



Vivir Rivas, vivir mejor

# Plan Estratégico Municipal de Vivienda y Suelo de Rivas Vaciamadrid

## Presentación



Empresa Municipal de la Vivienda  
RIVAS VACIAMADRID



# **Presentación**

**Plan Estratégico  
Municipal de  
Vivienda y Suelo de  
Rivas Vaciamadrid**



**E**l acceso a la vivienda es hoy uno de los principales problemas de nuestro país.

Especialmente para la población joven, que ve cómo la posibilidad de emanciparse se retrasa o, en muchos casos, se vuelve inalcanzable.

Pero no es solo una cuestión económica. Es una cuestión de proyecto de vida.

Cuando no hay acceso a una vivienda, se aplazan decisiones, se limita la autonomía y, en demasiadas ocasiones, se asume que para empezar hay que irse lejos.

Por eso la vivienda es un derecho central.

Porque cuando falla la vivienda, hay muchos aspectos de la vida que se ven afectados.

Ante esta realidad, las administraciones públicas tenemos una responsabilidad clara: intervenir, actuar y garantizar derechos.

En Rivas, esta convicción no es nueva. Forma parte de un modelo de ciudad construido durante años, en el que lo público es una de las principales herramientas para garantizar derechos.

A lo largo del tiempo, el Ayuntamiento de Rivas, junto a su Empresa Municipal de la Vivienda, ha impulsado una política sostenida de promoción de vivienda pública, ampliación del parque de alquiler asequible y desarrollo de programas orientados a facilitar el acceso a la vivienda a la ciudadanía.

Este trabajo ha permitido que miles de personas hayan podido desarrollar su proyecto de vida en Rivas.

Pero también nos ha enseñado algo importante: que el problema de la vivienda es estructural y que requiere respuestas

a mayor escala, más sostenidas y mejor coordinadas.

Este Plan Estratégico Municipal de Vivienda y Suelo nace precisamente de esa necesidad.

Un plan que ordena, refuerza y proyecta hacia el futuro la política pública de vivienda de Rivas.

Que moviliza nuevas parcelas y establece un marco claro de actuación para seguir ampliando el parque público de vivienda, impulsar nuevas promociones, mejorar la gestión y adaptar las políticas a las nuevas realidades sociales.

Un plan que reconoce el papel clave de la juventud, que ha señalado con fuerza la centralidad del problema de la vivienda, y que sitúa en el centro el derecho a la emancipación y el derecho a quedarse en su barrio, cerca de su familia, de su gente.

Porque Rivas es una ciudad pensada para vivir, con un modelo que pone en el centro la calidad de vida, el bienestar y el papel de lo público, donde la vivienda es una pieza clave.

Este plan es, en definitiva, un paso más en ese camino.

Un compromiso firme con una ciudad que entiende la vivienda como lo que es: un derecho.

Porque no se trata solo de construir viviendas.

Se trata de seguir construyendo una ciudad donde quien ha nacido y crecido en Rivas pueda quedarse y desarrollar aquí su proyecto de vida.

**Aída Castillejo Parrilla**

*Alcaldesa de Rivas Vaciamadrid*

**Yasmin Manji Carro**

*Concejala de Urbanismo y Vivienda*



# Índice

<b>Presentación</b>	<b>5</b>
Bases metodológicas y operativas	8
El SIG como herramienta de análisis	9
<b>Análisis socio demográfico de residentes</b>	<b>11</b>
Población y hogares	12
Condiciones socio económicas	13
Demanda de vivienda protegida	14
<b>Estructura del parque residencial</b>	<b>15</b>
Características físicas del parque residencial	16
Accesibilidad y rehabilitación	17
Uso del parque y régimen de tenencia	18
Situaciones anómalas del uso residencial	19
Dinámica del mercado inmobiliario	20
Disponibilidad de recursos	
<b>Análisis DAFO</b>	<b>21</b>
<b>Objetivos, actuaciones y alineación</b>	<b>25</b>
Promociones de viviendas en alquiler en suelo dotacional	29

# Bases metodológicas y operativas

El Plan Estratégico Municipal de Vivienda y Suelo (PEMVS) se divide en dos bloques: **Documento I (Información y Diagnóstico)** y el **Documento II (Programa de Actuación)**.

**Documento I:** Se centra en el análisis sociodemográfico, la descripción de la estructura urbana y el diagnóstico del parque de viviendas. Incluye un plan de comunicación, análisis de fuentes, división territorial y las conclusiones derivadas del diagnóstico (DAFO y especialización de resultados).

**Documento II:** Define el marco operativo, alineado con los ODS de Naciones Unidas, la Agenda Urbana 2030 y los objetivos de planificación estatal y autonómica. Incluye programas de actuación, evaluación económica- financiera y un sistema de seguimiento mediante indicadores.

