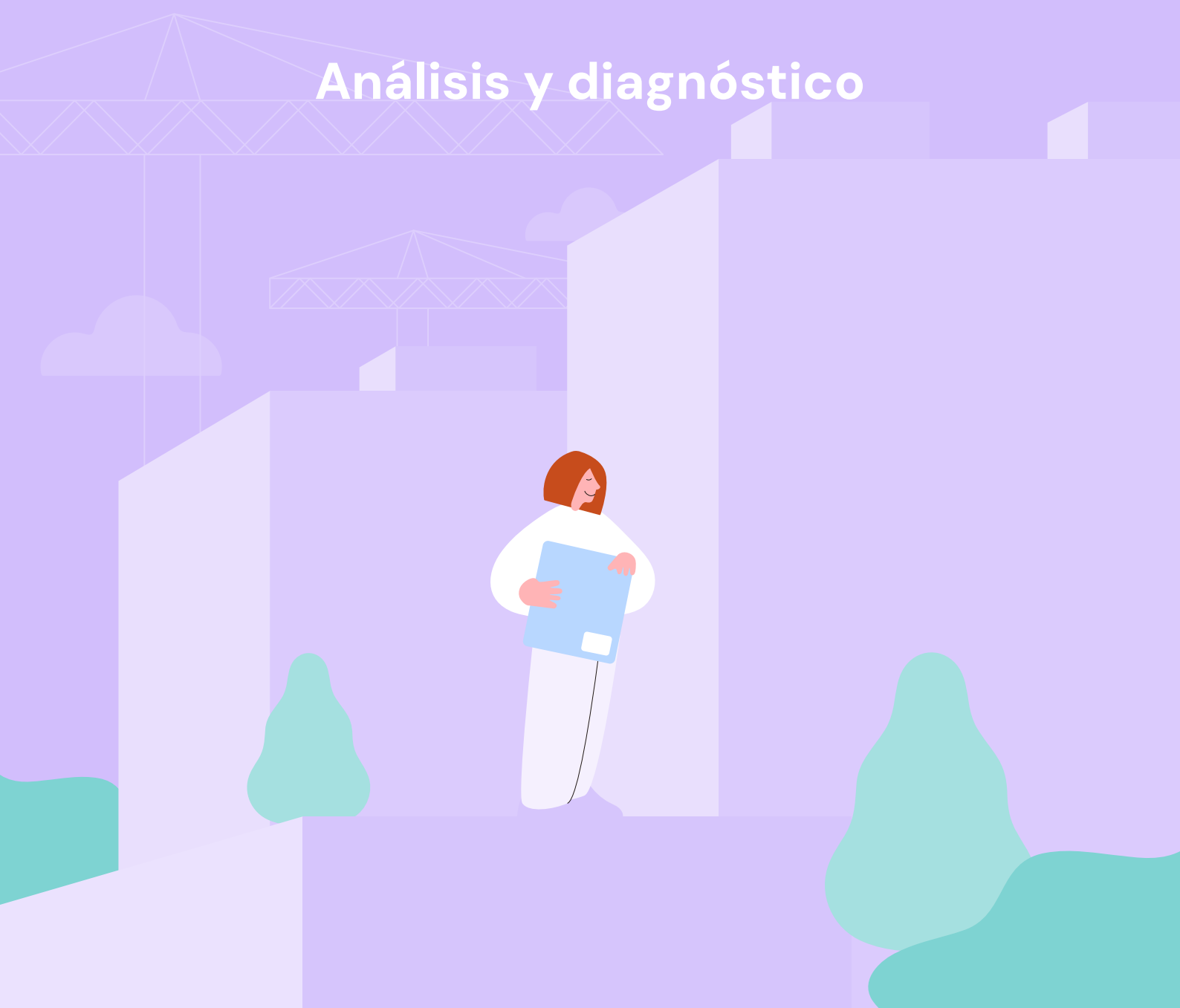




Vivir Rivas, vivir mejor

Plan Estratégico Municipal de Vivienda y Suelo de Rivas Vaciamadrid

Análisis y diagnóstico



Plan Estratégico Municipal de Vivienda y Suelo Rivas Vaciamadrid

Análisis y diagnóstico



Contenido

A. ANTECEDENTES Y ESTRUCTURA DOCUMENTAL	7
Bases metodológicas y operativas	8
El SIG como herramienta de análisis	9
B. INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO	11
Fuentes de información y agentes implicados	16
De la división territorial y administrativa	20
Sobre las personas y los hogares: análisis de población	24
Sobre la vivienda y la ciudad: análisis del parque residencial	64
Análisis de los recursos disponibles al servicio del PEMVS	156
Análisis de la incidencia del planeamiento urbanístico en el OMVS	166
Síntesis de las conclusiones derivadas del diagnóstico	170
Análisis DAFO	174
Implementación de análisis CAME	180

A. Antecedentes y estructura documental

1. Bases metodológicas y operativas

El contenido documental del Plan Estratégico Municipal de Vivienda y Suelo (PEMVS) DE Rivas Vaciamadrid, debe ser conforme con lo establecido en el Pliego de Prescripciones Técnicas que regulan la presente contratación y que, en todo caso, incluirá un análisis socio-demográfico, la descripción de la estructura urbana residencial e información y diagnóstico del parque de viviendas existentes en el municipio, así como una memoria justificativa y descriptiva y una evaluación económica financiera del Plan.

La estructura de contenido que se propone del PEMVS de Rivas Vaciamadrid será la siguiente:

1.1. Documento I: información y diagnóstico

Introducción

- El plan de comunicación y participación ciudadana del PEMVS de Rivas Vaciamadrid.

Información y diagnóstico

- Fuentes de información y agentes implicados.
- De la división territorial y administrativa.
- Sobre las personas y los hogares: análisis de población.
- Sobre la vivienda y la ciudad: análisis del parque residencial.
- Análisis de los recursos al servicio del PEMVS.
- Análisis de la incidencia del planeamiento urbanístico en el PEMVS.
- Conclusiones derivadas del diagnóstico.
- Análisis DAFO.

Espacialización de resultados

- Mapas de análisis de población.
- Mapas de análisis del parque residencial.
- Mapas de recursos disponibles.
- Mapas de incidencia del planeamiento territorial y urbanístico.

1.2. Documento II: Programa de actuación

Marco operativo

- ODS de Naciones Unidas.
- Objetivos derivados de la Agenda Urbana 2030.
- Objetivos de la planificación estatal.
- Objetivos de la planificación autonómica.
- Objetivos derivados del diagnóstico del plan.

Objetivos y estrategias del PEMVS de Rivas Vaciamadrid

- Implementación de análisis CAME.
- Definición de los objetivos del plan.
- Estrategias a desarrollar por el PEMVS.

Memoria justificativa y descriptiva de los programas y medidas del PEMVS programas y medidas

- Relación de programas.
- Alineación objetivos y programas.
- Mapas de distribución territorial de programas y medidas.

Evaluación económica y financiera desarrollo, seguimiento y evaluación

- Desarrollo.
- Indicadores extraídos del PEMVS.
- Generación de nuevos indicadores.

1.3. Fases del desarrollo de los trabajos

Para dar respuesta a lo establecido en las obligaciones contractuales se elaboró en primer lugar un **DOCUMENTO DE AVANCE** o **DIAGNÓSTICO PREVIO DEL PEMVS** como primera aproximación diagnóstica y de definición de objetivos.

Para ello, una vez recabada, sistematizada y normalizada la información interesada y disponible, se elabora un documento que respondía a la estructura del anteriormente desglosado DOCUMENTO I: INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO, en cuyo apartado CONCLUSIONES DEL ANÁLISIS Y DIAGNÓSTICO (*) se relacionarán las conclusiones previas derivadas del estado de desarrollo del plan, con indicación de los problemas y necesidades previas detectadas y un avance, a modo de primera aproximación, de los objetivos específicos, estrategias y propuestas a desarrollar en la fase posterior.

Con posterioridad, y mantenidas las reuniones de coordinación con las personas responsables del Ayuntamiento, se incorporan a dicho documento las aportaciones de las distintas áreas procediéndose por tanto, a la elaboración del **DOCUMENTO I DE ANÁLISIS Y DIAGNÓSTICO y el DOCUMENTO II PROGRAMA DE ACTUACIÓN.**

2. EL SIG como herramienta de análisis

Son incuestionables las capacidades que ofrecen los Sistemas de Información Geográfica SIG para intervenir en el ámbito de la planificación urbana, siendo en el ámbito local donde se alcanza mayor visibilidad, debido al potencial analítico y de generación de conocimiento a partir de la información disponible, y a su empleabilidad como soporte en la toma de decisiones de carácter programático.

De un tiempo a esta parte detectamos que la base para el análisis, reflexión, elaboración de propuestas, toma de decisiones y evaluación y seguimiento de la consecución de objetivos en el ámbito local se optimiza mediante la correcta georreferenciación de la información, poniéndose de manifiesto un gran abanico de posibilidades de mejora del conocimiento generado por estas herramientas.

En la actualidad una fuente de información de gran utilidad para dar soporte al análisis urbano, en general, y del parque residencial, en particular, es la que aporta la SEC -Sede Electrónica de Catastro- a través de la información alfanumérica y gráfica correspondiente al parque edificado de zonas

Documento de avance

Documento I.
Análisis y
diagnóstico

Documento II.
Programa de
actuación

Participación ciudadana

urbanas. En este supuesto se propone el empleo de la información catastral para su reutilización como soporte del sistema de información generado de forma expresa para el PEMVS de Rivas Vaciamadrid a modo de SIG. De este modo caracterizaremos el parque edificado con un alto nivel de detalle que abarcará las diferentes escalas intermedias empleadas por esta fuente desde el nivel inmueble hasta el nivel parcela y manzana catastral; y en explotaciones conjuntas con otras fuentes de información nos permitirá generar indicadores analíticos o de seguimiento en base a la unidad administrativa –y geográfica– que se considere más adecuada en cada momento –sección censal, barrio, u otra– pudiendo cualificar y cuantificar el parque residencial al mismo tiempo tanto sobre los indicadores directos disponibles como sobre los propios y derivados y para cada una de las unidades administrativas mencionadas.

Este mismo soporte será el empleado para territorializar a la población de derecho del término municipal TM –personas inscritas en el Padrón Municipal de Habitantes–, lo que nos permitirá generar un conocimiento nuevo en la superposición de esos dos planos de información: la distribución geográfica, cuantificación y cualificación del parque residencial de forma conjunta a la distribución geográfica de los residentes del TM y su cualificación socioeconómica.

2.2. Entrega de la información en un SIG

El Pliego de Prescripciones Técnicas establece que el trabajo se realizará sobre un soporte SIG, debiendo la adjudicataria llevar a cabo todas aquellas funciones necesarias para que las distintas fuentes de información que se vayan implementando puedan incorporarse a dicho sistema mediante el mayor grado de desagregación posible.

Para ello el trabajo se ha realizado sobre un soporte SIG de escritorio en la que se almacena toda la información y que se aportará

a la EMPRESA MUNICIPAL DE LA VIVIENDA DE RIVAS VACIAMADRID (en adelante, “EMV RIVAS”) junto con la definición exacta de la estructura de datos, los campos de cada tabla y las relaciones existentes entre las distintas tablas, debiendo el adjudicatario llevar a cabo todas aquellas funciones necesarias para que las distintas fuentes de información que se vayan implementando puedan incorporarse a dicho sistema mediante el mayor grado de desagregación posible.

La documentación alfanumérica se entregará en formato compatible con suite ofimática libre (código abierto y distribución gratuita) al objeto que la que se considere conveniente pueda ser integrada en el repositorio de datos abiertos del Ayuntamiento de Rivas Vaciamadrid.

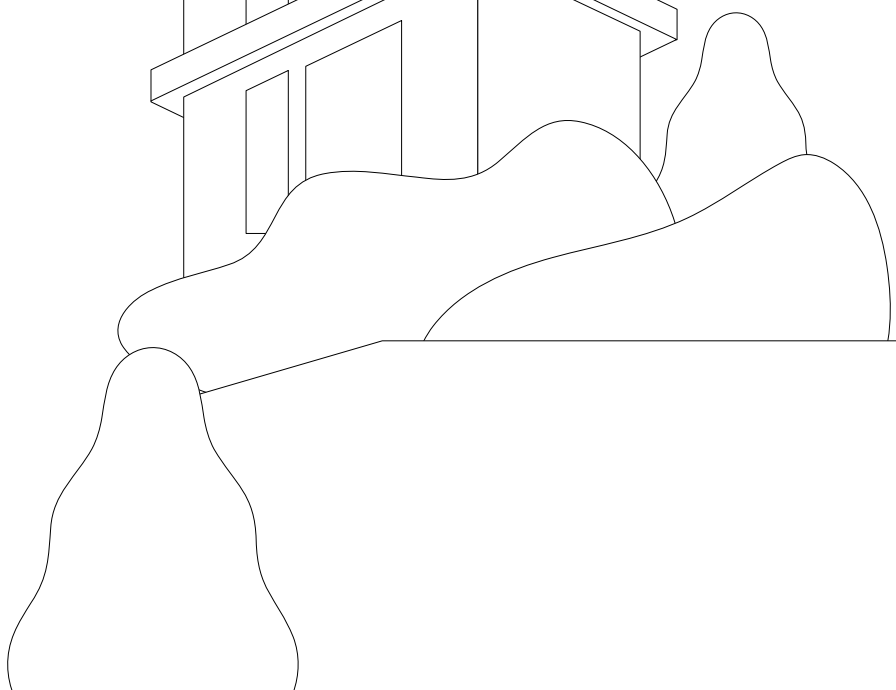
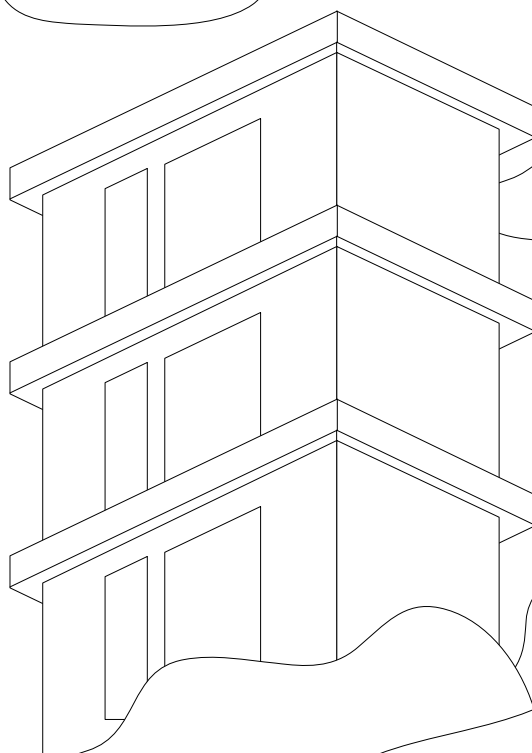
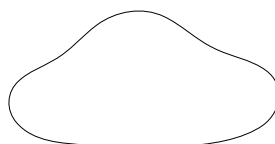
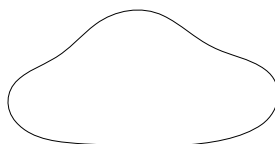
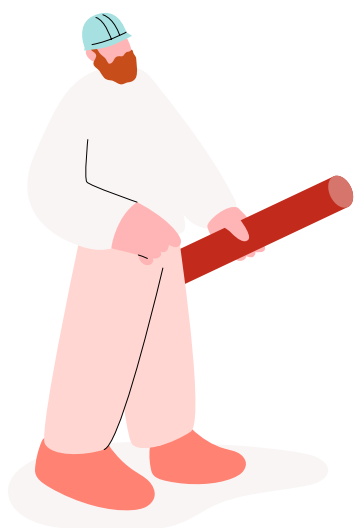
Para la generación de la información, que se integrará en un SIG expreso para el PEMVS, y que se aportará a la EMV RIVAS, agruparemos las fuentes de información identificadas y disponibles, que tendremos que caracterizar posteriormente, en los siguientes grandes bloques de información y contenidos analizados, según los requerimientos documentales del propio PEMVS.

B. Información y diagnóstico

3. Fuentes de información y agentes implicados

Se adjuntan a continuación en cuadro resumen los principales servicios y áreas municipales con competencias en Población, Vivienda y Planeamiento Urbanístico, incorporando la fuente de información disponible cuya incorporación entendemos de utilidad.

Será fundamental la determinación de las principales fuentes de información externa y sus principales proveedores, en ambos casos a cualificar. Aunque buena parte de los datos sean de acceso público, el concierto con Administraciones y entidades supramunicipales para la obtención de información destinada a la redacción del PEMVS podrá propiciar una mayor objetividad, precisión, profundidad y rentabilidad en la mencionada explotación. Es por ello que también se adjuntan los principales servicios y áreas supramunicipales que a los efectos del análisis que nos ocupa son interesados para su incorporación a modo de fuente de información.



3.1. Propias de ámbito local

Ámbito local / Fuentes de explotación propia

Población		
Ayuntamiento de Rivas Vaciamadrid	Área de cohesión social	Dependencia
		Mayores
		Políticas sociales
		Participación ciudadana: transparencia
	Área de ciudad sostenible	Delimitaciones administrativas
		Vivienda pública
		Cartografía y callejero

Vivienda		
Ayuntamiento de Rivas Vaciamadrid	Área de ciudad sostenible	Planeamiento y licencias urbanísticas
	Empresa municipal de la vivienda	Promociones en venta / alquiler
	Patrimonio municipal de suelo	
	Área de economía y organización	Impuesto sobre bienes inmuebles

Planteamiento urbanístico y residencial		
Ayuntamiento de Rivas Vaciamadrid	Área de ciudad sostenible	PGOU de Rivas Vaciamadrid 2003
		Servicios técnicos municipales de vivienda

Fuentes de información de ámbito local/de explotación propia para el plan estratégico municipal de vivienda y suelo de Rivas Vaciamadrid. Fuente: elaboración propia.

3.2. Concertadas de ámbito autonómico

Ámbito autonómico / Fuentes de información concertada I

Población		
Consejería de Vivienda, Transportes e Infraestructuras	Organismo autónomo agencia de vivienda social	Gestión del parque público de vivienda en régimen de alquiler
		Gestión del parque de viviendas en régimen de compraventa
Consejería de Economía, Hacienda y Empleo	Instituto de estadística	BD longitudinal de población
		Registro de población
		Proyección de hogares

Vivienda		
Servicio de aguas Canal Isabel II		Suministros domésticos y consumo de agua corriente
Consejería de Vivienda, Transportes e Infraestructuras	Organismo autónomo agencia de vivienda social	Área de promoción y rehabilitación
		Sistema gestión fianzas
Consejería de Economía, Hacienda y Empleo	Instituto de estadística	Nomecalles Nomenclátor Oficial y Callejero
		Subdirección General de Gestión Territorial

Planteamiento urbanístico y residencial		
Consejería de Vivienda, Transportes e Infraestructuras	Dirección General de Vivienda y Rehabilitación	Plan de rehabilitación de edificios y accesibilidad
Consejería de Turismo, Cultura y Deporte	Dirección general de turismo y hostelería	Registros de alojamientos turísticos: apartamentos turísticos y viviendas turísticas
Consejería de Vivienda, Transportes e Infraestructuras	Secretaría General de Ordenación del Territorio y Sostenibilidad Urbana	

Fuentes de información de ámbito autonómico/de explotación concertada I para el plan estratégico municipal de vivienda y suelo de Rivas Vaciamadrid. Fuente: elaboración propia.

3.3. Concertadas de ámbito estatal

Ámbito estatal / Fuentes de información concertada II

Población		
Ministerio de Economía, Comercio y Empresa	Instituto Nacional de Estadística, INE	Padrón municipal de habitantes
		Censos de población y viviendas
		Atlas de distribución de rentas de hogares
Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana	Observatorio de la Vulnerabilidad Urbana	Atlas de la Vulnerabilidad Urbana en España

Vivienda		
Ministerio de Hacienda	Gerencia Regional de Madrid, DG Catastro	Fichero Cat DGC / Catastro Inspire
		Base cartográfica del PEMVS
		Informe del mercado inmobiliario urbano de uso residencial y de garaje / aparcamiento
		URBAN3R
Ministerio de Economía, Comercio y Empresa	INE	Censos de población y viviendas: seccionado censal y microdatos asociados
		Censo de edificios
		Estadística experimental IPVA: índice de precios de la vivienda en alquiler
Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana	Observatorio de la Vulnerabilidad Urbana	Atlas de la edificación residencial
		Análisis de las características de la edificación residencial en España
Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana	Índice alquiler de vivienda	

Planteamiento urbanístico y residencial		
Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana	Plan Estatal de Vivienda (RD 106/2018)	
	Observatorio de la vulnerabilidad urbana	Análisis urbanístico de barrios vulnerables
	Agenda Urbana Española 2019	
Ministerio de Economía, Comercio y Empresa	INE	Medición del número de viviendas turísticas en España y su capacidad

Fuentes de información de ámbito estatal/de explotación concertada II para el Plan Estratégico Municipal de Vivienda y Suelo de Rivas Vaciamadrid. Fuente: elaboración propia.

4. De la división territorial y administrativa

4.1. Entidades singulares y núcleos de población

El territorio nacional se encuentra dividido administrativamente en comunidades autónomas, provincias, municipios y otras entidades locales de ámbito territorial inferior al municipal, cuya delimitación, denominación, organización y competencias se describen y regulan con detalle en la legislación vigente en materia de régimen local. Desde un punto de vista estadístico, esta división es insuficiente para conocer de qué forma se asienta la población en los municipios, por eso se desciende a una subdivisión, que no posee carácter oficial, pero sí gran tradición: las entidades colectivas y singulares de población, así como los núcleos y diseminados de estas últimas.

En el municipio de Rivas Vaciamadrid, según el Instituto Nacional de Estadística (INE), se identifican las siguientes entidades singulares y núcleos de población: **Rivas Vaciamadrid** es el principal núcleo urbano del municipio, **Cañada Real de la Galiana** es un área habitada que forma parte de la Cañada Real, una antigua vía pecuaria, **Casa Eulogio, El Negralejo, El Piul y Rivas de Jarama** son pequeños núcleos de población. Por otro lado, núcleos como **El Porcal y Las Coronas** actualmente deshabitados, **La Partija-Santa Mónica**, siendo una zona residencial significativa dentro del municipio y **Vaciamadrid** históricamente una localidad independiente, ahora integrada en Rivas Vaciamadrid.

El Ayuntamiento de Rivas Vaciamadrid ofrece accesos a los servicios de visualización, consulta y análisis de información geográfica elaborada por la Oficina de Información Territorial a través de un Geoportal en el que pueden comprobarse

proyectos como el seccionado censal, el callejero, información urbanística correspondiente al PGOU, etc. La Concejalía de Participación Ciudadana y Barrios contempla la figura de Concejalías de Barrio y se incorporan las siguientes 3 delimitaciones representativas de la realidad municipal a esa escala de barrio.

Es por ello que se propone la batería de indicadores del apartado posterior a esas tres escalas territoriales y así cualificar la ciudad, en función de los datos de origen: sección censal, barrio y a escala municipal.

Tipología y número de viviendas (2025)

Total vivienda:

32.277,00

Población total:

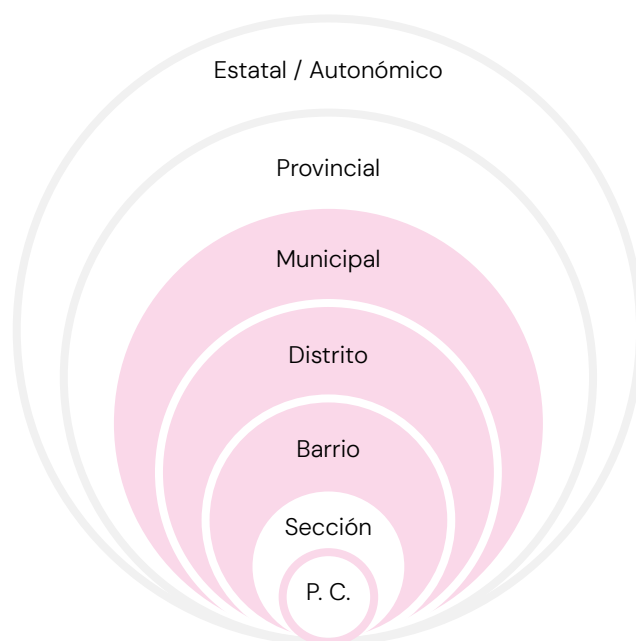
101.637,00



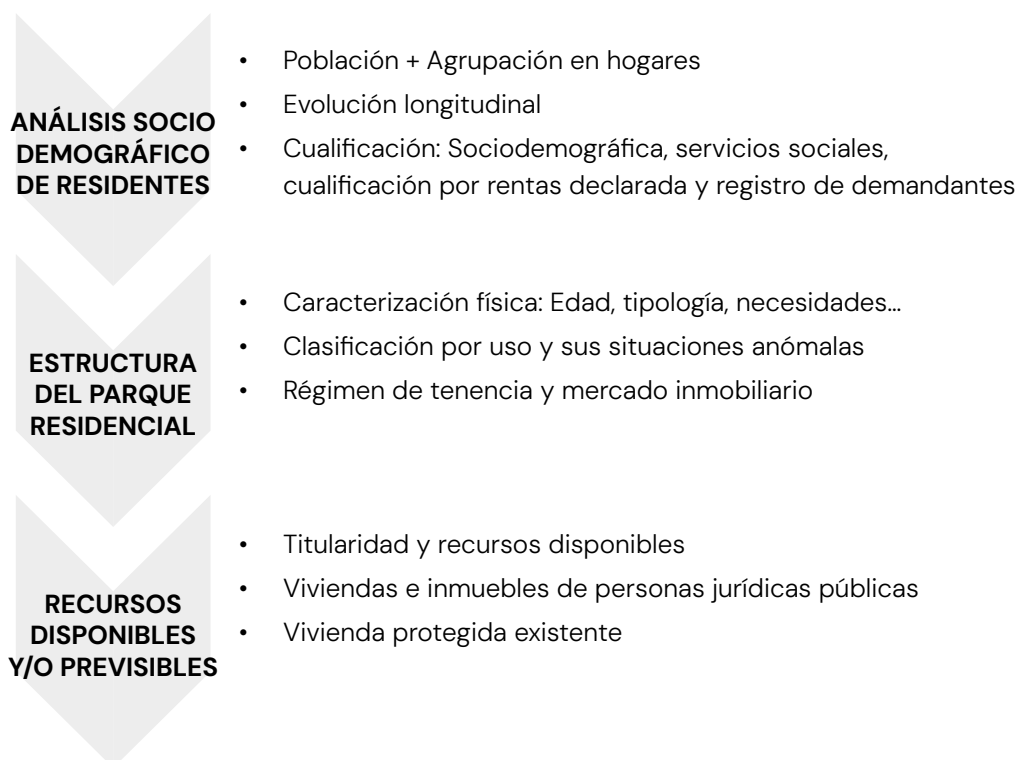
Desde el punto de vista conceptual destacamos la sincronización de las dos variables independientes territorial y temporal. El empleo de los indicadores generados debe permitir de este modo la comparación de un mismo territorio en diferentes momentos temporales, o diferentes territorios en un mismo período.

Es importante también considerar el análisis longitudinal que debe realizarse a partir de indicadores que disponen de publicaciones periódicas y así lo permiten, como el análisis cuantitativo de población, el de rentas o el de precios. Estos indicadores aparecerán en la relación posterior con el atributo alfabético 'AA' haciendo alusión precisamente al año al que hace referencia el dato.

Sincronización estratégica + territorial



Sincronización normativa + temporal



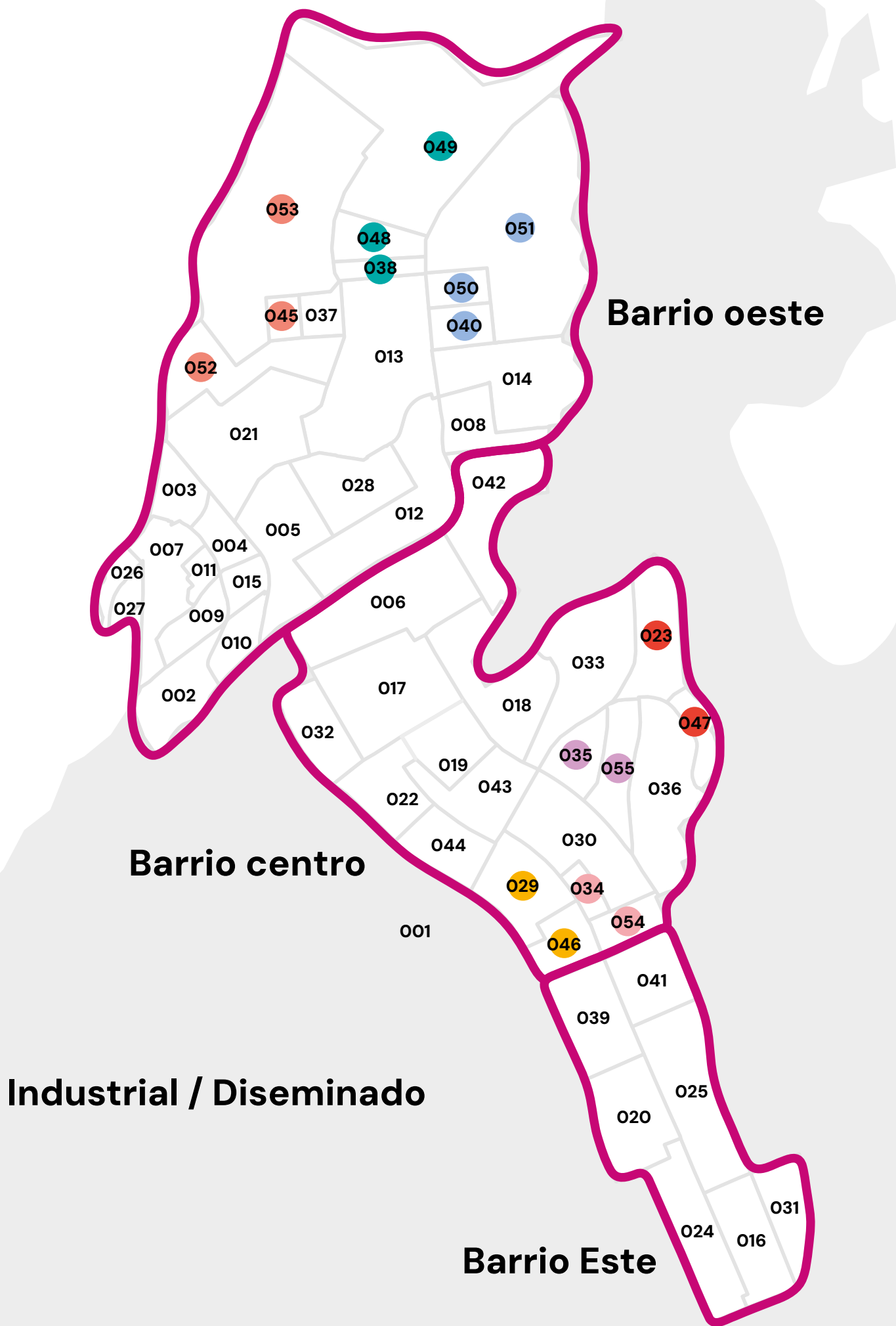
4.2. Seccionado censal y barrios

La división del TM en distritos y secciones censales, esencial para que el INE pueda llevar a cabo distintas investigaciones estadísticas y gestionar el censo electoral, se empleará como base para realizar explotaciones de información agregadas a partir de las diferentes investigaciones que usan esa unidad censal como unidad mínima de información. Esta múltiple finalidad de las secciones censales obliga, por una parte, a prestar especial atención a sus límites y, por otro, a su tamaño. A sus límites por cuanto sección censal es un área del municipio donde cada ubicación o habitante pertenece a sólo una entidad o sección, agrupándose sin vacíos ni solapamientos, y abarcando todo el término municipal. En cuanto a la atención a su tamaño por cuanto la Ley Orgánica 5/1985, de Régimen Electoral General, asigna unos tamaños mínimos y máximos de las secciones electorales, medido en número de electores del Censo Electoral de españoles residentes.

En el año 2024 existen en el TM Rivas Vaciamadrid un total de 55 secciones censales en un único distrito censal. Determinados datos utilizados en el análisis no tienen publicación posterior al año 2021, cuando el municipio contaba con 45 secciones censales. Es por ello, que cuando utilicemos fuentes de información con ese origen (2021) el seccionado censal vigente del año 2024 se mostrara sombreado según se representa en la tabla adjunta:

Seccionado 2021	Seccionado 2024
023*	023 047
029*	029 046
034*	034 054
035*	035 055
038*	038 048 049
040*	040 050 051
045*	045 052 053





Distribución de secciones censales y barrios del TM Rivas Vaciamadrid

Barrios

Secciones censales

Seccionado 2021

023*

029*

034*

035*

038*

040*

045*

Seccionado 2024

023 - 047

029 - 046

034-054

035 - 055

038-048-049

040-050-051

045-052-053

ID	BARRIOS	SECCIÓN
		002
		003
		004
		005
		006
		007
		008
		009
		010
		011
		012
		013
		014
		015
		016
		017
		018
		019
		020
		021
		022
		023
		024
		025
		026
		027
		028
		037
		038
		040
		045
		048
		049
		050
		051
		052
		053
1	OESTE	006
		017
		018
		019
		022
		023
		029
		030
		032
		033
		034
		035
		036
		042
		043
		044
		046
		047
		054
		055
2	CENTRO	016
		020
		024
		025
		031
		039
		041
3	ESTE	
4	INDUSTRIAL / DISEMINADO	001
TM RIVAS VACIAMADRID		

Se adjunta tabla resumen donde se recoge la correspondencia entre el núcleo urbano principal y su división en los distintos barrios, con el seccionado censal para su correlación a nivel cualitativo de ambos contenedores de información, así como la distribución de la población en los barrios que se han determinado en el presente Plan.

Señalaremos aquí que la sección censal 001 del distrito 01, esto es 2812301001, comprende el entorno del núcleo urbano principal, recogiendo el suelo de uso industrial de la zona suroeste de dicho núcleo y el resto de elementos de uso residencial en forma de diseminado a toda la extensión del municipio.

SECCIÓN / BARRIOS	POB 2024
002	1.312
003	1.147
004	2.110
005	1.461
007	1.543
008	1.125
009	1.647
010	1.225
011	1.172
012	1.393
013	1.653
014	1.631
015	1.673
021	2.662
026	1.665
027	984
028	817
037	2.172
038	1.786
040	1.463
045	1.726
048	1.459
049	1.673
050	1.420
051	1.936
052	1.964
053	1.558
OESTE	42.337

SECCIÓN / BARRIOS	POB 2024
006	1.917
017	2.373
018	917
019	1.499
022	1.836
023	2.155
029	1.944
030	2.559
032	2.434
033	1.769
034	2.148
035	1.992
036	3.475
042	1.261
043	1.389
044	1.990
046	2.112
047	2.059
054	1.675
055	2.497
CENTRO	40.001
016	2.338
020	1.688
024	1.533
025	2.058
031	1.494
039	3.466
041	2.548
ESTE	15.125
001 (INDUSTRIAL / DISEMINADO)	4.134
TM RIVAS VACIAMADRID	101.637

Distribución de la población 2024 en barrios y secciones censales del TM Rivas Vaciamadrid. Fuente: instituto nacional de estadística, INE.

4.3. Cambio de lindes entre Madrid y Rivas Vaciamadrid

Se recoge en el presente apartado la información relativa al cambio de lindes del término municipal sobre la base del acuerdo entre el municipio de Rivas y el de Madrid.

Se transcribe a continuación lo recogido en el documento de información del documento de Avance del Plan General de Ordenación Urbana de Rivas Vaciamadrid, de junio de 2025.

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.

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 (entrevallas 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.

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.

4. Sobre las personas y los hogares: análisis de población

Partiendo de las fuentes de información disponibles se aborda un análisis sociodemográfico de la población residente del TM Rivas Vaciamadrid al objeto de estimar, cuantificar y cualificar la demanda residencial y la necesidad de vivienda libre y protegida.

Para ello se analizará en primer lugar la evolución reciente de la población del TM de Rivas Vaciamadrid, su territorialización y su composición por grupos de edad en estos ámbitos. Partiendo ya de la situación actual, volvemos a descender de escala y se procede a desagregar dicha población residente en cada una de los diferentes barrios a modo de agrupaciones de secciones censales se emplearán para cualificar el territorio, incluyendo en este momento la distribución de la población residente por grandes grupos de edad, por sexo y su agrupación en hogares.

Se incluye también una proyección de población y hogares elaboradas por la autoridad estadística (Instituto Nacional de Estadística o Instituto de Estadística de la Comunidad de Madrid), para estimar la demanda demográfica de vivienda. Se establece así la estimación cuantificada de la demanda de vivienda, que incluirá o contendrá la necesidad de vivienda, esto es como veremos, la demanda de primera vivienda o demanda potencial demográfica.

Para abundar en la estimación de la demanda de vivienda y tratar de segmentar la correspondiente a la demanda de vivienda libre y a vivienda protegida se continúa con el empleo de una explotación expresa realizada sobre el Registro de Solicitantes de Vivienda de la EMV Rivas, permitiendo identificar qué parte de esta necesidad de vivienda se corresponde con vivienda protegida, así como caracterizar este segmento en determinados colectivos específicos.

Se atenderá a la cualificación de la población residente en cuanto a la situación socioeconómica y laboral a partir de los datos del Atlas de distribución de Rentas editado por el Instituto Nacional de Estadística. (INE).

La componente espacial asociada en cada caso a cada uno de los registros en los que se descomponen las explotaciones de información descritas permitirá su georreferenciación y análisis desagregado en los diferentes ámbitos territoriales que han sido definidos.

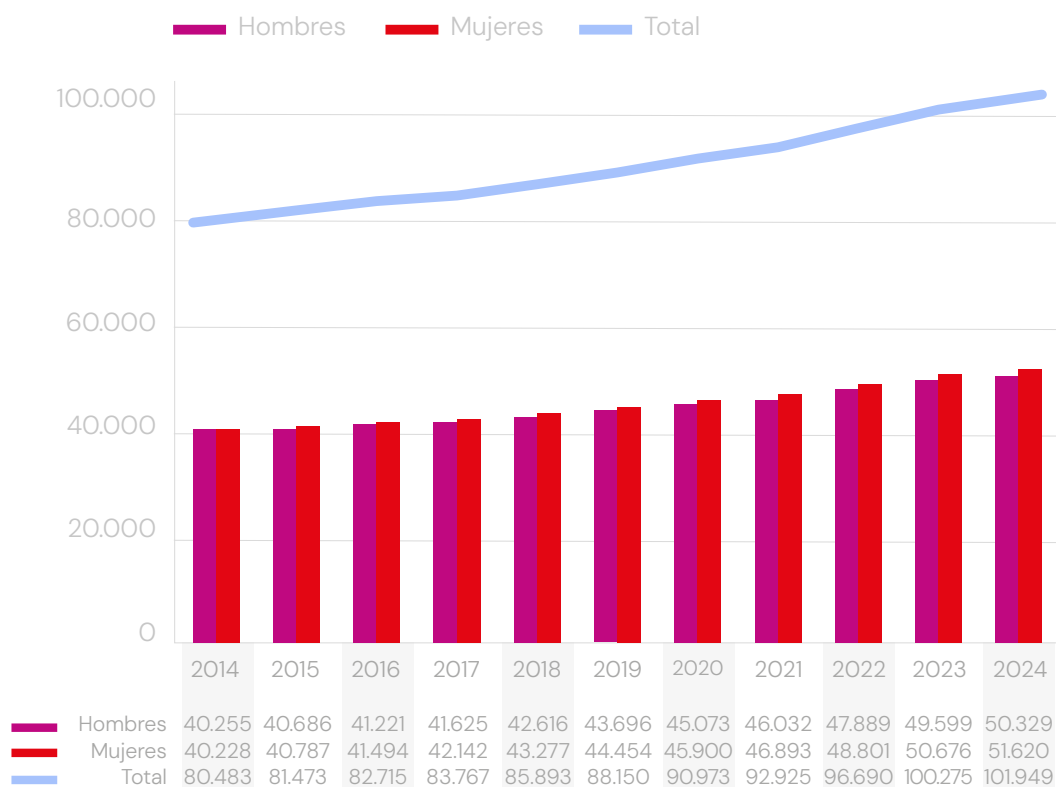
5.1. Evolución reciente de la población municipal

Se adjunta información para el análisis comparado de la evolución reciente de la población de Rivas Vaciamadrid por grandes grupos de edad INE 2004-2024.

Desde 2004 a 2024, ha experimentado un crecimiento demográfico constante, pasando de poco más de 45.000 habitantes a superar los 101.000 en 2024, lo que supone una duplicación de su población en dos décadas. Este crecimiento sostenido, con una media anual cercana al 4% en los primeros años y

estabilizándose en torno al 2% en la última década, refleja el atractivo del municipio como área residencial.

En relación con la Comunidad de Madrid, el municipio ha incrementado progresivamente su peso, pasando de representar un 0,78% de la población regional en 2004 al 1,45% en el año 2024. Este crecimiento refleja su consolidación como uno de los municipios más dinámicos del entorno metropolitano madrileño.



Evolución reciente de la población por sexo (2014-2024). Fuente: elaboración propia sobre datos del INE.

Durante la última década, el municipio de Rivas Vaciamadrid ha experimentado un notable crecimiento poblacional, consolidándose como una de las ciudades con mayor dinamismo demográfico en la Comunidad de Madrid, pasando de 80.483 a 101.637 habitantes, lo que representa un incremento del 26,3%. Este crecimiento no ha sido homogéneo entre los distintos grupos de edad, destacando especialmente dos:

En términos absolutos, el grupo de población que más crece es el de personas mayores de 65 años, que pasa de 4.360 personas en 2014 a 10.986 en 2024, lo que supone un aumento de 6.626 personas. Este crecimiento, de más del 150%, indica un marcado proceso de envejecimiento demográfico, ya sea por envejecimiento natural de la población residente o por atracción de nuevos residentes mayores. En segundo lugar, destaca el crecimiento del grupo de 55 a 64 años, que aumenta en 6.177 personas (de 7.725 en 2014 a 13.902 en 2024). Este dato refuerza la tendencia de envejecimiento.

Por otro lado, la población menor de 19 años también ha crecido, aunque a un ritmo más moderado: de 20.876 a 25.256, con un incremento de 4.380 personas (+21%). Pese a ello sigue siendo el grupo etario más numeroso de la ciudad.

Esto indica que Rivas sigue siendo un municipio atractivo para familias jóvenes con hijos, manteniendo un equilibrio intergeneracional. En contraste, los grupos de 20 a 34 años y 35 a 44 años presentan un crecimiento muy leve o incluso cierto estancamiento, lo cual podría relacionarse con dinámicas de movilidad laboral, dificultades de acceso a la vivienda o el paso natural de estas cohortes a los siguientes grupos de edad.

TM Rivas - Vaciamadrid	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Menores de 19 años	13.293	14.418	15.231	16.647	17.902	18.614	19.180	19.628	19.982	20.498
De 20 a 34 años	10.636	12.008	13.002	14.381	15.898	16.714	16.776	16.791	16.995	17.347
De 35 a 44 años	10.775	11.424	11.881	12.754	13.646	14.061	14.398	14.624	15.105	15.451
De 45 a 54 años	6.698	7.567	8.521	9.895	10.830	11.681	12.469	12.961	13.439	13.924
De 55 a 64 años	2.071	2.466	2.797	3.395	3.954	4.449	4.913	5.577	6.292	6.976
Mayores de 65 años	1.626	1.813	2.027	2.354	2.578	2.886	3.104	3.315	3.631	3.937
Todas las edades	45.099	49.696	53.459	59.426	64.808	68.405	70.840	72.896	75.444	78.133

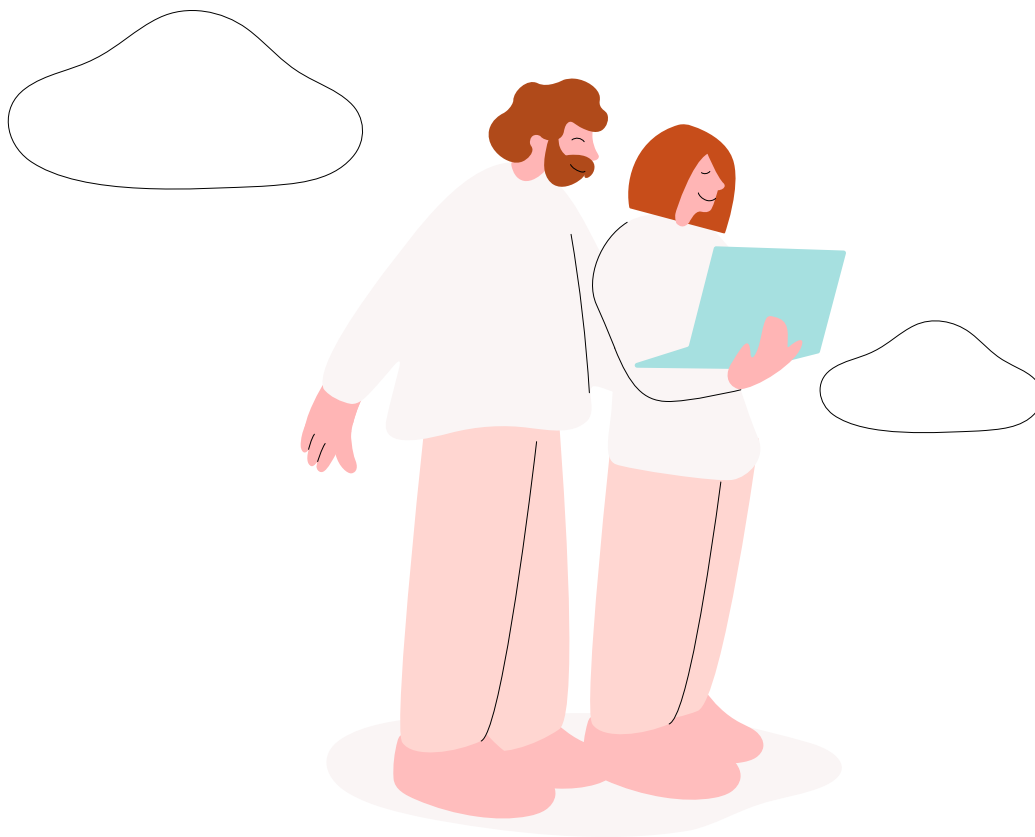
Evolución reciente de la población del TM Rivas Vaciamadrid por grandes grupos de edad.

Fuente: elaboración propia sobre INE 2004-2024.

	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Com. Madrid	5.804.829	5.964.143	6.008.183	6.081.689	6.271.638	6.386.932	6.458.684	6.489.680	6.498.560	6.495.551
Rivas Vac.	45.099	49.696	53.459	59.426	64.808	68.405	70.840	72.896	75.444	78.133
Rel. mun / prov	0,78%	0,83%	0,89%	0,98%	1,03%	1,07%	1,10%	1,12%	1,16%	1,20%

Evolución reciente de la relación de la población del TM Rivas Vaciamadrid sobre el total de la comunidad de Madrid.

Fuente: elaboración propia sobre INE 2004-2024.



2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
20.876	21.164	21.624	22.006	22.622	23.245	23.834	24.154	24.804	25.397	25.256
17.576	17.021	16.526	15.872	15.706	15.426	15.589	15.517	16.051	16.685	16.919
15.755	15.753	15.883	16.000	16.154	16.410	16.658	16.825	17.126	17.191	16.924
14.191	14.294	14.272	14.407	14.722	14.999	15.498	15.846	16.681	17.270	17.650
7.725	8.513	9.282	9.917	10.592	11.312	12.073	12.598	13.148	13.611	13.902
4.360	4.728	5.128	5.565	6.097	6.758	7.321	7.985	8.880	9.899	10.986
80.483	81.473	82.715	83.767	85.893	88.150	90.973	92.925	96.690	100.053	101.637

2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
6.454.440	6.436.996	6.466.996	6.507.184	6.578.079	6.663.394	6.779.888	6.751.251	6.750.336	6.871.903	7.009.268
80.483	81.473	82.715	83.767	85.893	88.150	90.973	92.925	96.690	100.053	101.637
1,25%	1,27%	1,28%	1,29%	1,31%	1,32%	1,34%	1,38%	1,43%	1,46%	1,45%

4.3. Población, hogares y distribución por sexo y edad en los barrios

La población del TM Rivas Vaciamadrid se agrupa por sexo y grandes grupos de edad, (menores de 19, 20-34, 35-44, 45-54, 55-64 y mayores de 65 años), y se procede a su distribución por cada uno de los ámbitos territoriales (barrios) y secciones censales, que se definen el TM Rivas Vaciamadrid, incorporándose al cálculo de los porcentajes por cada grupo de edad respecto al total población y por cada uno de los ámbitos delimitados.

En términos generales, se observa una distribución etaria desigual en Rivas Vaciamadrid, con barrios que presentan perfiles demográficos muy diferenciados. A nivel municipal, el grupo etario más numeroso es el de menores de 19 años, que representa aproximadamente el 25% de la población total.

Destaca el Barrio Este, con un 27% de menores de 19 años, como la zona más joven del municipio, como las secciones 031, 039, 041, superan el 25% de población infantil o juvenil, consolidando su perfil familiar y joven.

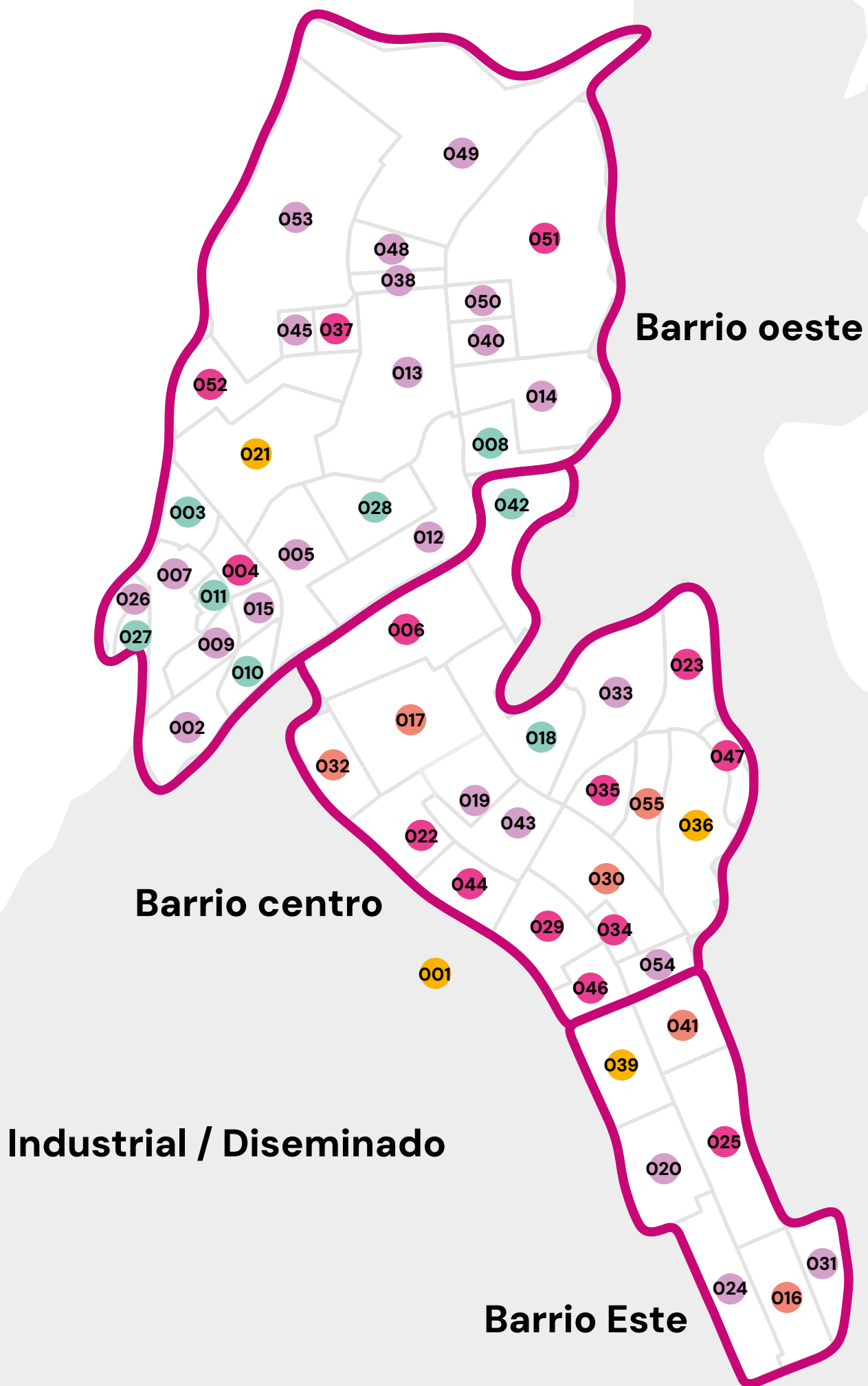
Por el contrario, el Barrio Oeste, con un 12,6% de personas mayores de 65 años, presenta los mayores indicadores de envejecimiento. Se encuentran las secciones censales 003 y 005, 007, que superan el 25% de población mayor, llegando incluso al 33,5% en la sección 012, lo que la convierte en la sección más envejecida del municipio.

