

Directrices para la comarca del Tajo, Tajuña, Jarama. Plan Estratégico Territorial de la Región de Madrid

Luis MOYA GONZÁLEZ

1 MEMORIA DE DIAGNOSTICO

Introducción

Nos encontramos en una comarca con mucha estabilidad poblacional, una gran actividad relativa en la agricultura y algunas actividades complementarias que no turban el ambiente rural que reina en el territorio.

A pesar de la frecuencia de trenes con Madrid, y Toledo, y el paso de la autovía del Sur no hay desarrollo destacable de industria o servicios. Se puede contrastar entre los servicios el turismo a los parajes reales de Aranjuez y la visita dominical a Chinchón, representativo de los pueblos manchegos.

Este panorama nos conduce a un análisis haciendo hincapié en los valores naturales y agrícolas en relación lógica con las propuestas que formularemos más adelante, que tratan de sacar partido de una de las comarcas más bellas, y desde luego la más fluvial de toda la Comunidad de Madrid.

Por ello se ha hecho un estudio específico sobre el Medio Ambiente Natural con: Geología, Edafología, Geomorfología, Hidrogeología, Climatología, Paisaje, Erosión, Medio Biótico y teniendo en cuenta todo ello. Se han formulado propuestas, que evidentemente se sintetizan junto con el resto en el trabajo general.

1.1 Morfología del soporte natural

Morfológicamente el terreno se caracteriza por valles fluviales amplios entre lomas y páramos secos y blanquecinos por el yeso. Su valor está en este hermoso contraste que pretendemos mantener y en todo caso acentuar con un tipo de matorrales que lo haga más evidente. Los valles de los tres ríos Tajo, Tajuña y Jarama tienen depósitos en un lado y escarpes en otro que van variando a lo largo del recorrido y que son muy representativos. Las riberas de los ríos tienen vegetación abundante especialmente en el Tajo donde se encuentran árboles centenarios. Los valles están profusamente cultivados y existen unos cuantos humedales caracterizados por sus plantas acuáticas y aves singulares. En las lomas prolifera el romero, el coscojal y otros tipos de plantas autóctonas bien olientes; además existen manchas de bosque natural y procedentes de repoblaciones forestales antiguas que hoy se encuentran bien consolidadas. Es característico del paisaje de las zonas no fluviales, y un gran adorno, las superficies cultivadas de vid y olivos, que a veces se encuentran conjuntamente. Los olivos están subvencionados por la C.E.E. y las vides es un negocio cada vez más rentable por la calidad de los caldos de Colmenar donde existen grandes bodegas.

Excepto Aranjuez que constituye un caso aparte, los núcleos son auténticos pueblos manchegos en sus características morfológicas y tipológicas, pero también en las costumbres de su población, que desde luego no está dispuesta a emigrar, caso insólito teniendo en cuenta la distancia a la que se encuentra de Madrid.

Los núcleos se cierran sobre sí mismos, y en la masa homogénea del caserío destacan las enormes iglesias de piedra. Tienen bastante más personalidad Chinchón y Colmenar, en lo que influye sin duda su tamaño y la topografía movida del terreno donde se asientan. Titulcia tiene un buen proyecto de núcleo tipo Regiones Devastadas y Villaconejos aún con las características de los

anteriores en su núcleo central, tiene unos bordes más dispersos e inarmónicos.

La presencia de Aranjuez se hace manifiesta al aproximarse casi por cualquier camino, con sus dos o tres hileras de árboles centenarios a cada lado y los cultivos perfectamente ordenados. Los palacios, jardines y huertos forman un conjunto indisoluble pero al mismo tiempo perfectamente fundido con la trama ortogonal del núcleo residencial, servido por calles de diferentes secciones y características.

La zona industrial y el área de la RENFE, cuanta con un magnífico edificio de Estación, pero aparece más desordenada y, por tanto, es precisamente en este lugar donde debe hacerse un esfuerzo de planeamiento. Su resolución será fundamental para la conexión con el brazo que, enmarcando el río, se prolonga varios Kms. hacia Toledo. Este brazo, que es mitad vega regada por el Tajo y el canal de las aves y mitad lomas, tiene muchas posibilidades que describimos en las propuestas.