## Sincronización normativa + temporal

### ANÁLISIS SOCIO- DEMOGRÁFICO DE RESIDENTES



### ESTRUCTURA DEL PARQUE RESIDENCIAL



### RECURSOS DISPONIBLES Y/O PREVISIBLES

- Población + Agrupación en hogares
- Evolución longitudinal
- Cualificación: Sociodemográfica, servicios sociales, cualificación por rentas declarada y registro de demandantes
- Caracterización física: Edad, tipología, necesidades...
- Clasificación por uso y sus situaciones anómalas
- Régimen de tenencia y mercado inmobiliario
- Titularidad y recursos disponibles
- Viviendas e inmuebles de personas jurídicas públicas
- Vivienda protegida existente

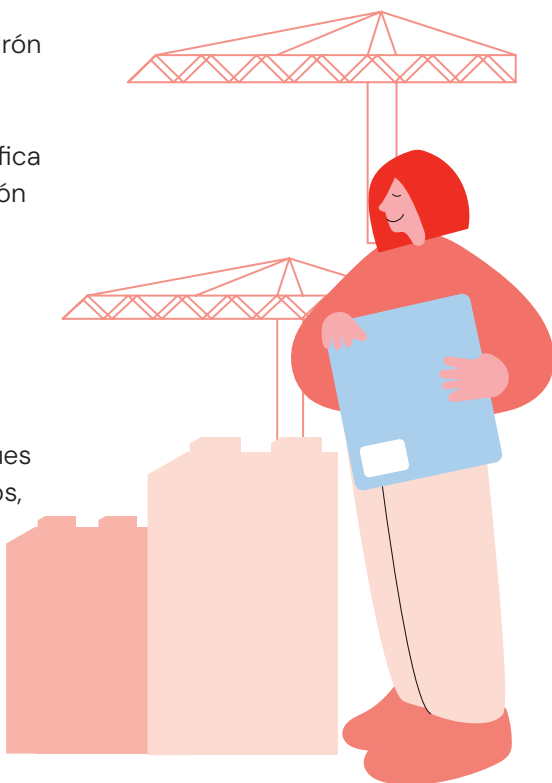
# El SIG como herramienta de análisis

El uso de **Sistemas de Información Geográfica (SIG)** es central para la planificación urbana local, permitiendo georreferenciar la información para mejorar la toma de decisiones.

**Soporte de datos:** El contenedor principal de información lo constituye la información alfanumérica y gráfica de la Sede Electrónica del Catastro (SEC) para caracterizar el parque edificado a nivel multiescalar.

**Integración de información:** El SIG permite cruzar datos del Padrón Municipal de Habitantes con el parque residencial, facilitando el análisis de la distribución geográfica de los residentes y su cualificación socio económica, del parque residencial y su cualificación, así como otros recursos puestos a disposición del plan.

**Formato de entrega:** La información se organiza en bloques de datos abiertos y desagregados, compatibles con herramientas ofimáticas libres, para su futura integración en el repositorio municipal.



En los últimos 20 años, Rivas ha experimentado un notable crecimiento demográfico, pasando de poco más de 45.000 habitantes a superar los 101.000 en 2024, lo que refleja el atractivo del municipio como área residencial. Esto lo ha convertido en uno de los municipios más dinámicos del entorno metropolitano madrileño.



**Análisis  
socio-  
demográficos  
de residentes**

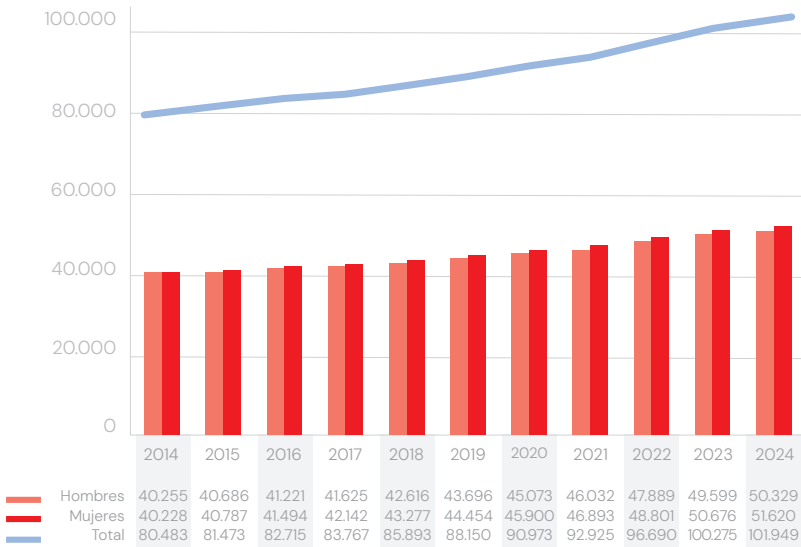
# Población y hogares

Nº de viviendas	<b>36.353</b> (en 2025)
Población actual	<b>101.637</b> habitantes
Crecimiento desde 2004	<b>+56.538</b> personas / $\Delta$ 225%
Edad media	<b>38</b> años
% menores de 45 años	<b>Más del 60%</b>
% menores de 19 años	<b>25%</b>
% mayores de 65 años	<b>13%</b>
Tamaño medio del hogar	<b>Casi 3</b> personas
Hogares unipersonales	<b>17%</b>



**Perfil demográfico: Población joven con edad media muy inferior a la nacional.**

## Evolución reciente de la población por sexo (2014–2024).



Fuente: elaboración propia sobre datos del INE.

# Condiciones socioeconómicas

Rivas tiene una renta neta media por hogar superior a la de la Comunidad de Madrid, que tiene a su vez la renta media familiar más alta de España. Algunas secciones censales superan con creces la media municipal.