En resumen, Rivas muestra un contraste demográfico entre zonas con alta proporción de población joven (principalmente en el Este) y otras con una población más envejecida (en el Oeste).

SECCIÓN/BARRIOS	POB 2024	HOG	TMH 22	POB HOM	%
002	1.312	505	2,60	624	48
003	1.147	459	2,50	554	48
004	2.110	681	3,10	1.036	49
005	1.461	522	2,80	730	50
007	1.543	593	2,60	734	48
008	1.125	433	2,60	553	49
009	1.647	588	2,80	770	47
010	1.225	490	2,50	586	48
011	1.172	366	3,20	547	47
012	1.393	480	2,90	690	50
013	1.653	517	3,20	818	49
014	1.631	510	3,20	837	51
015	1.673	577	2,90	826	49
021	2.662	859	3,10	1.331	50
026	1.665	574	2,90	826	50
027	984	364	2,70	477	48
028	817	272	3,00	391	48
037	2.172	776	2,80	1.055	49
038	1.786	687	2,60	862	48
040	1.463	488	3,00	709	48
045	1.726	639	2,70	855	50
048	1.459	584	2,50	715	49
049	1.673	558	3,00	834	50
050	1.420	507	2,80	703	50
051	1.936	625	3,10	951	49
052	1.964	701	2,80	994	51
053	1.558	577	2,70	761	49
OESTE	42.377	14.931	2,84	20.769	49
006	1.917	639	3,00	947	49
017	2.373	719	3,30	1.187	50
018	917	306	3,00	460	50
019	1.499	535	2,80	741	49
022	1.836	633	2,90	882	48
023	2.155	653	3,30	1.086	50
029	1.944	670	2,90	971	50
030	2.559	711	3,60	1.291	50
032	2.434	811	3,00	1.169	48
033	1.769	571	3,10	891	50
034	2.148	693	3,10	1.042	49
035	1.992	687	2,90	977	49
036	3.475	1.086	3,20	1.738	50
042	1.261	407	3,10	646	51
043	1.389	434	3,20	679	49
044	1.990	711	2,80	998	50
046	2.112	728	2,90	1.002	47
047	2.059	763	2,70	986	48
054	1.675	620	2,70	835	50
055	2.497	757	3,30	1.276	51
CENTRO	40.001	13.134	3,05	19.804	50
016	2.338	835	2,80	1.137	49
020	1.688	545	3,10	843	50
024	1.533	495	3,10	770	50
025	2.058	624	3,30	1.047	51
031	1.494	482	3,10	752	50
039	3.466	1.155	3,00	1.701	49
041	2.548	849	3,00	1.236	49
ESTE	15.125	4.984	2,91	7.486	49
001	4.134	1.476	2,80	2.132	52
TM RIVAS VACIAMADRID	101.637	34.527	2,90	50.191	49

POB MUJ	%	MENOR 19	%	20-34	%	35-44	%	45-54	%	55-64	%	MAYOR 65	%
688	52	286	21,8	185	14,1	220	16,8	206	15,7	149	11,4	266	20,3
593	52	134	11,7	206	18,0	154	13,4	114	9,9	200	17,4	339	29,6
1.074	51	329	15,6	543	25,7	245	11,6	248	11,8	514	24,4	231	10,9
731	50	257	17,6	231	15,8	137	9,4	226	15,5	236	16,2	374	25,6
809	52	194	12,6	310	20,1	178	11,5	162	10,5	273	17,7	426	27,6
572	51	202	18,0	190	16,9	157	14,0	167	14,8	208	18,5	201	17,9
877	53	197	12,0	419	25,4	137	8,3	228	13,8	452	27,4	214	13,0
639	52	225	18,4	173	14,1	200	16,3	169	13,8	189	15,4	269	22,0
625	53	201	17,2	276	23,5	149	12,7	141	12,0	221	18,9	184	15,7
703	50	242	17,4	177	12,7	154	11,1	158	11,3	196	14,1	466	33,5
835	51	269	16,3	367	22,2	115	7,0	245	14,8	418	25,3	239	14,5
794	49	251	15,4	375	23,0	131	8,0	208	12,8	429	26,3	237	14,5
847	51	195	11,7	443	26,5	144	8,6	174	10,4	496	29,6	221	13,2
1.331	50	541	20,3	572	21,5	238	8,9	581	21,8	506	19,0	224	8,4
839	50	254	15,3	327	19,6	229	13,8	205	12,3	328	19,7	322	19,3
507	52	128	13,0	175	17,8	146	14,8	112	11,4	200	20,3	223	22,7
426	52	126	15,4	144	17,6	73	8,9	86	10,5	154	18,8	234	28,6
1.117	51	694	32,0	233	10,7	747	34,4	327	15,1	109	5,0	62	2,9
924	52	550	30,8	203	11,4	539	30,2	280	15,7	115	6,4	99	5,5
754	52	515	35,2	146	10,0	418	28,6	257	17,6	74	5,1	53	3,6
871	50	567	32,9	216	12,5	621	36,0	212	12,3	65	3,8	45	2,6
744	51	487	33,4	149	10,2	536	36,7	201	13,8	35	2,4	51	3,5
839	50	521	31,1	259	15,5	547	32,7	243	14,5	54	3,2	49	2,9
717	50	452	31,8	150	10,6	309	21,8	277	19,5	122	8,6	110	7,7
985	51	658	34,0	270	13,9	579	29,9	256	13,2	92	4,8	81	4,2
970	49	679	34,6	186	9,5	513	26,1	373	19,0	125	6,4	88	4,5
797	51	461	29,6	303	19,4	487	31,3	172	11,0	85	5,5	50	3,2
21.608	51	9.615	22,7	7.228	17,1	8.103	19,1	6.028	14,2	6.045	14,3	5.358	12,6
970	51	352	18,4	258	13,5	222	11,6	245	12,8	271	14,1	569	29,7
1.186	50	461	19,4	497	20,9	164	6,9	439	18,5	545	23,0	267	11,3
457	50	169	18,4	148	16,1	105	11,5	117	12,8	208	22,7	170	18,5
758	51	349	23,3	227	15,1	192	12,8	336	22,4	227	15,1	168	11,2
954	52	467	25,4	379	20,6	307	16,7	332	18,1	214	11,7	137	7,5
1.069	50	549	25,5	325	15,1	233	10,8	475	22,0	375	17,4	198	9,2
973	50	486	25,0	306	15,7	262	13,5	451	23,2	293	15,1	146	7,5
1.268	50	790	30,9	405	15,8	219	8,6	647	25,3	371	14,5	127	5,0
1.265	52	614	25,2	399	16,4	322	13,2	528	21,7	301	12,4	270	11,1
878	50	318	18,0	388	21,9	105	5,9	255	14,4	472	26,7	231	13,1
1.106	51	640	29,8	264	12,3	292	13,6	540	25,1	247	11,5	165	7,7
1.015	51	576	28,9	283	14,2	416	20,9	371	18,6	181	9,1	165	8,3
1.737	50	1.157	33,3	330	9,5	699	20,1	828	23,8	270	7,8	191	5,5
615	49	236	18,7	203	16,1	141	11,2	148	11,7	234	18,6	299	23,7
710	51	318	22,9	257	18,5	117	8,4	277	19,9	277	19,9	143	10,3
992	50	467	23,5	383	19,2	406	20,4	418	21,0	193	9,7	123	6,2
1.110	53	649	30,7	246	11,6	424	20,1	456	21,6	203	9,6	134	6,3
1.073	52	559	27,1	414	20,1	474	23,0	323	15,7	159	7,7	130	6,3
840	50	518	30,9	220	13,1	447	26,7	293	17,5	106	6,3	91	5,4
1.221	49	775	31,0	341	13,7	430	17,2	544	21,8	264	10,6	143	5,7
20.197	50	10.450	26,1	6.273	15,7	5.977	14,9	8.023	20,1	5.411	13,5	3.867	9,7
1.201	51	586	25,1	418	17,9	340	14,5	473	20,2	324	13,9	197	8,4
845	50	383	22,7	339	20,1	191	11,3	316	18,7	294	17,4	165	9,8
763	50	267	17,4	320	20,9	130	8,5	226	14,7	336	21,9	254	16,6
1.011	49	562	27,3	342	16,6	266	12,9	457	22,2	279	13,6	152	7,4
742	50	428	28,6	202	13,5	165	11,0	392	26,2	193	12,9	114	7,6
1.765	51	1.019	29,4	530	15,3	640	18,5	682	19,7	337	9,7	258	7,4
1.312	51	769	30,2	369	14,5	563	22,1	525	20,6	193	7,6	129	5,1
7.639	51	4.014	27	2.520	17	2.295	15	3.071	20	1.956	13	1.269	8
2.002	48	1.177	28,5	898	21,7	549	13,3	528	12,8	490	11,9	492	11,9
51.446	51	25.256	25	16.919	17	16.924	17	17.650	17	13.902	14	10.986	11

Distribución de la población 2022, según hogares, tamaño del hogar, sexo y grandes grupos de edad en secciones censales y barrios del TM Rivas Vaciamadrid. Fuente: Instituto Nacional de Estadística, INE.



Distribución de población 2024

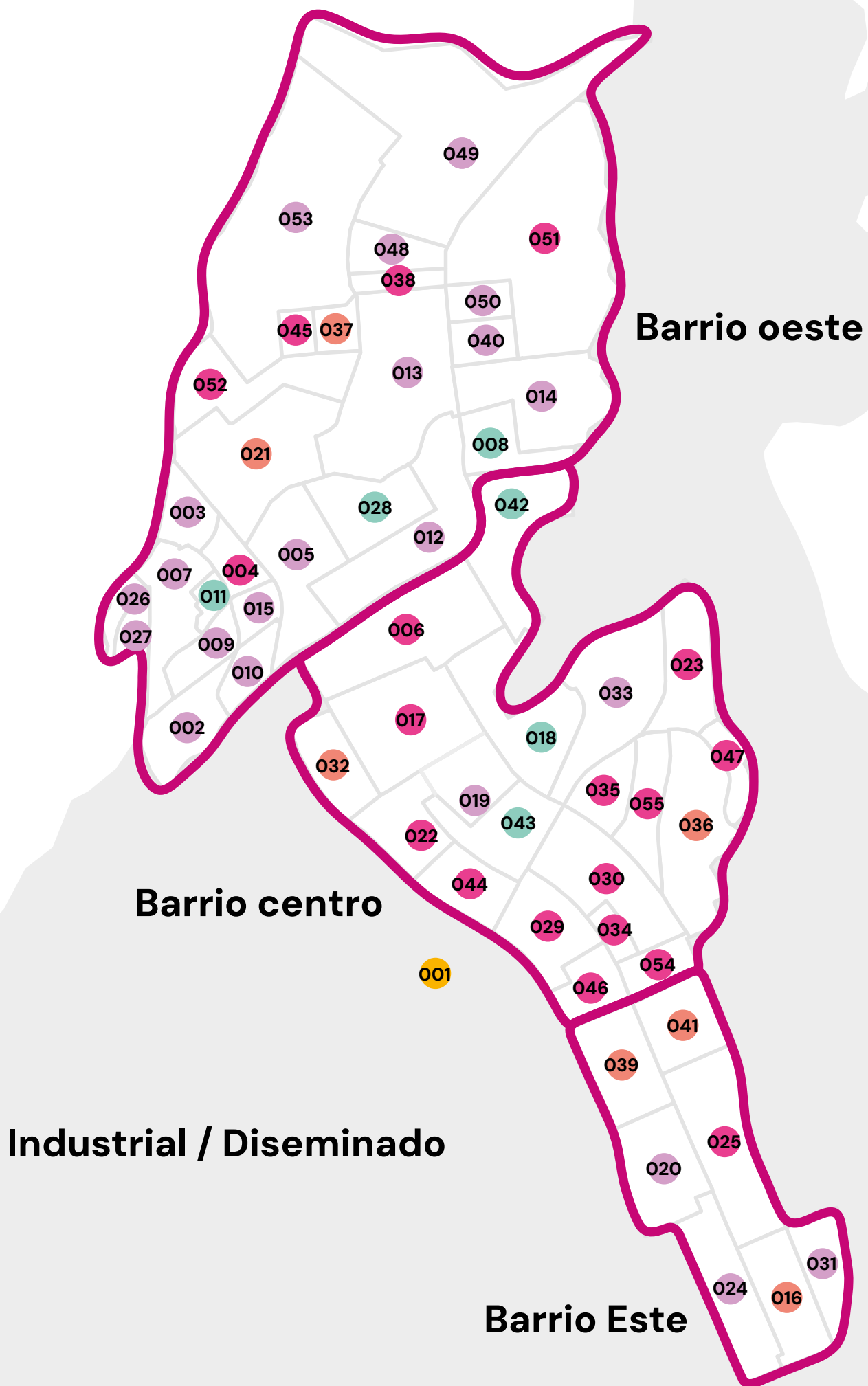
Barrios

Secciones censales

Nº de personas por sección censal



ID	BARRIOS	SECCIÓN
	002	1.312
	003	1.147
	004	2.110
	005	1.461
	007	1.543
	008	1.125
	009	1.647
	010	1.225
	011	1.172
	012	1.393
	013	1.653
	014	1.631
	015	1.673
	021	2.662
	026	1.665
	027	984
	028	817
	037	2.172
	038	1.786
	040	1.463
	045	1.726
	048	1.459
	049	1.673
	050	1.420
	051	1.936
	052	1.964
	053	1.558
1	OESTE	42.377
	006	1.917
	017	2.373
	018	917
	019	1.499
	022	1.836
	023	2.155
	029	1.944
	030	2.559
	032	2.434
	033	1.769
	034	2.148
	035	1.992
	036	3.475
	042	1.261
	043	1.389
	044	1.990
	046	2.112
	047	2.059
	054	1.675
	055	2.497
2	CENTRO	40.001
	016	2.338
	020	1.688
	024	1.533
	025	2.058
	031	1.494
	039	3.466
	041	2.548
3	ESTE	15.125
4	INDUSTRIAL / DISEMINADO	4.134
TM RIVAS VACIAMADRID		101.637



Distribución de hogares 2024

Barrios

Secciones censales

Nº de hogares por sección censal



ID	BARRIOS	SECCIÓN	HOGARES
		002	505
		003	459
		004	681
		005	522
		007	593
		008	433
		009	588
		010	490
		011	366
		012	480
		013	517
		014	510
		015	577
		021	859
		026	574
		027	364
		028	272
		037	776
		038	687
		040	488
		045	639
		048	584
		049	558
		050	507
		051	625
		052	701
		053	577
1	OESTE		14.931
		006	639
		017	719
		018	306
		019	535
		022	633
		023	653
		029	670
		030	711
		032	811
		033	571
		034	693
		035	687
		036	1.086
		042	407
		043	434
		044	711
		046	728
		047	763
		054	620
		055	757
2	CENTRO		13.134
		016	835
		020	545
		024	495
		025	624
		031	482
		039	1.155
		041	849
3	ESTE		4.984
4	INDUSTRIAL / DISEMINADO	001	1.476
	TM RIVAS VACIAMADRID		35.047

5.2.1.

Indicadores demográficos

El área de **Indicadores demográficos** está formada por los siguientes indicadores calculados a través de las Estadísticas de Padrón Continuo del INE para el año 2024:

- **Índice de envejecimiento (IND ENV):**

Representa el número de personas de 65 y más años por cada cien personas menores de 16 años.

- **Índice de ancianidad (IND ANC):** Representa el número de personas de 85 y más años por cada cien personas de 65 y más años.

- **Índice de dependencia (IND DEP):** Representa el número de personas menores de 16 años o mayores de 64 por cada 100 personas en edad de actividad laboral (de 16 a 64 años).

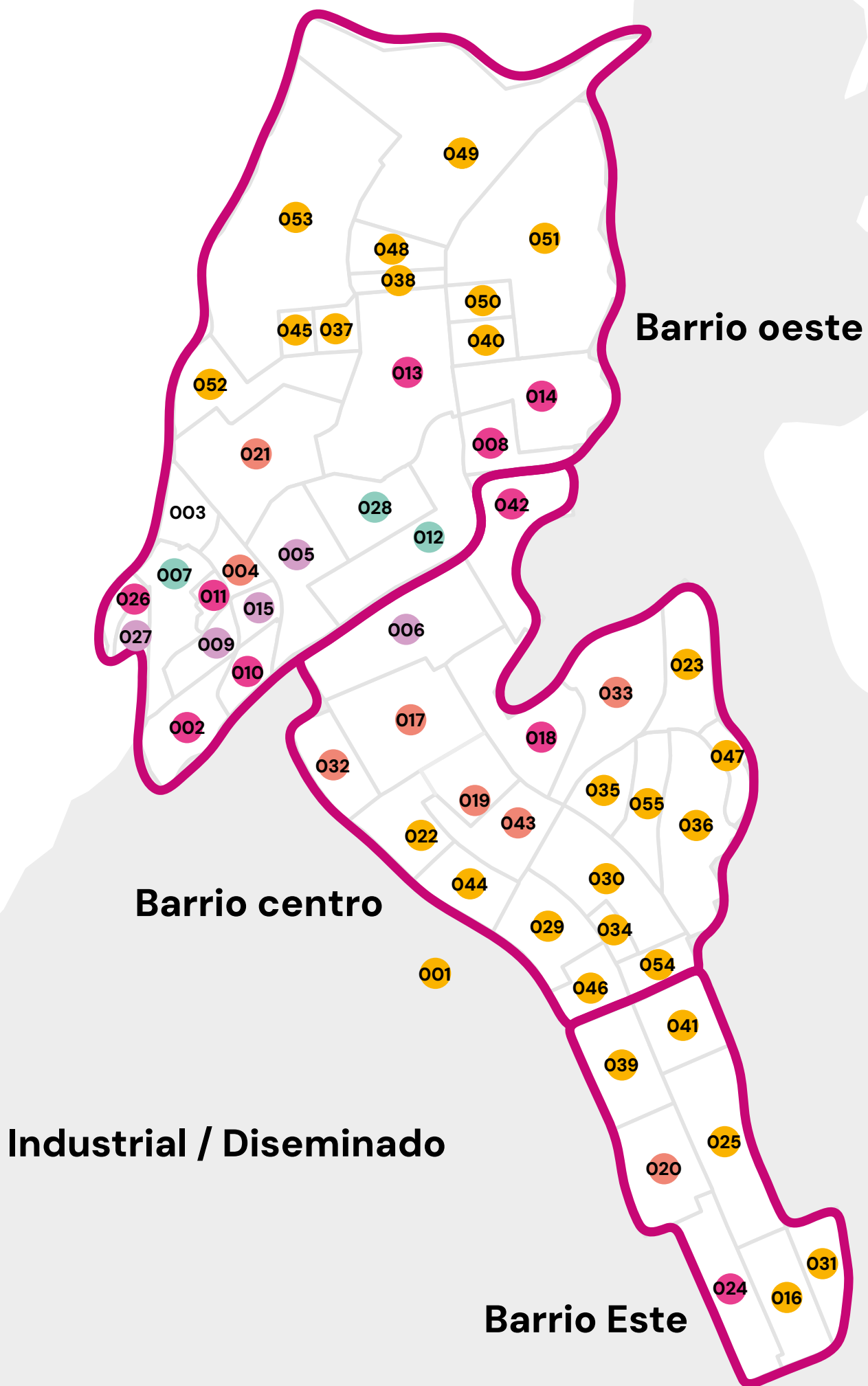
- **Densidad nocturna de población (DENS POB):**

Representa el número de personas residentes por cada kilómetro cuadrado de la superficie habitada de la sección censal. Se considera a la población que reside en Rivas Vaciamadrid de forma habitual y permanente (pernocta), no sobre la población flotante, que acude de día por razones laborales u otro tipo de centralidad y son propias de ciudades medias y grandes.



SECCIÓN/BARRIOS	HOG	IND ENV	IND DEP	IND ANC	DENS POB
002	1.312	505	130	56	5
003	1.147	459	381	60	7
004	2.110	681	106	27	15
005	1.461	522	225	59	9
007	1.543	593	296	59	9
008	1.125	433	146	43	4
009	1.647	588	181	25	19
010	1.225	490	161	55	2
011	1.172	366	142	37	8
012	1.393	480	249	88	6
013	1.653	517	158	31	18
014	1.631	510	151	32	5
015	1.673	577	183	26	22
021	2.662	859	79	24	11
026	1.665	574	172	44	12
027	984	364	219	49	8
028	817	272	279	64	4
037	2.172	776	10	47	5
038	1.786	687	20	49	5
040	1.463	488	12	52	9
045	1.726	639	9	49	7
048	1.459	584	11	51	8
049	1.673	558	11	44	2
050	1.420	507	30	51	5
051	1.936	625	13	55	5
052	1.964	701	15	53	1
053	1.558	577	12	42	4
OESTE	42.377	14.931	75	45	8
006	1.917	639	225	75	6
017	2.373	719	109	28	7
018	917	306	142	46	4
019	1.499	535	68	38	14
022	1.836	633	44	32	6
023	2.155	653	58	33	7
029	1.944	670	48	30	10
030	2.559	711	26	32	14
032	2.434	811	63	40	14
033	1.769	571	120	32	7
034	2.148	693	35	43	10
035	1.992	687	36	45	7
036	3.475	1.086	21	47	9
042	1.261	407	172	60	6
043	1.389	434	79	30	11
044	1.990	711	36	31	11
046	2.112	728	26	45	13
047	2.059	763	29	39	5
054	1.675	620	20	48	11
055	2.497	757	25	40	8
CENTRO	40.001	13.134	46	38	9
016	835	52	33	17	11.133
020	545	69	32	11	6.492
024	495	149	38	7	5.678
025	624	42	33	11	5.717
031	482	45	33	17	9.960
039	1.155	33	43	20	14.442
041	849	21	41	12	13.411
ESTE	4.984	45	37	14	9.003
001	1.476	55	51	21	76
TM RIVAS VACIAMADRID	34.527	52	43	9	1.550

Indicadores demográficos de los barrios y secciones censales del TM de Rivas Vaciamadrid. Fuente: elaboración de espacio común COOP sobre datos del Instituto Nacional de Estadística, INE 2024.



Índice de envejecimiento 2024 (%)

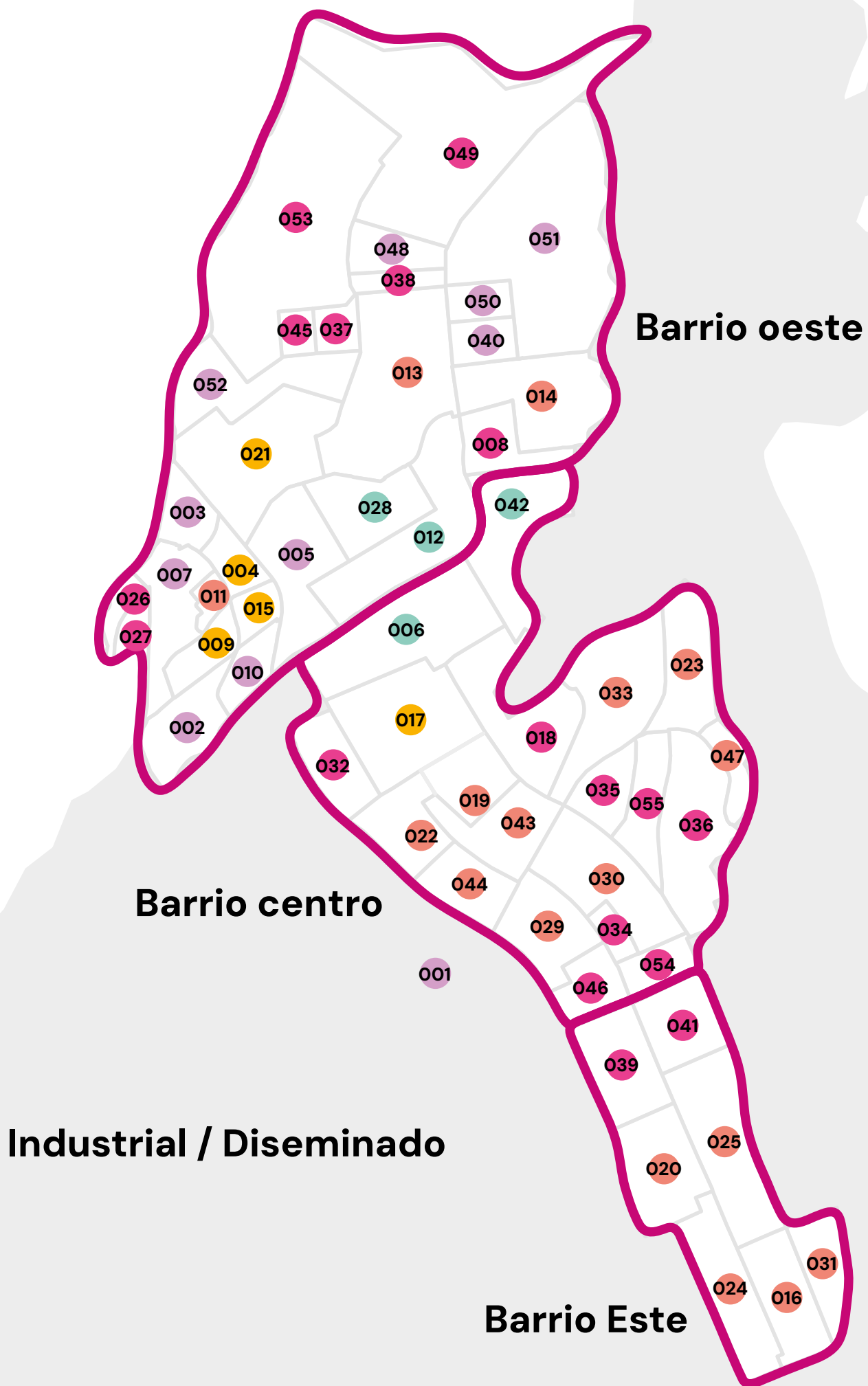
Barrios

Secciones censales

Índice de envejecimiento por sección censal (%)

- > 240
- 180 - 240
- 120 - 180
- 60 - 120
- < 60

ID	BARRIOS	SECCIÓN	ÍNDICE (%)
		002	130
		003	381
		004	106
		005	225
		007	296
		008	146
		009	181
		010	161
		011	142
		012	249
		013	158
		014	151
		015	183
		021	79
		026	172
		027	219
		028	279
		037	10
		038	20
		040	12
		045	9
		048	11
		049	11
		050	30
		051	13
		052	15
		053	12
1	OESTE		75
		006	225
		017	109
		018	142
		019	68
		022	44
		023	58
		029	48
		030	26
		032	63
		033	120
		034	35
		035	36
		036	21
		042	172
		043	79
		044	36
		046	26
		047	29
		054	20
		055	25
2	CENTRO		46
		016	52
		020	69
		024	149
		025	42
		031	45
		039	33
		041	21
3	ESTE		45
4	INDUSTRIAL / DISEMINADO	001	55
	TM RIVAS VACIAMADRID		52



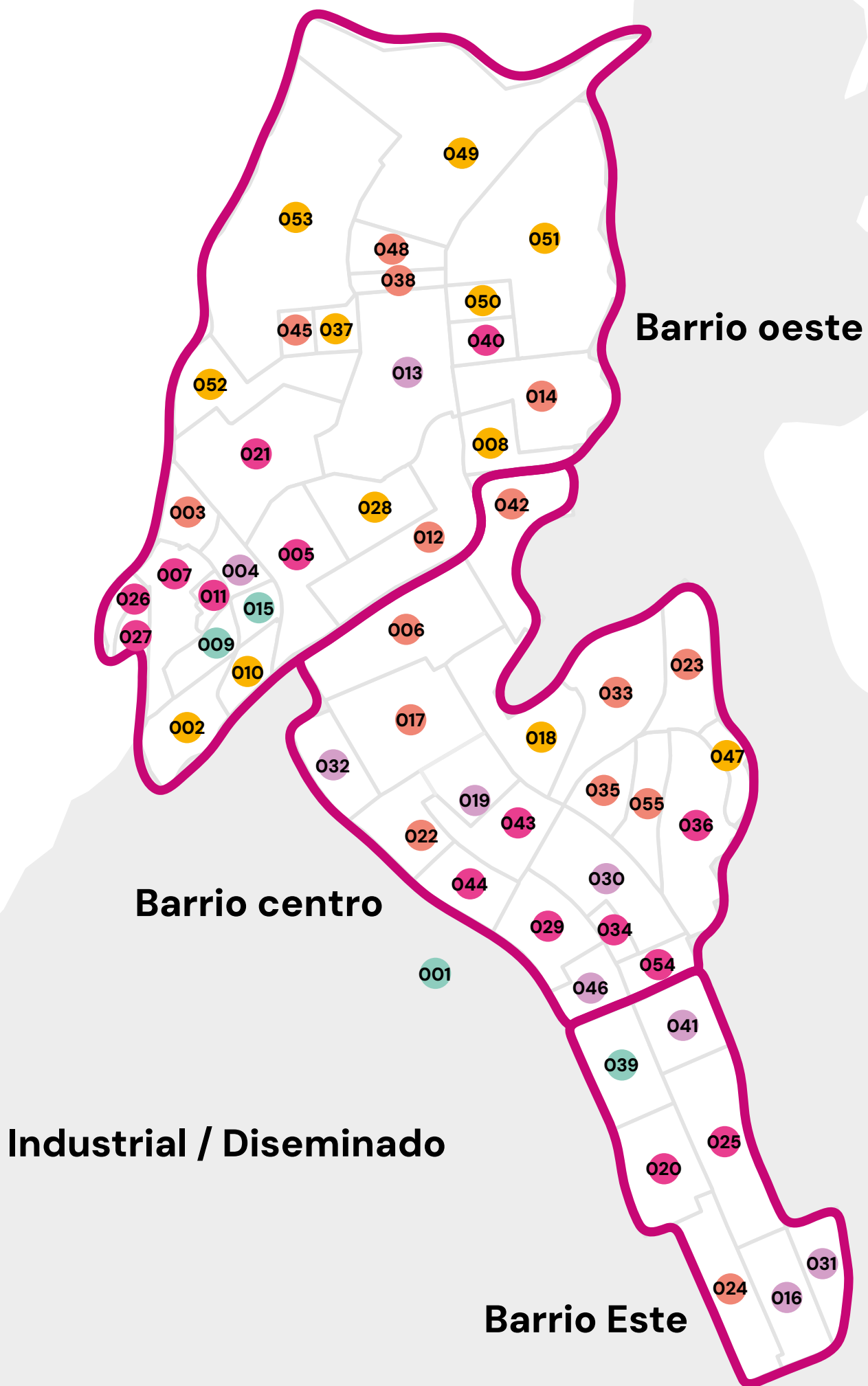
Índice de dependencia 2024

- Barrios
- Secciones censales

Índice de dependencia por sección censal

- > 60
- 50 - 60
- 40 - 50
- 30 - 40
- < 30

ID	BARRIOS	SECCIÓN	ÍNDICE (%)
		002	56
		003	60
		004	27
		005	59
		007	59
		008	43
		009	25
		010	55
		011	37
		012	88
		013	31
		014	32
		015	26
		021	24
		026	44
		027	49
		028	64
		037	47
		038	49
		040	52
		045	49
		048	51
		049	44
		050	51
		051	55
		052	53
		053	42
1	OESTE		45
		006	75
		017	28
		018	46
		019	38
		022	32
		023	33
		029	30
		030	32
		032	40
		033	32
		034	43
		035	45
		036	47
		042	60
		043	30
		044	31
		046	45
		047	39
		054	48
		055	40
2	CENTRO		38
		016	33
		020	32
		024	38
		025	33
		031	33
		039	43
		041	41
3	ESTE		37
4	INDUSTRIAL / DISEMINADO	001	51
	TM RIVAS VACIAMADRID		43



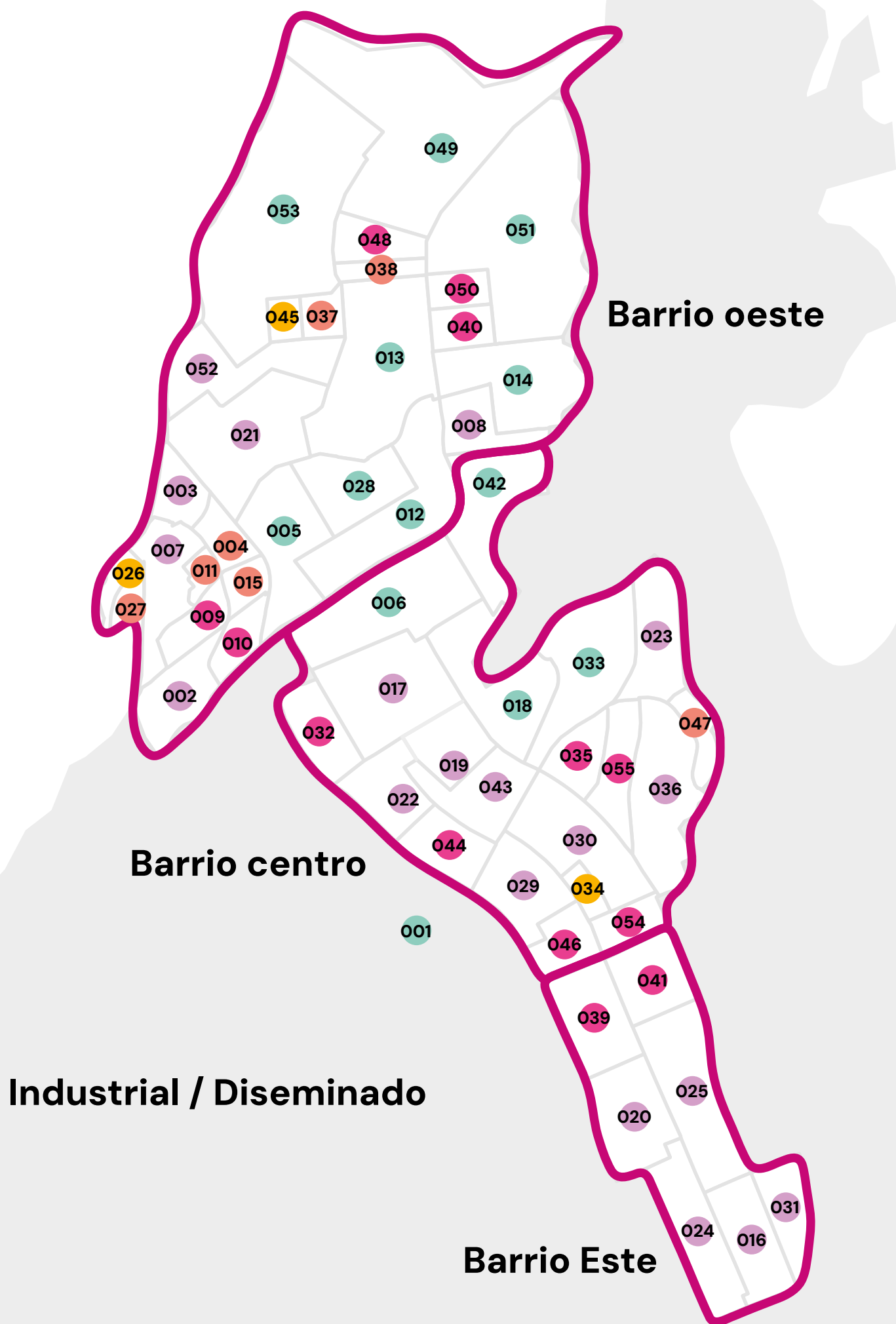
Índice de ancianidad

- Barrios
- Secciones censales

Índice de ancianidad por sección censal

- 18 - 24
- 12 - 18
- 8 - 12
- 5 - 8
- 1 - 5

ID	BARRIOS	SECCIÓN	ÍNDICE (%)
		002	5
		003	7
		004	15
		005	9
		007	9
		008	4
		009	19
		010	2
		011	8
		012	6
		013	18
		014	5
		015	22
		021	11
		026	12
		027	8
		028	4
		037	5
		038	5
		040	9
		045	7
		048	8
		049	2
		050	5
		051	5
		052	1
		053	4
1	OESTE		8
		006	6
		017	7
		018	4
		019	14
		022	6
		023	7
		029	10
		030	14
		032	14
		033	7
		034	10
		035	7
		036	9
		042	6
		043	11
		044	11
		046	13
		047	5
		054	11
		055	8
2	CENTRO		9
		016	17
		020	11
		024	7
		025	11
		031	17
		039	20
		041	12
3	ESTE		14
4	INDUSTRIAL / DISEMINADO	001	21
	TM RIVAS VACIAMADRID		9



Densidad nocturna de población 2024

Barrios

Secciones censales

Densidad de población por sección censal (hab/km²)



ID	BARRIOS	SECCIÓN	DENSIDAD
		002	6.905
		003	10.427
		004	23.444
		005	4.713
		007	7.014
		008	8.036
		009	16.470
		010	13.611
		011	29.300
		012	3.483
		013	2.850
		014	4.660
		015	23.900
		021	5.787
		026	33.300
		027	24.600
		028	3.714
		037	31.029
		038	29.767
		040	16.256
		045	34.520
		048	13.264
		049	1.640
		050	17.750
		051	2.225
		052	7.014
		053	1.513
1	OESTE		5.836
		006	4.079
		017	6.085
		018	2.697
		019	9.993
		022	10.200
		023	9.370
		029	8.836
		030	7.997
		032	15.213
		033	4.781
		034	42.960
		035	16.600
		036	9.392
		042	3.941
		043	6.314
		044	12.438
		046	16.246
		047	25.738
		054	16.750
		055	15.606
2	CENTRO		9.357
		016	11.133
		020	6.492
		024	5.678
		025	5.717
		031	9.960
		039	14.442
		041	13.411
3	ESTE		9.003
4	INDUSTRIAL / DISEMINADO	001	76
	TM RIVAS VACIAMADRID		1.550

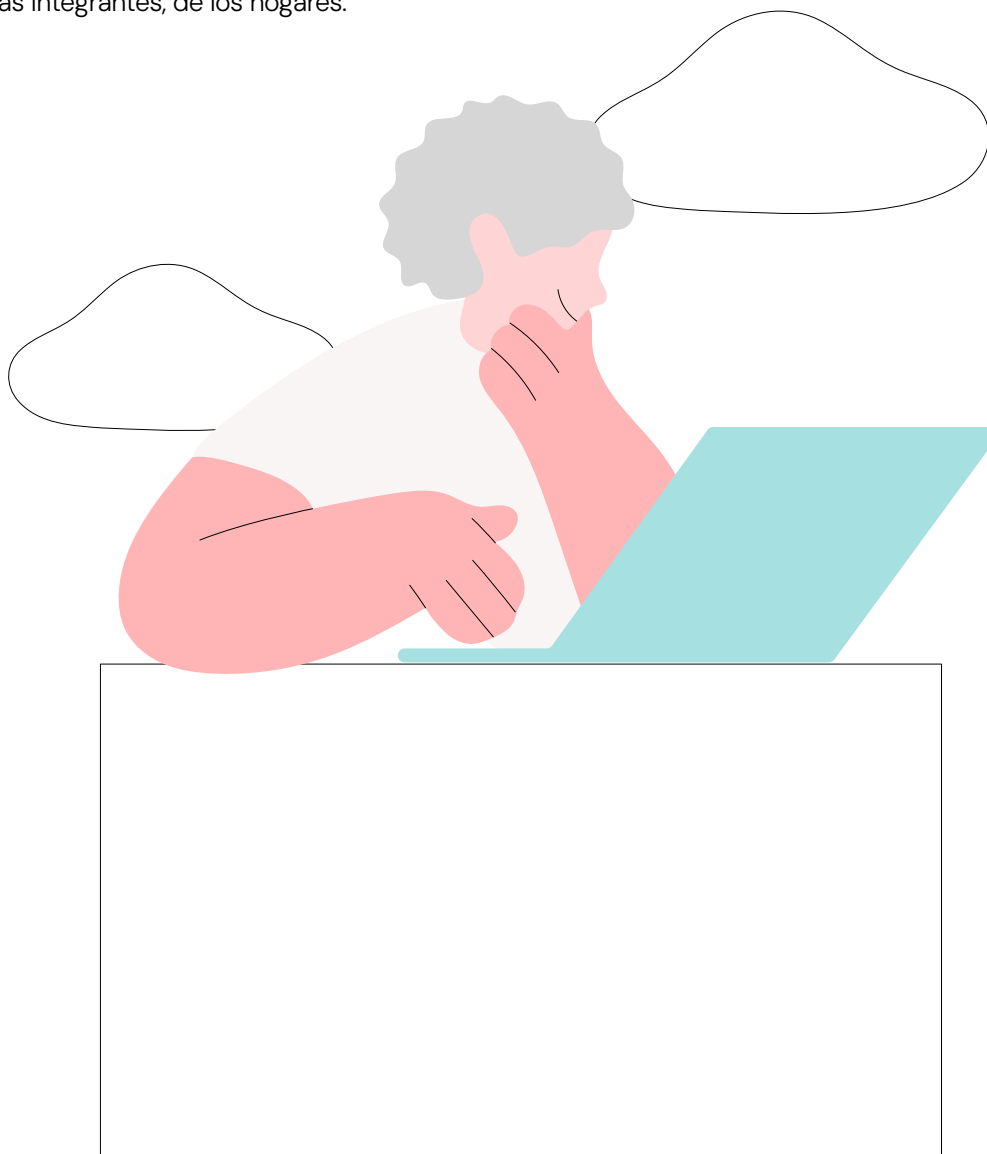
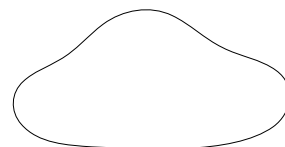
5.2.2. Indicadores de hogares

Por último, el área de **Indicadores de hogares** está formada por los siguientes indicadores provenientes de fuente como el Atlas de Distribución de la Renta del INE para el año 2022:

- **Tamaño medio del hogar (TMH):** Es la media aritmética de los tamaños, o número de personas integrantes, de los hogares.

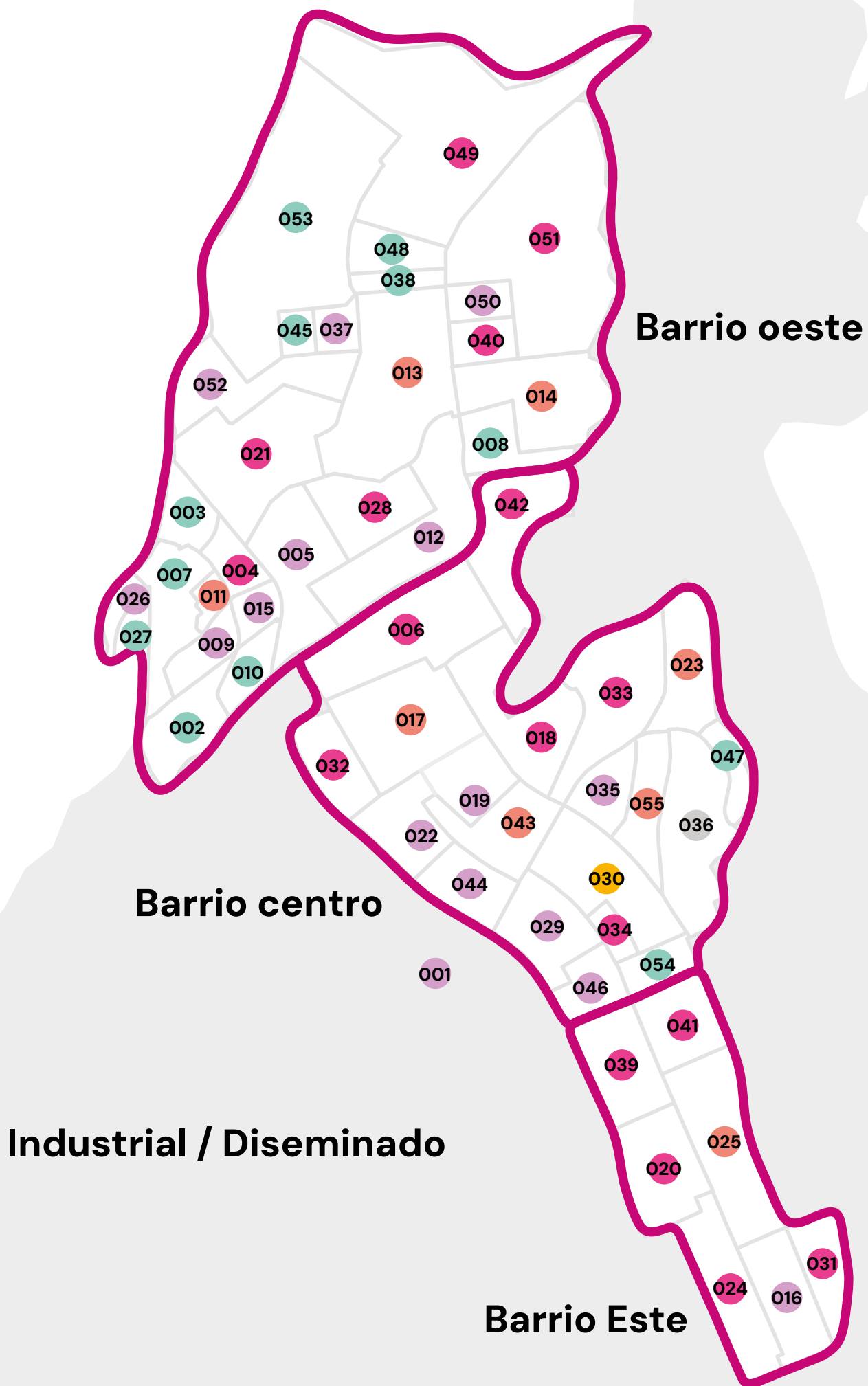
- **Porcentaje de hogares unipersonales (% HOG UNIP):** Representa el número de hogares unipersonales por cada cien hogares.

- **Edad media de la población (EDAD MEDIA):** Es la media aritmética de los tamaños, o número de personas integrantes, de los hogares.



SECCIÓN/BARRIOS	POBLACIÓN	HOGARES	TAM HOG	% HOG UNIP	EDAD MEDIA
002	1.312	505	2,60	25	42
003	1.147	459	2,50	27	48
004	2.110	681	3,10	16	41
005	1.461	522	2,80	15	46
007	1.543	593	2,60	23	47
008	1.125	433	2,60	26	43
009	1.647	588	2,80	19	44
010	1.225	490	2,50	27	43
011	1.172	366	3,20	13	42
012	1.393	480	2,90	13	47
013	1.653	517	3,20	7	42
014	1.631	510	3,20	7	42
015	1.673	577	2,90	16	44
021	2.662	859	3,10	15	39
026	1.665	574	2,90	21	43
027	984	364	2,70	20	46
028	817	272	3,00	10	47
037	2.172	776	2,80	21	31
038	1.786	687	2,60	25	32
040	1.463	488	3,00	21	31
045	1.726	639	2,70	23	30
048	1.459	584	2,50	27	31
049	1.673	558	3,00	11	35
050	1.420	507	2,80	17	31
051	1.936	625	3,10	15	31
052	1.964	701	2,80	18	30
053	1.558	577	2,70	21	34
OESTE	42.377	14.931	2,86	18	39
006	1.917	639	3,00	11	46
017	2.373	719	3,30	7	41
018	917	306	3,00	9	43
019	1.499	535	2,80	18	39
022	1.836	633	2,90	19	36
023	2.155	653	3,30	10	38
029	1.944	670	2,90	17	38
030	2.559	711	3,60	7	35
032	2.434	811	3,00	17	38
033	1.769	571	3,10	12	41
034	2.148	693	3,10	15	36
035	1.992	687	2,90	14	35
036	3.475	1.086	3,20	13	33
042	1.261	407	3,10	10	44
043	1.389	434	3,20	11	39
044	1.990	711	2,80	23	36
046	2.112	728	2,90	14	34
047	2.059	763	2,70	24	30
054	1.675	620	2,70	22	33
055	2.497	757	3,30	10	35
CENTRO	40.001	13.134	2,88	18	37
016	2.338	835	2,80	19	37
020	1.688	545	3,10	14	39
024	1.533	495	3,10	9	43
025	2.058	624	3,30	12	36
031	1.494	482	3,10	13	37
039	3.466	1.155	3,00	17	34
041	2.548	849	3,00	18	34
ESTE	15.125	4.984	2,85	19	34
001	4.134	1.476	2,80	26	40
TM RIVAS VACIAMADRID	101.637	34.527	2,90	17	38

Indicadores de hogares. Fuente: elaboración propia sobre datos de Atlas de Distribución de Renta de los Hogares, 2022. INE.