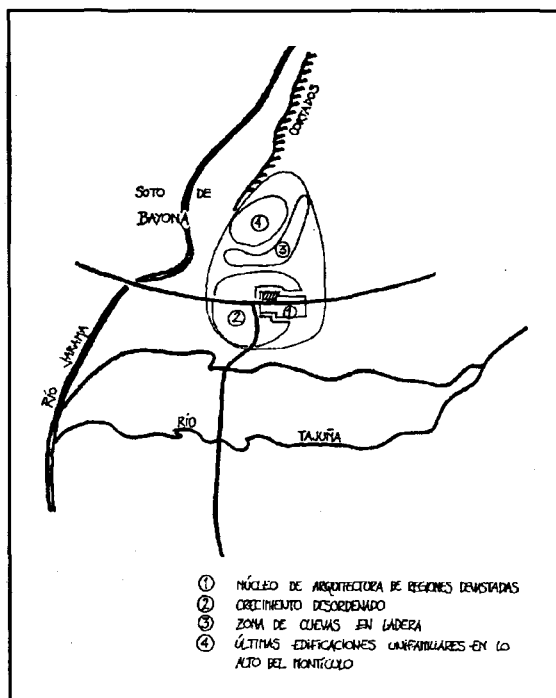


Fig. 1 TITULCIA. Estructura territorial

1.2 Transportes e Infraestructuras

La comarca de los Tres Ríos tiene ya una infraestructura de transporte, rápida y bien conectada, y un red menuda adecuada para la agricultura y el esparcimiento.

La primera está constituida por la autovía, la antigua carretera nacional, el ferrocarril de largo recorrido, que se bifurca precisamente en Aranjuez tomando las direcciones de Andalucía y Valencia, y el AVE aunque no se detiene actualmente en nuestra comarca.

Además existe una importante red de cercanías con Madrid y Toledo. Esta última vía, a lo largo del brazo de Aranjuez hacia Toledo, tiene apeaderos que coinciden con explotaciones agrícolas importantes. Es necesario tener en cuenta que Aranjuez es casi equidistante entre Madrid y Toledo, a algo más de 40 Kms. La RENFE dispone de bastante terreno y edificación disponible para

futuros usos, y una larga tradición, puesto que no hay que olvidar que el primer ferrocarril implantado en España a mediados del s. XIX fue el Madrid-Aranjuez y por cierto con una función recreativa real.

La red secundaria de carreteras constituye un tejido que cubre uniformemente el territorio, puesto que una núcleos equidistantes y deja grandes superficies servidas por caminos de arena en bastante buen estado. En esta red predomina el tramo Titulcia-Chinchón y se echa en falta Titulcia-Aranjuez, actualmente conectadas por una cañada, o dando una vuelta por Ciempozuelos al Oeste o Villaconejos al Este, por los laterales de los valles, o por cotas bastantes altas de las lomas, permitiendo unas vistas magníficas del paisaje. Además disponemos de una interesante red de cañadas con ramales que terminan en los ríos, que utilizaremos como veremos más adelante, en las propuestas.

A ello se añade un oleoducto y cuatro líneas de Alta Tensión. Existen junto a los núcleos de Aranjuez y Colmenar de Oreja 2 subestaciones eléctricas, una depuradora en Aranjuez unos depósitos de Campsa al Norte del término de Colmenar, así como también en este municipio un vertedero de Residuos Sólidos.

1.3 Estrategia de la Vivienda

Cada núcleo se encuentra en el centro del terreno agrícola que es accesible en caballería cada día. Por tanto los núcleos contienen toda la edificación residencial e incluso aquella ligada con la producción agrícola como cobertizos, almacenes, bodegas, etc. En el territorio únicamente aparecen urbanizaciones de segunda residencia, unas legales y otras ilegales, grandes explotaciones agrarias, sobre todo en los valles, y varias fábricas relacionadas con la extracción de minerales de la tierra.

Nuestra comarca pertenece al triángulo comprendido entre las Carreteras de Andalucía y Valencia en su zona más apartada de Madrid, al otro lado del Jarama, por

tanto su relación con la capital no es tan grande como cabría esperar a la vista de la distancia.

La población de los núcleos es de una gran estabilidad, como ya hemos dicho, siendo un valor positivo que no conviene alterar. Por tanto en las propuestas hemos previsto unas direcciones de crecimiento espacial que absorban el crecimiento vegetativo.