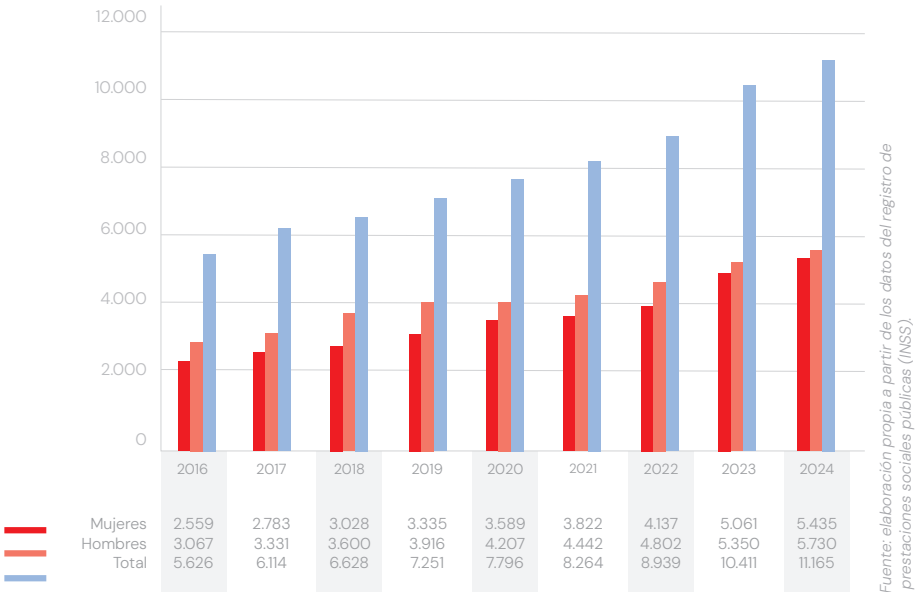
## Recursos gestionados por servicios sociales (2024)

Atención primaria relacionada con vivienda	<b>483 solicitudes</b>
Ayudas concedidas	<b>328</b>
Demandas Oficina Derechos y Libertades	<b>82</b>
Total intervenciones	<b>410 (1% hogares)</b>



**Dato relevante: Rivas cuenta con una de las rentas medias más altas de España.**

## Pensionistas con prestaciones contributivas.



# Demanda de vivienda protegida

El Ayuntamiento de Rivas Vaciamadrid, a través de la Empresa Municipal de la Vivienda, dispone de un Registro único de vivienda de protección pública en régimen de arrendamiento con el objetivo fundamental de garantizar el acceso de la ciudadanía a viviendas de calidad a unos precios razonables.



**Reto futuro: Alta población joven que demandará vivienda para emanciparse en el municipio.**

## Registro de solicitantes:

Hogares inscritos **1.999 hogares**

% sobre total hogares **5,5%**

Perfil **Residentes actuales con necesidad acuciante**

# **Estructura del parque residencial**

# Características físicas del parque residencial

El parque residencial de Rivas se caracteriza por ser relativamente nuevo y presentar una importante proporción de viviendas unifamiliares. La mayor concentración de viviendas antiguas (1983-1990) se ubican principalmente en el barrio Oeste.

### Tipología de viviendas:

Viviendas colectivas	72%
Viviendas unifamiliares	28%
Superficie media	195 m <sup>2</sup>
Antigüedad colectivas	Año 1996
Antigüedad unifamiliares	Año 2000



**Característica distintiva: Parque residencial relativamente nuevo con alta proporción de viviendas unifamiliares.**

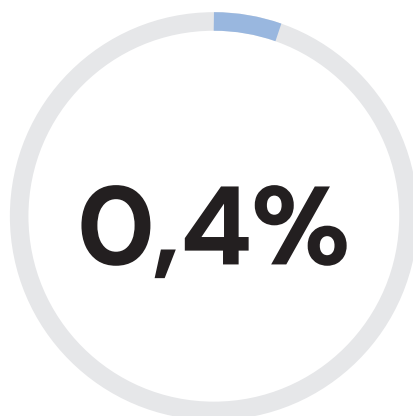
# Accesibilidad y rehabilitación

La poca antigüedad del parque inmobiliario de Rivas implica una escasa cuota de necesidad de rehabilitación con respecto al conjunto del municipio. A pesar de ello, se ha declarado un Área de Regeneración y Renovación Urbana y Rural (ARRUR) en el barrio de Covibar que ha logrado hitos significativos en materia de accesibilidad, así como de conservación y eficiencia energética.

## Estado del parque:

Viviendas con problemas accesibilidad	24%
Edificios 4 y + plantas sin ascensor	7% (2.340 viviendas)
Viviendas necesitan rehabilitación	0,4%

## — Viviendas que necesitan rehabilitación

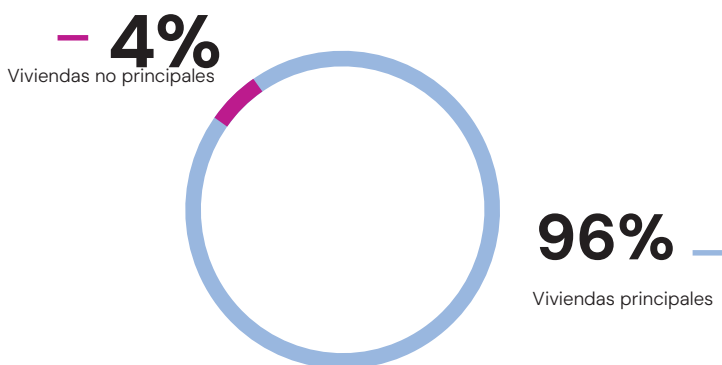


# Uso del parque y régimen de tenencia

Uno de los elementos más significativos del parque residencial de Rivas es que la representación de las viviendas no principales es muy baja, ya que la gran mayoría de viviendas son residencias habituales y permanentes de los hogares.