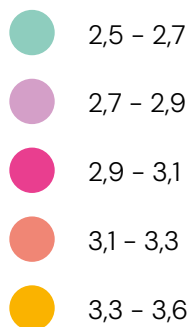


Tamaño medio de hogar 2022

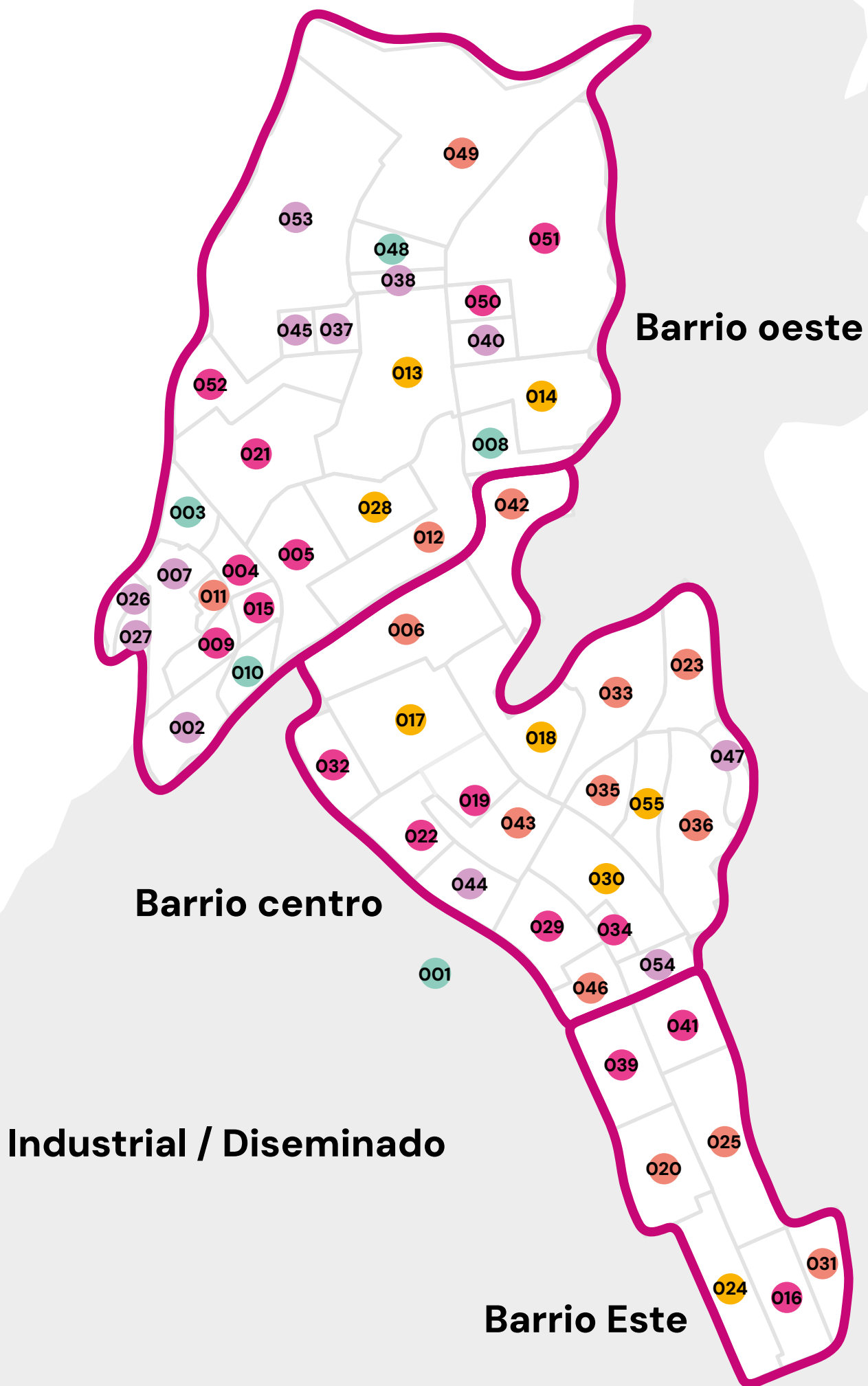
Barrios

Secciones censales

Tamaño medio de hogar por sección censal



ID	BARRIOS	SECCIÓN	TMH
		002	2,6
		003	2,5
		004	3,1
		005	2,8
		007	2,6
		008	2,6
		009	2,8
		010	2,5
		011	3,2
		012	2,9
		013	3,2
		014	3,2
		015	2,9
		021	3,1
		026	2,9
		027	2,7
		028	3,0
		037	2,8
		038	2,6
		040	3,0
		045	2,7
		048	2,5
		049	3,0
		050	2,8
		051	3,1
		052	2,8
		053	2,7
1	OESTE		2,9
		006	3,0
		017	3,3
		018	3,0
		019	2,8
		022	2,9
		023	3,3
		029	2,9
		030	3,6
		032	3,0
		033	3,1
		034	3,1
		035	2,9
		036	3,2
		042	3,1
		043	3,2
		044	2,8
		046	2,9
		047	2,7
		054	2,7
		055	3,3
2	CENTRO		2,9
		016	2,8
		020	3,1
		024	3,1
		025	3,3
		031	3,1
		039	3,0
		041	3,0
3	ESTE		2,9
4	INDUSTRIAL / DISEMINADO	001	2,8
	TM RIVAS VACIAMADRID		2,9



Porcentaje de hogares unipersonales 2022

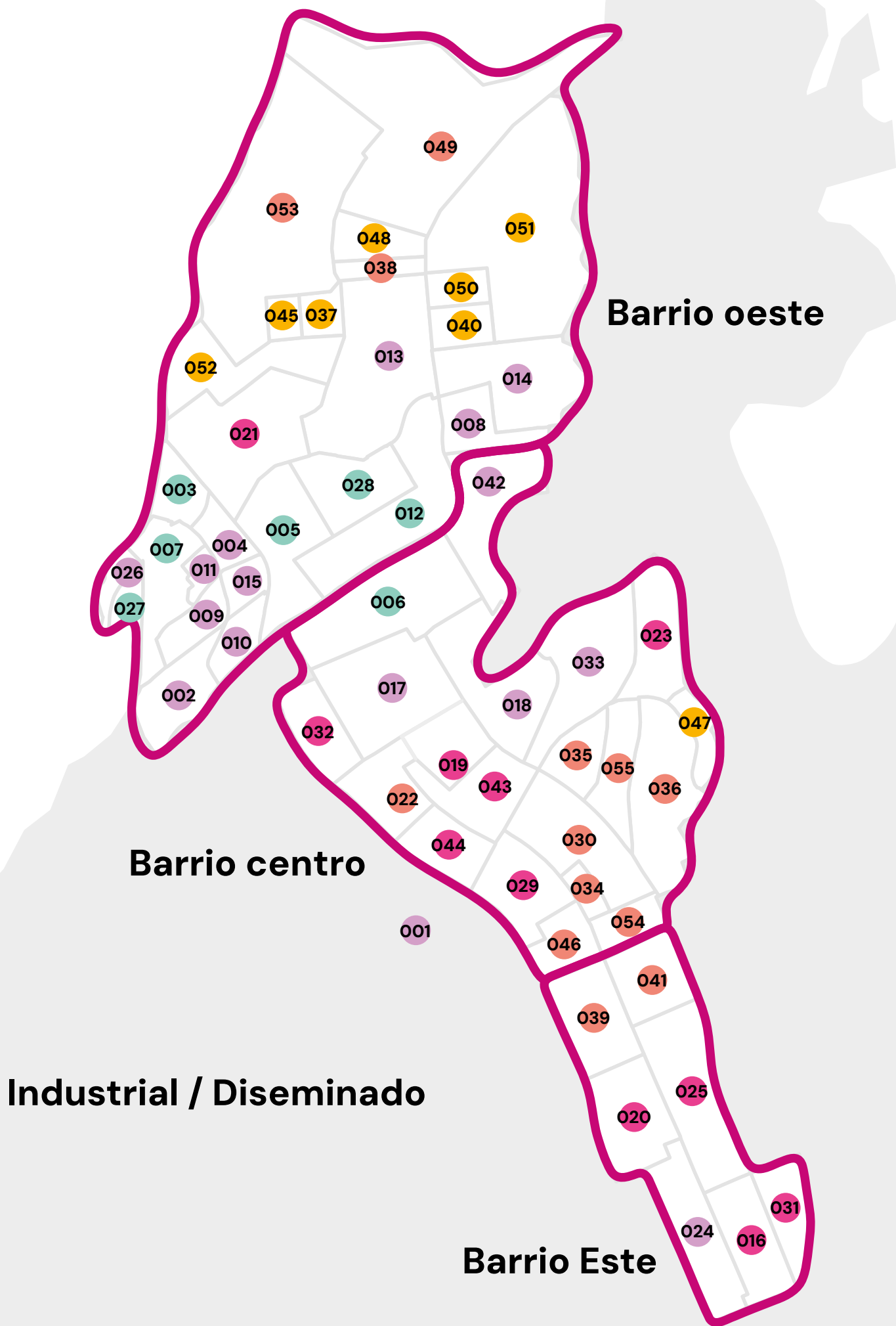
Barrios

Secciones censales

Hogares unipersonales por sección censal



ID	BARRIOS	SECCIÓN	HOGARES
		002	25
		003	27
		004	16
		005	15
		007	23
		008	26
		009	19
		010	27
		011	13
		012	13
		013	7
		014	7
		015	16
		021	15
		026	21
		027	20
		028	10
		037	21
		038	25
		040	21
		045	23
		048	27
		049	11
		050	17
		051	15
		052	18
		053	21
1	OESTE		18
		006	11
		017	7
		018	9
		019	18
		022	19
		023	10
		029	17
		030	7
		032	17
		033	12
		034	15
		035	14
		036	13
		042	10
		043	11
		044	23
		046	14
		047	24
		054	22
		055	10
2	CENTRO		18
		016	19
		020	14
		024	9
		025	12
		031	13
		039	17
		041	18
3	ESTE		19
4	INDUSTRIAL / DISEMINADO	001	26
	TM RIVAS VACIAMADRID		17



Edad media de la población 2022

Barrios

Secciones censales

Edad media de la población por sección censal



ID	BARRIOS	SECCIÓN	EDAD
		002	42
		003	48
		004	41
		005	46
		007	47
		008	43
		009	44
		010	43
		011	42
		012	47
		013	42
		014	42
		015	44
		021	39
		026	43
		027	46
		028	47
		037	31
		038	32
		040	31
		045	30
		048	31
		049	35
		050	31
		051	31
		052	30
		053	34
1	OESTE		39
		006	46
		017	41
		018	43
		019	39
		022	36
		023	38
		029	38
		030	35
		032	38
		033	41
		034	36
		035	35
		036	33
		042	44
		043	39
		044	36
		046	34
		047	30
		054	33
		055	35
2	CENTRO		37
		016	37
		020	39
		024	43
		025	36
		031	37
		039	34
		041	34
3	ESTE		34
4	INDUSTRIAL / DISEMINADO	001	40
	TM RIVAS VACIAMADRID		38

5.2.3. Indicadores socioeconómicos

El área de **indicadores económicos** está formada por los siguientes indicadores calculados a través de las Estadísticas de Padrón Continuo del INE para el año 2006–2024:

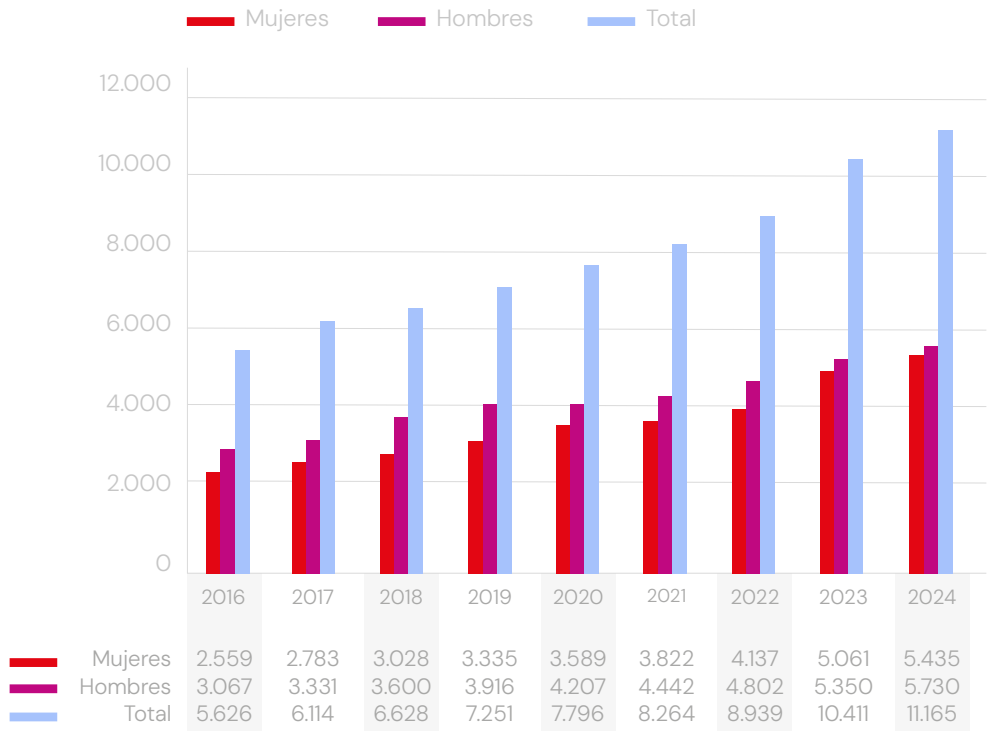
· **Porcentaje de mujeres paradas registradas (% MUJERES PARADAS):** Representa el número de mujeres paradas registradas entre el total de personas paradas registradas.

· **Porcentaje de hombres parados registrados (% HOMBRES PARADOS):** Representa el número de hombres parados registrados entre el total de personas paradas registradas.

· **Evolución del porcentaje del paro registrado (EVO % PARO REG):** Representa el número de personas desempleadas que se han inscrito en los servicios públicos de empleo, expresado en porcentaje.

· **Paro registrado (PARO REG):** Representa el número de personas desempleadas que se han inscrito en los servicios públicos de empleo.

· **Número de pensionistas con prestaciones contributivas por sexo (2016–2024):** Representa el número de personas que perciben alguna pensión contributiva por sexo con datos provenientes del Registro de Prestaciones Sociales Públicas (INSS).



Pensionistas con prestaciones contributivas. Fuente: elaboración propia a partir de los datos del registro de prestaciones sociales públicas (INSS).

	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
% Mujeres paradas	65,87	65,76	60,75	54,15	56,22	56,58	54,61	55,19	54,83	57,69
% Hombres parados	34,13	34,24	39,25	45,85	43,78	43,42	45,39	44,81	45,17	42,31
EVO % Paro Reg	1.758	1.729	2.046	3.516	4.379	4.657	5.107	5.793	5.854	5.393
Paro Reg										
	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	
	59,04	61,07	60,65	61,3	61,12	59,83	62,92	62,45	62,68	
	40,96	38,93	39,35	38,7	38,88	40,17	37,08	37,55	37,32	
	-0,54	0,58	-0,45	-0,47	0	0,93	-1,18	-0,19		
	5.025	4.600	4.330	4.026	4.159	5.113	4.177	4.139	3.993	

5.2.4. Cualificación económica de los hogares

El Atlas de distribución de rentas de los hogares (ADRH), editado por el Instituto Nacional de Estadística con desagregaciones a nivel de sección censal, municipal y provincial, ofrece datos territorializados de la renta media por persona y hogar con diversas cualificaciones.

El INE ya viene desarrollando desde 2016 una colaboración con la Agencia Tributaria (AEAT), para el proyecto Indicadores Urbanos del INE, que ha consistido en la publicación de datos de renta media para una lista de ciudades mayores de 50.000 habitantes y a nivel inferior al municipal (barrios) para ciudades mayores de 250.000 habitantes.

Al contrario de la Encuesta de Condiciones de Vida, que investiga una muestra de hogares, esta operación es de tipo censal, permitiendo una desagregación territorial muy detallada. La información de renta por ciudades se construye al nivel territorial más desagregado posible, las secciones censales.

El INE no tiene acceso a datos individuales de renta, que obran en poder de las autoridades tributarias, por lo que los Indicadores Urbanos se construyen mediante un intercambio de información. El INE entrega a la AEAT un fichero de hogares e individuos que los componen, con indicación de la sección censal donde se encuentran y recibe datos agregados de renta para cada sección censal. Los ingresos, por tanto, se adscriben al

lugar donde el perceptor de rentas reside según su empadronamiento, no según su declaración (o modelo) de renta.

Éste es un proyecto que se plantea la construcción de indicadores estadísticos de nivel y distribución de renta de los hogares a nivel municipal e inframunicipal, a partir del enlace de información del INE con datos tributarios, fundamentalmente de la AEAT.

Dicho Atlas nos permitirá situar el elemento de **'Renta de los Hogares'** sobre el territorio a la vez que situamos la demanda de vivienda, desagregados a nivel de sección censal, barrio y distrito, según la disponibilidad, pudiendo incorporar el dato económico para caracterizar a la demanda de forma territorializada y extraer las conclusiones que correspondan en clave de **'esfuerzo familiar'** como indicador propio de la ciudad de Rivas

Vaciamadrid y respecto a la orientación de las estrategias o programas del PEMVS.

A continuación se adjunta tabla resumen de la renta neta familiar por Comunidades Autónomas de 2015 a 2022 y el incremento porcentual en este periodo.

CCAA	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	▲ %
Andalucía	23.367	23.977	24.748	25.877	27.091	27.119	28.483	29.994	28%
Aragón	29.491	29.999	30.695	31.807	32.961	33.159	34.052	35.569	21%
Asturias, Princ. de	27.986	28.303	28.866	29.637	30.798	30.658	31.623	33.242	19%
Balears, Illes	30.921	32.447	33.972	35.728	37.375	34.531	36.905	40.597	31%
Canarias	25.664	26.457	27.554	28.921	30.312	29.609	30.675	33.274	30%
Cantabria	28.197	28.847	29.534	30.651	31.698	31.545	32.734	34.461	22%
Castilla y León	26.568	27.158	27.733	28.754	29.773	29.968	30.942	32.212	21%
Castilla – La Mancha	24.117	24.848	25.658	26.772	27.944	28.185	29.307	30.839	28%
Cataluña	32.317	33.342	34.152	35.677	36.990	36.874	38.149	40.106	24%
Comunitat Valenciana	25.029	25.766	26.668	27.927	29.167	29.261	30.384	32.106	28%
Extremadura	21.703	22.044	22.673	23.557	24.603	24.700	25.836	26.968	24%
Galicia	26.686	27.308	27.993	29.012	30.200	30.269	31.233	33.014	24%
Madrid, Com. de	37.225	38.297	38.983	40.929	42.058	41.830	43.037	45.726	23%
Murcia, Región de	25.819	26.512	27.372	28.531	29.932	30.171	31.262	32.743	27%
Navarra, Com. Foral							38267	40760	
País Vasco						37.550	38.633	41.256	
Rioja, La	27.471	28.333	29.070	30.286	31.535	30.843	31.884	33.314	21%
Ceuta	35.577	35.381	35.274	37.090	38.628	39.330	40.660	42.318	19%
Melilla	35.196	35.748	36.128	37.829	39.730	39.868	41.846	43.422	23%

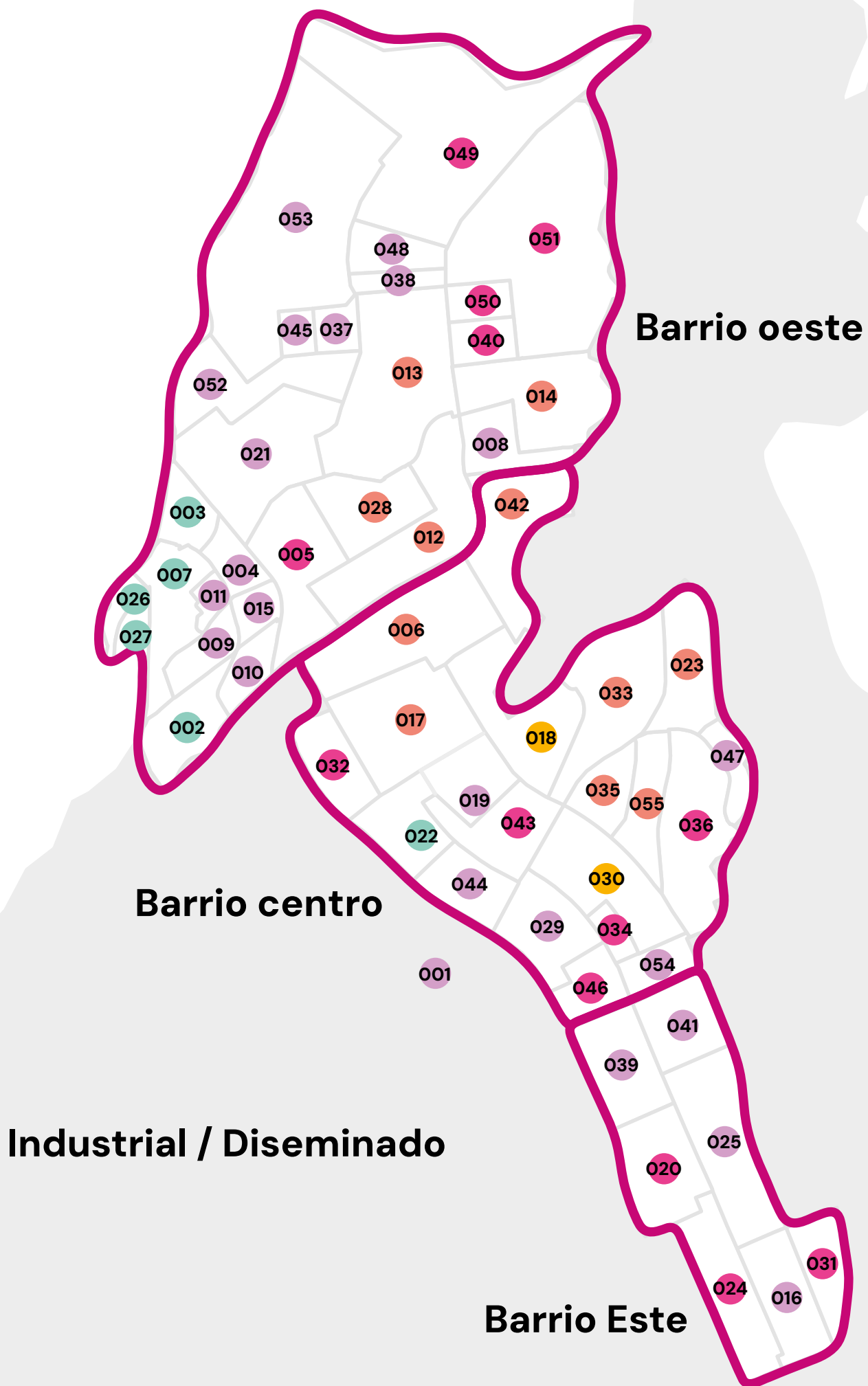
*Evolución de Renta Neta Familiar Declarada, en euros, por comunidades autónomas 2015 a 2022.
Fuente: elaboración propia sobre datos de atlas de distribución de renta de los hogares, 2022. INE.*



A continuación se adjunta tabla resumen donde se incluye la renta neta media por hogar de las secciones y barrios del TM Rivas Vaciamadrid desde 2015 hasta 2022, y el incremento porcentual de dicha renta en este periodo.

SEC/BAR	HOG	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	▲ %
O02	505	34.578	34.668	35.326	35.833	38.163	37.911	38.811	39.967	16
O03	459	30.181	31.622	31.234	32.425	33.731	32.387	33.813	34.975	16
O04	681	32.710	34.060	34.319	35.213	37.059	37.910	39.194	41.344	26
O05	522	48.785	50.789	50.608	50.882	53.854	53.830	55.001	58.356	20
O07	593	33.170	33.338	33.504	34.061	35.014	34.350	35.281	35.998	9
O08	433	45.830	47.281	39.942	42.836	42.842	43.795	42.390	45.956	0
O09	588	32.100	33.055	34.090	36.670	37.529	36.928	39.678	40.884	27
O10	490	34.350	36.112	36.736	37.533	40.674	38.557	39.674	42.498	24
O11	366	34.113	35.969	37.501	39.880	39.899	39.275	40.646	42.844	26
O12	480	51.627	54.829	56.659	58.754	61.041	60.705	60.353	62.754	22
O13	517	49.280	49.708	51.909	54.062	55.783	58.335	60.049	64.510	31
O14	510	55.679	57.620	57.035	60.079	65.445	63.739	66.582	68.568	23
O15	577	33.640	34.300	34.531	37.203	38.472	37.656	41.070	43.434	29
O21	859	34.582	36.063	37.175	39.540	39.563	39.870	41.966	45.690	32
O26	574	31.553	32.063	32.238	33.557	34.424	33.312	35.091	36.022	14
O27	364	30.216	31.159	32.333	33.751	34.018	33.832	34.246	35.953	19
O28	272	60.372	60.921	63.303	64.369	63.771	65.259	66.279	69.970	16
O37	776	31.159	32.777	33.141	35.791	37.567	37.356	39.707	41.898	34
O38	687	30.260	31.201	33.063	35.532	37.036	38.305	38.617	44.118	46
O40	488	39.523	40.516	42.870	43.283	44.428	45.193	47.521	50.436	28
O45	639			33.943	36.528	38.918	40.729	38.647	40.710	
O48	584							40.350	40.922	
O49	558							52.586	54.473	
O50	507							48.537	51.645	
O51	625							51.962	55.051	
O52	701							38.495	42.389	
O53	577								48.893	
OESTE	14.931	38.506	39.761	41.763	43.915	45.924	46.443	47.808	51.163	33
O06	639	54.108	55.913	55.821	59.314	61.867	59.845	62.373	67.521	25
O17	719	53.959	56.646	54.799	59.264	61.385	59.481	63.883	67.973	26
O18	306	56.158	60.862	60.397	61.540	65.681	67.279	67.739	70.808	26
O19	535	36.332	39.034	38.596	39.282	41.504	40.376	42.197	45.017	24
O22	633	29.652	30.581	28.028	29.572	31.298	32.405	33.872	34.941	18
O23	653	48.175	49.740	52.550	57.647	56.265	56.211	54.187	62.310	29
O29	670	34.979	35.892	39.346	41.387	44.661	45.095	42.888	45.330	30
O30	711	58.250	63.087	64.563	65.690	66.759	68.994	72.297	75.370	29
O32	811	41.977	43.218	44.714	46.549	48.294	47.705	49.921	53.226	27
O33	571	48.476	49.291	50.695	53.860	56.503	57.708	58.794	64.342	33
O34	693	42.778	44.038	44.621	46.147	46.329	46.005	48.035	55.212	29
O35	687	50.597	53.023	54.461	58.747	57.993	58.366	59.148	60.433	19
O36	1.086	42.872	44.636	46.335	48.081	51.740	54.200	55.669	58.921	37
O42	407			58.452	60.122	65.469	65.368	68.698	69.241	
O43	434			44.623	45.911	47.277	47.303	48.645	53.328	
O44	711			34.630	36.552	37.929	38.158	40.419	42.191	
O46	728							53.174	55.156	
O47	763							39.904	42.671	
O54	620								49.821	
O55	757								61.797	
CENTRO	13.134	33.639	34.530	39.219	41.220	43.548	44.117	46.288	49.671	48
O16	835	41.719	43.648	43.955	45.441	48.854	48.962	48.938	49.506	19
O20	545	40.177	42.577	42.293	44.649	46.461	47.152	49.801	53.209	32
O24	495	46.874	48.346	47.598	49.632	52.598	55.888	56.867	59.559	27
O25	624	37.910	40.335	41.036	42.599	43.997	44.166	46.151	49.916	32
O31	482	42.706	44.602	44.852	46.378	47.952	48.259	50.780	53.884	26
O39	1.155	27.927	29.029	31.919	35.793	39.784	41.478	43.688	46.887	68
O41	849	30.755	30.650	31.238	33.038	35.082	34.232	41.089	43.117	40
ESTE	4.984	36.686	37.891	40.727	42.719	44.777	45.203	46.255	51.218	40
O01	1.476	34.475	34.657	35.667	35.981	37.558	37.850	39.166	40.336	17
TM RIV VAC	34.527	39.732	41.252	42.234	44.219	46.007	46.289	48.274	50.907	28

Renta neta familiar declarada por barrios y secciones censales del TM Rivas Vaciamadrid 2015 a 2022, incremento 2015 -2022.
Fuente: elaboración propia sobre datos de Atlas de Distribución de Renta de los Hogares, INE.



Renta neta declarada 2022 (€/año)

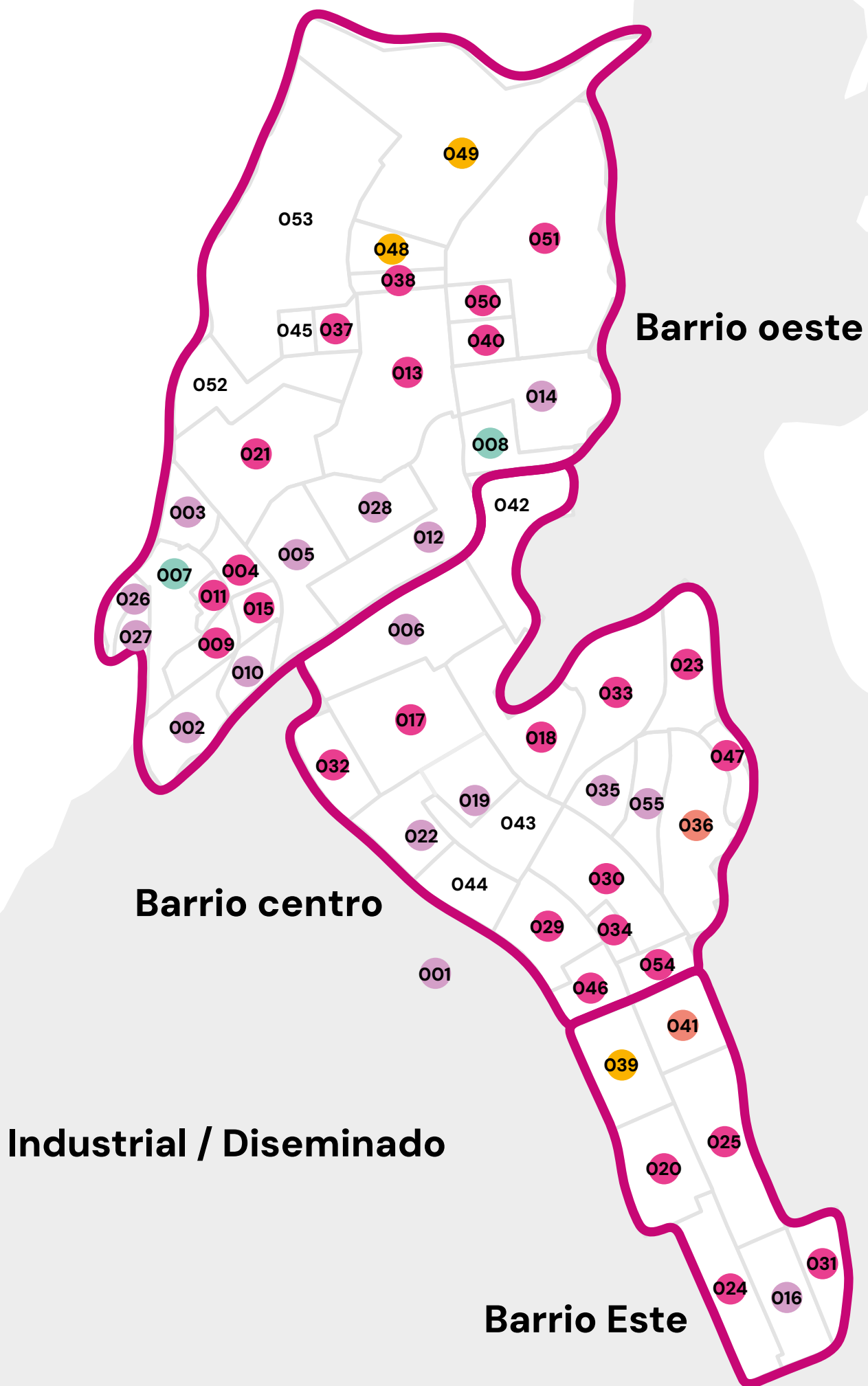
Barrios

Secciones censales

Renta neta declarada por sección censal



ID	BARRIOS	SECCIÓN RENTA
		002 39.967
		003 34.975
		004 41.344
		005 58.356
		007 35.998
		008 45.956
		009 40.884
		010 42.498
		011 42.844
		012 62.754
		013 64.510
		014 68.568
		015 43.434
		021 45.690
		026 36.022
		027 35.953
		028 69.970
		037 41.898
		038 44.118
		040 50.436
		045 40.710
		048 40.922
		049 54.473
		050 51.645
		051 55.051
		052 42.389
		053 48.893
1	OESTE	48.630
		006 67.521
		017 67.973
		018 70.808
		019 45.017
		022 34.941
		023 62.310
		029 45.330
		030 75.370
		032 53.226
		033 64.342
		034 55.212
		035 60.433
		036 58.921
		042 69.241
		043 53.328
		044 42.191
		046 55.156
		047 42.671
		054 49.821
		055 61.797
2	CENTRO	48.733
		016 49.506
		020 53.209
		024 59.559
		025 49.916
		031 53.884
		039 46.887
		041 43.117
3	ESTE	48.204
4	INDUSTRIAL / DISEMINADO	40.336
	TM RIVAS VACIAMADRID	50.907



Incremento Renta Neta 2015–2022 (%)

Barrios

Secciones censales

Incremento de la renta declarada
2015 – 2022 por sección censal



ID	BARRIOS	SECCIÓN ▲	RENTA
		002	16
		003	16
		004	26
		005	20
		007	9
		008	
		009	27
		010	24
		011	26
		012	22
		013	31
		014	23
		015	29
		021	32
		026	14
		027	19
		028	16
		037	34
		038	46
		040	28
		045	
		048	46
		049	46
		050	28
		051	28
		052	
		053	
1	OESTE		22
		006	25
		017	26
		018	26
		019	24
		022	18
		023	29
		029	30
		030	29
		032	27
		033	33
		034	29
		035	19
		036	37
		042	
		043	
		044	
		046	30
		047	29
		054	29
		055	19
2	CENTRO		24
		016	19
		020	32
		024	27
		025	32
		031	26
		039	68
		041	40
3	ESTE		30
4	INDUSTRIAL / DISEMINADO	001	17
	TM RIVAS VACIAMADRID		28

5.2.5. Información de los servicios sociales municipales

Según establece la Ley 11/2003, de 27 de marzo, de Servicios Sociales de la Comunidad de Madrid, la Atención Social Primaria es la estructura dispuesta para el acceso de la ciudadanía al Sistema Público de Servicios Sociales y a las prestaciones del mismo. Dentro de la Atención Social Primaria existen varios programas, en Rivas Vaciamadrid.

En la referida Ley de Servicios Sociales se establece que los y las trabajadoras sociales son las profesionales de referencia para la atención personalizada a los problemas y necesidades sociales de la ciudadanía, teniendo en cuenta sus particulares circunstancias personales, familiares y del entorno en el que viven.

En Rivas la atención se realiza desde los perfiles profesionales de Trabajadoras Sociales y Educadoras Sociales.

El procedimiento para todas las personas que, según la valoración profesional realizada, precisan apoyo social y seguimiento por su situación personal o familiar, se les asigna una o un trabajador social de referencia según la zona en la que se reside, así como una Educadora Social. Estas o estos profesionales aseguran la coherencia de la atención social que se presta tanto a la persona como a su núcleo familiar.

El PIVOI es el Programa de Información, Valoración, Orientación e Intervención Social y el encargado de acoger y comenzar la intervención con los y las ciudadanas que acuden a cualquiera de los tres centros de Servicios Sociales de la localidad. Está formado por trabajadoras y educadoras sociales. Los servicios prestados son:

- Información y Orientación sobre Servicios Sociales y otros sistemas de protección social.
- Asesoramiento Social.
- Apoyo social y seguimiento.

- Atención de situaciones de desprotección social.
- Intervención Social comunitario.

En relación a las Ayudas Municipales al Mantenimiento de la Vivienda Habitual, en el año 2024 se presentaron un total de 483 solicitudes, aunque no están recogidos los datos de forma diferenciada por zonas del municipio.

En cuanto a la Oficina de Derechos y Libertades de Rivas ha atendido un total de 82 demandas relacionadas con la vivienda, que tampoco están desagregadas por zonas del municipio.

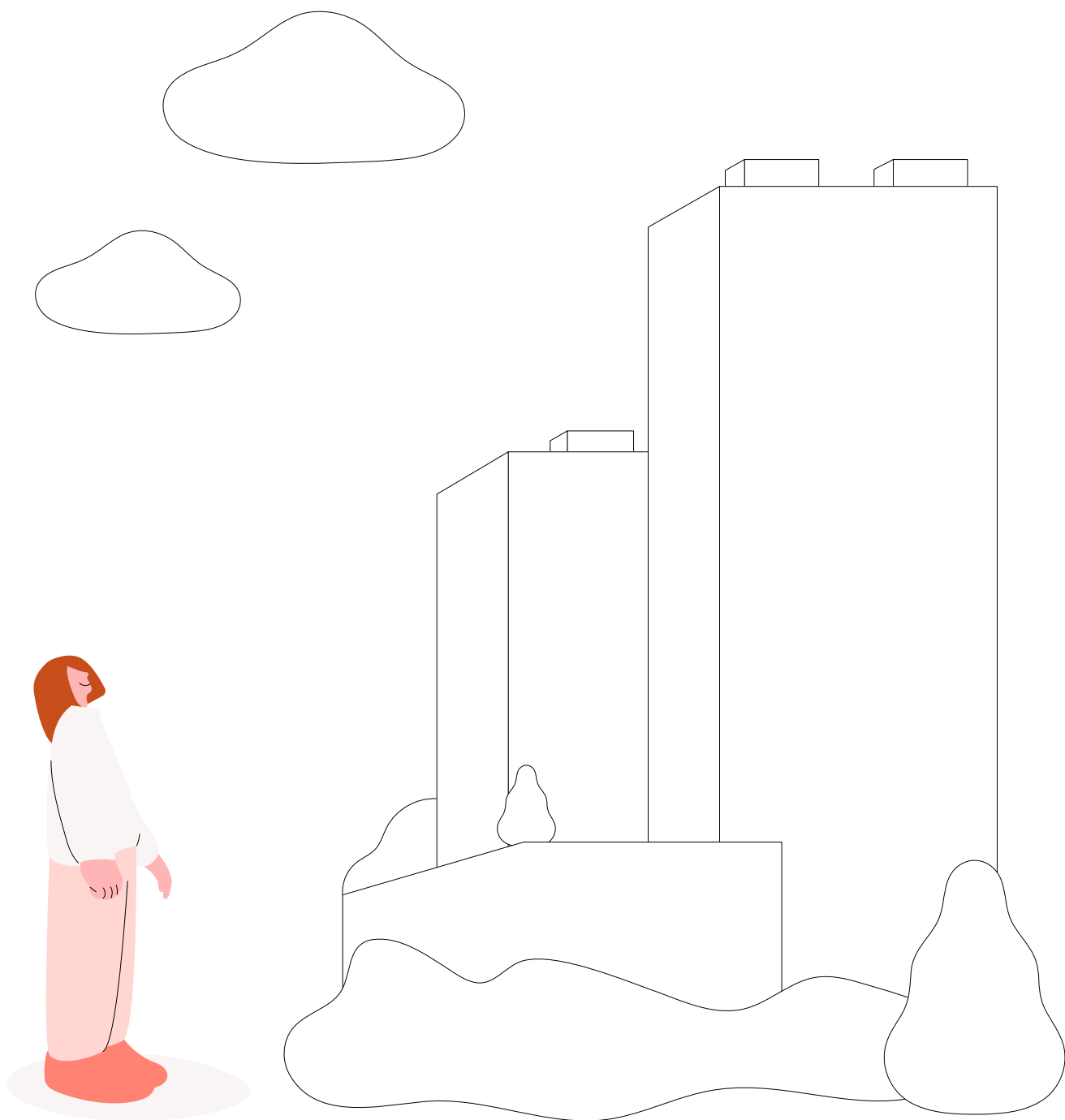
Destaca el aumento en las consultas relacionadas con la comunicación por parte de la propiedad de la no renovación del contrato de arrendamiento una vez agotadas las prórrogas legales obligatorias o por la necesidad de la vivienda para el propietario o sus familiares.

Se adjunta a continuación tabla resumen de los recursos gestionados por los servicios sociales municipales de atención primaria relacionados con la vivienda en el municipio de Rivas Vaciamadrid en 2024.

RECURSOS APLICADOS

- Información alojamiento alternativo
- Información y derivación al sistema de vivienda
- Información y tramitación de recursos del sistema de vivienda
- Informe bono social eléctrico
- Informes bono social Canal Isabel II
- Informes vulnerabilidad (desahucios)
- Tramitación de alojamientos de urgencia
- Ayudas económicas

TM RIVAS VACIAMADRID



OESTE				CENTRO		ESTE		TOTAL
PIVOI 1-2	PIVOI 3	PIVO 4	PIVOI 5	PIVOI 6	PIVOI 7	PIVO 8	PIVOI 9	
1		1	7	2	1	6	5	23
6	9	19	5	14	22	11	22	108
	6	1	6	2		8	8	31
	6	7	1	8	7	2	3	34
	2	8	21	23	34	19	28	135
	2	10	17	17	32	8	19	105
	2			1		4	1	8
	4		2	10	19	1	11	47
7	31	46	59	77	115	59	97	491

Recursos de servicios sociales aplicados en los distintos PIVOI y barrios de Rivas Vaciamadrid 2024.
Fuente: elaboración propia sobre datos de servicios sociales municipales.

5.3. Síntesis de la evolución demográfica

Tal y como se pone de manifiesto en el Avance del Plan General de junio de 2025, a partir de la década de 1980, Rivas tiene 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 otras localidades de la Corona Este.

En 1985, cuando se aprueba el Plan General de Rivas, el municipio contaba con poco más de 5.000 habitantes. Entonces, no era previsible, ni por tanto estaba recogido en el planeamiento, un crecimiento demográfico como el que ha tenido el municipio en las décadas posteriores.

Y así, aún sin llegar a término el primer cuatrimestre del mencionada Plan, 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.

En 1996, una década después de la aprobación del Plan General de 1985, la población de Rivas ya superaba los 20.000 habitantes, y en los 26 años siguientes, ésta ha superado los 100.000 residentes.

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 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.

El crecimiento demográfico está directamente relacionado tanto con la oferta de vivienda como con la calidad de los servicios público existentes en la localidad, que han generado un factor de atracción para hogares no originarios del municipio.

Este elemento debe tenerse en cuenta, ya que no es posible un crecimiento demográfico y residencial sin límite alguno, tal y como pone de manifiesto el propio Avance del Plan General de Ordenación Urbana aprobado en junio de 2025 y cuyas principales conclusiones a tal efecto se analizan a continuación.

5.4. Conclusiones del avance del Plan General de Ordenación Urbana sobre el modelo de crecimiento

El documento de Avance del Plan General de Ordenación Urbana, pone de manifiesto, la necesidad de 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.

De tal forma que la propuesta de ordenación del Plan General debe integrar las apuestas y los proyectos motores con incidencia en las decisiones de planeamiento, derivados del Plan de Acción de la Agenda Urbana 2030 del municipio, que fue elaborado en 2023.

Y todo ello con la finalidad 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.

Como hemos tenido ocasión de analizar, y así queda recogido en el Avance del Plan General, 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.

Hay una tendencia de aceleración del crecimiento del número de viviendas que se está acercando a las cifras de mayor actividad de la burbuja.

Y en este sentido, el Avance del Plan General, propone que 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.

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.

Por todo ello, el Plan de Vivienda queda vinculado por dichos procesos que han sido validados por la ciudadanía y cuya articulación técnica se está llevando a cabo en el marco del proceso de redacción del nuevo Plan General de Ordenación Urbana.

5.5. Registro único de vivienda de protección pública

La Ley 6/1997, de 8 de enero, de Protección Pública a la vivienda de la Comunidad de Madrid, y el Decreto 74/2009, de 30 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Viviendas con Protección Pública, establece como Vivienda con Protección Pública la que, con una superficie construida máxima de 150 metros cuadrados, cumpla las condiciones de destino, uso, precio y calidad establecidas reglamentariamente y sea calificada como tal por la Comunidad de Madrid.

El Ayuntamiento de Rivas Vaciamadrid, a través de la Empresa Municipal de la Vivienda, de capital enteramente público, pretende dar respuesta al mandato constitucional del Art. 47 de la Constitución que reconoce el derecho de todas y todos los españoles a disfrutar de una vivienda digna y adecuada.

La creación de las normas reguladoras de Registro único de vivienda de protección pública en régimen de arrendamiento de la EMV Rivas Vaciamadrid, fueron aprobadas por Consejo de administración en fecha 21 de noviembre de 2014 con el objetivo fundamental de la implicación e intervención de la Administración pública orientada siempre a garantizar el acceso de la ciudadanía a viviendas de calidad a unos precios razonables. La última versión de la normativa se ha actualizado con fecha 8 de octubre de 2025.

La EMV tiene encargado el desarrollo de todas las facultades que en materia de promoción de suelo y vivienda le sean encomendadas por el Ayuntamiento de Rivas Vaciamadrid, incluido el procedimiento de adjudicación de venta y arrendamiento en el caso de viviendas pertenecientes a los Planes de Vivienda Pública y su gestión, la promoción del Patrimonio municipal, de acuerdo con los criterios establecidos por el propio Ayuntamiento.

La Normativa Reguladora del Registro Único de Vivienda de Protección Pública en régimen de arrendamiento de la Empresa Municipal de la Vivienda de Rivas Vaciamadrid tiene por objeto ser el instrumento normativo del Ayuntamiento de Rivas Vaciamadrid para regular la adjudicación de las viviendas y el patrimonio municipal gestionado por la Empresa Municipal de la Vivienda de conformidad con los principios de publicidad, concurrencia pública, transparencia y no discriminación quedando sometida a la Ley 3/2018 de Protección de Datos Personales y Garantía de Derechos Digitales. El Consejo de Administración de la Empresa Municipal de la Vivienda aprobó en su sesión de 23 de febrero de 2021 dicha normativa.

Actualmente, en el Registro Único de Vivienda de Protección Pública en régimen de arrendamiento de la Empresa Municipal de la Vivienda de Rivas Vaciamadrid, hay inscritos 1.999 hogares solicitantes de vivienda protegida. Representan un 5,5 de los hogares residentes del municipio.

6. Sobre la vivienda y la ciudad: análisis del parque residencial

Partiendo de las fuentes de información disponibles se ha realizado un análisis del parque de viviendas existente en el municipio y de la estructura urbana residencial que permite su cuantificación, cualificación e identificación de la parte del mismo que conforma la oferta residencial disponible a corto y medio plazo.

Para ello se aborda la caracterización física del parque residencial, cuantificando y territorializando todo el parque municipal.

Se analiza el grado de obsolescencia del parque en base a la combinación de los siguientes indicadores diferenciados: la tipología de edificación (bloques de viviendas, tipología residencial colectiva o vivienda unifamiliar), la edad media de las viviendas y la calidad constructiva de las mismas, en un ámbito territorial concreto, según se describe a continuación.

Se analiza el número de viviendas en edificios en mal estado de edificación, el grado de accesibilidad de los edificios en los que se ubican y la falta de accesibilidad que deriva de la carencia de la instalación de ascensor en los mismos.

Por otro lado también deberá analizarse la relación y descripción de los recursos integrantes del Patrimonio Público del Suelo y de las viviendas titularidad del Ayuntamiento, la relación de bienes que sean titularidad de otras administraciones y el planeamiento urbanístico de aplicación al objeto de diagnosticar la incidencia del mismo en la satisfacción del derecho a la vivienda.

Este último análisis permitirá la identificación territorializada de situaciones anómalas de uso como la deshabitación o los alquileres de corta duración para uso turístico.

La componente espacial asociada en cada caso a cada uno de los registros en los que se descomponen las explotaciones de información descritas permitirán su georreferenciación y análisis desagregado en los diferentes ámbitos territoriales que han sido definidos (municipio, barrios y secciones censales).

6.1. Caracterización física del parque residencial

Los datos que se recogen en este apartado tienen su origen en el Catastro Inmobiliario del Ministerio de Hacienda y en 2022 los Censo de Población y viviendas de 2011 y 2021 del INE.

Aunque recientemente se ha publicado el Censo de Población y Vivienda 2021, debe señalarse que este no contiene la información en materia de accesibilidad en edificios e instalación de ascensores que si se incluía en el anterior Censo de Población y Vivienda de 2011, motivo por el que utilizaremos dicho Censo para el análisis de los siguientes dos apartados.

Posteriormente, la Encuesta de Características Esenciales de la Población y las Viviendas ECEPOV de 2021, publicada en febrero de 2023, también por el INE, complementa al Censo de Población y Viviendas 2021 proporcionando información no disponible en los registros administrativos, para poder dar continuidad a algunas series censales existentes hasta ahora como hemos apuntado antes, lo que permite realizar comparativas con los datos del censo de 2011.

En diciembre de 2022 se publicaron los primeros resultados y en la primera actualización, y última hasta el momento, se completa la difusión de resultados de la encuesta, con datos sobre hogares y viviendas.

En particular se proporcionan el régimen de tenencia de las viviendas principales, las instalaciones y equipamiento de las viviendas principales, información sobre segundas residencias, los vehículos de los que disponen los hogares, la separación de residuos, el servicio doméstico remunerado y ayuda externa en el hogar y los problemas e infraestructuras existentes en la zona en la que se ubican las viviendas principales. Al final de este mismo apartado se adjunta información referente a la accesibilidad.

6.1.1. Distribución tipológica, antigüedad y calidad constructiva según el catastro inmobiliario

Para cualificar el parque residencial edificado hemos realizado una explotación sobre la Plataforma de Datos Abiertos para impulsar la regeneración urbana en España, URBAN3R. La metodología empleada, que puede consultarse en el documento [*'Segmentación en Clústeres tipológicos y caracterización geométrica del parque de viviendas en España'*](#), analiza el parque residencial identificando en cada ámbito considerado, a partir de la agregación de datos a escala parcela catastral, el número de viviendas en cada uno de los Clústeres resultantes de la combinación de las variables de tipología edificatoria y antigüedad de la edificación. El resultado de la agrupación edificatoria permite identificar cada edificio según la definición de 18 Clústeres a partir de los atributos descritos:

Tipología edificatoria:

- **Vivienda unifamiliar, Uu:** Vivienda unifamiliar aislada o pareada, y en hilera o en manzana.
- **Vivienda colectiva, Cc:** Vivienda en edificios plurifamiliares con 2 o más viviendas y 3 o menos plantas.
- **Vivienda en bloque, Bb:** Vivienda en edificios plurifamiliares con 2 o más viviendas y más de 3 plantas.

Antigüedad de la edificación:

- **Anterior a 1900**
- **1901-1940**
- **1941-1960**
- **1961-1980**
- **1981-2007**
- **2008-2020**
- **Posterior a 2021**

Así, la clusterización resultante, según la tabla adjunta, dispone de 7 franjas etarias sobre tres agrupaciones tipológicas, 21 agrupaciones en total.



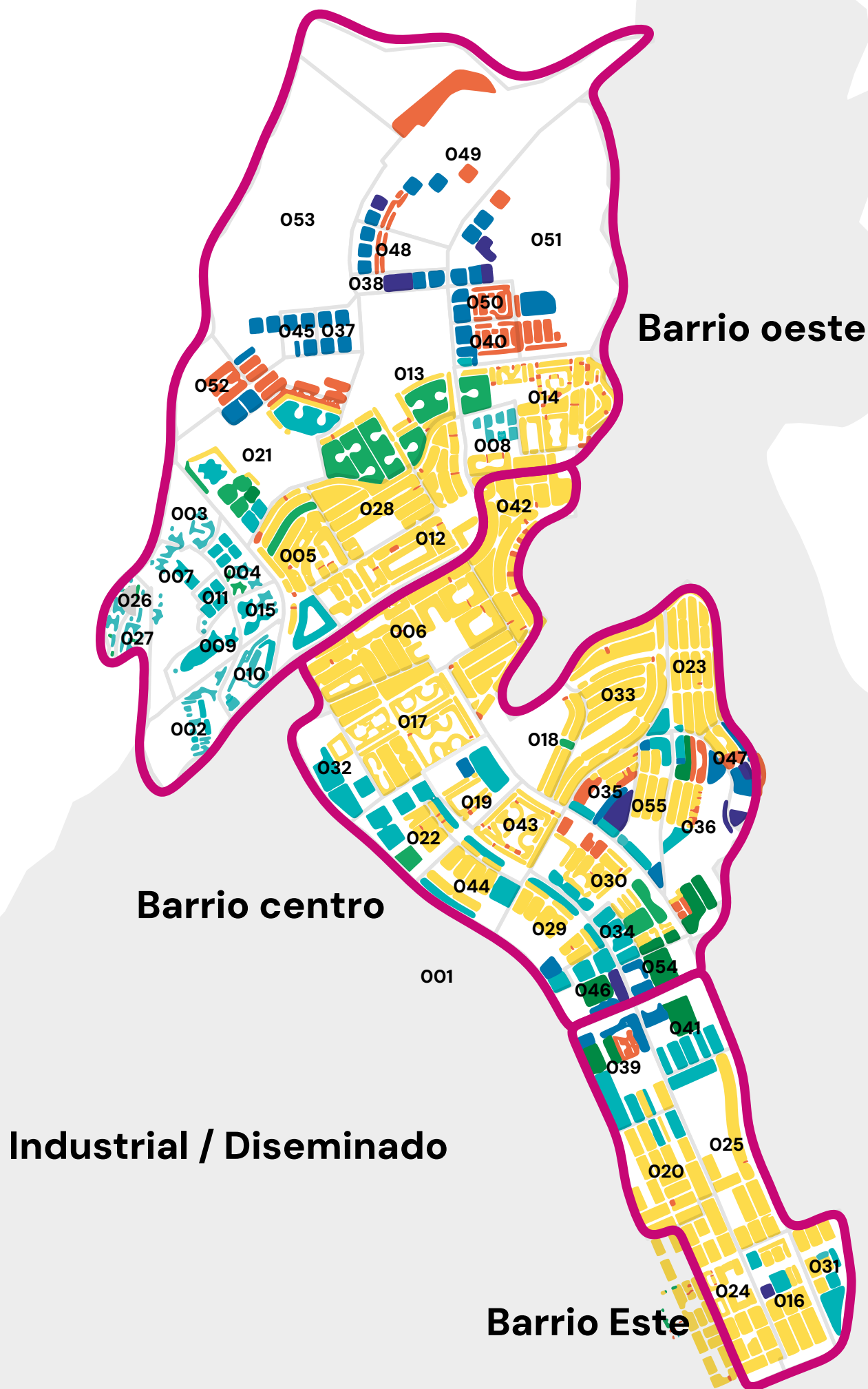
Antigüedad	Vivienda en bloque	Vivienda colectiva	Vivienda unifamiliar
-1900	Bb <1900	Cc <1900	Uu <1900
1901 - 1940	Bb 01-40	Cc 01-40	Uu 01-40
1941 - 1960	Bb 41-60	Cc 41-60	Uu 41-60
1961 - 1980	Bb 61-80	Cc 61-80	Uu 61-80
1981 - 2007	Bb 81-07	Cc 81-07	Uu 81-07
2008 - 2020	Bb 08-20	Cc 08-20	Uu 08-20
2021-	Bb >21	Cc >21	Uu >21

Del cómputo del número de viviendas de cada Clúster deduciremos los tipos característicos de cada delimitación territorial analizada.

Adjuntamos a continuación tabla resumen de la agrupación en los Clústeres tipológicos y de antigüedad más representativos, según la descripción previa, de las viviendas de cada barrio, así como del porcentaje que cada agrupación representa dentro del total viviendas del área correspondiente.

CLÚSTER / BARRIOS	VF	%
Bb 81-07	6.420	40,43%
Bb 08-20	5.099	32,11%
Bb >2021	699	4,40%
Cc 81-07	984	6,20%
Cc 08-20	18	0,11%
Uu 81-07	1.804	11,36%
Uu 08-20	845	5,32%
Uu >2021	12	0,08%
OESTE	15.881	100
Bb 81-07	5.061	35,95%
Bb 08-20	2.148	15,26%
Bb >2021	1.051	7,47%
Cc 81-07	276	1,96%
Cc 08-20	313	2,22%
Cc >2021	184	1,31%
Uu 41-60	1	0,01%
Uu 81-07	4.765	33,85%
Uu 08-20	264	1,88%
Uu >2021	15	0,11%
CENTRO	14.078	100
Bb 81-07	1.799	36,10%
Bb 08-20	796	15,97%
Bb >2021	184	3,69%
Cc 08-20	254	5,10%
Uu 81-07	1.903	38,18%
Uu 08-20	48	0,96%
ESTE	4.984	100
TM RIVAS VACIAMADRID	34.943	

Distribución de viviendas familiares en barrios del TM Rivas Vaciamadrid. Número de viviendas, Clústeres tipológicos más representativos de tipología y antigüedad, viviendas de cada Clúster y porcentaje sobre el total del área. Fuente: elaboración propia, sobre datos de urban3r y dirección general del catastro.



Antigüedad por Tipología Característica (Anterior 1990 – Posterior 2021)

- Barrios
- Secciones censales

Antigüedad por tipología característica por parcela catastral

VIV en Bloque (Col +3PI)

- Bb 81-07
- Bb 08-20
- Bb >2021

VIV Colectiva (Col +3PI)

- Cc 81-07
- Cc 08-20
- Cc >2021

VIV Unifamiliar

- Uu 81-07
- Uu 08-20
- Uu >2021

Para determinar la antigüedad de las viviendas familiares que componen el parque residencial municipal se ha atendido a los registros de tipo inmuebles de uso residencial contenidos en el Fichero informático de remisión de catastro (bienes inmuebles urbanos, rústicos y de características especiales), fichero CAT, de libre acceso a través de la SEC del Catastro Inmobiliario.

