístico y económico del municipio con la ocupación de las urbanizaciones de Pablo Iglesias, como cooperativa de UGT, y la de Covibar, por CC.OO.

#### 7.1.1 Desarrollo urbanístico del municipio:

El desarrollo urbanístico del municipio estuvo concentrado principalmente en dos polos, al norte y sur del actual suelo urbano. Tras la reconstrucción del casco antiguo descrita anteriormente no inició el proceso de desarrollo del municipio hasta inicios de la década de los 80, cuando fueron desarrolladas las viviendas colectivas de Pablo Iglesias, y los bloques entre la Avenida los Almendros y la Calle Ordesa, y entre la Calle Picos de Urbión y la calle de Aigües Tortes; ambos en una tipología similar de edificaciones de cuatro niveles.

Posteriormente, tuvo lugar la promoción de viviendas colectivas de Covibar, para mediados de los 80, seguido del desarrollo de viviendas unifamiliares en los ámbitos de la Partija y Santa Mónica, hacia 1987, lo que evidenciaba una clara tendencia de crecimiento urbano hacia el norte.

A finales de esta misma década se ejecutó el desarrollo de vivienda unifamiliar de la Cigüeña, contiguo al casco antiguo, siendo la única promoción al sur del actual suelo urbano hasta la consolidación de la ampliación del casco a finales de los 90, y a la que siguió la construcción de viviendas hacia el oeste de la mencionada ampliación en el ámbito de Campillos de San Isidro.

Igualmente, durante la segunda mitad de los noventa, se construyó el desarrollo de viviendas unifamiliares y colectivas de Campillo de San Isidro, continuando con la tendencia de expansión al norte del área urbana.

No fue hasta inicios del nuevo milenio que tienen lugar los desarrollos del Cerro de la Cabaña, Camino Bajo de Rivas, Los Montecillos y Mirador Norte, al igual que los suelos industriales de los ámbitos de la Deseada y Capanegra, cuando se encuentran los polos del norte y el sur.

A partir de la entrada en vigencia del PGOU de 2004, que definió como suelos urbanizables el sector de suelo urbanizable S.U.S.PP-D, posteriormente objeto de la redacción del plan

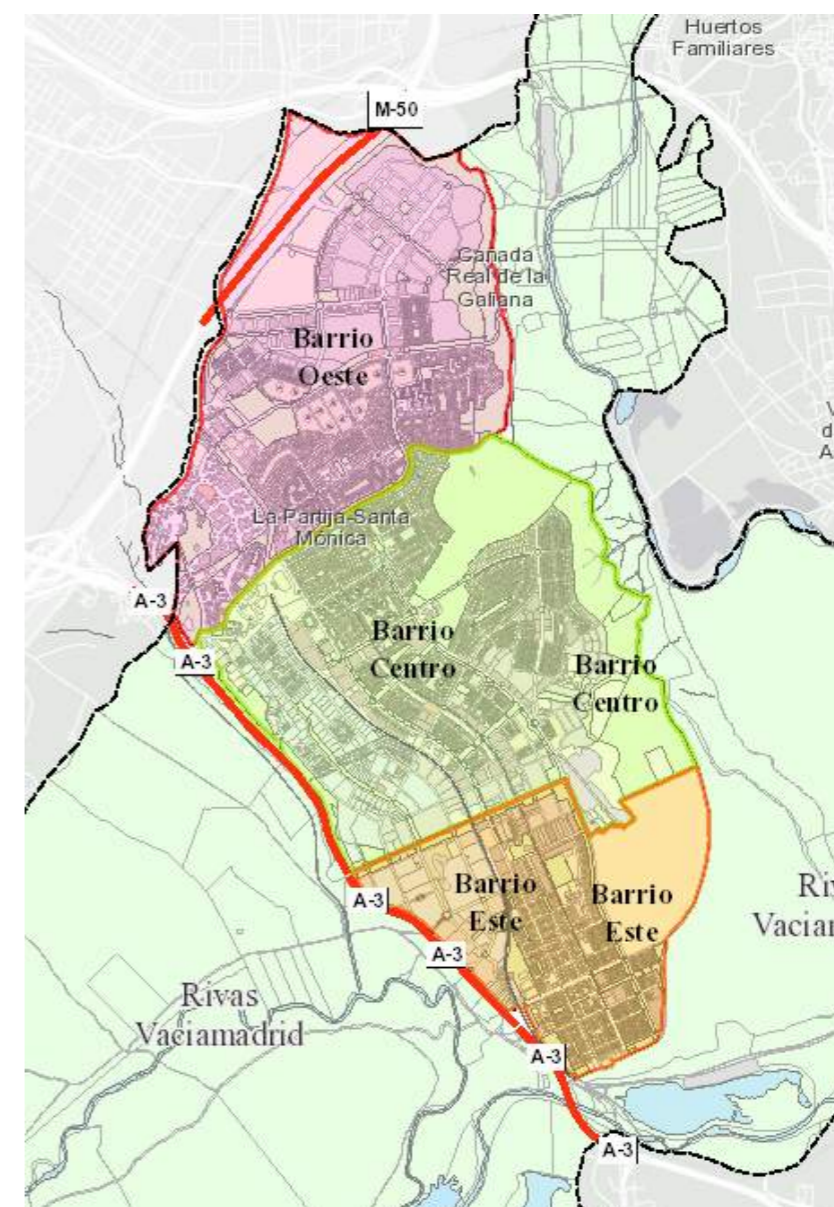


Fue hasta el primer quinquenio del inicio del milenio cuando, en el marco del anterior PGOU, se ejecutaron nuevos desarrollos de vivienda multifamiliar, principalmente en el suelo urbanizable, así como los usos comerciales de grandes superficies.

## 7.2 División del municipio por barrios:

Respecto a la división territorial, el municipio puede dividirse en barrios o secciones censales, pero se manejará la división por barrios para la caracterización principal. Si bien más adelante se presentará una caracterización más pormenorizada del suelo urbano por áreas homogéneas, dado que esta sectorización es la base para las decisiones de ordenamiento como el uso global y el coeficiente de edificabilidad, y obedeciendo a condiciones de homogeneidad tipológica y funcional, según se establece en la Ley 9/2001, es conveniente realizar una primera aproximación de los barrios principales del municipio:

- **Barrio Oeste:** compone 18 secciones del municipio e incluye núcleos urbanos arraigados como Covibar, Pablo Iglesias o La Partija y otros recientes como La Luna o Cristo de Rivas. Rivas Oeste es el más poblado de los tres grandes barrios, y su delimitación geográfica va desde el flanco más occidental del municipio (el nuevo desarrollo urbano que limita con la M-50) hasta la avenida de Los Almendros y su cruce con la calle Enebro. El 53% de la población del barrio se localiza en Covibar y Pablo Iglesias, seguido de la Partija (17%), La Luna (22%) y Cristo de Rivas (8%).
- **Barrio Centro:** este barrio se distribuye desde la Avenida de los Almendros hasta la avenida Aurelio Álvarez y se corresponden con los accesos de las salidas 15 y 17 de la A3. Compone 15 secciones. Se caracteriza por ser una zona con numerosas dotaciones municipales (polideportivo, Ayto., centro cultural, parque empresarial, auditorio, centros de salud, etc.). Cuenta con viviendas principalmente unifamiliares. Contempla las zonas de Santa Mónica-La Partija (27% de la población del barrio), Bellavista-José Hierro (60% de población del barrio) y Cómic (13% de la población).
- **Barrio Este:** se corresponde con el acceso de la salida 17 de la A3 y es la zona “antigua” del municipio. Se diferencia principalmente en las zonas de Rivas Futura (zona empresarial y comercial), Casco Antiguo (zona más antigua del municipio) y Zona de Avenida del Levante. Se compone de 8 secciones.



Graf. 76. Barrios de Rivas Vaciamadrid. Fuente: <https://www.rivasciudad.es/wp-content/uploads/2019/08/barrios.png>

Cabe resaltar que el área urbana se encuentra dividida en 45 secciones censales, cuyas delimitaciones no coinciden con la agrupación por barrios antes descrita.

## 7.3 Usos residenciales y actividades económicas

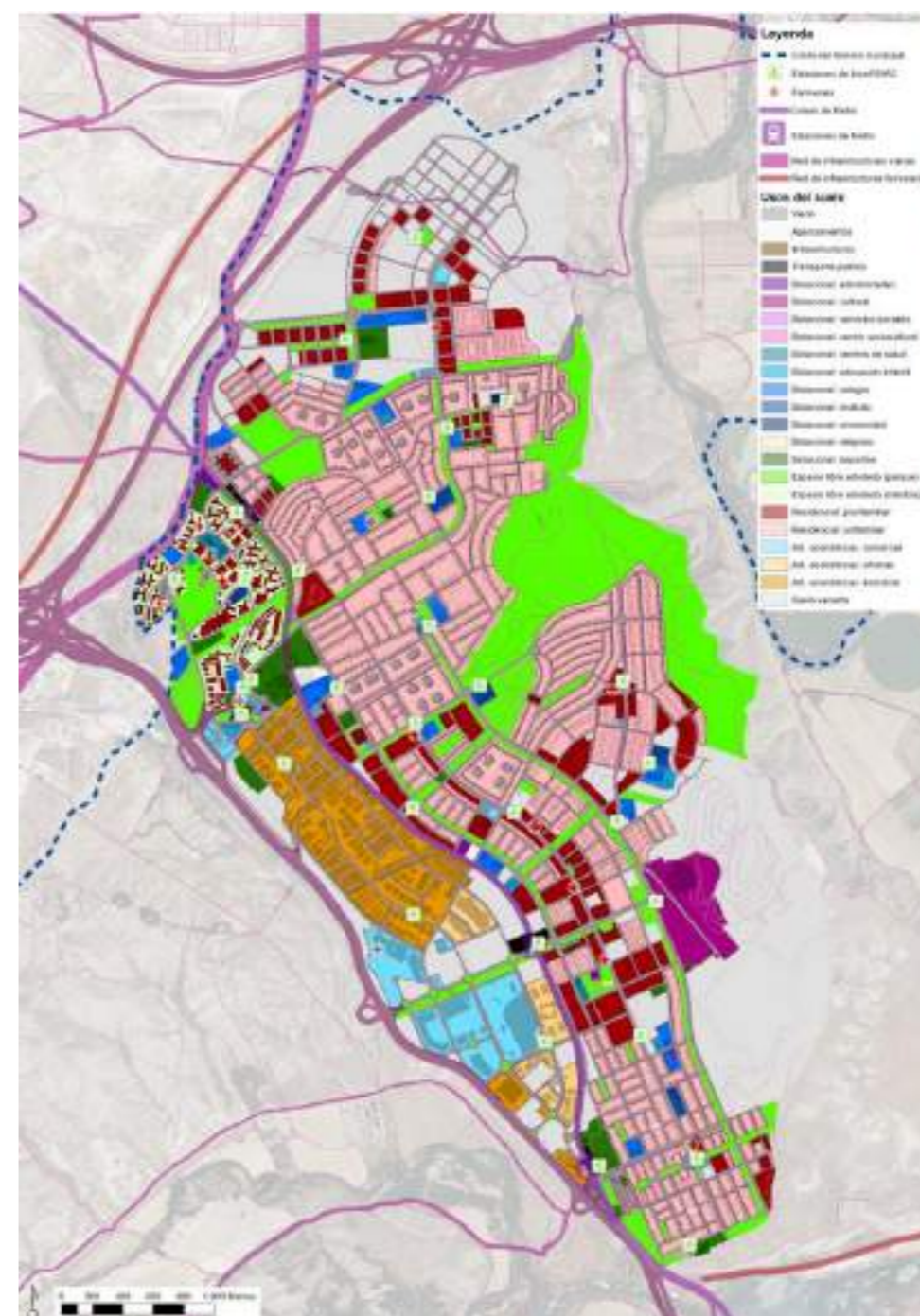
Utilizando las fuentes catastrales y los visores geográficos del municipio de Rivas Vaciamadrid se puede determinar que el suelo urbano / urbanizable supone 1.930 hectáreas, el 28,7 % de la superficie total del término municipal.

De esta, el 77,1 % se encuentra utilizada con usos urbanos, mientras que el restante 22,9% dispone de suelo vacante clasificado como apto para la urbanización. Con respecto al primero, el 35% está siendo utilizado como suelo residencial (con independencia de la tipología en que se desarrolle), el 10% se utiliza para fines relacionados con la actividad económica (comercial, empresarial, oficinas e industrial), el 21% es espacio destinado a la movilidad (viario y estaciones de transporte público), el 18% es espacio libre arbolado (parques, jardines y espacios interbloque de acceso público) y el 7% está ocupado por usos dotacionales (educativos, sanitarios, culturales, administrativos...).

En este suelo que ya cuenta con proyectos de urbanización y reparcelación, casi un 10% está aún sin urbanizar (mayoritariamente en el Plan Cristo de Rivas) y bordes urbanos no completados al este, sin entrar a valorar por ahora si los usos programados aquí son dotacionales o lucrativos.

USOS EN SUELO URBANO/URBANIZABLE	HA	% (total)	% (urbanizado)
Actividad económica	163,2	8,4	9,9
Residencial	574,6	29,7	34,8
Dotacional	110,4	5,7	6,7
Espacio libre arbolado	292,0	15,1	17,7
Espacio destinado a la movilidad	349,7	18,1	21,2
Suelo vacante urbanizado	160,3	8,3	9,7
Suelo vacante sin urbanizar	281,7	14,6	-
TOTAL	1.931,9	100	-

Graf. 77. Distribución de usos en el suelo urbano/urbanizable de Rivas Vaciamadrid



Graf. 78. Plano de distribución de usos urbanos. Fuente: Elaboración propia.

De todo ello se evidencia que la densidad bruta del municipio ripense es de 5,55 viviendas por hectárea y 15,06 habitantes por hectárea, tomando en cuenta la superficie total del

término municipal, y según los datos de viviendas y población expuestos en los numerales 3.2 y 5 del presente documento; y una densidad urbana de 19,02 viviendas por hectárea y 51,57 habitantes por hectárea respecto al suelo clasificado como urbano y urbanizable<sup>8</sup>.

Así mismo, actualmente se cuenta con aproximadamente 28,21 m2 de zonas verdes por habitante; 10,37 m2 de suelos dotacional por habitante (sanitario, educativo, cultural, deportivo, administrativo, etc.); y 39,25 m2 por habitante de infraestructuras de comunicación en el suelo urbano.

#### 7.4 Tipologías y localización

Con respecto a la distribución tipológica residencial, el 67% de las viviendas en Rivas se ubican en parcelas plurifamiliares, aunque solo ocupan el 23% del suelo total destinado a este uso. Lo inverso ocurre con las unifamiliares, ocupan el 77% del suelo residencial pero solo representan el 33% de las viviendas totales. De este modo, la densidad neta de las parcelas residenciales plurifamiliares casi septuplica la de las unifamiliares, o lo que es lo mismo, la tipología unifamiliar consume siete veces más suelo que la plurifamiliar para albergar a la misma población.

Tipología	sup. (ha)	%	viv.	%	Densidad neta
Vivienda plurifamiliar	132,3	23	22.792	67	172,3
Vivienda unifamiliar	442,4	77	11.460	33	25,9
<b>Total residencial</b>	<b>574,6</b>	<b>100</b>	<b>34.252</b>	<b>100</b>	<b>59,6</b>

Graf. 79. Distribución de tipologías residenciales en Rivas Vaciamadrid.

Por otro lado, se observa que las viviendas plurifamiliares presentan una mayor proporción de mujeres residentes (50,6% frente a 49,9%), un hecho que puede explicarse tanto en base a sus más asequibles condiciones de acceso como por el mayor grado de envejecimiento (con cara femenina) que presentan las promociones más antiguas de esta tipología (Casco, Covibar y Pablo Iglesias).

Con respecto a la distribución tipológica residencial, su localización se circunscribe mayoritariamente a una posición entre dos grandes barreras infraestructurales, la A-3, que les dota de conectividad metropolitana, y la línea 9 de Metro, que las separa de los usos

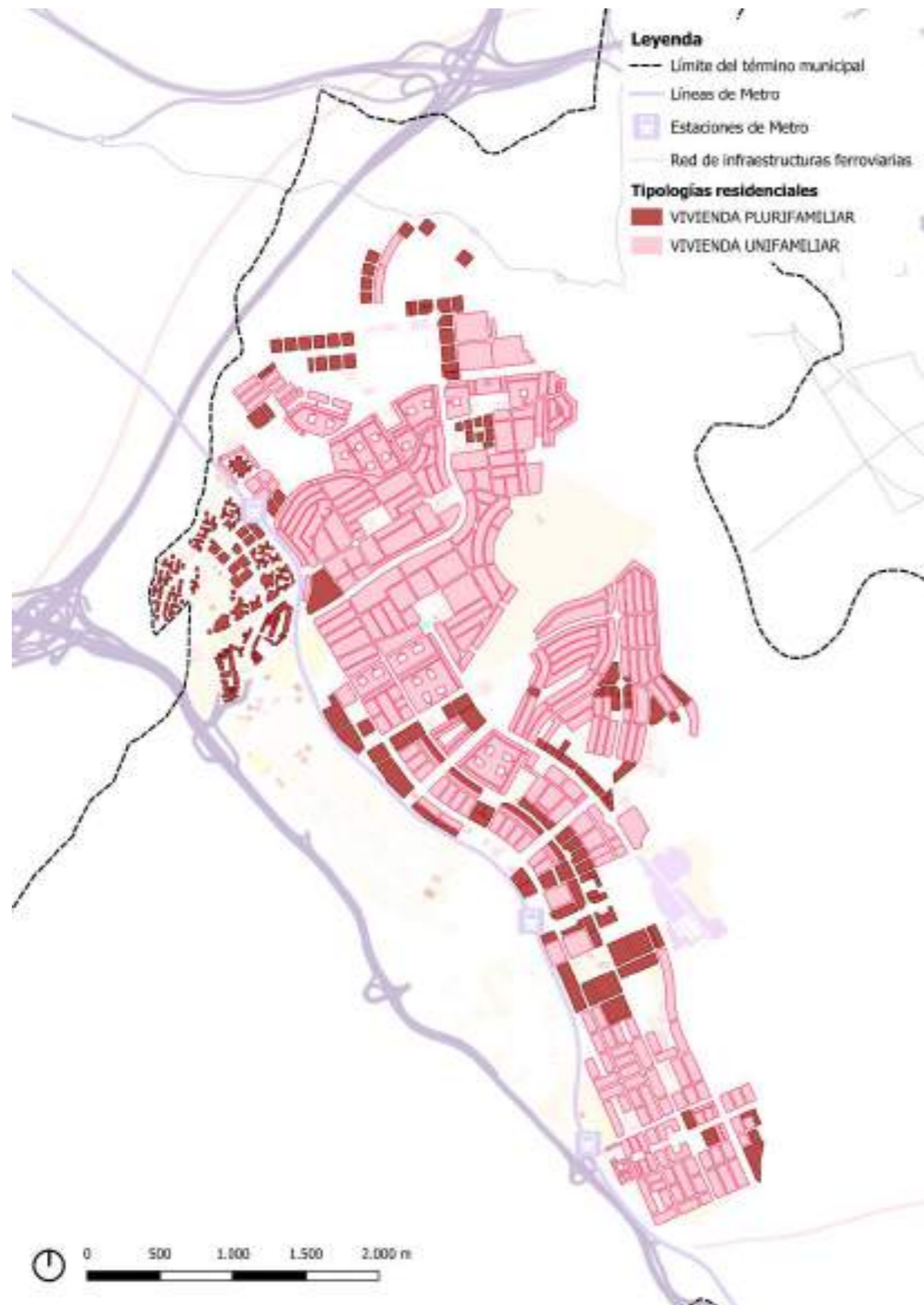
<sup>8</sup> Se toma como referencia para el cálculo la superficie de suelo urbano y urbanizable, toda vez que en la vigencia del PGOU se han ejecutado desarrollos urbanísticos en este último.

residenciales y dotacionales impidiendo una movilidad más activa. Esto termina con cualquier intento por contribuir a la ciudad de proximidad, como la existencia de centralidades comerciales de barrio, asociadas a superficies de tamaño intermedio, o la localización de las estaciones de bicinRivas, y eso que la distribución de los nodos descentralizados de actividad comercial permite distancias peatonales nunca superiores a los 20 minutos.

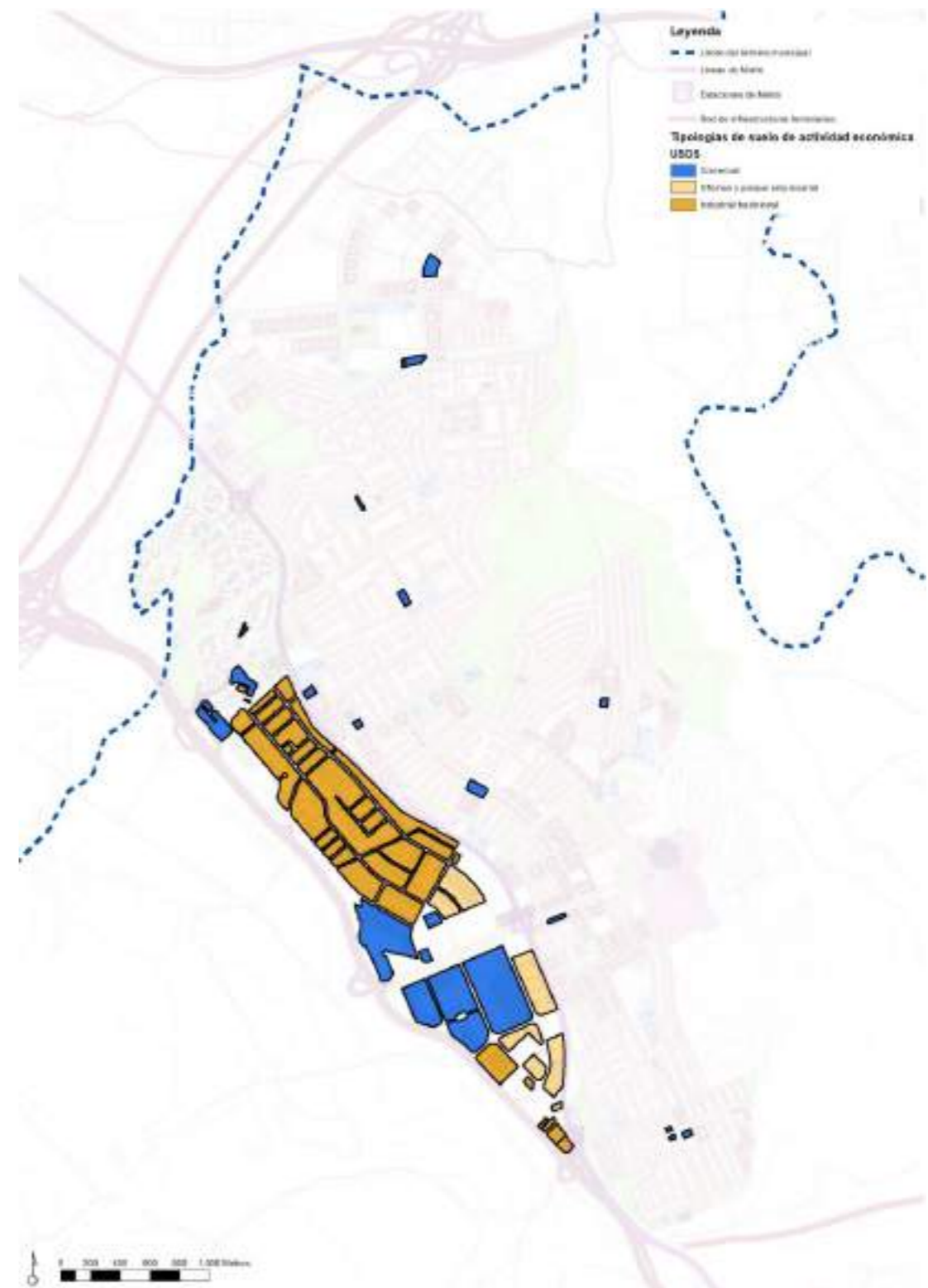
En el polígono industrial se pueden encontrar dos partes claramente diferenciadas. La primera, al norte, presenta una morfotipología muy compacta de polígono industrial tradicional, con una parcelación menuda. La segunda, al sur y aún en desarrollo, está caracterizada por una mayor flexibilidad en cuanto a la mezcla de formatos (grandes superficies comerciales en torno al centro comercial H2O, grandes naves logísticas y un parque empresarial con una moderna tipología de edificios compartidos de oficinas).

Tipología	sup. (ha)	%
Industrial tradicional	86,5	53,0
Comercial	55,1	33,77
Parque empresarial / Oficinas	21,6	13,23
<b>Total usos de actividad económica</b>	<b>163,2</b>	<b>100</b>

Graf. 80. Distribución de tipologías de actividad económica en Rivas Vaciamadrid.



Graf. 81. Distribución de las tipologías edificatorias residenciales en el municipio de Rivas Vaciamadrid. Fuente: elaboración propia.



Graf. 82. Distribución de las tipologías edificatorias de actividad económica en Rivas Vaciamadrid. Fuente: elaboración propia.

### 7.5 Envejecimiento del parque edificatorio:

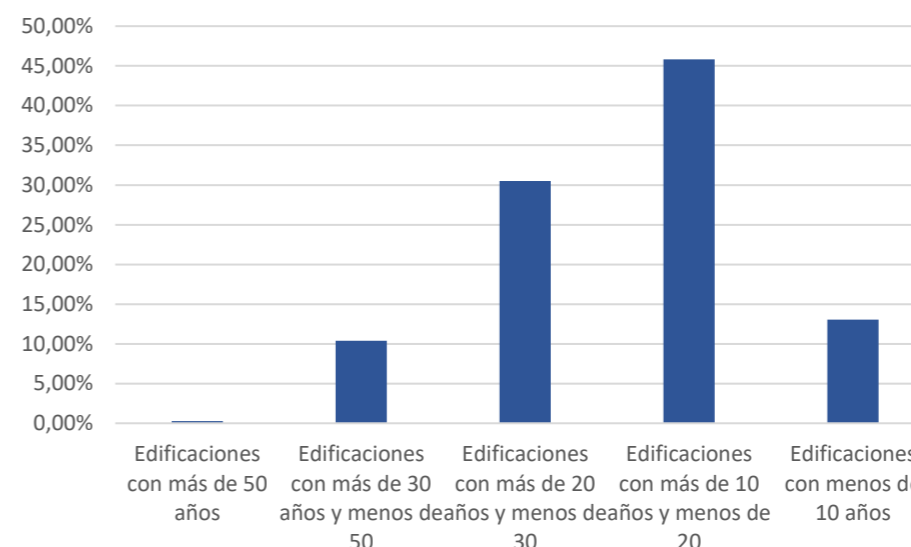
Como ha sido expuesto en el numeral 7.1, Evolución histórica del municipio, de la presente Memoria, Rivas es un municipio relativamente reciente, puesto que su reconstrucción data de mediados del siglo pasado, por lo que las viviendas de mayor vetustez rondarían a día de actualmente los 70 años, localizadas principalmente en el “casco viejo”.

Según la información de catastro (Inspire), el 91,52% del total de edificaciones del municipio corresponde al uso residencial. De estas, solamente el 0,25% (27 viviendas), tienen más de 50 años, mientras que el número de edificaciones residenciales construidas entre mediados del decenio pasado e inicios del nuevo milenio, asciende a 1.104; Desde entonces, se ha evidenciado un proceso de crecimiento intensivo, por lo que el número total de viviendas ejecutadas entre inicios de los 2000 y mediados de la primera década del nuevo milenio, corresponden actualmente a cerca del 46% del total de viviendas. Empero, desde los últimos diez años se ha visto una desaceleración del ritmo de construcción. Todo lo anterior, según se presenta en la siguiente tabla:

Vetustez de las edificaciones residenciales en el municipio		
Edad de las edificaciones	No	%
Edificaciones con más de 50 años	27	0,25%
Edificaciones con más de 30 años y menos de 50	1.104	10,38%
Edificaciones con más de 20 años y menos de 30	3.243	30,50%
Edificaciones con más de 10 años y menos de 20	4.871	45,81%
Edificaciones con menos de 10 años	1.388	13,05%
<b>Total</b>	<b>10.633</b>	<b>100,00%</b>

Graf. 83. Vetustez de las edificaciones residenciales en el municipio. Fuente: elaboración propia a partir de los datos catastrales (Inspire).

Lo anterior, es determinante de cara a proponer estrategias enfocadas en la rehabilitación energética de las edificaciones, o eventuales procesos de densificación que impliquen la sustitución de las edificaciones existentes, tal como se expone en los siguientes apartados.



Graf. 84. Vetustez de las edificaciones residenciales en el municipio. Fuente: elaboración propia a partir de los datos catastrales (Inspire).

Cabe resaltar que, del total de las edificaciones industriales, que corresponden al segundo mayor número respecto al total de las edificaciones del municipio, el 77,36% tienen más de veinte (20) años, pero solo siete (7), tienen una vetustez de más de 50 años.

#### 7.5.1.1 Rehabilitación energética de las edificaciones:

Desde hace varios años el Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico viene proponiendo guías para la rehabilitación energética de las edificaciones, como la guía de abril de 2008, enfocada en mejorar las condiciones de aislamiento térmico, así como convocatoria e inversión de recursos propios y de fondos de la Unión Europea para mejorar el ahorro energético ya que, según datos del mismo Ministerio, el parque de edificios español consume en la actualidad el 30% de la energía final, aunque cuenta con un importante potencial de ahorro y de incorporación de energías renovables.

De otra parte, se cuenta con un marco normativo que determina las necesidades de ahorro energético de las edificaciones, contenidas en el Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación, más específicamente en su artículo 15, donde se establecen las exigencias básicas de ahorro de energía. Así mismo, desde el 2007 se han aprobado regulaciones a nivel estatal para la certificación energética de las edificaciones, iniciando con el derogado Real Decreto 47/2007, hasta el vigente Real Decreto 390/2021, de 1 de junio, por el que se aprueba el procedimiento básico para la certificación de la eficiencia energética de los edificios.

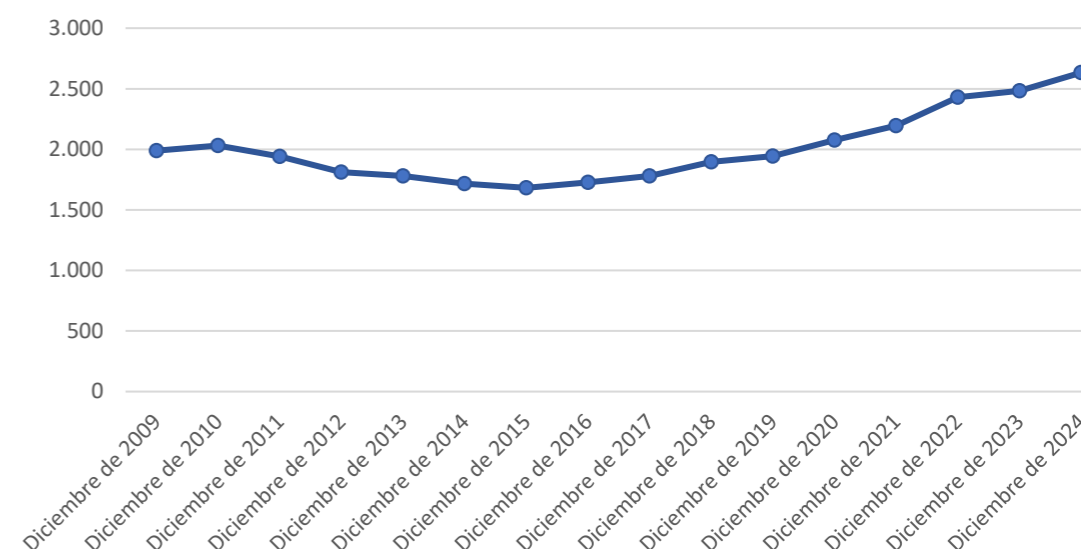
Sin embargo, según el análisis del envejecimiento del parque inmobiliario, es claro que la mayoría de los edificios en Rivas han sido ejecutados desde mediados de inicios del milenio por lo que, en principio, su ejecución estuvo supeditada al Código Técnico de la Edificación, por lo que las acciones imperativas para mejorar la mencionada eficiencia energética deberían entonces priorizarse sobre el porcentaje comparativamente menor de los desarrollos ejecutados con anterioridad a la entrada en vigencia del citado Código.

Lo anterior no implica que las edificaciones de ejecución más reciente no deban realizar modificaciones para mejorar su eficiencia y, con ello, contribuir a la reducción de la huella de carbono de la ciudad, especialmente de cara la observancia de los objetivos de ahorro determinados por las Directivas de la Unión Europea, como la recientemente aprobada Directiva (UE) 2024/1275, de 24 de abril de 2024.

7.5.1.2 *Sustitución de edificaciones residenciales para promover proceso de redensificación:*

En línea con lo anterior, cabe reflexionar igualmente sobre la pertinencia de promover una reglamentación que permita la sustitución de ciertas edificaciones residenciales existentes, en su mayoría viviendas unifamiliares, para promover procesos puntuales de redensificación en el interior de los barrios. Si bien esto representa una oportunidad para genera una mayor diversidad tipológica, asociada a la cual podrían generarse una mayor mezcla de usos para el desarrollo de usos comerciales o de servicios que atiendan a las necesidades cotidianas de los barrios predominantemente residenciales y, con ello, reducir la necesidad de desplazamientos en el municipio, esto requeriría de una gestión que podría sobrepasar la capacidad técnica y financiera de las nuevas promociones.

Además de la edad de las edificaciones, las cuales, como se ha mencionado, en su mayoría no cuentan con más de veinte (20) años, no habiendo por tanto cumplido su vida útil<sup>9</sup>, se suma un factor de mercado que no es despreciable. De acuerdo con los informes sobre la evolución de los precios de la vivienda en Rivas Vaciamadrid publicados por la plataforma PropTech Idealista.com, el precio de venta de las viviendas por metro cuadrado en el municipio se ha mantenido relativamente estable, manteniéndose en promedio en 2.000 €/m2, como se evidencia en el siguiente gráfico:



Graf. 85. *Evolución interanual del precio por m2 de venta de vivienda en el municipio. Fuente: elaboración propia a partir de los datos de Idealista.com.*

Según lo anterior, se ha evidenciado un aumento progresivo, más no exponencial, en los precios de las viviendas, llegando a los 2.633 €/m2 para diciembre de 2024.