## Distribución por uso:

Viviendas principales	96%
Viviendas no principales	4%



**Sin patologías urbanas: Número exiguo de viviendas vacías y uso turístico sin incidencia.**

## Titularidad:

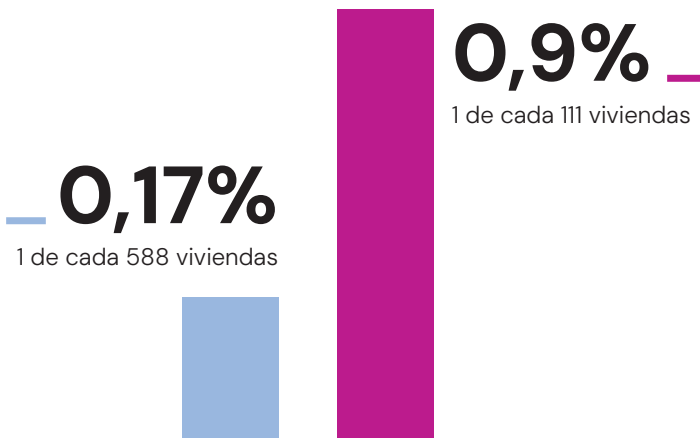
Personas físicas	95%
Personas jurídicas	5%
· Públicas (Ayto y CAM)	40%
· Privadas	60%

# Situaciones anómalas del uso residencial

El bajo número de viviendas no principales revela que la vivienda vacía en Rivas es prácticamente inexistente así como la vivienda para uso turístico. En relación con posibles situaciones de infravivienda comprobamos que según el Atlas de la Vulnerabilidad urbana y el Análisis urbanístico de Barrios Vulnerables no se detectan zonas delimitadas como barrios vulnerables en el núcleo urbano de Rivas Vaciamadrid, si bien la problemática residencial que afecta a la Cañada Real Galiana se aborda a través del Pacto Regional firmado en 2017 y que se encuentra en desarrollo.

## Indicadores:

Viviendas deshabitadas	Número insignificante
Presión turística media	0,17%
Presión turística máxima (Centro)	0,7-0,9%
Área vulnerable	Cañada Real Galiana (con pacto regional)



# Dinámica del mercado inmobiliario

Pico de transacciones en 2021. Posterior caída en 2022–2023 e inicio de recuperación en 2024.

## Precios:

Comparativa precio compra venta	2.734,8 €/m <sup>2</sup> vs. 4.466,6 €/m <sup>2</sup> (Madrid)
Comparativa precio alquiler/m <sup>2</sup>	8,5 €/m <sup>2</sup> vs. 12,8 €/m <sup>2</sup> (Madrid)
Superficie media vivienda	108 m <sup>2</sup> vs. 66 m <sup>2</sup> (Madrid)
Media precio alquiler	Barrio Oeste 8,70 €/m <sup>2</sup>
Media precio alquiler	Barrio Centro 9,20 €/m <sup>2</sup>
Media precio alquiler	Barrio Este 9,50 €/m <sup>2</sup>

# Disponibilidad de recursos

## Parque público de vivienda:

% viviendas protegidas/sociales	10% del total
Ranking nacional	Uno de los mayores parques públicos de España
Vivienda pública en alquiler	Primer municipio de la Comunidad de Madrid en relación a su población