Para determinar la calidad constructiva de las viviendas familiares se atenderá a los registros de tipo construcción de uso residencial contenidos en el fichero CAT mencionado. Para su completo análisis añadiremos un indicador más también de origen catastral, la superficie media de los inmuebles residenciales.

La entidad responsable del fichero es la Gerencia Regional de la Dirección General de Catastro – Ministerio de Hacienda.

Para la extracción de la información de la calidad constructiva, se accederá a los registros 'Tipo 14: Registro de Construcción'. La situación de cabecera que contiene el mencionado atributo se corresponde con la posición '109 Calidad de la construcción', que tomando los valores de 1 a 9, hace referencia a la calidad constructiva, de mejor a peor calidad, de las mismas.

Este atributo cualifica al inmueble residencial de tal manera que permite establecer una estimación afinada de calidad constructiva que va asociada a la tipología constructiva según las Normas Técnicas de Valoración inmobiliaria (datos económicos).

Para la extracción de la información de la superficie media se atenderá a los registros 'Tipo 15: Registro de Inmueble', y la situación de cabecera que contiene el mencionado atributo se corresponde con la posición '442 Superficie del bien inmueble', que hace referencia al conjunto de la superficie de los elementos construidos que componen el bien inmueble.

Este atributo cualifica al inmueble residencial de tal manera que permite establecer una estimación afinada de su edad al tiempo que permite su cuantificación en franjas etarias a medida, ya sea referido a años concretos o a periodos de antigüedad a demanda.

Se adjunta tabla resumen de la agrupación en secciones censales y barrios de las viviendas, así como la antigüedad, la calidad constructiva media y la superficie construida media de las viviendas según su tipología que se computan en el área.

Respecto al parque de viviendas familiares existentes en el TM Rivas Vaciamadrid, se determina que el número total de las mismas asciende a la suma de 35.966 según los datos explotados de la Dirección General del Catastro Inmobiliario.

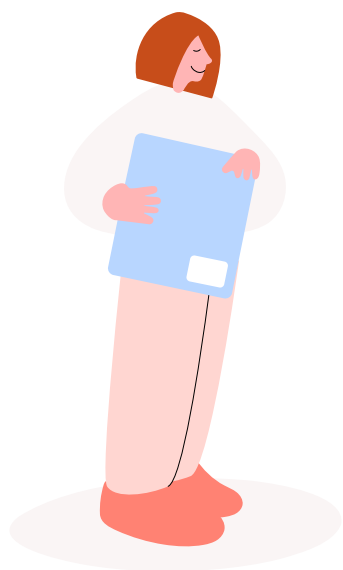
De dichas viviendas familiares, un 72% se corresponden con viviendas de tipo colectivo sumando un total de 25.795 viviendas de estas características y un 28% se corresponden con viviendas unifamiliares lo que suman 10.171 viviendas de esta tipología.

La antigüedad media de las viviendas de tipología colectiva es de 1996 mientras que las unifamiliares tienen una antigüedad media 4 años más, es decir de 2000. Las viviendas más antiguas (1983-1990) se encuentran principalmente en secciones censales del barrio Oeste, siendo representativas de las primeras etapas de urbanización.

En cuanto a la calidad media de estas viviendas es similar siendo en las viviendas colectivas de 4,87 y una calidad ligeramente inferior de un 4,10 en las viviendas unifamiliares, según el criterio de baremación que establece a este respecto el Catastro Inmobiliario. Para viviendas colectivas destaca con peor calidad constructiva el barrio Oeste, existiendo secciones censales con una calidad de 6 siendo bastante más superior a la media municipal, mientras que para las viviendas unifamiliares destaca con peor calidad constructiva el barrio Este.

Respecto a la superficie media de las viviendas del TM de Rivas Vaciamadrid cabe destacar que las viviendas unifamiliares son más espaciaosas con un promedio de 245m² frente a las viviendas colectivas que tienen un promedio de 144m². Es el barrio del Centro en cuanto superficie lidera tanto en viviendas colectivas con 196m² y las viviendas unifamiliares con 255 m².

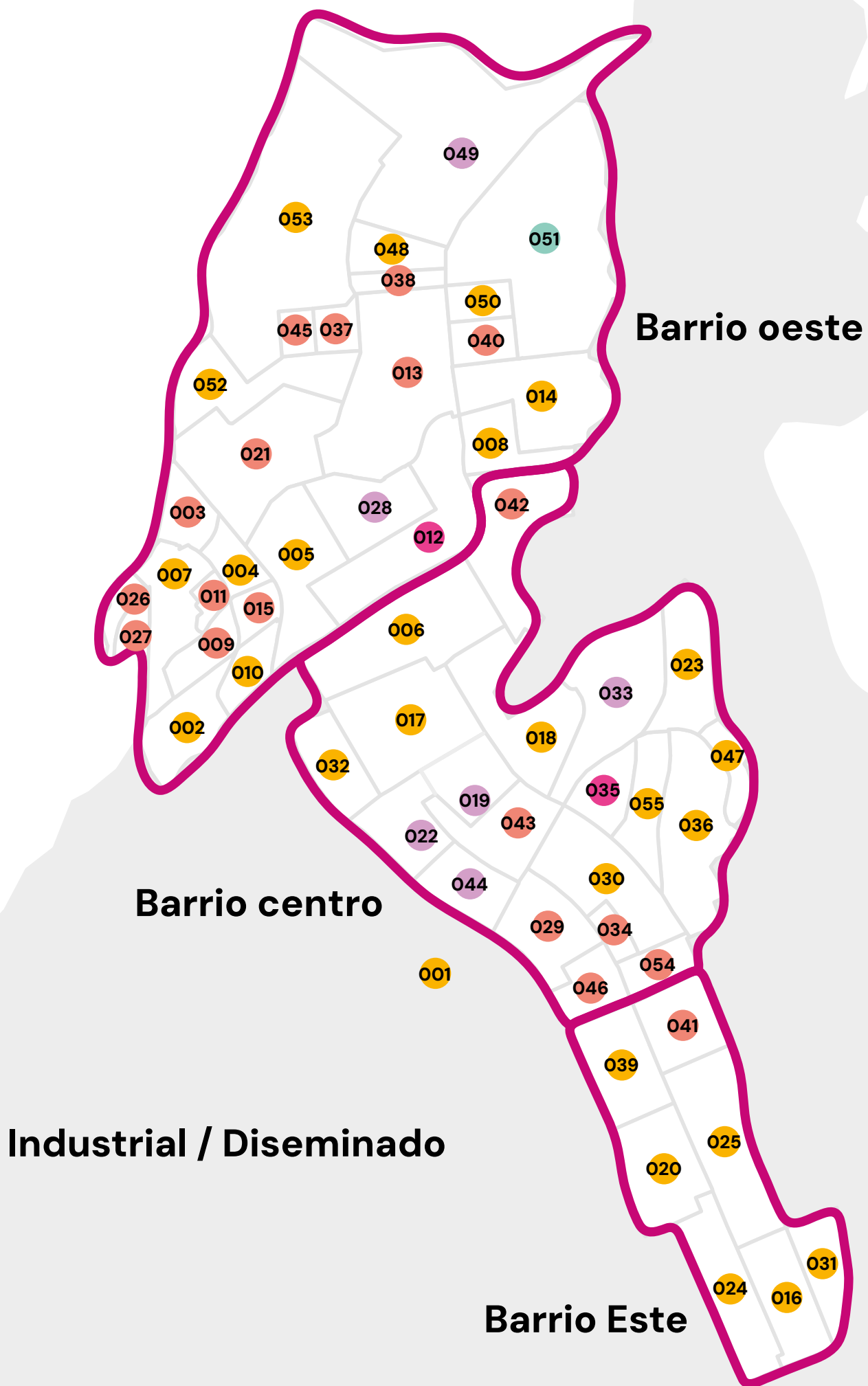
El barrio con mayor número de viviendas familiares del término municipal es Oeste con un 46% de las existentes, seguido del Centro con el 37%, mientras que el barrio Industrial / diseminado es el que menos viviendas familiares aporta, ya que tienen un 3%. El 14% de las viviendas familiares pertenecen al barrio Este del TM de Rivas Vaciamadrid.



SECCIÓN/BARRIOS	VIVIENDA FAMILIAR	TIP. COLECTIVA	CALIDAD
002	477	477	6,00
003	491	491	5,00
004	712	712	4,00
005	546	261	3,50
007	621	621	5,00
008	369	284	6,00
009	622	622	5,00
010	462	462	6,00
011	386	386	4,00
012	557	51	
013	554	404	
014	524	77	
015	607	607	4,00
021	929	789	4,00
026	611	611	5,00
027	394	394	5,00
028	382	92	
037	814	814	4,00
038	733	733	4,00
040	538	422	4,00
045	684	684	4,00
048	568	510	
049	699	643	4,00
050	392	282	
051	934	824	4,00
052	685	437	4,00
053	590	530	4,00
OESTE	15.881	13.220	5,18
006	669		
017	732		
018	309	25	4,00
019	670	594	4,00
022	743	658	4,00
023	667	158	4,00
029	703	497	4,00
030	718	319	4,00
032	838	805	
033	676	123	4,00
034	762	762	4,00
035	768	670	3,50
036	1.103	837	4,00
042	426		
043	464	176	
044	872	708	
046	776	776	4,00
047	782	719	4,00
054	652	652	4,00
055	749	554	4,00
CENTRO	14.079	9.033	4,00
016	855	458	4,00
020	511	124	
024	505		
025	645	220	
031	501	307	
039	1.069	1.025	4,13
041	899	899	4,00
ESTE	4.985	3.033	4,07
001	1.021	509	4,60
TM RIVAS VACIAMADRID	35.966	25.795	4,87

Distribución de viviendas familiares en secciones censales y barrios del TM Rivas Vaciamadrid. Número de viviendas totales y según tipología colectiva o unifamiliar, calidad, antigüedad y superficie media. Fuente: elaboración propia, sobre datos de la dirección general del catastro.

ANTIGÜEDAD	SUPERFICIE	TIP. UNIFAMILIAR	CALIDAD	ANTIGÜEDAD	SUPERFICIE
1.983	122				
1.983	122				
1.989	110				
2.000	207	285	4,44	1.990	283
1.984	120				
1.985	117	85	4,00	1.993	234
1.994	129				
1.983	122				
1.986	129				
1.997	177	506	4,53	1.989	249
1.997	193	150	3,95	1.997	250
1.998	201	447	4,00	1.999	229
1.991	127				
1.999	135	140	4,39	2.004	244
1.986	102				
1.986	105				
1.997	188	290	3,75	1.991	309
2.010	151				
2.015	170				
2.010	176	116	4,00	2.017	228
2.013	153				
2.011	165	58	4,00	2.019	155
2.014	182	56	4,00	2.019	168
2.014	108	110	4,00	2.013	193
2.019	211	110	4,00	2.019	231
2.016	201	248	4,00	2.018	236
2.018	158	60	4,00	2.018	201
1.990	128	2.661	4,16	2.001	245
		669	4,08	1.992	244
		732	4,16	1.999	234
2.007	136	284	3,90	1.998	285
2.003	135	76	4,00	2.001	207
2.004	131	85	4,00	2.002	250
2.005	166	509	4,00	2.004	249
2.006	184	206	4,00	2.003	250
2.009	242	399	4,00	2.006	277
2.005	200	33	4,00	2.003	246
2.003	174	553	4,00	2.002	282
2.006	258				
2.013	265	98	3,95	2.008	371
2.013	241	266	4,00	2.008	235
		426	3,92	1.991	262
2.003	170	288	4,00	2.001	221
2.006	139	164	4,00	2.003	270
2.014	191				
2.017	209	63	4,00	2.006	265
2.018	162				
2.009	197	195	4,00	2.004	239
2.010	196	5.046	4,02	2.000	255
2.009	191	397	4,00	1.999	178
2.005	142	387	4,40	2.002	256
		505	4,30	1.997	206
2.006	147	425	4,14	1.998	213
2.001	154	194	4,00	2.000	199
2.011	162	44	4,00	2.018	822
2.007	165				
2.008	163	1.952	4,19	2.000	225
1.995	138	512	4,16	1.994	230
1.996	144	10.171	4,10	2.000	245



Viviendas Familiares 2025

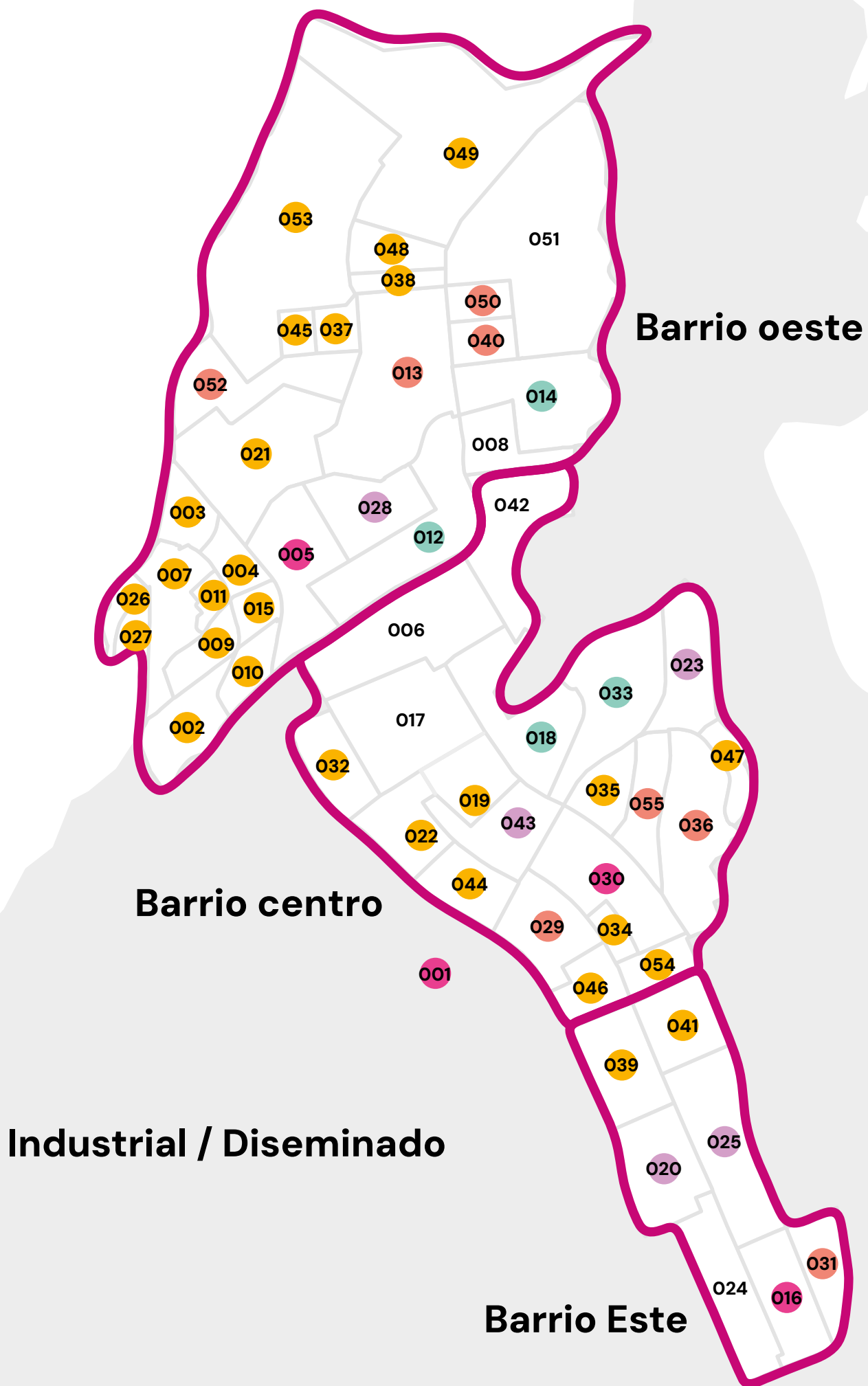
Barrios

Secciones censales

Viviendas Familiares por sección censal



ID	BARRIOS	SECCIÓN	VIVIENDAS
		002	477
		003	491
		004	712
		005	546
		007	621
		008	369
		009	622
		010	462
		011	386
		012	557
		013	554
		014	524
		015	607
		021	929
		026	611
		027	394
		028	382
		037	814
		038	733
		040	538
		045	684
		048	568
		049	699
		050	392
		051	934
		052	685
		053	590
1	OESTE		15.881
		006	669
		017	732
		018	309
		019	670
		022	743
		023	667
		029	703
		030	718
		032	838
		033	676
		034	762
		035	768
		036	1.103
		042	426
		043	464
		044	872
		046	776
		047	782
		054	652
		055	749
2	CENTRO		14.079
		016	855
		020	511
		024	505
		025	645
		031	501
		039	1.069
		041	899
3	ESTE		4.985
4	INDUSTRIAL / DISEMINADO	001	1.021
	TM RIVAS VACIAMADRID		35.966



Viviendas familiares de tipología colectiva (%)

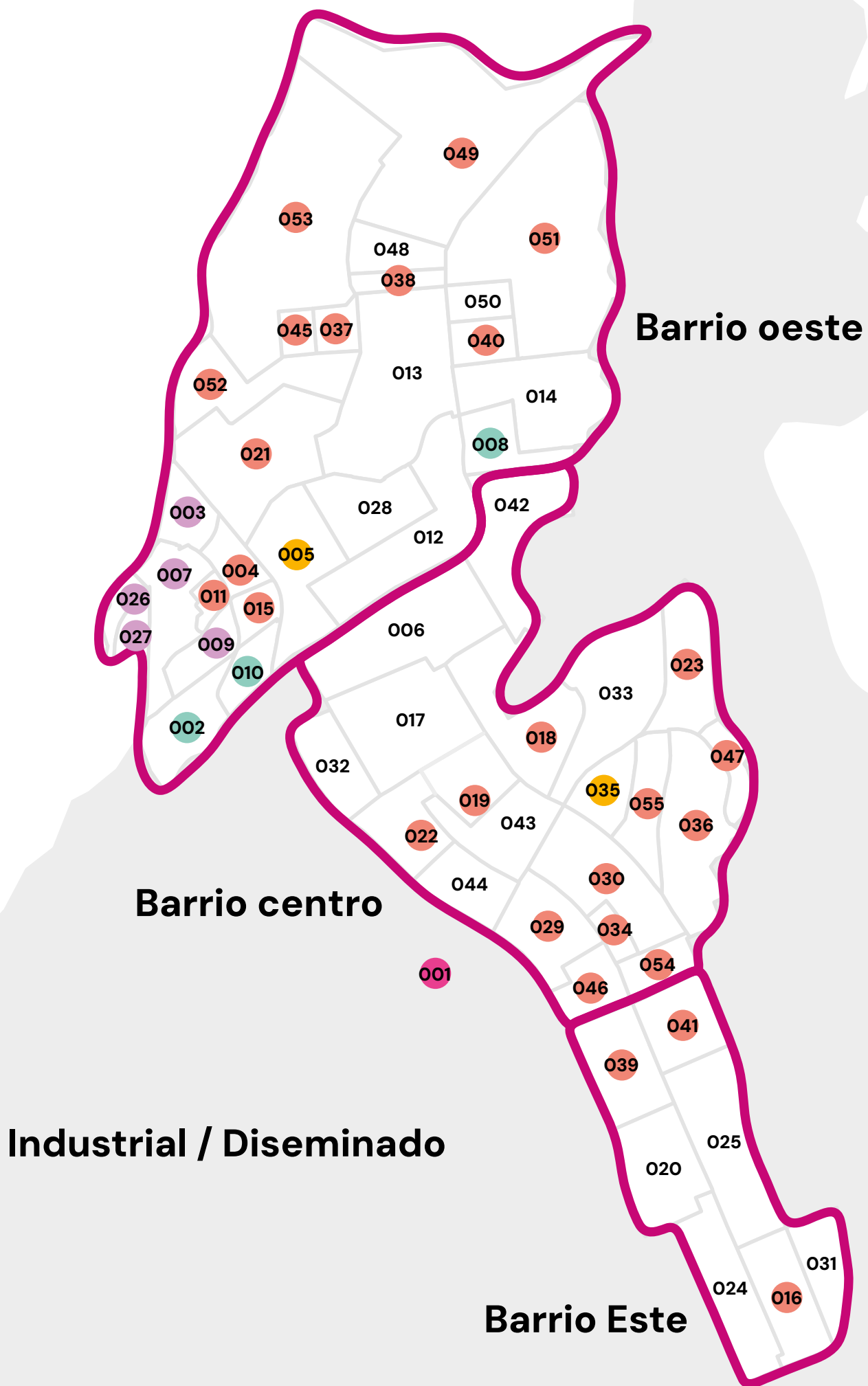
Barrios

Secciones censales

Viviendas familiares de tipología colectiva



ID	BARRIOS	SECCIÓN	VIVIENDAS
		002	100
		003	100
		004	100
		005	48
		007	100
		008	77
		009	100
		010	100
		011	100
		012	9
		013	73
		014	15
		015	100
		021	85
		026	100
		027	100
		028	24
		037	100
		038	100
		040	78
		045	100
		048	90
		049	92
		050	72
		051	88
		052	64
		053	90
1	OESTE		83
		006	
		017	
		018	8
		019	89
		022	89
		023	24
		029	71
		030	44
		032	96
		033	18
		034	100
		035	87
		036	76
		042	
		043	38
		044	81
		046	100
		047	92
		054	100
		055	74
2	CENTRO		64
		016	54
		020	24
		024	
		025	34
		031	61
		039	96
		041	100
3	ESTE		61
4	INDUSTRIAL / DISEMINADO	001	50
	TM RIVAS VACIAMADRID		72



Calidad constructiva de VF de tipología colectiva

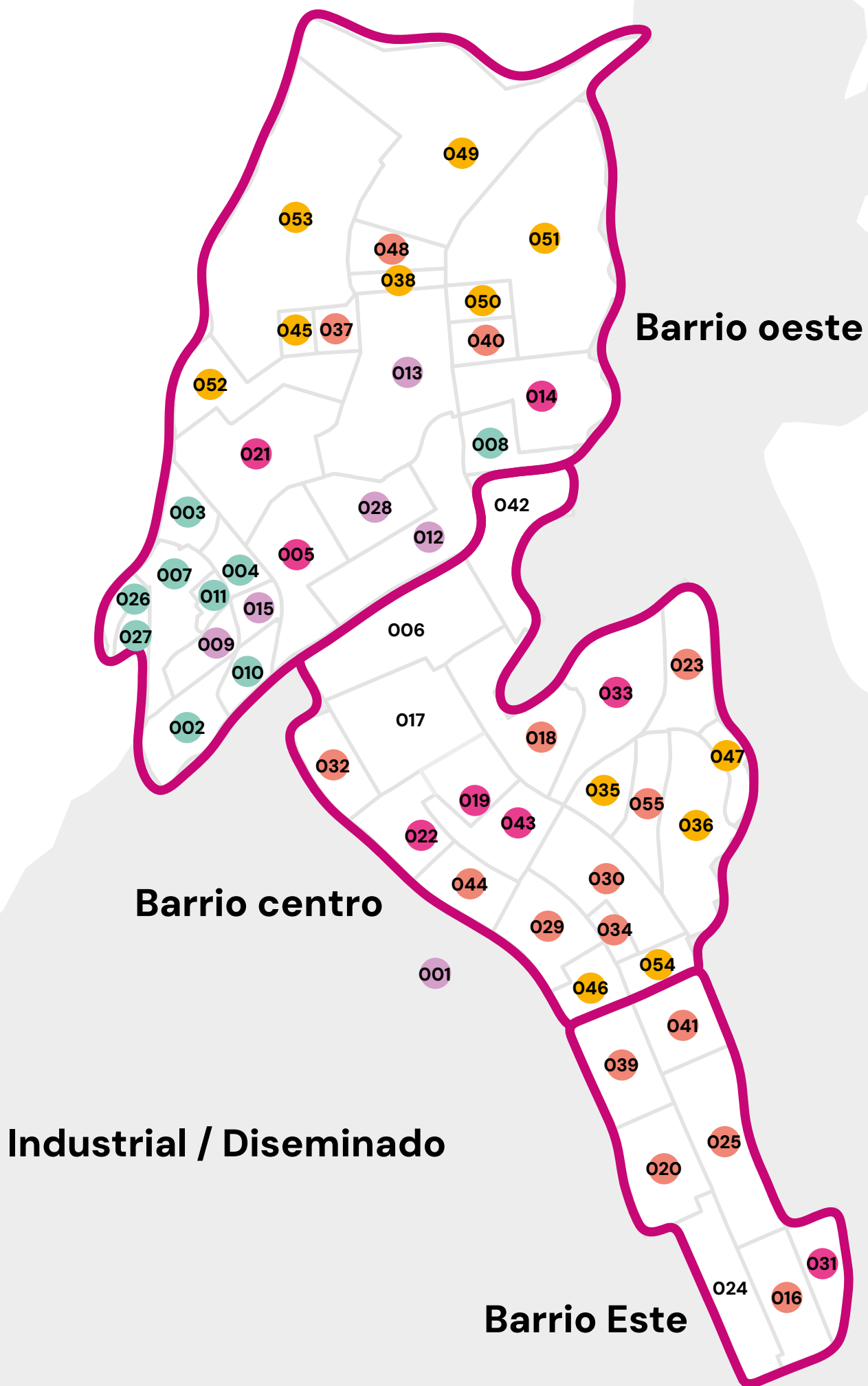
Barrios

Secciones censales

Calidad constructiva de VF de tipología colectiva por sección censal



ID	BARRIOS	SECCIÓN	CALIDAD
		002	6,00
		003	5,00
		004	4,00
		005	3,50
		007	5,00
		008	6,00
		009	5,00
		010	6,00
		011	4,00
		012	
		013	
		014	
		015	4,00
		021	4,00
		026	5,00
		027	5,00
		028	
		037	4,00
		038	4,00
		040	4,00
		045	4,00
		048	
		049	4,00
		050	
		051	4,00
		052	4,00
		053	4,00
1	OESTE		5,18
		006	
		017	
		018	4,00
		019	4,00
		022	4,00
		023	4,00
		029	4,00
		030	4,00
		032	
		033	4,00
		034	4,00
		035	3,50
		036	4,00
		042	
		043	
		044	
		046	4,00
		047	4,00
		054	4,00
		055	4,00
2	CENTRO		4,00
		016	4,00
		020	
		024	
		025	
		031	
		039	4,13
		041	4,00
3	ESTE		4,07
4	INDUSTRIAL / DISEMINADO	001	4,60
	TM RIVAS VACIAMADRID		4,87



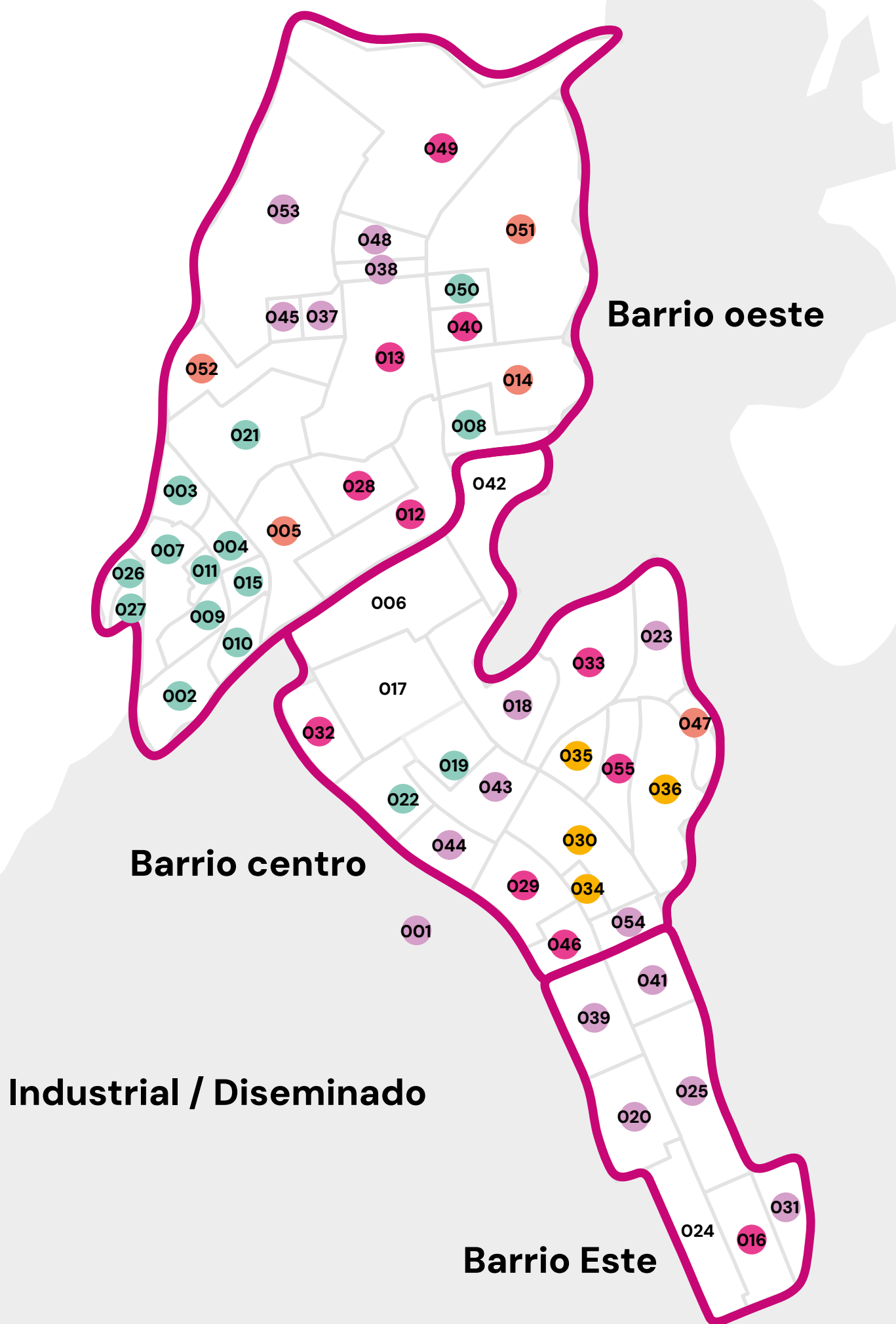
Antigüedad VF de tipología colectiva

- Barrios
- Secciones censales

Antigüedad de VF de tipología colectiva por sección censal

- 1983 – 1990
- 1990 – 1997
- 1997 – 2004
- 2004 – 2011
- 2011 – 2019

ID	BARRIOS	SECCIÓN	AÑOS
		002	1.983
		003	1.983
		004	1.989
		005	2.000
		007	1.984
		008	1.985
		009	1.994
		010	1.983
		011	1.986
		012	1.997
		013	1.997
		014	1.998
		015	1.991
		021	1.999
		026	1.986
		027	1.986
		028	1.997
		037	2.010
		038	2.015
		040	2.010
		045	2.013
		048	2.011
		049	2.014
		050	2.014
		051	2.019
		052	2.016
		053	2.018
1	OESTE		1.990
		006	
		017	
		018	2.007
		019	2.003
		022	2.004
		023	2.005
		029	2.006
		030	2.009
		032	2.005
		033	2.003
		034	2.006
		035	2.013
		036	2.013
		042	
		043	2.003
		044	2.006
		046	2.014
		047	2.017
		054	2.018
		055	2.009
2	CENTRO		2.010
		016	2.009
		020	2.005
		024	
		025	2.006
		031	2.001
		039	2.011
		041	2.007
3	ESTE		2.008
4	INDUSTRIAL / DISEMINADO	001	1.995
	TM RIVAS VACIAMADRID		1.996



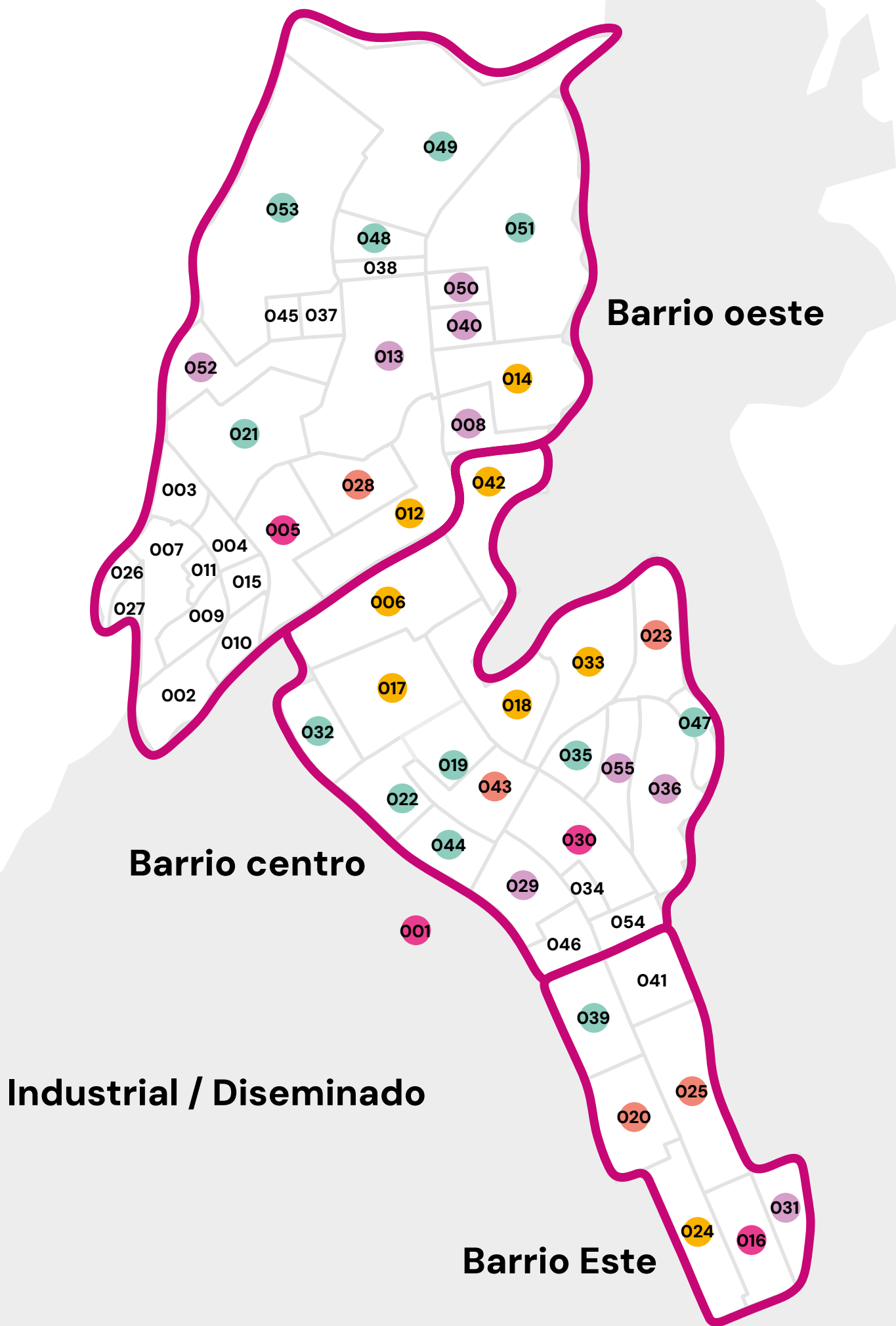
Superficie de VF de tipología colectiva

- Barrios
- Secciones censales

Superficie de VF de tipología colectiva por sección censal

- <135
- 135-170
- 170-200
- 200-235
- >235

ID	BARRIOS	SECCIÓN	SUPERFICIE
		002	122
		003	122
		004	110
		005	207
		007	120
		008	117
		009	129
		010	122
		011	129
		012	177
		013	193
		014	201
		015	127
		021	135
		026	102
		027	105
		028	188
		037	151
		038	170
		040	176
		045	153
		048	165
		049	182
		050	108
		051	211
		052	201
		053	158
1	OESTE		128
		006	
		017	
		018	136
		019	135
		022	131
		023	166
		029	184
		030	242
		032	200
		033	174
		034	258
		035	265
		036	241
		042	
		043	170
		044	139
		046	191
		047	209
		054	162
		055	197
2	CENTRO		196
		016	191
		020	142
		024	
		025	147
		031	154
		039	162
		041	165
3	ESTE		163
4	INDUSTRIAL / DISEMINADO	001	138
	TM RIVAS VACIAMADRID		144



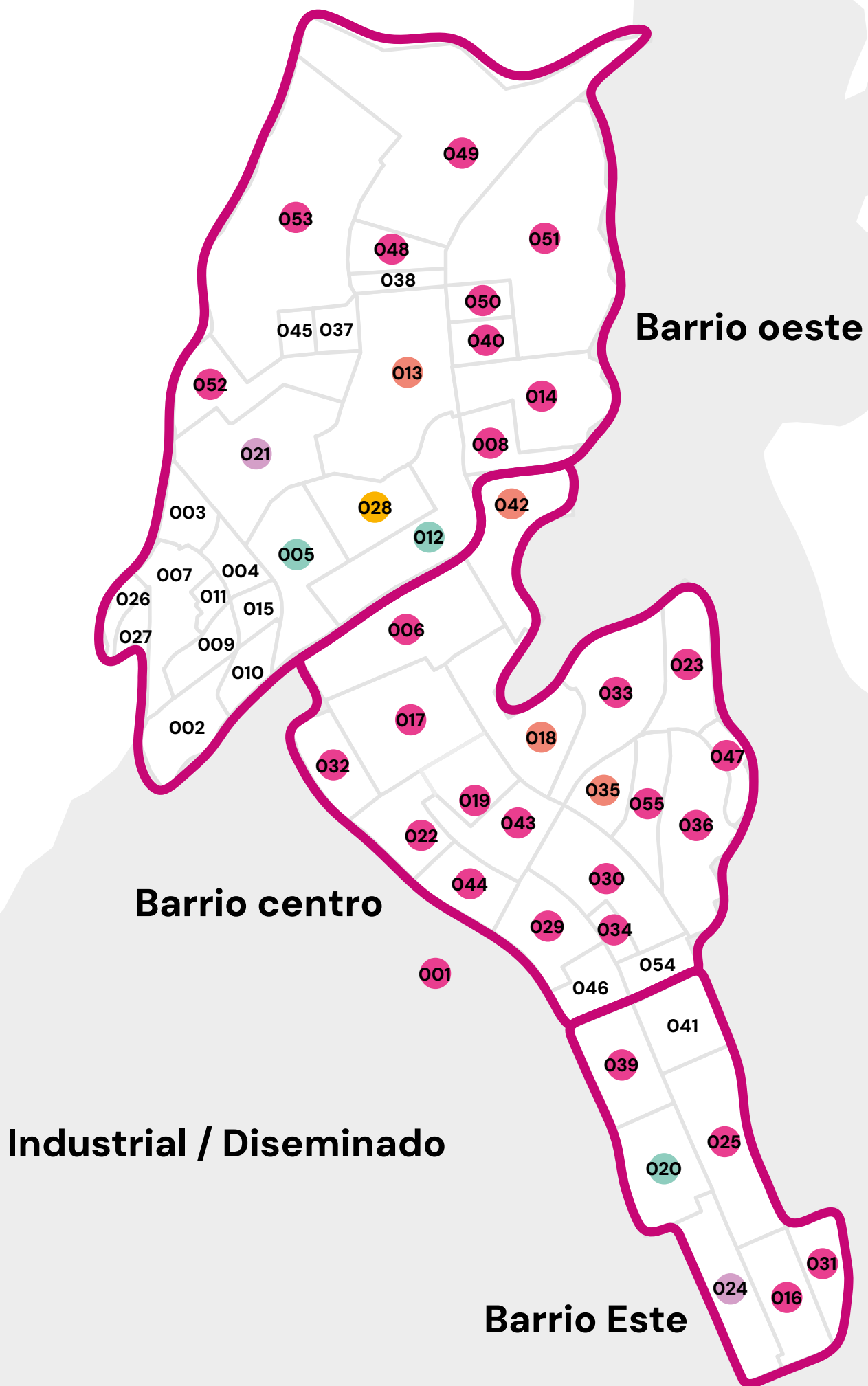
Viviendas Familiares de tipología unifamiliar

- Barrios
- Secciones censales

Viviendas unifamiliares de tipología unifamiliar por sección censal (%)

- <20
- 20-40
- 40-60
- 60-80
- >80

ID	BARRIOS	SECCIÓN	VIVIENDAS
		002	
		003	
		004	
		005	52
		007	
		008	23
		009	
		010	
		011	
		012	91
		013	27
		014	85
		015	
		021	15
		026	
		027	
		028	76
		037	
		038	
		040	22
		045	
		048	10
		049	8
		050	28
		051	12
		052	36
		053	10
1	OESTE		17
		006	100
		017	100
		018	92
		019	11
		022	11
		023	76
		029	29
		030	56
		032	4
		033	82
		034	
		035	13
		036	24
		042	100
		043	62
		044	19
		046	
		047	8
		054	
		055	26
2	CENTRO		36
		016	46
		020	76
		024	100
		025	66
		031	39
		039	4
		041	
3	ESTE		39
4	INDUSTRIAL / DISEMINADO	001	50
	TM RIVAS VACIAMADRID		28



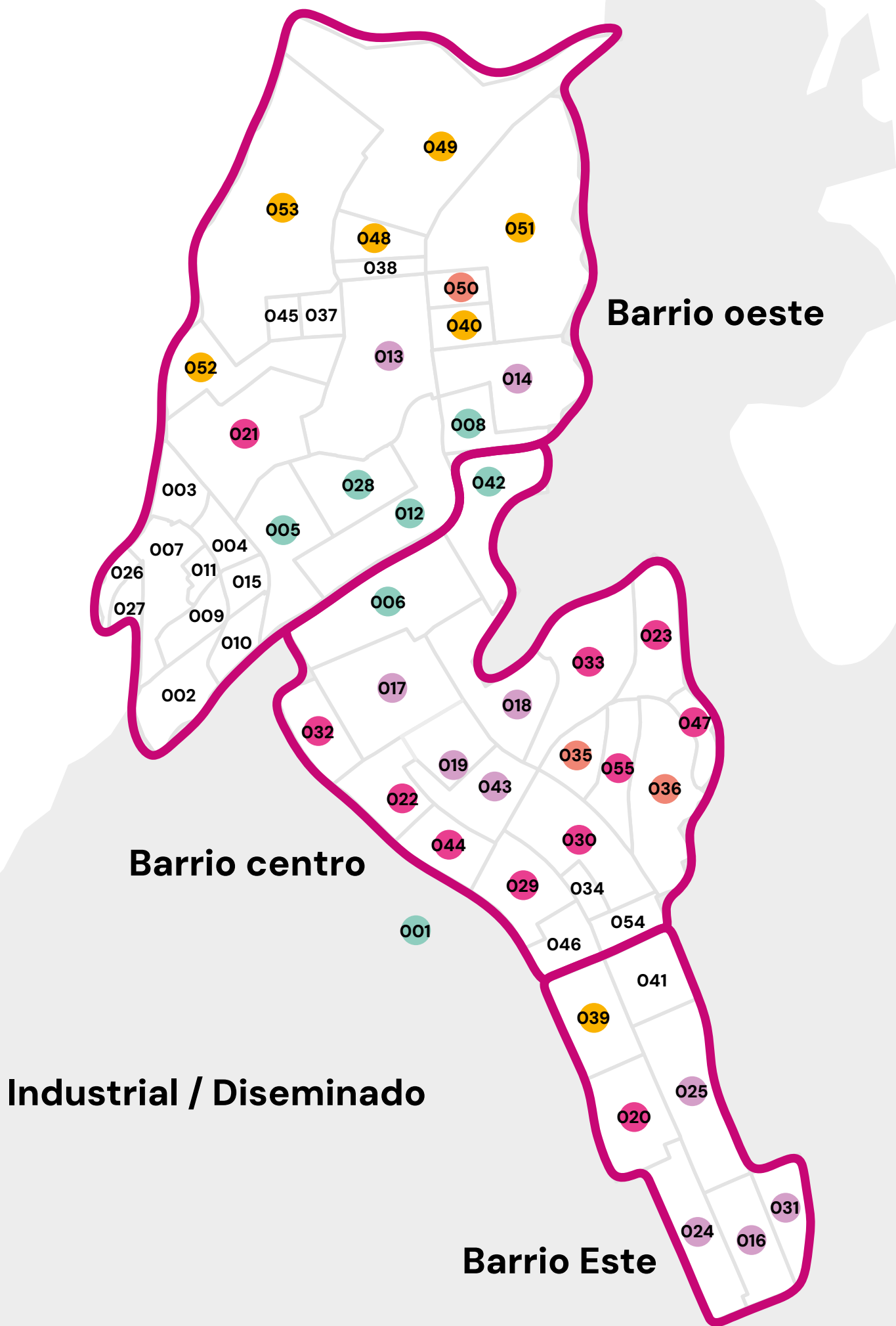
Calidad constructiva de VF de tipología unifamiliar

- Barrios
- Secciones censales

Calidad constructiva de VF de tipología unifamiliar por sección censal

- >4,4
- 4,2 - 4,4
- 4 - 4,2
- 3,8 - 4
- <3,8

ID	BARRIOS	SECCIÓN	CALIDAD
		002	
		003	
		004	
		005	4,44
		007	
		008	4,00
		009	
		010	
		011	
		012	4,53
		013	3,95
		014	4,00
		015	
		021	4,39
		026	
		027	
		028	3,75
		037	
		038	
		040	4,00
		045	
		048	4,00
		049	4,00
		050	4,00
		051	4,00
		052	4,00
		053	4,00
1	OESTE		4,16
		006	4,08
		017	4,16
		018	3,90
		019	4,00
		022	4,00
		023	4,00
		029	4,00
		030	4,00
		032	4,00
		033	4,00
		034	
		035	3,95
		036	4,00
		042	3,92
		043	4,00
		044	4,00
		046	
		047	4,00
		054	
		055	4,00
2	CENTRO		4,02
		016	4,00
		020	4,40
		024	4,30
		025	4,14
		031	4,00
		039	4,00
		041	
3	ESTE		4,19
4	INDUSTRIAL / DISEMINADO	001	4,16
	TM RIVAS VACIAMADRID		4,10



Antigüedad VF de tipología unifamiliar

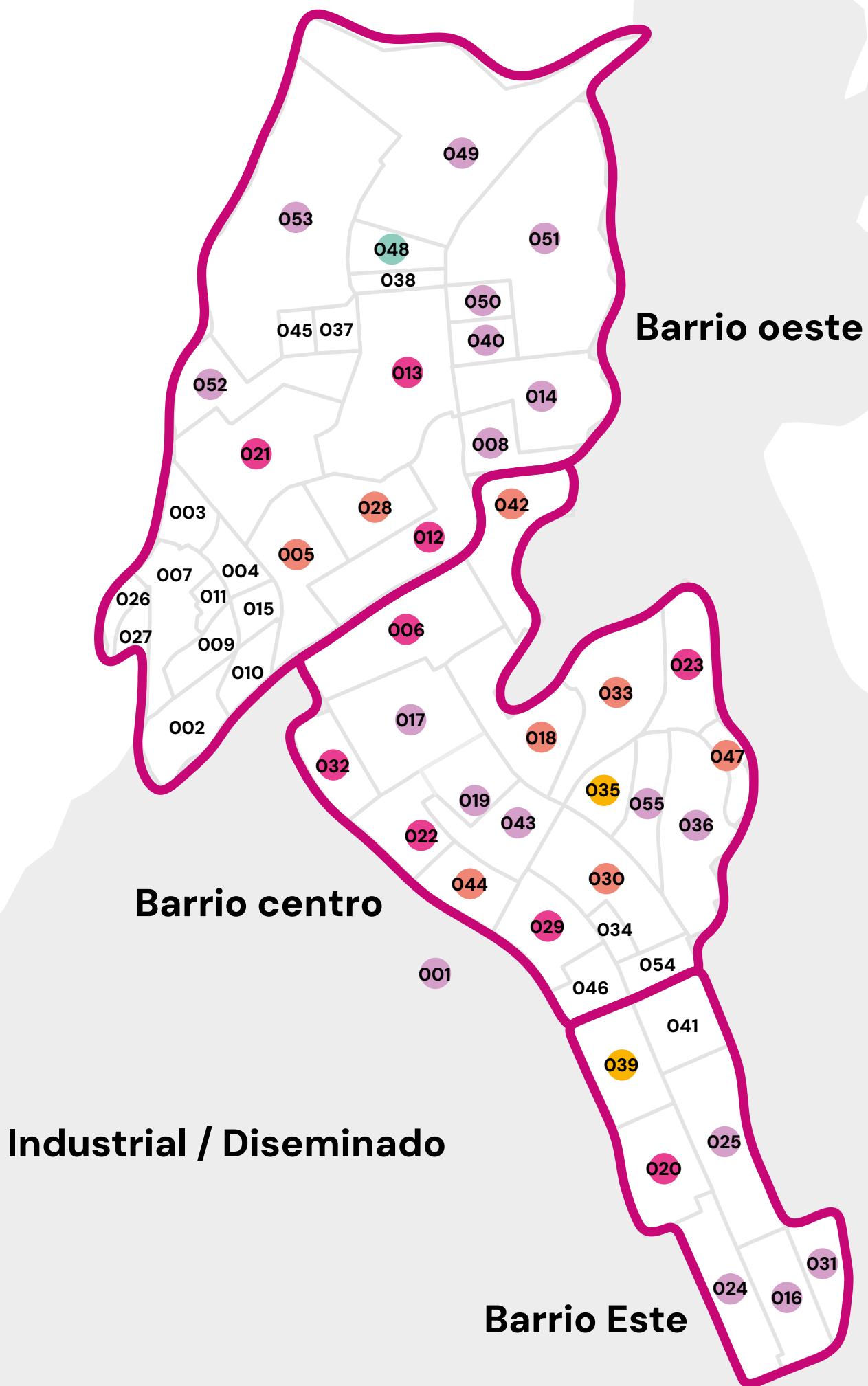
Barrios

Secciones censales

Antigüedad de VF de tipología unifamiliar por sección censal

- 1989 - 1995
- 1995 - 2001
- 2001 - 2007
- 2007 - 2013
- 2013 - 2019

ID	BARRIOS	SECCIÓN	AÑOS
		002	
		003	
		004	
		005	1.990
		007	
		008	1.993
		009	
		010	
		011	
		012	1.989
		013	1.997
		014	1.999
		015	
		021	2.004
		026	
		027	
		028	1.991
		037	
		038	
		040	2.017
		045	
		048	2.019
		049	2.019
		050	2.013
		051	2.019
		052	2.018
		053	2.018
1	OESTE		2.001
		006	1.992
		017	1.999
		018	1.998
		019	2.001
		022	2.002
		023	2.004
		029	2.003
		030	2.006
		032	2.003
		033	2.002
		034	
		035	2.008
		036	2.008
		042	1.991
		043	2.001
		044	2.003
		046	
		047	2.006
		054	
		055	2.004
2	CENTRO		2.000
		016	1.999
		020	2.002
		024	1.997
		025	1.998
		031	2.000
		039	2.018
		041	
3	ESTE		2.000
4	INDUSTRIAL / DISEMINADO	001	1.994
	TM RIVAS VACIAMADRID		2.000



Superficie de VF de tipología unifamiliar

Barrios

Secciones censales

Superficie de VF de tipología unifamiliar por sección censal



ID	BARRIOS	SECCIÓN	SUPERFICIE
		002	
		003	
		004	
		005	283
		007	
		008	234
		009	
		010	
		011	
		012	249
		013	250
		014	229
		015	
		021	244
		026	
		027	
		028	309
		037	
		038	
		040	228
		045	
		048	155
		049	168
		050	193
		051	231
		052	236
		053	201
1	OESTE		245
		006	244
		017	234
		018	285
		019	207
		022	250
		023	249
		029	250
		030	277
		032	246
		033	282
		034	
		035	371
		036	235
		042	262
		043	221
		044	270
		046	
		047	265
		054	
		055	239
2	CENTRO		255
		016	178
		020	256
		024	206
		025	213
		031	199
		039	822
		041	
3	ESTE		225
4	INDUSTRIAL / DISEMINADO	001	230
	TM RIVAS VACIAMADRID		245

6.1.2. Sobre la falta de instalación de ascensor

Para establecer la aproximación al actual número de viviendas principales ubicadas en edificios de cuatro o más plantas o planta baja más tres o más plantas, que carecen de la instalación de ascensor, se ha de atender a la explotación de los microdatos del CPV 2011.

Esta información, sin embargo, no puede ser mapeada como el resto de caracterizaciones físicas del parque residencial municipal, ya que el nivel de desagregación de sus parámetros no permite la obtención del dato a nivel de sección censal, obteniéndose resultados solamente a escala municipal. Los datos así reflejados son los adjuntos:

TM Rivas Vaciamadrid

VP

36.353

Sin ASC

2.340

%

6%

Viviendas principales ubicadas a partir de la cuarta planta (PB+3) en edificios sin instalación de ascensor en el TM Rivas Vaciamadrid. Fuente: elaboración propia sobre ECEPOV 2021 y censo de población y viviendas 2011, INE.