Los accesos son suficientes, tanto para la población residente como para los visitantes, que deben ser tamizados, tanto por las carreteras de penetración, donde la velocidad máxima no debe superar los 60 Km/h, como por las oportunidades de disfrute, que serán de tipo cultural en las dos versiones: medio natural y patrimonio histórico.

Únicamente planteamos un crecimiento residencial fuera de los núcleos, en Aranjuez en su brazo hacia Toledo, ligado al transporte por ferrocarril de cercanías, como veremos más adelante en las propuestas.

1.4 Caracterización económica de la zona

Creemos que ha sido caracterizada en apartados anteriores, y en relación con otros aspectos. No hay alguna actividad que despunte a nivel metropolitano, a excepción de la producción de yeso para la construcción. Cuando dispongamos de los estudios sectoriales sin embargo, (actualmente en redacción) podremos matizar algunas particularidades existentes. Así, en este apartado nos limitamos a añadir algún aspecto por sectores.

- ▶ El sector primario funciona adecuadamente dentro de la crisis general y de estar en entredicho en la C.E. la funcionalidad de nuestra agricultura. Existen algunos campos cultivables abandonados. Por el contrario hay expectativas en la producción del vino. El regadío tiene más dificultades por la dura competencia comercial, aunque las fincas del Patrimonio y la Comunidad de Madrid están dando nuevos impul-

sos, fomentando el cooperativismo, y la agricultura biológica. Este sector está acompañado de industrias de transformación de productos agrícolas.

- ▶ La comarca no resulta, al parecer, atractiva para el sector secundario, y la prueba la tenemos en el polígono del Puente largo, que apenas se ha ocupado. Así mismo tampoco crece el Polígono junto a la Estación. Circunstancia que podría aprovecharse para fomentar únicamente una industria de alta tecnología ligada a un buen nivel residencial y de servicios.
- ▶ En el sector terciario, destaca el turismo y la hostelería sin que tampoco pueda hablarse de un nivel muy alto. Es precisamente este sector el que por las circunstancias especiales de la comarca tiene más futuro como lugar cultural, universitario y congresual, de lo que hablaremos más adelante.

2 MEMORIA DE AVANCE DE PROPUESTA

Introducción

La propuesta está basada en el papel que la comarca juega en la Comunidad (y en la relación de esta con la ciudad de Toledo) y en sus potencialidades. El papel que puede jugar se plasma en cuatro funciones fundamentales que son: contribuir a la descentralización del sector Servicios de Madrid, proveer de alimentos con sus huertas, y aportar lugares de esparcimiento y cultura.

Por otra parte esta comarca, como cualquier otra, debe procurar su autosuficiencia vital equilibrando las actividades de residencia, trabajo y ocio; y establecer relaciones con otras comarcas de su entorno sin pasar necesariamente por Madrid.

Veamos ahora con qué procedimientos contamos para llevar a cabo el papel que le hemos adjudicado.

1.5 Condicionantes del Planeamiento

Todos los municipios tienen NNSS en período de vigencia excepto Titulcia que está en tramitación con Aprobación Inicial y Aranjuez que está revisando su Plan General. Estudiados estos documentos no encontramos, hasta una mayor profundización, contradicciones con lo que se ha concluido en el análisis, ni con lo que aquí se propone en lo fundamental.

La revisión del P.G. de Aranjuez está haciendo hincapié en la recuperación de los valores naturales, agrícolas e históricos con una gran profundidad. En todo ello coincidimos plenamente.

También nos parecen adecuadas las direcciones de crecimiento de los núcleos y que prácticamente recogemos en nuestras propuestas.

2.1 Actividad económica

Según los pronósticos que establecen para la ciudad de Madrid, esta podrá descentralizar la industria, pero todas las tendencias indican que a no ser que se haga un verdadero esfuerzo de planificación, el terciario seguirá concentrándose en Madrid y su área metropolitana.