**Rivas es referente en España en vivienda pública protegida en términos relativos.**

**Análisis  
DAFO  
(Debilidades,  
Amenazas,  
Fortalezas y  
Oportunidades)**

# Análisis DAFO

## Debilidades

**Contexto urbano limitante:** 28% viviendas unifamiliares (baja densidad, altos costes de infraestructura).

**Crecimiento poblacional exponencial:** Reto sobre recursos e infraestructuras.

**Dificultad de acceso:** Incremento de la demanda en vivienda pública, especialmente jóvenes.

**Desigualdad en el acceso:** Dificultad de acceso a una vivienda asequible.

**Alta necesidad:** Muchos solicitantes + vencimiento protecciones + sin financiación autonómica / estatal.

## Amenazas

**Presión urbanística:** Desarrollos en el sureste de Madrid + buenas comunicaciones.

**Herramientas legales limitadas:** CAM no tramita zona tensionada.

**Factores macro económicos:** La crisis energética aumenta costes de construcción.

**Incremento precios:** Suelo y construcción encarecen el acceso.

**Crédito bancario:** Las condiciones dificultan el acceso a hipotecas.

## Fortalezas

**Parque consolidado:** 95% viviendas principales (uso eficiente).

**Compromiso institucional:** EMV Rivas (empresa pública municipal).

**Hoja de ruta definida:** 'Rivas párate a pensar' Agenda Urbana.

**Parque público consolidado:** Uno de los mayores de España en términos relativos.

**Calidad de vida:** Referente nacional en servicios públicos y zonas verdes.

## Oportunidades

**Nuevos fondos europeos:** Incluyen partidas para vivienda pública.

**Nuevos agentes:** Privados y sin ánimo de lucro dispuestos a colaborar.

**Pacto Cañada Real:** Marco de coordinación institucional.

**Nuevos modelos:** *Cohousing*, intergeneracional, colaborativo y temporal.

**Ley Estatal Vivienda 2023:** Nuevo marco legal potencialmente útil.

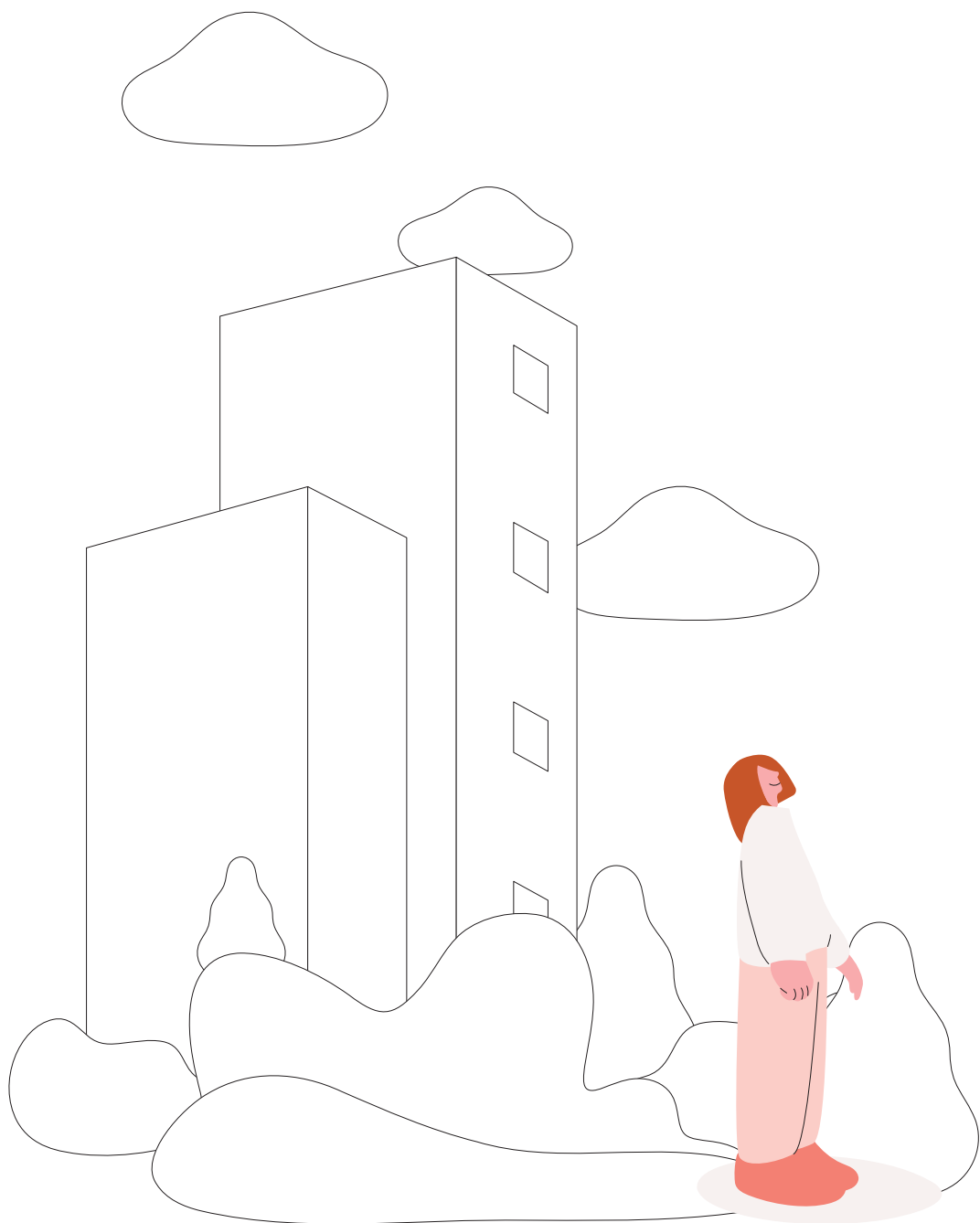


**Objetivos**  
**Actuaciones**  
**Alineación**

# Objetivos del plan + programas de actuaciones + alineación

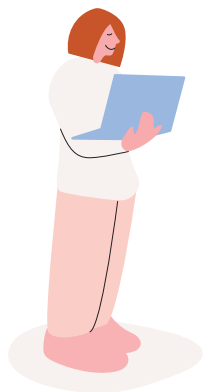
Objetivos generales (OG)		OG 1 Acceso a una vivienda digna y adecuada para la juventud ripense	
Objetivos específicos (OE)		OE 1.1. Oferta viviendas precio asequible	OE 1.2. Iniciativa pública en materia de vivienda
Programa de actuación	Promoción de viviendas en alquiler en suelo dotacional	✓	✓
	Viviendas colaborativas	✓	✓
	Viviendas colaborativas personas con discapacidad	✓	✓
	Viviendas compartidas jóvenes a cambio de servicios a la comunidad	✓	✓
	Intermediación en el mercado de alquiler y cesión de viviendas a entes públicos para el alquiler	✓	✓
	Viviendas para personas deportistas	✓	✓
	Rehabilitación de viviendas, edificios y eficiencia energética		
	Regeneración del espacio público		
	Locales para potenciar el comercio de proximidad		✓
	Mejora y mantenimiento parque público EMV Rivas		
	EMV Rivas como oficina única de información y asesoramiento		✓

OG2 Dar respuesta a demanda interna de hogares con mayores dificultades		OG3 Calidad de edificación y medio ambiente urbano	
OE 2.1. Medidas colectivas mayores dificultades	OE 2.2. Acuerdos con entidades sin ánimo de lucro	OE 3.1. Mejora, conservación y eficiencia energética	OE 3.2 Mejora accesibilidad
✓	✓		
✓	✓		
✓			
✓	✓		
✓			
	✓	✓	
✓		✓	✓
			✓
✓		✓	
✓			