A lo anterior se suma el hecho de que la superficie promedio de las viviendas unifamiliares en el municipio, 169 m2, resultado de dividir la superficie total construida entre el número de parcelas que albergan esta tipología edificatoria, implica que el valor de venta promedio comercial de este tipo de viviendas es de 444.977 €. Tomando en cuenta esto, y partiendo del hecho de que el porcentaje de repercusión del suelo en una estructura tradicional de un proyecto inmobiliario, es decir, entre el entre un 20% y un 40% del total de las ventas, implicaría que, para poder asumir el precio comercial actual, antes expuesto, tendría que aumentarse entre tres (3) y cinco (5) veces el área edificada actual, aproximadamente.

Adicionalmente, las viviendas con mayor vetustez, que se localizan principalmente en el casco viejo y al norte del suelo urbano del municipio, están inmersas en una trama urbana caracterizada por secciones viales menores en comparación con el resto del municipio, por lo que, de permitirse un aumento de edificabilidad que logre asumir los costes actuales de mercado de las viviendas, como se expuso en el párrafo anterior, implicaría la

<sup>9</sup> La vida útil de las edificaciones se estima en 50 años, según el Código Técnico de la Edificación (CTE). Sin embargo, esta depende de varios factores, como su uso, mantenimiento, ubicación y diseño.

consolidación de un perfil urbano desaconsejable desde el punto de vista paisajístico e incluso bioclimático.

Por tanto, se encuentra desaconsejable técnica, urbanística y financieramente avanzar en la vía de la sustitución de viviendas unifamiliares, especialmente cuando en el municipio aún se cuenta con suelo vacante, resultado de proceso de planeamiento anteriores, aún expectantes de desarrollo urbanístico y constructivo.

#### 7.5.1.3 Sobre la superficie mínima de las viviendas:

El PGOU vigente, las normas urbanísticas permiten desarrollar un área mínima de vivienda de 33 m<sup>2</sup> (constituida por un salón-comedor-cocina de 20 m<sup>2</sup>, un dormitorio doble de 10 m<sup>2</sup>, y un aseo de 3 m<sup>2</sup>). Sin embargo, la realidad actual del mercado en el municipio está manifestando otras tendencias, marcada principalmente por la promoción de viviendas multifamiliares, cuyas superficies rondan los 100 m<sup>2</sup> por piso.

Por tanto, cabe reflexionar sobre la definición de las superficies mínimas de vivienda, con el fin de alcanzar óptimos estándares de habitabilidad, y garantizar habitáculos que generen bienestar y mejor calidad de vida. Esto se suma al hecho de que, como se expuso anteriormente, el municipio cuenta en la actualidad<sup>10</sup> con 37.475 unidades de vivienda lo que, en contraste con la población total, según los últimos datos reportados por el INE, a saber, 101.637 habitantes en el municipio, arrojaría un promedio de 2,7 habitantes por vivienda.

De conformidad con los estándares del actual PGOU, y considerando los datos antes expuestos, se considera que la vivienda mínima no debería ser inferior a 40 m<sup>2</sup>.

## 7.6 Áreas homogéneas:

El Plan General de 2004 estableció la división del suelo urbano en dieciocho (18) áreas homogéneas, que coincide con un barrio tradicional o con un plan parcial ejecutado al momento de la revisión en cuestión, instrumentos que precisaron la dotación de redes públicas que sustentaban los nuevos usos y densidades, de conformidad con la norma vigente al momento de su redacción, al tiempo que establecieron un trazado urbano y las tipologías edificatorias que fueron desarrolladas en un periodo determinado, resultando, por tanto, en ámbitos funcionales y topológicos homogéneos en sí mismo.

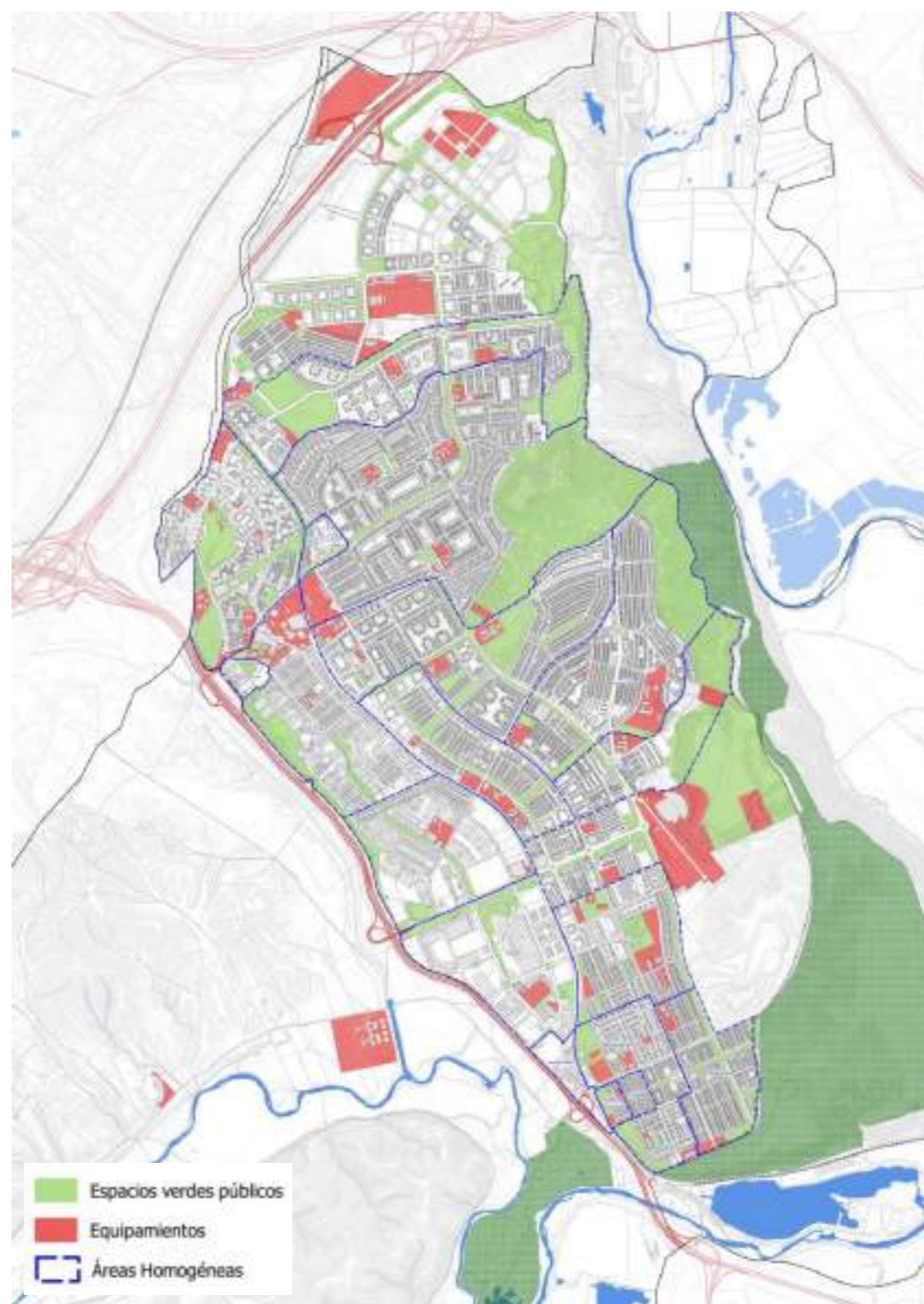
Por tanto, las áreas homogéneas son el resultado del proceso de desarrollo histórico y progresivo del municipio, donde la suma de desarrollos ha definido la estructura urbana existente, y que, de acuerdo con su consideración, se mantienen en esta propuesta.

El Plan General definió para cada área homogénea un coeficiente de edificabilidad y uso global, manteniendo en su mayoría las definiciones del planeamiento anterior, aunque aumentando el potencial de desarrollo en seis de ellas, previa comprobación de la suficiencia de redes públicas que sustentaban el mencionado crecimiento, de conformidad con lo establecido en el artículo 42.6c de la Ley 9/2001. Estas áreas homogéneas con potencial de crecimiento son:

- 06 - Cerro de la Cabaña
- 07 – Campillo de San Isidro
- 09 – Los Montecillos
- 11 - Canteras.
- 16- Área de Servicios de Santa Ana.
- 17 – La Deseada
- 18 – Capanegra

Así mismo, señala que la totalidad del suelo urbano cuenta con la clasificación de suelo urbano consolidado, a excepción del ámbito de Mirador Norte, al cual se asigna la clasificación de suelo urbano no consolidado, y que constituye en sí mismo una única área homogénea.

<sup>10</sup> Datos a 2024.



Graf. 86. Áreas Homogéneas. Fuente: elaboración propia a partir del PGOU de 2004.

A continuación, se presenta un análisis pormenorizado de las áreas homogéneas, partiendo de la delimitación establecida por el Plan General de 2004, con el fin de evaluar sus condiciones actuales, especialmente en aquellas donde el Plan General proponía un incremento de la edificabilidad, como insumo para la toma de decisiones sobre la propuesta de zonificación en la propuesta de ordenación del presente proceso de revisión del Plan General:

7.6.1 Área Homogénea 1 - A.H.-01:

Esta área homogénea corresponde a las manzanas que conforman el casco antiguo, localizadas en el núcleo urbano ejecutado en la reconstrucción tras la Guerra Civil, tal como fue descrito anteriormente. Se encuentran inmersas en una trama ortogonal delimitada por las siguientes vías:

- Por el sur: calle Miralrío.
- Por el norte: calle de Wenceslao García y Avenida de Francia.
- Por el noreste: calle de Marcial Lalanda.
- Por el suroeste: la calle de San Isidro.

Se caracteriza por construcciones de baja altura, entre una y tres plantas, ejecutadas entre 1954 y 1990, y por albergar importantes equipamientos municipales, como la Oficina de Atención a la Ciudadanía (SIAC) Casa Consistorial (antiguo Ayuntamiento); la Parroquia San Marcos Rivas; y la Biblioteca Almudena Grandes, además de espacios públicos representativos como el Plaza de la Libertad.

A continuación, se detallan las condiciones normativas definidas por el PGOU de 2004, pero incluyendo la información actualizada sobre la superficie edificada real, y la consecuente verificación del estándar normativo definido en el literal c del numeral 6 del artículo 42 de la Ley 9/2001:

A.H.- 01	
Área homogénea	Casco Antiguo
Superficie del Área Homogénea (m2s.)	49.872
Superficie edificada real (m2c)	36.259
Coefficiente de edificabilidad Actual (m2c/m2s)	0,73
Superficie de suelo en Zonas Verdes Locales (m2s)	9.100
Superficie de suelo en equipamientos (m2s)	12.077
Superficie de suelo en viario local (m2s)	28.022

A.H.- 01	
Suma redes ZV + EQ Locales	21.177
Estándar Art. 42, 6, c)	10.878
<b>Cumplimiento del Art. 42, 6, c)</b>	<b>SI</b>
Superficie edificada prevista (m2c)	36.259
Coefficiente de edificabilidad del área homogénea (m2c/m2s)	0,73
<b>Uso global</b>	<b>Residencial</b>

Graf. 87. Datos generales del Área Homogénea A.H.-01. Fuente: elaboración propia a partir del PGOU de 2004.

### 7.6.2 Área Homogénea 2 - A.H.-02:

Abarca las manzanas al noreste del casco antiguo. Albergan desarrollos de vivienda unifamiliar adosada, en construcciones entre dos (2) y tres (3) niveles, que fueron desarrolladas entre 1945 y 1990, a excepción de las viviendas que dan frente a la calle de Marcial Lalanda, que fueron ejecutadas en el periodo entre 1990 y 1998. Dichas manzanas se encuentran igualmente inmersas en una trama ortogonal, y delimitadas por las siguientes calles:

- Por el sureste: calle Miralrío.
- Por el norte: Avenida de Francia.
- Por el este: Calle El Cisne
- Por el oeste: calle de Marcial Lalanda.

A continuación, se detallan las condiciones normativas definidas por el PGOU de 2004, pero incluyendo la información actualizada sobre la superficie edificada real, y la consecuente verificación del estándar normativo definido en el literal c del numeral 6 del artículo 42 de la Ley 9/2001:

A.H.- 02	
Área homogénea	La Cigüeña
Superficie del Área Homogénea (m2s.)	53.145
Superficie edificada real (m2c)	35.782
Coefficiente de edificabilidad Actual (m2c/m2s)	0,67
Superficie de suelo en Zonas Verdes Locales (m2s)	1.988
Superficie de suelo en equipamientos (m2s)	0
Superficie de suelo en viario local (m2s)	3.246
Suma redes ZV + EQ Locales	1.988
Estándar Art. 42, 6, c)	10.735
<b>Cumplimiento del Art. 42, 6, c)</b>	<b>NO</b>

A.H.- 02	
Superficie edificada prevista (m2c)	35.782
Coefficiente de edificabilidad del área homogénea (m2c/m2s)	0,67
<b>Uso global</b>	<b>Residencial</b>

Graf. 88. Datos generales del Área Homogénea A.H.-02. Fuente: elaboración propia a partir del PGOU de 2004.

Cabe resaltar que, según se presenta en la tabla anterior, esta área homogénea no cumple con los estándares del Art. 42, 6, c) de la Ley 9/2001. Sin embargo, este sector fue desarrollado antes de la entrada en vigencia de la precitada ley y, en consecuencia, el PGOU de 2004 no previó un incremento de la edificabilidad.

### 7.6.3 Área Homogénea 3 - A.H.-03:

Comprende las manzanas de vivienda multifamiliar del sector de Covibar, caracterizado por una trama urbana más orgánica, con bloques de vivienda dispuestos en grandes manzanas y con zonas verdes privadas de uso público en los intersticios de las edificaciones y en los espacios entre los bloques y las vías. Esta área homogénea se encuentra delimitada por las siguientes calles:

- Por el noroeste: Cañada Real Galiana.
- Por el sureste: Avenida de los Almendros.
- Por el noreste: la zona verde que cubre las vías férreas del Metro.
- Por el suroeste: límite del término municipal.

En línea con lo anterior, esta área homogénea abarca diferentes tipologías edificatorias:

- Bloques conformados por torres de vivienda adosadas en H, con alturas entre 4 y 5 niveles, que son los más característicos de este sector, datan de 1984, localizados al norte de la calle Pablo Lima Pro.
- Algunas torres aisladas con ocho (8) niveles de altura, ubicadas en el mismo sector y desarrolladas en el mismo periodo.
- Bloques de vivienda que conforman claustros, localizados en torno a la intersección de la Avenida Covibar con la Avenida de Gabriel García Márquez, con una altura de cinco (5) plantas. Datan de mediados de la década de los 80.
- Bloques de vivienda de cuatro niveles, localizados entre la calle Pablo Lima Pro y la Avenida de Los Almendros, igualmente ejecutados en el mismo periodo.

- Edificaciones de uso dotacional, la IES Las Lagunas y el Centro de Salud La Paz, que fueron desarrollados entre 1998 y 2001.

En la siguiente tabla, se detallan las condiciones normativas definidas por el PGOU de 2004, pero incluyendo la información actualizada sobre la superficie edificada real, y la consecuente verificación del estándar normativo definido en el literal c del numeral 6 del artículo 42 de la Ley 9/2001:

A.H.- 03	
Área homogénea	Vivienda Agrupada
Superficie del Área Homogénea (m2s.)	995.832
Superficie edificada real (m2c)	390.818
Coefficiente de edificabilidad Actual (m2c/m2s)	0,39
Superficie de suelo en Zonas Verdes Locales (m2s)	10.325
Superficie de suelo en equipamientos (m2s)	66.391
Superficie de suelo en viario local (m2s)	23.540
Suma redes ZV + EQ Locales	76.716
Estándar Art. 42, 6, c)	117.245
<b>Cumplimiento del Art. 42, 6, c)</b>	<b>NO</b>
Superficie edificada prevista (m2c)	390.818
Coefficiente de edificabilidad del área homogénea (m2c/m2s)	0,39
<b>Uso global</b>	<b>Residencial</b>

Graf. 89. Datos generales del Área Homogénea A.H.-03. Fuente: elaboración propia a partir del PGOU de 2004.

Al igual que en el Área Homogénea 2, esta área homogénea no cumple con los estándares del Art. 42, 6, c) de la Ley 9/2001. Sin embargo, este sector fue desarrollado antes de la entrada en vigencia de la precitada ley y, en consecuencia, el PGOU de 2004 no previó un incremento de la edificabilidad.

#### 7.6.4 Área Homogénea 4 - A.H.-04:

Esta área homogénea es la más extensa, y abarca la mayor parte de los desarrollos de diversas tipologías de vivienda unifamiliar, características del municipio, las cuales fueron ejecutadas en diferentes momentos desde 1987, principalmente al norte de la delimitación, y desarrollos más recientes, ejecutados a inicios del milenio.

A continuación, se describen los límites del área homogénea:

- Por el sur: límite sur del Cerro del Telégrafo, y la línea poligonal que parte de la calle César Manrique y hasta el límite norte de la parcela donde se localiza el Colegio Luyfe Rivas.
- Por el norte: definido por una línea sinuosa marcada por la calle Cuenca; el límite sur del parque Olivar de la Partija; la calle Valladolid; la calle Santander; el límite norte de las parcelas de vivienda unifamiliar alineadas en torno a la Avenida de la Zarzuela; y la Calle Picos de Urbión.
- Por el este: límite del suelo urbano; límite oeste del Parque Barcavieja; y límite oeste de las parcelas de vivienda unifamiliar dispuestas en torno a la Calle Guadalajara.
- Por el oeste: eje de la vía férrea de la línea 9 del Metro de Madrid.

Dentro de la delimitación de esta área homogénea se localiza el Cerro del Telégrafo, importante zona verde de escala municipal, y otros parques locales inmersos entre los desarrollos de vivienda; así como algunos equipamientos dentro de los que se destaca la IES Duque de Rivas, el CEIP Jarama, el CEIP Los Almendros y el CEIP Victoria Kent.

En la siguiente tabla, se detallan las condiciones normativas definidas por el PGOU de 2004, pero incluyendo la información actualizada sobre la superficie edificada real, y la consecuente verificación del estándar normativo definido en el literal c del numeral 6 del artículo 42 de la Ley 9/2001:

A.H.- 04	
Área homogénea	Urbanizaciones
Superficie del Área Homogénea (m2s.)	2.898.152
Superficie edificada real (m2c)	1.130.653
Coefficiente de edificabilidad Actual (m2c/m2s)	0,39
Superficie de suelo en Zonas Verdes Locales (m2s)	878.268
Superficie de suelo en equipamientos (m2s)	83.077
Superficie de suelo en viario local (m2s)	233.632
Suma redes ZV + EQ Locales	961.345
Estándar Art. 42, 6, c)	339.196
<b>Cumplimiento del Art. 42, 6, c)</b>	<b>SI</b>
Superficie edificada prevista (m2c)	1.130.653
Coefficiente de edificabilidad del área homogénea (m2c/m2s)	0,39
<b>Uso global</b>	<b>Residencial</b>

Graf. 90. Datos generales del Área Homogénea A.H.-04. Fuente: elaboración propia a partir del PGOU de 2004.

7.6.5 Área Homogénea 5 - A.H.-05:

Comprende los desarrollos al norte u oeste del área homogénea descrita en el numeral anterior, principalmente de viviendas unifamiliares, aunque incluye otras tipologías como los bloques de vivienda multifamiliar de cinco (5) plantas, ubicados entre el paseo de las Provincias y el camino de la Partija, y entre la Avenida Víctimas del Terrorismo y la ronda de Oviedo; y diversos equipamientos dentro de los que se resalta el Colegio Público Mario Benedetti, el CEIP Rafael Alberti y el Centro de Educación y Recursos para Personas Adultas (CERPA). La mayoría de las edificaciones fueron ejecutadas en el periodo entre 1990 y 1998.

En el interior del área homogénea se localizan además zonas verdes de importancia municipal, a saber, el Olivar de la Partija y una porción del Cerro del Telégrafo.

Esta área homogénea se delimita según se expone a continuación:

- Por el sur: definido por una línea sinuosa marcada por la calle Cuenca; el límite sur del parque Olivar de la Partija; la calle Valladolid; la calle Santander; el límite norte de las parcelas de vivienda unifamiliar alineadas en torno a la Avenida de la Zarzuela; y la Calle Picos de Urbión.
- Por el norte: límite norte de la zona verde que acompaña el paseo de las Provincias; el límite norte de las parcelas de vivienda unifamiliar localizadas en torno a la ronda Guijón; el límite norte de la porción del parque Olivar de la Partija, ubicada al norte del paseo de las Provincias; y el límite norte de la parcela del Colegio Mario Benedetti.
- Por el este: límite del suelo urbano.
- Por el oeste: eje de la vía férrea de la línea 9 del Metro de Madrid.

A continuación, se detallan las condiciones normativas definidas por el PGOU de 2004, pero incluyendo la información actualizada sobre la superficie edificada real, y la consecuente verificación del estándar normativo definido en el literal c del numeral 6 del artículo 42 de la Ley 9/2001:

A.H.- 05	
Área homogénea	Olivar de la Partija
Superficie del Área Homogénea (m2s.)	1.227.913
Superficie edificada real (m2c)	276.569
Coeficiente de edificabilidad Actual (m2c/m2s)	0,23
Superficie de suelo en Zonas Verdes Locales (m2s)	437.484
Superficie de suelo en equipamientos (m2s)	23.642



A.H.- 05	
Superficie de suelo en viario local (m2s)	69.673
Suma redes ZV + EQ Locales	461.126
Estándar Art. 42, 6, c)	82.971
<b>Cumplimiento del Art. 42, 6, c)</b>	<b>SI</b>
Superficie edificada prevista (m2c)	276.569
Coeficiente de edificabilidad del área homogénea (m2c/m2s)	0,23
<b>Uso global</b>	<b>Residencial</b>

Graf. 91. Datos generales del Área Homogénea A.H.-05. Fuente: elaboración propia a partir del PGOU de 2004.

7.6.6 Área Homogénea 6 - A.H.-06:

Esta área homogénea se caracteriza por abarcar principalmente desarrollos de vivienda unifamiliar, ejecutados desde finales del milenio, y algunas edificaciones de vivienda multifamiliar. Estas últimas se ubican al costado este de las vías férreas del Metro, bloques que fueron construidos entre 2004 y 2006, así como otros bloques de cinco (5) o seis (6) plantas, cercanas a la Avenida Ramón y Cajal, y que fueron desarrolladas igualmente desde finales del milenio y hasta la primera década de los 2000. Respecto a las viviendas unifamiliares, se resalta que la mayoría corresponde a casas pareadas entre dos (2) y tres (3) plantas.

Dentro de la trama urbana destacan algunas macro manzanas que agrupan desarrollos con zonas comunes y vías en fondo de saco que permean desde los ejes viales que las delimitan, y permiten un mayor número de viviendas hacia el interior. Algunos de estas zonas comunes tienen continuidad desde el espacio público, aunque otras son privativas de las viviendas mancomunadas.

También comprende varios equipamientos, a saber, el Colegio Luyfe Rivas; el Centro Deportivo Armando Rodríguez Vallina; el CEIP José Saramago; y la IES Europa. Así mismo, abarca zonas verdes de diferentes escalas, dentro de las que se resalta el parque Bellavista.

A continuación, se describen los límites de esta área homogénea:

- Por el sureste: calle José Saramago, desde las vías férreas del Metro hasta la intersección con la Avenida Pablo Iglesias; y la calle Jovellanos, desde la intersección de la Avenida Ramón y Cajal, hasta la Avenida Pilar Miró, y siguiendo por esta última hasta el límite del Cerro del Telégrafo.



- Por el norte: límite sur del Cerro del Telégrafo, y la línea poligonal que parte de la calle César Manrique y hasta el límite norte de la parcela donde se localiza el Colegio Luyfe Rivas.
- Por el oeste: Avenida Pablo Iglesias, desde la intersección con la Calle Jovellanos hasta la intersección con la calle José Saramago; y por el eje que marca la vía férrea del Metro, entre la calle José Saramago hasta el límite sur de la Zona Homogénea 4, descrito anteriormente.

En la siguiente tabla, se detallan las condiciones normativas definidas por el PGOU de 2004, pero incluyendo la información actualizada sobre la superficie edificada real, y la consecuente verificación del estándar normativo definido en el literal c del numeral 6 del artículo 42 de la Ley 9/2001:

A.H.- 06	
Área homogénea	Cerro de la Cabaña
Superficie del Área Homogénea (m2s.)	1.373.759
Superficie edificada real (m2c)	354.080
Coefficiente de edificabilidad Actual (m2c/m2s)	0,26
Superficie de suelo en Zonas Verdes Locales (m2s)	208.984
Superficie de suelo en equipamientos (m2s)	41.935
Superficie de suelo en viario local (m2s)	178.089
Suma redes ZV + EQ Locales	250.919
Estándar Art. 42, 6, c)	106.224
<b>Cumplimiento del Art. 42, 6, c)</b>	<b>SI</b>
Superficie edificada prevista (m2c)	354.080
Coefficiente de edificabilidad del área homogénea (m2c/m2s)	0,26
<b>Uso global</b>	<b>Residencial</b>

Graf. 92. Datos generales del Área Homogénea A.H.-06. Fuente: elaboración propia a partir del PGOU de 2004.

Se resalta que esta área homogénea contaba aún con potencial de crecimiento desde el PGOU de 2004. Sin embargo, este ya fue colmado por los desarrollos de vivienda multifamiliar antes descritos, por lo que en este momento no se identifican parcelas sin edificar.

### 7.6.7 Área Homogénea 7 - A.H.-07:

Esta área homogénea abarca principalmente desarrollos de vivienda unifamiliar adosadas, desarrolladas principalmente durante la última década de los 90, además de algunas edificaciones de viviendas multifamiliares tanto aisladas, como las torres de cinco niveles la calle Lago Garda y la calle Miralrío, y al este de la calle Lago Constanza; o ejecuciones más recientes como los bloques multifamiliares en torno a la Avenida de Levante, estos últimos, construidos a partir de 2005.

También comprende varios equipamientos, de los que se destaca la IES Profesor Julio Pérez y algunas zonas verdes de escala local, como el Parque Lago Eyre.

Las manzanas localizadas en la delimitación que se describe a continuación:

- Por el sur: límite sur de las pistas de tenis y pádel y el límite de la zona verde localizada al sur de la calle Mirador, en el tramo entre la intersección con la Avenida de Levante y la Avenida Campillo de San Isidro.
- Por el norte: calle Fernando de los Ríos, entre la intersección con la Avenida de Levante y la Avenida Campillo de San Isidro; y la Avenida de Francia, desde la intersección con la Avenida Campillo de San Isidro y la calle Lago Iseo.
- Por el este: límite oeste de los montes de utilidad pública.
- Por el oeste: calle de Grecia y Avenida de Levante, desde la intersección con la calle Miralrío y la Calle Fernando de los Ríos.

A continuación, se detallan las condiciones normativas definidas por el PGOU de 2004, pero incluyendo la información actualizada sobre la superficie edificada real, y la consecuente verificación del estándar normativo definido en el literal c del numeral 6 del artículo 42 de la Ley 9/2001:

A.H.- 07	
Área homogénea	Campillo de San Isidro
Superficie del Área Homogénea (m2s.)	489.478
Superficie edificada real (m2c)	171.438
Coefficiente de edificabilidad Actual (m2c/m2s)	0,35
Superficie de suelo en Zonas Verdes Locales (m2s)	77.246
Superficie de suelo en equipamientos (m2s)	26.420
Superficie de suelo en viario local (m2s)	178.089
Suma redes ZV + EQ Locales	103.666

A.H.- 07	
Estándar Art. 42, 6, c)	51.431
<b>Cumplimiento del Art. 42, 6, c)</b>	<b>SI</b>
Superficie edificada prevista (m2c)	171.438
Coeficiente de edificabilidad del área homogénea (m2c/m2s)	0,35
<b>Uso global</b>	<b>Residencial</b>

Graf. 93. Datos generales del Área Homogénea A.H.-07. Fuente: elaboración propia a partir del PGOU de 2004.

Al igual que en el área homogénea anterior, el PGOU previó un potencial de desarrollo, que fue consolidado con los desarrollos de vivienda multifamiliar ejecutados tras la aprobación del Plan General de 2004, descritos anteriormente. Por tanto, a la fecha no se identifican parcelas sin edificar en este ámbito.

#### 7.6.8 Área Homogénea 8 - A.H.-08:

Corresponde al sector de la “ampliación del Casco”, igualmente caracterizado por delimitar manzanas con desarrollos de vivienda unifamiliar pareada, principalmente, o de vivienda adosada, como las manzanas comprendidas entre la calle El Cisne y la Avenida de Levante, y entre la Calle Miralrío y la Avenida de Francia. Estos desarrollos residenciales fueron ejecutados durante la década de los 90.

También concentra algunos equipamientos de ciudad, como el equipamiento deportivo de los Campos de Fútbol Casa Grande; el CEIP Las Cigüeñas; o el Polideportivo Municipal Parque del Sureste.

Los límites de esta área homogénea están definidos según se describe a continuación:

- Por el sur: límite sur del Polideportivo Municipal Parque del Sureste, y la zona verde “Parque infantil “Trueque””.
- Por el norte: eje marcado por la calle de Luxemburgo, entre la vía férrea del Metro y la intersección de esta calle con la Avenida de Levante.
- Por el este: Avenida de Levante, entre la calle Miralrío y la calle de Luxemburgo, y la calle de Grecia.
- Por el oeste: vía férrea del Metro de Madrid.

En la siguiente tabla se detallan las condiciones normativas definidas por el PGOU de 2004, pero incluyendo la información actualizada sobre la superficie edificada real, y la consecuente verificación del estándar normativo definido en el literal c del numeral 6 del artículo 42 de la Ley 9/2001:

A.H.- 08	
Área homogénea	Ampliación del Casco
Superficie del Área Homogénea (m2s.)	544.467
Superficie edificada real (m2c)	132.810
Coeficiente de edificabilidad Actual (m2c/m2s)	0,24
Superficie de suelo en Zonas Verdes Locales (m2s)	57.250
Superficie de suelo en equipamientos (m2s)	24.671
Superficie de suelo en viario local (m2s)	53.117
Suma redes ZV + EQ Locales	81.921
Estándar Art. 42, 6, c)	39.843
<b>Cumplimiento del Art. 42, 6, c)</b>	<b>SI</b>
Superficie edificada prevista (m2c)	132.810
Coeficiente de edificabilidad del área homogénea (m2c/m2s)	0,24
<b>Uso global</b>	<b>Residencial</b>

Graf. 94. Datos generales del Área Homogénea A.H.-08. Fuente: elaboración propia a partir del PGOU de 2004.

Pese a que el PGOU no estableció un mayor potencial de edificabilidad para esta área homogénea, asignando el mismo coeficiente de edificabilidad que el resultante de la edificabilidad al momento de la revisión del Plan General, se resalta que se han identificado algunas parcelas sin edificar, a las cuales dicho Plan les asignó la calificación de residencial unifamiliar. Estas parcelas se relacionan de acuerdo con su identificación catastral en el siguiente listado:

- Parcela Catastral 6341238VK5664S: con una superficie, según la información catastral de 1.628 m2.
- Parcela Catastral 6348330VK5664N: con una superficie, según la información catastral de 2.545 m2.
- Parcela Catastral 6046538VK5664N: con una superficie, según la información catastral de 1.748 m2.
- Parcela Catastral 6542230VK5664S: con una superficie, según la información catastral de 2.657 m2.

#### 7.6.9 Área Homogénea 9 - A.H.-09:

Corresponde al ámbito denominado “Los Montecillos”, que concentra principalmente viviendas unifamiliares pareadas de dos (2) o tres (3) niveles, ejecutadas en su mayoría durante la primera década de los 2000; además de algunos desarrollos de vivienda

multifamiliar, como los que se concentran en el frente de la Avenida Ángel Saavedra o los desarrollos hacia el este del suelo urbanizado, ejecutados a partir de 2017. También destacan las edificaciones de uso comercial y terciario que dan frente a la Avenida Pablo Iglesias.

También destacan algunos equipamientos de escala de ciudad, como la IES Antares, al igual que zonas verdes como la prolongación del parque del Cerro del Telégrafo hacia el sur.

Los límites de esta área homogénea se describen a continuación:

- Por el sureste: calle Miguel Gila; límite sur de la zona verde “Parque Rivas”; límite sur de la CEIP Hans Christian Andersen y la IES Antares; y la Calle Pilar Bardem.
- Por el noroeste: calle Jovellanos y Avenida Pilar Miró.
- Por el noreste: límite del área urbana, incluyendo la porción de la zona verde de la prolongación de parque “Cerro del Telégrafo” hacia el sur.
- Por el suroeste: Avenida Pablo Iglesias, en el tramo entre la intersección con la calle Miguel Gila y la intersección con la calle Jovellanos.

A continuación, se detallan las condiciones normativas definidas por el PGOU de 2004, pero incluyendo la información actualizada sobre la superficie edificada real, y la consecuente verificación del estándar normativo definido en el literal c del numeral 6 del artículo 42 de la Ley 9/2001:

A.H.- 09	
Área homogénea	Los Montecillos
Superficie del Área Homogénea (m2s.)	1.345.341
Superficie edificada real (m2c)	384.533
Coefficiente de edificabilidad Actual (m2c/m2s)	0,29
Superficie de suelo en Zonas Verdes Locales (m2s)	78.000
Superficie de suelo en equipamientos (m2s)	90.124
Superficie de suelo en viario local (m2s)	137.595
Suma redes ZV + EQ Locales	168.124
Estándar Art. 42, 6, c)	115.360
<b>Cumplimiento del Art. 42, 6, c)</b>	<b>SI</b>
Superficie edificada prevista (m2c)	384.533
Coefficiente de edificabilidad del área homogénea (m2c/m2s)	0,29
<b>Uso global</b>	<b>Residencial</b>

Graf. 95. Datos generales del Área Homogénea A.H.-09. Fuente: elaboración propia a partir del PGOU de 2004.