La Comunidad cuenta con cuatro ciudades en los cuatro puntos cardinales que tienen capacidad para contribuir a la deseada descentralización terciaria, ofertando un marco de calidad, que son: Tres Cantos-Colmenar Viejo al Norte, El Escorial al Oeste, Alcalá de Henares al Este, y Aranjuez al Sur. Es dentro de ellas Aranjuez la que más le está costando incorporarse al desarrollo y es sin embargo la que tiene mejores condiciones de transporte. Por tanto hemos concebido Aranjuez como una ciudad de Servicios con residencia de calidad en

nuestra comarca. Para ello es necesario crear un buen centro Hospitalario y un servicio especial que complemente a otros de la Comunidad. Este servicio creemos que podría ser una Universidad especializada en dos campos: Arte y Agronomía. Dentro del Arte podría absorber estas actividades que en Madrid-ciudad se encuentran dispersas y sin lugares apropiados: Escuela de danza, teatro, canto, música, arquitectura, pintura, etc. todas ellas encontrarían su marco apropiado en una ciudad con tanta tradición artística como Aranjuez. La Ingeniería agronómica y la investigación en este campo podría ponerse en relación con laboratorios e industrias de alta tecnología, y en relación con los proyectos ya existentes de transformar alguna finca de la Comunidad en agricultura biológica y ganadería seleccionada.

Los contenedores para la Universidad serían edificios restaurados en el Núcleo de Aranjuez y, complementariamente, de los otros núcleos de la comarca que poseen palacios muy aptos para este fin. Especialmente Aranjuez se convertiría, todo él, en un recinto universitario, atrayendo residencia de estudiantes y profesores, y personal investigador en industrias y laboratorios.

Para la producción de alimentos se utilizaría evidentemente los ricos valles fluviales, acometiendo una reestructuración de cultivos que según los expertos está pendiente desde hace tiempo si se quiere que sean competitivos. Esta actividad tendría que ir unida con la universidad y la industria de transformaciones de productos agrícolas. Para los cultivos de vid y olivos, probablemente no necesitan más apoyo que la comercialización de sus productos que son de una calidad considerable.

Donde creemos que se pueden obtener resultados a muy corto plazo es en el desarrollo los recursos de esparcimiento culto que tiene la comarca y que, en síntesis, es la contemplación del agro y los deportes no competitivos que coadyuvan a dicha contemplación, como son los paseos a pie, en bicicleta, a caballo, en barca, o

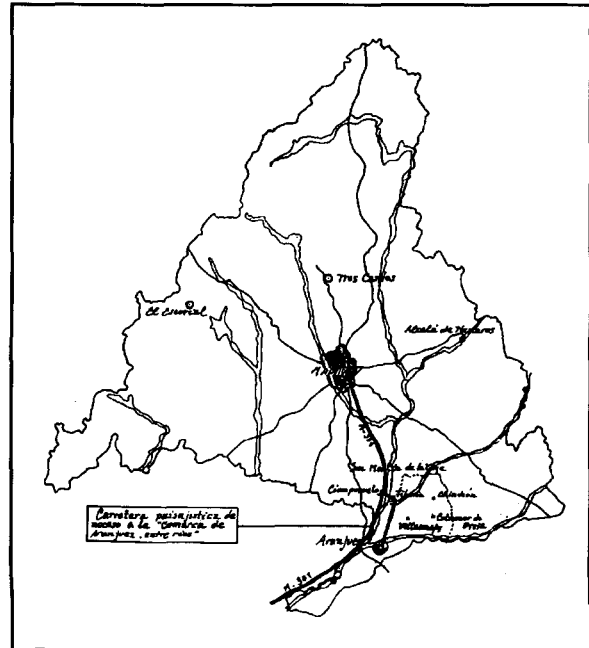


Fig. 2 Itinerario paisajístico de acceso a la Comarca

incluso en coche por carreteras arboladas y paisajísticas, cuya velocidad sea inferior a 60 Km/hora.

Como los visitantes fundamentalmente vendrán de Madrid, hemos buscado un recorrido que desde la misma salida sea paisajístico. Esta ruta parte del río Manzanares y del futuro Parque lineal Sur del Manzanares hacia S. Martín de la Vega. Sigue el curso de este río y cuando se separa atraviesa varios bosques hasta llegar hasta S. Martín donde desciende por el valle del río Jarama hasta Ciempozuelos. Cruza el valle y se encuentra con Titulcia al otro lado del mismo y una chopera «El Soto de Bayona». Desde Titulcia hasta Aranjuez existe una cañada, posible calzada romana, junto a la que queremos construir una pequeña carretera que nos cierre el circuito de nuestra comarca. Titulcia también se convier-

te en la cabeza de puente hacia Chinchón, Colmenar de Oreja o Villaconejos, y todo ello en relación con el tramo más alto del Tajo a su paso por la Comarca.