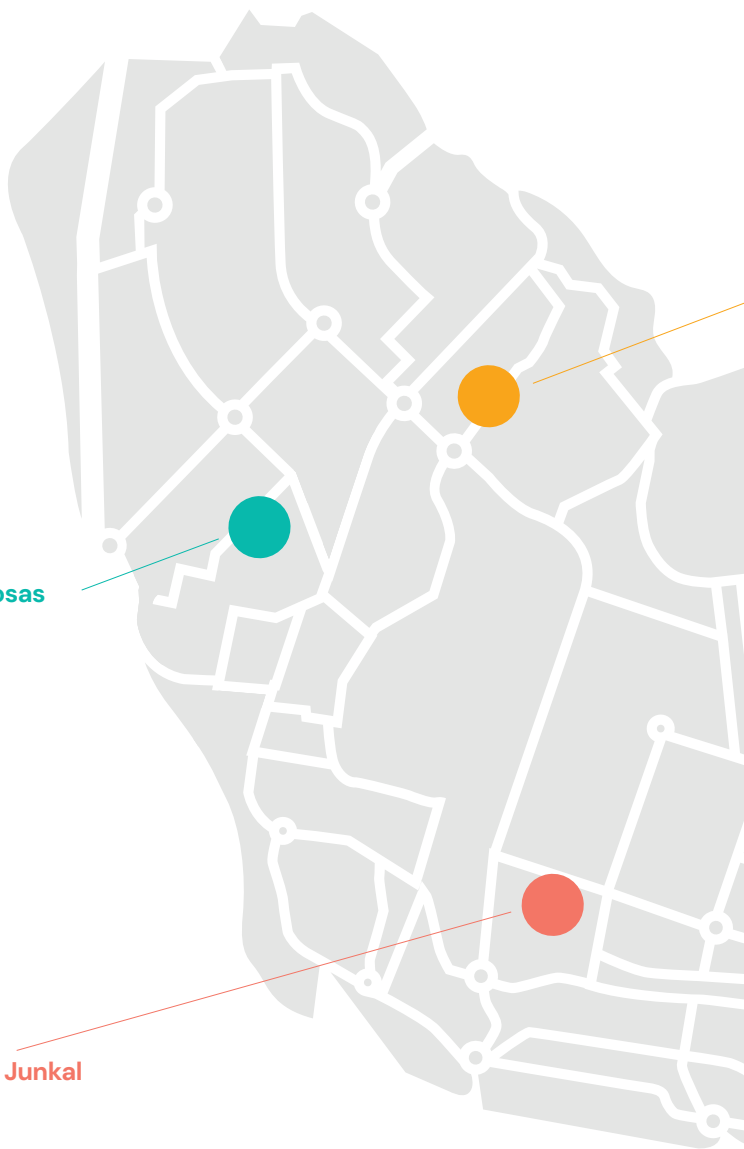
**Promociones  
de viviendas en  
alquiler en suelo  
dotacional**

# Futuras promociones de vivienda



Trece Rosas

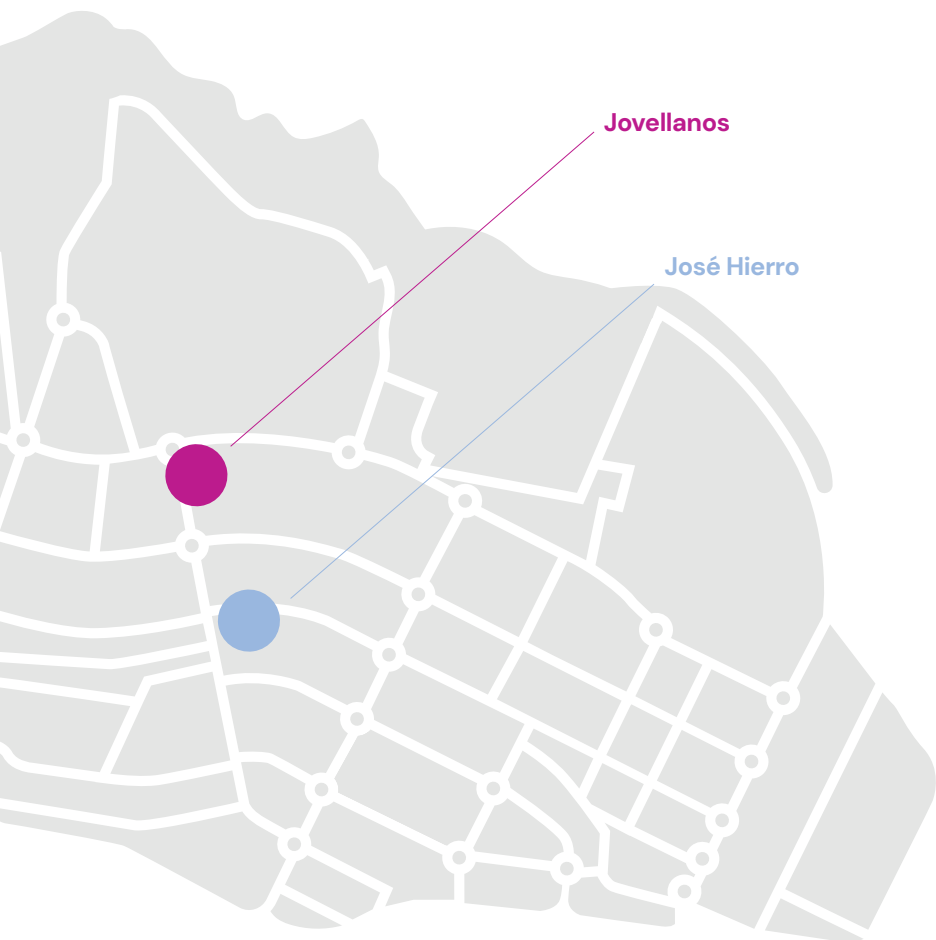
Junkal



Picos de Urbión

Jovellanos

José Hierro



# Picos de Urbión

Parcela 91a del ZUOP 4

Superficie de la parcela: **9.392 m<sup>2</sup>**

Ordenanza: **ZUOP 20: Dotacional**

Calificación: **Dotacional**

Edificabilidad máxima: **2m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>– 18.784 m<sup>2</sup>c**