El resultado es el indicador del número de viviendas principales ubicadas en edificios de cuatro y más plantas que carecen de esta instalación, así como la proporción respecto al total viviendas principales existentes en el municipio. La cualidad de modernidad o escasa antigüedad del parque residencial general le confiere a esta carencia una escasa cuota de necesidad.

Se destaca, en relación a esta instalación, que la carencia de ascensor será razón suficiente para identificar viviendas no accesibles; pero la existencia de esta instalación no garantiza el cumplimiento del resto de condiciones que hagan accesibles las viviendas ubicadas en los edificios considerados. Esta reflexión es de especial interés porque pone de manifiesto la existencia de edificaciones que continúan siendo no accesibles aún a pesar de disponer de la referida instalación de ascensor, debido a otras cuestiones físicas/funcionales de la edificación que impiden su uso de forma segura y accesible.

Por un lado, es de destacar que la reciente publicación del CPV 2021, en junio de 2023, ha excluido el cálculo de este atributo entre sus métricas, aunque la publicación posterior de la Encuesta de Características Esenciales de la Población y las Viviendas, publicada en 2023 (ECEPOV-2021 en adelante), complementa como hemos dicho al CPV 2021 para poder dar continuidad a las series censales anteriores, esto es en nuestro caso a las del CPV 2011.

Por otro lado, destacaremos que los datos del CPV 2011 que afectan a la carencia de instalación de ascensores pueden seguir considerándose vigentes a efectos de estimación, toda vez que las normas de accesibilidad vigentes en esa fecha incluyen ya las determinaciones de accesibilidad actualmente vigente, nos referimos al DB-SUA 9 Accesibilidad del Documento Básico SUA sobre Seguridad de utilización y accesibilidad del CTE incluido en la actualización de 2010 del referido CTE. Esto es, las edificaciones ejecutadas desde esa fecha disponen de ascensor en los mismos términos que la edificación actual; al tiempo que las reformas que se hayan podido llevar a cabo para incluir el ascensor en edificaciones que carecen de él y que han podido ejecutarse desde esa fecha hasta ahora pueden considerarse exiguas a nivel cuantitativo.

El mencionado DB-SUA 9 Accesibilidad, se centra en los requisitos específicos para la accesibilidad entre los que se incluyeron diversas

especificaciones para asegurar que los edificios nuevos y las reformas importantes cumplan con estándares de accesibilidad adecuados.

Aquí hay algunos aspectos clave de estas modificaciones:

Accesibilidad en Edificios de Uso Público:

Se establecieron requisitos para garantizar la accesibilidad en edificios de uso público, incluyendo la necesidad de rutas accesibles desde la entrada hasta todas las áreas públicas del edificio.

Instalación de rampas, ascensores y otros dispositivos de elevación para asegurar el acceso a personas con movilidad reducida.

Accesibilidad en Viviendas:

Requisitos para la adaptabilidad de las viviendas, permitiendo que puedan ser fácilmente modificadas para ser accesibles en el futuro.

Establecimiento de criterios para el diseño de baños y cocinas accesibles.

Señalización y Elementos Táctiles:

Inclusión de criterios para la señalización accesible y el uso de elementos táctiles para personas con discapacidad visual.

Indicaciones claras y visibles para garantizar la orientación y movilidad de todas las personas dentro de los edificios.

Espacios Comunes y de Circulación:

Dimensiones mínimas para los espacios de circulación y zonas comunes para permitir el paso de sillas de ruedas.

Asegurar que las puertas, pasillos y espacios de giro cumplan con los estándares de accesibilidad.

Estacionamientos Accesibles:

Obligatoriedad de plazas de aparcamiento accesibles cercanas a las entradas de los edificios y con dimensiones adecuadas para usuarios de sillas de ruedas.

Equipamientos y Mobiliario Urbano:

Requisitos para la accesibilidad en equipamientos y mobiliario urbano, como bancos, fuentes y otros elementos de uso público.

Estas modificaciones reflejan un enfoque integral para garantizar que los entornos construidos sean accesibles y utilizables por todas las personas, independientemente de sus capacidades físicas. La inclusión de estas medidas en el CTE ayudó a mejorar la calidad de vida y la autonomía de las personas con discapacidad en España.

Sobre las viviendas principales que carecen de instalación de ascensor en la ECEPOV 2021 INE

En el apartado correspondiente a Instalaciones de los edificios se ha explotado el porcentaje de Viviendas Principales VP según disponibilidad de ascensor en el edificio y año de construcción, así como en relación con el nivel de ingresos netos mensuales en el hogar. El resultado municipal se refleja en tabla adjunta.

La vivienda unifamiliar carece mayormente de esta instalación por lo que su alto porcentaje de presencia en el municipio hace que debamos atender a esta información de forma desagregada por tipología. Centrándonos en edificios de vivienda colectiva, edificios de 2 o más viviendas, el 88% de las viviendas disponen de ascensor, pero sólo algo más de la mitad de las viviendas anteriores a 1990, mientras que si disponen de él todas las posteriores a esa fecha.

	ASCENSOR (%)
1990 Y ANTERIOR	2
POSTERIOR A 1990	1
TOTAL VIVIENDAS UNIFAMILIARES	1
1990 Y ANTERIOR	53
POSTERIOR A 1990	100
TOTAL VIVIENDAS EN EDIFICIOS DE 2 O MÁS VIVIENDAS	88
1990 Y ANTERIOR	34
POSTERIOR A 1990	63
TOTAL VIVIENDAS	56

Viviendas principales según disponibilidad de ascensor en el edificio y año de construcción. Fuente: ECEPOV 2021 INE 2023 ascensor.

	ASCENSOR (%)
< 1.000 €	66
1.000 € - 1.500 €	61
1.500 € - 2.000 €	72
2.000 - 3.000 €	58
> 3.000 €	36
TOTAL	56

Viviendas principales según disponibilidad de ascensor en el edificio y nivel de ingresos netos mensuales en el hogar. Fuente: ECEPOV 2021 INE 2023.

6.1.3. Accesibilidad en edificios

Para establecer la aproximación al actual grado de accesibilidad de las viviendas principales que componen el parque residencial municipal se ha atendido a la explotación del CPV 2011.

Según el INE, la accesibilidad de un edificio se define como la facilidad o dificultad de entrada a través del portal y del ascensor para las personas que puedan tener limitadas sus capacidades motoras o sensoriales, teniendo en cuenta el espacio inmediatamente anterior a la puerta de acceso al edificio, y los espacios de esa puerta hasta el propio hueco, o en su caso hasta el ascensor, esto es, un edificio es accesible cuando una persona en silla de ruedas puede acceder desde la calle hasta dentro de cada una de sus viviendas sin ayuda de otra persona. La clasificación allí recogida se refiere a las

viviendas situadas en edificios con limitaciones a la accesibilidad debidas a desniveles, radios de giro, dimensionales, etc. en las zonas comunes de los mismos (independientemente de la carencia de la instalación de ascensor) y las estratifica en: accesibles, no accesibles y no consta.

Se recogen en la siguiente tabla adjunta el número de viviendas principales de edificios en que se ubican calificados según la definición anterior como no accesibles.

TM Rivas Vaciamadrid

VP

36.353

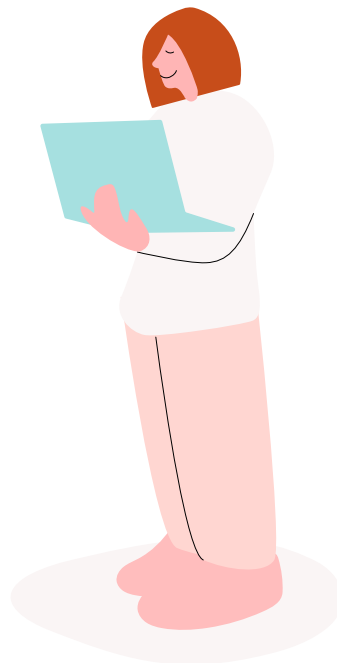
No ACC

8.680

%

24%

Viviendas principales ubicadas en edificios que no son accesibles en el TM Rivas Vaciamadrid. Fuente: elaboración propia sobre ECEPOV 2021 y censo de población y viviendas 2011, INE.



Encuesta de características esenciales de la población y las viviendas, ECEPOV 2021

Como en el caso anterior se ha enriquecido este diagnóstico con la estimación de las viviendas principales según la accesibilidad al edificio por tipo de edificio y año de construcción, así como por nivel de ingresos netos mensuales en el hogar, a partir de los microdatos de la ECEPOV 2021.

En cuanto a la accesibilidad, casi el 30% de las viviendas principales se sitúan en edificios en el que no era de fácil acceso para cualquier tipo de persona. Al mismo tiempo casi el 40% de las viviendas en edificios no accesibles se ocupan por hogares que no alcanzan los 2000€ al mes.

	ES ACCESIBLE	NO ES ACCESIBLE	TOTAL
1990 Y ANTERIOR	1.915	1.470	3.385
POSTERIOR A 1990	6.656	3.340	9.995
TOTAL VIVIENDAS UNIFAMILIARES	8.570	4.810	13.380
1990 Y ANTERIOR	3.548	2.378	5.926
POSTERIOR A 1990	16.221	826	17.047
TOTAL VIVIENDAS EN EDIFICIOS DE 2 O MÁS VIVIENDAS	19.769	3.204	22.973
1990 Y ANTERIOR	5.463	3.848	9.311
POSTERIOR A 1990	22.876	4.166	27.042
TOTAL	28.339	8.014	36.353

Viviendas principales según accesibilidad al edificio por tipo de edificio y año de construcción. Fuente: ECEPOV 2021, INE 2023.

También se ha analizado la relación de la accesibilidad con el nivel de ingresos netos mensuales en el hogar. Se adjunta tabla resumen municipal.

	ES ACCESIBLE	NO ES ACCESIBLE	TOTAL
< 1.000 €	2.720	408	3.127
1.000 € - 1.500 €	5.105	1.564	6.669
1.500 € - 2.000 €	5.309	878	6.188
2.000 - 3.000 €	8.526	2.079	10.605
> 3.000 €	6.679	3.085	9.765
TOTAL	28.339	8.014	36.353

Viviendas principales según accesibilidad al edificio por nivel de ingresos netos mensuales en el hogar. Fuente: ECEPOV 2021 INE 2023.

6.1.4. Necesidad de rehabilitación del parque residencial

Para establecer la aproximación a las actuales necesidades de rehabilitación de las viviendas familiares y los edificios en que se ubican, y que componen el parque residencial municipal se ha recurrido a la Sede Electrónica del Catastro, con un criterio doble de selección de registros.

Por un lado, se han seleccionado los inmuebles residenciales cuya antigüedad sea anterior al año 1980, de forma que en su construcción no se hayan tenido en cuenta los requerimientos normativos que, posteriormente y hasta la actualidad, garantizarían unas condiciones adecuadas de aislamiento, optimización del rendimiento de las instalaciones y medidas de ahorro energético, o la lógica obsolescencia de las medidas adoptadas en estas fechas.

Se ha superpuesto a este criterio la condición de obtener una calidad constructiva por encima de 5 puntos, es decir, inferior a la media municipal, para descartar aquellas construcciones que, aunque de cierta antigüedad, se han ejecutado con criterios elevados de calidad constructiva.

Se recogen en tabla adjunta el número de viviendas familiares y el número de edificios en que se ubican con necesidad de rehabilitación

según los criterios descritos, que como hemos visto ya en apartados anteriores la modernidad o escasa antigüedad del parque residencial hace que esta carencia implique una escasa cuota de necesidad que no alcanza al 0,5% del parque residencial.

TM Rivas Vaciamadrid

VP

36.353

Nec REHAB

127

%

0,4%

Distribución del TM Rivas Vaciamadrid de viviendas que tienen necesidad de rehabilitación. Fuente: elaboración propia sobre ECEPOV 2021, datos del catastro inmobiliario 2023, Ministerio de Hacienda y censo de Población y Viviendas 2011, INE.

Encuesta de características esenciales de la población y las viviendas, ECEPOV 2021

Como en los apartados anteriores se ha enriquecido este diagnóstico con la cualificación de las viviendas principales según estado de conservación del edificio por tipo de edificio y año de construcción, así como por nivel de ingresos netos mensuales en el hogar, a partir de los microdatos de la ECEPOV 2021.

De los microdatos sobre viviendas principales según estado de conservación del edificio por tipo de edificio y año de construcción se obtienen los datos adjuntos, donde se aprecia que las viviendas consideradas en mal estado no alcanzarían el 2% y que dos tercios de ellas son unifamiliares. Las cuotas de reparto por el nivel de ingresos traducen que esta necesidad de rehabilitación no parece estar directamente relacionada con los ingresos de los hogares.

	Malo	Regular	Normal	Bueno	Muy bueno	Excelente	Total
1990 y anterior	–	191	433	772	1.077	912	3.385
Posterior a 1990	191	389	1.405	2.697	2.992	2.321	9.995
TOTAL VIVIENDAS UNIFAMILIARES	191	580	1.838	3.469	4.070	3.232	13.380
1990 y anterior	–	1.177	1.707	2.010	539	401	5.926
Posterior a 1990	334	2.165	3.555	5.635	3.490	1.869	17.047
TOTAL VIVIENDAS EN EDIFICIOS DE 2 O MÁS VIVIENDAS	427	3.341	5.261	7.645	4.029	2.270	22.973
1990 y anterior	–	1.368	2.139	2.782	1.616	1.312	9.311
Posterior a 1990	525	2.554	4.960	8.332	6.482	4.190	27.042
Total	618	3.922	7.099	11.114	8.098	5.502	36.353

	Malo	Regular	Normal	Bueno	Muy bueno	Excelente	Total
< 1.000 €	–	399	630	678	595	685	3.127
1.000 € – 1.500 €	168	1.066	1.642	1.880	1.120	793	6.669
1.500 € – 2.000 €	–	748	1.453	1.928	1.038	860	6.188
2.000 € – 3.000 €	149	1.124	1.904	3.416	2.649	1.361	10.605
> 3.000 €	–	584	1.469	3.211	2.696	1.803	9.765
TOTAL	618	3.922	7.099	11.114	8.098	5.502	36.353

Viviendas principales según estado de conservación del edificio por nivel de ingresos netos mensuales en el hogar.
Fuente: ECEPOV 2021 INE 2023

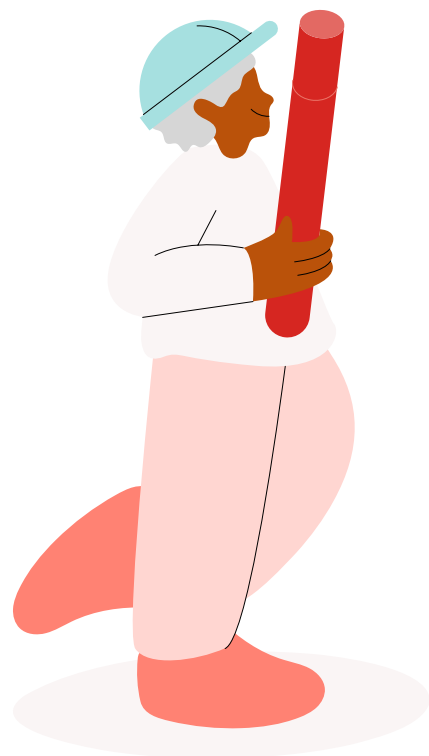
6.2. Uso, régimen de tenencia y titularidad del parque residencial

6.2.1. Uso del parque residencial: vivienda principal y no principal

Debe señalarse como elemento significativo la distribución entre viviendas principales y no principales en el TM Rivas Vaciamadrid, ya que las viviendas principales ocupan un 96% respecto a las viviendas familiares existentes en el municipio, soporte de residencia habitual y permanente de los hogares, siendo el 4 % restante, viviendas no principales, y por tanto serán viviendas secundarias y viviendas vacías, destinadas a otros usos diferentes.

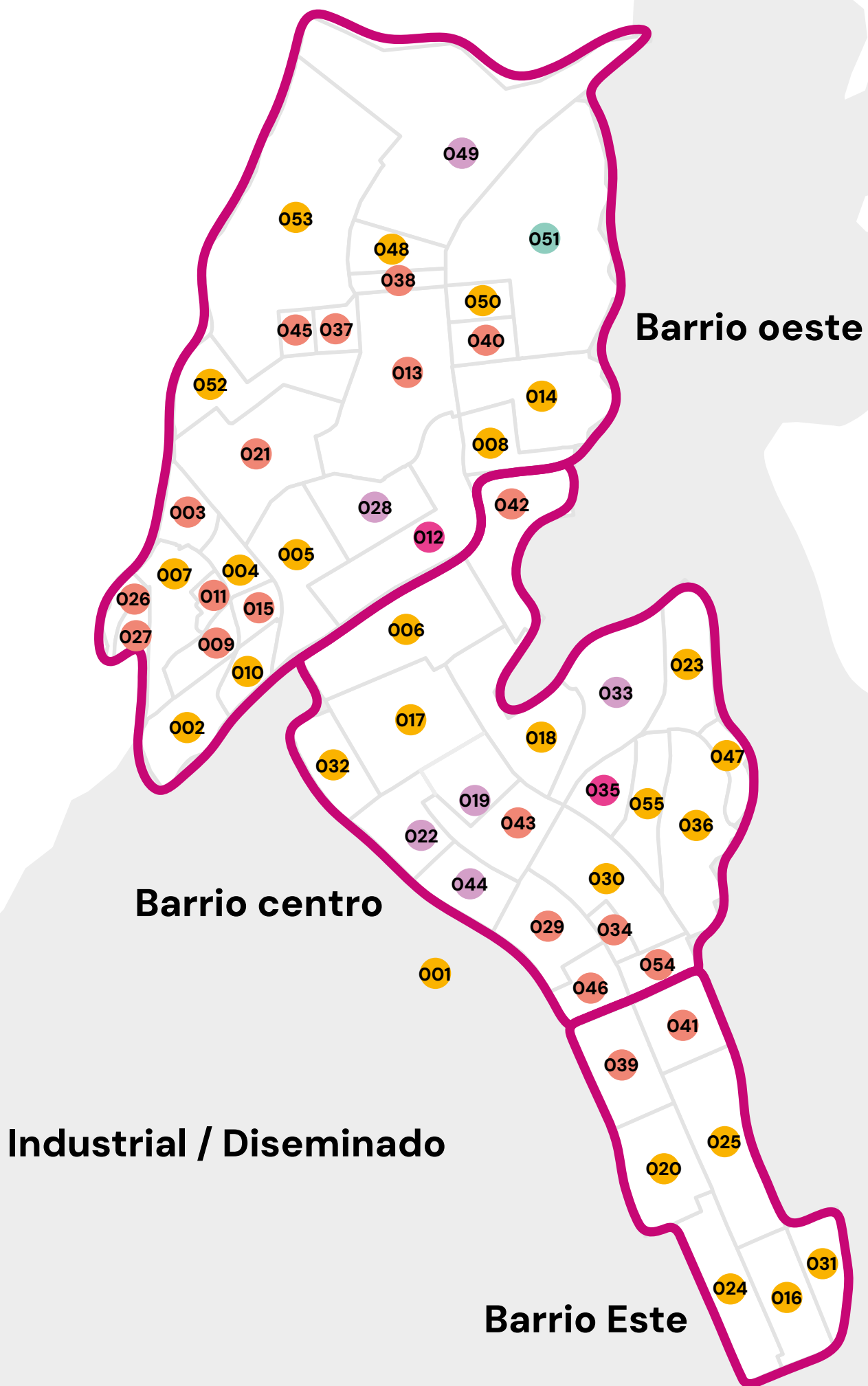
Señalaremos la situación de la sección 001, correspondiente como hemos visto, con el territorio diseminado del término municipal alrededor del núcleo urbano, como existen un número notable de hogares residentes empadronados en inmuebles ubicados en terrenos no compatibles con el uso residencial o inmuebles no recogidos en catastro como inmuebles residenciales.

Se adjunta a continuación, por secciones censales y barrios, la distribución de vivienda familiar, los hogares o viviendas principales, y la vivienda no principal.



SECCIÓN / BARRIO	V. FAM	V. PRINC	%	V. NO PRINC	%
002	477	505	100%		
003	491	459	93%	32	7%
004	712	681	96%	31	4%
005	546	522	96%	24	4%
007	621	593	96%	28	4%
008	369	433	100%		
009	622	588	95%	34	5%
010	462	490	100%		
011	386	366	95%	20	5%
012	557	480	86%	77	14%
013	554	517	93%	37	7%
014	524	510	97%	14	3%
015	607	577	95%	30	5%
021	929	859	92%	70	8%
026	611	574	94%	37	6%
027	394	364	92%	30	8%
028	382	272	71%	110	29%
037	814	776	95%	38	5%
038	733	687	94%	46	6%
040	538	488	91%	50	9%
045	684	639	93%	45	7%
048	568	584	100%		
049	699	558	80%	141	20%
050	392	507	100%		
051	934	625	67%	309	33%
052	685	701	100%		
053	590	577	98%	13	2%
OESTE	15.881	14.931	94%	1.217	6%
006	669	639	96%	30	4%
017	732	719	98%	13	2%
018	309	306	99%	3	1%
019	670	535	80%	135	20%
022	743	633	85%	110	15%
023	667	653	98%	14	2%
029	703	670	95%	33	5%
030	718	711	99%	7	1%
032	838	811	97%	27	3%
033	676	571	84%	105	16%
034	762	693	91%	69	9%
035	768	687	89%	81	11%
036	1.103	1.086	98%	17	2%
042	426	407	95%	19	5%
043	464	434	94%	30	6%
044	872	711	82%	161	18%
046	776	728	94%	48	6%
047	782	763	98%	19	2%
054	652	620	95%	32	5%
055	749	757	100%		
CENTRO	14.079	13.134	93%	953	7%
016	855	835	98%	20	2%
020	511	545	100%		
024	505	495	98%	10	2%
025	645	624	97%	21	3%
031	501	482	96%	19	4%
039	1.069	1.155	100%		
041	899	849	94%	50	6%
ESTE	4.985	4.984	100%	121	0%
001	1.021	1.476	100%		
TM RIVAS VACIAMADRID	35.966	34.525	96%	2.291	4%

Distribución de viviendas familiares, hogares y viviendas no principales, por secciones censales y barrios del TM Rivas Vaciamadrid.
Fuente: elaboración propia sobre datos del INE.



Viviendas principales 2021 (%)

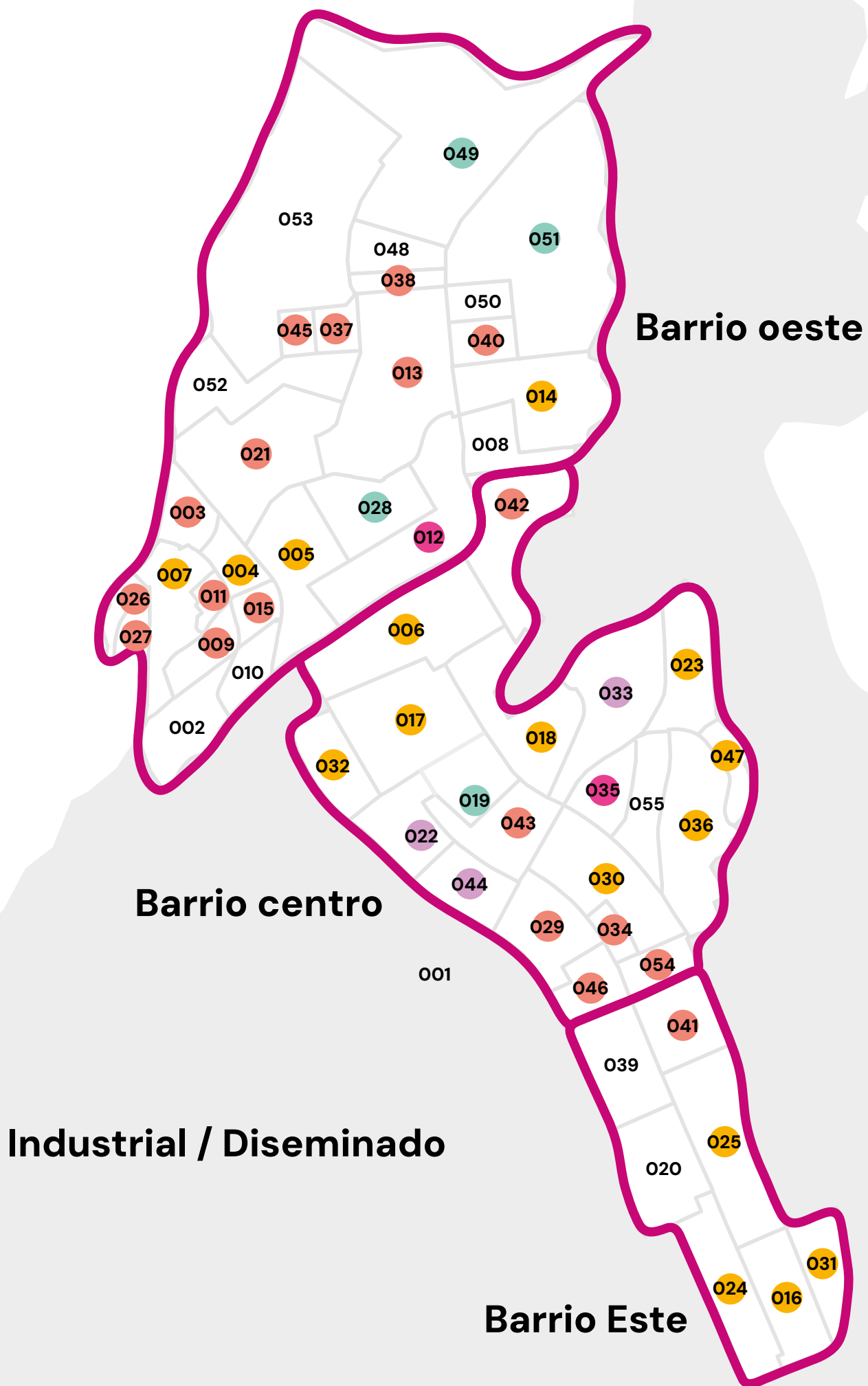
Barrios

Secciones censales

Viviendas principales por sección censal (%)



ID	BARRIOS	SECCIÓN	VIVIENDAS
		002	100
		003	93
		004	96
		005	96
		007	96
		008	100
		009	95
		010	100
		011	95
		012	86
		013	93
		014	97
		015	95
		021	92
		026	94
		027	92
		028	71
		037	95
		038	94
		040	91
		045	93
		048	100
		049	80
		050	100
		051	67
		052	100
		053	98
1	OESTE		94
		006	96
		017	98
		018	99
		019	80
		022	85
		023	98
		029	95
		030	99
		032	97
		033	84
		034	91
		035	89
		036	98
		042	95
		043	94
		044	82
		046	94
		047	98
		054	95
		055	100
2	CENTRO		93
		016	98
		020	100
		024	98
		025	97
		031	96
		039	100
		041	94
3	ESTE		100
4	INDUSTRIAL / DISEMINADO	001	100
	TM RIVAS VACIAMADRID		96



Viviendas no principales 2021 (%)

Barrios

Secciones censales

Viviendas no principales por sección censal (%)



ID	BARRIOS	SECCIÓN	VIVIENDAS
		002	
		003	7
		004	4
		005	4
		007	4
		008	
		009	5
		010	
		011	5
		012	14
		013	7
		014	3
		015	5
		021	8
		026	6
		027	8
		028	29
		037	5
		038	6
		040	9
		045	7
		048	
		049	20
		050	
		051	33
		052	
		053	2
1	OESTE		6
		006	4
		017	2
		018	1
		019	20
		022	15
		023	2
		029	5
		030	1
		032	3
		033	16
		034	9
		035	11
		036	2
		042	5
		043	6
		044	18
		046	6
		047	2
		054	5
		055	
2	CENTRO		7
		016	2
		020	
		024	2
		025	3
		031	4
		039	
		041	6
3	ESTE		0
4	INDUSTRIAL / DISEMINADO	001	
	TM RIVAS VACIAMADRID		4

6.2.2. Régimen de tenencia: acceso en propiedad y en alquiler

Actualmente no existe ninguna fuente de información que disponga de manera exhaustiva del número de viviendas ocupadas en función de su régimen de tenencia.

Los agentes que disponen de la información más rigurosa referida al régimen de alquiler son: a nivel estatal la Agencia Estatal de la Administración Tributaria, AEAT, que la genera a través de las campañas de IRPF; y a nivel autonómico, las áreas que llevan a cabo la gestión, control y registro de las fianzas de los contratos de arrendamiento de vivienda, en nuestro caso la Agencia de Vivienda Social de la Comunidad de Madrid.

El último Boletín Especial de Alquiler Residencial de diciembre de 2022 editado por el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, incluye como anexo un listado para municipios de más de 25.000 habitantes en la que relaciona en diferentes tablas en la que se incluye el

número de inmuebles de uso residencial en arrendamiento por décadas de construcción, la superficie también por décadas y el número y superficie de los inmuebles de uso residencial en arrendamiento clasificados por tipología.

En el caso de Rivas Vaciamadrid se trata de 2.986 hogares con acceso a la vivienda según el régimen de tenencia en alquiler.

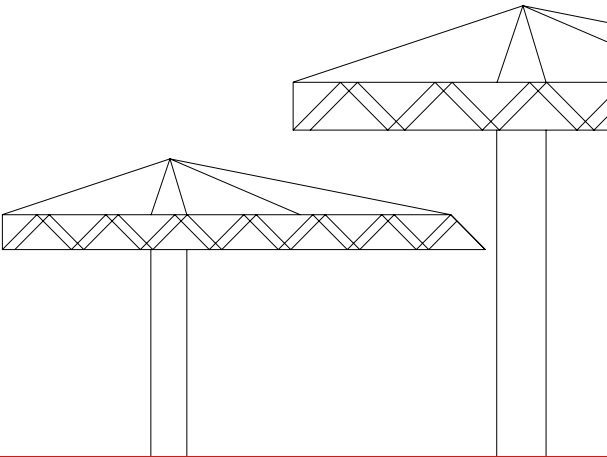


TABLA A.II.1. NÚMERO DE INMUEBLES DE USO RESIDENCIAL					
<1900	1900-1920	1921-1940	1941-1950	1951-1960	1961-1970
0	0	0	0	2	1

TABLA A.II.2. SUPERFICIE DE INMUEBLES DE USO RESIDENCIAL					
<1900	1900-1920	1921-1940	1941-1950	1951-1960	1961-1970
0	0	0	0	166	101

TABLA A.II.3. NÚMERO Y SUPERFICIE DE INMUEBLES DE USO RESIDENCIAL				
NÚMERO DE INMUEBLES				
111	112	121	122	OTRA
1.590	1.017	217	162	0

Número de inmuebles residenciales en alquiler y superficie construida según antigüedad y tipología edificatoria en 2021 para el TM Rivas Vaciamadrid. Fuente: Boletín Especial de Alquiler Residencial, diciembre 2022, Observatorio de Vivienda y Suelo, MITMA; (*) 111: Vivienda Colectiva en Edificación Abierta; 112: Vivienda Colectiva en Manzana Cerrada; 121: Vivienda Unifamiliar en Edificación Aislada o Pareada; 122: Vivienda Unifamiliar en Línea o Manzana Cerrada.



EN ARRENDAMIENTO SEGÚN DÉCADAS DE CONSTRUCCIÓN

1971-1980	1981-1990	1991-2001	2002-2011	>2012	ND	TOTAL
2	580	468	1.610	323	0	2.986

EN ARRENDAMIENTO SEGÚN DÉCADAS DE CONSTRUCCIÓN (MILES DE M²)

1971-1980	1981-1990	1991-2001	2002-2011	>2012	ND	TOTAL
472	63.763	53.696	184.188	34.203	0	336.589

EN ARRENDAMIENTO SEGÚN TIPOLOGÍA* DE VIVIENDA

SUPERFICIE DE INMUEBLES (MILES M²)

111	112	121	122	OTRA
167.203	107.705	37.768	23.913	0

Por otro lado, del Censo de Población y Viviendas 2021, INE, se obtienen a escala de sección censal, distrito, municipio, provincia y comunidad autónoma, la estimación del régimen de acceso a la vivienda por parte de los hogares. Este dato nos permitirá estimar la espacialización de las viviendas en alquiler a nivel de sección censal y su agregación a escalas superiores.

Es necesario destacar a este punto que la estimación de la tenencia, al igual que otras variables o indicadores analizados anteriormente, no aplican al total parque residencial, sino al parque residencial ocupado, o dicho de otro modo, su cuantificación no se corresponde con las viviendas familiares sino con las viviendas principales.

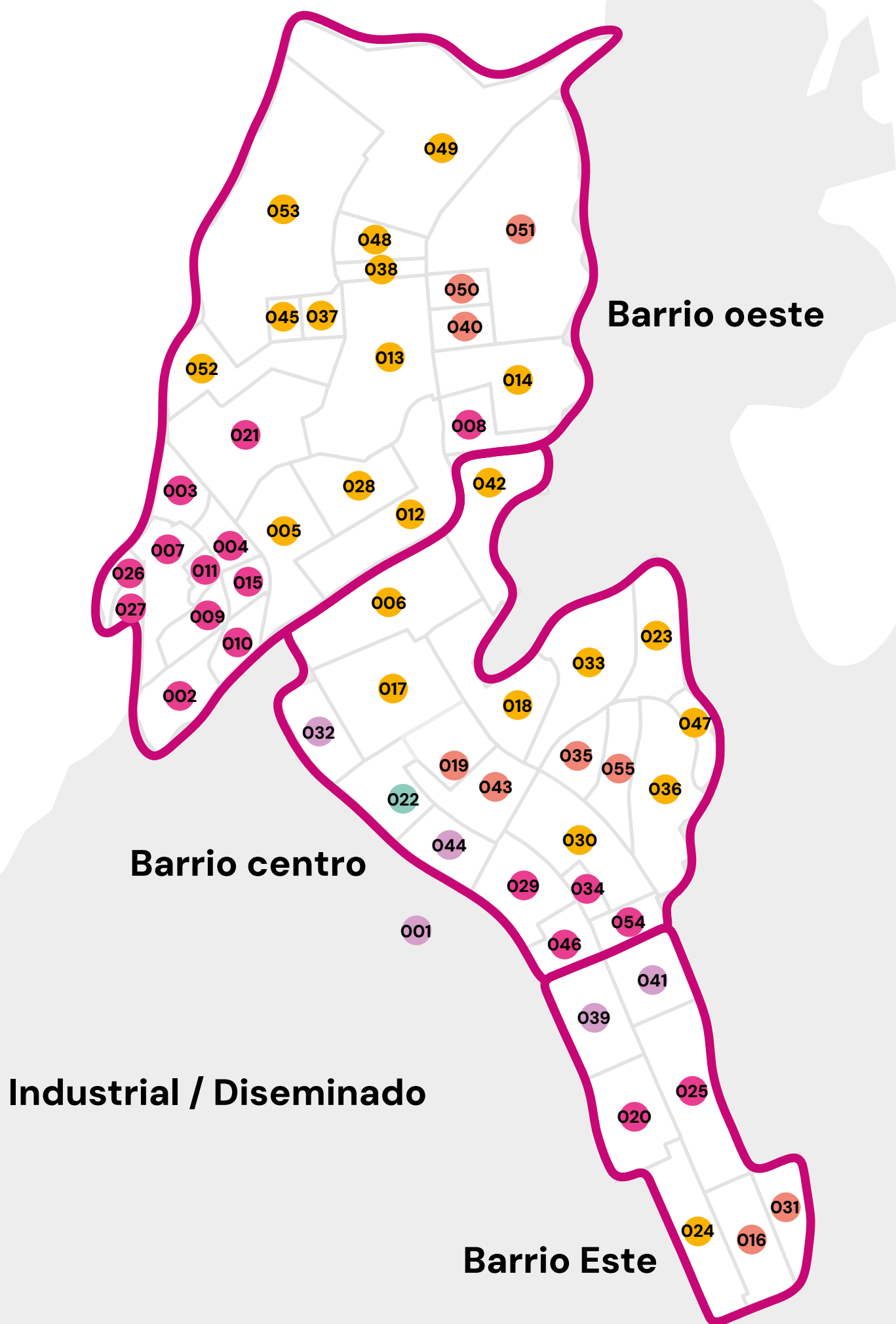
En el caso de Rivas Vaciamadrid se trata de 3.981 hogares con acceso a la vivienda según el régimen de tenencia en alquiler, lo que corresponde a un 13%.

A continuación, se adjunta a modo de resumen, la distribución por secciones censales y barrios de las viviendas principales del TM Rivas Vaciamadrid caracterizadas por el régimen de tenencia, propiedad, alquiler u otro tipo de acceso, según explotación propia de las fuentes mencionadas.



SEC / BAR	HOG	PRO %	ALQ %	OTRO %
002	505	83	12	4
003	459	82	13	6
004	681	81	14	5
005	522	91	8	1
007	593	79	16	5
008	433	84	13	3
009	588	80	16	4
010	490	83	14	3
011	366	80	15	6
012	480	94	4	2
013	517	94	5	1
014	510	95	4	1
015	577	80	16	4
021	859	80	13	6
026	574	81	14	5
027	364	81	14	5
028	272	95	4	1
037	776	93	5	2
038	687	91	8	2
040	488	89	9	2
045	639	91	7	2
048	584	91	8	2
049	558	91	8	2
050	507	89	9	2
051	625	89	9	2
052	701	91	7	2
053	577	91	7	2
OESTE	14.931	87	10	3
006	639	95	3	2
017	719	95	3	2
018	306	93	6	1
019	535	86	12	2
022	633	61	37	2
023	653	90	8	2
029	670	79	17	5
030	711	91	8	1
032	811	71	25	4
033	571	96	4	0
034	693	84	14	2
035	687	87	11	2
036	1.086	91	8	1
042	407	94	4	2
043	434	87	11	3
044	711	74	23	3
046	728	79	17	5
047	763	90	8	2
054	620	84	14	2
055	757	87	11	2
CENTRO	13.134	84	13	2
016	835	89	9	2
020	545	81	18	1
024	495	95	4	1
025	624	82	16	2
031	482	88	10	2
039	1.155	72	25	3
041	849	66	31	3
ESTE	4.984	80	18	2
001	1.476	70	27	4
TM RIVAS VACIAMADRID	34.527	85	13	3

Distribución de viviendas familiares y viviendas principales según régimen de acceso en propiedad o en alquiler, en 2021, por secciones censales y barrios del TM Rivas Vaciamadrid. Fuente: elaboración propia sobre datos del censo de población y viviendas 2021, INE.



Tenencia en propiedad 2022 (% hogares)

Barrios

Secciones censales

Hogares en propiedad por sección censal (%)



ID	BARRIOS	SECCIÓN	HOGARES
		002	83
		003	82
		004	81
		005	91
		007	79
		008	84
		009	80
		010	83
		011	80
		012	94
		013	94
		014	95
		015	80
		021	80
		026	81
		027	81
		028	95
		037	93
		038	91
		040	89
		045	91
		048	91
		049	91
		050	89
		051	89
		052	91
		053	91
1	OESTE		87
		006	95
		017	95
		018	93
		019	86
		022	61
		023	90
		029	79
		030	91
		032	71
		033	96
		034	84
		035	87
		036	91
		042	94
		043	87
		044	74
		046	79
		047	90
		054	84
		055	87
2	CENTRO		84
		016	89
		020	81
		024	95
		025	82
		031	88
		039	72
		041	66
3	ESTE		80
4	INDUSTRIAL / DISEMINADO	001	70
	TM RIVAS VACIAMADRID		85

Tenencia en alquiler 2022 (% hogares)

- Barrios
- Secciones censales

Hogares en alquiler por sección censal (%)

- <10
- 10 – 15
- 15 – 25
- 25 – 30
- >30

ID	BARRIOS	SECCIÓN	HOGARES
		002	12
		003	13
		004	14
		005	8
		007	16
		008	13
		009	16
		010	14
		011	15
		012	4
		013	5
		014	4
		015	16
		021	13
		026	14
		027	14
		028	4
		037	5
		038	8
		040	9
		045	7
		048	8
		049	8
		050	9
		051	9
		052	7
		053	7
1	OESTE		10
		006	3
		017	3
		018	6
		019	12
		022	37
		023	8
		029	17
		030	8
		032	25
		033	4
		034	14
		035	11
		036	8
		042	4
		043	11
		044	23
		046	17
		047	8
		054	14
		055	11
2	CENTRO		13
		016	9
		020	18
		024	4
		025	16
		031	10
		039	25
		041	31
3	ESTE		18
4	INDUSTRIAL / DISEMINADO	001	27
	TM RIVAS VACIAMADRID		13

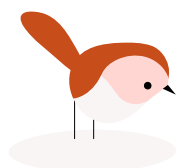
6.2.3. Titularidad de las viviendas del parque residencial

El IBI es un tributo directo de carácter real que grava el valor de los bienes inmuebles en los términos establecidos en el Texto Refundido de la Ley de las Haciendas Locales, TRLHL. El hecho imponible del impuesto está constituido por la titularidad de los derechos de una concesión administrativa, de un derecho real de superficie, de un derecho real de usufructo o del derecho de propiedad sobre los bienes inmuebles rústicos y urbanos y sobre los inmuebles de características especiales -BICE-.

La gestión del IBI está compartida entre la DGC, que realiza la gestión catastral, y los Ayuntamientos, que realizan la gestión tributaria del Impuesto, para lo que generan flujos de información continuados.

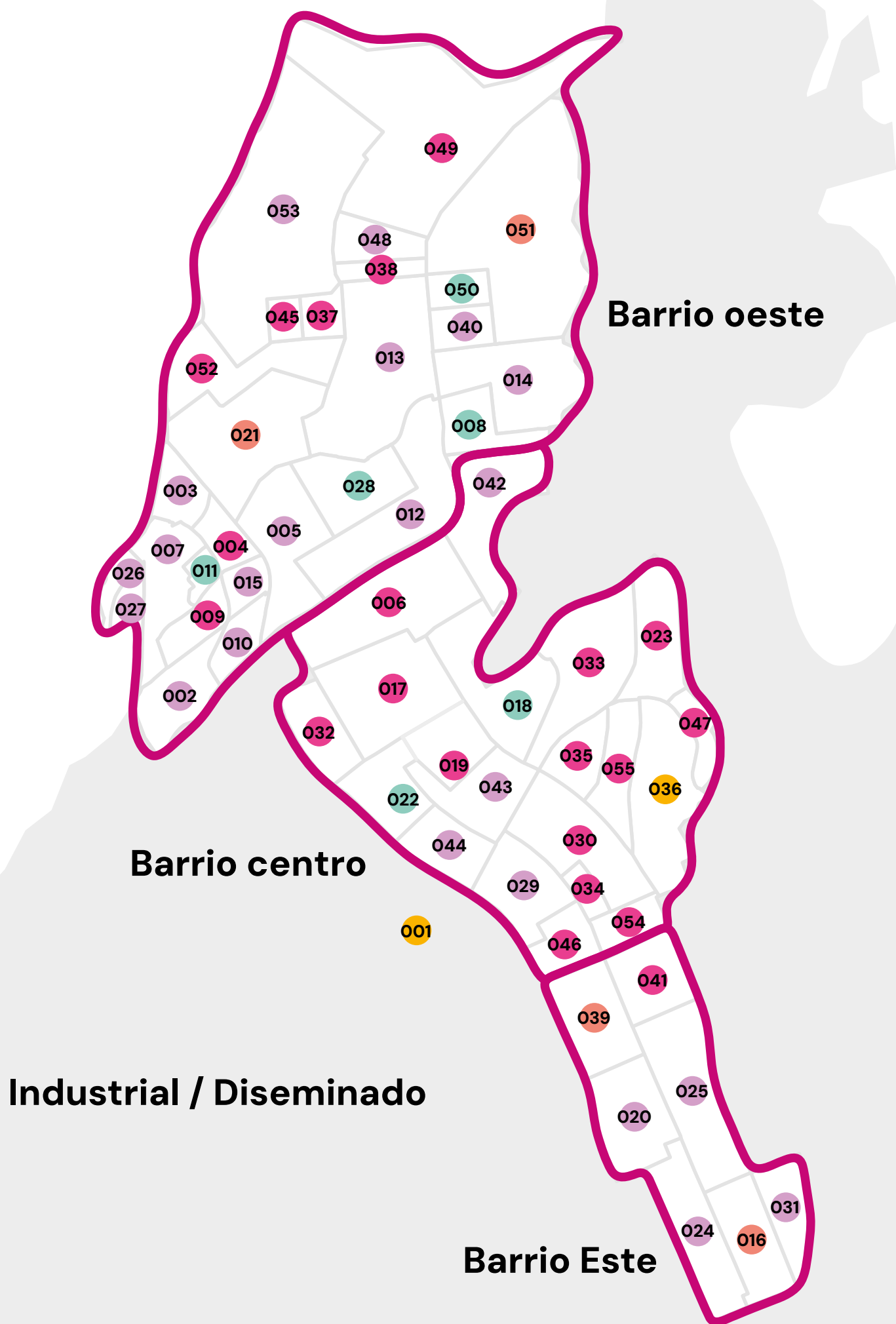
La información disponible para la elaboración del Plan Estratégico Municipal de Vivienda incluye aquí una explotación que considera la titularidad de los inmuebles de uso residencial distinguiendo personas físicas de personas jurídicas, y diferenciando entre privadas y públicas.

Para ello se han empleado los listados de datos que constituyen el fichero de intercambio del padrón catastral para la gestión tributaria del Impuesto sobre Bienes Inmuebles PADDGC, que es a lo que hemos denominado Base de Datos del IBI.



SEC/BAR	V. FAMILIAR	TIT. P. FÍSICA	TIT. P. JUR. PRIVADA	TIT. P. JUR. PÚBLICA
002	477	466	11	0
003	491	475	16	0
004	712	678	33	1
005	546	535	11	0
007	621	557	60	4
008	369	359	10	0
009	622	609	13	0
010	462	454	7	1
011	386	359	22	5
012	557	538	19	0
013	554	544	10	0
014	524	514	10	0
015	607	593	13	1
021	929	906	23	0
026	611	565	38	8
027	394	367	22	5
028	382	365	17	0
037	814	775	33	6
038	733	719	14	0
040	538	528	10	0
045	684	661	16	7
048	568	563	5	0
049	699	690	9	0
050	392	385	7	0
051	934	911	23	0
052	685	603	82	0
053	590	524	29	37
OESTE	15.881	15.243	563	75
006	669	640	29	0
017	732	708	24	0
018	309	301	8	0
019	670	649	20	1
022	743	379	132	232
023	667	652	15	0
029	703	483	5	215
030	718	685	33	0
032	838	796	42	0
033	676	665	11	0
034	762	734	28	0
035	768	730	38	0
036	1.103	1.053	49	1
042	426	407	19	0
043	464	458	6	0
044	872	568	304	0
046	776	751	25	0
047	782	746	36	0
054	652	622	30	0
055	749	708	41	0
CENTRO	14.079	12.735	895	449
016	855	836	19	0
020	511	435	12	64
024	505	495	10	0
025	645	505	16	124
031	501	487	14	0
039	1.069	853	28	188
041	899	629	146	124
ESTE	4.985	4.240	245	500
001	1.021	1.009	11	1
TM RIVAS VACIAMADRID	35.966	33.233	1.709	1.025

Distribución de bienes inmuebles de titularidad persona física o jurídica, pública o privada. Fuente: espacio común COOP a partir de datos de la base de datos del IBI.



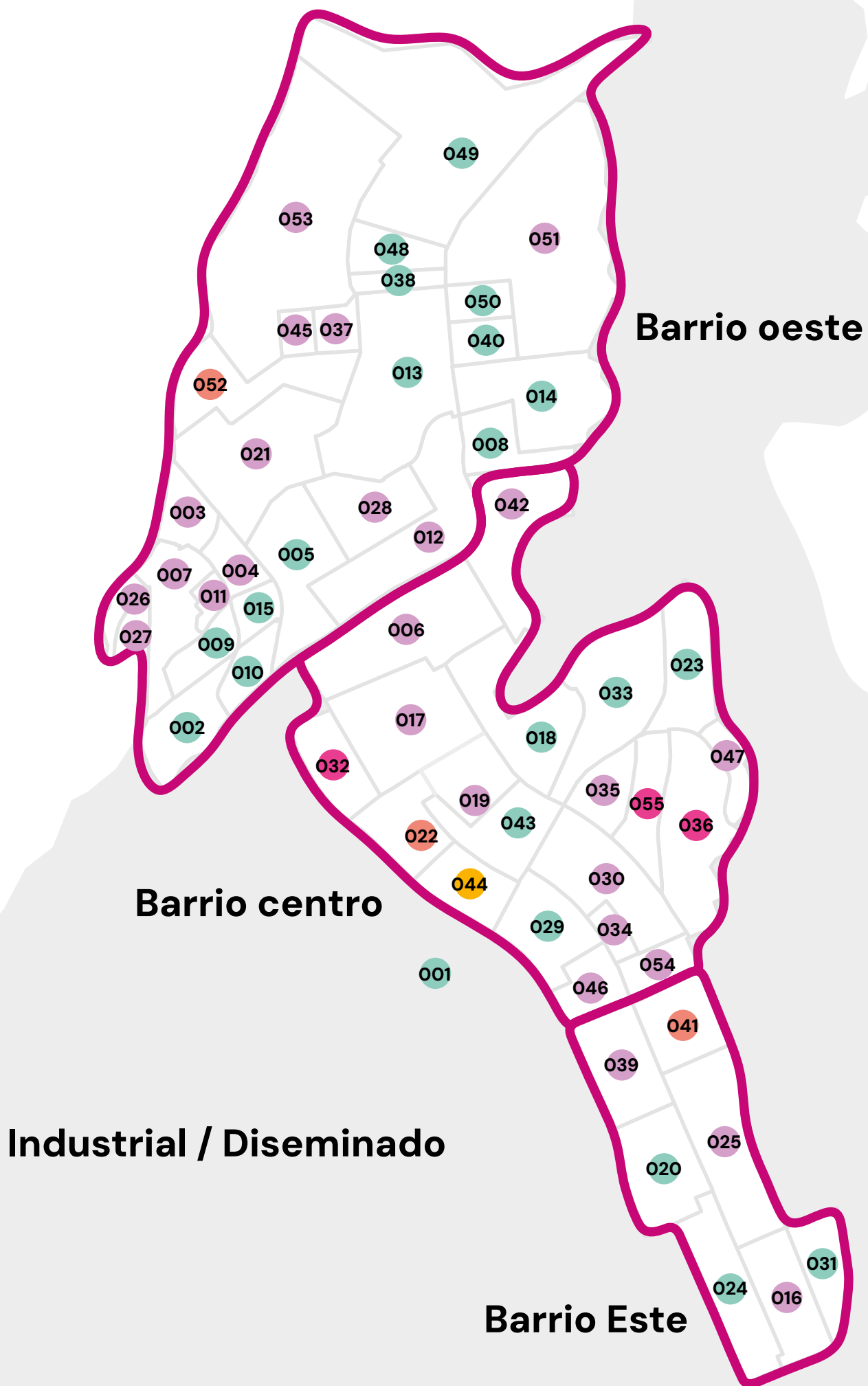
Viviendas de titularidad P. Física

- Barrios
- Secciones censales

Viviendas de titularidad P. Física por sección censal

- <400
- 400 - 600
- 600 - 800
- 800 - 1000
- >1000

ID	BARRIOS	SECCIÓN	VIVIENDAS
		002	466
		003	475
		004	678
		005	535
		007	557
		008	359
		009	609
		010	454
		011	359
		012	538
		013	544
		014	514
		015	593
		021	906
		026	565
		027	367
		028	365
		037	775
		038	719
		040	528
		045	661
		048	563
		049	690
		050	385
		051	911
		052	603
		053	524
1	OESTE		15.243
		006	640
		017	708
		018	301
		019	649
		022	379
		023	652
		029	483
		030	685
		032	796
		033	665
		034	734
		035	730
		036	1.053
		042	407
		043	458
		044	568
		046	751
		047	746
		054	622
		055	708
2	CENTRO		12.735
		016	836
		020	435
		024	495
		025	505
		031	487
		039	853
		041	629
3	ESTE		4.240
4	INDUSTRIAL / DISEMINADO	001	1.009
	TM RIVAS VACIAMADRID		33.233



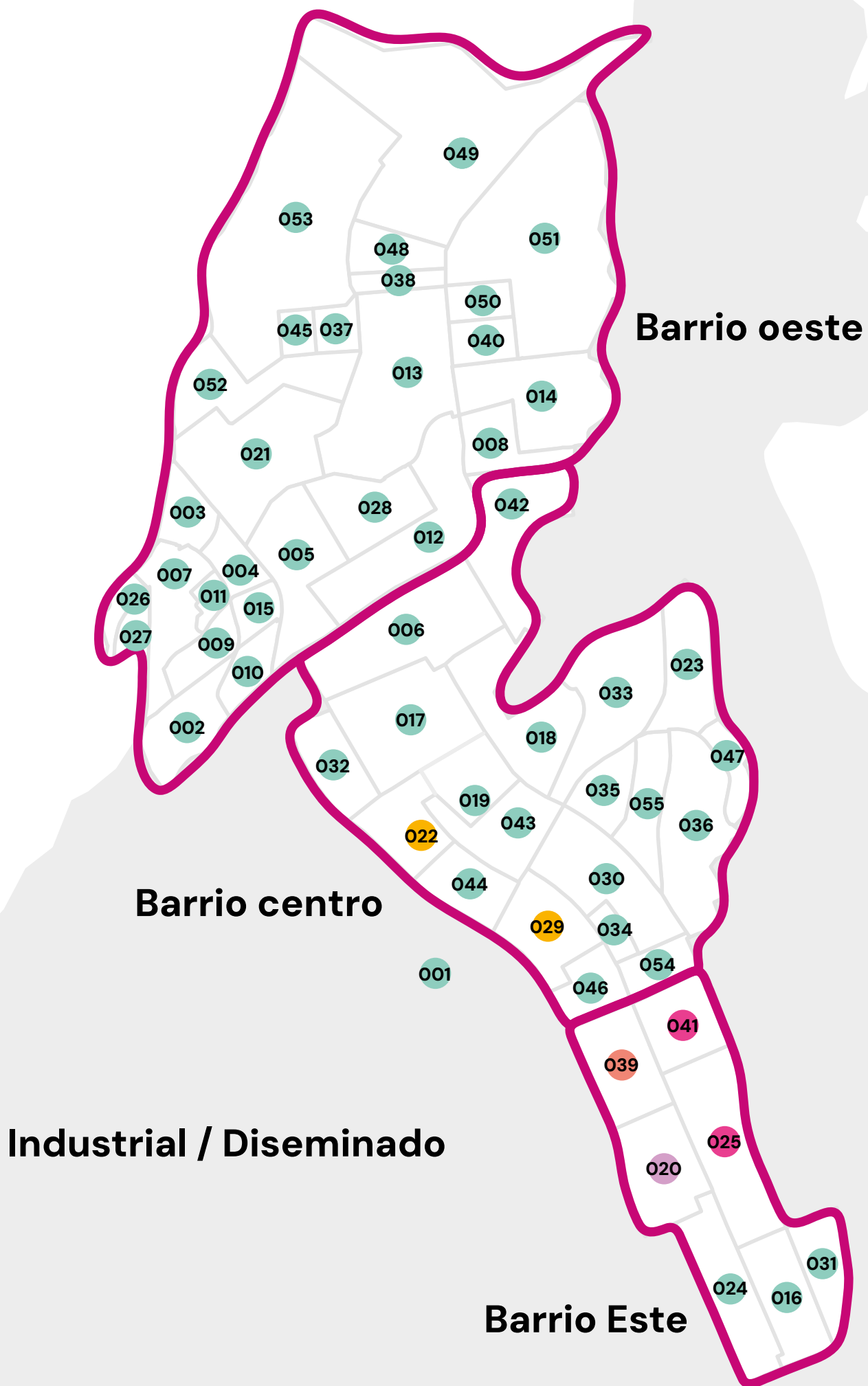
Viviendas de titularidad P. jurídica privada

- Barrios
- Secciones censales

Viviendas de titularidad P. jurídica privada por sección censal

- <15
- 15 - 40
- 40 - 80
- 80 - 150
- >150

ID	BARRIOS	SECCIÓN	VIVIENDAS
		002	11
		003	16
		004	33
		005	11
		007	60
		008	10
		009	13
		010	7
		011	22
		012	19
		013	10
		014	10
		015	13
		021	23
		026	38
		027	22
		028	17
		037	33
		038	14
		040	10
		045	16
		048	5
		049	9
		050	7
		051	23
		052	82
		053	29
1	OESTE		563
		006	29
		017	24
		018	8
		019	20
		022	132
		023	15
		029	5
		030	33
		032	42
		033	11
		034	28
		035	38
		036	49
		042	19
		043	6
		044	304
		046	25
		047	36
		054	30
		055	41
2	CENTRO		895
		016	19
		020	12
		024	10
		025	16
		031	14
		039	28
		041	146
3	ESTE		245
4	INDUSTRIAL / DISEMINADO	001	11
	TM RIVAS VACIAMADRID		1.709



Viviendas de titularidad P. jurídica pública

Barrios

Secciones censales

Viviendas de titularidad P. jurídica pública por sección censal



ID	BARRIOS	SECCIÓN	VIVIENDAS
		002	0
		003	0
		004	1
		005	0
		007	4
		008	0
		009	0
		010	1
		011	5
		012	0
		013	0
		014	0
		015	1
		021	0
		026	8
		027	5
		028	0
		037	6
		038	0
		040	0
		045	7
		048	0
		049	0
		050	0
		051	0
		052	0
		053	37
1	OESTE		75
		006	0
		017	0
		018	0
		019	1
		022	232
		023	0
		029	215
		030	0
		032	0
		033	0
		034	0
		035	0
		036	1
		042	0
		043	0
		044	0
		046	0
		047	0
		054	0
		055	0
2	CENTRO		449
		016	0
		020	64
		024	0
		025	124
		031	0
		039	188
		041	124
3	ESTE		500
4	INDUSTRIAL / DISEMINADO	001	1
	TM RIVAS VACIAMADRID		1.025

6.3. Sobre las situaciones anómalas del uso residencial

La detección de las situaciones anómalas de uso del parque de viviendas municipal está directamente relacionada con el régimen de tenencia y la titularidad de los inmuebles de uso residencial. Su territorialización será fundamental a efectos de determinar patologías urbanas propias de estas situaciones sobre dichos ámbitos definidos a demanda.