#### 7.6.10 Área Homogénea 10 - A.H.-10:

Esta área homogénea corresponde al ámbito denominado “Camino Bajo de Rivas”, según la identificación contenida en el Plan General de 2004. Está delimitada por los siguientes ejes viales:

- Por el sur: calle Luxemburgo, desde la intersección de la prolongación del eje con la vía férrea del Metro de Madrid, y hasta la intersección de la misma prolongación con la Avenida de Levante; y la Calle Fernando de los Ríos.
- Por el norte: Avenida Primero de Mayo.
- Por el este: Avenida Profesionales de la Sanidad Pública, entre la Avenida Primero de Mayo y la Calle Fernando de los Ríos.
- Por el oeste: Calle Goya, desde la Avenida Primero de Mayo y la calle Luxemburgo.

Al sur y este de la delimitación antes descrita, se localizan principalmente viviendas de protección unifamiliares pareadas, construidas desde principios del milenio; mientras que más al norte se localizan bloques de vivienda colectiva. También destacan algunos equipamientos como la sede de la Guardia Civil de Rivas-Vaciamadrid, el Centro de Salud Primero de Mayo y el cementerio, todos aglomerados en torno a una zona verde, además de otros equipamientos como el CEIP Dulce Chacón o el CPR EE María Isabel Zulueta.

A continuación, se detallan las condiciones normativas definidas por el PGOU de 2004, pero incluyendo la información actualizada sobre la superficie edificada real, y la consecuente verificación del estándar normativo definido en el literal c del numeral 6 del artículo 42 de la Ley 9/2001:

A.H.- 10	
Área homogénea	Camino Bajo de Rivas
Superficie del Área Homogénea (m2s.)	693.334
Superficie edificada real (m2c)	227.680
Coefficiente de edificabilidad Actual (m2c/m2s)	0,33
Superficie de suelo en Zonas Verdes Locales (m2s)	40.000
Superficie de suelo en equipamientos (m2s)	85.283
Superficie de suelo en viario local (m2s)	125.186
Suma redes ZV + EQ Locales	125.283
Estándar Art. 42, 6, c)	68.304

A.H.- 10	
Cumplimiento del Art. 42, 6, c)	SI
Superficie edificada prevista (m2c)	227.680
Coefficiente de edificabilidad del área homogénea (m2c/m2s)	0,33
Uso global	Residencial

Graf. 96. Datos generales del Área Homogénea A.H.-10. Fuente: elaboración propia a partir del PGOU de 2004.

#### 7.6.11 Área Homogénea 11 - A.H.-11:

Esta área homogénea, denominada "Canteras" por el PGOU de 2004, comprende los suelos delimitados por los siguientes ejes viales:

- Por el suroeste: calle Gonzalo Torrente Ballester, entre las vías férreas del Metro de Madrid y la Avenida Pablo Iglesias.
- Por el noreste: Avenida Pablo Iglesias, entre la calle de José Saramago y la calle Gonzalo Torrente Ballester.
- Por el noroeste: calle de José Saramago, entre la vía férrea del Metro de Madrid y la Avenida Pablo Iglesias
- Por el sureste: vías férreas del Metro de Madrid, entre la calle Gonzalo Torrente Ballester y la calle de José Saramago.

La trama urbana se caracteriza por una malla reticular que sigue el alineamiento sinuoso de la vía férrea y la Avenida Pablo Iglesias. Comprende principalmente viviendas de protección unifamiliares pareadas, desarrolladas desde inicios del milenio, así como algunos bloques de vivienda multifamiliar que conforman claustros. También se destacan algunos equipamientos como el Hospital HM Rivas, la sede de la Policía Local de Rivas Vaciamadrid, y el edificio donde se localiza la Empresa Municipal de la Vivienda de Rivas Vaciamadrid y la Concejalía de Política Territorial y Urbanismo.

A continuación, se detallan las condiciones normativas definidas por el PGOU de 2004, pero incluyendo la información actualizada sobre la superficie edificada real, y la consecuente verificación del estándar normativo definido en el literal c del numeral 6 del artículo 42 de la Ley 9/2001:

A.H.- 11	
Área homogénea	Canteras
Superficie del Área Homogénea (m2s.)	662.832
Superficie edificada real (m2c)	236.320
Coefficiente de edificabilidad Actual (m2c/m2s)	0,36

A.H.- 11	
Superficie de suelo en Zonas Verdes Locales (m2s)	105.487
Superficie de suelo en equipamientos (m2s)	59.137
Superficie de suelo en viario local (m2s)	78.000
Suma redes ZV + EQ Locales	164.624
Estándar Art. 42, 6, c)	70.896
Cumplimiento del Art. 42, 6, c)	SI
Superficie edificada prevista (m2c)	236.320
Coefficiente de edificabilidad del área homogénea (m2c/m2s)	0,36
Uso global	Residencial

Graf. 97. Datos generales del Área Homogénea A.H.-11. Fuente: elaboración propia a partir del PGOU de 2004.

#### 7.6.12 Área Homogénea 12 - A.H.-12:

Esta área homogénea, denominada "Mirador Norte" por el PGOU de 2004, y corresponde al único ámbito del área urbana clasificado como "suelo urbano no consolidado", dado que obedece a un desarrollo incompleto del Plan Parcial del mismo nombre. Comprende los suelos delimitados por los siguientes elementos:

- Por el suroeste: Avenida Pablo Iglesias, en el tramo entre la calle Miguel Gila y la Avenida Aurelio Álvarez.
- Por el noreste: extensión del parque urbano "Cerro del Telégrafo" hacia el sur, en el límite del suelo urbanizado.
- Por el sureste: Avenida Aurelio Álvarez, en el tramo entre la Avenida Pablo Iglesias y la Avenida Ángeles Saavedra, así como el límite con la delimitación del Plan Parcial Las Colinas, ya ejecutado.
- Por el noroeste: calle Miguel Gila, en el tramo entre la Avenida Pablo Iglesias y la Avenida Ángel Saavedra; por el límite sur de la Escuela de Educación Infantil Nanas de la Cebolla; la Calle Pilar Bardem; y la delimitación sur del Cerro del Telégrafo.

Tal como se comentó, este ámbito cuenta con un plan parcial vigente con desarrollo incompleto. Este propuso bloques de ocho plantas más ático sobre el frente de la Avenida Pablo Iglesias, así como desarrollos de vivienda unifamiliar. Se resalta que aún adolece de la conexión entre la Avenida Ángel Saavedra con la Calle Pilar Bardem, propuesta por el mencionado Plan Parcial, que se encuentra parcialmente ejecutada en el tramo entre la calle José Isbert y los desarrollos de vivienda unifamiliar consolidados más al norte de esta área homogénea.

A continuación, se detallan las condiciones normativas definidas por el PGOU de 2004, pero incluyendo la información actualizada sobre la superficie edificada real, y la consecuente verificación del estándar normativo definido en el literal c del numeral 6 del artículo 42 de la Ley 9/2001:

A.H.- 12	
Área homogénea	Mirador Norte
Superficie del Área Homogénea (m2s.)	645.599
Superficie edificada real (m2c)	137.241
Coefficiente de edificabilidad Actual (m2c/m2s)	0,21
Superficie de suelo en Zonas Verdes Locales (m2s)	35.400
Superficie de suelo en equipamientos (m2s)	34.400
Superficie de suelo en viario local (m2s)	70.063
Suma redes ZV + EQ Locales	69.800
Estándar Art. 42, 6, c)	41.172
<b>Cumplimiento del Art. 42, 6, c)</b>	<b>SI</b>
Superficie edificada prevista (m2c)	137.241
Coefficiente de edificabilidad del área homogénea (m2c/m2s)	0,21
<b>Uso global</b>	<b>Residencial</b>

Graf. 98. Datos generales del Área Homogénea A.H.-12. Fuente: elaboración propia a partir del PGOU de 2004.

#### 7.6.13 Área Homogénea 13 - A.H.-13:

Esta área homogénea es una de las de menor en extensión en el suelo urbano. Se localiza al norte del casco urbano entre los siguientes elementos:

- Por el norte: calle del Jazmín.
- Por el sur: Avenida de los Almendros.
- Por el este: calle Libertad.
- Por el oeste: zona verde sobre la vía férrea del Metro de Madrid.

Comprende sólo una manzana que alberga bloques de vivienda de cinco plantas, dispuestas de manera aislada, con zonas comunes hacia el interior. Estas fueron desarrolladas en el primer quinquenio del nuevo milenio.

Se presentan a continuación, las condiciones normativas definidas por el PGOU de 2004, pero incluyendo la información actualizada sobre la superficie edificada real, y la

consecuente verificación del estándar normativo definido en el literal c del numeral 6 del artículo 42 de la Ley 9/2001:

A.H.- 13	
Área homogénea	Área Mixta la Partija
Superficie del Área Homogénea (m2s.)	84.870
Superficie edificada real (m2c)	30.294
Coefficiente de edificabilidad Actual (m2c/m2s)	0,36
Superficie de suelo en Zonas Verdes Locales (m2s)	10.790
Superficie de suelo en equipamientos (m2s)	2.700
Superficie de suelo en viario local (m2s)	9.906
Suma redes ZV + EQ Locales	13.490
Estándar Art. 42, 6, c)	9.088
<b>Cumplimiento del Art. 42, 6, c)</b>	<b>SI</b>
Superficie edificada prevista (m2c)	30.294
Coefficiente de edificabilidad del área homogénea (m2c/m2s)	0,36
<b>Uso global</b>	<b>Residencial</b>

Graf. 99. Datos generales del Área Homogénea A.H.-13. Fuente: elaboración propia a partir del PGOU de 2004.

#### 7.6.14 Área Homogénea 14 - A.H.-14:

Esta área homogénea corresponde al polígono industrial de Santa Ana. Comprende principalmente naves industriales o de servicios de dos o tres niveles, ejecutadas entre 1954 y 2001, por lo que es uno de los ámbitos más antiguos de la ciudad. Además, alberga importantes equipamientos urbanos como el Centro Cultural Federico García Lorca y parte del Polideportivo Municipal Cerro del Telégrafo.

Los elementos que lo delimitan, se enuncian a continuación:

- Por el noreste: vía férrea del Metro de Madrid, entre la calle Joaquín Sorolla y la Avenida de los Almendros.
- Por el suroeste: autovía A-3.
- Por el noroeste: Avenida de los Almendros entre la autovía A-3 y la vía férrea del Metro de Madrid.
- Por el sureste: calle Joaquín Sorolla

A continuación, se detallan las condiciones normativas definidas por el PGOU de 2004, pero incluyendo la información actualizada sobre la superficie edificada real, y la

consecuente verificación del estándar normativo definido en el literal c del numeral 6 del artículo 42 de la Ley 9/2001:

A.H.- 14	
Área homogénea	Polígono de Santa Ana
Superficie del Área Homogénea (m2s.)	929.454
Superficie edificada real (m2c)	72.000
Coeficiente de edificabilidad Actual (m2c/m2s)	0,08
Superficie de suelo en Zonas Verdes Locales (m2s)	15.230
Superficie de suelo en equipamientos (m2s)	23.024
Superficie de suelo en viario local (m2s)	102.419
Suma redes ZV + EQ Locales	38.254
Estándar Art. 42, 6, c)	21.600
<b>Cumplimiento del Art. 42, 6, c)</b>	<b>SI</b>
Superficie edificada prevista (m2c)	72.000
Coeficiente de edificabilidad del área homogénea (m2c/m2s)	0,08
<b>Uso global</b>	<b>Industrial</b>

Graf. 100. Datos generales del Área Homogénea A.H.-14. Fuente: elaboración propia a partir del PGOU de 2004.

#### 7.6.15 Área Homogénea 15 - A.H.-15:

Esta área homogénea corresponde igualmente a un pequeño ámbito de uso industrial denominado "Industria Urbana" por el PGOU de 2004. Comprende principalmente naves industriales ejecutadas desde 1954, por lo que también es uno de los ámbitos más antiguos de la ciudad. Además, limita al noreste con la estación de Metro Rivas Vaciamadrid.

Los elementos que lo delimitan, se enuncian a continuación:

- Por el noreste: vía férrea del Metro de Madrid.
- Por el suroeste: autovía A-3.
- Por el noroeste: calle Severo Ochoa.
- Por el sureste: prolongación de la calle Miralrío.

A continuación, se detallan las condiciones normativas definidas por el PGOU de 2004, pero incluyendo la información actualizada sobre la superficie edificada real, y la consecuente verificación del estándar normativo definido en el literal c del numeral 6 del artículo 42 de la Ley 9/2001:

A.H.- 15	
Área homogénea	Industria Urbana
Superficie del Área Homogénea (m2s.)	120.943
Superficie edificada real (m2c)	139.251
Coeficiente de edificabilidad Actual (m2c/m2s)	1,15
Superficie de suelo en Zonas Verdes Locales (m2s)	0
Superficie de suelo en equipamientos (m2s)	0
Superficie de suelo en viario local (m2s)	11.842
Suma redes ZV + EQ Locales	0
Estándar Art. 42, 6, c)	41.775
<b>Cumplimiento del Art. 42, 6, c)</b>	<b>NO</b>
Superficie edificada prevista (m2c)	139.251
Coeficiente de edificabilidad del área homogénea (m2c/m2s)	1,15
<b>Uso global</b>	<b>Industrial</b>

Graf. 101. Datos generales del Área Homogénea A.H.-15. Fuente: elaboración propia a partir del PGOU de 2004.

#### 7.6.16 Área Homogénea 16 - A.H.-16:

Corresponde a un sector de desarrollo relativamente reciente que, además de albergar usos residenciales de vivienda colectiva, comprende otros usos comerciales, de servicios y dotacionales, dentro de los que destaca la Escuela Infantil Rayuela, contigua al Parque Gran Tobogán. Está delimitada según se presenta a continuación:

- Por el noreste: calle El Electrodo.
- Por el suroeste: Autovía A-3.
- Por el sureste: eje vial que marca el límite sur del Parque Gran Tobogán,

A continuación, se detallan las condiciones normativas definidas por el PGOU de 2004, pero incluyendo la información actualizada sobre la superficie edificada real, y la consecuente verificación del estándar normativo definido en el literal c del numeral 6 del artículo 42 de la Ley 9/2001:

A.H.- 16	
Área homogénea	Área de Servicios Santa Ana
Superficie del Área Homogénea (m2s.)	62.841
Superficie edificada real (m2c)	12.000
Coeficiente de edificabilidad Actual (m2c/m2s)	0,19
Superficie de suelo en Zonas Verdes Locales (m2s)	30.397

A.H.- 16	
Superficie de suelo en equipamientos (m2s)	0
Superficie de suelo en viario local (m2s)	3.816
Suma redes ZV + EQ Locales	30.397
Estándar Art. 42, 6, c)	3.600
<b>Cumplimiento del Art. 42, 6, c)</b>	<b>SI</b>
Superficie edificada prevista (m2c)	12.000
Coefficiente de edificabilidad del área homogénea (m2c/m2s)	0,19
<b>Uso global</b>	<b>Residencial</b>

Graf. 102. Datos generales del Área Homogénea A.H.-16. Fuente: elaboración propia a partir del PGOU de 2004.

#### 7.6.17 Área Homogénea 17 - A.H.-17:

Esta área homogénea corresponde al polígono industrial denominado "La Deseada" por el PGOU de 2004. Comprende principalmente naves industriales o de servicios ejecutadas principalmente a partir del nuevo milenio.

Los elementos que lo delimitan, se enuncian a continuación:

- Por el noreste: vía férrea del Metro de Madrid, entre la calle Joaquín Sorolla y la Avenida Aurelio Álvarez.
- Por el sureste: Avenida de los Almendros entre la autovía A-3 y la vía férrea del Metro de Madrid.
- Por el noroeste: límite norte de las parcelas que dan frente a la calle Joaquín Sorolla.
- Por el suroeste: Avenida Aurelio Álvarez, en el tramo entre la A-3 y la vía férrea del Metro de Madrid.

A continuación, se detallan las condiciones normativas definidas por el PGOU de 2004, pero incluyendo la información actualizada sobre la superficie edificada real, y la consecuente verificación del estándar normativo definido en el literal c del numeral 6 del artículo 42 de la Ley 9/2001:

A.H.- 17	
Área homogénea	La Deseada
Superficie del Área Homogénea (m2s.)	860.733
Superficie edificada real (m2c)	331.798
Coefficiente de edificabilidad Actual (m2c/m2s)	0,39
Superficie de suelo en Zonas Verdes Locales (m2s)	84.000

A.H.- 17	
Superficie de suelo en equipamientos (m2s)	26.775
Superficie de suelo en viario local (m2s)	56.080
Suma redes ZV + EQ Locales	110.775
Estándar Art. 42, 6, c)	99.539
<b>Cumplimiento del Art. 42, 6, c)</b>	<b>SI</b>
Superficie edificada prevista (m2c)	331.798
Coefficiente de edificabilidad del área homogénea (m2c/m2s)	0,39
<b>Uso global</b>	<b>Residencial</b>

Graf. 103. Datos generales del Área Homogénea A.H.-17. Fuente: elaboración propia a partir del PGOU de 2004.

#### 7.6.18 Área Homogénea 18 - A.H.-18:

Finalmente, esta área homogénea corresponde al ámbito denominado "Capanegra" por el PGOU de 2004. Incluye usos variados como comercio de grandes superficies, localizados principalmente en torno a la A-3, además del centro comercial "Rivas H2O", además de algunos usos de servicios e industriales, estos últimos, en torno a la vía férrea del Metro de Madrid. Se resalta que este sector es de ejecución relativamente reciente, puesto que, de conformidad con la información catastral, en su mayoría han sido ejecutados a partir de 2005.

Los elementos que lo delimitan, se enuncian a continuación:

- Por el este: vía férrea del Metro de Madrid, entre la Avenida Aurelio Álvarez y la Avenida de Francia.
- Por el sur: Avenida de Francia.
- Por el norte: Avenida Aurelio Álvarez entre la autovía A-3 y la vía férrea del Metro de Madrid.
- Por el suroeste: Autovía A-3.

A continuación, se detallan las condiciones normativas definidas por el PGOU de 2004, pero incluyendo la información actualizada sobre la superficie edificada real, y la consecuente verificación del estándar normativo definido en el literal c del numeral 6 del artículo 42 de la Ley 9/2001:

A.H.- 18	
Área homogénea	Capanegra
Superficie del Área Homogénea (m2s.)	837.792
Superficie edificada real (m2c)	316.566

A.H.- 18	
Coeficiente de edificabilidad Actual (m2c/m2s)	0,38
Superficie de suelo en Zonas Verdes Locales (m2s)	102.033
Superficie de suelo en equipamientos (m2s)	27.588
Superficie de suelo en viario local (m2s)	51.180
Suma redes ZV + EQ Locales	129.621
Estándar Art. 42, 6, c)	94.970
<b>Cumplimiento del Art. 42, 6, c)</b>	<b>SI</b>
Superficie edificada prevista (m2c)	316.566
Coeficiente de edificabilidad del área homogénea (m2c/m2s)	0,38
<b>Uso global</b>	<b>Residencial</b>

Graf. 104. Datos generales del Área Homogénea A.H.-18. Fuente: elaboración propia a partir del PGOU de 2004.

### 7.7 Red de espacios públicos

La red de espacios públicos de Rivas es cuantiosa y está bien cualificada, cumpliendo los estándares urbanísticos y contribuyendo eficazmente a la descentralización de los servicios urbanos y las dotaciones públicas, si bien puede observarse al norte una carencia de equipamientos y zonas verdes, en el entorno del Cristo de Rivas, aún no ejecutados, por lo que se aprecia un desequilibrio espacial respecto de otras áreas de la ciudad.

### 7.8 Red de zonas verdes

Lo mismo puede decirse de su red de zonas verdes, que presenta una alta interconectividad interna a la que contribuyen los ajardinamientos privados de las parcelas residenciales, y donde nuevamente se aprecia la carencia de interconectividad, al norte del municipio.

En el municipio existen 85 m<sup>2</sup> de espacios libres públicos arbolados por cada vivienda construida. En cualquier caso, para la mejora de esta red hay algunas estrategias que el municipio debería seguir:

- Completar el soterramiento de la línea 9 de Metro, para integrar los usos residenciales y económicos, aprovechando su espacio en superficie para generar un corredor ecológico que una El Olivar con la Laguna del Campillo.
- Estrategias de conectividad de la infraestructura verde regional del Jarama y la Laguna del Campillo a través de la facha sur del Barrio Este.
- Continuación de las tareas de regeneración y restauración ambiental en las áreas de riscos y cortados de la plataforma yesífera de Rivas, para mejorar la integración

de este corredor ecológico con el sistema del parque periurbano Mazaladrid (Cerro del Telégrafo).

En todo ello será necesario la colaboración con la Comunidad de Madrid, la administración que ostenta las competencias tanto de Metro de Madrid como de la gestión del Parque Regional del Sureste.



Graf. 105. Distribución de la red de espacios públicos en Rivas Vaciamadrid. Fuente: elaboración propia.

7.8.1.1 Espacios privados de uso público:

En el interior del área urbana del municipio se localizan algunos espacios que, si bien son de propiedad privada, al no contar con limitaciones de acceso o circulación, cumplen funciones de zonas verdes públicas. Estas se localizan especialmente en el ámbito de Covibar y Pablo Iglesias, y corresponden a espacios intersticiales de las edificaciones.

Se caracterizan como zonas ajardinadas con vegetación y senderos peatonales articulados a las vías públicas. Sin embargo, dada su titularidad, no es tenida en cuenta para el cálculo de los indicadores actuales de zonas verdes por habitante, pese a su contribución a las condiciones ambientales, de ornato urbano e incluso medioambientales.



Graf. 106. Zonas privadas de uso público. Fuente: Google Maps.

Dada su función en el municipio, en la elaboración del Plan General se buscará poner en valor estos elementos, articulándolos a las propuestas relacionadas con la infraestructura verde y azul. Se considera pertinente, no obstante, destacar tanto la distinción precisa de estos espacios como la articulación con el marco de gobernanza en conjunto con la

administración municipal, de tal suerte que se delimiten claramente las funciones, roles y responsabilidades tanto en su mantenimiento como intervención.

A continuación, se describen los convenios que el Ayuntamiento ha suscrito con las mancomunidades de Covibar y Pablo Iglesias, con el ánimo de colaborar en trabajos de iluminación, limpieza, mantenimiento y mejora de las condiciones de accesibilidad de estos espacios:

- **Pablo Iglesias:**

En 2018, se suscribió el convenio entre el Ayuntamiento de Rivas Vaciamadrid y la Mancomunidad de la Urbanización Pablo Iglesias, con el fin de establecer las actuaciones conjuntas para el mantenimiento, conservación y mejora de las zonas verdes privadas de la Mancomunidad. Dichas acciones correspondían a la ejecución de obras para mejorar la accesibilidad de estos espacios.

Para ello, fueron destinados 32.000 euros por parte del Ayuntamiento. Por su parte, la Mancomunidad se comprometió al desarrollo de las mejoras antes mencionadas, con la supervisión del Ayuntamiento, siempre en el marco de la reglamentación municipal.

- **Covibar:**

En 2019, se suscribió el convenio entre el Ayuntamiento de Rivas Vaciamadrid y la Mancomunidad de Covibar, según el cual el Ayuntamiento se comprometió a ejercer las funciones de mantenimiento y conservación para el use y disfrute de la comunidad, mediando la cesión de estos espacios por un plazo de quince años. Las actividades que desarrollaría el Ayuntamiento en el marco de dicho convenio son las riego, reparación, sustitución de plantas y arbolado, conservación y poda, entre otros.



Graf. 107. Distribución de la red de zonas verdes en Rivas Vaciamadrid. Fuente: elaboración propia.

## 7.9 Infraestructuras existentes

### 7.9.1 Sistema viario

El núcleo de Rivas Vaciamadrid se encuentra entre los kilómetros 15 y 21 de la A-3, 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, así como el tráfico metropolitano que se genera en Arganda y Rivas Vaciamadrid. Este eje radial recoge en la actualidad los tráficos provenientes desde la M-50, a la espera de que esta cuente con un acceso propio.

Además, 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:

- Carreteras M-203 y M-823, del Cristo de Rivas, que conectan la A-2, entre Torrejón y Alcalá, con el Casco histórico de Villa de Vallecas.
- Carretera M-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 M-300 se espera que cumpla funciones canalizadoras del tráfico pesado que, proviniendo de la A-2, se dirija al sureste.
- Carretera M-311, de Rivas a Chinchón, considerada en el Plan como carretera local.
- Carretera M-206, que conecta Rivas con San Fernando y Torrejón.
- Carretera M-208 de Mejorada a la Poveda. Esta carretera conecta en sentido Norte-sur los núcleos ubicados al este del río Jarama.

En cuanto al transporte público, Rivas Vaciamadrid proporciona numerosas ventajas pues, debido a su posición, se trata de un municipio con una gran dependencia funcional de Madrid, lo cual hace necesario un sistema de transporte público potente que sea capaz de proporcionar una opción competitiva al uso del coche en los viajes cotidianos entre ambas ciudades.

Rivas cuenta con una red de autobuses interurbanos formada por 5 líneas (líneas que penetran en el municipio con una función muy urbana), una línea de autobuses urbanos, la línea 9 de metro y Bicinrivas. Además, existen numerosas líneas interurbanas adicionales con parada en la A-3 que no penetran en el área urbana de Rivas.

La cobertura del servicio de autobuses, entendido como la existencia de paradas y estaciones a una distancia adecuada de las residencias de la población usuaria, es

elevado, ya que el 84,3% de la población se encuentra a menos de un radio de 300 metros de una parada de autobús.

En el caso del metro, la cobertura es del 21% a una distancia inferior a los 600 metros y 48,2% a una distancia de 1 km; sin embargo, dicha distancia no resulta competitiva si ha de realizarse a pie.

#### Viario privado de uso público:

Según se describió en el numeral 7.5.1.1 del presente documento, en el interior del área urbana del municipio existen algunos ejes viales de tenencia privada. Algunas son de libre acceso vehicular, al no contar con elementos que restrinjan la circulación o accesibilidad, mientras que la mayoría cuentan con barreras que restringen el paso de vehículos.

Estos ejes se presentan en la tabla a continuación:

Tipo	Nombre	Números	Libre acceso vehicular
Calle	Anacleto Agente Secreto		Sí
Calle	Asterix		Sí
Calle	Botones Sacarino		No
Calle	Camelia	13 a 27 y 29 a 43	Sí
Avda.	Campillo de San isidro	63 a 97 y 99 a	No
Calle	Capitán Trueno		No
Calle	Carpanta		No
Calle	El Jabato		No
Pza.	Europa	35 a 87 y 36 a 88	No
Avda.	Francia	2 a 62	No
Calle	Idefix		No
Calle	Lago Eyre		Sí
Calle	Lago Ontario		Sí
Calle	Lago Victoria		Sí
Calle	Laguna Negra		Sí
Calle	Lirio	26 a 28 y 29 a 31	No
Calle	Mortadelo y Filemón		Sí
Calle	Obelix		Sí
Avenida	Pablo iglesias	18 a 32 y 34 a 48	Sí

Tipo	Nombre	Números	Libre acceso vehicular
Calle	Panoramix		No
Calle	Pepe gotera y Otilio		No
Calle	Profesor Bacterio		No
Calle	Rompetechos		No
Calle	Rue del Percebe		No
Calle	Zipi y Zape		No
Calle	Sigrid		No

Graf. 108. Vías privadas. Fuente: Servicio de Mantenimiento Urbano, Ayuntamiento de Rivas Vaciamadrid.

Dada su funcionalidad en términos de movilidad en el municipio, se propenderá por su conservación y puesta en valor. Sin embargo, al ser elementos de titularidad privada, se requiere establecer un marco claro de gobernanza entre los propietarios de estos suelos y la administración municipal, de manera que se definan claramente los roles y responsabilidades de actores con injerencia en materia, tanto en función del mantenimiento como intervención de estos espacios.

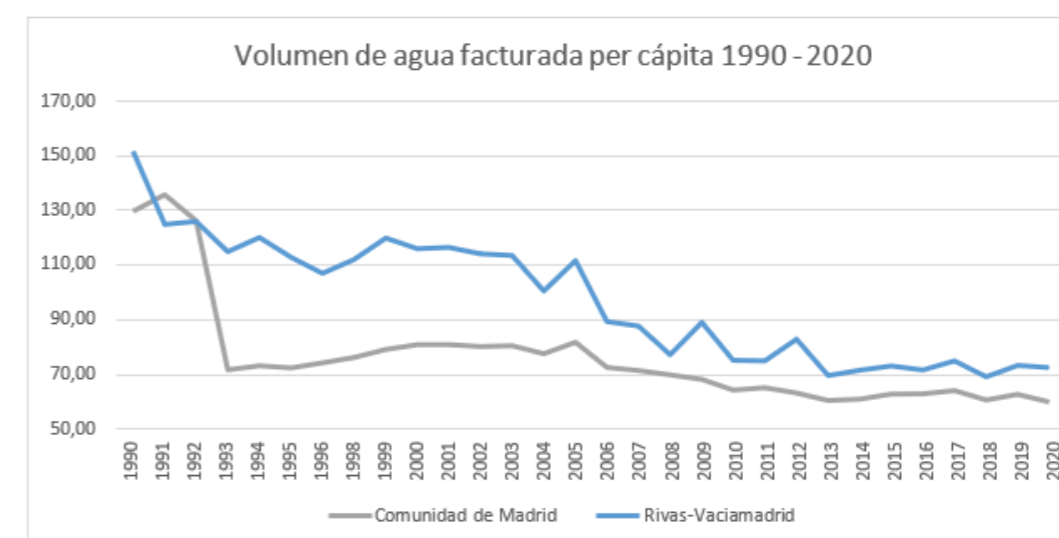
Para tales efectos, se propone incluir una descripción de estos elementos tanto en la memoria de ordenación como en la cartografía de la propuesta del Plan General, especialmente en el plano de calificación del suelo.

### 7.9.2 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, procedente del Atazar, 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 ha instalado un depósito semienterrado con una capacidad de 150.000 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.

Esta arteria ha sido prolongada hacia el oeste hasta la A-4, donde enlaza con el Canal del Oeste, cerrándose la malla hidráulica principal metropolitana (primer cinturón). Del tramo final de la arteria 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 hasta Mejorada y Arganda. Por otra parte, Canal de Isabel II está en fase de terminar el segundo gran aductor metropolitano que penetrará, por la margen izquierda del río Henares, hasta las proximidades de Torrejón, desde donde seguirá hasta completar el cinturón por el sur y volver a enlazar con la conducción oeste procedente de Valmayor.

Con todo ello parecen quedar holgadamente garantizados los suministros a los posibles crecimientos en todo el municipio. 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. Tan sólo podrían utilizarse, para usos no domésticos, los acuíferos cuaternarios de las vegas de los perimetrales ríos Jarama y Manzanares y las lagunas de Campillo y El Porcal, con lo que podrían obtenerse recursos para riegos de zonas verdes.



Graf. 109. Volumen de agua facturada per cápita 1990-2020. Fuente: indicadores municipales de la Comunidad de Madrid, Instituto de Estadística

Los datos más actuales confirman la tendencia reflejada en los últimos diez años, durante los cuales el volumen de agua facturada se ha movido en torno a los 70-75 m<sup>3</sup>, con pequeñas fluctuaciones.

Año	Rivas Vaciamadrid	CAM
2021	73,06	60,01
2022	73,35	61,15

### 7.9.3 Saneamiento y depuración

El elemento principal de esta infraestructura es, dada su proximidad, la EDAR 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 es secundario con digestión anaeróbica de los lodos producidos.

#### 7.9.4 Residuos sólidos

De acuerdo con las competencias que tiene atribuidas en materia de gestión de residuos urbanos, el Ayuntamiento de Rivas Vaciamadrid gestiona dichos residuos según lo establecido en la normativa estatal y autonómica de referencia, así como en la Ordenanza de gestión de residuos urbanos y residuos de construcción y demolición, limpieza de espacios públicos y mantenimiento de solares.

#### Residuos Urbanos Generales

- Recogida selectiva y transporte de las fracciones principales de residuos urbanos realizado a través de la Empresa Municipal de Servicios Rivamadrid.
- Fracción vidrio recogida y transportada a través de Ecovidrio a través de contenedores específicos.
- Tratamiento de residuos urbanos recogidos asumido por la Mancomunidad del Este.

#### Residuos Urbanos Especiales

- Recogida a través de los dos puntos limpios de los que dispone el Ayuntamiento, contenedores específicos en vía pública y/o recogida puerta a puerta según la fracción.

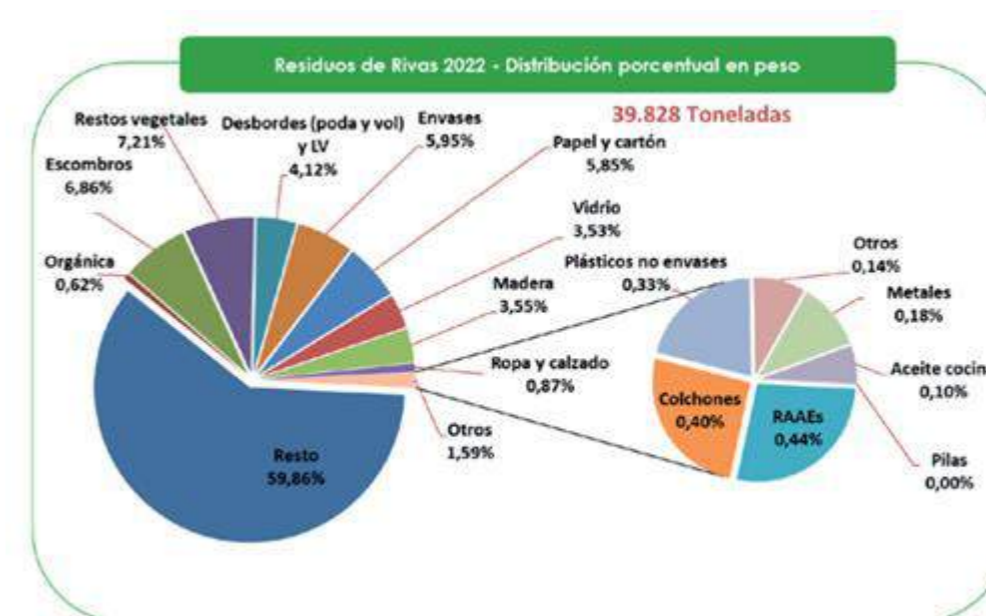
#### Residuos de Construcción y Demolición (RCD)<sup>11</sup>

- Rivas Vaciamadrid cuenta con una instalación de almacenamiento de RCD: Saint Gobain Distribución Construcción, S.L. (iniciativa privada).