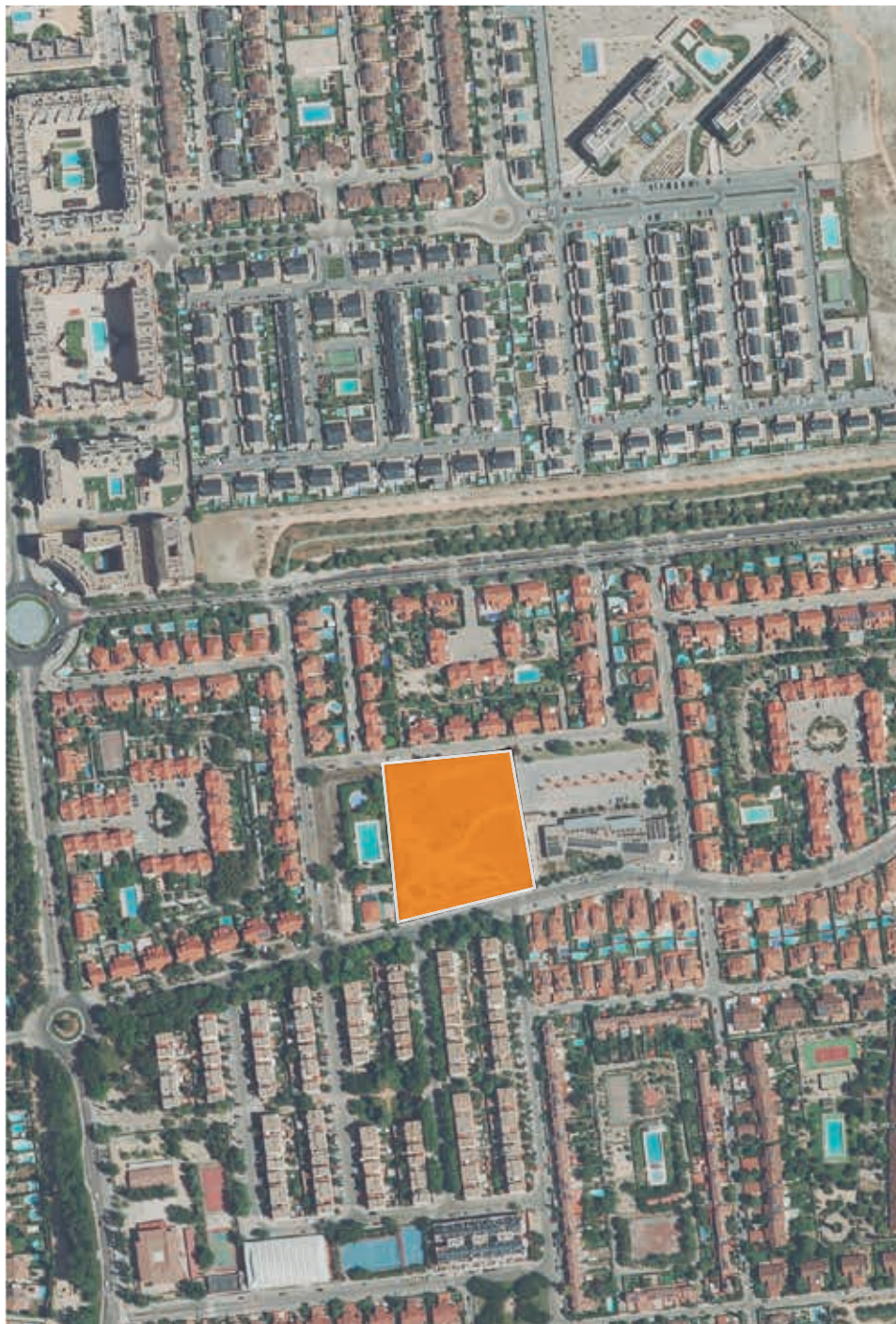
Nº de plantas: **III**

Separación de linderos: **3m**

Usos: **Residencial, locales y aparcamientos**

Nº plazas de aparcamiento: **1,5/100 m<sup>2</sup> edificados computables en el interior de la parcela. 1 plaza por vivienda mínimo.**

Nº de trasteros: **1 trastero por vivienda**



# Jovellanos

Parcela 58 del ZUOP 4

Superficie de la parcela: **9.516 m<sup>2</sup>**

Ordenanza: **ZUOP 20: Dotacional**

Calificación: **Dotacional**

Edificabilidad máxima: **2m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> – 19.032 m<sup>2</sup>c**