Todas las carreteras irán arboladas y se fomentará un trazado y un tratamiento que permita una velocidad máxima de 60 Km/h. Las curvas facilitan una visión más global del paisaje al viajero.

En la Comarca hemos trazado una red de recorridos para ir andando o a caballo, apoyados fundamentalmente en las cañadas, pero también en caminos que pasan por las cumbres desde donde se domina el paisaje, especialmente los ríos, los bosques, los humedales y los cultivos protegidos de olivos y vid, además por supuesto de los núcleos. Este itinerario se inicia en un antiguo molino junto a Titulcia que convertimos en Hotel y cuadra, y donde se provee a caminantes, ciclistas y jinetes de todo lo necesario, incluyendo unos prismáticos para la observación de aves que en esta zona son extraordinarias y puede convertirse en el motivo principal. El recorrido se arbolará, se instalarán fuentes, merenderos, abrevaderos, y se mantendrá con guardas y guías como si de un parque se tratara.

Donde estos recorridos alcancen los ríos, habrá lugares acondicionados para el baño y los deportes náutico. Hemos situado algún Club Náutico que provea material adecuado para la navegación no mecánica por los ríos, siguiendo la mejor tradición de los reyes en Aranjuez. En las orillas de los mismos se marcarán también unos itinerarios peatonales que a veces se ensanchen en sotos para el descanso, la comida y el baño. Habrá que construir puentes ligeros que unan la orilla con las islas que encontramos en los cauces.

En este recorrido se encuentra el famoso edificio de La Monta donde en el s. XIX se acondicionó para la yeguada real. Tanto el edificio con sus hermosos patios y fachadas como los detalles interiores, salas abovedadas, etc. están pidiendo un gran Hotel con especial dedicación al deporte de la equitación.

En la misma línea se inscribe la reutilización del edificio de «la Cavina» para restaurante dominando el curso bajo del Tajo, y algunos otros edificios para este fin, como por ejemplo la central eléctrica abandonada en uno de los remansos más bellos, aguas arriba de Aranjuez. Dentro de este proyecto también proponemos la recuperación del Hipódromo y construcción de una tribuna. Dicho hipódromo se encuentra como continuación de brazo central del tridente de la fachada principal del Palacio y al otro lado del río Tajo. Ocupa un meandro del río en una finca que será de la Comunidad próximamente, donde podría construirse un Club de equitación, junto con otras dotaciones de esparcimiento y deportivas. Esta finca llamada Legamarejo y otra próxima llamada Rebollo podrían destinar una parte de su superficie al uso recreativo mencionado y el resto a desarrollar una agricultura biológica y experimental. Las fincas de Sotomayor (donde se encuentra el edificio de La Monta) y el Cortijo de S. Isidro, se convertirían en explotaciones agrícolas modelo relacionadas con los estudios universitarios que proponemos.

En la línea de buscar el máximo atractivo a la Comarca hemos situado un campo de Golf en el brazo de Aranjuez que va hacia Toledo, en un terreno fácilmente regable por su proximidad al río pero sin embargo que no ocupa áreas de regadío.

Esta actividad de paseo tiene que ir en relación con otras, para convertirla en una realidad, y así como ya hemos hablado de guardas y guías expertos en equitación y aves, ahora es necesario mencionar el apoyo a viveros de árboles que sirvan para la repoblación en general, pero en particular para arbolar las urbanizaciones de segunda residencia. Estas urbanizaciones suelen ser de bajísima calidad edificatoria tanto en sus materiales como en su composición. La única solución para ocultar tanta fealdad es regalar árboles para plantar en los jardines, y también a los ayuntamientos que hagan una barreira vegetal alrededor de las urbanizaciones. Ya existe un

vivero en Colmenar de Oreja fomentado por la Agencia de Medio Ambiente y en régimen de cooperativa, que actualmente languidece y que será necesario potenciar.

En general se puede decir que la Comarca es un lugar ideal para el pequeño Hotel de tres estrellas y fin de semana, con buena comida y situado en las vegas de los ríos. Es una alternativa al «chalet», que genera empleo y libertad a sus usuarios sin hipotecas de por vida.