A continuación, se presentan los siguientes datos de gestión de residuos en Rivas Vaciamadrid:

<sup>11</sup> Residuos generados en una obra de construcción o demolición, incluidos los de obra menor y reparación domiciliaria.

- En 2022, se gestionaron un total de 39.828 toneladas<sup>12</sup>, de los que 5.491 toneladas se gestionan a través de los puntos limpios. En 2013, se gestionaron un total de 29.764 toneladas de residuos (2.232 toneladas a través de puntos limpios).
- Para una población generadora de 96.690 habitantes, da como resultado una tasa anual de 411,9 kg/habitante, o una tasa diaria de 1,13 kg/habitante. Dichas cifras son superiores a las de 2012, con una tasa anual aproximada de 381 kg/ o tasa diaria de 1,04 kg/habitante.
- En 2022, se recogieron un total de 2.372 toneladas, un 5,87% mayor que en 2021, con un balance acumulado durante los últimos cinco años de un 60% de crecimiento.
- La cantidad gestionada de papel y cartón en 2022 ascendió a 2.328 toneladas, un 2,2% mayor respecto al 2021. Desde 2018 la cantidad anual recogida ha aumentado un 38%, habiendo aumentado la población un 13%, lo que se traduce en una tasa por habitante y año un 22% mayor.



Graf. 110. Distribución porcentual en peso de los residuos generados en el municipio. Fuente: rivamadrid.es, 2022.

- La implantación del compostaje comunitario y doméstico en la ciudad se engloba dentro del Plan de Economía Circular 'Con R de Rivas'.

<sup>12</sup> Datos de los residuos gestionados por Rivamadrid, incluyendo el vidrio, gestionado por Ecovidrio.

- Rivas es una de las ciudades del país con mayor tradición en compostaje. En 2011, la mitad de los compostadores domésticos distribuidos por la Comunidad de Madrid residían en un hogar de Rivas. De los 1.986 que había en la región, 1.013 habitaban en casas ripenses. Las composteras domiciliarias pueden ser solicitadas al Ayuntamiento.

Además de las composteras comunitarias y domésticas y de la progresiva implantación del quinto contenedor (utilizado para la separación y recogida selectiva de la materia orgánica), el Ayuntamiento de Rivas Vaciamadrid ha puesto en marcha otras iniciativas para lograr avances en la gestión de residuos, como la reutilización de residuos sólidos urbanos con el fin de pavimentar las vías urbanas mediante asfaltos más ecológicos<sup>13</sup>.

#### 7.9.5 Electricidad

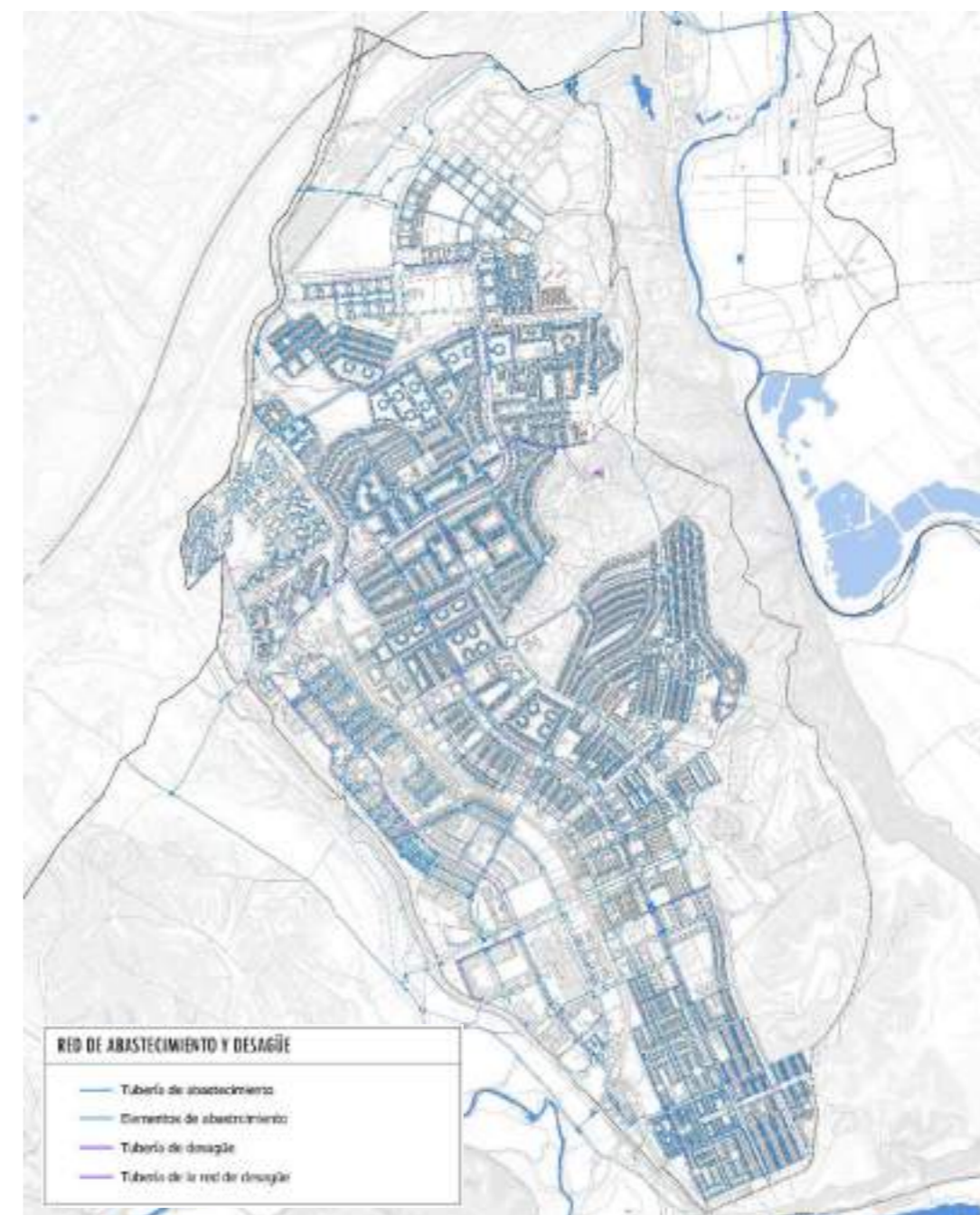
Desde el punto de vista eléctrico, el conjunto madrileño ha de considerarse como uno de los principales nudos de interconexión de la red peninsular de alta tensión, mediante el cual se redistribuye macroterritorialmente el transporte de energía eléctrica. Ello, unido a la diversidad de líneas suministradoras al mercado madrileño, provoca una abundancia redundante de líneas eléctricas de alta tensión, cuyo negativo impacto territorial es evidente. En el municipio de Rivas, destaca la que lo cruza de este a oeste a la altura de Rivas de Jarama.

#### 7.9.6 Gas

El reciente gaseoducto que discurre por la margen nororiental de la A-3 es el eje principal de este suministro energético para Rivas. Desde ella se distribuye a gran parte del área metropolitana madrileña. Por ello, el abastecimiento de energía gasística está asegurado, ya que Enagás y Madrileña Red de Gas han firmado un acuerdo para una toma específica desde donde suministrar a toda la zona de Rivas.

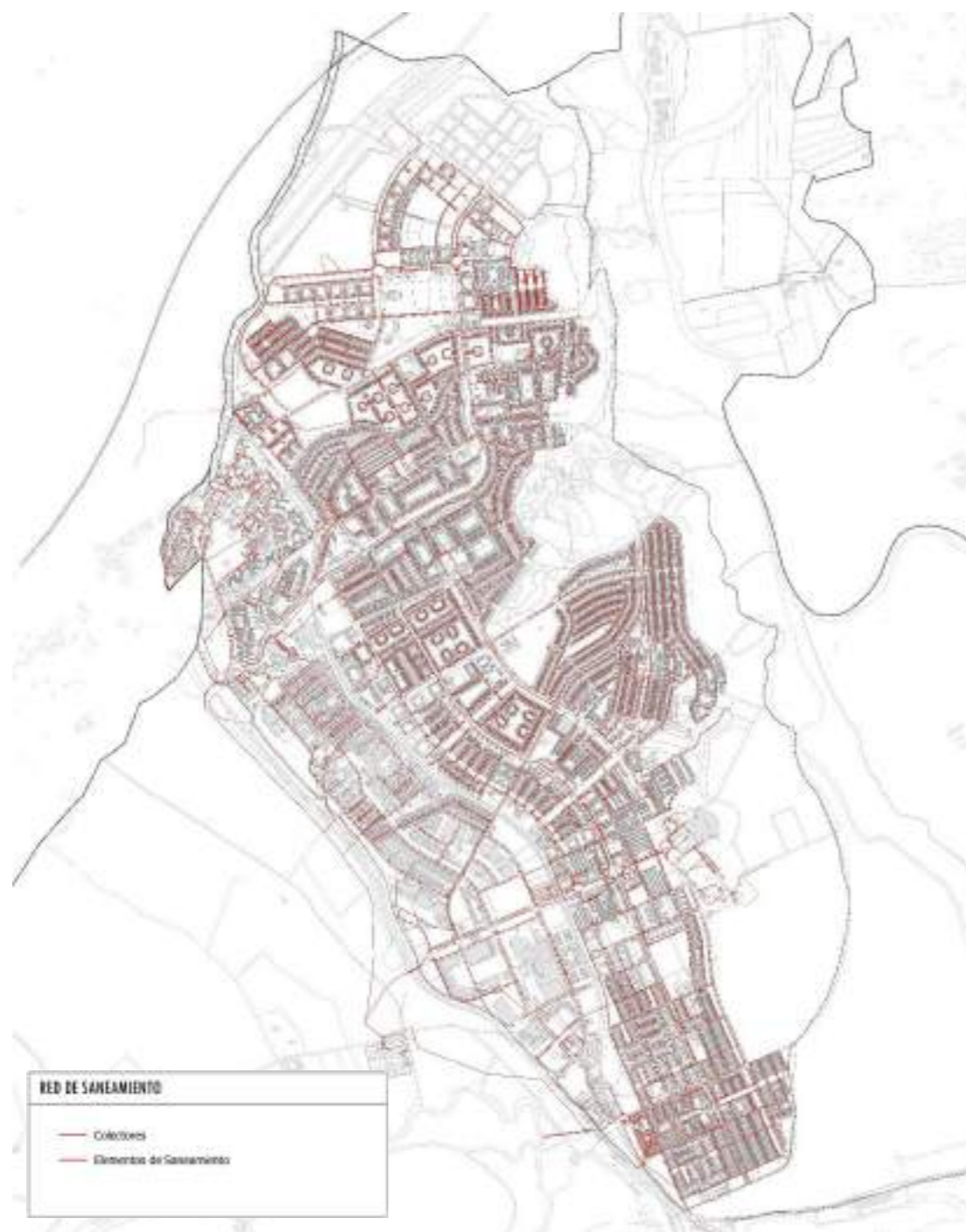
#### 7.9.7 Telecomunicaciones

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



Graf. 111. Distribución de las infraestructuras de abastecimiento. Fuente: elaboración propia.

<sup>13</sup> <https://www.rivasciudad.es/noticias/transicion-ecologica/2023/02/07/asfalto-ecologico-obtenido-de-los-residuos-de-2-000-ripenses/862600198758/>



Graf. 112. Distribución de las infraestructuras de saneamiento. Fuente: elaboración propia.

## 7.10 Red de equipamientos, servicios urbanos y otras dotaciones.

### 7.10.1 Educativos

En el municipio de Rivas Vaciamadrid, existe un total de 64 centros educativos, de los cuales veintitrés (23) son centros privados; cuatro (4) centros privados concertados; y los restantes treinta y siete (37), son institutos públicos. Dentro de estos últimos, treinta (30) son propiedad de la Comunidad Autónoma de Madrid, y los restantes siete (7), del Ayuntamiento.

A continuación, se presenta una tabla con el detalle de los centros públicos, toda vez que son los equipamientos que juegan un papel más preponderante en la capacidad de carga del territorio, en relación con la atención a las necesidades de la comunidad, sin desconocer la importancia de los centros privados como complemento de la oferta dotacional. La siguiente relación de equipamientos ha sido construida con la información de datos abiertos de la Comunidad de Madrid:

Nombre del Centro	Tipo de Centro	Titular	Dirección
Las Cigüeñas	Colegio de educación infantil y primaria	Comunidad de Madrid	Calle de Noruega, 1. 28521
La Escuela	Colegio de educación infantil y primaria	Comunidad de Madrid	Avenida de Miguel Hernández, 1. 28523
El Olivar	Colegio de educación infantil y primaria	Comunidad de Madrid	Avenida de Covibar, 3. 28523
Victoria Kent	Colegio de educación infantil y primaria	Comunidad de Madrid	Paseo de la Chopera, 7. 28523
Las Lagunas	Instituto de educación secundaria	Comunidad de Madrid	Avenida de Gabriel García Márquez. 28523
Los Almendros	Colegio de educación infantil y primaria	Comunidad de Madrid	Avenida de los Almendros, 198. 28522
El Parque	Colegio de educación infantil y primaria	Comunidad de Madrid	Avenida de Covibar, 1. 28523
Jarama	Colegio de educación infantil y primaria	Comunidad de Madrid	Calle del Olivo. 28522
Escuela municipal de educación de adultos	Centro público de educación de personas adultas	Ayuntamiento	Plaza de la Constitución. 28529
Duque de Rivas	Instituto de educación secundaria	Comunidad de Madrid	Paseo de la Chopera, 64. 28523
Mario Benedetti	Colegio de educación infantil y primaria	Comunidad de Madrid	Camino de La Partija. 28523
Europa	Instituto de educación secundaria	Comunidad de Madrid	Avenida Cerro del Telégrafo, 2. 28522
Rivas-Vaciamadrid	Escuela municipal de música	Ayuntamiento	Plaza de la Constitución
Rayuela	Escuela infantil	Ayuntamiento	Plaza Ecópolis, 1. 28523

Nombre del Centro	Tipo de Centro	Titular	Dirección
Grimm	Escuela infantil	Comunidad de Madrid	Calle Aloe. 28522
Platero	Escuela infantil	Ayuntamiento	Avenida de Covibar, 4. 28523
Rafael Alberti	Colegio de educación infantil y primaria	Comunidad de Madrid	Paseo de las Provincias. 28523
Luna lunera	Escuela infantil	Ayuntamiento	Calle de San Sebastián, 1. 28523
El Dragon	Escuela infantil-casa de niños	Ayuntamiento	Calle del Alcalde Francisco Santero, 4. 28521
Profesor Julio Pérez	Instituto de educación secundaria	Comunidad de Madrid	Avenida de Levante, 141. 28521
Rivas-Vaciamadrid	Centro público de educación de personas adultas	Comunidad de Madrid	Calle de los Picos de Urbión. 28522
José Saramago	Colegio de educación infantil y primaria	Comunidad de Madrid	Calle de José Saramago, 1. 28522
E.O.I. de Rivas-Vaciamadrid	Escuela oficial de idiomas	Comunidad de Madrid	Calle de los Picos de Urbión. 28522
Dulce Chacón	Colegio de educación infantil y primaria	Comunidad de Madrid	Calle Federica Montseny, 3. 28521
Patas Arriba	Escuela infantil	Comunidad de Madrid	Calle Federica Montseny, 1. 28521
José Hierro	Colegio de educación infantil y primaria	Comunidad de Madrid	Avenida de José Hierro, 86. 28521
Hans Christian Andersen	Colegio de educación infantil y primaria	Comunidad de Madrid	Calle Fernando Trueba, 8. 28521
Antares	Instituto de educación secundaria	Comunidad de Madrid	Calle Fernando Trueba, 10. 28521
José Iturzaeta	Colegio de educación infantil y primaria	Comunidad de Madrid	Calle Bernardo Atxaga, 13. 28521
Rivas Vaciamadrid nº 1	Colegio de educación especial	Comunidad de Madrid	Calle Manuel Azaña 14. 28521
El Arlequin	Escuela infantil	Comunidad de Madrid	Avenida de José Hierro, 88. 28521
Nana de la Cebolla	Escuela infantil	Comunidad de Madrid	Calle Fernando Trueba, 6. 28521
La Luna	Colegio de educación infantil, primaria y secundaria	Comunidad de Madrid	Avenida de la Tierra, 2. 28523
Hispanidad	Colegio de educación infantil y primaria	Comunidad de Madrid	Avenida de Levante c/v Avda. 1º de Mayo, 28521

Nombre del Centro	Tipo de Centro	Titular	Dirección
Pippi Langstrump	Escuela infantil	Ayuntamiento	Avenida Ocho de Marzo, 1. 28523

Graf. 113. Equipamientos Educativos de titularidad pública en el municipio de Rivas. Fuente: elaboración propia, a partir de información de Datos Abiertos de la Comunidad de Madrid.

Se resalta que, de los 36 centros educativos públicos, veinticinco (25) son institutos de catalogados como de educación básica, primaria o escuelas infantiles, y solo cinco (5) son centros de educación secundaria.

Ahora bien, según la información poblacional del Instituto Nacional de Estadística, INE, a 2024, el número total de jóvenes en el municipio, a saber, en los rangos de edad entre los 0 y 19 años, suma un total de **25.256**, de los cuales:

- **5.143** se ubican en la cohorte entre los 0 y 4 años, que corresponde principalmente a la etapa infantil, cuyas necesidades educativas son atendidas en las “escuelas infantiles”.
  - **13.672** se ubican en la cohorte entre los 5 y 14 años, que corresponde principalmente a la educación primaria, cuyas necesidades educativas son atendidas en los colegios.
  - **13.247** se ubican en la cohorte entre los 10 y 19 años, que corresponde principalmente a la Educación Secundaria Obligatoria (ESO), y cuyas necesidades educativas son atendidas igualmente en los colegios.
- Nótese que existe un traslape con las cohortes correspondientes a la educación primaria. Esto, dada la ausencia de datos pormenorizada en los rangos de edad correspondientes a los diferentes ciclos escolares, según la información del Ministerio de Educación, Formación Profesional y Deportes<sup>14</sup>.
- Finalmente, **6.441** se ubican en la cohorte entre los 15 y 19 años, que corresponde principalmente al bachillerato y cuyas necesidades educativas son atendidas igualmente en los colegios.

Con el fin de aportar mayor detalle en el análisis de la capacidad de los centros educativos en el municipio, especialmente de los de titularidad pública, se presenta a continuación una relación de los cupos de los equipamientos educativos públicos, partiendo de la

<sup>14</sup><https://www.educacionfpydeportes.gob.es/atencion-educativa-ucranianos/sistemas-educativos.html>

información de la Concejalía de Educación, Infancia y Juventud para el curso 2024-2025, organizado según las etapas educativas:

Etapa educativa	Plazas
Infantil primer ciclo	1.156
Infantil segundo ciclo	2.821
Primaria	9.430
Secundaria	4.636
Bachillerato	1.424
<b>Total</b>	<b>19.467</b>

Graf. 114. Plazas de los equipamientos educativos públicos, por ciclos, en el municipio de Rivas. Fuente: elaboración propia, a partir de información de la Concejalía de Educación, Infancia y Juventud para el curso 2024-2025.

A esta oferta pública se suman tres (3) centros de educación privada que ofrecen tanto educación infantil y primaria como secundaria, a saber, el colegio Luyferivas, la Ciudad Educativa Municipal Hipatia-FUHEM, y el Colegio Santa Mónica.

Si bien existe una diferencia entre los 25.256 jóvenes según los datos del INE, y las 19.467 plazas de los centros público, no es posible concluir que existe un déficit dotacional en el municipio, teniendo en cuenta, de una parte, el margen de error de la información con la que ha sido construido el censo anual de población, y dada la oferta complementaria de las instituciones privadas.

También cabe mencionar que, según los datos antes citados, aportados por la Concejalía de Educación, Infancia y Juventud, la vacancia total de dichos los centros públicos asciende a 330, siendo mayor en los centros de educación secundaria y bachillerato, y habiendo una mayor necesidad en los centros de educación primaria. Por tanto, cabría abordar un diagnóstico más detallado para definir políticas, programas o proyectos para la atención a las necesidades particulares del municipio, actuales y futuras.

Para ello, se propone verificar lo establecido en los "Programas de necesidades para la redacción de los proyectos de construcción de centros" O-M-4 (BOE 12/11/1991) y la Ley Orgánica 2/2006, de 3 de mayo, de Educación, y Real Decreto 132/2010 de 12 de febrero por el que se establecen los "Requisitos mínimos de los centros que impartan las enseñanzas de segundo ciclo de la educación infantil, la educación primaria y la educación secundaria". Igualmente, ha de tenerse en cuenta los "Módulos para la previsión del número de centros educativos y parcelas necesarias en función del número de viviendas o el incremento de población previsto" Dirección General de Centros Docentes, Consejería de Educación de la Comunidad de Madrid.

Según lo anterior, las superficies y número de plazas habituales de los centros educativos son las siguientes:

Equipamiento docente	m2	Plazas
Educación infantil (Primer Ciclo)	1.500	100
Educación infantil (Segundo Ciclo)	3.000	200
Educación infantil + Primaria (9 aulas)	5.000	225
Educación infantil + Primaria (18 aulas)	10.000	450
IES 22 aulas	12.000	690
IES 26 aulas	15.000	810
IES 44 aulas	20.000	1.370

Graf. 115. Demanda de plazas por centro educativo. Fuente: Consejería de Educación de la CAM.

### Sobre la localización de los equipamientos:

Finalmente, respecto a la localización de las instituciones educativas, se encuentran distribuidas a lo largo del área urbana, aunque más concentradas en los sectores al norte de la Avenida Aurelio Álvarez. También se caracterizan por encontrarse principalmente cerca de entornos residenciales, por lo que cuentan con buenas condiciones de accesibilidad, no solo por el grado de consolidación de las infraestructuras de comunicación, sino por la cercanía con las viviendas, partiendo de la premisa de accesibilidad peatonal de la "ciudad de los 15 minutos". No obstante, se reitera la pertinencia de abordar un análisis más detallado en función de la capacidad de acogida de estas instituciones educativas.

También se resalta el Centro de Zona de la Universidad Nacional de Educación a Distancia, cuya sede se encuentra localizada al norte del área urbana, en la intersección de las calles Picos de Urbión y de Jaén. Este centro ofrece diferentes programas de grado en artes y humanidades; ciencias; ciencias de la salud; ciencias sociales y jurídicas; e ingeniería y arquitectura. También se resalta la Universidad Popular, centro de educación de personas adultas de enseñanzas no regladas.

### 7.10.2 Servicios

La Concejalía de Bienestar Social se encuentra en la Calle Acacias, 122, y cuenta con otros centros distribuidos por el municipio, como el Centro de Barrio y Servicios Sociales, en la Calle de Frida Kahlo, 8, o el Centro de Día y Equipo Apoyo Social Comunitario "Rivas", Fundación Manantial, ubicado en la Calle Gonzalo Torrente Ballester, 1. Además, el municipio cuenta con nueve parcelas de servicios administrativos, municipales y de los Cuerpos de Seguridad del Estado.

Igualmente, en el interior del municipio se localizan tres estaciones de metro, seis aparcamientos públicos, 171 paradas de autobuses urbanos e interurbanos, y 31 estaciones de bicinRivas.

### 7.10.3 Equipamientos de empleo y formación:

El Ayuntamiento de Rivas Vaciamadrid cuenta con una oferta dotacional enfocada en la formación o capacitación, fomento a los emprendimientos locales e inserción en el mercado laboral, que juegan un papel importante en el desarrollo económico de la ciudad y en el bienestar integral de la población residente. Estos centros se relacionan a continuación:

- **Centro de Formación Ocupacional (CEFOR I):** se localiza en la calle Mariano Fortuny, 4. La oferta dotacional está enfocada en la formación de personas, preferentemente desempleadas, en ocupaciones y profesiones emergentes. El CEFOR consta de dos centros diferenciados. El primero, se dirige a la formación en oficios de mantenimiento de edificios; energías renovables y mecánica de coches. El segundo alberga proyectos formativos dirigidos a las enseñanzas en nuevas tecnologías.
- **Centro de Formación Profesional Justa Freire:** este se encuentra ubicado igualmente en la calle Mariano Fortuny Nº 4. Este centro de formación se enfoca en Profesiones Biosanitarias, y los estudios que se imparten son de grado medio sobre Cuidados Auxiliares.
- **Centro de Iniciativas Empresariales:** se ubica en la calle Crisol, 3. Ofrece despachos amueblados y climatizados, servicios de recepción y seguridad y acceso 24 horas, 7 días de la semana, así como de servicios de orientación y asesoramiento para nuevas iniciativas, con una contraprestación económica. También se contempla la utilización de naves industriales, de aproximadamente 180 m<sup>2</sup>, por un monto ligeramente mayor, además de servicios de domiciliación.
- **Concejalía de Desarrollo Económico y Empleo:** la sede administrativa de esta Concejalía se localiza en la Calle Crisol, 1, y centraliza las políticas municipales de empleo (Agencia de Colocación autorizada), formación, comercio, promoción económica e industrial e innovación empresarial tecnológica y organizativa.  
  
Estos servicios están distribuidos en dos; la Concejalía de Desarrollo Económico y Empleo; y el Instituto Municipal de Empleo y Formación Marcelino Camacho. Este último es uno de los centros de formación educacional más importantes de la Comunidad de Madrid debido principalmente a la funcionalidad de su construcción, su importante parque informático y las instalaciones hosteleras con las que cuenta.
- **Oficina de empleo (Organismo de la Comunidad de Madrid):** se ubica en la calle Marie Curie, 9. En esta oficina de empleo para trámites rápidos, brinda acceso a

los servicios de gestión, información y asesoramiento que ofrece la Comunidad de Madrid en sus oficinas de la red regional.

- **Oficina del SEPE (Organismo del Estado):** Este se ubica igualmente en la Calle Marie Curie, 9. En esta oficina es posible solicitar, entre otros, los servicios de prestación contributiva; subsidios por desempleo; renta activa de reinserción; declaración anual de rentas para personas beneficiarias del subsidio de mayores de 52 años; comunicación la suspensión de las prestaciones; o comunicación de cambios de cuenta bancaria.

### 7.10.4 Deportivos

El municipio cuenta con 16 dotaciones deportivas, tanto polideportivos públicos, campos de futbol y piscinas municipales, como instalaciones privadas. Estos, se relacionan a continuación:

#### 1. Polideportivo Municipal Cerro del Telégrafo:

Este polideportivo de escala urbana se encuentra ubicado en la Avenida Los Almendros, al noroeste del área urbana. Consta de un complejo de instalaciones deportivas para las siguientes disciplinas: ajedrez, atletismo, aquaerobic, baloncesto, béisbol, buceo, educación física, escalada, frontenis, frontón, judo, jiu jitsu, fútbol americano, fútbol sala, fútbol 7, gimnasia de mantenimiento, gimnasia de tercera edad, gimnasia rítmica, jockey patines, juegos y predeporte, musculación, natación, patinaje, padel, softbol, tenis, tenis de mesa, tiro con arco y voleibol. Tiene una superficie construida total de 69.089 m<sup>2</sup>, según información catastral.

#### 2. Centro Deportivo Supera Rivas La Luna:

Este polideportivo se encuentra localizado al norte del área urbana, en la Avenida de la Tierra. Cuenta con una piscina climatizada de 25 x 16,5 metros y una de aprendizaje de 13,50 x 6 metros; tres salas de actividades dirigidas; sala de bike; zona spa; una piscina activa de 12x10,5 m; sala de fitness y musculación; piscinas exteriores; solárium; pistas de pádel; pista de voley-playa y fútbol-playa; un campo de fútbol 11 y fútbol 7; y zonas complementarias de aparcamiento, venta de material deportivo y ludoteca. Cuenta con una superficie construida total de 32.112, ejecutada en 2020, derivado del desarrollo urbanístico de los suelos urbanizables al norte del término municipal.

#### 3. Polideportivo Parque del Sureste:

Este polideportivo se encuentra localizado al sur del área urbana, dando frente a la calle Mirador. Cuenta con una superficie total construida de 5.172, de acuerdo con la información catastral, con instalaciones deportivas para las siguientes disciplinas: aeróbic, aquaerobic, baloncesto, béisbol, billar, buceo, frontenis, frontón, karate, judo, jiu jitsu,

fútbol sala, gimnasia de mantenimiento, gimnasia de tercera edad, jockey patines, juegos y predeporte, musculación, natación, patinaje, pádel, softbol, spinning, tenis, tenis de mesa, y voleibol.

**4. Centro Deportivo Armando Rodríguez Vallina:**

Ubicado en la Avenida de José del Hierro, al noroeste del área urbana, cuenta con una superficie total construida de 7.987 m<sup>2</sup>, según información catastral, destinados a zonas deportivas y servicios complementarios como un restaurante que da frente a la Avenida.

**5. Pabellón Polideportivo Los Almendros:**

Este pabellón consta de un coliseo multifuncional con áreas complementarias, integrado al CEIP Los Almendros. Todo el conjunto cuenta con una superficie total construida de 3.176 m<sup>2</sup>.

**6. Polideportivo Municipal "El Olivar"**

Este polideportivo está integrado al CEIP Olivar, ubicado en el ámbito de Covibar. Consta de un coliseo multifuncional con áreas complementarias, cuyo conjunto cuenta con una superficie total construida de 3.200 m<sup>2</sup>, de acuerdo con la información catastral.

**7. Pabellón CEIP Dulce Chacón:**

Al igual que en los casos anteriores, este pabellón está integrado al CEIP Dulce Chacón, en la calle Federica Montseny, y consta de un espacio multifuncional, con una superficie total construida de 6.684 m<sup>2</sup>, según la información catastral, tanto del equipamiento deportivo como del educativo.

**8. Campos de fútbol, baloncesto y balonmano. Instalación polideportiva básica bellavista:** estas instalaciones están integradas a la IES Europa, y se ubican en la Avenida Cerro del Telégrafo. Cuenta con una superficie total construida de 3.646, según la información catastral.

**9. Campo de fútbol El Vivero:** estos campos de fútbol se encuentran ubicadas en el sector de Covibar, al norte del área urbana, en la calle Pablo Lima Pro. Cuentan con una superficie total construida de 9.204 m<sup>2</sup>, según información catastral.

**10. Campo futbol y baloncesto en el paseo de la Chopera:** estas instalaciones cuentan con una superficie total construida de 2.293, según la información catastral.

**11. Campos de Fútbol Polígono Santa Ana:** localizado en los suelos industriales al oriente del área urbana, en la Av. de la Técnica, cuenta con una superficie total construida de 14.547 m<sup>2</sup>, según la información catastral.

**12. Piscinas municipales:**

Además de las dotaciones deportivas antes descritas, se enuncian a continuación las siguientes piscinas:

- **Piscina El Olivar De La Partija:** ubicada al norte del área urbana, en la calle Cuenca. Cuenta con una superficie construida de 1.622 m<sup>2</sup> según la información de catastro.
- **Piscina Pública Municipal de Rivas-Vaciamadrid:** ubicada al sur del área urbana, en la calle Miralrío. Cuenta con una superficie construida de 478 m<sup>2</sup> según la información de catastro.

**7.10.5 Sanitarios.**

Según la información de centros, servicios y establecimientos sanitarios de la Comunidad Autónoma de Madrid, en Rivas existe un total de 170 centros o establecimientos que prestan servicios relacionados con la salud. La mayoría de estos corresponden a establecimientos privados de pequeña escala, con servicios locales y cotidianos como odontología, podología o fisioterapia.

Se presenta, a continuación, una relación de los establecimientos mencionados arriba, diferenciando entre los equipamientos públicos y privados, por tipo de centro:

Dependencia patrimonial	Tipo de Centro	No. de centros
Servicio Madrileño de Salud	Centro de salud	1
	Consulta de otros profesionales sanitarios	2
	<b>Total</b>	<b>3</b>
Municipal	Consulta médica	2
	Servicio sanitario integrado en una organización no sanitaria	1
	<b>Total</b>	<b>3</b>
Mutua Patronal	Otros centros especializados	1
	<b>Total</b>	<b>1</b>
Privados	Centro de diagnóstico	3
	Centro de reconocimiento	4
	Centro Polivalente	10
	Clínica dental	36
	Consulta de otros profesionales sanitarios	62
	Consulta médica	9
	Hospital general	1
	Otros centros especializados	3
Otros proveedores de asistencia sanitaria sin internamiento	10	

Dependencia patrimonial	Tipo de Centro	No. de centros
	Servicio sanitario integrado en una organización no sanitaria	19
	<b>Total</b>	<b>157</b>
N.A.	Clínica dental	4
	Consulta de otros profesionales sanitarios	1
	Servicio sanitario integrado en una organización no sanitaria	1
	<b>Total</b>	<b>6</b>

Graf. 116. Centros y establecimientos de salud en el municipio de Rivas. Fuente: elaboración propia a partir de los Datos Abiertos de la Comunidad de Madrid.

Del total de los mencionados establecimientos, apenas seis (6) son públicos, de los cuales tres (3) pertenecen al Servicio Madrileño de Salud, y los tres (3) restantes, al municipio. Un mayor detalle de los servicios que se prestan en los mencionados equipamientos públicos se presenta en la tabla a continuación:

Centros de salud públicos				
Dirección	Nombre	Dependencia patrimonial	Centro tipo	Servicios
Calle Parque de Asturias.	Centro de Salud La Paz	Servicio Madrileño de Salud	Centro de salud	Medicina general/de familia; obtención de muestras; enfermería; atención sanitaria domiciliaria; cirugía menor ambulatoria; vacunación; y pediatría.
Avenida de Velázquez, 7. 28521	Centro de Salud Primero de Mayo	Servicio Madrileño de Salud	Consulta de otros profesionales sanitarios	Pediatría; medicina general/de familia; obtención de muestras; fisioterapia; atención sanitaria domiciliaria; enfermería; vacunación; y enfermería obstétrico-ginecológica (matrona).
Calle Miralrío, 1. 28521	N.A. (Piscina pública)	Municipal	Consulta médica	Medicina general/de familia y enfermería.
Calle Toledo, 21. 28523	N.A. (Piscina pública)	Municipal	Consulta médica	Enfermería y medicina general/de familia.
Calle de las Acacias, 120. 28529	Centro de Salud Santa Mónica	Servicio Madrileño de Salud	Consulta de otros profesionales sanitarios	Vacunación; cirugía menor ambulatoria; medicina general/de familia; enfermería; obtención de muestras; atención sanitaria domiciliaria; enfermería obstétrico-ginecológica (matrona); pediatría; odontología/estomatología; fisioterapia.