Es por ello que se propone cualificar el parque residencial a estos efectos, dado que es de interés diagnosticar de forma generalizada la totalidad del TM, si bien, la comprensión de la casuística asociada a estas situaciones anómalas merecerá la lectura inversa del proceso descrito, esto es, la cualificación desde el punto de vista del régimen de tenencia y la titularidad asociada a un inmueble será de mayor utilidad cuando el mencionado inmueble residencial se encuentre afecto de alguna de las situaciones anómalas de uso que se indagan: la deshabitación, la orientación a alquiler turístico de corta duración, la pertenencia a ámbitos en los que se concentre el fenómeno de la infravivienda o el del chabolismo.

Para acercarnos al análisis de estas situaciones, de compleja identificación, habrá que atender a las razones que les dan origen, al grado de incidencia que cada una de ellas despliegue en el territorio donde se presenta, y a las consecuencias que generan para atender a la toma de medidas para su erradicación o minimización.

6.3.1. La deshabitación

El problema de la vivienda vacía, de aquella que no sirve de soporte a una actividad residencial, tiene causas que llevan intentando paliarse en los últimos años, pero que han ido

teniendo diferentes respuestas a nivel político e institucional en el ámbito comunitario, estatal y autonómico.

Esta caracterización del parque residencial persigue la mejor evaluación del uso del mismo, como diagnóstico previo a la aplicación de medidas orientadas a la posible movilización de las mismas como recurso al servicio del PEMVS.

Sin embargo en la ciudad de Rivas la incidencia de este fenómeno es prácticamente inexistente si atendemos a la masiva ocupación del parque residencial por hogares residentes en el término municipal.

La relación entre vivienda principal y no principal se sitúa en un 96% y 4% respectivamente. Ese porcentaje de 4% de viviendas no principales es el que incluye tanto a las viviendas secundarias como a las viviendas vacías, es decir todas aquellas viviendas que se destinan a otros usos distinto del residencial y las que no tienen ningún uso.

Algunas fuentes de información arrojan datos diferentes respecto a este porcentaje de viviendas vacías, porque parten de premisas incorrectas o inadecuadas debido a diferentes causas, que más adelante se apuntan.

Y así el cálculo que realiza el censo de población y vivienda, computa la vivienda familiar considerando adicionalmente toda dirección donde alguien esté empadronado, sea o no vivienda.

De esta determinación se derivan dos cuestiones diferenciadas de interés al objeto que nos ocupa.

De un lado, existen ámbitos de concentración de inmuebles no residenciales o fuera de ordenación. Donde los hogares inscritos en el padrón no pueden tener como soporte habitacional una vivienda catastrada, por lo que los consumos eléctricos en esos huecos censales que constan en el CPV 2021 no pueden

llevar aparejados suministros eléctricos que las normalicen como viviendas principales, por lo que al no tener suministros asociados se consideran como vacías. Sin embargo se trata de inmuebles en donde residen hogares.

De otro lado, en el municipio se está fomentando el autoconsumo eléctrico a través de instalaciones fotovoltaicas, tanto individuales como colectivas, con el objetivo de combatir la pobreza energética y promover la sostenibilidad. Recientemente desde el Ayuntamiento se ha puesto en marcha un proyecto piloto pionero para combatir la pobreza energética a través de instalaciones fotovoltaicas de autoconsumo colectivo a través de la instalación de paneles fotovoltaicos en el edificio de Secundaria del CEIPSO La Luna y en el CEIP José Hierro, que se suman a los que ya habían sido aprobados en el edificio de Primaria de La Luna, en el CEIP Dulce Chacón y en la Casa de Asociaciones. Todas estas instalaciones de autoconsumo colectivo generan picos de potencia que se destinan a suministrar energía a las familias en situación de pobreza energética.

Hasta ahora, estas familias en situación de vulnerabilidad energética formaban parte de un programa de Bienestar Social por el que se les abonaba el recibo de la luz cada mes. Ahora mantienen sus contratos con las empresas suministradoras, pero sus recibos se verán reducidos de forma muy notable al tiempo que reciben de estos edificios públicos parte del excedente que se les asigna en función de su curva de consumo.

También debe destacarse la existencia de ayudas y subvenciones para la instalación de placas solares, tanto a nivel autonómico como municipal, habiéndose creado recientemente una comunidad energética para fomentar el uso de energías limpias y la producción descentralizada. En definitiva, cada vez son más las personas residentes que optan por instalar placas solares en sus viviendas para reducir la factura eléctrica y aprovechar la energía solar.

Este hecho es especialmente relevante de cara al

empleo del indicio de deshabitación a partir de la cuantificación de las viviendas con consumos eléctricos anormalmente bajos, como realiza por ejemplo el Censo de Población y Vivienda de 2021, toda vez que estas viviendas pueden ser consideradas vacías por esta razón y no porque realmente no presenten consumos eléctricos.

Tenidas en consideración las reflexiones anteriores, entendemos que efectivamente el parque deshabitado de Rivas Vaciamadrid es realmente exiguo.

6.3.2. Los alquileres de corta duración para uso turístico

El Decreto 79/2014, de 10 de julio, del Consejo de Gobierno, por el que se regulan los apartamentos turísticos y las viviendas de uso turístico de la Comunidad de Madrid, establece que tienen la consideración de viviendas de uso turístico aquellos pisos, estudios, apartamentos o casas que, de forma habitual, amueblados y equipados en condiciones de uso inmediato, son comercializados y promocionados en canales de oferta turística o por cualquier otro modo de comercialización o promoción, para ser cedidos en su totalidad con fines de alojamiento turístico y a cambio de un precio.

Por otro lado, se observa cómo, para el inicio de la prestación del servicio de alojamiento en la VUT la persona o entidad que explota este servicio tendrá que formalizar la correspondiente declaración responsable ante la Consejería competente en materia de turismo, en la que manifieste el cumplimiento de los requisitos establecidos en dicho Decreto, pudiendo publicitarse a partir de este momento como VUT. Por tanto, con carácter general toda vivienda que afecta a esta finalidad deberá constar inscrita en el Registro de Empresas Turísticas de la Comunidad de Madrid, toda vez que la declaración responsable del titular traerá como consecuencia la inscripción de la misma.

En nuestro caso la finalidad del registro es la de servir de instrumento de conocimiento del sector, por lo que se procurará el acceso a los datos del mismo para el municipio. No obstante, es posible que no todas las viviendas inscritas estén operando como tal y que muchas de las que estén operado de forma efectiva, pueden que no se encuentren inscritas. Por tanto, será de mayor utilidad otra fuente de información facilitada por el Instituto Nacional de Estadística, a través del proyecto técnico *Medición del número de viviendas turísticas en España y su capacidad*.



TIPOLOGÍA	NOMBRE	DIRECCIÓN	REG
Apartamentos Turísticos	Apartamento Turístico	Avenida de José Hierro, 94-B	1
	Express by Holiday inn Madrid Rivas	Avenida de la Técnica, 8	1
Hoteles	Sercotel ab Rivas	Avenida Francisco de Quevedo, 2	1
	Be Casa Rivas	Calle Beatriz Galindo, 12	1
	Thomnas Edison, 4, portal 1,2 -1214	Calle Tomas Edison, 4	1
Viviendas de Uso Turístico	Mirador 5 Bajo	Calle Mirador, 5	1
		Calle El Jabato, 50	1
		Avenida de José Hierro, 94-B	12
TOTAL			19

Alojamientos turísticos del TM Rivas Vaciamadrid. Fuente: Ministerio para la Transformación Digital y de la Función Pública, 2023.

Viviendas de uso turístico según el INE

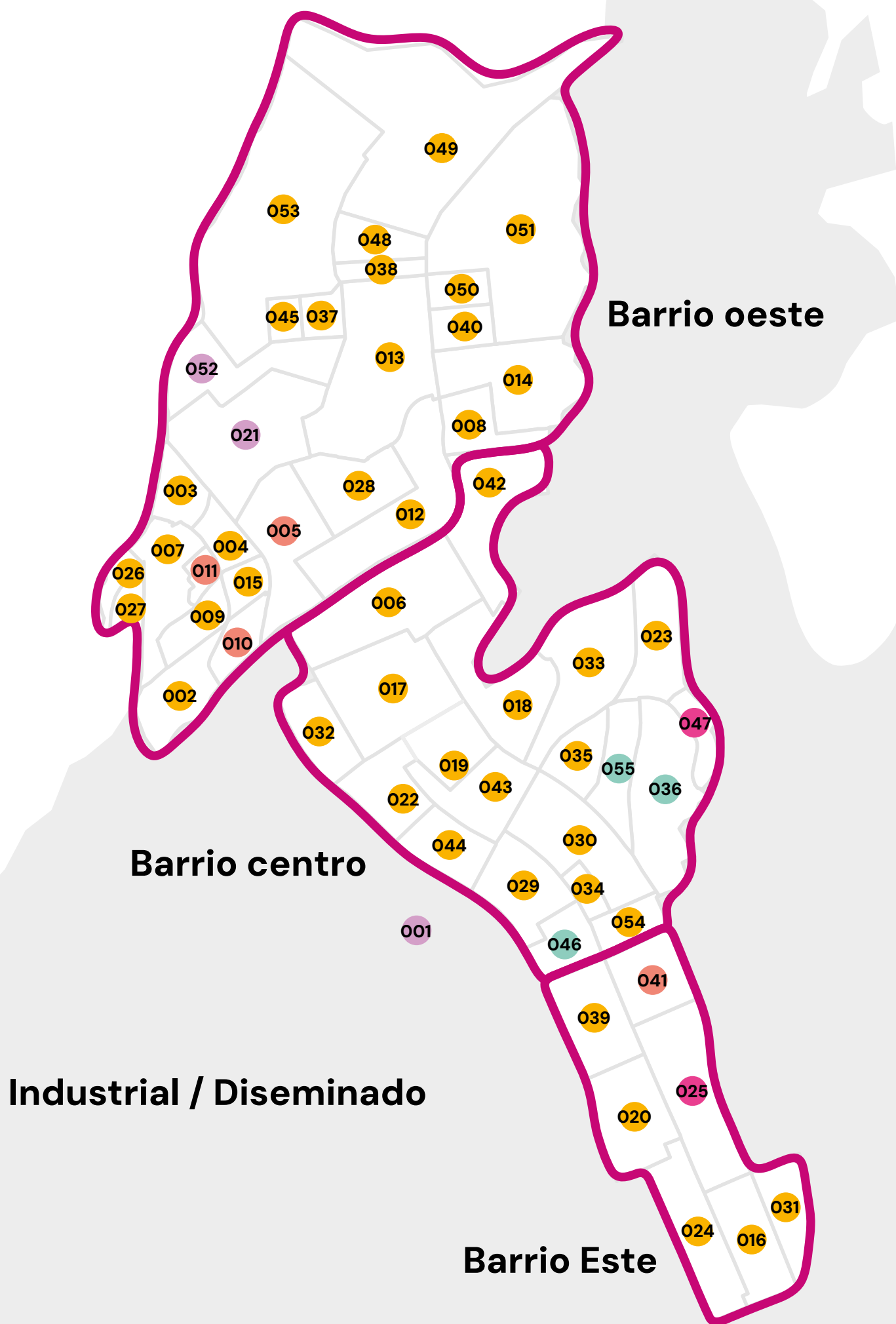
El Instituto Nacional de Estadística, a través del proyecto técnico experimental Medición del número de viviendas turísticas en España y su capacidad, publica desde agosto de 2020 los resultados de una operación dedicada a ofrecer información relativa al número de viviendas turísticas que se anuncian a través de plataformas digitales, así como de su capacidad.

El objetivo de la operación es suministrar información sobre el fenómeno creciente de la vivienda turística en España, dando respuesta a las necesidades de información al respecto y generar esta información de forma regular.

En el TM de Rivas Vaciamadrid se registran 61 viviendas de uso turístico, lo que supone una presión turística residencial media del 0,17%. Aunque se observa que es baja la proporción de VUT a nivel municipal, lo cual sugiere que el fenómeno turístico no ha generado un gran impacto sobre el mercado residencial, destaca el barrio Este con una PTR del 0,55%, la más alta del municipio. En el Centro, existen algunas secciones censales que superan claramente la media, como 01044 (0,9%), 01035 (0,5%) y 01054 (0,7%), lo que indica una mayor concentración turística en áreas específicas. En cualquier caso, el reducido número de viviendas destinadas a un uso turístico pone de manifiesto que en el municipio no existe esa patología.

SECCIÓN/BARRIOS	VF	VUT INE	PLAZAS VUT INE	PTR%
002	477	1	2	0,2
003	491	1	3	0,1
004	712	1	1	0,4
005	546	2	3	0,0
007	621	1	3	0,0
008	369	0	0	0,2
009	622	1	2	0,4
010	462	2	6	0,5
011	386	2	2	0,0
012	557	0	0	0,2
013	554	1	3	0,2
014	524	1	3	0,0
015	607	0	0	0,4
021	929	4	8	0,0
026	611	0	0	0,0
027	394	0	0	0,0
028	382	0	0	0,0
037	814	0	0	0,0
038	733	0	0	0,0
040	538	0	0	0,0
045	684	0	0	0,2
048	568	1	1	0,0
049	699	0	0	0,0
050	392	0	0	0,0
051	934	0	0	0,6
052	685	4	13	0,2
053	590	1	4	0,1
OESTE	15.881	23	54	0,1
006	669	0	0	0,0
017	732	1	3	0,0
018	309	0	0	0,0
019	670	0	0	0,1
022	743	1	3	0,1
023	667	1	4	0,1
029	703	1	2	0,0
030	718	0	0	0,0
032	838	0	0	0,0
033	676	0	0	0,0
034	762	0	0	0,1
035	768	1	2	0,5
036	1.103	6	38	0,0
042	426	0	0	0,0
043	464	0	0	0,1
044	872	1	3	0,9
046	776	7	30	0,4
047	782	3	8	0,0
054	652	0	0	0,8
055	749	6	15	0,2
CENTRO	14.079	28	108	0,1
016	855	1	8	0,0
020	511	0	0	0,0
024	505	0	0	0,5
025	645	3	9	0,0
031	501	0	0	0,0
039	1.069	0	0	0,2
041	899	2	6	0,1
ESTE	4.985	6	23	0,4
001	1.021	4	23	0,2
TM RIVAS VACIAMADRID	35.966	61	285	0,17

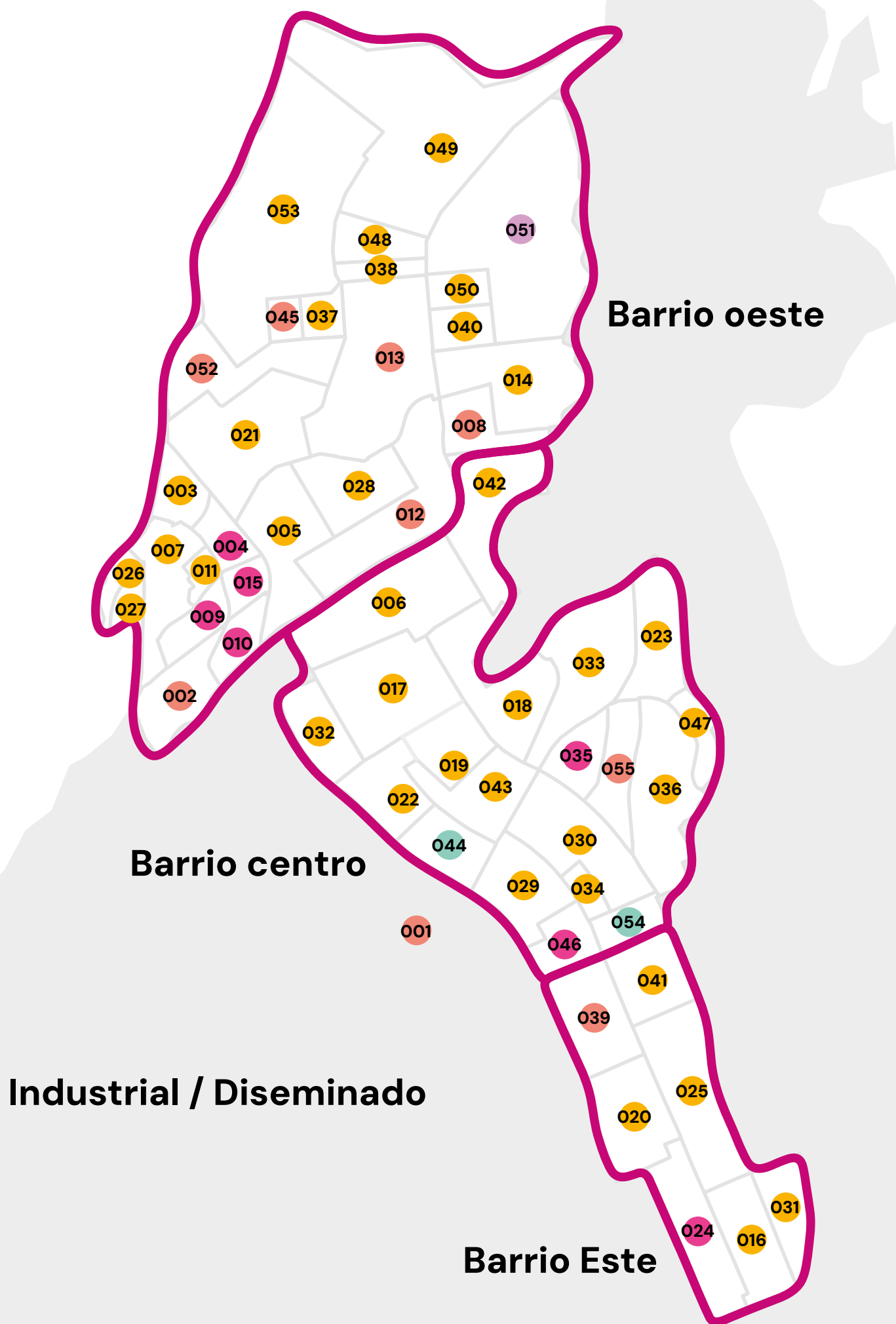
Distribución de viviendas familiares, viviendas de uso turístico, plazas y presión turística residencial, por secciones censales y barrios del TM Rivas Vaciamadrid noviembre 2024. Fuente: proyecto técnico medición de viviendas turísticas en España y su capacidad, INE, 2025.



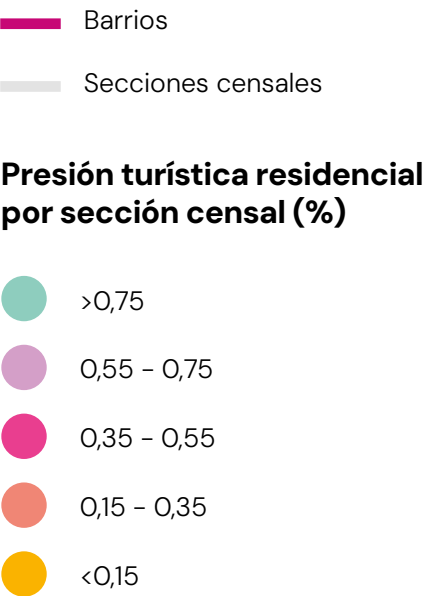
Viviendas de uso turístico (VUT)



ID	BARRIOS	SECCIÓN	VUT
		002	1
		003	1
		004	1
		005	2
		007	1
		008	0
		009	1
		010	2
		011	2
		012	0
		013	1
		014	1
		015	0
		021	4
		026	0
		027	0
		028	0
		037	0
		038	0
		040	0
		045	0
		048	1
		049	0
		050	0
		051	0
		052	4
		053	1
1	OESTE		23
		006	0
		017	1
		018	0
		019	0
		022	1
		023	1
		029	1
		030	0
		032	0
		033	0
		034	0
		035	1
		036	6
		042	0
		043	0
		044	1
		046	7
		047	3
		054	0
		055	6
2	CENTRO		28
		016	1
		020	0
		024	0
		025	3
		031	0
		039	0
		041	2
3	ESTE		6
4	INDUSTRIAL / DISEMINADO	001	4
	TM RIVAS VACIAMADRID		61



Presión turística residencial (PTR)



ID	BARRIOS	SECCIÓN	PTR
		002	0,20
		003	0,10
		004	0,40
		005	0,00
		007	0,00
		008	0,20
		009	0,40
		010	0,50
		011	0,00
		012	0,20
		013	0,20
		014	0,00
		015	0,40
		021	0,00
		026	0,00
		027	0,00
		028	0,00
		037	0,00
		038	0,00
		040	0,00
		045	0,20
		048	0,00
		049	0,00
		050	0,00
		051	0,60
		052	0,20
		053	0,10
1	OESTE		0,10
		006	0,00
		017	0,00
		018	0,00
		019	0,10
		022	0,10
		023	0,10
		029	0,00
		030	0,00
		032	0,00
		033	0,00
		034	0,10
		035	0,50
		036	0,00
		042	0,00
		043	0,10
		044	0,90
		046	0,40
		047	0,00
		054	0,80
		055	0,20
2	CENTRO		0,10
		016	0,00
		020	0,00
		024	0,50
		025	0,00
		031	0,00
		039	0,20
		041	0,10
3	ESTE		0,40
4	INDUSTRIAL / DISEMINADO	001	0,20
	TM RIVAS VACIAMADRID		0,17

6.3.3. La infravivienda en Rivas Vaciamadrid

A efectos de identificación de las situaciones de infravivienda deberemos de partir de la información municipal disponible al respecto. En cualquier caso y partiendo del hecho de que la infravivienda presupone tanto situaciones de degradación del parque residencial como situaciones adversas de la población que ocupa dicho parque podrá llevarse a cabo un muestreo o diagnóstico de dichas circunstancias partiendo de la explotación de diversas fuentes de información.

En primer lugar la que tiene que ver con su uso habitual y permanente y, por tanto, habrá que centrarse en las viviendas principales, esto es, las que en los resultados de la explotación conjunta de inmuebles de uso residencial y padrón de habitantes resulten soporte de hogares.

Por otro lado deberá tenerse en cuenta la incidencia de dos variables diferenciadas que afectan a condiciones físicas deficientes del inmueble que se solapan con condiciones socio-económicas desfavorables de sus residentes empadronados.

En este sentido, y empleando como fuente de información para poder determinar la presencia de infraviviendas el Atlas de la Vulnerabilidad urbana y el Análisis urbanístico de Barrios Vulnerables editados ambos por el actual MITMA, comprobamos que no se detectan zonas delimitadas como barrios vulnerables en el término municipal de Rivas Vaciamadrid.

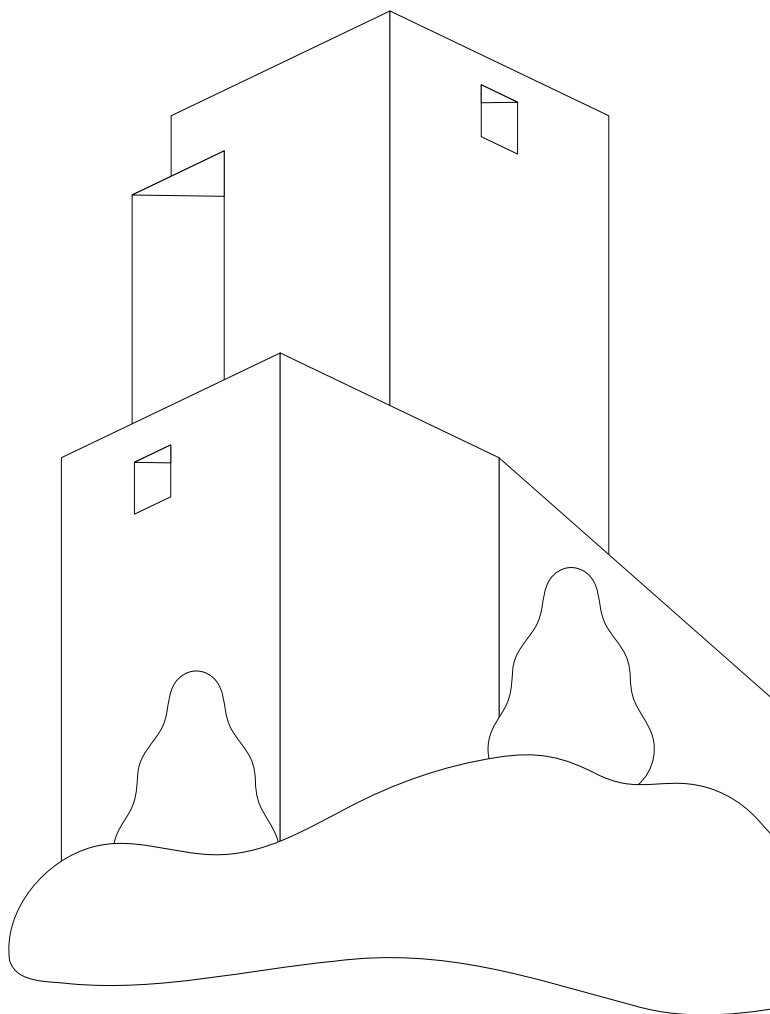
Sin embargo existe una situación de problemática residencial que viene consolidándose desde los '60 del pasado s. XX y que afecta a varios municipios en torno a la Cañada Real Galiana a su paso por el área metropolitana de Madrid.

No obstante, como ya se ha puesto de manifiesto en el presente documento, el 17 de mayo de 2017 se firma el Pacto Regional por la Cañada

Real Galiana, en el cual se definen las estrategias para acabar con dicha situación, y que en la actualidad se encuentra en desarrollo.

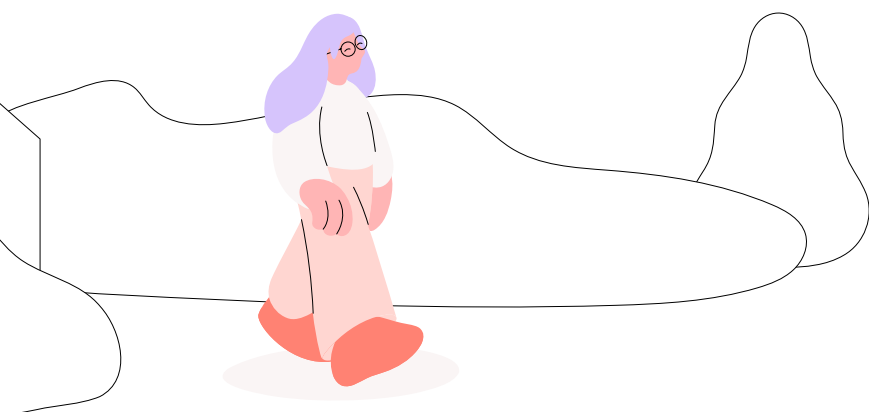
Por otro lado, la Ley 2/2011, de 15 de marzo, de la Cañada Real Galiana propone la desafectación del recorrido de la Cañada Real a su paso por Madrid, Coslada y Rivas Vaciamadrid. La Cañada se divide en seis sectores diferenciados, donde los sectores 3, 4 y 5 son compartidos entre los municipios de Madrid, en su orilla oeste, y Rivas Vaciamadrid en su zona este.

Para el acometimiento de soluciones conjuntas a este problema se constituye en 2017 el Pacto Regional para la Cañada Real Galiana, suscrito por el Gobierno Central y los principales partidos políticos a nivel nacional, el gobierno de la Comunidad de Madrid y las alcaldías de Madrid, Rivas Vaciamadrid y Coslada.



Sector	total ancho historico	Normativa de desafectación	Anchura sobrante (enajenable)	Anchura afectada por ley 2/2011 de 5 marzo	Zona de influencia
1	75 metros	Orden Ministerio de Agricultura 24/06/1964	55	20	Zona Descalzador. Zona Colina II. Zona Descansadero.
2	75 metros	Orden Ministerio de Agricultura 11/06/1968	61	14	3 parcelas.
3	75 metros	Orden Ministerio de Agricultura 11/06/1968	61	14	12 parcelas.
4	75 metros	Orden Ministerio de Agricultura 11/06/1968	61	14	Asentamiento chabolista en la zona de Rivas, desde 2006. 8 parcelas (7 en Madrid y 1 en Rivas).
5	75 metros	Orden Ministerio de Agricultura 11/06/1958	37,61	37,61	Nº elevado de construcciones sobre terrenos privados. Asentamiento de chabolas, desde 2007 (19 construcciones de Vicálvaro). 50 parcelas (9 en Rivas, 41 en Madrid). Infraestructuras: Depósito Canal Isabel II, Gaseoducto, Colector aguas residuales, Canalización Arroyo Los Migueles
6	75 metros	Orden Ministerio de Agricultura 11/06/1958	37,61	37,61	Empresas de grandes dimensiones en terrenos privados. Parque Tecnológico de Valdemingómez. Complejo de Biogás y Biometanización. Asentamiento 20 posterior: 1.800 m² (38 edificaciones precarias. Primeras construcciones a partir de 2008). 39 parcelas en zona de influencia.

Tabla resumen de sectores afectados y elementos contenidos en las distintas zonas de influencia.
Fuente: pacto regional por la Cañada Real Galiana.



Esta propuesta se ha planteado los siguientes objetivos e iniciativas para su consecución:

Objetivos:

- Restaurar el medio natural del territorio en aquellos casos que tengan nula capacidad de acogida para usos residenciales o actividades económicas.
- Regularizar 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.
- Elaborar 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.
- Adoptar 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).

Iniciativas

- Adopción de medidas provisionales para dignificar las condiciones de vida de los habitantes de la Cañada Real Galiana.
- Catalogar las afecciones urbanísticas de los sectores delimitados.
- Propuesta de modificación de términos municipales.

· Establecimiento de requisitos de acceso al realojo.

· Modificaciones a la Ley 2/2011, de 15 de marzo, de la Cañada Real Galiana.

En agosto de 2022 se publica en el BOCM núm 200 el Convenio de 22 de junio de 2022, entre la Comunidad de Madrid a través de la Agencia de Vivienda Social y el Ayuntamiento de Rivas Vaciamadrid, para el realojo y la integración social de las familias del núcleo chabolista de la Cañada Real Galiana, Sectores 4 y 5 del término municipal de Rivas Vaciamadrid.

En él se recogen en Anexo I los Requisitos objetivos que dan lugar al acceso a un procedimiento de realojo e inclusión social preferente con cargo al presente convenio, y en Anexo II el modelo de solicitud de dichos realojos.

BOCM BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID
B.O.C.M. Núm. 200 MARTES 25 DE AGOSTO DE 2022 Pág. 59

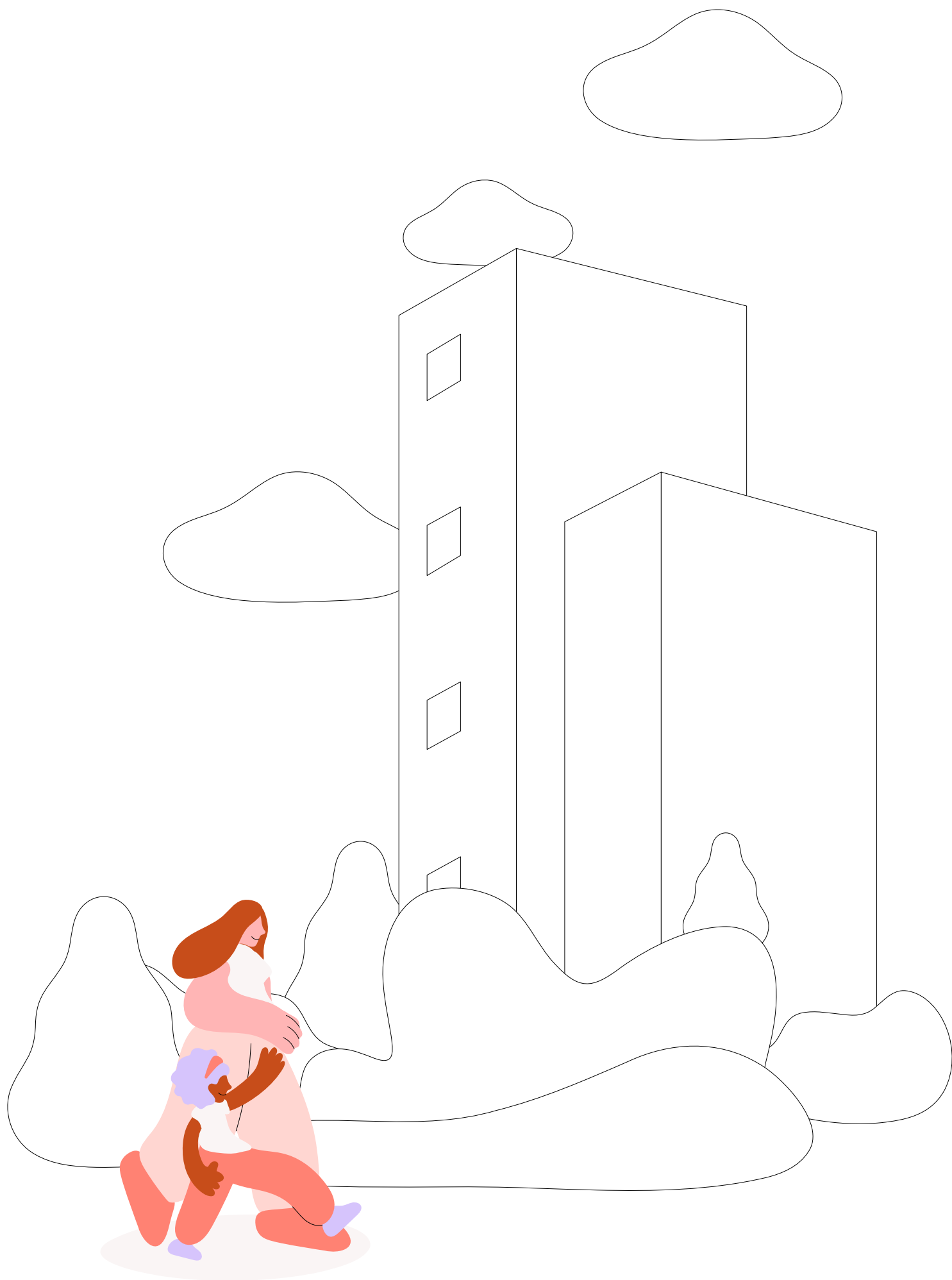
Comunidad de Madrid FEDER
UNIÓN EUROPEA
"Iniciativa de Fondo Europeo"

Etiqueta del Registro

ANEXO II
FORMULARIO DE SOLICITUD DE REALOJO

SOLICITUD DE ADJUDICACIÓN DE VIVIENDA PARA FAMILIAS PROCEDENTES DE REALOJOS DE NÚCLEOS CHABOLISTAS

Modelo de solicitud de realojo residencial con cargo al convenio de realojo de familias del poblado chabolista de la cañada Real Galiana. Fuente BOCM 200.



A continuación se adjunta hoja de ruta del calendario actualizado de iniciativas previstas en el Pacto Regional por la Cañada Real Galiana, entidades implicadas y dotación presupuestaria prevista.

ACTUACIONES EN MATERIA URBANÍSTICA	ACTUACIONES
	Redelimitación de términos municipales
	1. – Rivas Vaciamadrid
	2. – Madrid
	Modificación de Planes Generales de Ordenación Urbana
	3. – Coslada
	4. – Rivas Vaciamadrid
	5. – Madrid
	Obras previstas y recuperación de parcelas
	6. – Obra de conservación del firme del Sector 6
	7. – Obra de eliminación de cobertura vegetal en Cañada Real Galiana.
	8. – Obra de desbroce, limpieza de viales, y recuperación de parcelas en Sector 6
	9. – Obra de instalación de cámaras de control del tráfico en Cañada Real Galiana.
	10. – Nuevo Acuerdo Marco para la recuperación, limpieza y vallado de parcelas desocupadas, y demolición de edificaciones en Cañada Real Galiana.
ACTUACIONES RELACIONADAS CON LA INTEGRACIÓN SOCIAL	Atención social
	11. – Servicios Sociales básicos
	12. – Servicios Sociales especializados
	13. – Seguimiento de la situación de la luz a través de la interlocución directa con la suministradora de energía
	14. – Coordinación con los Cuerpos y Fuerzas de seguridad del Estado en relación con el suministro eléctrico
	15. – Puesta a disposición de las familias, de recursos materiales para abordar la llegada del invierno. Planes de emergencia invernales.
ACTUACIONES PARA EL REALOJO	Convenio Ayuntamiento de Madrid y Comunidad de Madrid
	16. – II Convenio 2022-2023. (I Convenio por importe de 18M€ ya finalizado)
	Convenio Ayuntamiento de Rivas Vaciamadrid y Comunidad de Madrid
	17. – Convenio 2022-2023
	Ofrecimiento de la Secretaría de Estado para la Agenda 2030
	18. – Compromiso de la Delegación del Gobierno
ACTUACIONES EN MATERIA DE SEGURIDAD	Plan de Choque
	19. – Continuar con las actuaciones incluidas en el Plan de Choque
	Protocolo de seguridad
	20. – Elaboración del protocolo de seguridad
	21. – Actuaciones en materia de seguridad ciudadana de las policías locales

COMPETENCIA	CALENDARIO ESTIMADO	PRESUPUESTO
Ayuntamiento de Rivas-Vaciamadrid	1º Trim. 2022	
Ayuntamiento de Madrid	1º Trim. 2022	
Ayuntamiento de Coslada y técnicos de la Comunidad de Madrid	1º Trim. 2023	
Ayuntamiento de Rivas-Vaciamadrid y técnicos de la CAM	1º Trim. 2023	
Ayuntamiento de Madrid y técnicos de la Comunidad de Madrid	1º Trim. 2023	
Comunidad de Madrid	Dic. 2021	47.981 €
Comunidad de Madrid	Dic. 2021	14.520 €
Comunidad de Madrid	Dic. 2021	48.190 €
Comunidad de Madrid	Junio 2022	75.000 €
Comunidad de Madrid	2022-2023	1.000.000 €
Ayuntamientos	2021-2023	
Comunidad de Madrid	2021-2023	
Comunidad de Madrid	2021-2023	
Delegación del Gobierno y Comunidad de Madrid	2021-2023	
Ayuntamientos	2021-2023	
Comunidad de Madrid y Ayuntamiento de Madrid al 50%	2022-2023	
Comunidad de Madrid: 70% (1.166.667€) Ayto. Rivas-Vaciamadrid: 30% (500.000€)	2022-2023	
Delegación del Gobierno	Gasto 2021 Ejecución 2022	
Delegación del Gobierno	2021-2023	
Delegación del Gobierno	2021-2023	
Ayuntamientos	2022-2023	

6.4. Caracterización de la oferta y mercado de vivienda existente

6.4.1. Caracterización del mercado de vivienda en España

En cuanto a la caracterización del mercado de la vivienda en España, nos vamos a referir ahora a los resultados de la **Estadística Registral Inmobiliaria (ERI)** relativos a los informes que elabora el Colegio de Registradores, a través de su Centro de Procesos Estadísticos, con el asesoramiento técnico habitual del equipo investigador de la Universidad de Zaragoza. Usaremos los datos del informe del cuarto trimestre de 2024.

El precio de la vivienda, representado a través de la metodología de ventas repetidas

(Índice de Precio de la Vivienda de Ventas Repetidas -IPVVR-), ha registrado un crecimiento trimestral del 1,71%, moderando la intensidad de trimestres precedentes, alcanzando un nuevo máximo histórico, un 12,5% por encima de los niveles máximos de 2007. La tasa interanual se ha situado en el 12,34%. Con respecto a los mínimos de 2014 se acumula un crecimiento del 81,69%.

El precio medio de la vivienda, representado a través de la metodología de precios medios, ha mantenido igualmente la intensidad de la senda alcista de los últimos trimestres, con un ascenso trimestral del 2,4% (2,8% 3T24), que ha llevado la tasa interanual al 6,3% (4,4% 3T24). El precio medio ha sido de 2.164 €/m². En vivienda usada (2.113 €/m²) se ha registrado un ascenso trimestral del 1,6% (3,3% 3T24), mientras que en vivienda nueva ha incrementado un 3,7% (1,1% 3T24), situándose en los 2.338 €/m².

Las comunidades autónomas con mayores precios medios han sido Comunidad de Madrid (3.780 €/m²), Illes Balears (3.771 €/m²), País Vasco (3.157 €/m²),

Cataluña (2.615 €/m²) y Canarias (2.327 €/m²). Las provincias han estado encabezadas por Madrid (3.780 €/m²), Illes Balears (3.771 €/m²), Gipuzkoa (3.725 €/m²), Barcelona (3.007 €/m²) y Bizkaia (2.961 €/m²), mientras que las capitales de provincia alcanzan los mayores precios en San Sebastián (5.708 €/m²), Madrid (4.517 €/m²), Barcelona (4.483 €/m²), Palma (3.631 €/m²) y Bilbao (3.068 €/m²). Trece comunidades autónomas y treinta y dos provincias han registrado incrementos trimestrales.

El número de compraventas de vivienda ha registrado un incremento trimestral del 3,6%, alcanzando las 172.551, nivel máximo desde 3T 2007. Con respecto al cuarto trimestre de 2023 el ascenso interanual ha sido del 32,86%. La vivienda nueva (38.671 compraventas) explica el buen comportamiento trimestral, con un crecimiento del 18,3%, en la medida que las 133.880 compraventas de vivienda usada han sido prácticamente las mismas que el trimestre precedente. Con respecto al mismo trimestre de 2023 la vivienda nueva se ha incrementado un 61,15% y la vivienda usada un 26,45%.

En trece comunidades autónomas se han registrado incrementos trimestrales. Las mayores cuantías absolutas se han alcanzado en Andalucía (33.146), Comunitat Valenciana (27.580), Cataluña (26.751) y Comunidad de Madrid (21.565), con cuotas de mercado del 19,59%, 16,25%, 15,50% y 12,19%, respectivamente.

En los últimos doce meses se han registrado 636.909 compraventas, aumentando con respecto al resultado interanual del trimestre precedente (594.233), con un incremento interanual del 9,2% (-1,5% 3T24). Se han registrado 505.145 compraventas en vivienda usada, con un ascenso interanual del 6,4%. En vivienda nueva se han alcanzado 131.764 compraventas, con un incremento del 21,6% con respecto a los doce meses precedentes. Quince comunidades autónomas han registrado ascensos interanuales para el total de vivienda. La vivienda usada ha moderado su liderazgo en el peso de compraventas de vivienda durante el

último trimestre, alcanzando el 77,59% del total de compraventas del trimestre, con un ajuste trimestral de -2,79 pp. El 22,41% de peso en vivienda nueva se ha desagregado en un 20,94% de vivienda nueva libre y un 1,47% de vivienda nueva protegida.

6.4.2. Caracterización del mercado de vivienda en España

Para caracterizar la oferta y mercado de la vivienda existente, analizaremos la estadística sobre transacciones inmobiliarias editada por el Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana, que son elaboradas a partir de los datos de los Notarios y Registradores de la Propiedad.

Dicha estadística nos ofrece datos anuales desagregados por trimestres y entre las categorías de vivienda libre y vivienda protegida de un lado y vivienda nueva y vivienda de segunda mano de otro. Dichos datos, aunque sólo son accesibles a nivel de municipio, nos ofrecen una radiografía de gran valor sobre la dinámica del mercado inmobiliario y la tendencia del mismo.

También serán de utilidad los boletines periódicos del Observatorio de Vivienda y Suelo editados por el Ministerio Transporte y Movilidad Sostenible, así como los Boletines especiales en materia de alquiler residencial editados por dicho organismo.

Por otro lado, también serán de interés los distintos informes elaborados por las principales firmas de mediación inmobiliaria que operan online como FOTOCASA o IDEALISTA, algunas de las cuales ofrecen datos abiertos, y sin coste de adquisición, de forma territorializada, lo que nos permitirá compararlos con el resto de las variables analizadas.

En materia de precios de alquiler, accederemos a la información disponible en el Sistema Estatal de Índice de Precios de Alquiler editado por el Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana que ofrece el resultado de la explotación de fuentes tributarias de los datos sobre arrendamientos de vivienda habitual, y que son accesibles con desagregación a nivel de sección censal, lo que nos permitirá agruparlos en sus barrios correspondientes a fin de compararlos con el resto de información del PEMVS. El INE tiene también una estadística sobre esta materia para municipios de más de 10.000 habitantes.

6.4.3. Mercado inmobiliario residencial

6.4.3.1. Compraventa de viviendas

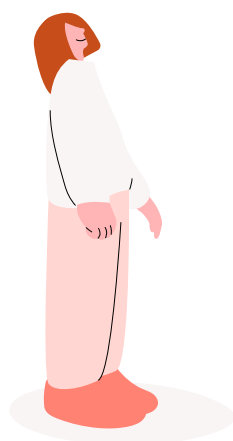
Para contextualizar el precio de las transacciones de compraventa de vivienda de Rivas Vaciamadrid en su entorno en su entorno emplearemos la estadística del valor tasado medio de vivienda libre de los municipios mayores de 25.000 habitantes elaborada por el MITMA. La explotación se corresponde con el último dato publicado, cuarto trimestre de 2024, y se presenta filtrada para los municipios de la Comunidad de Madrid que superan dicho umbral poblacional.

Rivas Vaciamadrid se posiciona como el municipio con el valor tasado medio de vivienda libre más elevado del conjunto del arco metropolitano sur y sureste de Madrid, con 2.734,8 €/m². Este valor no solo supera al de municipios cercanos como Getafe (2.513,8€/m²), Móstoles (2.369,5€/m²) o Arganda del Rey (1.991,5€/m²), sino que incluso se sitúa por encima del de Alcorcón (2.724,1€/m²) y Coslada (2.585,3€/m²), tradicionalmente mejor conectados y consolidados.

Tabla 4. Cuarto trimestre de 2024 (*); COMUNIDAD DE MADRID
Valor tasado medio de vivienda libre de los municipios > 25.000 habitantes, euros/m2

Municipio	Valor tasado de vivienda			Número de tasaciones		
	< 5 años	> 5 años	Total	< 5 años	> 5 años	Total
Alcalá de Henares	2.396,9	2.175,2	2.187,7	149	486	635
Alcobendas	4.850,9	3.805,2	3.851,8	147	306	453
Alcorcón	2.575,6	2.727,0	2.724,1	34	376	410
Aranjuez	n.r	1.790,8	1.790,4	8	186	194
Arganda del Rey	2.133,4	1.980,8	1.991,5	26	185	211
Boadilla del Monte	3.982,4	3.634,3	3.703,1	80	169	249
Colmenar Viejo	2.527,0	2.384,5	2.401,8	33	133	166
Collado Villalba	2.657,9	2.333,6	2.340,2	38	238	276
Coslada	2.880,3	2.579,3	2.585,3	41	190	231
Fuenlabrada	2.333,5	2.212,6	2.214,4	27	427	454
Galapagar	n.r	2.295,5	2.304,7	20	119	139
Getafe	2.715,9	2.499,3	2.513,8	74	436	510
Leganés	2.618,8	2.522,5	2.524,0	37	418	455
Madrid	4.846,7	4.455,2	4.466,6	1.523	10.342	11.865
Majadahonda	4.000,3	3.975,3	3.976,4	24	201	225
Móstoles	2.629,2	2.362,0	2.369,5	60	466	526
Navalcarnero	1.900,0	1.968,3	1.963,3	23	82	105
Parla	1.986,8	1.862,7	1.863,7	23	362	385
Pinto	n.r	2.363,1	2.377,1	11	124	135
Pozuelo de Alarcón	4.791,6	4.305,8	4.334,2	59	245	304
Rivas-Vaciamadrid	2.917,2	2.696,7	2.734,8	52	249	301
Rozas de Madrid (Las)	4.301,4	3.663,8	3.699,4	41	297	338
San Fernando de Henares	n.r	2.309,6	2.308,9	8	96	104
San Sebastián de los Reyes	3.421,5	3.157,8	3.170,8	38	282	320
Torrejón de Ardoz	2.440,5	2.363,0	2.368,1	115	312	427
Valdemoro	2.142,4	2.127,9	2.129,2	42	301	343
Villaviciosa de Odón	3.011,5	2.819,3	2.826,4	91	59	150
Tres Cantos	3.973,3	3.498,6	3.568,2	139	103	242

Fuente: elaboración propia de espacio común COOP sobre datos del MITMA 4T 2024.