En cuanto al sector secundario ya hemos mencionado las industrias de alta tecnología ligadas a la universidad y a la agricultura y ganadería especiales. Además de ello la RENFE con su magnífica estación, infraestructuras y amplios terrenos, ofrece una oportunidad de desarrollo que podría generar la existencia de industrias complementarias del ferrocarril. En la continuación de este trabajo estudiaremos la planificación de la RENFE y la posibilidad de incidir en ella. Por ejemplo creando talleres del AVE cuya vía se conecta con el polígono de Aranjuez y pasa tan solo a 20 Kms.

En cuanto a los Servicios ya hemos hablado, ahora únicamente añadimos que el turismo es necesario intensificarlo (no como pasa actualmente que se limita casi al Palacio y los Jardines del Príncipe) y hacer un recorrido por Chinchón y Colmenar de Oreja que disponen de un enorme patrimonio histórico y cultural, y no sólo gastronómico, único que parece reconocerse.

2.2 Nuevos crecimientos residenciales

Los núcleos tienen una población muy estable y sólo es necesario prever direcciones de expansión para absorber el crecimiento vegetativo de la población.

Aranjuez es un caso distinto pues pretendemos que resida una nueva población vinculada a los nuevos servicios. Para ello es necesario un crecimiento mayor del núcleo en la dirección que se indica. La estructura en trama ortogonal con ejes importantes facilitará el crecimiento ordenado.

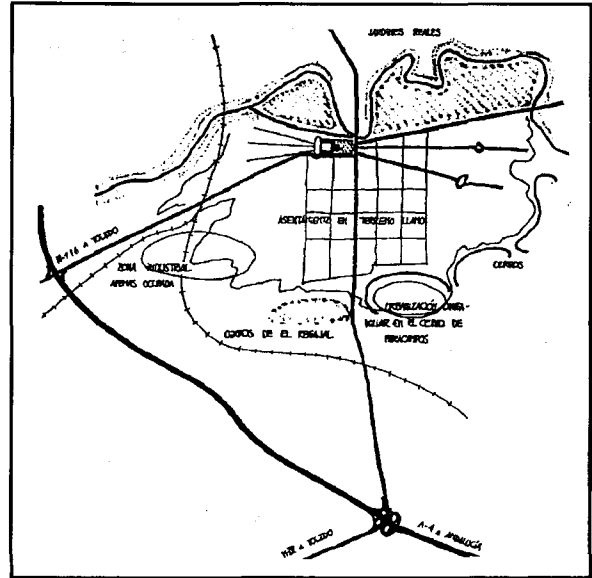


Fig.3 Propuesta de crecimiento residencial

Pero también proponemos el crecimiento residencial en el brazo que se dirige hacia Toledo y en la orilla izquierda. La topografía está constituida por unas suaves lomas con rala vegetación, excepto algunos lugares singulares como «el Carrizal de Villa Mejor» o la finca de «La Flamenca». Esta zona es la idónea para una reforestación compatible con la salinidad de los terrenos. Por ello se plantea un desarrollo residencial en parcelas de tamaño mínimo de 3 Has y 500 m² construidos máximo, en suelo no urbanizable, con la obligación de plantar árboles de una especie y una densidad determinada. Dichos crecimientos residenciales se apoyarán sobre un rosario de apeaderos de la línea de cercanías que une Aranjuez con Toledo. Junto a los apeaderos habría abarcamientos disuasorios para el vehículo privado que les conduzca a su parcela y donde también habría el comercio de uso diario. Estos comercios y abarcamientos se-

rán compartidos por los visitantes del río, pues se ubican juntos como consecuencia de la proximidad del río y el ferrocarril. Los residentes podrán trabajar en Aranjuez, Toledo o Madrid con conexión ferroviaria rapidísima.

A las urbanizaciones ilegales, que afortunadamente están poco construidas, e incluso hay una que sólo tiene las infraestructuras, se podrían legalizar con las mismas condiciones que la zona descrita en el párrafo anterior: parcela mínima de 3 Has, 500 m² construidos máximo y obligación de plantar árboles de especie y densidad determinada.

2.3 Gestión

Todas estas directrices serán pura utopía si no se pone en marcha simultáneamente la gestión. Esta gestión en un esbozo general consiste en la coordinación de la Comunidad en sus diferentes Consejerías, y de esta con los Ayuntamientos. Por otra parte creemos que las instituciones pueden realizar eficazmente la creación e impulsión de las acciones a tomar pero que estas una vez en marcha deberían cederse en su gestión a la iniciativa privada, especialmente cooperativas, bajo la tutela y control de la Administración.