Centros de salud públicos				
Dirección	Nombre	Dependencia patrimonial	Centro tipo	Servicios
Avenida de los Almendros, 1. 28523	N.A. (Piscina pública)	Municipal	Servicio sanitario integrado en una organización no sanitaria	Medicina de la educación física y el deporte; fisioterapia; y enfermería.

Graf. 117. Centros y establecimientos de salud públicos en el municipio de Rivas. Fuente: elaboración propia a partir de los Datos Abiertos de la Comunidad de Madrid.

No obstante, se cuenta con una importante oferta dotacional de salud privada. En la tabla a continuación se presenta una relación de los más relevantes, al concentrar el mayor número de servicios de salud:

Centros de salud privada destacados				
Dirección	Nombre	Dependencia patrimonial	Centro tipo	Servicios
Avenida de José Hierro, 94. 28521	Hospital HM Rivas	Privados	Hospital general	Medicina del trabajo; rehabilitación; vacunación; cirugía general y digestivo; hematología clínica; cirugía menor ambulatoria; cirugía mayor ambulatoria; pediatría; neumología; laboratorio de hematología; oftalmología; medicina intensiva; enfermería; oncología; medicina preventiva; microbiología y parasitología; bioquímica clínica; cirugía maxilofacial; aparato digestivo; obtención de muestras; urgencias; obstetricia; neurofisiología; medicina general/de familia; extracción de sangre para donación; farmacia; otras unidades asistenciales; urología; fisioterapia; anestesia y reanimación; neurología; cardiología; medicina interna; hospital de día; alergología; neurocirugía; cirugía estética; nefrología; implantación de tejidos; radiodiagnóstico; análisis clínicos; cirugía ortopédica y traumatología; otorrinolaringología; cirugía plástica y reparadora; angiología y cirugía vascular; anatomía patológica; psiquiatría; reumatología; geriatría; endocrinología; servicio de transfusión; medicina estética; inmunología; ginecología; dermatología; tratamiento del dolor; y nutrición y dietética.

Centros de salud privada destacados				
Dirección	Nombre	Dependencia patrimonial	Centro tipo	Servicios
Plaza de la Constitución, 2. Locales. 28522	Locales en el Centro Comercial Rivas Centro	Privados	Centro Polivalente	Odontología/Estomatología; Oftalmología; Pediatría; Medicina del trabajo; Cirugía maxilofacial; Dermatología; Urología; Ginecología; Neumología; Enfermería; Radiodiagnóstico; Depósito de medicamentos; Cardiología; Fisioterapia; Endocrinología; Obtención de muestras; Alergología; Medicina general/de familia; Psiquiatría; Neurocirugía; Medicina estética; Reumatología; Neurología; Cirugía ortopédica y Traumatología; Angiología y Cirugía Vasculat; Obstetricia; Cirugía general y digestivo; Podología; Otorrinolaringología; Medicina interna; Otras unidades asistenciales; Cirugía menor ambulatoria; Rehabilitación.
Avenida de Levante, 126. Local 13. 28521	Centro Médico Lagos de Rivas S. L.	Privados	Centro Polivalente	Obtención de muestras; urología; ginecología; alergología; medicina general/de familia; enfermería obstétrica-ginecológica (matrona); oftalmología; podología; obstetricia; neurología; rehabilitación; cirugía ortopédica y traumatología; aparato digestivo; cardiología; otorrinolaringología; cirugía general y digestivo; enfermería; fisioterapia; odontología/estomatología; dermatología; radiodiagnóstico; otras unidades asistenciales; pediatría; y medicina del trabajo.
Calle de los Olmos, 1. 28529	Consultorio Médico Rivas	Privados	Centro Polivalente	Medicina estética; odontología/estomatología; obtención de muestras; ginecología; obstetricia; y medicina general/de familia.

Graf. 118. Centros y establecimientos de salud privados relevantes. Fuente: elaboración propia a partir de los Datos Abiertos de la Comunidad de Madrid.

Ahora bien, según lo establecido en el Real Decreto 137/1984, de 11 de enero, del Ministerio de Sanidad, la estructura básica de salud de tal forma que la Zona Básica de Salud comprenderá entre 5.000 y 24.000 habitantes. Normalmente, en el medio urbano, se construye un Centro de Salud por cada 20.000 o 25.000 habitantes.

Según la información del censo anual de población contenido en el reporte del Instituto Nacional de Estadísticas -INE-, la población de Rivas Vaciamadrid para el año 2024 es de 101.637 habitantes. Así las cosas, serían necesarios entre cuatro (4) y cinco (5) centros de salud, mientras que en el interior del área urbana de Rivas se encuentran tres (3) centros de salud pública, sumado al Hospital HM Rivas.

#### Sobre la accesibilidad:

En términos de accesibilidad, la mayoría de los centros de salud de mayor relevancia se localizan en el área comprendida entre el eje longitudinal de la Avenida José Hierro, vía arterial que recorre la zona urbana en sentido sureste-noroeste, y la Avenida Ramón y Cajal, vía arterial de igual relevancia para la movilidad municipal; por lo que estos equipamientos cuentan con buenas condiciones de accesibilidad. A estos se suma el Centro de Salud La Paz, localizado en el ámbito de Covibar. Por tanto, se puede concluir que, en términos de proximidad, existe una buena cobertura de este tipo de equipamientos en el municipio.

No obstante, se destaca la ausencia de equipamientos de salud hacia el norte del área urbana, al norte de la Avenida de Los Almendros, caracterizada por vivienda unifamiliar con baja mixtura de usos, y por los desarrollos de los suelos urbanizables de Puerta Norte.

#### 7.10.6 Culturales

Rivas cuenta con tres (3) centros socioculturales, dos (2) para la juventud y la vejez, y uno (1) exclusivamente para este último grupo poblacional. Estos equipamientos se describen a continuación:

- **Centro Sociocultural de Mayores El Parque:** este centro se localiza en el ámbito de Covibar, y se accede a través de la Avenida del Parque de Asturias. De acuerdo con la información catastral cuenta con una superficie construida total de 2.434 m<sup>2</sup>. En este equipamiento se desarrollan actividades y programación sociocultural, de voluntariado e intergeneracional dirigida a las personas mayores.
- **Centro Cultural Federico García Lorca:** este centro cultural se encuentra localizado en la Plaza Constitución, 3. El edificio cuenta con una superficie total construida de 5.124 m<sup>2</sup>, aunque en la segunda planta se ubica la biblioteca homónima. Así mismo, en este edificio tienen su sede la Universidad Popular y la Escuela Municipal de Música.
- **Centro Sociocultural "Che Guevara":** este centro abrió sus puertas en el año 2002, y ha sido rehabilitado por el Ayuntamiento en el año 2022, posibilitando la organización de actividades de las Concejalías de Cultura y Educación, Infancia y Juventud. Está localizado en la Calle Aloe 14.

Además, el municipio cuenta con cuatro (4) bibliotecas públicas, dos (2) auditorios y un (1) recinto ferial donde también se celebra el mercadillo de venta ambulante todos los domingos. Estos se especifican a continuación:

- **Bibliotecas públicas:**

- **Biblioteca Almudena Grandes:** localizada en la Calle Grupo Escolar. Tiene una superficie construida de 684 m<sup>2</sup> y es una de las edificaciones más antiguas de la ciudad, al localizarse en el casco antiguo. Cuenta con 39 puestos de lectura, 1 OPAC para la consulta de catálogo; red wifi (dependiente del Ayuntamiento); dos ordenadores de acceso público; y un fondo bibliográfico de 7.033 libros, 2.194 audiovisuales y 11 publicaciones periódicas.
- **Biblioteca Federico García Lorca:** se encuentra ubicada en la segunda planta del centro cultural homónimo, en la Plaza Constitución, 3. El edificio en su conjunto tiene una superficie construida total de 5.124 m<sup>2</sup>. La Biblioteca ofrece 115 puestos de lectura; 3 OPAC para la consulta de catálogo; red wifi (dependiente del Ayuntamiento); y 5 ordenadores de uso público. Así mismo, cuenta con un fondo bibliográfico de 17.981 libros, 7.859 audiovisuales y 15 publicaciones periódicas.
- **Biblioteca Gloria Fuertes:** está ubicada en un edificio situado en el centro geográfico de la ciudad, en la calle Jovellanos, 30. Cuenta con una superficie total construida de 2.650 m<sup>2</sup>, según la información catastral. La Biblioteca ofrece 164 puestos de lectura; 8 OPAC para la consulta de catálogo; red wifi (dependiente del Ayuntamiento); y un fondo bibliográfico de 23.590 libros, 7.493 audiovisuales y 30 publicaciones periódicas.
- **Biblioteca José Saramago:** esta biblioteca se encuentra en la primera planta del edificio ubicado en la Avenida Covibar, 10. Ofrece 116 puestos de lectura; 2 OPAC para la consulta de catálogo; red wifi (dependiente del Ayuntamiento); 3 ordenadores de uso libre; y cuenta con un fondo bibliográfico de 16.702 libros, 4.958 audiovisuales y 18 publicaciones periódicas.

- **Auditorios:**

- **Auditorio Miguel Ríos:** este auditorio se encuentra ubicado en el paseo Alicia Alonso, al este del área urbana. Tiene una superficie total construida de 136.272 m<sup>2</sup>. Inaugurado en septiembre de 2009, tiene capacidad para 15.000 espectadores (ampliable a 34.000); un anfiteatro

diseñado sobre la falda de la colina donde se emplaza, y para albergar espectáculos musicales y escénicos.

Se destaca que, contiguo a este auditorio, se localiza el **Recinto Ferial Miguel Ríos**.

- **Auditorio Pilar Bardem:** se localiza en la Calle Fundición, 1. Cuenta con una superficie construida total de 3.298 m<sup>2</sup>. Este espacio ha sido diseñado para albergar actividades de artes escénicas y acoger eventos escénicos de gran nivel. En este equipamiento tienen lugar actos de carácter municipal y actividades organizadas por entidades sociales. Tiene capacidad para 1.007 espectadores, que se afora, en el caso de las obras de teatro y danza, a 667 localidades.

Según el estándar obtenido del Centro de Estudios Urbanísticos Municipales y Territoriales (CEUMT), se debe contar con una superficie construida de 1.000 m<sup>2</sup>, para una población de 5.000-6.000 habitantes. Dado que la población municipal asciende a 101.637, según los datos del INE para 2024, se debería contar con al menos 20.500 m<sup>2</sup> de equipamientos culturales construidos. No obstante, el municipio cuenta actualmente con más de 150.000 m<sup>2</sup> construidos en este tipo de equipamientos, según lo expuesto anteriormente, por lo que habría suficiencia en la cobertura de dotaciones culturales.

#### 7.10.7 Equipamientos administrativos:

Estos equipamientos son los relacionados a la administración pública del municipio. Se destacan los siguientes:

- **El Ayuntamiento de Rivas Vaciamadrid**, ubicado en la Plaza Constitución, 1. Cuenta con una superficie total construida de 10.902 m<sup>2</sup>, según información catastral. En este edificio se localizan las siguientes dependencias: Servicio de Atención a la Ciudadanía; Gabinete de Alcaldía; Gestión Tributaria; Hacienda; Tesorería; Contratación y compras; Contabilidad; Recursos Humanos; Régimen Sancionador; Telecomunicaciones; Informática y Sistemas; Servicios Digitales; Oficina de Información Territorial; Salón de Actos; Sala Pedro Zerolo y Grupos Políticos Municipales.
- **Casa Consistorial**, ubicado en la Plaza 19 de Abril. Es el edificio histórico del Ayuntamiento de Rivas Vaciamadrid. Se encuentra en el Casco Antiguo y forma parte del núcleo urbano diseñado por Regiones Devastadas tras la guerra civil. En esta se encuentra a Concejalía de Salud, la Concejalía de Barrio Este, Registro y Atención a la Ciudadanía.

- **Concejalía de Cultura y Fiestas**, ubicada en la Plaza de la Constitución, 3, en el edificio que integra el Centro Cultural Federico García Lorca. Esta Concejalía se ocupa de la organización de actividades culturales tanto de difusión como de formación.
- **Concejalía de Desarrollo Económico y Empleo**, se localiza en la Calle Crisol, 1, en una edificación con una superficie total construida de 933 m2. Aglutina las políticas municipales de empleo (Agencia de Colocación autorizada), formación, comercio, promoción económica e industrial e innovación empresarial tecnológica y organizativa.
- **Concejalía de Educación, Infancia y Juventud**, ubicada en la Avenida Parque de Asturias, en el ámbito de Covibar. Según información de Catastro, el edificio cuenta con una superficie construida de 2.434 m2.
- **Concejalía de Feminismo y Diversidad**, ubicada en Plaza Alejandro García Escudero, antigua Plaza Parque de Asturias, consta de un punto de atención a mujeres en situación de violencia machista.
- **Concejalía de Mantenimiento de la Ciudad**, ubicada en la Calle Fundición, 1.
- **Concejalía de Mayores**, ubicada en la Plaza Alejandro García Escudero, al igual que la Concejalía de Feminismo y Diversidad.
- **Concejalía de Participación Ciudadana y Barrios**, ubicada en la Avenida Armando Rodríguez Vallina, e encarga de fomentar el asociacionismo y la colaboración de los vecinos y vecinas de Rivas, así como su participación en los asuntos públicos.
- **Concejalía de Salud Pública y Protección Animal**, ubicada en la Plaza 19 de Abril. Se ocupa de actuaciones preventivas y de promoción de la salud con el objetivo de mejorar la salud y la calidad de vida de la ciudadanía.
- **Concejalía de Seguridad y Movilidad**, ubicada en la Avenida José Hierro, 82, donde también se ubica la Oficina DNI y Pasaporte Policía Nacional Rivas Vaciamadrid, en una edificación con una superficie construida de 4.961 m2, según información catastral.
- **Concejalía de Transición Ecológica**, ubicada en la Calle Mariano Fortuny, 2, es la entidad competente en materia de Diseño de las políticas municipales de residuos; patrimonio verde público; parques y jardines; sensibilización ambiental; espacios naturales; y la gestión de residuos del municipio y su reciclaje.
- **Concejalía de Urbanismo y Vivienda**, ubicada en la Avenida José Hierro, 36, en una edificación con una superficie total construida de 7.594 m2. Se encarga de la

planificación urbanística mediante la elaboración y tramitación de los correspondientes instrumentos de planeamiento, de entre los cuales el principal es el Plan General de Ordenación Urbana.

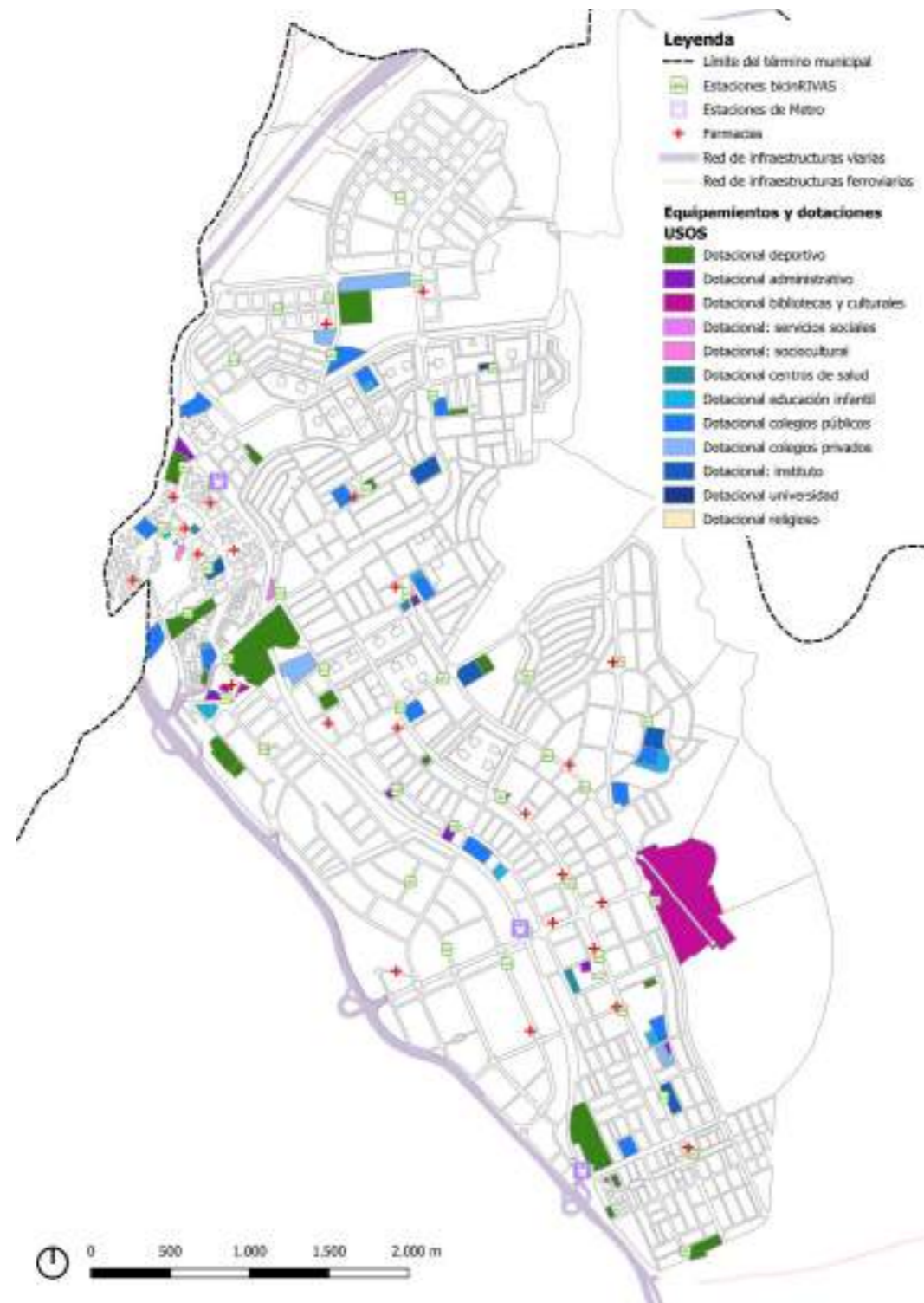
#### 7.10.8 Religiosos

Rivas cuenta con tres (3) iglesias católicas, y varias iglesias de otras confesiones en locales y naves.

El cementerio municipal se encuentra inmerso en un parque donde también se instalan canchas deportivas, el puesto principal de la Guardia Civil y el Centro de Salud Primero de Mayo. La parcela del cementerio cuenta con una superficie de 2.688 m2, según la información catastral.

#### 7.10.9 Red de comercio

Durante la pandemia, el municipio de Rivas catalogó un listado de 234 establecimientos comerciales abiertos en la ciudad.



Graf. 119. Distribución de los equipamientos y dotaciones en Rivas Vaciamadrid.  
Fuente: elaboración propia.

## 8 ANÁLISIS DEL PATRIMONIO CULTURAL E HISTÓRICO

En los últimos años, directrices internacionales como la Declaración de Hangzhou de la ONU (2013) sobre “Situación de la cultura en el centro de las políticas de desarrollo sostenible” o la Declaración de Florencia del Foro Mundial de Unesco sobre “Cultura, Creatividad y Desarrollo Sostenible” (2014) han puesto sobre el tablero el papel de la cultura y el patrimonio como motores de inspiración para una sociedad actual más innovadora y más resiliente, es decir, mejor adaptada a las condiciones actuales y a un mundo cambiante y permanentemente en crisis a nivel económico, ambiental y social. Igualmente, el Informe Mundial de la UNESCO “Repensar las políticas culturales: creatividad para el desarrollo” (2018) ha constatado esta tendencia, definiendo como uno de sus cuatro objetivos fundamentales la integración de la cultura en los marcos de desarrollo sostenible.

En este sentido, el municipio de Rivas Vaciamadrid aún tiene trabajo por delante para potenciar y salvaguardar su patrimonio cultural como un activo importante de cara a generar un modelo urbano más sostenible y resiliente.

Por tanto, la redacción del Plan General de Ordenación Urbana deberá incorporar una visión integral, que permita la puesta en valor del patrimonio municipal, tanto arquitectónico como ambiental, marcando una hoja de ruta clara en función de la preservación y conservación de los bienes y espacios valorados.

Este enfoque debe partir entonces del reconocimiento de los bienes y espacios protegidos en el término municipal, así como la identificación de otros espacios que son relevantes para la tradición y cultura de la población riviense. Así las cosas, se procede a revisar el listado de bienes y espacios protegidos, partiendo de la información a nivel nacional y autonómico.

### 8.1.1 Identificación de bienes y espacios protegidos:

Según el plano de Zonas Arqueológicas de los Bienes de Interés Cultural de la Dirección General de Patrimonio Histórico – Artístico, encontramos dos BIC incoados cercanos al ámbito municipal:

- Zona arqueológica Casa Eulogio, declarado el 20/12/1991.
- Zona arqueológica de la Margen derecha del Río Jarama, declarado el 27/12/1991.

Así mismo, de conformidad con la información contenida en el Catálogo Regional de Patrimonio Arquitectónico de la Comunidad de Madrid (2008), que incluye los Bienes de Interés Cultural, antes enunciados, los bienes objeto de protección son los que se listan a continuación:

### Asentamientos - Nuevos núcleos del siglo XX:

Conjunto construido por la Dirección General de Regiones Devastadas a finales de los años 40 y principios de los 50 del siglo XX. Es un núcleo de planta rectangular y trazado ortogonal, organizado alrededor de Ayuntamiento e Iglesia, con viviendas unifamiliares en hilera, de diversos y sencillos tipos arquitectónicos, y distinta organización parcelaria. Se han producido renovaciones y ampliaciones inconvenientes de la edificación original, pero conserva calidad tipológica y ambiental suficiente para su protección.

### Infraestructuras:

- **Caminos históricos:**
  - o Puente de hierro de tres tramos, sobre el río Jarama (límite con Arganda del Rey).
  - o Puente de hierro, sobre el río Jarama (límite con Mejorada del Campo).
- **Canales y obras hidráulicas:**
  - o Presa vieja del Rey; inicio de la Real Acequia del Jarama.
  - o Canal del Manzanares, puente y vaso.
- **Ferrocarriles:**
  - o Puente metálico del antiguo ferrocarril de Arganda (límite con Arganda del Rey).

### Arquitectura civil:

- **Doméstica:**
  - o Conjunto agropecuario del Negralejo; actual complejo hostelero.
- **Dotacional:**
  - o Actuaciones de posguerra, años 40-50, para equipamientos y servicios:
  - o Ayuntamiento y Escuelas de Regiones Devastadas.

**Arquitectura religiosa**

- Exconvento de Rivas de Jarama.
- Iglesia parroquial de San Marcos. Realizada por Regiones Devastadas.

**Arquitectura militar:**

- Castillo de Ribas de Jarama; restos arqueológicos.
- Fortificaciones (fortines y trincheras) de la guerra 1936-1939.

**Valores visuales:**

- **Cristo de Rivas:** hito paisajístico

Así mismo, se ha revisado el Catálogo Sectorial de Infraestructuras Históricas de la Comunidad de Madrid, donde se identificaron los siguientes elementos en el interior del término municipal:

- **Puente de Hierro sobre el río Jarama.** (Límite con Arganda del Rey, 014-001). Grado de protección I.

Además de lo dispuesto en los Catálogos de la Comunidad de Madrid antes referenciados, el ayuntamiento de Rivas, en el ejercicio de sus competencias municipales, puede determinar otros elementos con una protección urbanística municipal. El Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos del PGOU vigente contiene los siguientes elementos que, cabe resaltar, incluyen los bienes descritos arriba:

Bienes protegidos	Grado de protección	Categoría
Exconvento de Rivas de Jarama	BIC	Monumento Histórico-Artístico
Iglesia de San Marcos	Bien protegido en grado 3º	Edificio
Ayuntamiento	Bien protegido en grado 3º	Edificio
Puente de Arganda (Puente de Paz)	Bien protegido en grado 1º	Monumento
Antiguo ferrocarril	Bien protegido en grado 1º	Bien catalogado

Bienes protegidos	Grado de protección	Categoría
Parque Regional en torno a los ejes de los cursos bajos de los ríos Manzanares y Jarama	Según Ley del Parque (Ley 6/1.994 de 28 de junio)	Espacio protegido
Fortines y fortificaciones de la Guerra Civil	Bien protegido en grado 1º	Sitio histórico
Canal del Manzanares	Ambiental	Zona arqueológica
Presa Vieja del Rey, inicio de la Real Acequia del Jarama	Bien protegido en grado 3º	Obra civil
El Negralejo	Bien protegido en grado 2º	Edificio
Casco antiguo (Regiones Devastadas)	Ambiental / integral	Edificio
La Posta Real	Estructural (propuesta)	Edificio
Castillo de Rivas de Jarama	BIC 25/06/1985	Monumento Histórico-Artístico (sin protección en el catálogo municipal, aunque está incluido en la Zona Arqueológica Margen Derecho del Río Jarama)

Graf. 120. Bienes protegidos incluidos en el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos del PGOU vigente de Rivas Vaciamadrid.

Las zonas arqueológicas de Casa Eulogio y Margen derecha del río Jarama, mencionadas en el Catálogo Geográfico de Bienes Inmuebles del Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid, también están incluidas en el mencionado catálogo municipal.

A continuación, se realiza un análisis del patrimonio cultural del término municipal:

**01. Exconvento de Rivas Jarama. Actual Ermita del Cristo de Rivas.**

Localización: Carretera M-823, PK. 3+900

Declaración: BIC 13/07/1979 (ampliación a la parcela: 27/01/1995)

Categoría: Monumento Histórico-Artístico con delimitación del entorno

Protección: Integral / Integral

Estado de conservación: Bueno

Inmueble construido como convento de mercedarios descalzos, entre 1.604 y 1.628. Hasta la desamortización de Mendizábal estuvo habitado por religiosos, pasando después a los antepasados del actual propietario. La parcela se reacondicionó entre 1950 y 1960. La Romería del Cristo de Rivas se celebra el 29 de septiembre.

## 02. Iglesia de San Marcos

Localización: Plaza 19 de abril

Declaración: Catálogo urbanístico municipal

Categoría: Edificio

Protección: Ambiental / Integral

Estado de conservación: Bueno

Iglesia que forma parte del Casco diseñado y ejecutado por "Regiones devastadas" a mediados del siglo pasado. Su interés reside fundamentalmente en las características del conjunto en el que se inserta. Para proteger adecuadamente sus valores, no se permite la nueva construcción del contenedor, ni el cambio de uso. Se podrán hacer las modificaciones necesarias para el correcto uso de este edificio.

## 03. Antiguo ayuntamiento. Actual Oficina de Atención a la Ciudadanía (SIAC) Casa Consistorial y Concejalía de Salud Pública y Protección animal

Localización: Plaza 19 de abril

Declaración: Catálogo urbanístico municipal

Categoría: Edificio

Protección: Ambiental / Integral

Estado de conservación: Bueno

Inmueble construido para alcaldía con dependencias administrativas, forma parte del Casco diseñado y ejecutado por "Regiones devastadas" a mediados del siglo pasado. Su interés reside fundamentalmente en las características del conjunto en el que se inserta. Para proteger adecuadamente sus valores, no se permite la nueva construcción del contenedor, ni el cambio de uso. Se podrán hacer las modificaciones necesarias para el correcto uso de este edificio.

## 04. Puente de Arganda (Puente de Paz)

Localización: Antigua N-III

Declaración: Catálogo urbanístico municipal

Categoría: Monumento

Protección: Integral

Estado de conservación: Bueno

Puente de estructura de acero roblonado, construido en 1910 sobre el río Jarama. Su interés reside fundamentalmente en las características de su construcción y los hechos acaecidos durante la Guerra Civil Española (1936-1939).

## 05. Antiguo Ferrocarril (Puente de la Poveda o Puente del Piul)

Localización: Vías del antiguo ferrocarril Madrid-Rivas-Arganda

Declaración: Catálogo urbanístico municipal

Categoría: Bien catalogado

Protección: Integral

Estado de conservación: Bueno

Puente de hierro construido en 1886 sobre el río Jarama, para la prolongación de la línea férrea Madrid-Vaciamadrid hasta Arganda. Su interés reside fundamentalmente en las características de su construcción. Rehabilitado recientemente para mejorar la seguridad de paso de peatones y ciclistas.

## 06. Parque Regional en torno a los ejes de los cursos bajos de los ríos Manzanares y Jarama (Parque Regional del Sureste)

Localización: Término municipal de Rivas Vaciamadrid

Declaración: Ley 6/1994 de 28 de junio

Categoría: Espacios protegidos

Protección: Ambiental

Estado de conservación: En restauración

El parque sigue en periodo de restauración en Soto de las Juntas, en una finca propiedad de la comunidad de Madrid de 82 Ha en el término municipal de Rivas Vaciamadrid que

es zona degradada por la explotación en la extracción de áridos. Situada entre el río Manzanares y el río Jarama, se ha realizado trabajos de restauración que ha permitido recuperar el medio natural de los sotos y riberas del valle bajo del Jarama. Se restauró la cubierta vegetal plantando chopos (*Populus alba*), sauces (*Salix alba*). La zona está protegida como reserva de fauna. De las 123 lagunas presentes en el Parque, 11 están incluidas en el Catálogo de Embalses y Humedades de la Comunidad de Madrid, 3 de ellas en el término municipal ripense: Laguna del Campillo, Lagunas de El Porcal y Laguna del Soto de las Juntas.

#### 07-(1/9). Fortines y fortificaciones de la Guerra Civil

Localización: Término municipal de Rivas Vaciamadrid

Declaración: Catálogo urbanístico municipal

Categoría: Sitio histórico

Protección: Ambiental

Estado de conservación: Diversidad

Restos de obras de carácter militar cuyo valor reside en los hechos acaecidos en torno a ellos durante la guerra civil española (1936-1939). Debe realizarse un plan especial en el que se contemplen propuestas específicas para estos elementos. Vinculados a un itinerario guiado por las trincheras de la batalla del Jarama (febrero de 1937) para descubrir los restos arqueológicos de este episodio bélico acontecido en la vega de Rivas. Se pueden recorrer fortines, observatorios, pozos de tiradores y parapetos; en conjunto se trata de los vestigios de uno de los episodios más cruentos de la guerra civil. En 2019 se elaboró el Plan Regional de Fortificaciones de la Guerra Civil (1936-1939) de la Comunidad de Madrid, un libro blanco cuyo objetivo es convertirse en un instrumento para ayudar a los técnicos locales que tienen que preservar y tomar conciencia de que los restos de la Guerra Civil, a pesar de su cercanía en el tiempo, son vestigios patrimoniales de gran valor tal y como lo entendió el legislador cuando los recogió en la Ley 3/2013 del Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid.

#### 08. Zona Arqueológica Casa Eulogio

Localización: Zona suroeste del término municipal

Declaración: Incoado como BIC 20/12/1991

Categoría: Zona de interés arqueológico



Protección: Integral

Estado de conservación: Desconocido

La citada Zona Arqueológica, queda sometido al régimen que para ella establece la legislación de Patrimonio Histórico.

#### 09. Zona Arqueológica Margen Derecho del Río Jarama

Localización: Término municipal de Rivas Vaciamadrid

Declaración: Incoado como BIC 20/12/1991

Categoría: Zona de Interés Arqueológico

Protección: Integral

Estado de conservación: Desconocido

La citada Zona Arqueológica, queda sometido al régimen que para ella establece la legislación de Patrimonio Histórico.

#### 10. Canal del Manzanares

Localización: Zona suroeste del término municipal

Declaración: Incluido en el BIC Zona Arqueológica Margen Derecho del Río Jarama, incoado en 20/12/1991

Categoría: Zona de interés arqueológico

Protección: Ambiental / Ambiental

Estado de conservación: Desconocido

El canal del Manzanares se proyectó como vía fluvial entre Madrid y el río Tajo. Con la aparición en 1851 de la línea ferroviaria Madrid-Aranjuez el proyecto del canal fue paulatinamente abandonado. Deberá realizarse un PLAN ESPECIAL en el que se contemplen propuestas específicas para estos elementos. Incluido en la lista roja del patrimonio de la asociación HispaniaNostra.

#### 11. Presa Vieja del Rey (inicio de la Real Acequia del Jarama)

Localización: Cauce del río Jarama, tras la desembocadura del río Manzanares

Declaración: Catálogo urbanístico municipal



Categoría: Obra civil

Protección: Ambiental

Estado de conservación: En uso

Presa que regula el caudal de la Real Acequia del Jarama y se extiende durante 72 kilómetros en las riberas derechas de este río y del Tajo, donde desemboca. La presa original fue construida en 1677. Desde entonces, la construcción de esta infraestructura que da origen a una comunidad de regantes tuvo periodos de aceleración y también largos parones, no llegando a terminarse hasta 1968. Las sucesivas modificaciones han ido degradando las características de la obra inicial.

## 12. El Negralejo

Localización: Carretera M-216, PK. 1+000

Declaración: Catálogo urbanístico municipal

Categoría: Edificio

Protección: Estructural

Estado de conservación: Bueno, en uso (actividad hostelera y celebración de eventos)

La casa principal es un caserón del siglo XIX, de planta cuadrada de dos niveles de piso. Está enfoscado con despiece de sillares, la cubierta es de cuatro aguas sobre viguería de madera y teja curva. Las otras edificaciones son posteriores al siglo XVIII (1790) y eran dependencias para criados, bodegas, almacenes, etc. Tienen fachada de ladrillo y mampostería con ventanas de madera y rejas. Se admiten las obras tendentes a su conservación mejorando sus condiciones de habitabilidad o uso, manteniendo su configuración estructural, y sus elementos significativos tanto actuales como de la obra y proyecto original. Por tanto, son admisibles las obras de conservación y reparación, y las de rehabilitación y reforma.