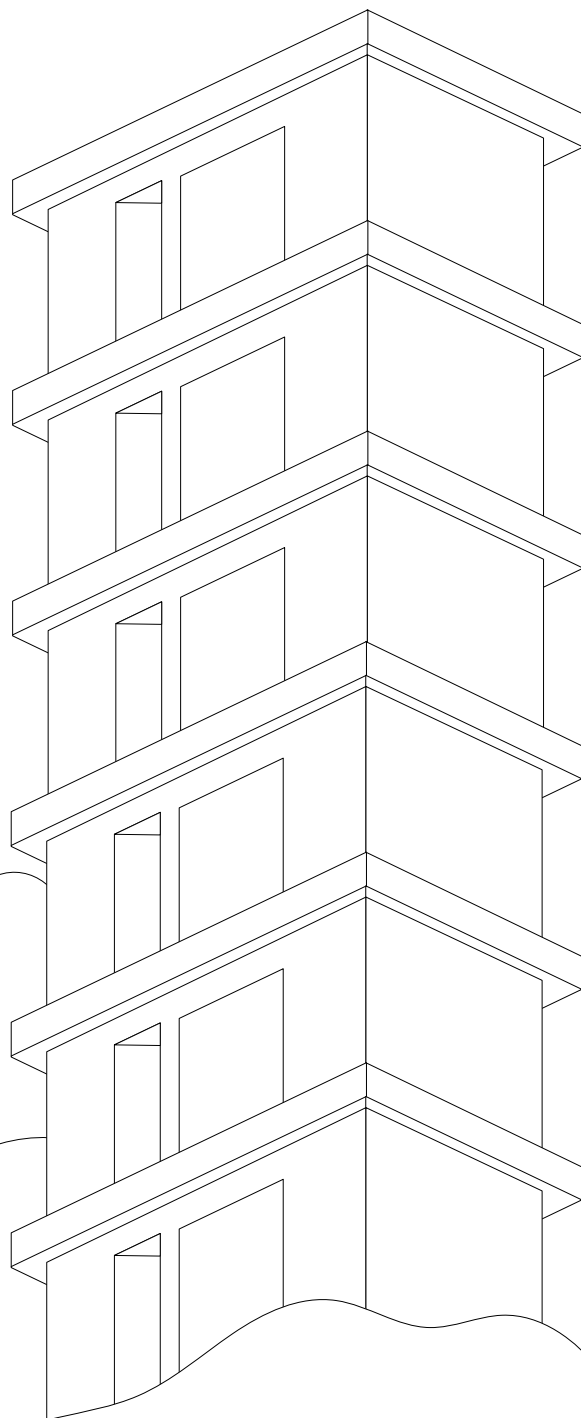
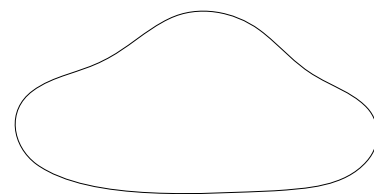
6.4.3.1. Precios de compraventa de viviendas

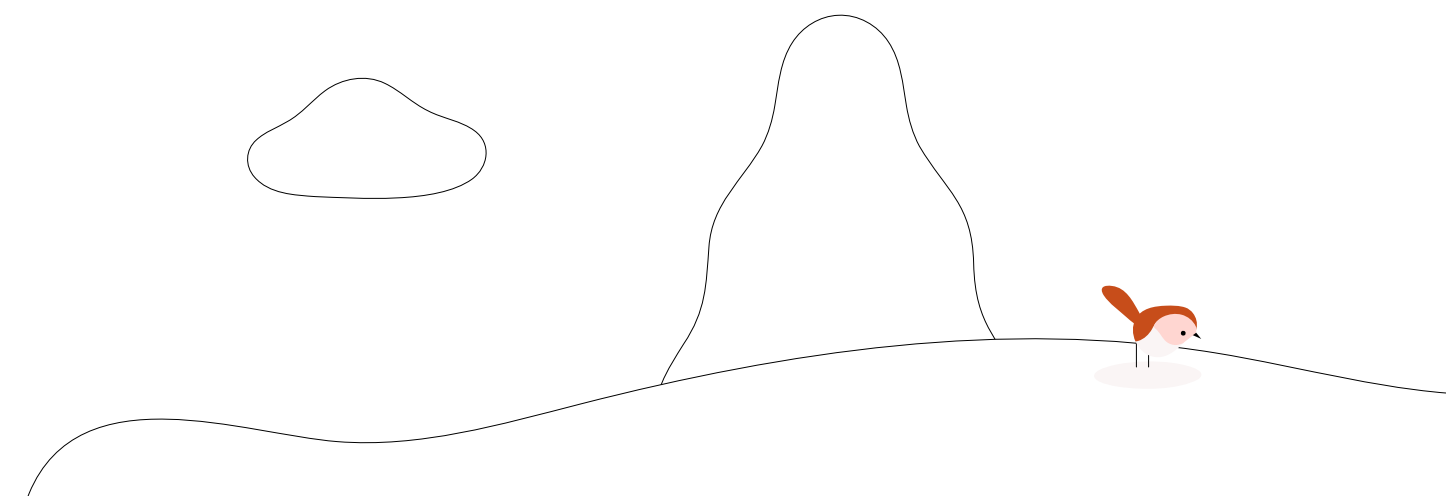
Se adjunta a continuación resumen por ámbitos territoriales homogéneos del TM Rivas Vaciamadrid de precios de compraventa de viviendas. Se trata de los valores determinados por la Dirección General del Catastro como resultado del análisis de los precios de todas las compraventas de inmuebles que se realizan ante fedatario público, en función de los datos de cada inmueble, obrantes en el Catastro Inmobiliario.

Se presentan en tabla adjunta la antigüedad, la tipología, la superficie de la vivienda, y los precios unitarios y totales máximos, mínimos y más representativos de los ámbitos territoriales homogéneos de valoración determinados por Catastro del TM de Rivas Vaciamadrid.

En cuanto a la antigüedad, las viviendas abarcan una horquilla temporal bastante amplia: desde 1961 hasta 2019. Esta evolución indica que Rivas Vaciamadrid ha experimentado distintas fases de crecimiento urbano, con un impulso notable a partir de los años 90 y más recientemente en 2019. Las superficies de las viviendas oscilan entre 80 - 200 m², siendo comunes tamaños grandes, especialmente en viviendas unifamiliares.

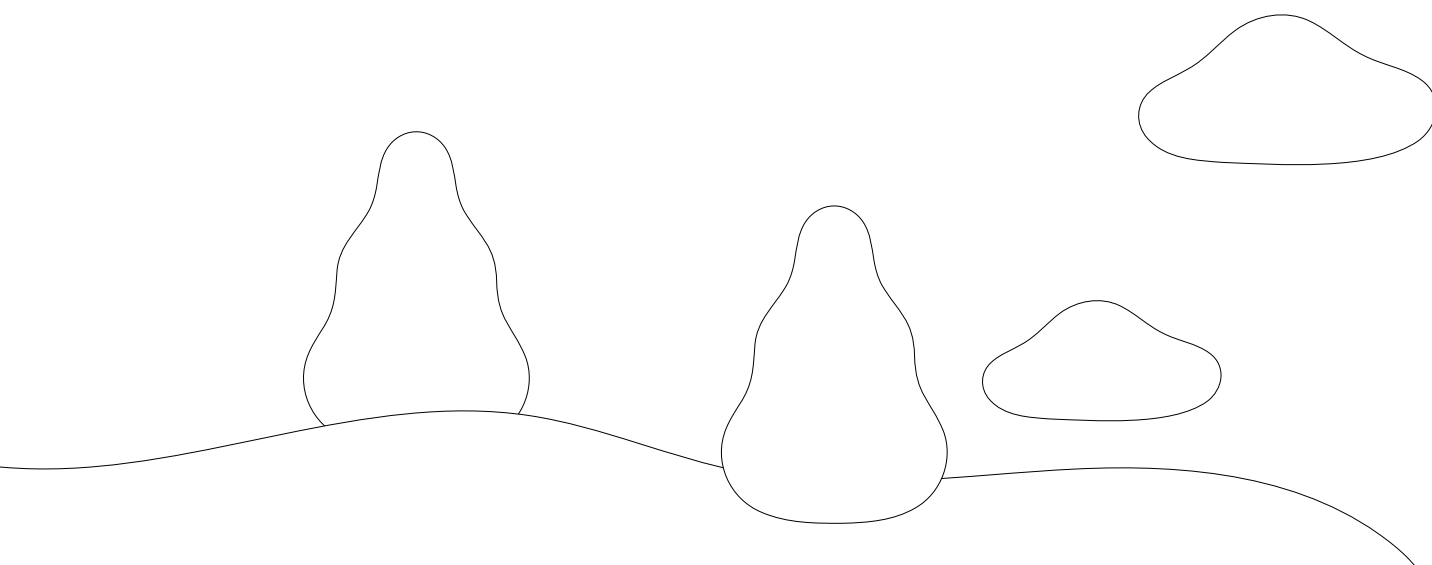
Si nos centramos en los precios por m² varía entre 1.750 y 2.900 €/m², y el precio total de los inmuebles oscila entre 190.570€ y 570.600€. Este rango muestra una oferta diversa en cuanto a poder adquisitivo, manteniendo precios razonables para la Comunidad de Madrid, aunque con zonas de alta valoración catastral.



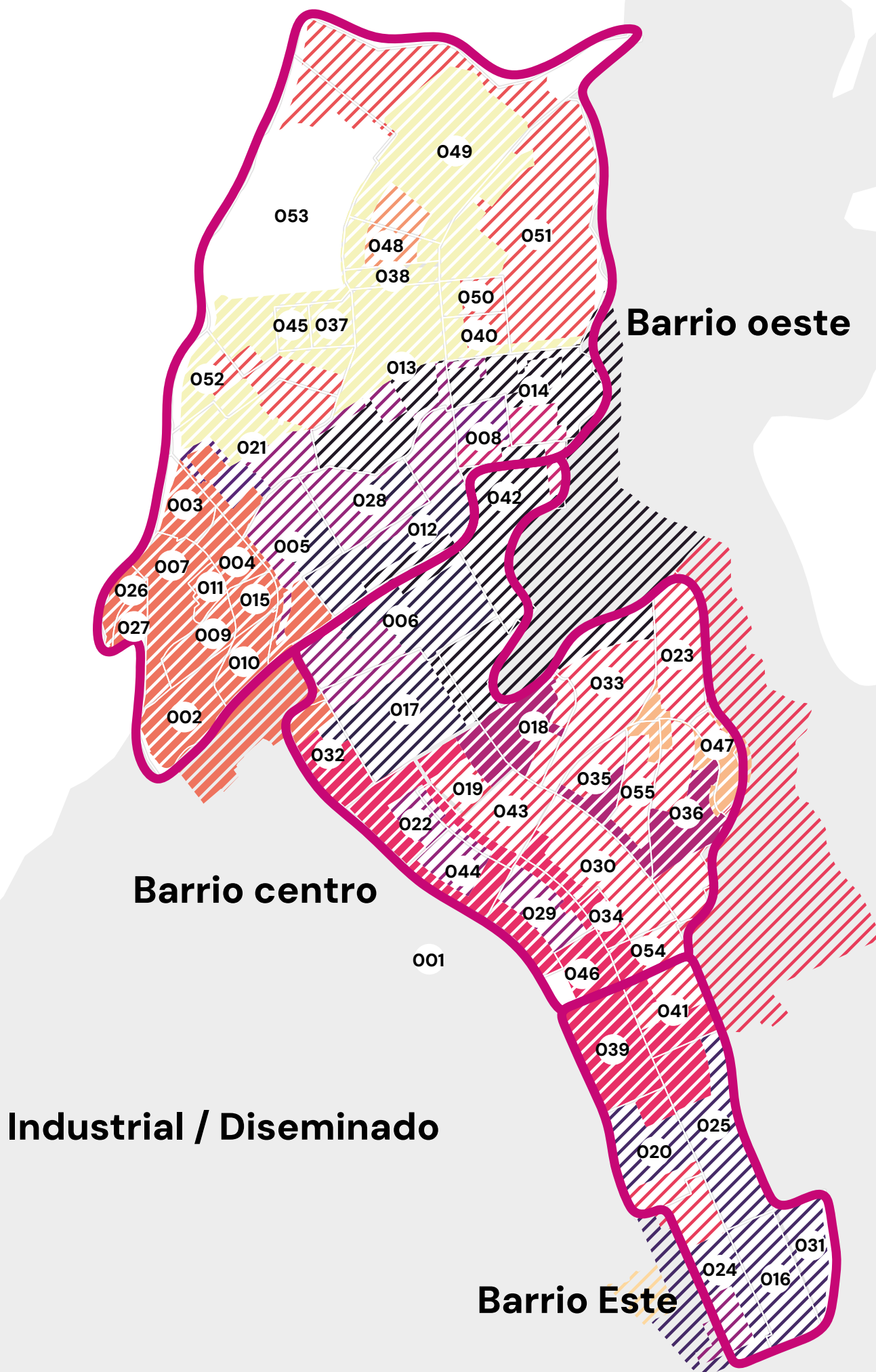


ÁREA HOMOGÉNEA	TIPOLOGIA	CATEGORIA	NUM IMNUEBLES
2	UNIFAMILIAR	MEDIA	983
4	COLECTIVA	MEDIA	5.924
5	UNIFAMILIAR	MEDIA	1.460
6	UNIFAMILIAR	MEDIA	496
7	UNIFAMILIAR	MEDIA	3.263
8	UNIFAMILIAR	MEDIA	194
11	UNIFAMILIAR	MEDIA	393
12	UNIFAMILIAR	MEDIA	112
13	UNIFAMILIAR	MEDIA	672
15	COLECTIVA	MEDIA	1.263
16	UNIFAMILIAR	MEDIA	2.687
20	COLECTIVA	MEDIA	6.226
21	COLECTIVA	SENCILLA	347
22	COLECTIVA	MEDIA	300
26	UNIFAMILIAR	SENCILLA	92
29	COLECTIVA	MEDIA	7.382
30	COLECTIVA	MEDIA	1.623
31	UNIFAMILIAR	MEDIA	149
63	UNIFAMILIAR	MEDIA	553
64	UNIFAMILIAR	MEDIA	116
69	UNIFAMILIAR	MEDIA	1.059
70	UNIFAMILIAR	MEDIA	200
TM RIVAS VACIAMADRID	15 UNIF / 7 COL	MEDIA	35.494

Ámbitos territoriales homogéneos de valoración de catastro, tipología de vivienda, antigüedad, superficie construida, precio unitario y precio total, más alto, más bajo y más representativo, del TM Rivas Vaciamadrid. Fuente: elaboración propia sobre datos de valores de referencia para el ejercicio 2024, dirección general del catastro.



ANTIGÜEDAD	SUPERFICIE (m²)	PRECIO UNITARIO (€/m²)	PRECIO TOTAL (€)
1.992	160	2.900 €	528.500 €
2.012	112	1.750 €	195.550 €
1.984	140	2.720 €	455.860 €
2.004	160	2.500 €	468.700 €
2.004	180	2.300 €	443.100 €
1.992	180	2.350 €	528.100 €
2.016	160	2.180 €	390.770 €
2.019	140	2.050 €	321.740 €
1.999	140	2.900 €	442.800 €
2.019	112	2.360 €	263.430 €
1.999	140	2.590 €	394.670 €
1.984	112	2.130 €	237.540 €
1.984	112	2.550 €	285.540 €
1.999	112	2.360 €	263.430 €
1.961	80	1.960 €	190.570 €
2.008	100	2.310 €	230.300 €
2.008	112	1.990 €	222.120 €
1.999	112	2.570 €	325.740 €
2.019	160	2.180 €	390.770 €
1.999	180	2.500 €	512.900 €
1.992	200	2.500 €	570.600 €
1.999	180	2.300 €	466.700 €
1.961-2.019	80-200 m²	1.750-2.900 €/m²	190.570-570.600 €



Precio de compraventa unitario (€/m²)

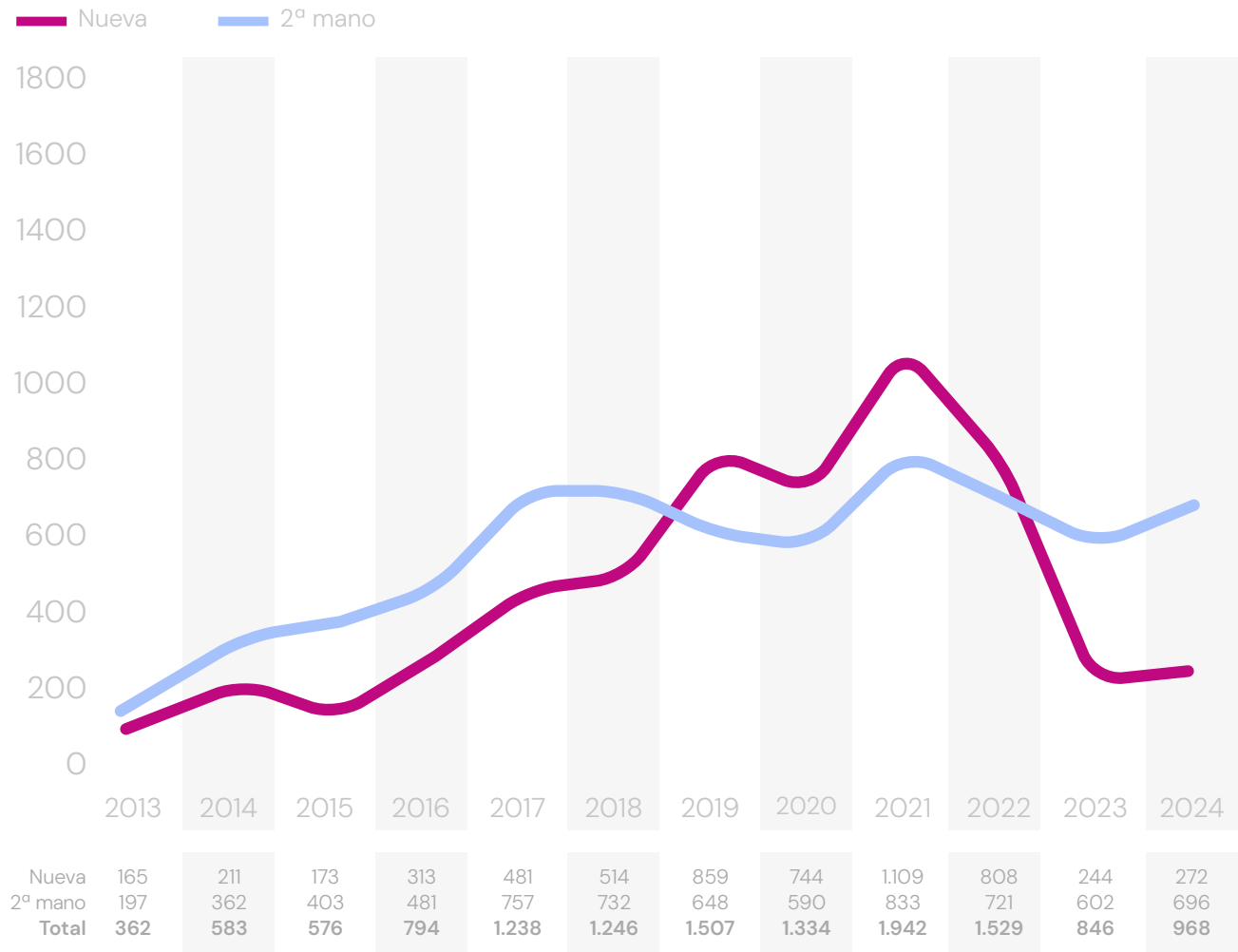
- Barrios
- Secciones censales

Precio unitario por área homogénea ID (€/m²)

-  ID 4; 1750 € / m²
-  ID 26; 1960 € / m²
-  ID 30; 1990 € / m²
-  ID 12; 2050 € / m²
-  ID 20; 2130 € / m²
-  ID 11, 63; 2180 € / m²
-  ID 7, 70; 2300 € / m²
-  ID 29; 2310 € / m²
-  ID 8, 2350 € / m²
-  ID 15, 22; 2360 € / m²
-  ID 6, 64; 69; 2500 € / m²
-  ID 21; 2550 € / m²
-  ID 31; 2570 € / m²
-  ID 16; 2590 € / m²
-  ID 5; 2720 € / m²
-  ID 2, 13; 2900 € / m²

ÁREA HOMOGÉNEA (ID)	TIPOLOGIA	CATEGORIA	IMNUEBLES	ANTIGÜEDAD	SUPERFICIE (m²)	PRECIO UNITARIO (€/m²)	PRECIO TOTAL (€)
2	UNIFAMILIAR	MEDIA	983	1.992	160	2.900	528.500
4	COLECTIVA	MEDIA	5.924	2.012	112	1.750	195.550
5	UNIFAMILIAR	MEDIA	1.460	1.984	140	2.720	455.860
6	UNIFAMILIAR	MEDIA	496	2.004	160	2.500	468.700
7	UNIFAMILIAR	MEDIA	3.263	2.004	180	2.300	443.100
8	UNIFAMILIAR	MEDIA	194	1.992	180	2.350	528.100
11	UNIFAMILIAR	MEDIA	393	2.016	160	2.180	390.770
12	UNIFAMILIAR	MEDIA	112	2.019	140	2.050	321.740
13	UNIFAMILIAR	MEDIA	672	1.999	140	2.900	442.800
15	COLECTIVA	MEDIA	1.263	2.019	112	2.360	263.430
16	UNIFAMILIAR	MEDIA	2.687	1.999	140	2.590	394.670
20	COLECTIVA	MEDIA	6.226	1.984	112	2.130	237.540
21	COLECTIVA	SENCILLA	347	1.984	112	2.550	285.540
22	COLECTIVA	MEDIA	300	1.999	112	2.360	263.430
26	UNIFAMILIAR	SENCILLA	92	1.961	80	1.960	190.570
29	COLECTIVA	MEDIA	7.382	2.008	100	2.310	230.300
30	COLECTIVA	MEDIA	1.623	2.008	112	1.990	222.120
31	UNIFAMILIAR	MEDIA	149	1.999	112	2.570	325.740
63	UNIFAMILIAR	MEDIA	553	2.019	160	2.180	390.770
64	UNIFAMILIAR	MEDIA	116	1.999	180	2.500	512.900
69	UNIFAMILIAR	MEDIA	1.059	1.992	200	2.500	570.600
70	UNIFAMILIAR	MEDIA	200	1.999	180	2.300	466.700

6.4.4. Transacciones de vivienda nueva y de segunda mano

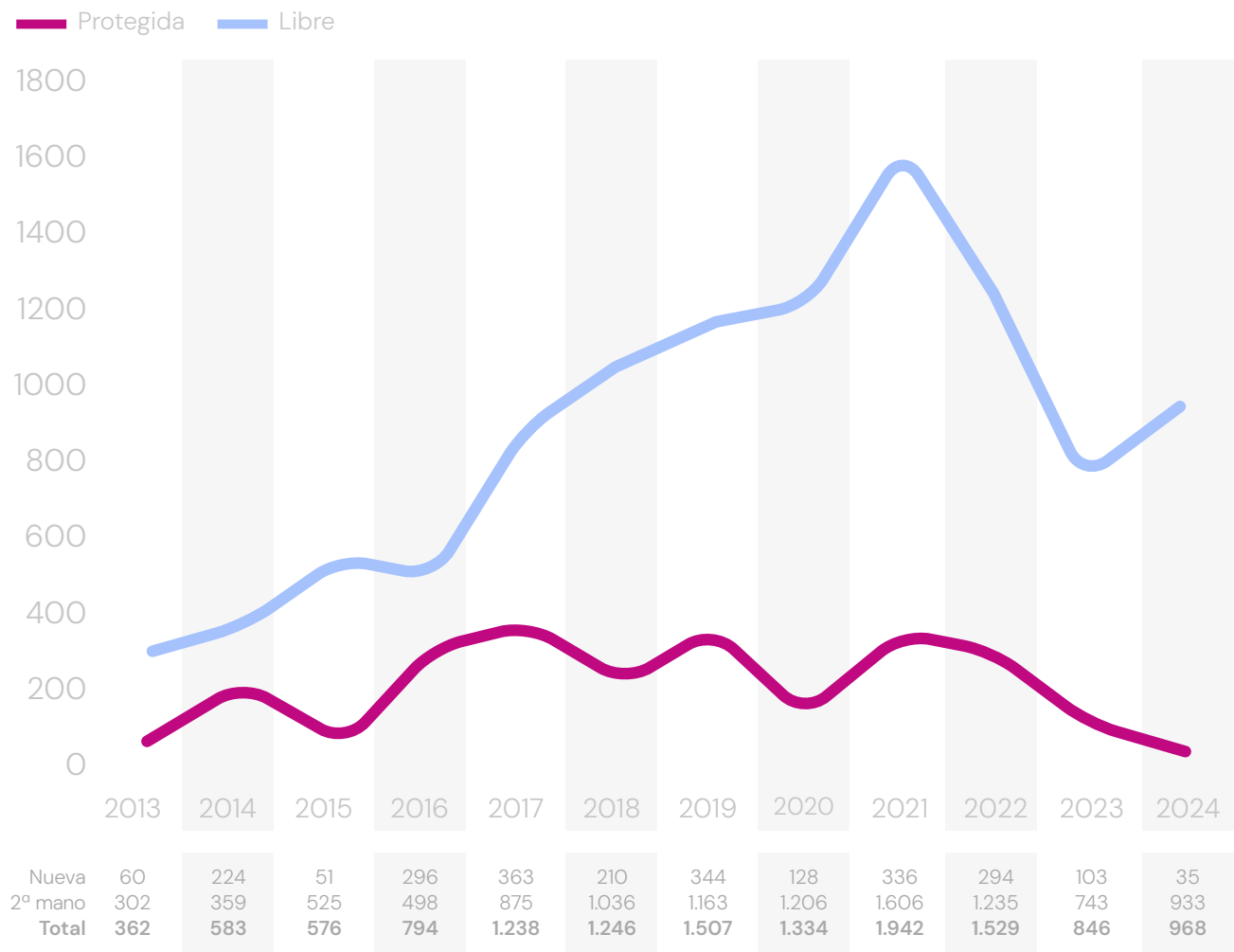


Extracto longitudinal 2013-2024 del número de transacciones inmobiliarias de uso vivienda agrupadas por nueva y segunda mano en el TM Rivas Vaciamadrid. Fuente: elaboración propia sobre datos estadísticos del MIVAU 2024.

Para evaluar la situación del mercado inmobiliario hemos acudido a la estadística sobre transacciones que elabora el MIVAU a partir de los datos de Notarios y Registradores. Podemos comprobar el inicio de la recuperación de operaciones de compraventa de vivienda libre y de segunda mano tras la crisis inmobiliaria, llegando a su punto más alto en el año 2021. Las transacciones de segunda mano, a pesar de una leve caída en 2022 y 2023, vuelven a repuntar en 2024, lo que demuestra una

clara tendencia al alza a lo largo de la última década. En cambio, la vivienda nueva presenta una evolución más irregular, con subidas y bajadas más marcadas. Su mayor número de operaciones se registra en 2021, pero a partir de ahí se produce una fuerte caída, destacando especialmente el descenso entre 2022-2023, situándose en cifras similares a las de 2013.

6.4.5. Transacciones de vivienda libre y protegida



Extracto longitudinal 2013-2024 del número de transacciones inmobiliarias de uso vivienda agrupadas por libre y protegida en el TM Rivas Vaciamadrid. Fuente: elaboración propia sobre datos estadísticos del MIVAU 2024.

En cuanto a las viviendas libres se aprecia que muestran una clara tendencia creciente desde 2013 hasta alcanzar su máximo en 2021, con un aumento muy notable a partir de 2016. Sin embargo, a partir de 2022 se produce una caída significativa, aunque en 2024 se recupera parcialmente. Este comportamiento podría estar influido por factores coyunturales como la pandemia.

Por otro lado, la vivienda protegida tiene una presencia mucho más limitada en el mercado, con cifras considerablemente más bajas a lo largo del período. Aun así, se observan ciertos repuntes importantes en 2016, 2019 y 2022, que fueron los años con mayor número de operaciones. En general, su evolución es más inestable y con menor impacto en el conjunto del mercado inmobiliario.

6.4.5.1. Alquiler de vivienda

Por otro lado, y en lo que tiene que ver con el precio del alquiler residencial, atenderemos a los datos recogidos en el Sistema Estatal de Índice de Precios de Alquiler editado por el Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana. (MIVAU).

En clave contextual se adjunta explotación referida a los municipios de la Comunidad de Madrid con más de 25.000 habitantes. En esta explotación se aporta el precio mediano de la renta media mensual en €/m² y el total en €, así como su superficie media (m²). En ambos casos, tenemos los datos de la vivienda en tipología colectiva y se corresponden con el año 2022, último dato publicado.

Nº Testigos

2507

Renta media (€/m² mes)		Superficie media (m²)		Cuantía media arrendamiento (€/mes)	
M	P [25-75]	M	P [25-75]	M	P [25-75]
7,9	(6,9-9,1)	107	(96-118)	750	(650-850)

Extracto de tabla 1.10. renta media, superficie construida media y cuantía media del arrendamiento, según información comparada del sistema estatal de referencia de precios de alquiler de vivienda del MITMA (2020) para el TM de Rivas Vaciamadrid.

2015			2016			2017			2018			2019			2020		
RM (€/m². mes) M	RM (€/m². mes) M	▲ ANUAL (%)	RM (€/m². mes) M	RM (€/m². mes) M	▲ ANUAL (%)	RM (€/m². mes) M	RM (€/m². mes) M	▲ ANUAL (%)	RM (€/m². mes) M	RM (€/m². mes) M	▲ ANUAL (%)	RM (€/m². mes) M	RM (€/m². mes) M	▲ ANUAL (%)	RM (€/m². mes) M	RM (€/m². mes) M	▲ 2015 -2020 (%)
6,6	6,7	1,0%	6,8	6,8	1,6%	7,1	7,1	4,7%	7,6	7,6	7,9%	7,9	7,9	3,4%	7,9	7,9	19,8%

Extracto de la tabla 1.12. evolución de la renta media, según información del sistema estatal de referencia de precios del alquiler de vivienda del MITMA (2020) para el TM de Rivas Vaciamadrid.

ÁMBITOS	RENTA MEDIA (€/m²mes)	PRECIO TOTAL ARRENDAMIENTO (€/mes)	SUPERFICIE MEDIA (m²)
Alcalá de Henares	8,6	634	74
Alcobendas	10,9	767	79
Alcorcón	9,4	680	74
Aranjuez	7,1	500	74
Arganda del Rey	7,4	590	81
Arroyomolinos	8,5	750	107
Boadilla del Monte	11,5	1.153	116
Ciempozuelos	7,4	500	73
Collado Villalba	8,7	625	77
Colmenar Viejo	8	650	86
Coslada	9	675	75
Fuenlabrada	8,3	625	75
Galapagar	7,8	580	78
Getafe	9,3	650	66
Leganés	8,9	625	69
Madrid	12,8	800	66
Majadahonda	12	1.015	94
Móstoles	8,4	650	77
Navalcarnero	7,3	600	89
Paracuellos de Jarama	9,2	767	102
Parla	7,5	600	80
Pinto	8,7	646	83
Pozuelo de Alarcón	12,5	1.150	96
Rivas-Vaciamadrid	8,5	807	108
Rozas de Madrid	12,4	900	84
San Fernando de Henares	9	650	75
San Sebastián de los Reyes	10,6	750	77
Torrejón de Ardoz	8,4	650	83
Tres Cantos	10,6	885	94
Valdemoro	8	608	84
Villaviciosa de Odón	11,8	846	74

Precios unitarios y mensuales medianos de alquiler de vivienda colectiva en 2022 de los municipios mayores de 25.000 habitantes de la Comunidad de Madrid comparado con el municipio de Rivas Vaciamadrid. Fuente: elaboración propia sobre datos de sistema índice de precios de alquiler residencial, MIVAU.

6.4.5.2. Precios de alquiler de vivienda

Se adjunta a continuación resumen por barrios del TM Rivas Vaciamadrid de precios de alquiler de viviendas. Se trata de los valores determinados por el Sistema estatal de referencia del precio del alquiler de vivienda, SERPAVI, del Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana.

Se presentan en tabla adjunta, según tipología colectiva y unifamiliar, la superficie de las viviendas y los precios unitarios y totales, por barrios, del TM Rivas Vaciamadrid del año 2023.

El barrio Centro se sitúa por encima de la media municipal tanto en el precio por metro cuadrado como en el precio total de las viviendas colectivas, con 9,2 €/m² y 883 €, respectivamente. También destaca por su superficie media, ligeramente superior a la del conjunto del municipio. Sin embargo, en el caso de las viviendas unifamiliares, presenta un precio unitario inferior a la media, aunque con precios totales algo más elevados debido a superficies significativamente mayores.

Por su parte, el barrio Este también muestra precios por metro cuadrado superiores a la media municipal, tanto en viviendas colectivas (9,5 €/m²) como en las unifamiliares (7,9 €/m²), consolidándose como una zona con valores medios-alto, aunque sin alcanzar los niveles del Centro en viviendas colectivas.

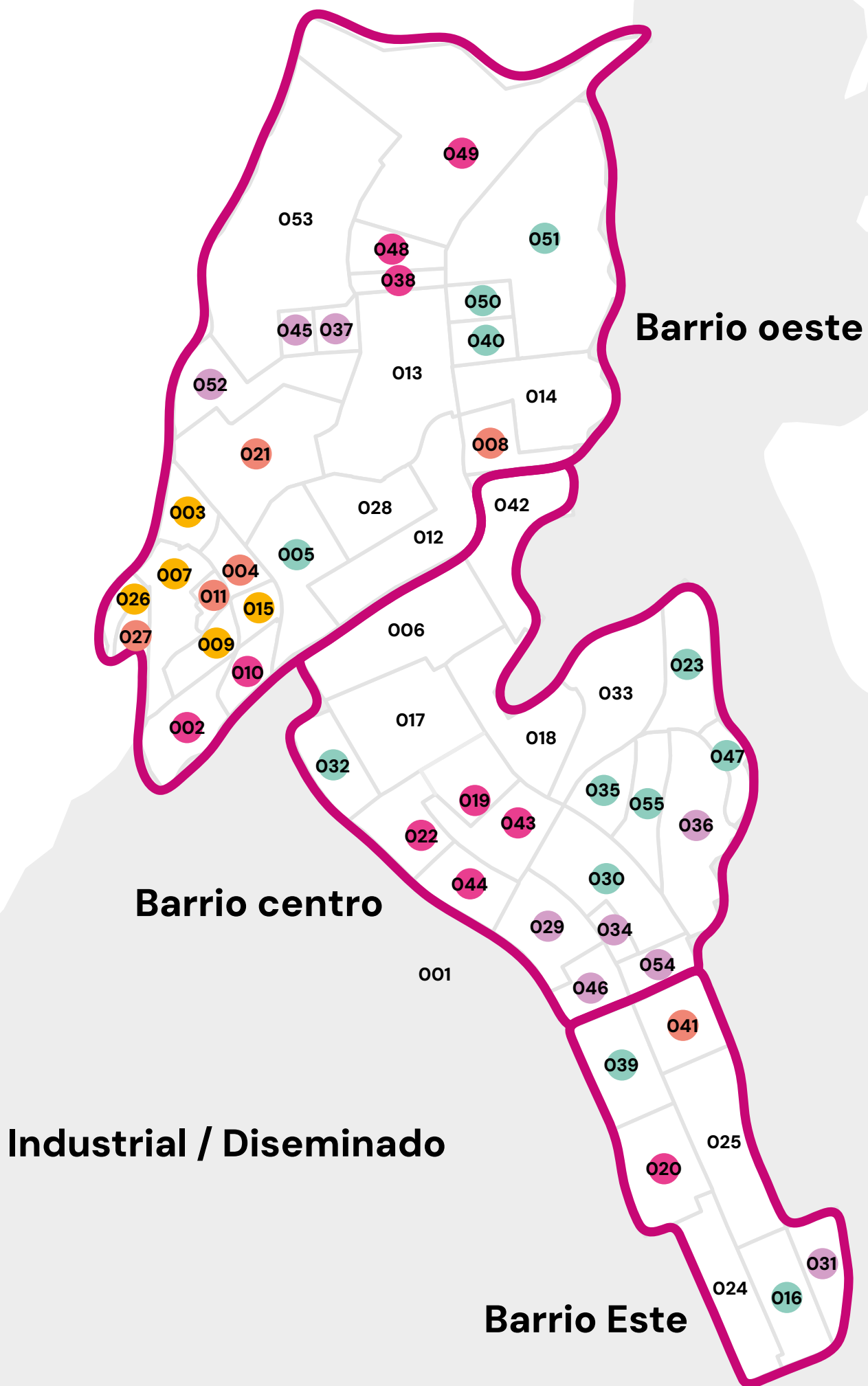
El barrio Oeste se mantiene cercana a la media en precio unitario de las viviendas colectivas (8,7 €/m²), aunque ligeramente por debajo en el precio total. En viviendas unifamiliares, sin embargo, presenta precios unitarios ligeramente por encima del promedio, con valores totales más altos.

Finalmente, en la zona Industrial/Diseminado, aunque con muy pocos registros, presenta los precios por metro cuadrado más bajos en viviendas unifamiliares (7,4 €/m²), situándose claramente por debajo de la media municipal.

SECCIÓN/BARRIOS	VIV COLECTIVA	PRECIO (€/m ²)
002	37	7,90
003	60	8,30
004	109	7,70
005	38	10,10
007	70	8,00
008	41	12,00
009	84	7,30
010	50	7,60
011	51	7,30
012		
013		
014		
015	87	7,60
021	89	8,60
026	80	8,30
027	41	8,70
028		
037	93	8,50
038	220	8,80
040	197	9,10
045	160	9,30
048		8,80
049		8,80
050		9,10
051		9,10
052		9,30
053		9,30
OESTE	1.507	8,70
006		
017		
018	5	
019	81	8,50
022	70	9,30
023	72	8,80
029	165	9,90
030	26	9,50
032	210	8,40
033		
034	198	9,20
035	143	10,20
036	83	8,70
042		
043	47	8,70
044	86	8,80
046		9,90
047		8,80
054		9,20
055		10,20
CENTRO	1.186	9,20
016	61	10,60
020	15	9,20
024	2	
025	7	
031	51	9,10
039	104	9,80
041	115	8,70
ESTE	355	9,50
001	1	
TM RIVAS VACIAMADRID	3.049	8,8

PRECIO TOTAL (€)	SUPERFICIE (m²)	ESFUERZO (%)	VIV UNIFAMILIAR	PRECIO (€/m²)	PRECIO TOTAL (€)	SUPERFICIE (m²)	ESFUERZO (%)
832	106	25					
746	84	26					
750	98	22					
900	100	19	5				
700	84	23					
760	101	20	1				
711	101	21					
820	106	23					
759	105	21					
			10	8,50	1.250	195	24
			14	10,10	1.250	140	23
			10	8,80	1.175	186	21
701	99	19					
780	90	20	12	8,30	1.004	149	26
712	84	24					
750	84	25					
		0	2				
850	116	24					
823	117	22	7				
905	114	22	12	9,10	1.457	193	35
850	118	25	6				
823	117	24					
823	117	18					
905	114	21		9,10	1.457	193	34
905	114	20		9,10	1.457	193	32
850	118	24					
850	118	21					
805	105	19	92	8,80	1.288	183	30
			13	7,50	1.252	217	22
			14	7,10	1.188	199	21
			8				
800	107	21					
800	103	27	3				
914	120	18	24	6,90	1.236	208	24
892	107	24	14	7,40	1.221	229	32
949	98	15	17	6,70	1.370	277	22
907	116	20	3				
		0	11	8,50	1.350	233	25
897	122	19					
944	102	19	8				
890	120	18	13	7,70	1.400	234	29
		0	12	6,60	1.225	268	21
811	111	18	8				
800	114	23	4				
892	107	19		7,40	1.221	229	27
914	120	26		6,90	1.236	208	35
897	122	22					
944	102	18					
883	111	21	139	7,20	1.272	232	31
900	102	22	5				
848	112	19	23	7,30	1.100	197	25
			17	7,80	1.100	166	22
			20	8,60	1.190	201	29
850	105	19	6				
950	110	24	2				
796	113	22	3				
869	108	20	76	7,90	1.130	188	26
			19	7,40	952	178	28
845	108	20	326	7,9	1.225	206	29

Alquiler de vivienda, superficie, precio unitario y precio total mensual, según tipología colectiva y unifamiliar, por secciones censales y barrios del TM Rivas Vaciamadrid. Fuente: elaboración propia, espacio común COOP, sobre datos del sistema estatal de referencia del precio del alquiler de vivienda, SERPAVI, MIVAU, 2023.



Precio total de viviendas colectivas en alquiler (€)

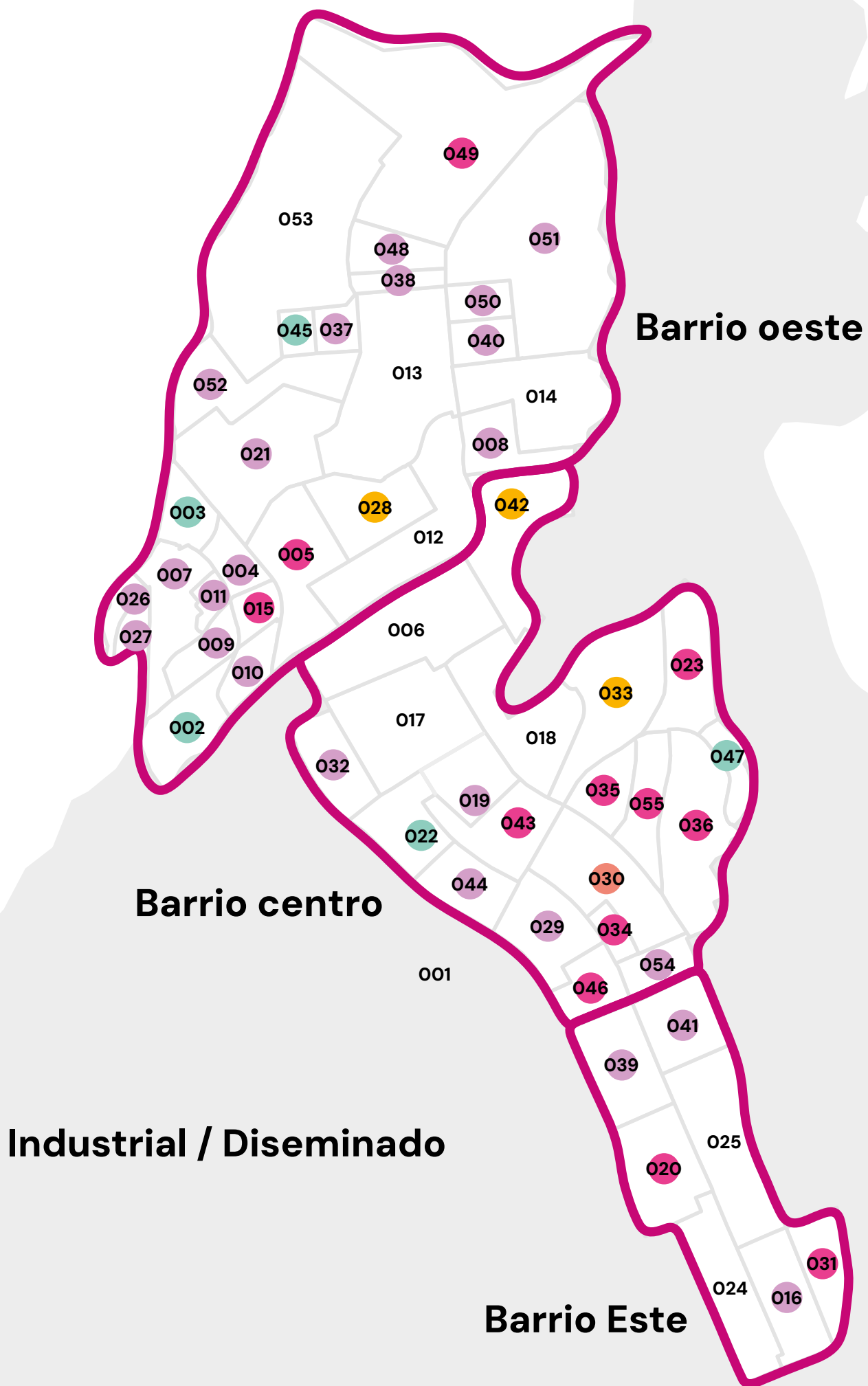
Barrios

Secciones censales

Precio total de viviendas colectivas en alquiler por sección censal (€)

- >900
- 850 - 900
- 800 - 850
- 750 - 800
- <750

ID	BARRIO	SECCIÓN	PRECIO (€)
		002	832
		003	746
		004	750
		005	900
		007	700
		008	760
		009	711
		010	820
		011	759
		012	
		013	
		014	
		015	701
		021	780
		026	712
		027	750
		028	
		037	850
		038	823
		040	905
		045	850
		048	823
		049	823
		050	905
		051	905
		052	850
		053	850
1	OESTE		805
		006	
		017	
		018	
		019	800
		022	800
		023	914
		029	892
		030	949
		032	907
		033	
		034	897
		035	944
		036	890
		042	
		043	811
		044	800
		046	892
		047	914
		054	897
		055	944
2	CENTRO		883
		016	900
		020	848
		024	
		025	
		031	850
		039	950
		041	796
3	ESTE		869
		001	
	TM RIVAS VACIAMADRID		845



Esfuerzo en alquiler de viviendas colectivas (%)

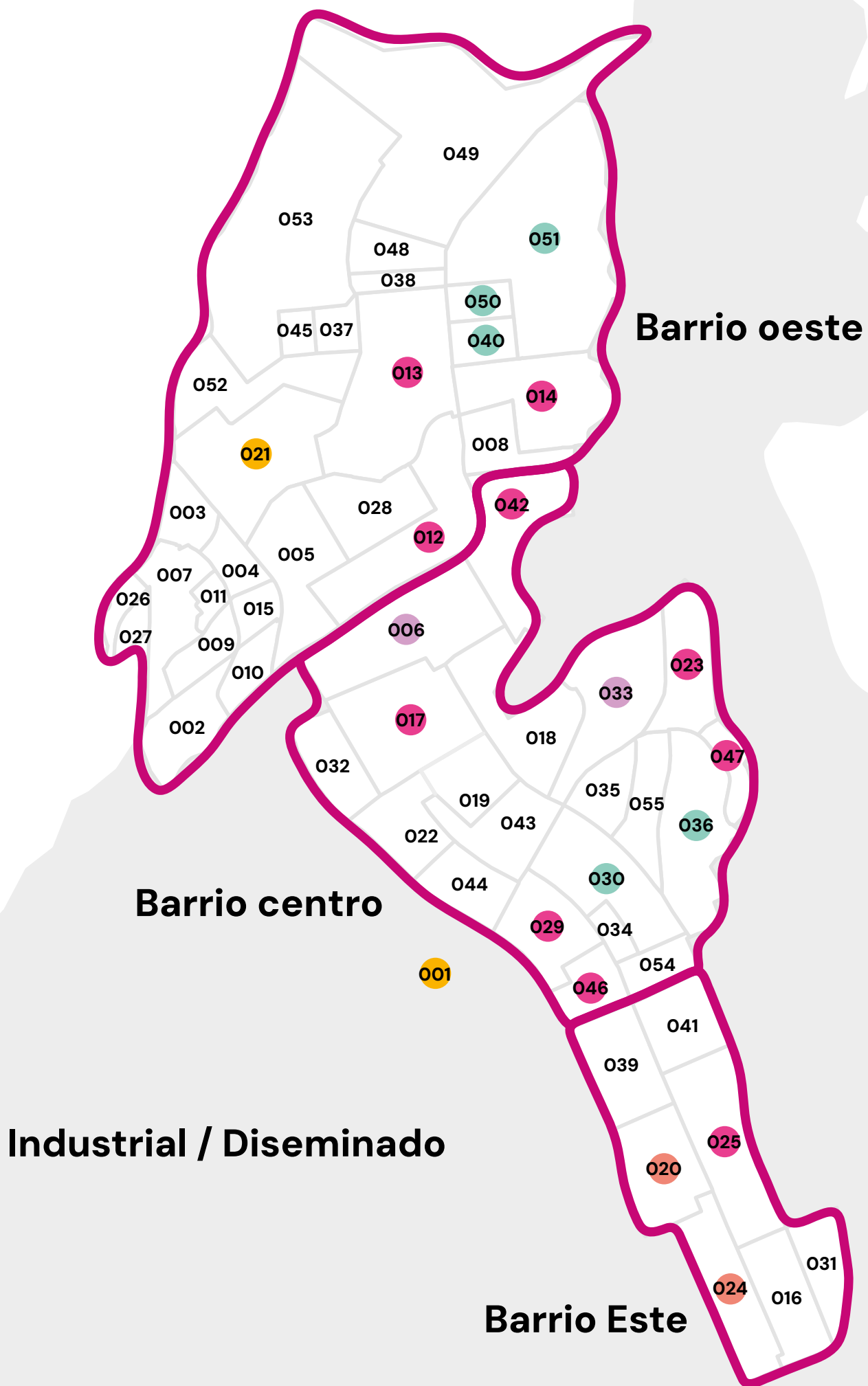
Barrios

Secciones censales

Esfuerzo en alquiler de viviendas colectivas por sección censal (%)

- >25
- 20 – 25
- 15 – 20
- 5 – 15
- <5

ID	BARRIO	SECCIÓN	ESFUERZO
		002	25
		003	26
		004	22
		005	19
		007	23
		008	20
		009	21
		010	23
		011	21
		012	
		013	
		014	
		015	19
		021	20
		026	24
		027	25
		028	0
		037	24
		038	22
		040	22
		045	25
		048	24
		049	18
		050	21
		051	20
		052	24
		053	21
1	OESTE		19
		006	
		017	
		018	
		019	21
		022	27
		023	18
		029	24
		030	15
		032	20
		033	0
		034	19
		035	19
		036	18
		042	0
		043	18
		044	23
		046	19
		047	26
		054	22
		055	18
2	CENTRO		21
		016	22
		020	19
		024	
		025	
		031	19
		039	24
		041	22
3	ESTE	001	20
	TM RIVAS VACIAMADRID		20



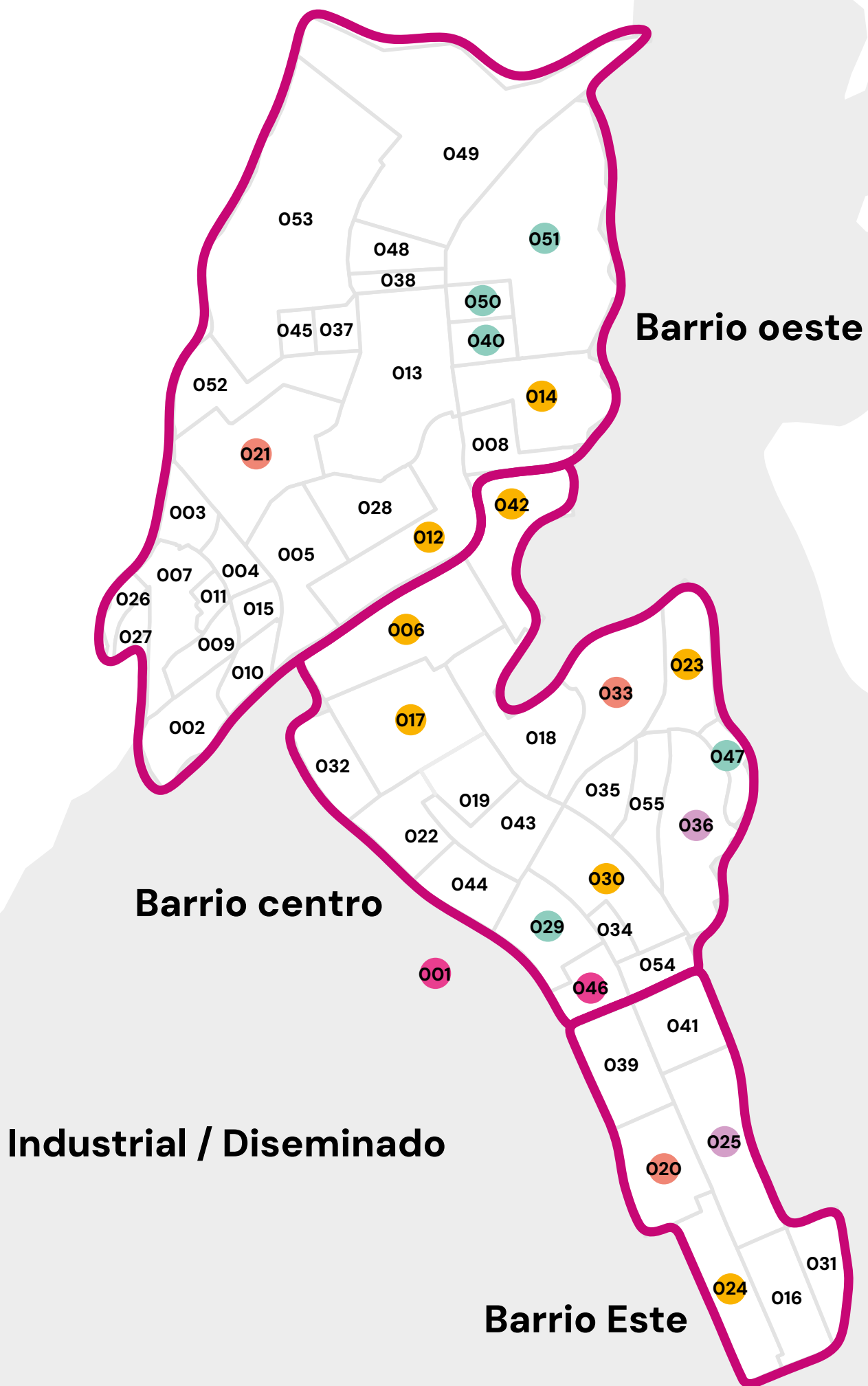
Precio total de viviendas unifamiliares en alquiler (€)

- Barrios
- Secciones censales

Precio total de viviendas unifamiliares en alquiler por sección censal (€)

- >1350
- 1250 – 1350
- 1150 – 1250
- 1050 – 1150
- <1050

ID	BARRIO	SECCIÓN	PRECIO(€)
		002	
		003	
		004	
		005	
		007	
		008	
		009	
		010	
		011	
		012	1.250
		013	1.250
		014	1.175
		015	
		021	1.004
		026	
		027	
		028	
		037	
		038	
		040	1.457
		045	
		048	
		049	
		050	1.457
		051	1.457
		052	
		053	
1	OESTE		1.288
		006	1.252
		017	1.188
		018	
		019	
		022	
		023	1.236
		029	1.221
		030	1.370
		032	
		033	1.350
		034	
		035	
		036	1.400
		042	1.225
		043	
		044	
		046	1.221
		047	1.236
		054	
		055	
2	CENTRO		1.272
		016	
		020	1.100
		024	1.100
		025	1.190
		031	
		039	
		041	
3	ESTE		1.130
		001	952
	TM RIVAS VACIAMADRID		1.225



Esfuerzo en alquiler de viviendas unifamiliares (%)

- Barrios
- Secciones censales

Esfuerzo en alquiler de viviendas unifamiliares por sección censal (%)

- >30
- 28 - 30
- 26 - 28
- 24 - 26
- <24

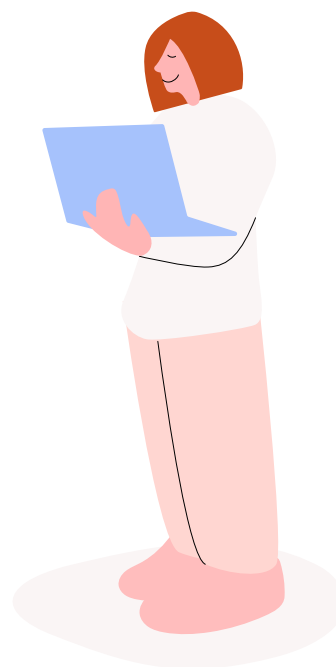
ID	BARRIO	SECCIÓN	ESFUERZO
		002	
		003	
		004	
		005	
		007	
		008	
		009	
		010	
		011	
		012	24
		013	23
		014	21
		015	
		021	26
		026	
		027	
		028	
		037	
		038	
		040	35
		045	
		048	
		049	
		050	34
		051	32
		052	
		053	
1	OESTE		30
		006	22
		017	21
		018	
		019	
		022	
		023	24
		029	32
		030	22
		032	
		033	25
		034	
		035	
		036	29
		042	21
		043	
		044	
		046	27
		047	35
		054	
		055	
2	CENTRO		31
		016	
		020	25
		024	22
		025	29
		031	
		039	
		041	
3	ESTE		26
		001	28
	TM RIVAS VACIAMADRID		29

7. Análisis de los recursos disponibles al servicio del PEMVS

7.1. El parque público residencial municipal y autonómico

De la explotación anterior de la titularidad de los inmuebles de uso residencial a través de la base de datos del IBI podemos extraer, en función del uso del inmueble y el tipo de persona jurídica pública que ostenta la titularidad del mismo, el parque público residencial municipal y autonómico.