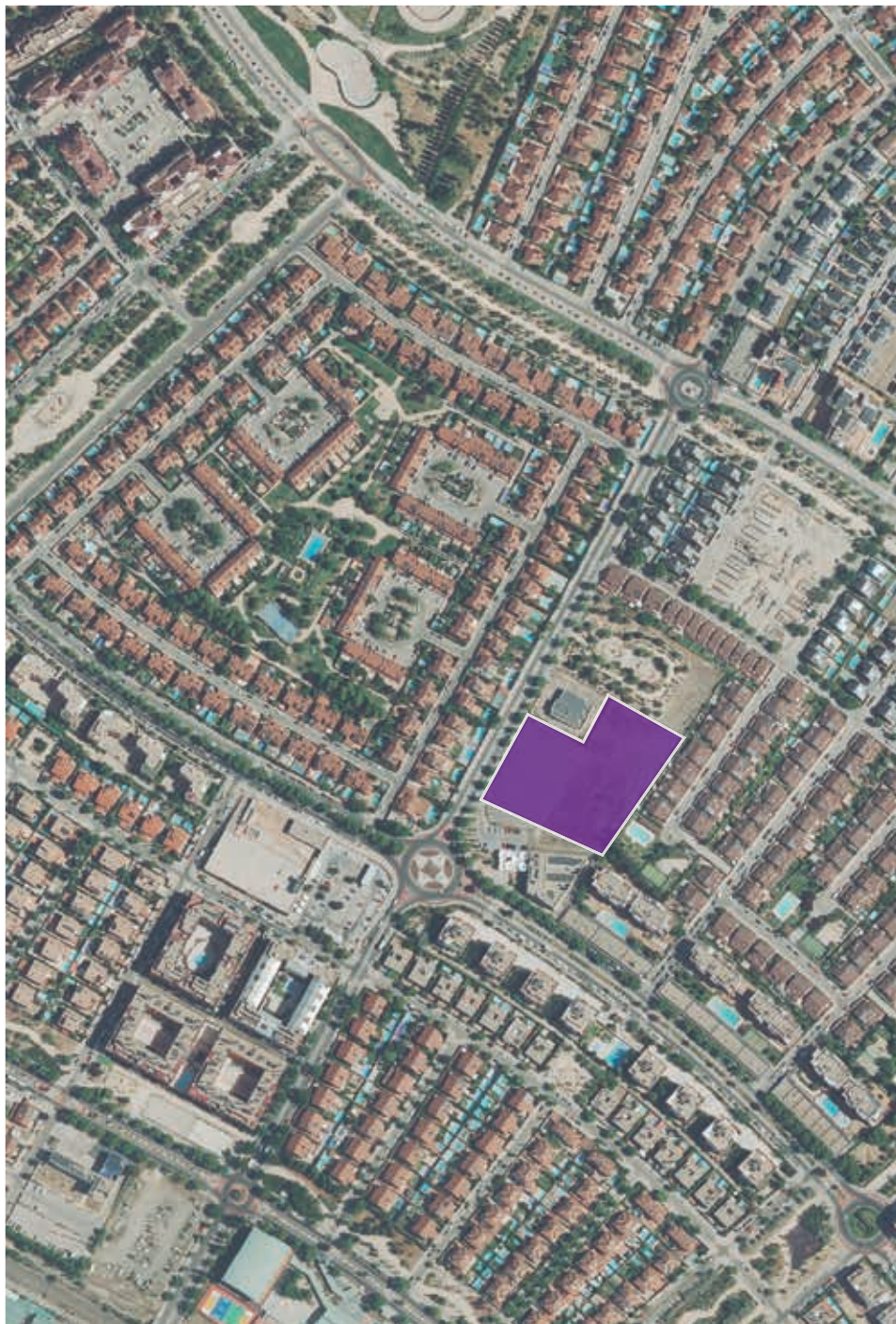
Nº de plantas: **III**

Separación de linderos: **3m**

Usos: **Residencial, locales y aparcamientos**

Nº plazas de aparcamiento: **1,5/100m<sup>2</sup> edificados computables en el interior de la parcela. 1 plaza por vivienda mínimo.**

Nº de trasteros: **1 trastero por vivienda**



# José Hierro

Parcela 33.1.A2

Superficie de la parcela: **7.104 m<sup>2</sup>**

Ordenanza: **ZUOP 20: Dotacional**

Calificación: **Dotacional**

Edificabilidad máxima: **2m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> - 14.208 m<sup>2</sup>c**

Nº de plantas: **III**

Separación de linderos: **3m**

Usos: **Residencial, locales y aparcamientos**

Nº plazas de aparcamiento:

**1,5/100 m<sup>2</sup> edificados computables en el interior de la parcela. 1 plaza por vivienda mínimo.**

Nº de trasteros: **1 trastero por vivienda.**



# Junkal

Parcela junto al polideportivo  
Cerro del Telégrafo

Superficie de la parcela: **11.258 m<sup>2</sup>**

Ordenanza: **ZUOP 20: Dotacional**

Calificación: **Dotacional**

Edificabilidad máxima: **2m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> - 22.516 m<sup>2</sup>c**

Nº de plantas: **III**

Separación de linderos: **3m**

Usos: **Residencial, locales y aparcamientos**

Nº plazas de aparcamiento: **1,5 plazas/100 m<sup>2</sup> edificados computables en el interior de la parcela. 1 plaza por vivienda mínimo.**

Nº de trasteros: **1 trastero por vivienda**



# Trece Rosas

Parcela RGES-5 del P.P La Fortuna y  
Cristo de Rivas

Superficie de la parcela: **20.789 m<sup>2</sup>**

Ordenanza: **ZUOP 20: Dotacional**

Calificación: **Dotacional**

Edificabilidad máxima: **2m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> - 41.578 m<sup>2</sup>c**

Nº de plantas: **III**

Separación a linderos: **3 m**

Usos: **Residencial, locales y aparcamientos**

Nº plazas de aparcamiento: **1,5 plazas/100 m<sup>2</sup>  
edificados computables en el interior de la  
parcela. Mínimo 1 plaza por vivienda.**

Nº de trasteros: **1 trastero por vivienda**



# Vivir Rivas, vivir mejor

Plan Estratégico  
Municipal de  
Vivienda  
y Suelo de  
Rivas Vaciamadrid







**Vivir Rivas, vivir mejor**

**Plan Estratégico  
Municipal de  
Vivienda y Suelo de  
Rivas Vaciamadrid**

**RIVAS  
VACIAMADRID**



**Empresa Municipal de la Vivienda  
RIVAS VACIAMADRID**