## 13. Casco Antiguo (Regiones devastadas)

Localización: Casco Urbano

Declaración: Catálogo urbanístico municipal

Categoría: Edificio

Protección: Ambiental / Integral



Estado de conservación: Bueno, en uso.

Viviendas unifamiliares en hilera que forman parte del Casco diseñado y ejecutado por "Regiones Devastadas" a mediados del siglo pasado. Su interés reside fundamentalmente en las características del conjunto, por eso se deberán estudiar cada una de las parcelas para dejar constancia del proceso de transformación que han sufrido en los últimos años, en los que no han contado con ningún tipo de protección. En 2005 se aprobó el Plan Especial de Protección y Reforma Interior con los condicionantes que se definieron en el art. 135 de las Normas urbanísticas (Zona de Ordenanza. ZOUP 1).

## 14. La Posta Real

Localización: Carretera M-216, PK. 1+000

Declaración: Sin protección en el catálogo municipal

Categoría: Edificio

Protección: Estructural (propuesta)

Estado de conservación: Bueno, en uso (actividad hostelera y celebración de eventos)

Vieja posada del siglo del siglo XVII, con fachadas de ladrillo y mampostería, enfoscado con despiece de sillares y cubiertas sobre viguería de madera y teja curva. Los patios conservan los empedrados. Actualmente transformada en finca para eventos, como El Negralejo.

## 15. Castillo de Rivas de Jarama

Localización: Carretera M-823, PK. 4+000

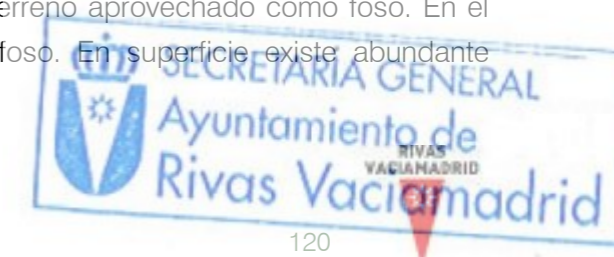
Declaración: BIC 25/06/1985

Categoría: Monumento Histórico-Artístico (sin protección en el catálogo municipal, aunque está incluido en la Zona Arqueológica Margen Derecho del Río Jarama)

Protección: Sectorial de patrimonio histórico

Estado de conservación: Vestigios/Erosión/Abandono

Apenas quedan restos visibles de esta fortaleza, entre ellos restos de muros alrededor del cerro, que se confunden con las ondulaciones del terreno, un posible aljibe y los vestigios de lo que pudo ser el camino de acceso a la fortificación. En la zona norte, la más vulnerable del cerro, existe un corte artificial del terreno aprovechado como foso. En el extremo meridional puede verse otro pequeño foso. En superficie existe abundante



material cerámico de época islámica. Las primeras referencias escritas del castillo datan del año 1154, fecha en la que Alfonso VII lo dona al arzobispo de Toledo. Tras varios cambios de posesión, la fortificación perdió su antiguo valor estratégico al alejarse la frontera hacia tierras manchegas. Las Relaciones de Felipe II señalan el estado ruinoso del castillo ya en el siglo XVI. Las primeras noticias documentales de Rivas Vaciamadrid provienen de un primitivo asentamiento musulmán. Parece ser que el núcleo fortificado de Rivas de Jarama estuvo habitado desde el siglo IX, y tuvo su razón de ser en la defensa y vigilancia de Madrid, pero también en las comunidades agrícolas que se instalaron en torno a él.

Según el arqueólogo Manuel Retuerce, se trata de una típica edificación andalusí que, aprovechando el foso natural de un río y el desnivel de un promontorio, servía para evitar «sublevaciones y revueltas que con relativa frecuencia mantenía la población beréber, habitante principal de toda esta región, contra el representante del poder central cordobés, instalado en la fortaleza del cerro más extremo y aislado». El siglo XIII marcó el comienzo del fin de Ribas. La frontera se trasladó al valle del Guadalquivir, y la reestructuración de las líneas defensivas castellanas hizo que los núcleos fortificados del norte ya no tuvieran tanta importancia.

Teniendo en cuenta que su existencia como lugar de posible interés arqueológico es ampliamente conocido y difundido a través de la red, lo que ha conducido a su expolio reiterado, convendría que el municipio se asegurase cuanto antes de instar a realizar las excavaciones arqueológicas pertinentes con el fin de salvaguardar, consolidar y poner en valor los posibles restos encontrados, más allá de las prospecciones ya realizadas en 1980 y 1989, sujetas a secreto.

#### 8.1.2 Entornos de protección:

Dentro de la Ley 8/2023, de 30 de marzo, de Patrimonio Cultural de la Comunidad de Madrid, en su artículo 13 titulado Entorno de Protección específica que:

1. *“Se entiende por entorno de protección de un bien inmueble declarado como Bien de Interés Cultural o como Bien de Interés Patrimonial el ámbito que lo rodea, permitiendo su adecuada percepción y comprensión cultural. Dicho entorno será delimitado en la correspondiente declaración de Bien de Interés Cultural o Bien de Interés Patrimonial.*
2. *El entorno de protección de los Bienes de Interés Cultural y de los Bienes de Interés Patrimonial estará constituido por los espacios y construcciones cuya alteración pudiera afectar a los valores propios del bien, y/o a su contemplación, integridad,*

*percepción y comprensión de los valores culturales del bien en su contexto. En la declaración de Bien de Interés Cultural o del Bien de Interés Patrimonial se establecerán las limitaciones de uso y los condicionantes necesarios para la salvaguarda de dicho entorno de protección”.*

Al respecto, y tal como se expuso en el apartado anterior, solo el Exconvento de Rivas Jarama, Actual Ermita del Cristo de Rivas cuenta con entorno incluido en la declaratoria como Bien de Interés Cultural. Por tanto, las intervenciones en este ámbito tendrán sujeción a lo establecido en el artículo 42, Criterios específicos de intervención en el entorno de protección de bienes inmueble, de la precitada Ley 8/2003.

#### 8.1.3 Otros espacios de interés cultural o patrimonial:

A continuación, se relacionan algunos espacios que son de interés en términos culturales o patrimoniales, pese que no cuentan actualmente con declaratoria o se encuentran incluidos dentro del catálogo del PGOU vigente. Se traen a consideración, empero, dada su importancia en el municipio, y para ser tenidos en cuenta en las decisiones de ordenación a abordarse en la memoria de ordenación del Plan:

##### **Red de espacios naturales protegidos:**

Según se describió en el numeral 4.3.3.1. Espacios naturales protegidos, el término municipal incluye parte de los suelos que conforman el Parque Regional del Sureste, declarado por Ley 6/1994, de 28 de junio, y cuenta con Plan de Ordenación de los Recursos Naturales (PORN) (Decreto 27/1999, de 11 de febrero). Lo anterior, en observancia de la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad, que definió en su artículo 27 los espacios naturales protegidos.

### Yacimiento Carpetano Miralrío<sup>15</sup>:

El yacimiento de Miralrío fue descubierto y excavado en 1996. Los trabajos arqueológicos permitieron documentar restos de un poblado ocupado durante la II Edad del Hierro y fechado entre los siglos IV y II antes de Cristo. Estos restos constituyen uno de los pocos vestigios conservados y visitables del pueblo carpetano de la Comunidad de Madrid.

La posición estratégica de este asentamiento, sobre una suave elevación que domina la confluencia de los ríos Jarama y Manzanares, proporcionó una situación privilegiada por la proximidad a los recursos naturales y por tanto a abundantes fuentes para la producción agrícola y ganadera.

En la casa del yacimiento de Miralrío se detectan evidencias de las distintas labores desarrolladas en su interior, tales como los hogares, las fosas empleadas como almacenes, o soportes para estructuras percederas relacionadas con la molienda, la cestería o el tejido.

Si bien el artículo primero de la Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español, determina que los yacimientos arqueológicos integran el Patrimonio Histórico Español, no determina que su identificación les otorgue la categoría de Bienes de Interés Cultural. Así mismo, según se define en el numeral 3 del artículo 27 de la Ley 8/2023, determina que "(...) Los yacimientos arqueológicos y paleontológicos debidamente documentados tendrán la consideración de Bienes Catalogados (...)", y que su declaración se realizará mediante resolución de la dirección general con competencia en materia de patrimonio cultural.

### Camino de Uclés y Santiago:

Tradicionalmente, el municipio de Rivas Vaciamadrid ha sido lugar de paso para los peregrinos del Camino de Santiago, específicamente en lo que otrora fuese Vaciamadrid. Esto se debe a que, con la entrega del castillo de Uclés a los caballeros de la Orden de Santiago por parte de Alfonso VIII y Leonor de Plantagenet, castillo que se convirtió tanto en monasterio como en la sede central de la organización, se consolidó como lugar de formación para los hijos de nobles y un espacio de muy vinculado con Santiago de Compostela. Este camino se constituyó como uno de los más importantes, cuando en el Alfonso II realizó una peregrinación desde Oviedo, a través de Lugo, para visitar la tumba del apóstol, en el siglo IX.

En Vaciamadrid, los peregrinos se hospedaban en la iglesia de San Marcos y la casa de postas, por lo que no solo era lugar de paso sino de estancia y peregrinación. Sin embargo, en el siglo XIX, el monasterio fue afectado por el ejército napoleónico durante la batalla de Uclés, y en 1836, perdió su carácter religioso, con lo que se vio igualmente afectada la afluencia por este camino, desapareciendo finalmente hasta 2010.

Desde entonces, ha habido iniciativas comunitarias por restituir este camino, como las acciones de señalización llevadas a cabo por la "Asociación de Amigos del Camino de Uclés", a lo que se han sumado esfuerzos de varios ayuntamientos por los que discurre. En Rivas Vaciamadrid se localiza la sede principal del Camino, aunque actualmente carece de infraestructuras de hospedaje para acoger a los peregrinos<sup>16</sup>.



Graf. 121. Hito del Camino de Uclés en el casco antiguo de Rivas Vaciamadrid. Fuente: <https://www.diarioderivas.es/camino-ucles-rivas-vaciamadrid-reportaje>

<sup>15</sup> Tomado de la página web <https://sede-electronica.rivasciudad.es/equipamiento/yacimiento-carpetano-miralrio/>

<sup>16</sup> <https://www.diarioderivas.es/camino-ucles-rivas-vaciamadrid-reportaje>

## 9 AFECCIONES

### 9.1 Afecciones sectoriales supramunicipales

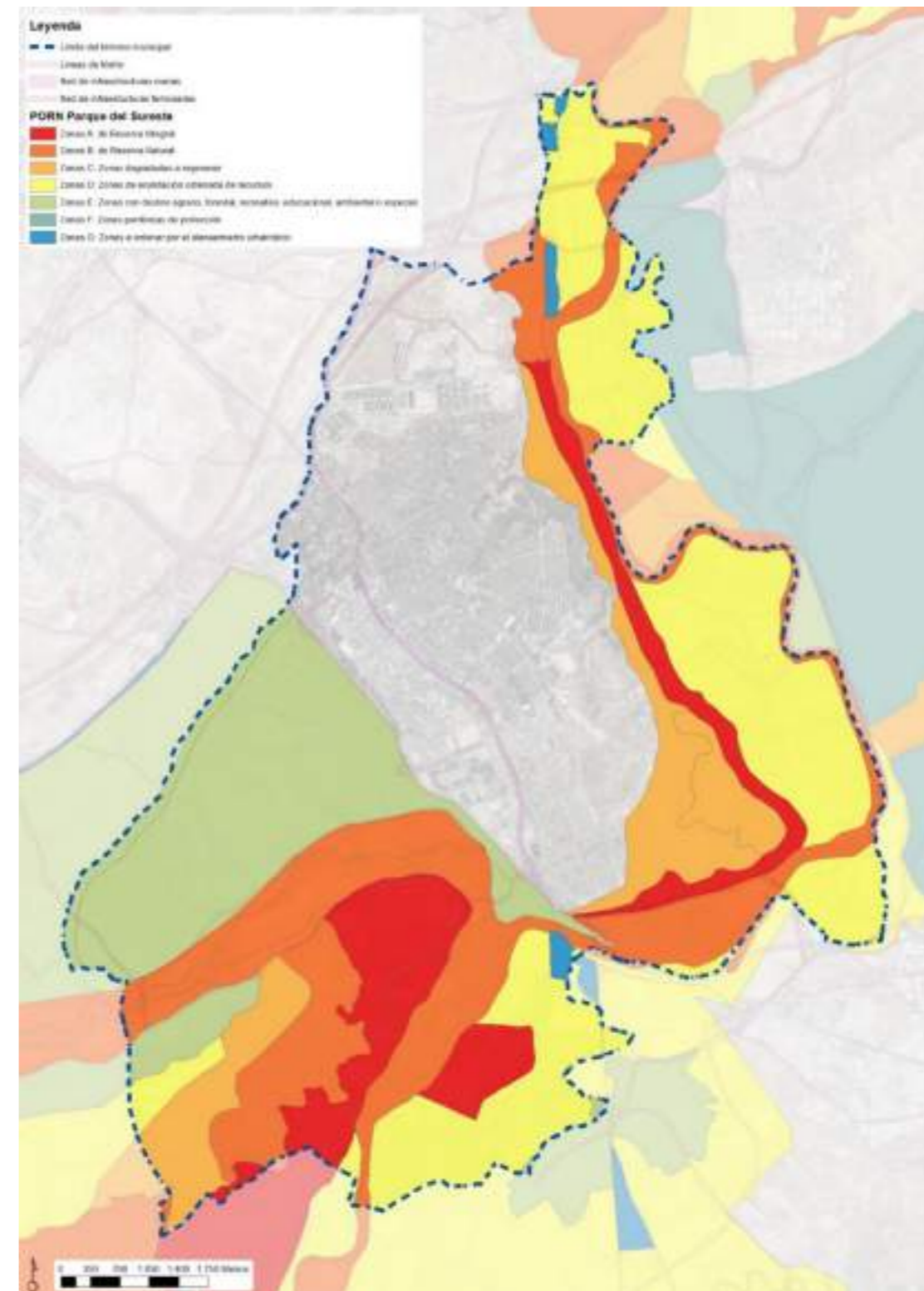
#### 9.1.1 Afecciones medioambientales

##### 9.1.1.1 Parque Regional en torno a los cursos bajos de los ríos Manzanares y Jarama

El Parque Regional del Sureste, protegido por la Ley 6/1994, de 28 de junio (modificada por Ley 7/2003, de 20 de marzo), alberga áreas y enclaves que constituyen algunas de las entidades biogeográficas más ricas e interesantes de la región, con formaciones vegetales y poblaciones de fauna de gran diversidad y riqueza de especies, entre las que destaca la avifauna asociada a cortados y cantiles, sotos fluviales y lagunas, o aquellas otras especies que habitan en las singulares estepas de yesos y cereales de secano. Los factores físicos, biológicos, sociales y económicos del sureste madrileño determinan el carácter del Parque Regional en torno a los ejes de los cursos bajos de los ríos Manzanares y Jarama, más conocido como Parque Regional del Sureste.

En este entorno tan peculiar, es el agua el elemento natural omnipresente y dominante. El río Jarama y sus tres afluentes, Manzanares, Henares y Tajuña, unen sus aguas en territorio del Parque. Además, la existencia de numerosas lagunas, artificiales en su gran mayoría, también contribuye a ese protagonismo. Es en estos medios acuáticos donde la fauna, aves particularmente, encuentran lugares oportunos para su reproducción y cría. Hasta 120 especies distintas encuentran alimento en la vegetación ribereña o en su fauna ictícola.

Con 31.550 ha, el parque abarca 16 términos municipales. Entre ellos, la afección en Rivas Vaciamadrid está presente en más del 70% de su término municipal. El parque cuenta con un Plan de Ordenación de los Recursos Naturales (PORN), aprobado por el Decreto 27/1999 de 11 de febrero, que habrá de ser tenido en cuenta en la futura ordenación urbanística del municipio. Dentro del parque, las zonas A, B, C, D y E quedarán clasificadas como suelo no urbanizable específicamente protegido. La zona A es de reserva integral; la B de reserva natural; la C son zonas degradadas a regenerar (aquí se incluyen el Monte de Utilidad Pública 209 Riscos y Anexos, y la zona suroeste de Casa Eulogio); la D es de explotación ordenada de los recursos naturales; la E de destino agrario, forestal, recreativo, educacional, equipamientos ambientales y/o usos especiales; la F periférica de protección (no está presente en el municipio); y la G es una zona a ordenar por el planeamiento municipal (en Rivas existen tres áreas de este tipo: las parcelas que contienen la Finca La Posta Real y el Palacio de Negrlejo; la fábrica 3M España SL; y una pequeña zona industrial en la margen sur de la autovía del Este a la altura del Puente de Arganda, antiguo puente N-III).



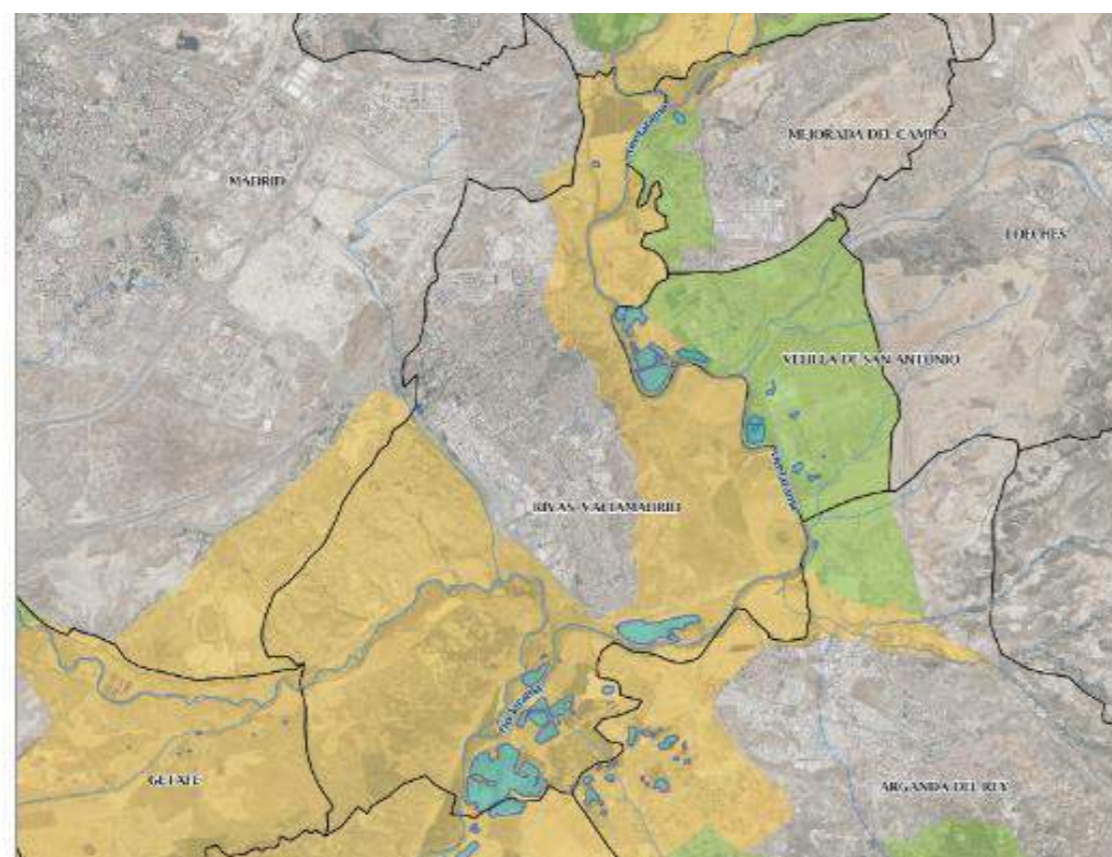
Graf. 122. Zonificación del PORN del Parque Regional del Sureste a su paso por Rivas Vaciamadrid. Fuente: Elaboración propia

En la actualidad los procesos de restauración ecológica en el parque continúan en proceso de desarrollo acometiéndose principalmente en dos ámbitos: actuaciones para mejora ambiental y paisajística, y mantenimiento y limpieza de charcas y humedales.

#### 9.1.1.2 Red Natura 2000

Es una red ecológica europea de áreas de conservación de la biodiversidad. Consta de Zonas Especiales de Conservación (ZEC) establecidas de acuerdo con la Directiva Hábitat y de Zonas de Especial Protección para las Aves (ZEPA) designadas en virtud de la Directiva Aves. Su finalidad es asegurar la supervivencia a largo plazo de las especies y los tipos de hábitat en Europa, contribuyendo a detener la pérdida de biodiversidad. Es el principal instrumento para la conservación de la naturaleza en la Unión Europea.

En el término municipal ripense 48,9 Km<sup>2</sup> se encuentran insertos en figuras de protección de la Red Natura 2000, lo que equivale al 72,5% de su superficie, incluyendo incluso áreas que en la actualidad están urbanizadas pero cuya compatibilidad ha sido avalada por los tribunales.



Graf. 123. Red Natura 2000 (ZEPA+ZEC) a su paso por Rivas. Fuente: Comunidad de Madrid.

#### Zona de especial protección para las aves (ZEPA): "Cortados y Cantiles de los ríos Jarama y Manzanares"

Designada en 1993, con 27.983 ha en total, su plan de gestión fue aprobado por el Decreto 104/2014, de 3 de septiembre. En esta ZEPA son significativas las poblaciones de aves esteparias y rupícolas, así como las de aves acuáticas invernantes en los numerosos afloramientos de agua asociados a los ríos y a las actividades extractivas de sus terrazas fluviales. En lo relativo a las aves rupícolas, destaca la presencia en la ZEPA de poblaciones nidificantes de chova piquirroja y milano negro, además de numerosas parejas reproductoras de halcón peregrino y búho real. Las poblaciones de aves acuáticas (aguilucho lagunero occidental, garza imperial, calamón común, cigüeñuela común, etc.) y esteparias (aguilucho cenizo y pálido, cernícalo primilla, avutarda común, etc.), también contribuyen a la relevancia de este espacio protegido.

La ZEPA incluye las zonas de páramos, vegas, cuevas y cantiles asociadas a los cursos bajos de los ríos Jarama y Manzanares. La climatología en esta zona se caracteriza por importantes variaciones en las temperaturas medias (entre 6°C en invierno y 25°C en verano) y por una precipitación media anual de entre 440 y 490 mm. En general, abundan los relieves llanos, con suaves ondulaciones, aunque con importantes escarpes de disposición paralela a los cursos fluviales principales. La ZEPA incluye dos dominios geológicos principales: por un lado, materiales neogénicos terciarios de yesos, arcillas, margas, conglomerados, arenas y calizas y sílex en las zonas altas; y por otro lado, materiales cuaternarios en las terrazas, llanuras de inundación y abanicos aluviales. Esta abundancia de materiales sedimentarios ha favorecido la gran proliferación de actividades extractivas de áridos para abastecer las necesidades urbanísticas de una gran ciudad como Madrid. La red fluvial principal se encuentra asociada a los ríos Jarama y Manzanares, mientras que la red viaria, dada su cercanía al área metropolitana de Madrid, es muy compleja y se compone de carreteras, autopistas y líneas férreas.

A pesar del grado de transformación debido a las actividades mineras que soporta (extracción de arenas y gravas), entre otras actividades, esta ZEPA presenta un gran interés faunístico, florístico y geomorfológico. Son numerosas las formaciones florísticas con carácter de endemismo, relicticidad y marginalidad en su distribución, lo que le confiere un valor único de conservación. Entre estas formaciones destacan los tarayales, bosques de ribera (olmedas y saucedas), formaciones gypsícolas (ontinares, harmagales, orzagales y albardinales), encinares manchegos y numerosos ejemplos de ambientes palustres. En la ZEPA están representadas un total de 45 especies de aves del Anexo I de la Directiva 2009/147/CE, y 34 especies migratorias de presencia regular. A este respecto, sus poblaciones de aves esteparias y rupícolas son significativas, así como las de aves acuáticas invernantes de los numerosos afloramientos de agua asociados a los ríos y a

las actividades extractivas de sus terrazas fluviales. En lo relativo a las aves rupícolas, destacan por su valor la presencia en la ZEPA de colonias de cría de *Pyrhocorax pyrrhocorax* y *Milvus migrans*, además de numerosas parejas nidificantes de *Falco peregrinus* y *Bubo bubo*. Las poblaciones de aves acuáticas (*Circus aeruginosus*, *Ardea purpurea*, *Porphyrio porphyrio* e *Himantopus himantopus*) y esteparias (*Circus pygargus* y *C. cyaneus*, *Falco naumanni* y *Otis tarda*), también contribuyeron a apoyar la declaración de este espacio protegido. Asimismo, en la sección 3.3 del formulario, y de acuerdo con el motivo "D" para incluir otras especies importantes de flora y fauna, se han tenido en cuenta aquellas especies recogidas en la categoría "De interés especial" del Catálogo Regional de Especies Amenazadas de la Comunidad de Madrid.

#### **Zona de especial conservación (ZEC): "Vegas, Cuestas y Páramos del Sureste de Madrid"**

Declarada en 2014 junto a su Plan de Gestión por el Decreto 104/2014, de 3 de septiembre. Posee 51.009 ha en total, en gran parte coincidente con el espacio anterior. Se trata de un territorio muy modificado por el ser humano (destacado carácter agrícola). Además de los ecosistemas fluviales, existe un gran número de ecosistemas acuáticos leníticos de origen y funcionamiento diverso (lagunas naturales y lagunas de origen artificial con alto grado de naturalización). En cuanto a su vegetación, más del 50 % de la superficie está ocupada por cultivos (de regadío en las vegas fluviales y de secano en el páramo), en el resto dominan los retamares, cantuesares, matorrales gipsícolas y pinares (proceden de repoblaciones forestales y se localizan de forma más extensa en el área norte del espacio). Este espacio se caracteriza por una importante riqueza biológica: 473 especies de flora y 695 de fauna (de las cuales 333 corresponden a invertebrados y 362 a vertebrados aves, mamíferos, reptiles, anfibios y peces continentales).

Este lugar presenta un elevado interés faunístico, florístico y geomorfológico. Son numerosas las formaciones florísticas con carácter de endemidad, relicticidad y marginalidad en su distribución, lo que le confiere un valor único. Entre ellas, cabría reseñar los tarayales, los bosques de ribera (olmedas, alamedas y saucedas), las formaciones gipsícolas subarborescentes (ontinares, harmagales, orzagales y albardinales), los encinares manchegos y los numerosos ejemplos de ambientes palustres. De esta forma, aporta hábitats de interés europeo en buenas condiciones de conservación, entre los que destacan: la vegetación gipsícola ibérica, los matorrales arborescentes de *Juniperus* spp., los brezales oromediterráneos, las zonas subestépicas de gramíneas y anuales, los matorrales halo-nitrófilos y los matorrales termomediterráneos y pre-estépicos. En total, en este Espacio están representados 19 tipos de hábitats naturales de interés comunitario, 4 de ellos prioritarios, que ocupan una superficie de 8.505 ha, lo que supone el 16,69 % de este territorio. Respecto a la fauna, son muy importantes las

comunidades de aves rupícolas y acuáticas invernantes en los frecuentes cuerpos de agua asociados a las actividades extractivas en la zona de vega fluvial. Dentro del grupo de las aves rupícolas cabe reseñar la presencia de colonias de cría de *Pyrhocorax pyrrhocorax*, y *Milvus migrans* además de numerosas parejas nidificantes de *Falco peregrinus* y *Bubo bubo*. En lo relativo a la avifauna acuática, el espacio aporta refugios importantes para especies palustres como *Circus aeruginosus*, *Ixobrychus minutus*, *Ardea purpurea*, *Porphyrio porphyrio*, *Himantopus himantopus* y para otras especies de Charadriformes, favorecidas estas últimas por la aparición de islas de limos y remansamientos del caudal por los frecuentes azudes existentes. Por otro lado, los sotos revalorizan igualmente el LIC/ZEC al encontrarse en unas aceptables condiciones de conservación y albergar individuos de *Coracias garrulus*, *Nycticorax nycticorax*, *Egretta garzetta*, etc. De igual forma, este lugar también acoge diversas especies de aves ligadas a ambientes esteparios, como *Falco naumanni*, *Otis tarda*, *Tetrax tetrax*, *Circus pygargus* y *C. cyaneus*, además de dos de los refugios para quirópteros mejor conservados de la Comunidad de Madrid, con siete especies registradas de interés comunitario. Finalmente, hay que destacar la fauna piscícola de los tramos altos de los ríos Tajo y Tajuña (representada por las especies: *Pseudochondrostoma polylepis*, *Rutilus alburnoides*, *Rutilus arcasii*, *Barbus comiza* y *Cobitis taenia*), que favorece el establecimiento de poblaciones estables de *Lutra lutra*.

#### **Humedales protegidos: Laguna del Campillo y Laguna de Soto de las Juntas**

Ambos se encuentran regulados por el Decreto 26/2020, de 8 de abril, por el que se aprueba el Plan de Actuación sobre Humedales Catalogados de la Comunidad de Madrid, que en la actualidad incluye a 23 espacios. Para la revisión del PGOU habrá que contar con las limitaciones impuestas por esta legislación, cuyas líneas estratégicas con la conservación y mejora de la integridad ecológica, la prevención y uso racional de los recursos, la gestión multidisciplinar, la participación pública, difusión y educación ambiental, la coordinación entre Administraciones y responsables públicos y privados, y el seguimiento continuo, bajo criterios de flexibilidad y adaptación al cambio. Para llevar a cabo sus objetivos, el plan prevé un marco temporal de diez años y más once millones de inversión pública.

La Laguna del Campillo se encuentra a una altura de 531 metros, su zona húmeda tiene 45,4 ha y a ello se le suma una zona de protección de 12,3 ha y una zona periférica de 22,9 ha. Su relevancia es faunística y geológica, y en la actualidad cuenta con un Centro de Educación Ambiental y un merendero. Se trata de un humedal permanente. La cubeta se encuentra situada y penetra en la masa de agua subterránea "Aluviales del Jarama-Tajuña" por debajo del nivel freático y muy próxima a los cantiles yesíferos terciarios.

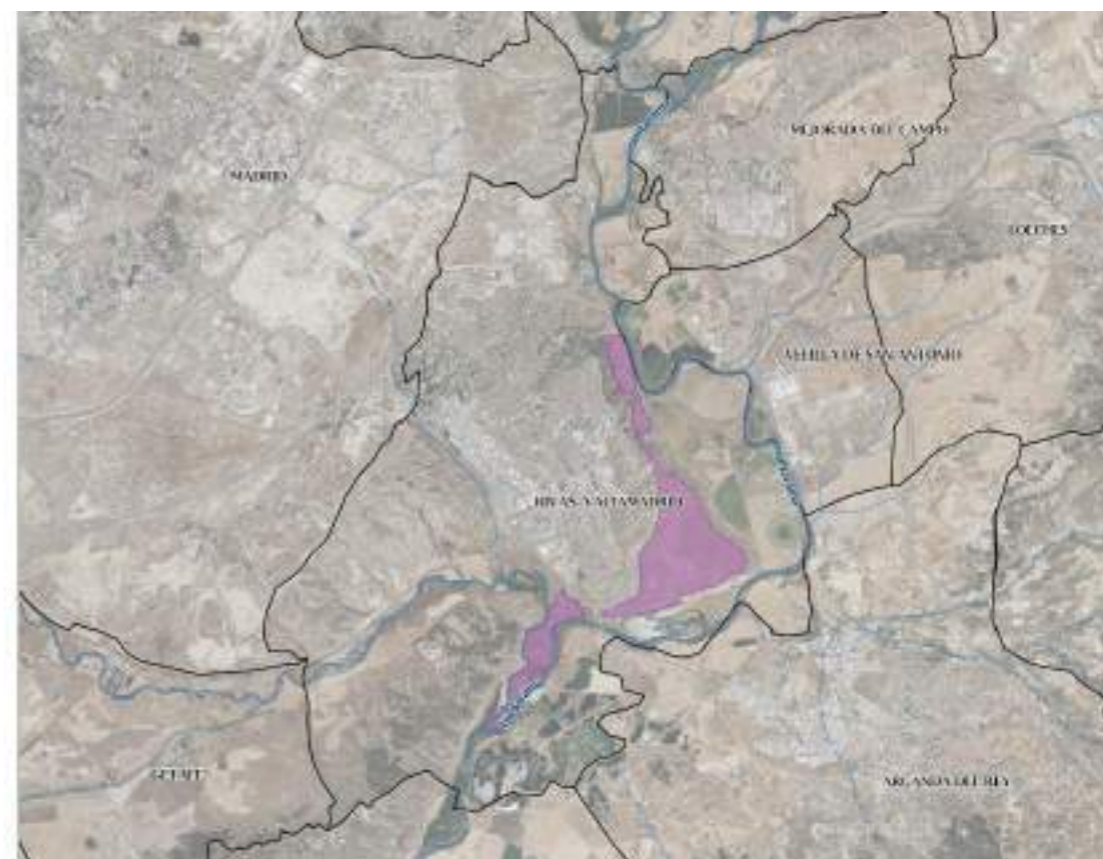
Recibe el aporte principal de las aguas subterráneas aluviales del Jarama, aunque de igual modo pierde por esta vía en sectores concretos. Constituye un complejo sistema hidráulico que está estrechamente vinculado con el fluvial y con factores de orden climático; en unas zonas el acuífero cede agua al río y en otras sucede lo contrario. Su balance hídrico se completa con los aportes del agua de lluvia y de la escorrentía de laderas y, en sentido contrario, con las pérdidas por transpiración de la vegetación ribereña y, más aún, por evaporación directa debido a la gran extensión de la lámina de agua. Esto último perjudica notablemente la capacidad de almacenamiento del acuífero. Para evitar inundaciones en el Centro de Educación Ambiental de El Campillo, situado en su extremo oriental, la laguna cuenta con un desagüe artificial que vierte al río el excedente de agua. Es el único enclave en el Parque Regional del Sureste en el que se encuentran presentes el galápago europeo (*Emys orbicularis*) y la nutria europea (*Lutra lutra*), en peligro de extinción.

La Laguna de Soto de las Juntas se encuentra a una altura de 527 metros, su zona húmeda tiene 10,3 ha y a ello se le suma una zona de protección de 8,0 ha y una zona periférica de 10,0 ha. Su relevancia en este caso es científica, educativa y faunística; aunque aún no cuenta con ninguna dotación asociada, aunque sí existe en la zona un Observatorio de Aves. Se trata de un entorno naturalizado con especies vegetales características de soto y ribera mayoritariamente autóctonas, que es refugio de numerosas especies de fauna silvestre. Su localización en el terreno interior de la confluencia de los ríos Jarama y Manzanares, hace que esté espacialmente aislada de la influencia de actividades humanas de la zona, y su proximidad a otras lagunas de gran valor ornitológico hace que tenga un alto valor ambiental como refugio de fauna silvestre. Esta laguna se encuentra actualmente en fase de recuperación. La modificación de la cubeta a lo largo de su franja litoral y el acondicionamiento de su entorno supone un proceso de rejuvenecimiento y una excelente oportunidad para llevar a cabo programas de investigación que permitan desarrollar herramientas adecuadas para la gestión de esta laguna y del resto de humedales presentes en todo el ámbito de la Comunidad de Madrid. Por otro lado, en ella se ha detectado la posible infiltración de aguas de riego de las zonas cultivadas de parcelas cercanas, con presencia de productos fitosanitarios y fertilizantes químicos, que pueden llegar al humedal a través de las aguas que lo alimentan (acuífero y fluviales). Así como, la posible contaminación por vertidos domésticos y/o industriales al Jarama y al Manzanares aguas arriba. El espacio soporta una alta afluencia de visitantes durante todo el año, por su cercanía a dos grandes núcleos urbanos (Rivas y Arganda). Presencia de actos ocasionales de vandalismo. En ocasiones, aficionados a la ornitología establecen observatorios permanentes ilegales en las orillas de la laguna, con el consiguiente deterioro de la vegetación lagunar.

Estas dos lagunas forman parte de un conjunto mucho mayor para el que los colectivos ecologistas reclaman una protección integral y específica, más allá de la que establece el Parque Regional del Sureste o la Red Natura 2000. Entre ellas, merecen una especial atención las Lagunas del Porcal-Vega del Porcal en Rivas. ARBA, Ecologistas en Acción, GRAMA, Jarama Vivo o la Asociación Ecologista del Jarama, denuncian que este sistema, junto a las dos protegidas han perdido en las últimas dos décadas gran parte de su riqueza avícola, debido a la masificación de visitantes y a la falta de regulación.

### 9.1.1.3 Montes de Utilidad Pública

Los Montes de Utilidad Pública (MUP) son montes de titularidad pública que han sido declarados como tales por satisfacer necesidades de interés general, al desempeñar, preferentemente, funciones de carácter protector, social o ambiental, según lo establece la Ley Forestal y de protección de la Naturaleza de la Comunidad de Madrid. Los dos presentes en el municipio de Rivas son, además, de titularidad pública de la Comunidad de Madrid.



Graf. 124. Montes de Utilidad Pública en Rivas. Fuente: Comunidad de Madrid.

### MUP 209 Riscos y Anexos

Situado al sureste del suelo urbano, tiene una extensión de 365 hectáreas. Se incorporó al Catálogo por Decreto de 14 de septiembre de 2006. En la zona vegetan, fundamentalmente, matorral de retama y sisallo. Además, procedentes de repoblación aparecen Quercus ilex subsp. ballota, Quercus coccifera, Prunas dulcis, Juniperus thurifera y oxycedrus, etc. Requiere de profundas tareas de restauración ambiental.

### MUP 213 Soto de las Juntas

Se sitúa entre los cauces de los ríos Jarama y Manzanares antes de su confluencia. Posee una extensión de 95 hectáreas y se incorporó al Catálogo en el mismo decreto que el anterior. Posee formaciones vegetales de sotobosque de ribera y de terraza, donde abunda Tamarix africana, formaciones de ribera dominadas Populus alba, Salix alba y Salix purpurea y acompañadas por Fraxinus angustifolia. Posee un buen estado de conservación gracias a las tareas de restauración ambiental que se están llevando a cabo en la Laguna de Soto de las Juntas, que se ubica en su interior.

- Árboles singulares de la Comunidad de Madrid

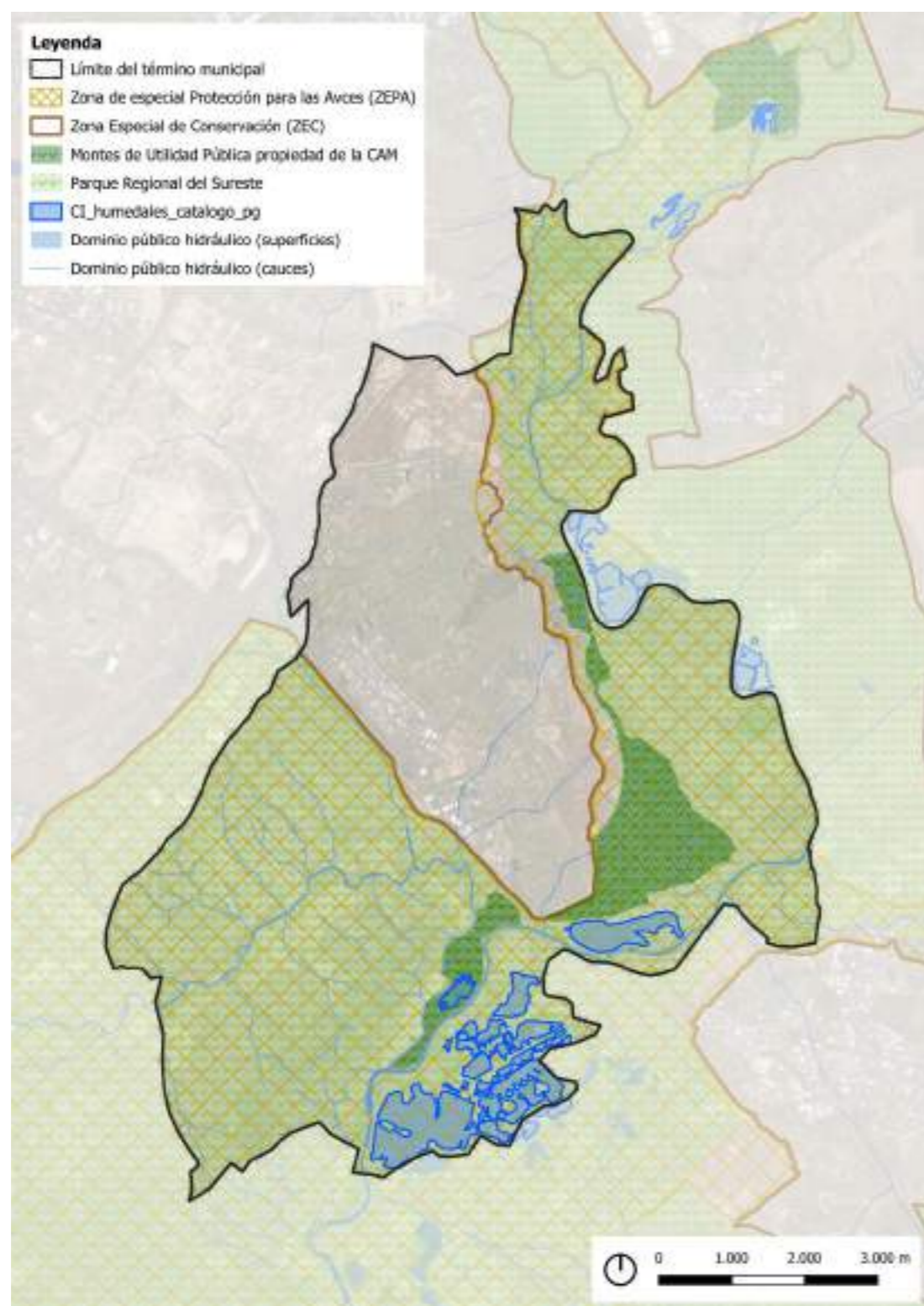
En el municipio de Rivas se encuentran catalogados dos de estos ejemplares: el Álamo Blanco de la Presa del Rey (con 120 años y 24 metros de altura) y el Chopo de don Sergio (con 100 años y 26 metros de altura). Se trata de los ejemplares número 157 y 276 respectivamente.

- Dominio público hidráulico (DPH)

El dominio público hidráulico constituye, entre otros bienes, las aguas continentales (tanto las superficiales como las subterráneas), los cauces de corrientes naturales continuas o discontinuas, lechos de embalses y lagos. La existencia de esta figura asegura la protección de los recursos hídricos y sus ecosistemas. Su protección es la principal misión de las confederaciones hidrográficas españolas. En el caso de Rivas, de la Confederación Hidrográfica del Tajo. De acuerdo con la legislación de aguas (Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas, junto a sus modificaciones posteriores), el DPH está constituido por:

- El álveo (cauces continuos o discontinuos cubiertos por las aguas en las máximas crecidas ordinarias), incluyendo las riberas (las franjas laterales situadas por encima del nivel de aguas bajas, pero que forman parte de la delimitación del álveo) y el margen.

- La zona de servidumbre (5 metros de anchura a cada lado del cauce, reservada para usos de paso, vigilancia, salvamento y/o pesca).
- La zona de policía (100 metros de anchura a cada lado del cauce, donde se condiciona el uso y las actividades, la instalación en ella de nuevos usos requiere d de la autorización de las confederaciones hidrográficas).
- Las zonas inundables (delimitadas por niveles teóricos que alcanzarían las aguas en las avenidas con periodos estadísticos de retorno de 500 años, en ellas no se prejuzga el carácter público o privado de los terrenos, pero el gobierno podrá establecer limitaciones en el uso para garantizar la seguridad de personas y bienes).



Graf. 125. Plano de afecciones ambientales en Rivas Vaciamadrid.  
Fuente: elaboración propia.

### 9.1.2 Afecciones infraestructurales

#### 9.1.2.1 Vías pecuarias

Las vías pecuarias son caminos milenarios usados tradicionalmente para el tránsito ganadero, que constituyeron la infraestructura fundamental de la trashumancia castellana en la Edad Media.

Las principales vías pecuarias son las cañadas reales, trazados de muy largo recorrido que atraviesan la Península Ibérica con dirección predominante norte-sur, existiendo también otras categorías menores de vías pecuarias tipificadas en función de su anchura. El conjunto formado por las cañadas reales y demás vías pecuarias españolas constituyen un patrimonio histórico único en Europa y en el mundo, que es necesario preservar y promocionar.

El territorio de la Comunidad de Madrid, como centro geográfico peninsular, es atravesado por cuatro cañadas reales, además de por gran número de otras vías pecuarias (cordeles, veredas y coladas) que sumadas totalizan 4.104 kilómetros de longitud y más de 13.000 hectáreas de superficie (1,6% del territorio de la región). Las vías pecuarias son bienes de dominio público, y como tales, son inalienables (no se pueden vender), imprescriptibles (no prescriben con el paso del tiempo) e inembargables (no pueden ser embargados).

Más allá de la desafectada Cañada Real Galiana, que se tratará en el siguiente capítulo, el municipio de Rivas cuenta con tres afecciones más de este tipo en su término municipal.



Se resalta que entraremos aquí en cómo se miden las distancias antes descritas.

Entre las de alta capacidad se encuentran las tres siguientes:

- Autovía del Este (A-3), que cruza el municipio de noroeste a sureste.
- Autovía M-50, que afecta al término municipal al noroeste.
- Autopista R-3, que lo afecta al norte.

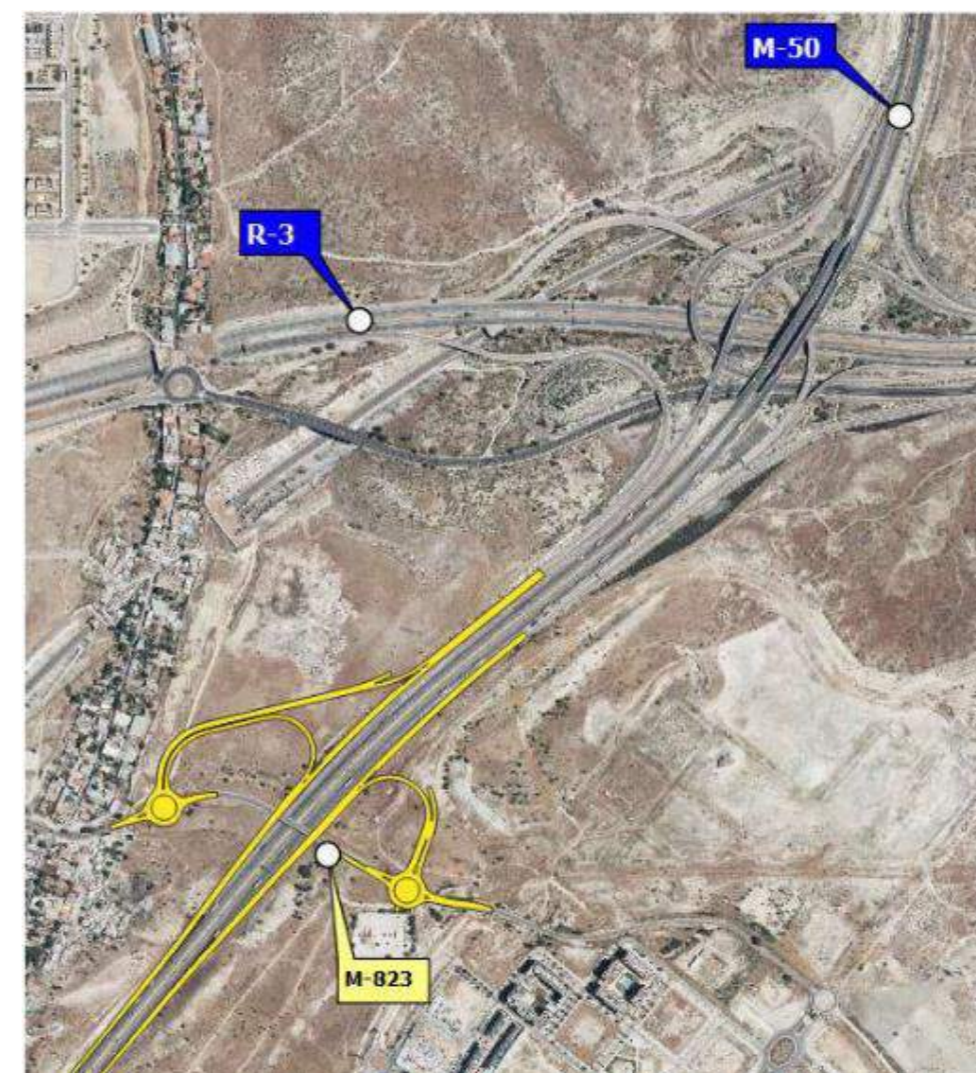
Entre las convencionales se encuentran las siguientes:

- M-206 y M-203, al norte.
- M-832, al sur.

La definitiva inclusión de la M-823 como parte de los trazados urbanos y viario principal del Cristo de Rivas, permite la integración amable de este tráfico en la ciudad, inicialmente tráfico de paso exterior al municipio, manteniendo la continuidad de enlace transversal de estos desplazamientos entre la M-203 desde Vicálvaro y M-206 hacia San Fernando de Henares.

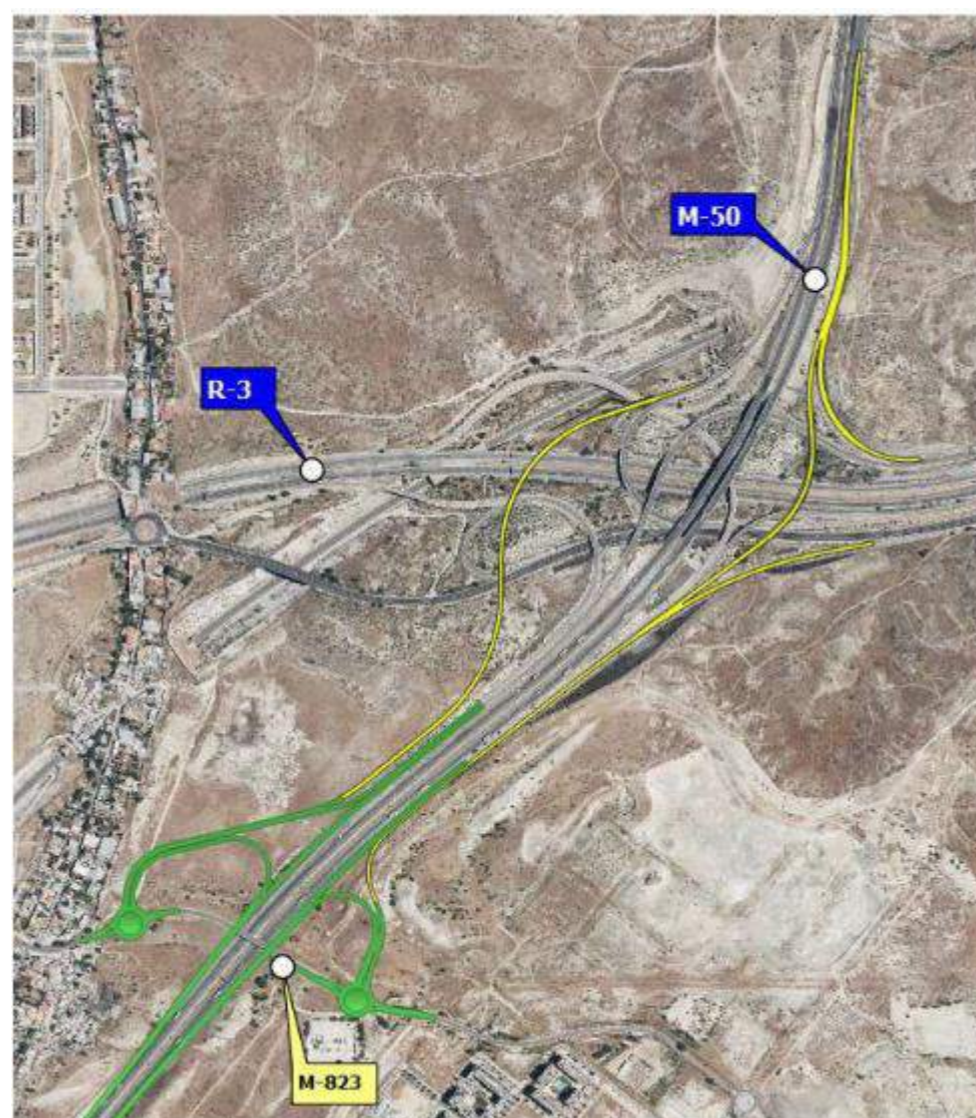
En 2021, el Ayuntamiento de Rivas inició la licitación del enlace a la M-50, al norte del término municipal, con el visto bueno del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, que integrará la M-823 con esta importante vía de conectividad supramunicipal. En 2022 fueron adjudicadas las obras del mencionado enlace.

Las obras serán desarrolladas en dos fases independientes, donde cada parte del trazado permite unos movimientos concretos. La fase 1, que ha sido financiada por el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, permitirá la incorporación de los flujos provenientes de la M-50, tanto en sentido norte-sur como sur-norte, hacia la M-823, a través de dos rotondas localizadas a ambos costados de la M-50, como puede apreciarse en la siguiente imagen.



Graf. 127. Fase 1 del enlace con la M-50. Fuente: <https://www.accesorivasm50.com/p/como-es-el-proyecto-de-enlace-de-rivas.html>

Se prevé igualmente la ejecución de la Fase 2, según se presenta en la siguiente imagen (la ejecución de las obras de la segunda fase está señalada en amarillo), que permitirá el acceso a la M-50 dirección norte en ambos sentidos y a la R-3 también en ambas direcciones y sentidos. A la fecha de elaboración del presente documento, esta fase se encuentra en fase de proyecto,



Graf. 128. Fase 2 del enlace con la M-50. Fuente: <https://www.accesorivasm50.com/p/como-es-el-proyecto-de-enlace-de-rivas.html>

De otra parte, al norte del municipio también se cuenta con la afección de la línea ferroviaria de alta velocidad Madrid-Barcelona, que, al formar parte de la Red Ferroviaria de Interés General, requiere de un límite de la edificación de 50 metros y una zona de protección de 70 en suelo no urbano, o de 8 y 20 en el caso de suelo urbano. Actualmente, el suelo en el que aparece tiene calificación de no urbanizable, un hecho que se mantendrá en la mayor parte de esta afección por formar parte su territorio del Parque Regional del Sureste. Con respecto al tramo que aparece al este, se trata del terreno que formaría parte del intercambio de lindes con Madrid a consecuencia del Pacto de la Cañada Real.

Además de todo ello, el término municipal de Rivas cuenta con una buena cantidad de afecciones infraestructurales de tipo lineal –línea 9 de Metro, gaseoductos, líneas de alta tensión, colectores y distribuidores de la red de abastecimiento y saneamiento– y puntual –transformadores eléctricos, postes de líneas de alta tensión, la EDAR, centros ambientales, un centro de seguimiento climático...–.

## 9.2 Afecciones aeroportuarias

La Organización de Aviación Civil Internacional (OACI) ha venido definiendo una serie de superficies alrededor de los aeródromos y aeropuertos que, si no se encuentran vulneradas o no se permiten mayores vulneraciones a las ya existentes, garantizan que las aeronaves pueden despegar o aterrizar con seguridad. Dichas superficies son las denominadas superficies limitadoras de obstáculos (SLO) que definen el espacio aéreo que debe mantenerse libre de obstáculos alrededor de los aeródromos para que puedan llevarse a cabo con seguridad las operaciones de aviones previstas y evitar que los aeródromos queden inutilizados por la multiplicidad de obstáculos en sus alrededores.

Igualmente, se hace necesario establecer limitaciones a las construcciones, instalaciones, plantaciones, etc., para garantizar la correcta recepción por las aeronaves de las emisiones radioeléctricas que emiten las ayudas a la navegación, así como para que pueda garantizarse la seguridad de las operaciones basadas en dichas radioayudas.

En general, dichas limitaciones se resumen en que no pueden existir nuevos obstáculos que vulneren un área que circunda a los aeródromos o radioayudas, formada por la superposición de las denominadas superficies limitadoras de obstáculos.

Garantizar la continuidad de las operaciones aéreas, básicamente las salidas y llegadas, en adecuadas condiciones de seguridad.

Real Decreto 1080/2009, de 29 de junio, por el que se confirman las servidumbres aeronáuticas del Aeropuerto Madrid/Barajas, establecidas por la Orden FOM/429/2007, de 13 de febrero.



Graf. 129. Plano de afecciones en Rivas Vaciamadrid. Fuente: elaboración propia. Para mayor detalle ver el plano de información I.07\_Afecciones.

### 9.3 Pacto Regional por la Cañada Real Galiana

La Cañada Real Galiana es una compleja realidad residencial que comenzó a formarse a mediados del siglo pasado sobre un suelo con condición de vía pecuaria. Su consolidación constructiva se produjo al margen de la legalidad y en ella la exclusión social y el aislamiento se reproducen. Fue otrora una de las vías pecuarias más importantes de la península ibérica, cuya relevancia obedece a su función ya perdida como trashumancia y corredor verde. No obstante, desde los años 60 ha iniciado el proceso de ocupación irregular que ha crecido durante más de 80 años, hasta alcanzar una extensión actual. Discurre a lo largo de unos 14 km por los municipios de Coslada, Madrid y Rivas Vaciamadrid. En ella viven más de 7.000 personas, entre ellas más de 2.500 menores de edad (35%).

El declive de su importancia ambiental y ecosistémica, derivó en el desarrollo de huertos y posteriormente casas de aperos que con el tiempo se consolidaron como viviendas temporales, cuya consecuencia ha sido la ocupación irregular que conocemos actualmente. Esto, agravado por la crisis habitacional que sufrió Madrid en los años 70, aunado a un proceso de inmigración y desmantelamiento de asentamientos cercanos, hacia el cambio de milenio, por lo que en la época entre los años 90 y 2000 se intensificó su ocupación.

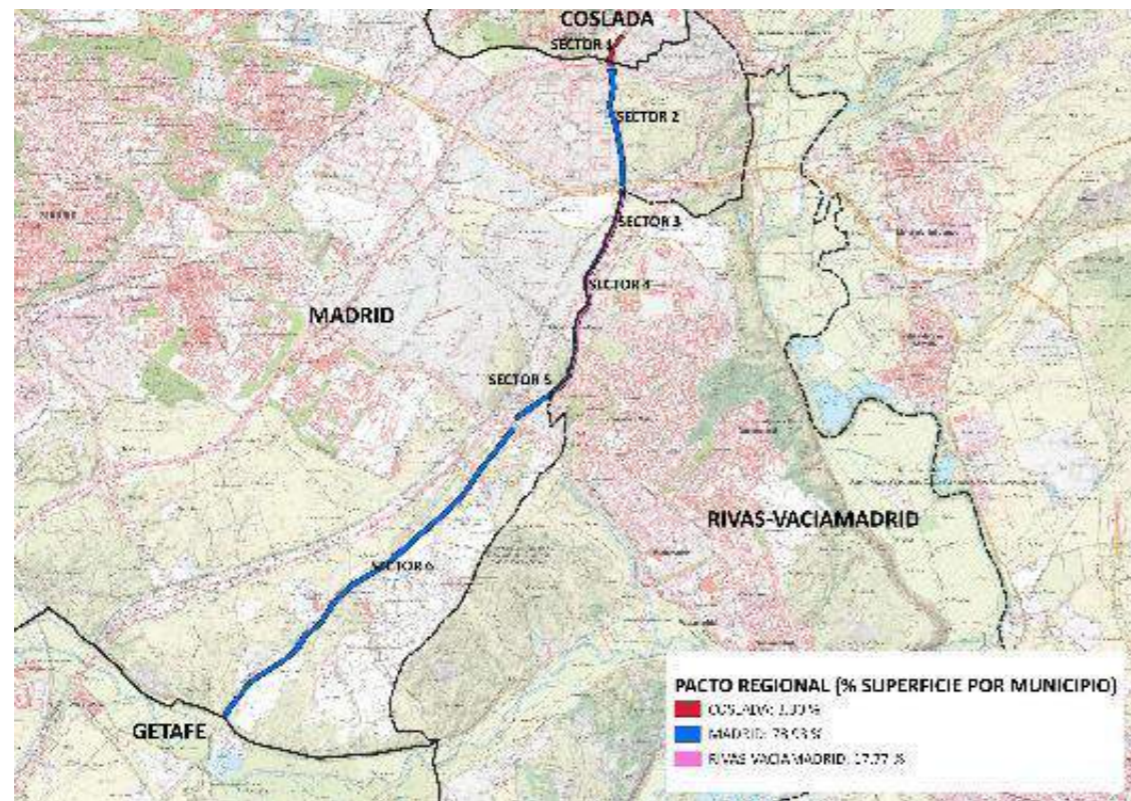
No obstante, estas ocupaciones entran en conflicto con la definición introducida por la Ley Estatal 3/1995, de 23 de marzo; y la Ley autonómica 8/1998, 15 junio, cuyo objeto era instar a las administraciones autonómicas a defender la integridad de estos terrenos y la garantía como bienes de dominio público, a saber, resguardar su condición de suelos “inalienables, imprescriptibles e inembargables”.

Sin embargo, dado el mencionado declive progresivo de sus funciones ecosistémicas, y dado el proceso de ocupación ya presente para el momento en el que fueron promulgadas las leyes antes citadas, en 2011 se aprueba la desafectación de la Cañada Real como vía pecuaria, por medio de la Ley 2/2011, de 15 de marzo, que a pesar de reconocerla como un valioso elemento patrimonial, se eliminaba su condición de bien de uso público, permitiendo a las administraciones acometer actuaciones tendientes a mitigar las condiciones precarias de los asentamientos informales.

En este contexto, el Pacto Regional por la Cañada Real Galiana fue firmado el 17 de mayo de 2017 por la Administración General del Estado, a través de la Delegación del Gobierno en Madrid, la Comunidad de Madrid, los Ayuntamientos de Coslada, Madrid, y Rivas Vaciamadrid y por los Grupos Políticos con representación en la Asamblea de Madrid.

Se trata de un documento que marca un momento de consenso en la búsqueda de soluciones para la Cañada Real. Entre los principios rectores del Pacto (punto 3) se

establecen los de legalidad, participación, respeto a la diversidad, cohesión social, cooperación, coordinación interadministrativa y transparencia, con el fin de conseguir la máxima publicidad de los acuerdos y acciones que se vayan acometiendo en la Cañada Real, que han de ser un reflejo del esfuerzo de todos: Administraciones, entidades sociales y vecinos, verdaderos protagonistas de este proceso histórico de cambio. En último término, el pacto busca una solución ambiciosa, que permita la integración de las personas que se encuentren en situaciones desfavorecidas y de exclusión social. La Cañada Real es un territorio marcado por los contrastes, la diversidad y la riqueza multicultural, que se divide en seis sectores diferenciados.



Graf. 130. Plano de situación de la superficie afectada por el Pacto Regional por la Cañada Real Galiana

El ámbito de la Cañada Real ha sido dividido en sectores, divididos por las intersecciones con las grandes vías de conectividad como la M-45, R-3, M-50 y A-3. En el interior del municipio de Rivas Vaciamadrid se localiza parte del Sector 3, que pasaría al término de la Comunidad de Madrid, luego concretarse la propuesta de cambio de lindes, y los Sectores 4 y 5, que comprende la longitud entre el cruce de la Cañada con la M-50 y hasta el cruce con la A-3.

En conjunto, los tres sectores (3, 4 y 5) relacionados con el municipio de Rivas Vaciamadrid representan 4.426 metros (31,6% de la longitud total) y alojan a 3.254 personas (44,7% de la población total), de las cuales 1.184 son menores de edad (46,5% de la población menor de edad total). Se sitúan entre la carretera de Vallecas a Mejorada del Campo (M-203) y la autovía del Este (A-3).

El Pacto de la Cañada contiene objetivos, propuestas y compromisos encaminados a determinar la solución más favorable para la regularización del asentamiento, ponderando los intereses y derechos que sean de carácter general. Asume que el proceso será largo y complejo; por ello, establece la creación de una estructura organizativa (punto 4.4) permanente para el seguimiento y coordinación del Pacto, que se encargue de asegurar la consecución de sus principales objetivos (punto 2):

- Restauración del medio natural del territorio en aquellos casos que tengan nula capacidad de acogida para usos residenciales o actividades económicas.
- Regularización de la situación patrimonial y urbanística de los inmuebles y/o parcelas mediante un proyecto de renovación urbana basado en los principios de legalidad, derecho a la vivienda y derecho a la ciudad.
- Elaboración de una estrategia para el realojo de la población que ya sea por razones territoriales, ambientales, de seguridad o de salubridad no puedan continuar en sus viviendas o infraviviendas.
- Adopción de medidas urgentes para salvaguardar la integridad, salubridad e integración de la población más desfavorecida bajo el enfoque de la Declaración Universal de los Derechos Humanos (1948), de la Carta Mundial por el Derecho a la Ciudad (2004) y siguiendo las premisas establecidas en la Conferencia de Naciones Unidas sobre Vivienda y Desarrollo Urbano Sostenible «Habitat III», enmarcados en los Objetivos de Desarrollo Sostenible para 2030 - Nueva Agenda Urbana (2016).

En cuanto a las líneas de actuación en materia urbanística (punto 5) que persigue el Pacto Regional por la Cañada Real Galiana destacan el equilibrio en la distribución regional de los realojos, realizados vía convenio y financiados al 50% por las AAPP implicadas, y el establecimiento de mecanismos para evitar nuevos asentamientos.

Tales circunstancias obligan a realizar una ordenación urbanística que beneficie los intereses de la comunidad residente de la Cañada Real y prime la igualdad de derecho al acceso de la vivienda de todos ellos, bajo la premisa de que cualquier actuación en el modelo urbanístico, y en cada uno de los sectores, estará siempre condicionada por el

cumplimiento del Ordenamiento Jurídico, y, en su caso, se adecuará a la tipología del entorno urbano inmediato, siempre que se considere oportuno.

Asimismo, el Pacto establece que será precisa la modificación de los términos municipales correspondientes, de conformidad con la normativa aplicable, en la búsqueda de la racionalización de la ordenación urbanística y con el fin de optimizar la prestación de los servicios públicos.

A la fecha, se han suscrito el Convenios de Colaboración entre la Comunidad Autónoma y el Ayuntamiento de Rivas de 22 de junio de 2022, para el realojamiento y la integración social de las familias en los mencionados Sectores 4 y 5, estableciéndose un marco de colaboración entre ambas entidades territoriales. Así mismo, se han llevado a cabo otras intervenciones como la canalización para la eliminación de un vertido en el Sector 5, en colaboración con el Canal Isabel II, la eliminación del tendido eléctrico sobre la carretera M-823, u otras obras de infraestructura de menor cuantía como la instalación de reductores de velocidad y vallados.

#### 9.4 Programa Integral de Actuación de la Cañada Real

En todo caso, la derivada legal más importante del Pacto Regional fue la modificación de la Ley 2/2011 de la Cañada Real Galiana para desafectar y enajenar los terrenos caracterizados por la informalidad residencial, posibilitar un Programa Integral de Actuación Social, y modificar el planeamiento urbanístico pertinente para establecer las redes públicas adecuadas a las intervenciones proyectadas, asegurando la continuidad de la Cañada con un trazado alternativo.

El Programa Integral de Actuación de la Cañada Real Galiana tiene que ser adoptado con carácter previo a la adopción de las medidas de planeamiento contempladas en la presente Ley. Se procederá a la aprobación por la Comisión de Urbanismo de Madrid, a propuesta de los Ayuntamientos afectados y de la Consejería competente en ordenación urbanística, del Programa Integral de Actuación de la Cañada Real Galiana para el ámbito objeto de esta Ley que deberá reflejar, al menos, el siguiente contenido propositivo:

- a) Censo e intervención social de las familias ocupantes de la actual Cañada Real.
- b) Esquema de ordenación estructurante sobre la totalidad del ámbito, conteniendo la definición de las zonas que se han de preservar de cualquier desarrollo urbanístico y, en consecuencia, deben ser objeto de restauración de la realidad física y jurídica alterada por las actuaciones ilegales, diferenciándolas de aquellas otras que, a tenor de las circunstancias, podrán ser objeto de regularización a

través de su clasificación como suelo urbano o urbanizable, de conformidad con los requisitos establecidos en la legislación urbanística.

- c) En las zonas a clasificar como suelo urbano o urbanizable, definición de diferentes áreas de intervención, por razón de la ordenación estructurante, incluyendo según las circunstancias, áreas de consolidación de la edificación existente y áreas de realojo vinculadas al ámbito de esta Ley o a otros términos municipales, procurando una distribución territorial equitativa en los programas de integración social que resulten.
- d) Esquema de alternativa a la Cañada Real Galiana existente, para su configuración como red general o en su caso, supramunicipal de espacios libres y de carácter recreativo.
- e) Programa de las actuaciones a desarrollar, de forma coordinada entre las Administraciones implicadas por razón de las materias, en base a las competencias de cada una de ellas, según la siguiente asignación de objetivos:

e.1) Acciones encomendadas a la Comunidad de Madrid:

e.1.1 Llevar a cabo la intervención social de las familias ocupantes de la actual Cañada Real Galiana, con las previsiones de un Convenio-Programa con los contenidos previstos en el artículo 1.2.h) del Decreto 244/2015, de 29 de diciembre, del Consejo de Gobierno, por el que se establece la organización, estructura y régimen de funcionamiento de la Agencia de Vivienda Social de la Comunidad de Madrid. A fin de garantizarlo, la Comunidad de Madrid destinará la reserva de suelo para viviendas de integración social en los sectores de suelo urbanizable de que disponga, o que pongan a su disposición los respectivos Ayuntamientos.

e.1.2 Agilizar los procesos urbanísticos derivados de la desafectación de la Cañada Real Galiana.

e.1.3 Garantizar la viabilidad financiera de las operaciones urbanísticas y los programas sociales vinculados al proceso de transformación de la Cañada Real.

e.1.4 Mantener todas sus obligaciones en el ejercicio de las facultades que le confiere la legislación vigente, en tanto se concretan y desarrollan los

procesos urbanísticos y de intervención social necesarios que den solución a los problemas de la Cañada Real Galiana.

e.2) Acciones encomendadas a los Ayuntamientos implicados:

e.2.1 Llevar a cabo las modificaciones de sus planes generales o prestar la conformidad a los planes especiales necesarios para clasificar y ordenar estos suelos, destinándolos a los usos que procedan conforme a la situación y condición en que se encuentren, respecto de los terrenos colindantes, infraestructuras y servidumbres existentes.

e.2.2. Colaborar en el proceso de intervención social conforme a los planes que se establezcan con la Comunidad de Madrid.

e.2.3. Coordinar el planeamiento municipal de manera que los suelos no urbanizables colindantes con la Cañada Real Galiana que no estén clasificados de especialmente protegidos quedarán condicionados en su proceso de sectorialización a la nueva ordenación derivada de la desafección de la Cañada Real Galiana, en tanto no se lleve a cabo su reclasificación por los Ayuntamientos.

En cualquier caso, la aprobación del Programa Integral de Actuación sólo tendrá efectos administrativos internos, como documento de directrices para la intervención de las diferentes Administraciones implicadas y como marco preparatorio de las figuras de planeamiento y gestión previstas en la Ley.

9.4.1 Plan Especial de Ordenación y Recuperación del Patrimonio de la Cañada Real Galiana

Alternativamente a las modificaciones de planeamiento general que posibilitan los procedimientos establecidos en la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, la Comisión de Urbanismo de Madrid, de conformidad con los Ayuntamientos implicados, podrá ordenar total o parcialmente el ámbito objeto de la Ley 2/2011 de la Cañada Real Galiana, mediante aprobación de uno o varios planes especiales de Ordenación y Recuperación del Patrimonio Cultural y medioambiental de la Cañada Real Galiana, cuyo contenido y procedimiento de aprobación se sujetará a las disposiciones establecidas para los planes especiales en la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, con las siguientes especialidades:

- a) La aprobación del plan especial tendrá efectos modificativos del planeamiento general y, en consecuencia, podrá proceder a la reclasificación del suelo en cualquiera de las clases y categorías previstas en la legislación urbanística, con

cuantas determinaciones le son inherentes a los planes generales, si bien la inclusión de terrenos en suelo urbano deberá, además de permitirlo sus circunstancias medioambientales y paisajísticas, reunir los requisitos del artículo 14 de la mencionada Ley y lo aconseje la realidad socioeconómica y urbanística.

- b) Las modificaciones del planeamiento general producidas mediante la aprobación de dichos planes especiales, por razón de la especial naturaleza de las intervenciones proyectadas, quedan exoneradas del cumplimiento de las condiciones establecidas en el artículo 67 de la Ley 9/2001 de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, pudiendo establecer los estándares de redes públicas que sean adecuados a las actuaciones proyectadas, sin sujeción a las categorías y limitaciones contenidas en el artículo 36 de dicha Ley.
- c) El plan o planes especiales serán redactados por la Consejería competente en materia de ordenación urbanística y sometidos, previamente a su aprobación inicial y definitiva, a la consideración de los Ayuntamientos comprendidos en el plan, sin cuya conformidad, formalmente adoptada por el Pleno del Ayuntamiento, no procederá su tramitación.

Por todo ello, a la espera de que finalicen estos procedimientos, el nuevo Plan General de Ordenación Urbana de Rivas Vaciamadrid deberá establecer su propia ordenación al respecto hasta 2023 y contar con todas las posibles repercusiones urbanísticas resultantes del Pacto y su contenido (entre ellas coordinarse con el Ayuntamiento de Madrid para establecer la ordenación que afecta a los territorios del cambio de lindes propuesto. Además, en los sectores 4 y 5 existen varias afecciones (gaseoductos, vías del AVE y otras infraestructuras) que impedirán que el suelo pueda reclasificarse como urbano en su totalidad, debiendo estudiarse de forma pormenorizada.

Como conclusión, no hay duda que el intercambio de límites municipales, y la integración de la Cañada Real, se convierte en un espacio de oportunidad para dar una mejor solución al remate norte del municipio, y que debe ser un contenido específico del nuevo Plan General, o en su caso, incluso adelantándose a éste, una vez sea firme la modificación de límites municipales.

## 10 CAMBIO DE LINDES ENTRE MADRID Y RIVAS VACIAMADRID

En enero de 2019, dando cumplimiento al Pacto Regional de la Cañada Real, se firmó un protocolo de intercambio de límites territoriales entre ambos municipios. Su consecución supone una oportunidad para el impulso de un urbanismo ambiental y socialmente más sostenible en los próximos desarrollos de las áreas afectadas. Con su ratificación, la M-50 se convertirá en el nuevo eje de separación entre Rivas y Madrid. De esta forma, todo el Sector 3 pasará a formar parte de Madrid, mientras que la totalidad del Sector 5 corresponderá a Rivas Vaciamadrid. El Sector 4 se dividirá entre ambos municipios por la M-50, el subsector norte para Madrid y el sur para Rivas.



Graf. 131. Propuesta inicial de intercambio de términos municipales entre Madrid y Rivas Vaciamadrid en el ámbito de la Cañada Real Galiana (Sectores 3, 4 y 5)

Con este intercambio, se persigue una facilitación de la labor administrativa, de disciplina urbanística y de mantenimiento de la seguridad ciudadana en la Cañada Real. En la última propuesta de 2019, Rivas Vaciamadrid recibiría un área de 78 ha que también habrá de ser reorganizada en el futuro plan de ordenación urbana del municipio y perderá 33 ha en

las que el municipio contemplaba la construcción de un nuevo cementerio que deberá ser reubicado, previsiblemente al sur de la A-3.

El territorio afectado por este movimiento de lindes cuenta con numerosas afecciones urbanísticas: la R-3, la M-203, la M-823, la M-50, la A-3, la línea del AVE Madrid-Barcelona, la línea 9b de Metro de Madrid, la red eléctrica (cuatro torres de alta tensión y más de 10 de media-alta tensión), infraestructuras de abastecimiento y saneamiento de agua (entre ellas un colector de aguas residuales), un nuevo colector que dará servicio a los nuevos desarrollos de Rivas (La Fortuna, Cristo de Rivas e Industrial Norte), un oleoducto y cinco gasoductos. Además, según recoge el documento, en la futura ordenación habrá que considerar: el enlace con la M-50, las afecciones por contaminación acústica, los suelos contaminados, los convenios urbanísticos suscritos previamente, la modificación del aprovechamiento de todo el suelo urbanizable y el sistema de cesiones/dotaciones/edificabilidades finales.



Graf. 132. Urbanización Covibar, Sector 5 de la Cañada Real Galiana (el área que ganaría Rivas Vaciamadrid con el cambio de lindes propuesto) y cruce entre las autopistas A-3 y M-50

Este protocolo es solo una declaración de intenciones para trabajar de cara a materializar este cambio de lindes, un movimiento que acarrea un complejo proceso administrativo en el que interviene, además, la Comunidad de Madrid, y que debe ser ratificado por ambos Plenos, entre otros requisitos. La culminación de este proceso podría prolongarse, pues, varios años más.

El documento prevé respetar las determinaciones del planeamiento urbanístico, vigente en cada uno de los ayuntamientos, en los terrenos objeto de permuta, a la fecha de la efectiva alteración de los términos municipales; es decir, que no podrá modificarse lo que estaba previsto en esos espacios antes de que culmine el movimiento de lindes. Además, ambos municipios coordinarán sus actuaciones en materia de disciplina urbanística y para mantener una política común de actuación referente a demoliciones y regularización de construcciones irregulares existentes en los terrenos ubicados en los antiguos límites de la Cañada Real afectados por el cambio de lindes. En el protocolo se recoge que se hará un estudio de costes económicos y de actuación común en la política de realojos [...] de cara a su presentación a la Comunidad de Madrid. En este sentido, habrá un grupo de trabajo para asegurarse que ninguno de los dos municipios adoptará sin consenso previo decisiones que puedan afectar a estos terrenos, y se elaborará una cartografía detallada que recogerá los espacios que no pueden ser habitados por mandato legal, es decir, afecciones de carreteras, infraestructuras ferroviarias, transporte energético, saneamiento y dominio público hidráulico. Por último, se identificará y censará la población afectada, así como las edificaciones sobre las que pesan expedientes judiciales abiertos.

Por otro lado, este futuro cambio de lindes ya cuenta con un importante precedente. En 2006, Madrid cedió a Rivas la parte de la urbanización Covibar que le pertenecía hasta entonces (13,84 ha). La linde entre ambos municipios pasó a situarse en ese tramo, al igual que en el superior, en la Cañada Real. Un hecho que, sin embargo, no tiene solución de continuidad hasta la A-3 y que ahora se resolvería con el cambio de lindes propuesto.

Cabe resaltar que en la sesión del pleno de la Corporación Municipal del pasado 7 de febrero, se ha aprobado inicialmente el expediente de alteración de los términos municipales de Rivas y Madrid capital.

## 11 CONCLUSIONES:

A continuación, se presentan las principales conclusiones que ha arrojado el análisis abordado en cada uno de los apartados de la presente Memoria, y que se considera necesario tener en consideración en el abordaje de la propuesta de ordenación del municipio en el marco de la revisión del Plan General de Ordenación Urbana:

### 11.1 Desde los principios y criterios básicos de ordenación:

- Es necesario abordar el proceso de planeamiento con una visión sistémica, que contemple la escala real de los procesos naturales en el territorio para abordar de manera efectiva los retos de sostenibilidad, el modelo de movilidad eficiente, la mitigación de los impactos de la ciudad sobre el medio natural o la correcta gestión de infraestructuras verdes y azules.
- Se hace necesario alinear el crecimiento poblacional con la capacidad de prestación de servicios del municipio, dentro de los parámetros de sostenibilidad definidos por los Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS) y la Agenda Urbana, como punto de partida para emprender el proceso de revisión de PGOU.
- Es necesario integrar en la propuesta de ordenación de Rivas Vaciamadrid, las apuestas y los proyectos motores con incidencia en las decisiones de planeamiento, derivados del Plan de Acción, Agenda Urbana 2030 del municipio, elaborado en 2023. Lo anterior, con el fin de responder de manera efectiva a los cambios en los patrones de crecimiento, abandonando las políticas de consumo reiterado y continuo de suelo y la creación de nuevos ámbitos de ciudad al calor de la continua extensión sin límite, devolviendo la mirada a los suelos urbanos que conforman la ciudad consolidada, considerándolos las verdaderas áreas de oportunidad para un desarrollo sostenible y adecuado a las necesidades de la ciudadanía.
- La visión futura del desarrollo del municipio debe estar alineada con el enfoque propuesto por el Plan de Economía Circular “con R de Rivas”, que ha iniciado con la Estrategia Municipal de Residuos y Sostenibilidad Alimentaria, pero con el objetivo de incluir progresivamente otras medidas en ámbitos como energía, transportes, edificación y planeamiento urbano, tendientes a la reducción de las emisiones de gases de efecto invernadero y la transición hacia una Economía Circular para 2030.
- Es necesario considerar la perspectiva de género, puesto que esta afecta a las determinaciones sobre la localización de usos, la configuración del espacio público y la relación con los sistemas de movilidad; atendiendo a las condiciones de diferentes grupos de población con un talante inclusivo más allá del binarismo, teniendo en cuenta las necesidades específicas de niños, personas mayores, personas con diversidad funcional y otros colectivos. Para ello, se requiere un cambio de mirada que se desarrolle a lo largo de todas las fases del Plan, desde la fase diagnóstica hasta la de Aprobación Definitiva, y que se materializa en una detección de las brechas de género en el municipio y la inclusión de la dimensión de género en el diseño del proceso participativo que acompaña la tramitación del mismo.

- Resulta fundamental aprovechar el conocimiento y las propuestas de la comunidad resultado de un proceso de participación ciudadana inclusiva e incidente, y establecer una comunicación permanente para constituir un espacio que permita un seguimiento específico del Plan por parte de la ciudadanía.

### 11.2 Dese el marco legal y los antecedentes:

- Impera la necesidad de adaptar la normativa de desarrollo urbanístico a las agendas urbanas, especialmente la Agenda Española condensada en el “Libro Blanco de la Sostenibilidad en el Planeamiento Urbanístico Español”, publicado en 2010. Dentro de las directrices y lineamientos allí contenidas, se apuesta por la incorporación de enfoques del planeamiento urbano y territorial más flexibles para afrontar los desafíos derivados de globalización, Cambio Climático y transformación social, que atiendan a las necesidades cambiantes del territorio y una adaptación efectiva a los ODS y las Agendas Urbanas Internacionales.
- El municipio ha experimentado un importante proceso de crecimiento urbano que han configurado la trama existente, otrora caracterizada por dos núcleos inconexos, pero que se han tejido a partir de los desarrollos residenciales e industriales desde los años 80. Sin embargo, la principal problemática asociada al desarrollo urbanístico y, en concreto, a la construcción de vivienda es que sigue un proceso absolutamente procíclico, en connivencia con el mercado. Cuando este se acelera, como está ocurriendo en la actualidad, los ritmos para la construcción de servicios y dotaciones públicas resultan insuficientes para cubrir las demandas generadas.
- El crecimiento medio de la vivienda durante la última década ha sido aproximadamente de 750 viviendas anuales; sin embargo, hay una tendencia de aceleración exponencial, que está acercando el ritmo a las cifras de mayor actividad de la burbuja. Por tanto, se debe avanzar a una mejor y más equilibrada programación de la puesta en carga de los suelos vacantes, de manera que el crecimiento futuro del municipio no suponga una sobrecarga a los sistemas ambientales y a las redes públicas que dan soporte a la vida urbana.
- En línea con lo anterior, tanto el Plan General del 93 como el vigente clasificaron importantes extensiones de suelo urbanizable. Algunos de estos ámbitos se han desarrollado, total o parcialmente, como en el caso de Las Colinas o La Fortuna, mientras que otros presentan una poca ejecución, como Cristo de Rivas o Mirador Sur, este último sin haber iniciado siquiera ejecución.
- Esto conlleva a una necesidad de reevaluar el futuro de desarrollo del municipio, en función tanto de la capacidad de las infraestructuras existentes como de las dinámicas sociales y económicas. Esto, sumado a los resultados del proceso de participación “Rivas Párate a Pensar”, donde se evidenció la necesidad de abordar un proceso de planeamiento consciente a partir de las realidades actuales y futuras, y paralizar temporalmente el crecimiento urbano.

### 11.3 Desde la caracterización del territorio:

- Las principales fuentes de contaminación atmosférica que afectan al municipio son el tráfico rodado, sistemas de calefacciones e instalaciones industriales de otros municipios, principalmente el Parque Tecnológico de Valdemingómez. Esto obliga a tomar acciones para disminuir la dependencia del vehículo particular y, en consecuencia, fomentar el uso de medios no motorizados y el transporte público. Así mismo, se hace necesario fortalecer la infraestructura verde y azul, aportando a la mitigación de las problemáticas de contaminación instaladas.
- Se cuenta con el potencial para terminar de consolidar una infraestructura verde que, además de asegurar la conectividad de zonas y espacios libres arbolados en el interior del área urbana, se articulen con las áreas protegidas en el municipio, permitiendo acercar a la comunidad al disfrute de sus cualidades ambientales y paisajísticas, promoviendo la apropiación ciudadana y el cuidado de los valores naturales de Rivas Vaciamadrid.

### 11.4 Desde la caracterización del medio socioeconómico:

- Rivas Vaciamadrid ha tenido un proceso de crecimiento acelerado de su población, pasando de cerca de 5.000 habitantes desde mediados de la década de los 80 hasta los más de 100.000 habitantes en la actualidad. No obstante, se ha evidenciado una disminución progresiva en las tasas de crecimiento poblacional intercensal, llegando en el año 2024 a estar incluso por debajo de las tasas de la Comunidad de Madrid y de Madrid capital.
- Actualmente el municipio se caracteriza por un perfil poblacional poco envejecido en comparación con la CAM y el resto de España, lo que supone retos a futuros en el marco de la transición demográfica en temas como el acceso a la vivienda, que presupone un buen nivel adquisitivo.

### 11.5 Desde el análisis del entorno metropolitano:

- Se ha evidenciado la ausencia de un planeamiento regional que establezca las principales líneas de Ordenación Territorial desde una perspectiva metropolitana, ayudando a la creación de las condiciones adecuadas para alcanzar una región solidaria y equilibrada a favor de elevar el bienestar y la calidad de vida de la ciudadanía del conjunto urbano-territorial.
- El problema de Rivas es la ausencia de proximidad entre la residencia y el lugar de trabajo (que se encuentra segregado por usos en el municipio o fuera de este), un hecho que se traduce en cuatro puntos porcentuales menos de movilidad activa (peatonal) con respecto al conjunto metropolitano.
- Es deseable una importante mejora e implementación del servicio de transporte, ampliando número de líneas y frecuencias de autobuses, en los desplazamientos principales que basculan a lo largo del corredor de la A3 hacia la ciudad de Madrid, y desde ese corredor hacia el interior del municipio.

- Se encuentra necesario continuar con el proceso de soterramiento de la línea de Metro con el fin de superar la barrera física que hoy representa esta infraestructura, para la promoción de una movilidad activa (peatonal y ciclista) entre los tejidos residenciales del municipio y aquellos donde se ubica la mayor parte de la actividad económica.
- También se encuentra deseable avanzar en la concreción del proyecto de la cuarta estación del Metro, logrando mejorar la cobertura a áreas no servidas actualmente desde la perspectiva de la movilidad peatonal, articulado a las apuestas de la “ciudad de los 15 minutos”.

### 11.6 Desde la caracterización de la estructura urbana:

- El municipio de Rivas Vaciamadrid tiene una dotación de áreas verdes muy superior a la indicada por la OMS al tener un ratio de 33,99 m<sup>2</sup> de zonas verdes / habitante, según los datos poblacionales del INE (2024).
- En el caso de los equipamientos, según los datos obtenidos en el diagnóstico territorial, el municipio cuenta con cobertura de equipamientos educativos tanto desde la capacidad de acogida como desde la accesibilidad, dada la localización en el territorio. Sin embargo, se cuenta con un margen escaso para atender demanda futura, lo que supone una necesidad de incrementar la capacidad, lo que es condicionante del proceso de crecimiento urbano y demográfico.
- De otra parte, se encuentra necesario ampliar la cobertura de los equipamientos sanitarios, dado que los centros de salud público en el municipio se encuentran por debajo de los estándares dotacionales, aunque la oferta se vea complementada por las instituciones privadas con presencia en el municipio. Esto es igualmente condicionante para un futuro crecimiento urbano y demográfico.

### 11.7 Desde el análisis del patrimonio cultural e histórico:

- El municipio de Rivas Vaciamadrid aún tiene trabajo por delante para potenciar y salvaguardar su patrimonio cultural como un activo importante de cara a generar un modelo urbano más sostenible y resiliente. Por tanto, la redacción del Plan General de Ordenación Urbana deberá incorporar una visión integral, que permita la puesta en valor del patrimonio municipal, tanto arquitectónico como ambiental, marcando una hoja de ruta clara en función de la preservación y conservación de los bienes y espacios valorados.

### 11.8 Desde las afecciones:

- A pesar del Zona del grado de transformación debido a las actividades mineras especial protección para las aves (ZEPA) “Cortados y Cantiles de los ríos Jarama y Manzanares”, presenta un gran interés faunístico, florístico y geomorfológico, que amerita acometer acciones y decisiones de planeamiento encaminadas a su restauración y preservación.

- Respecto a la Laguna del Campillo y Laguna de Soto de las Juntas, en el marco de la revisión del PGOU es necesario tener presente las limitaciones impuestas por el Decreto 26/2020, de 8 de abril.
- Es necesario articular en la propuesta de planeamiento el enlace a la M-50, tanto la que se encuentra en ejecución como la prevista a ser desarrollada en un futuro, incluyendo las afecciones que se generen de conformidad con lo establecido por la Ley 37/2015 de carreteras y sus modificaciones posteriores.
- Se hace necesario establecer limitaciones a las construcciones, instalaciones, plantaciones, etc., para garantizar la correcta recepción por las aeronaves de las emisiones radioeléctricas que emiten las ayudas a la navegación, así como para que pueda garantizarse la seguridad de las operaciones basadas en dichas radioayudas.
- Respecto a la Cañada Real, es necesario asegurar que la ordenación urbanística beneficie los intereses de la comunidad residente de la Cañada Real y prime la igualdad de derecho al acceso de la vivienda de todos ellos, bajo la premisa de que cualquier actuación en el modelo urbanístico.
- Igualmente es necesario incorporar en la revisión del Plan General, el cambio de lindes propuesto con ocasión al cumplimiento de los compromisos del Pacto Regional por la Cañada Real Galiana.

## 11.9 Claves para la ordenación urbanística de la revisión del Plan General de Rivas

### 11.9.1 Suelos urbanos consolidados:

- Se hace necesario plantear mejoras en aras de la sostenibilidad de la ordenación urbanística, con ajustes en los usos y sus compatibilidades, tanto en el residencial, dotacional o usos novedosos como los logísticos o transportes de última milla, hibridación de usos para la renovación de espacios obsoletos, la ejecución de edificios que puedan producir su propia energía, o la introducción en la ciudad de las energías renovables, no sólo la solar, cuanto la microeólica o la energía geotérmica, individual o colectiva a través de comunidades energéticas de producción y consumo; la introducción de fachadas verdes, cubiertas verdes o elementos de eficiencia energética; la incorporación a la ordenación urbanística de los recursos necesarios para hacer posible la consecución de una red integrada de infraestructura verde, y la incorporación de criterios de sostenibilidad específicos para ello en las actuaciones de urbanización. La integración de la tridimensionalidad de los usos dotacionales en los puntos de mayor densidad y donde no sea posible desarrollar una actuación de dotación, o disponer del suelo necesario para ello.
- Clarificar la compatibilidad de los usos de actividad económica, y aquellos que en el margen de éstos puedan necesitar de equipamientos específicos, como el hospedaje, o

los usos turísticos, ya sean de apartamentos o viviendas, u otros como las casas de juego o casas de apuestas, y dónde hayan de permitirse en función de la disposición de otros usos en el conjunto de la ciudad.

- Aclarar la afección de la aplicación del Código Técnico de la Edificación, nuevos materiales, sistemas constructivos o la integración de elementos de producción de energía, y cómo han de ser considerados en las ordenanzas generales del Plan respecto parámetros urbanísticos básicos como aprovechamiento y edificabilidad u ocupación de parcela.
- Adaptar la norma urbanística a la movilidad sostenible, apostando firmemente por ésta, y estudiando la posibilidad de que no se computen los espacios destinados a la guarda de estos vehículos como edificabilidad, como sucede con los cuartos técnicos (cuartos para las bicicletas, o la movilidad individual eléctrica, etc.).
- Estudiar la afección de la transformación de bajos destinados a usos comerciales hacia el uso residencial, evitando esta negativa transformación donde es necesario que se presten servicios a la ciudadanía, y en espacios de centralidad. Compatibilizar usos dotacionales privados con usos dotacionales y con otros usos de actividad económica, entendiéndose que son posibles muchos usos hibridados en un mismo espacio para su mejor respuesta y adaptación a las necesidades de la ciudad.
- Dar respuesta adecuada a esta necesidad implica la elaboración de un Plan Especial de Mejora, que permita un estudio detallado del conjunto del suelo urbano del municipio, y que dé respuesta a una adecuada transformación de los bajos inicialmente comerciales a usos residenciales donde ello no limite la condición de dotación que el planeamiento ha otorgado al uso comercial, como servicio a la ciudadanía.

Por tanto, la normativa se debe actualizar para mejorar la ciudad consolidada, para hacer posible la ejecución de proyectos respetuosos desde la puesta en valor del principio de que una ciudad cuidada puede cuidar a sus ciudadanos y ciudadanas. Pero también para dar acogida a las transformaciones en marcha y que necesitan de elementos para la ordenación de nuevos espacios que se recuperan, como los suelos que son resultado del soterramiento del metro, barreras que se eliminan y espacios que se integran de nuevo en la ciudad y que deben ser ordenados.

Estas consideraciones afectan en mayor y menor medida al conjunto de ordenanzas del Plan General, y de aquellas que emanan del planeamiento de desarrollo en ejecución de éste.

#### 11.9.2 Suelos urbanos y urbanizables con un nuevo diseño o en proceso de ejecución:

- Se hace necesario vincular el completamiento de la urbanización, la ejecución del conjunto de cesiones obligatorias, muchas veces retrasadas hasta la ejecución del total de la actuación, con carácter previo al otorgamiento de licencias. Los servicios y los espacios de ocio y esparcimiento colectivo que le son propios a los ámbitos de desarrollo no pueden ser desconocidos o inexistentes hasta el completamiento de la actuación, y concretamente hasta la edificación del conjunto de usos lucrativos.
- Concretar los ámbitos donde es necesaria una reorientación de la propuesta de ordenación, en el norte, para el desplazamiento de los usos de actividad económica al borde urbano, y la integración en el tejido más consolidado del ámbito actualmente industrial.
- La reserva de suelos para acoger equipamientos de carácter supramunicipal con una importante accesibilidad, y la mejora del entorno urbano, con un reequipamiento necesario destinado a la ejecución de usos dotacionales públicos y privados (educativos, deportivos y socio-sanitarios).

Estas consideraciones sólo pueden hacerse posibles con, al menos, la Revisión Parcial del Plan General de Rivas, lo que hace posible el ajuste del actual Modelo Territorial, y la reformulación espacial de actuaciones concretas, tanto al norte del municipio, para el mejor diseño del borde y final de los suelos urbanos previstos, cuanto para el reequipamiento de la ciudad, y el ajuste de la capacidad de acogida a la realidad de disponibilidad de servicios y equipamientos a ciudadanos y ciudadanas.

#### 11.9.3 Síntesis de las actuaciones por ámbitos:

Como parte de la propuesta de ordenación, se consideran para cada ámbito de ordenación una serie de propuestas, que si bien se recogen sintéticamente en la tabla adjunta posterior, pero que se anotan en su contenido detallado en:

ÁMBITO	DIAGNÓSTICO SINTÉTICO	PROPUESTA BÁSICA DE ORDENACIÓN
1. Casco urbano	Adecuación de las ordenanzas a las necesidades de evolución de la ciudad contemporánea: definición y compatibilidad de usos, materiales, energía, movilidad, etc.	Modificación Puntual de las Ordenanzas del Plan General y Planes de Desarrollo, para la incorporación de estos contenidos para el conjunto del municipio, criterios y ordenación de carácter estructurante en su consideración que obliga a los nuevos planeamientos que pudieran desarrollarse posteriormente.
2. La Cigüeña	Adecuación de las ordenanzas a las necesidades de evolución de la ciudad contemporánea: definición y compatibilidad de usos, materiales, energía, movilidad, etc.	
3. Vivienda Agrupada	Adecuación de las ordenanzas a las necesidades de evolución de la ciudad contemporánea: definición y compatibilidad de usos, materiales, energía, movilidad, etc. Dar continuidad a la trama urbana incorporando las zonas privadas de uso público a la propiedad pública, al objeto de mejora de su mantenimiento, y de su destino al mismo. Integrar en la ordenación urbanística municipal un ámbito ordenado inicialmente por el municipio de Madrid, que pasa a Rivas por el intercambio de límites municipales, al objeto de mejora de la seguridad jurídica.	1) Modificación Puntual de las Ordenanzas del Plan General y Planes de Desarrollo, para la incorporación de estos contenidos para el conjunto del municipio, criterios y ordenación de carácter estructurante en su consideración que obliga a los nuevos planeamientos que pudieran desarrollarse posteriormente. 2) Regulación del uso público de los espacios libres.
4. Urbanizaciones	Adecuación de las ordenanzas a las necesidades de evolución de la ciudad contemporánea: definición y compatibilidad de usos, materiales, energía, movilidad, etc.	1) Modificación Puntual de las Ordenanzas del Plan General y Planes de Desarrollo, para la incorporación de estos contenidos para el conjunto del municipio, criterios y ordenación de carácter estructurante en su consideración que obliga a los nuevos planeamientos que pudieran desarrollarse posteriormente. 2) Compatibilidad de usos para la dinamización de los usos comerciales existentes.
5. Olivar de la Partija	Ámbito de reordenación para su integración en el entorno.	Mejora del espacio público.
6. Cerro de la Cabaña	Adecuación de las ordenanzas a las necesidades de evolución de la ciudad contemporánea: definición y compatibilidad de usos, materiales, energía, movilidad, etc.	Modificación Puntual de las Ordenanzas del Plan General y Planes de Desarrollo, para la incorporación de estos contenidos mínimos para el conjunto del municipio, criterios y ordenación de carácter estructurante en su consideración, que obliga a los nuevos planeamientos que pudieran desarrollarse posteriormente.
7. Campillo de San Isidro		
8. Ampliación de Casco		
9. Los Montecillos		
10. Camino Bajo de Rivas		
11. Canteras		
12. Mirador Norte	La densidad otorgada a la Fase III de desarrollo no es adecuada a la topografía del terreno, al igual que no lo es al conjunto del municipio.	Modificación de la ordenación propuesta para una correcta transición con la ciudad circundante, y permita resolver el grave problema de movilidad por la carencia de una red de infraestructura viaria de dimensión suficiente y capacidad para absorber el tráfico resultante.
13. Área Mixta La Partija	Adecuación de las ordenanzas a las necesidades de evolución de la ciudad contemporánea: definición y compatibilidad de usos, materiales, energía, movilidad, etc.	Modificación Puntual de las Ordenanzas del Plan General y Planes de Desarrollo, para la incorporación de estos contenidos para el conjunto del municipio, criterios y ordenación de carácter estructurante en su consideración que obliga a los nuevos planeamientos que pudieran desarrollarse posteriormente, además de reconducir la interpretación de parámetros urbanísticos básicos como la edificabilidad.
14. Polígono Santa Ana		
15. Industria Urbana		
16. Área de servicios Santa Ana	Necesidad de reordenación de un espacio de usos de actividad económica obsoleto.	Mejora del espacio público.
17. La Deseada	Redefinición de los usos terciarios, y entre estos de los usos de hospedaje y usos turísticos, impropios de áreas de actividad económica con carencias de equipamientos y servicios para la población, aunque ésta se considere población flotante.	Necesidad de redefinición de los usos y sus compatibilidades acordes con la mejor convivencia entre éstos, su dimensión y situación en la parcela y edificio. Eliminación de usos turísticos como apartamentos o viviendas turísticas, sobre usos de actividad económica por su acción de transformación y reestructuración de suelos adyacentes al espacio público creado tras el cubrimiento del metro.
18. Capanegra		
Sector B Cristo de Rivas	Revisión del conjunto de la ordenación no ejecutada al norte del Sector.	Modificación de la ordenación propuesta con el fin de concentrar los desarrollos residenciales en las áreas más próximas al suelo urbano consolidado, para promover un modelo de ciudad compacta y mejorando la accesibilidad de los futuros habitantes del ámbito.
Sector C La Fortuna	Resolver las colindancias con la Cañada Real, y afección del cambio de lindes con Madrid.	Incorporar en la propuesta de ordenamiento el cambio de lindes propuesto para el cumplimiento de los objetivos del Pacto Regional por la Cañada Real Galiana.

ÁMBITO	DIAGNÓSTICO SINTÉTICO	PROPUESTA BÁSICA DE ORDENACIÓN
Sector D Las Colinas	Finalización de la ordenación, sin cambios previsibles.	Incorporación al suelo urbano consolidado, dado que este ámbito ya ha completado su ejecución de acuerdo con las previsiones del correspondiente Plan Parcial.
Sector A Mirador Sur	Planeamiento sin desarrollar salvo Auditorio, recinto ferial y subestación, con graves condicionantes topográficos y ambientales en razón de su afección al paisaje.	Incorporación de una parte como suelo urbanizable con destino exclusivo a equipamiento, y desclasificación del suelo no ocupado por éste.
Sector Industrial Norte	Planeamiento sin desarrollar, afectado por el cambio de lindes con el municipio de Madrid. Revisión del conjunto de la ordenación.	Definición de una ordenación articulada con la modificación a proponerse para el ámbito de Cristo de Rivas, consolidando desarrollos residenciales en armonía con la estructura urbana existente y futura.