Se estima un parque público que asciende a las 1.116 viviendas, de las cuales 758 son de titularidad municipal, de la Empresa Municipal de la Vivienda de Rivas Vaciamadrid, y unas 358 de titularidad autonómica, de la Agencia de Vivienda Social de la Comunidad de Madrid. Ambas tienen su mayor ubicación en los barrios Centro y Este, y menor presencia en el barrio Oeste.



Parque público

1.116

Viviendas

758

Titularidad
municipal

358

Titularidad
autonómica

SEC /BAR	V.FAM LAR	TT.P.JUR.PÚBLICA	TT.MUNICIPAL	TT.AUTONÓMICA
002	477	0	0	0
003	491	0	0	0
004	712	1	0	1
005	546	0	0	0
007	621	4	0	4
008	369	0	0	0
009	622	0	0	0
010	462	1	0	1
011	386	5	0	5
012	557	0	0	0
013	554	0	0	0
014	524	0	0	0
015	607	1	0	1
021	929	0	0	0
026	611	8	2	6
027	394	5	0	5
028	382	0	0	0
037	814	6	6	0
038	733	0	0	0
040	538	0	0	0
045	684	9	9	0
048	568	0	0	0
049	699	0	0	0
050	392	0	0	0
051	934	0	0	0
052	685	0	0	0
053	590	37	37	0
OESTE	15.881	77	54	23
006	669	0	0	0
017	732	0	0	0
018	309	0	0	0
019	670	1	1	0
022	743	232	146	86
023	667	0	0	0
029	703	215	215	0
030	718	0	0	0
032	838	0	0	0
033	676	0	0	0
034	762	0	0	0
035	768	0	0	0
036	1.103	86	86	0
042	426	0	0	0
043	464	0	0	0
044	872	0	0	0
046	776	0	0	0
047	782	0	0	0
054	652	0	0	0
055	749	0	0	0
CENTRO	14.079	533	448	86
016	855	0	0	0
020	511	64	64	0
024	505	0	0	0
025	645	124	124	0
031	501	0	0	0
039	1.069	188	0	188
041	899	125	63	61
ESTE	4.985	501	251	249
001	1.021	1	1	0
TM RIVAS VACIAMADRID	35.966	1.112	754	358

Distribución de bienes inmuebles de titularidad municipal en secciones y barrios de Rivas Vaciamadrid.
Fuente: Elaboración propia sobre datos de la base de datos del IBI.

7.2. Recursos integrantes del patrimonio municipal de suelo

El concepto legal de patrimonio público de suelo, en la legislación estatal, se encuentra en el apartado 1 del Art. 51 del 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, que dispone lo siguiente:

Con la finalidad de regular el mercado de terrenos, obtener reservas de suelo para actuaciones de iniciativa pública y facilitar la ejecución de la ordenación territorial y urbanística, integran los patrimonios públicos de suelo los bienes, recursos y derechos que adquiera la Administración en virtud del deber a que se refiere la letra b) del apartado 1 del Art. 18 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, sin perjuicio de los demás que determine la legislación sobre ordenación territorial y urbanística.

Los bienes de los patrimonios públicos de suelo constituyen un patrimonio separado y los ingresos obtenidos mediante la enajenación de los terrenos que los integran o la sustitución por dinero a que se refiere la letra b) del apartado 1 del Art. 18 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, se destinarán a la conservación, administración y ampliación del mismo, siempre que sólo se financien gastos de capital y no se infrinja la legislación que les sea aplicable, o a los usos propios de su destino.

La Ley 9/2001 de 17 de julio de suelo de la Comunidad de Madrid, modificada por la Ley 1/2020 de 8 de octubre, regula, en su artículo 173 y siguientes, el régimen jurídico de los patrimonios públicos de suelo. Según el citado artículo los municipios deberán constituir, mantener y gestionar sus respectivos patrimonios públicos de suelo con la finalidad de crear reservas de suelo para actuaciones públicas y facilitar el cumplimiento de los fines de la ordenación urbanística. En cuanto a su naturaleza, dichos patrimonios públicos de suelo estarán integrados por bienes patrimoniales o de dominio privado, tendrá carácter de patrimonio separado del restante patrimonio de la Administración titular y quedan vinculado a

sus fines específicos. En defecto de lo previsto en la Ley, resultará de aplicación a los mismos, lo establecido en la legislación patrimonial de la Administración titular del mismo.

El artículo 174 define cuales son los bienes integrantes del patrimonio público de suelo, pudiendo formar parte de los mismos tanto terrenos como construcciones y edificaciones, como derechos sobre este tipo de bienes, así como cesiones en especie o en metálico u otro tipo de ingresos.

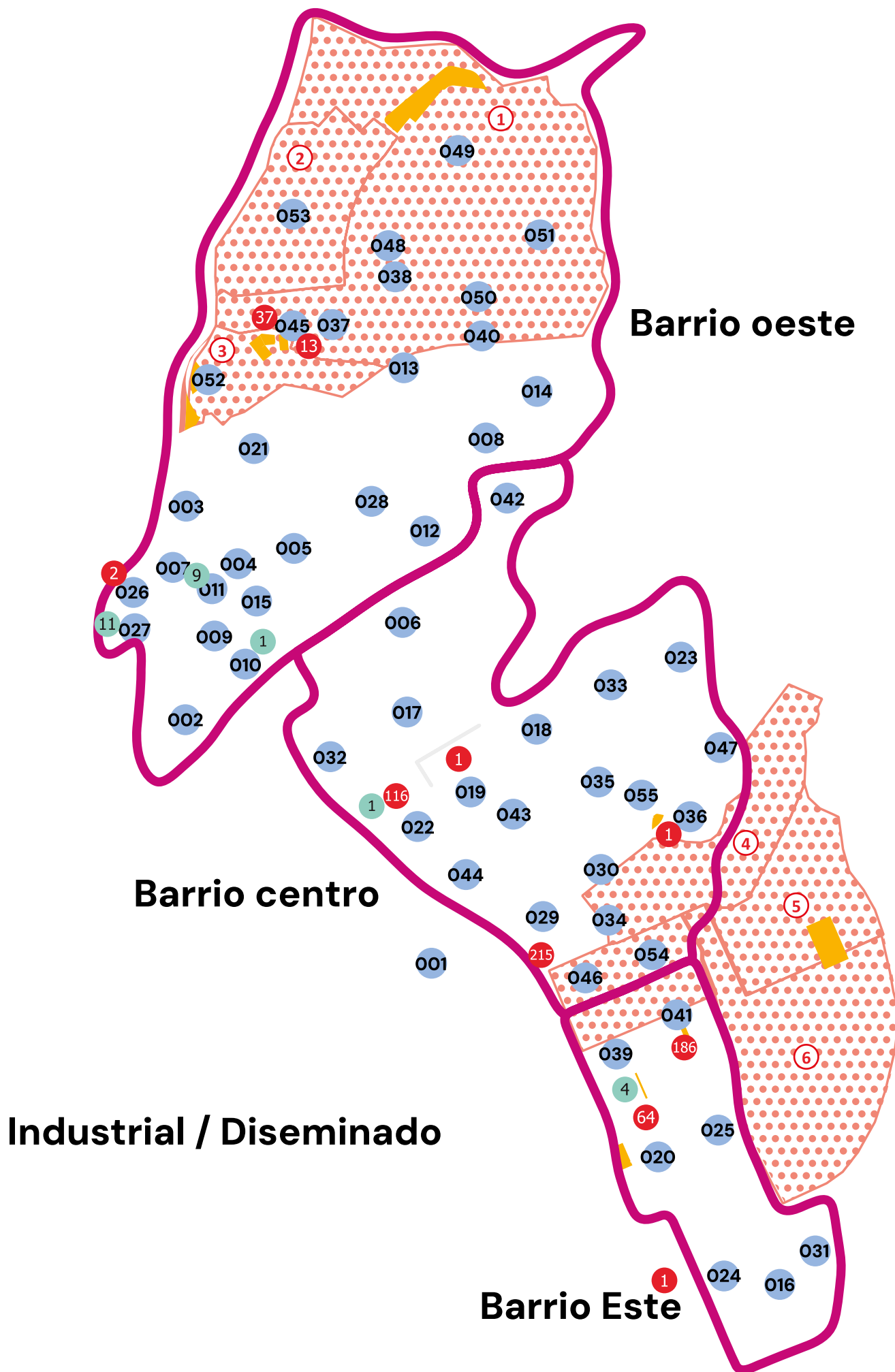
Serán fondos adscritos al patrimonio público de suelo los ingresos obtenidos en la gestión y disposición del patrimonio público de suelo; los créditos que tengan como garantía hipotecaria los bienes incluidos en el patrimonio público de suelo; Los beneficios de sociedades públicas o mixtas, cuando la aportación de capital público consista en bienes integrantes del patrimonio público de suelo; Las transferencias presupuestarias que tengan como finalidad específica la adquisición de bienes para el patrimonio público de suelo; y por último los ingresos que perciban los Ayuntamientos como consecuencia del pago del canon que prevé esta Ley respecto de los proyectos de actuación especial.

En este apartado se propone la metodología para analizar, cuantificar y describir los elementos del Patrimonio Municipal de Suelo ya que el Plan, por tanto, podrá prever y establecer el destino de estos bienes y recursos en función de las conclusiones que se desprendan del documento de diagnóstico. Los bienes del patrimonio municipal de suelo se convierten por tanto en uno de los instrumentos o herramientas posibles para el Programa de Actuación del Plan, tanto los de naturaleza económica como los bienes inmuebles. Una buena gestión de este patrimonio podría suponer una eficaz fórmula de viabilizar las actuaciones contenidas en el PEMVS. Dichos bienes deberán ser categorizados en función de su clasificación, calificación urbanística, o grado de desarrollo (urbanización, reparcelación, etc. para poder establecer los criterios de disponibilidad temporal para su incorporación al proceso de construcción.

Se adjunta a continuación explotación de la base de datos del IBI, de los bienes inmuebles actualmente de titularidad municipal según sus distintos usos.

SEC/BAR	V. FAMILIAR	VIVIENDA	ALM / PARCAMIENTO	COMERCIAL	SUELO
002	477	0	0		
003	491	0	143	0	
004	712	0		0	
005	546	0	0		
007	621	0	0	0	
008	369	0	0		
009	622	0	0	0	
010	462	0	0	0	
011	386	0	129	0	
012	557	0			
013	554	0	0	0	
014	524	0			
015	607	0	0	0	
021	929	0	162	0	
026	611	2	101	0	
027	394	0	0	0	
028	382	0		0	
037	814	6	204	1	
038	733	0	0	0	
040	538	0	26	0	
045	684	7	153	0	
048	568	0	0	0	
049	699	0	0	0	
050	392	0	0	0	
051	934	0	0	0	
052	685	0	0	0	
053	590	37	0	4	3
OESTE	15.881	52	918	5	3
006	669	0	0	0	
017	732	0			
018	309	0	0	0	
019	670	1	54	0	
022	743	116	62	0	
023	667	0	1	2	
029	703	215	76	1	
030	718	0	0	0	
032	838	0	0	0	
033	676	0			
034	762	0	0	0	
035	768	0	0	0	
036	1.103	1	111	4	
042	426	0			
043	464	0	0	0	
044	872	0	80	3	
046	776	0	0	0	
047	782	0	0		
054	652	0	0	0	
055	749	0	0	0	
CENTRO	14.079	333	384	10	
016	855	0	0	0	
020	511	64	34	0	
024	505	0		0	
025	645	124	28	6	
031	501	0	0	0	
039	1.069	0	0	0	
041	899	62	27	0	
ESTE	4.985	250	89	6	
001	1.021	1	0	0	
TM RIVAS VACIAMADRID	35.966	636	1.391	21	3

Distribución de bienes inmuebles de titularidad municipal en secciones y barrios de Rivas Vaciamadrid.
Fuente: espacio común COOP sobre datos de la base de datos del IBI.



Parque residencial y otros recursos al servicio del PEMVS

-  Barrios
-  Secciones censales
-  Parcelario residencial
-  Sectores desarrollo PGOU
-  Solares
-  1 Viviendas de titularidad autonómica (nº)
-  1 Viviendas de titularidad municipal (nº)

SECCIÓN/BARRIOS	VIV MUN	VIV AUT
004	0	1
007	0	4
010	0	1
011	0	5
015	0	1
026	2	6
027	0	5
037	6	0
045	9	0
053	37	0
OESTE	54	23
019	1	0
022	146	86
029	215	0
036	86	0
CENTRO	448	86
020	64	0
025	124	0
039	0	188
041	63	61
ESTE	251	249
001	1	0
TM RIVAS VACIAMADRID	754	389

1	AA.PP-04 SUNC 'Mirador del norte'	1.095	612
2	S.U.S. PP-A 'Mirador Sur'	0	2.993
3	S.U.S. PP-B 'Cristo de Rivas'	6.544	1.922
4	S.U.S. PP-C 'La Fortuna'	959	216
5	S.U.S. PP-D 'Las Colinas'	1.973	729
6	S.U.S. PP-E 'Industrial Norte'	0	0
TOTAL		10.571	6.472

7.3. Viviendas protegidas construidas al amparo de los diferentes planes de vivienda

De la información proporcionada por la EMV se desprende el volumen de vivienda protegida desarrollada al amparo de los diferentes planes de vivienda del municipio, de lo que se adjunta una doble agregación resumen: una primera tabla resumen por plan diferenciando por régimen de tenencia; y una segunda tabla en la que se reflejan el total viviendas gestionadas por la EMV diferenciando si las construye la propia entidad o son cedidas a ésta para su gestión.

PLANES DE VIVIENDA	VENTA	ALQUILER	NO COMERCIALIZADO
I PLAN	237	242	
II PLAN	700	2	
III PLAN	0	155	
4 PLAN	808	4	2
5 PLAN	609	216	
6 PLAN	484	43	
PLAN VIVIENDA JOVEN		83	
OTROS (P. CAÑADA Y PUEBLO)		7	
TOTAL	2838	752	2

Viviendas promovidas por la EMV de Rivas Vaciamadrid al amparo de los diferentes planes de vivienda ejecutados, según tipo de comercialización. Fuente Ayuntamiento de Rivas Vaciamadrid construidas por la EMV.



Viviendas gestionadas por la EMV de Rivas Vaciamadrid, según construcción propia o cedidas por terceros para su gestión. Fuente ayuntamiento de Rivas Vaciamadrid.

Por otro lado constan en la información proporcionada por la EMV un edificio adquirido en el casco urbano de Rivas (Posada del Alcalde) y una vivienda en régimen de alquiler; así como otras 6 viviendas adquiridas mediante alquiler destinadas al programa Cañada repartidas entre varios municipios además de Rivas Vaciamadrid (Arganda, Moratalaz, Torrejón y Villaverde).

6.4. Área de regeneración y rehabilitación urbana de Covibar

En este apartado se recoge una síntesis del proceso llevado a cabo en el marco del Plan Renueva Covibar, sobre la base del seguimiento realizado por la Oficina de Rehabilitación de dicha área de regeneración y renovación urbana.

Dentro del Área declarada de Regeneración y Renovación Urbana y Rural (ARRUR) de Rivas Vaciamadrid, actualmente existen dos programas de ayuda: Barrio de Covibar fase 1 y Barrio de Covibar fase 2.

La primera fase de esta área delimitada incluida en el Plan Estatal de Vivienda 2018-2021, del Área de Regeneración y Renovación Urbana y Rural denominada "Barrio de Covibar", ha incluido a 706 viviendas en las actuaciones, que se están llevando a cabo, y con una inversión económica total de 3.056.928,68 €, declarándose la continuación de la segunda fase del Área de Regeneración y Renovación Urbana y Rural, para la inclusión del resto de viviendas del Barrio de Covibar y completar el total del área funcional del barrio (800 viviendas) con una inversión económica total de 1.584.971,37 €.

A fecha de cierre del presente documento la fase primera se daba por ejecutada, según informe del equipo de la Oficina de Rehabilitación, habiéndose emitido las órdenes de pago por parte de la Comunidad de Madrid, y habiendo sido remitidas a la EMV Rivas.

La fase segunda se encuentra en la 4ª etapa de su desarrollo. Una vez publicada la lista de beneficiarios por la Consejería de Transportes Infraestructuras y Vivienda, se retomará el contacto con los representantes

de las comunidades de personas propietarias, para informar sobre la presentación de la documentación que verifique el fin de obra de todas las actuaciones.

En la actualidad la Oficina de Rehabilitación está realizando la gestión de los expedientes para la justificación de la subvención, habiéndose acordado con la Consejería que se va a respetar el tiempo para que los vecinos terminen de pagar sus actuaciones, es decir, que tendrán 24 meses desde diciembre de 2024 para realizar las actuaciones y el pago de estas.

En cuanto a los objetivos y el proceso de desarrollo que se establecía en la primera etapa de desarrollo del Plan, se encontraba el de facilitar a los vecinos toda la información relativa al Programa de fomento de la regeneración y renovación urbanas y rural del MITMA, detallando la financiación del Plan Estatal de Vivienda para la realización conjunta de obras de rehabilitación en edificios y viviendas, de urbanización o reurbanización de los espacios públicos en el ámbito de actuación.

Además el de organizar jornadas de divulgación sobre las diferentes actuaciones que se podrían realizar en el marco del Plan renueva Covibar.

En la segunda etapa se inicia la gestión de los distintos expedientes para la solicitud de las subvenciones, gestionando y recabando toda la documentación para cumplimentar las solicitudes.

En la tercera etapa se procede a la revisión y verificación de expedientes, redacción de requerimientos de documentación y cierre de expedientes y preparación de propuestas de subvención para elevarlos a la Consejería de Vivienda, Transportes e Infraestructuras, para su verificación y aprobación.

En la cuarta etapa, una vez publicadas las listas de personas beneficiarias por la Consejería, se retoma el contacto con los representantes de las comunidades de propietarios, para informar sobre la presentación de la documentación que verifique el fin de obra de todas las actuaciones.

Tras la publicación de dicha lista la Entidad Gestora, la Empresa Municipal de la Vivienda de Rivas, será la receptora del ingreso de la cuantía de las ayudas, que irá directo a las personas

adjudicatarias una vez se justifiquen las obras realizadas y se presente la documentación pertinente, gestión que realizará la Oficina de Rehabilitación junto con la EMV.

Por último, en la quinta etapa, se realiza el seguimiento final hasta que las ayudas económicas sean ingresadas en las cuentas bancarias de las diferentes comunidades de propietarios.

7.5. Declaración del municipio como zona de mercado residencial tensionado

La Ley 12/2023 de 24 de mayo por el derecho a la vivienda establece en su artículo 18 que las administraciones competentes podrán declarar zonas de mercado residencial tensionado a los efectos de orientar las actuaciones públicas en materia de vivienda en aquellos ámbitos territoriales en los que exista un especial riesgo de oferta insuficiente de vivienda para la población, en condiciones que la hagan asequible para su acceso en el mercado, de acuerdo con las diferentes necesidades territoriales.

La declaración de zona de mercado residencial tensionado deberá realizarse por la administración competente, en este caso la administración autonómica, y deberá sujetarse a una serie de reglas, entre ellas las siguientes:

- La declaración deberá ir precedida de un procedimiento preparatorio dirigido a la obtención de información relacionada con la situación del mercado residencial en la zona, incluyendo los indicadores de los precios en alquiler y venta de diferentes tipos de viviendas y su evolución en el tiempo; los indicadores de nivel de renta disponible de los hogares residentes y su evolución en el tiempo que, junto con los precios de vivienda, permitan medir la evolución del esfuerzo económico que tienen que realizar los hogares para disponer de una vivienda digna y adecuada.

- La declaración de un ámbito territorial como zona de mercado residencial tensionado implicará la realización de un trámite de información en el que deberá ponerse a disposición pública la información sobre la que se basa tal declaración, incluyendo los estudios de distribución espacial de la población y hogares, su estructura y dinámica, así como la zonificación por oferta, precios y tipos de viviendas, o cualquier otro estudio que permita evidenciar o prevenir desequilibrios y procesos de segregación socio espacial en detrimento de la cohesión social y territorial.
- La vigencia de la declaración de un ámbito territorial como zona de mercado residencial tensionado será de tres años, pudiendo prorrogarse anualmente siguiendo el mismo procedimiento, cuando subsistan las circunstancias que motivaron tal declaración y previa justificación de las medidas y acciones públicas adoptadas para revertir o mejorar la situación desde la anterior declaración.

Además, la declaración de una zona de mercado residencial tensionado requerirá la elaboración de una memoria que justifique, a través de datos objetivos y fundamentada en la existencia de un especial riesgo de abastecimiento insuficiente de vivienda para la población residente, incluyendo las dinámicas de formación de nuevos hogares, en condiciones que la hagan asequible, por producirse una de las circunstancias siguientes:

- Que la carga media del coste de la hipoteca o del alquiler en el presupuesto personal o de la unidad de convivencia, más los gastos y suministros básicos, supere el treinta por ciento de los ingresos medios o de la renta media de los hogares.

- Que el precio de compra o alquiler de la vivienda haya experimentado en los cinco años anteriores a la declaración como área de mercado de vivienda tensionado, un porcentaje de crecimiento acumulado al menos tres puntos porcentuales superior al porcentaje de crecimiento acumulado del índice de precios de consumo de la comunidad autónoma correspondiente.

De conformidad con los antecedentes normativos citados más arriba el Ayuntamiento de Rivas Vaciamadrid, elabora un informe técnico en el que se pone de manifiesto la existencia de circunstancias objetivas que justificarían la declaración del municipio de Rivas como zona de mercado residencial tensionado, que es remitido a la Comunidad Autónoma de Madrid en septiembre de 2024, instando a su consejería de Vivienda, Transportes e Infraestructuras a poner en marcha el procedimiento de declaración del municipio como zona tensionada.

La Comunidad de Madrid rechazó esta solicitud a comienzos de octubre argumentando que había recurrido la Ley de Vivienda ante el Tribunal Constitucional, pese a que la interposición del recurso no suspende la aplicación de la Ley, y a pesar de que el propio Tribunal Constitucional ha avalado la constitucionalidad del artículo 18 en la Sentencia 79/2024 que resuelve el recurso interpuesto por la Comunidad Autónoma de Andalucía, y más recientemente en la STC 26/2025 de 29 de enero, que resuelve el recurso presentado por el Grupo Popular del Congreso de los Diputados.

Ante la negativa de la Comunidad de Madrid de iniciar el procedimiento para la declaración del municipio de Rivas Vaciamadrid como zona de mercado residencial tensionado, y una vez agotada la vía administrativa, el consistorio ripense ha interpuesto un recurso contencioso-administrativo contra la Comunidad de Madrid ante el Tribunal Superior de Justicia de Madrid (TSJM) por la negativa del Gobierno regional a tramitar su solicitud para ser declarado Zona de Mercado Residencial Tensionado, tal como establece la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el Derecho a la Vivienda”.



8. Análisis de la incidencia del planeamiento urbanístico en el PEMVS

El planeamiento urbanístico será una de las piezas claves de cara a contar con un diagnóstico lo más adecuado posible, sobre la situación de la vivienda en el TM, así como su proyección en los años en los que el PEMVS se desarrolle. La planificación urbanística con su programación y sus previsiones sobre los desarrollos urbanísticos y en consecuencia la construcción de viviendas, nos va a propiciar una información hipotética sobre la disponibilidad de viviendas en el medio y largo plazo. Estas viviendas deben absorber parte de la demanda que el PEMVS analiza.

Adjunto remitimos extracto de información obtenida del documento de síntesis de la propuesta de ordenación 'RIVAS VACIAMADRID. Una ciudad acogedora e inclusiva' del nuevo PGOU en redacción, de octubre de 2022, concretamente del capítulo 4 ESTADO ACTUAL DEL PLANEAMIENTO.

8.1. Planeamiento urbanístico

El Planeamiento urbanístico vigente en el término municipal de Rivas es el Plan General de Ordenación Urbana de 2004. Tras tantos años de vigencia se hace necesaria una revisión del mismo, aunque el municipio se haya inmerso en el proceso de redacción del nuevo planeamiento general, cuyo Avance se aprueba en junio de 2025.

En cualquier caso, los ámbitos de desarrollo que se analizan a continuación son aquellos que, por su dimensión, su situación más periférica de borde de ciudad y por no estar todavía completados, permiten unas acciones iniciales de transformación prudente y pausada de desarrollo, y una reflexión adecuada al completamiento del crecimiento urbano del municipio desde la visión de un consumo de suelo responsable, una ciudad amable e integradora, con suficiencia de equipamientos y servicios adecuados en dimensión y cabida a la población presente y la futura.

El Plan General de Rivas consideró cuatro nuevos Sectores en el suelo urbanizable sectorizado y redefinió un sector que no tuvo ejecución previamente, conformando una sola Área de Reparto, en las cuales las Redes Generales y Supramunicipales se incluyen en los mencionados Sectores. De estos nuevos sectores cuatro están destinados al uso residencial y solo uno está destinado a las actividades económicas. El Suelo Urbanizable Sectorizado tiene un área total de 580,28 has.

De los suelos sectorizados se ha ejecutado aproximadamente el 50%, con condiciones muy desiguales entre los distintos ámbitos, no habiéndose desarrollado el ámbito Mirador Sur e Industrial Norte y habiéndose ejecutado aproximadamente en un 40% el ámbito del Cristo de Rivas en los extremos en continuidad con la ciudad existente. Los Sectores que mayor avance presentan en su ejecución, se encuentran casi completamente urbanizados y edificadas son los de La Fortuna y Las Colinas. El PGOU contiene en las fichas de condiciones un número total de 14.804 viviendas, proyección realizada en el 2004. En el desarrollo de los distintos Planes Parciales este número aumentó en un 15%, equivalente a 2.239 viviendas, alcanzando en la actualidad un total de 17.043 viviendas, de las cuales se han ejecutado en la actualidad 10.571 unidades.

Se adjunta resumen descriptivo de cada uno de estos sectores relacionados en su estado actual (2022):

- **Plan Parcial Cristo de Rivas.**
- **Plan Parcial La Fortuna.**
- **Plan Parcial Mirador del Sur.**
- **Plan Parcial Mirador del Norte.**
- **Plan Parcial Industrial Norte.**
- **Plan Parcial Las Colinas.**

8.1.1. Plan parcial Cristo de Rivas

Localizado al norte del Municipio y dando continuidad al tejido residencial consolidado, limita con el término municipal de Madrid y el Parque Regional del Jarama, al sur limita con el Sector US. PP-C – La Fortuna y el Paseo de las Provincias, al este con los límites del Parque Regional del Jarama y al Oeste con el límite municipal y área ocupada informalmente de la Cañada Real y el Sector SUS. PP-E “Industrial Norte”.

El Plan Parcial Cristo de Rivas actualmente presenta carencias sustanciales en la ejecución de la urbanización, habiéndose adelantado fases de edificación sobre urbanización no ejecutada, junto a zonas verdes de esparcimiento y ocio colectivo.

Se considera necesario completar la urbanización no ejecutada, que tiene que resolver el conjunto de redes de servicios, y entre estas destacan el ciclo del agua y la red eléctrica. La red viaria debe posibilitar el tránsito adecuado, y completar los distintos anillos viarios que permitirán el completo flujo vehicular, que en este ámbito precisamente es más dependiente del vehículo privado, por su situación periférica respecto los centros de transporte público.

8.1.2. Plan Parcial La Fortuna

Localizado al norte del Municipio e Identificado por el Plan General como el Sector

S.U.S.PP-C, limita al norte con el Plan Parcial de Cristo de Rivas, al oeste con la ocupación informal de la Cañada Real y al sur y este con el suelo urbano consolidado.

Uno de sus objetivos la generación de grandes equipamientos que permitan diversificar y mejorar la oferta y que permita una articulación en su estructura con sus sectores aledaños. En sus criterios se evidencia la necesidad de resolver el borde que colinda con la Cañada Real, límite con el sector noroeste, la continuidad del espacio público denominado “Parque del Olivar de la Partija” y un parque lineal que deberá estar al interior del Sector.

8.1.3. Plan Parcial Mirador del Sur

Localizado al sur del municipio e identificado por el Plan General como el Sector S.U.S.PPA, limita al norte con los Planes Parciales “Las Colinas y Mirador Norte”, al oeste con el Suelo Urbano Consolidado y al este limita con el Parque Regional del Sureste, que a su vez se encuentra en área protegida por la Red Natura 2000, LIC y ZEPA.

Debido principalmente a los impactos sobre el paisaje, no parece adecuado considerar este ámbito como parte de un posible ámbito de desarrollo, y se debería apostar por su eliminación y por la concentración de equipamientos en la parte más cercana a la ciudad, de fácil accesibilidad, al objeto de completar los ya existentes, como el Auditorio Miguel Ríos, el recinto ferial y la subestación.

8.1.4. Plan Parcial Mirador del Norte

Localizado en Suelo Urbanizable No Consolidado y denominado por el Plan General como el ámbito AA.PP.-O4 y limitando al norte y oeste con el Suelo Urbano Consolidado, al sur con el Plan Parcial Las Colinas y al este con el Parque Regional del Sureste, Red Natura 2000 y las áreas de LIC y ZEPA.

El Plan Parcial Mirador Norte presenta una ejecución en sus Usos Lucrativos comprendidos de la siguiente manera: Residencial 72,32% y Comercial 0%. Con respecto a los Usos No Lucrativos, la ejecución es la siguiente: Equipamientos de la Red General y Local 32,87%, de la Red de Zonas Verdes Generales 1,07%, y Locales 39,13%. El área del vertedero con destinación específica en las determinantes del sector no presenta ningún tipo de ejecución.

8.1.5. Plan Parcial Industrial Norte

Localizado al noroeste del Municipio e Identificado por el Plan General como el Sector S.U.S.PP-E, limita al norte y sur con el Plan Parcial de Cristo de Rivas, al oeste con la ocupación informal de la Cañada Real.

El Plan Parcial se ve afectado en su superficie total, debido a los cambios generados en los lindes entre los municipios de Rivas Vaciamadrid y Madrid, lo anterior debido al Convenio entre la Comunidad de Madrid y los Municipios que se ven implicados en el Pacto por La Cañada Real Galiana. Esta modificación de lindes implica que 18,04ha de las 67,04ha del sector forman parte del Municipio de Madrid.

Este ámbito, junto al ámbito norte del Cristo de Rivas, se puede considerar como el espacio de oportunidad del municipio, que permita reordenar no sólo los suelos que se intercambian con la ciudad de Madrid, sino también la ejecución de equipamientos de proximidad

a los suelos de vivienda ya ejecutados, y equipamientos de carácter municipal y supramunicipal, con interés en usos deportivos y socio-sanitarios. Además, un suelo industrial no puede configurarse como un polígono cualquiera, sino atender, en un momento del desarrollo de la ciudad, a nuevos usos de mayor valor añadido como polígonos tecnológicos e industria de cuarta generación, donde los contenidos de formación sean un elemento más productivo, donde puedan mezclarse vanguardistas técnicas de producción con sistemas inteligentes que se integran con las organizaciones y las personas.

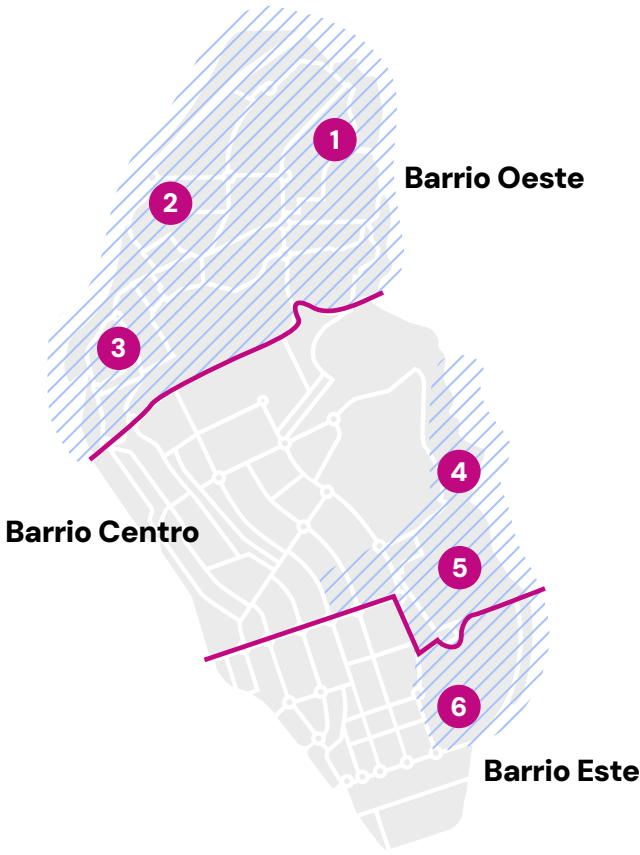
8.1.6. Plan Parcial Las Colinas

Localizado en Suelo Urbanizable Sectorizado y denominado por el Plan General como el ámbito SUS.PP-D y limitado al norte con el Plan Parcial Mirador Norte, y al sur con los planes parciales de Mirador Sur y el Suelo Urbano Consolidado. El este limita con el Parque Regional del Sureste, Red Natura 2000 y las áreas de LIC y ZEPA.

Como objetivos, el Plan General plantea la descontaminación de los suelos para las actividades de baja densidad vinculadas a la naturaleza, además de un área residencial articulada con la estación de metro, que estará unida a los nuevos crecimientos y a la estructura urbana. Como condiciones, limita el uso residencial al costado oeste, en los suelos no contaminados.

8.1.7. Ficha resumen desarrollo sectores PGOU

Se adjunta igualmente tabla resumen de ficha de condiciones para el desarrollo de los referidos sectores del documento de síntesis de la Propuesta de Ordenación 'Rivas Vaciamadrid. Una ciudad acogedora e inclusiva' del nuevo PGOU en redacción, de octubre de 2022, donde se definen las viviendas previstas en cada uno de los planes parciales, así como determinación de las ejecutadas y las pendientes de ejecutar.



Resumen ficha de condiciones para el desarrollo de los sectores – PGOU					Cifra aprobada en Planes Parciales	Estimado Ejecución Viviendas	
ID	Nombre Sector	Superficie (m ² s)	Aprovechamiento u.a./m ² s	No. Viviendas	No. Viviendas	Ejecutadas	Por Ejecutar
1	AA.PP-04 Suelo Urbano No Consolidado 'Mirador del norte'	658.185	0,3413	1.511	1.707	1.095	612
2	S.U.S. PP-A 'Mirador Sur'	1.102.664	0,319	2.625	2.993	–	2.993
3	S.U.S. PP-B 'Cristo de Rivas'	2.663.236	0,319	7.500	8.466	6.544	1.922
4	S.U.S. PP-C 'La Fortuna'	349.091	0,319	1.040	1.175	959	216
5	S.U.S. PP-D 'Las Colinas'	1.018.000	0,319	2.128	2.702	1.973	729
6	S.U.S. PP-E 'Industrial Norte'	670.412	0,303 (Sector Terciario) 0,319 (RUH)	–	–	–	–
TOTAL SUPERFICIE		6.461.588		14.804	17.043	10.571	6.472

Resumen ficha de condiciones para el desarrollo de los sectores – PGOU y extracto de imagen de su ubicación. Fuente: documento de síntesis de la propuesta de ordenación 'Rivas Vaciamadrid. Una ciudad acogedora e inclusiva' del nuevo PGOU en redacción, de octubre de 2022 ayuntamiento de Rivas Vaciamadrid 2022.

9. Síntesis de las conclusiones derivadas del diagnóstico

9.1. Organización del territorio

En cuanto a la organización del territorio debe tenerse en cuenta que el municipio se sitúa en el área metropolitana de la ciudad de Madrid, y que ha tenido un crecimiento exponencial en los últimos veinte años, en los cuales ha llegado a duplicar su población.

Este crecimiento se ha debido fundamentalmente a dos factores, de un lado la cercanía al núcleo de un área metropolitana que se encuentra en expansión y que no para de crecer año a año. Y en segundo lugar porque el municipio ha emprendido una serie de iniciativas respecto a la gestión del hábitat que ha generado unos estándares de calidad de vida que ha hecho muy atractivo para determinados hogares recabar en el municipio, fijando su residencia habitual y permanente.

Sin embargo, estas mismas circunstancias que han propiciado un importante crecimiento convirtiendo al municipio en polo de atracción, han significado que llegado un momento se hayan empezado a percibir las externalidades causadas por ese crecimiento, sobre todo respecto a la suficiencia de los servicios e infraestructuras públicas para que los mencionados servicios se presten con las condiciones de calidad, eficacia y eficiencia que los mismo requieren.

Esto ha dado lugar a una serie de iniciativas, como “Rivas párate a pensar”, en el que se ha abordado un proceso de reflexión acerca del alcance del crecimiento de la ciudad, y profundizando en el modelo de ciudad que se

quiere para el futuro. Este proceso dio lugar a que desde el Ayuntamiento se establecieran ciertas limitaciones temporales al crecimiento, a fin de que este no interfiriera en el proceso de reflexión, y también en las posteriores conclusiones, además de en las medidas que se adoptaran como consecuencia de dicho proceso.

Actualmente, será el Plan General de Rivas, cuyo documento se encuentra en un avanzado estado de elaboración, el que marcará el ritmo de crecimiento que se considere viable y más sostenible, orientando las políticas urbanísticas en esa dirección.

En todo caso, volveremos a incidir sobre esta cuestión en las conclusiones de este documento, cuando abordemos el correspondiente capítulo sobre población y demanda de vivienda.

En cuanto a la organización del territorio para su análisis, y a efectos del presente Plan se ha dividido el término municipal en distintos Barrios, que se componen por agrupación de las 55 secciones censales existentes en la actualidad y que son: Oeste, Centro, Este e Industrial/ Diseminado.

Esta distribución nos ha permitido analizar la información disponible en cada una de esas tres escalas. Municipio, barrio y sección censal.

9.2. Población y hogares

La población de la ciudad de Rivas Vaciamadrid supone aproximadamente el 1,45% de la total de la Comunidad de Madrid, y supera los 100.000 habitantes, siendo los barrios del Oeste y Centro los más poblados.

Desde el año 2004, la población ha estado en constante crecimiento, pasando de 45.099 habitantes a 101.637 en un período de 20 años, lo que representa un aumento de 56.538 personas.

Un elemento característico de la población de Rivas es la baja edad media de la misma que se sitúa en los 38 años.

Si analizamos la distribución de los diferentes grupos etarios, podemos comprobar que más del 60% de la población de la localidad tiene una edad inferior a los 45 años.

Además, del total de población existente, un 25% son personas menores de 19 años, mientras que los mayores de 65 suman un 13%.

En cuanto a los hogares, estos siguen manteniendo una tendencia creciente, debido, entre otras causas a la disminución del tamaño medio de estos, así como a los flujos de hogares que se han desplazado desde otros territorios hacia la ciudad de Rivas.

En cualquier caso el tamaño medio del hogar de Rivas es de casi 3 personas, muy por encima de la media nacional, existiendo un 17% de hogares unipersonales.

9.3. Condiciones socioeconómicas de los hogares

En cuanto a las rentas medias, debe señalarse que la Comunidad de Madrid, es la comunidad autónoma con las rentas medias más altas de todo el estado español.

Pues bien la ciudad de Rivas tiene una renta media que supera la de la propia comunidad de Madrid, por lo que podemos decir que nos encontramos ante un municipio con una de las rentas medias más altas de España.

Incluso se observan algunas secciones censales donde las rentas medias superan en mucho la media municipal.

En cuanto a los recursos gestionados por los servicios sociales municipales de atención primaria relacionados con la vivienda, debe señalarse que en el ejercicio 2024 se presentaron un total de 483 solicitudes en relación a las Ayudas Municipales al Mantenimiento de la Vivienda Habitual concediéndose 328.

Por otro lado y respecto a la Oficina de Derechos y Libertades de Rivas se atendieron a un total de 82 demandas relacionadas con la vivienda.

Estas 410 intervenciones suponen algo más del 1% de los hogares existentes.

9.4. Demanda de vivienda protegida

Hay 1.999 hogares inscritos en el Registro de Solicitantes y, por tanto, en ese umbral hemos situado la demanda de vivienda protegida. Estos hogares que demandan vivienda protegida suponen aproximadamente el 5,5 % de los hogares existentes en el municipio.

Se trata además, de personas que actualmente residen en el municipio pero tienen una necesidad más acuciante de vivienda.

Por otro lado, y dada la situación del municipio en el que existe un alto porcentaje de población joven, es previsible que en los próximos años, esas personas jóvenes vayan emancipándose y demanden una vivienda para poder quedarse en el municipio, por lo que el Plan deberá promover aquellas mecanismos necesarios para contribuir al acceso a la vivienda de dicha población joven.

9.5. Características físicas del parque residencial

De la totalidad de viviendas familiares existentes en la localidad, aproximadamente el 72% se corresponde con viviendas colectivas y un 28% con viviendas unifamiliares, siendo la superficie media de las mismas de 195 metros cuadrados.

Respecto a la antigüedad media del parque, esta es del año 1996 para las viviendas colectivas y del año 2000 para las unifamiliares, estando ubicadas las viviendas de menor antigüedad en secciones censales del barrio Oeste.

Las viviendas de peor calidad media se encuentran en el barrio Oeste de Rivas Vaciamadrid llegando a 6 en las secciones censales 01002, 01008, 01010.

9.6. Accesibilidad y necesidad de rehabilitación

El 24% de las viviendas familiares existentes en la localidad presentan problemas de accesibilidad, y el 7% se encuentran en edificios de cuatro plantas o más que carecen de instalación de ascensor, sumando 2.340 viviendas.

En cuanto a las viviendas con necesidad de rehabilitación, debe señalarse que menos del 0,4% de las viviendas familiares existentes en la localidad necesitan una intervención.

Dado que la ciudad no cuenta con un parque residencial muy antiguo, el mismo se encuentra, con carácter general en buen estado de conservación, lo que hace que las necesidades de rehabilitación del mismo sean moderadas.

9.7. Uso del parque residencial y régimen de tenencia

En cuanto a la distribución del parque residencial en función de su uso, debe señalarse que del total de las viviendas familiares existentes un 96% de las mismas se corresponden con viviendas principales, siendo por tanto la residencia habitual y permanente de dichos hogares en la localidad.

Por tanto un 4% de las viviendas familiares existentes son viviendas no principales, siendo por tanto viviendas destinadas a otros usos diferentes del residencial (viviendas secundarias) o no tienen uso ninguno (viviendas vacías).

Cabe señalar, como hecho significativo que varias secciones censales tienen hasta un 100% de viviendas principales, lo que pone de manifiesto la eficiencia en el uso del parque residencial municipal.

En lo relativo a la distribución del parque en función de su titularidad, podemos constatar que casi el 95% de las viviendas pertenece a personas físicas y algo más del 5% a personas jurídicas, de estas últimas casi el 40% están

titularizadas por personas jurídicas públicas, Ayuntamiento y Comunidad de Madrid, y algo más del 60% por personas jurídicas privadas.

9.8. Situaciones anómalas del uso residencial

Respecto a las viviendas deshabitadas, hemos podido comprobar con los datos disponibles que su número es insignificante, por lo que no supone en ningún caso una patología urbana, ni un recurso movilizable.

En cuanto a las viviendas de uso turístico, se observa que la presión turística residencial media municipal es del 0,17%, existiendo algunas secciones censales del barrio del centro con porcentajes que se sitúan entre el 0,7-0,9%, siendo por tanto un dato exiguo y sin incidencia en el desarrollo del acceso a la vivienda.

Por último, y en relación con la vulnerabilidad residencial, debe señalarse la existencia de un área afectada por estas circunstancias cual es la Cañada Real Galiana, respecto de la cual existe en la actualidad un pacto regional con una hoja de ruta marcada para intervenir en la misma, y sobre la que se están desarrollando los convenios suscritos entre las distintas administraciones implicadas.

9.9. Dinámica del mercado inmobiliario

El mercado inmobiliario se ha sostenido principalmente gracias a las compraventas de vivienda libre y de segunda mano, que muestran una clara tendencia creciente desde 2013, con un pico en 2021 y una recuperación en 2024 tras leves caídas en 2022 y 2023.

Las operaciones de vivienda nueva han tenido una evolución más inestable, con altibajos marcados. Alcanzaron su punto máximo en 2021, pero registraron una caída significativa entre 2022 y 2023, llegando a niveles similares a los de 2013.

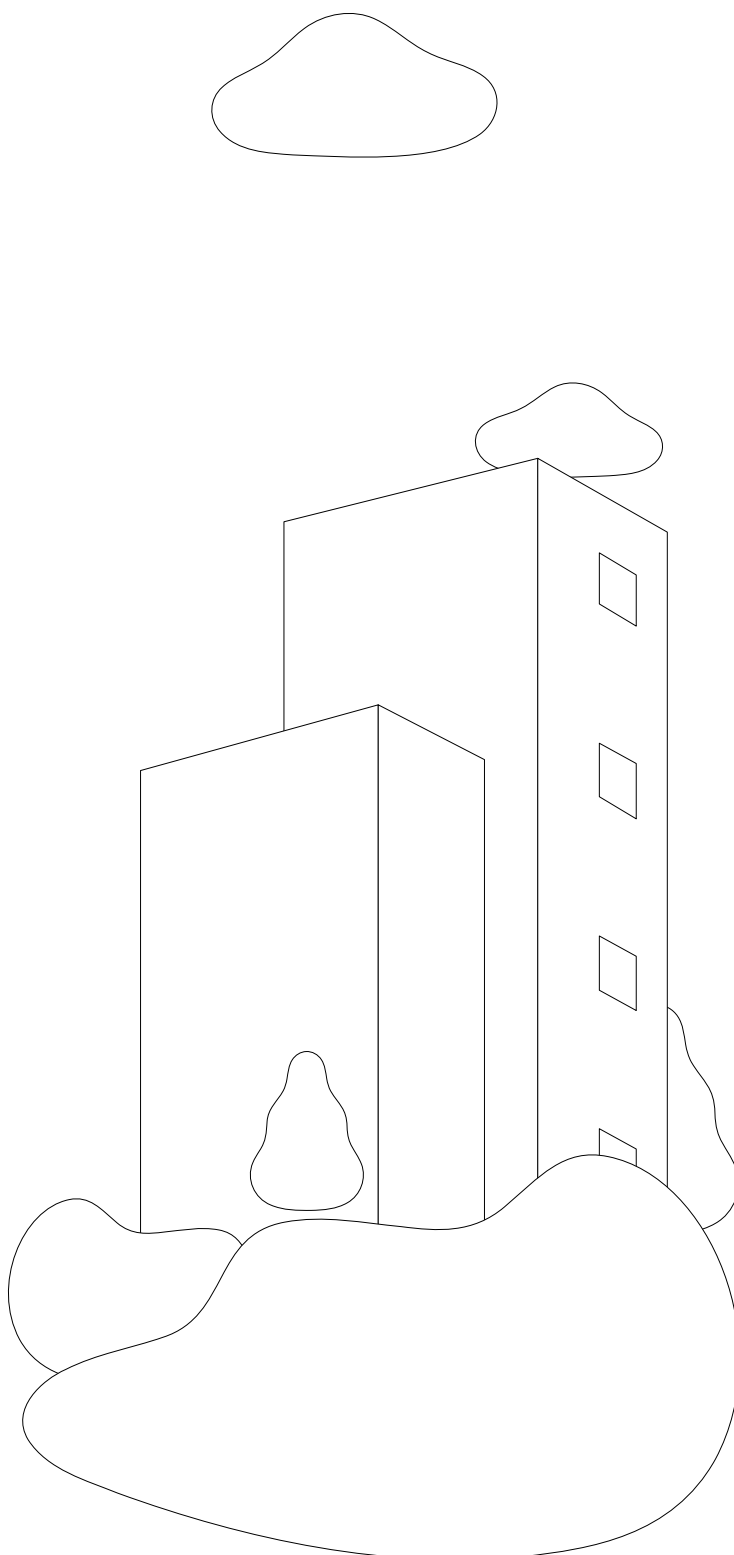
La caída en las transacciones a partir de 2022, especialmente en vivienda nueva y libre, podría estar relacionada con factores externos como la pandemia. Las operaciones de compraventa de vivienda protegida han sido escasas y con menor relevancia en el mercado, aunque con algunos repuntes destacados en 2016, 2019 y 2022.

En cuanto a los precios de la vivienda en régimen de compraventa se observa que los precios medios son significativamente más bajos en la ciudad de Rivas que en la ciudad de Madrid, y de algunos de los municipios del entorno metropolitano. Lo mismo sucede con los precios medios de alquiler en términos de metro cuadrado de vivienda, aunque debe reseñarse que la superficie media de la vivienda es mayor en Rivas que en Madrid, y la mayoría de los municipios de la Comunidad de Madrid de población superior a 25.000 habitantes.

En cuanto a la distribución en el territorio, los Barrios Centro y Este tienen precios medios de alquiler superior a la media municipal, mientras que en la zona industrial y diseminado, los precios de alquiler son inferiores a la media municipal.

9.10. Disponibilidad de recursos

Si atendemos al número de viviendas protegidas que han sido promovidas por la EMV Rivas, así como las que son titularidad de la Comunidad de Madrid, constatamos que más del 10% de las viviendas familiares existentes en la localidad son protegidas o están destinadas a políticas sociales, lo que significa que Rivas tiene uno de los mayores parque públicos de vivienda protegida de todo el estado español. En términos absolutos sólo los municipios de Barcelona, Madrid, Málaga y Bilbao, cuentan con un parque de viviendas de dichas características superior al de Rivas, dándose la circunstancia de que todos estos municipios tienen una población muy superior a la de Rivas.



10. Análisis DAFO

Se propone un análisis DAFO como soporte de las conclusiones del diagnóstico. Este análisis nos permitirá situar a nivel de esquema las conclusiones divididas entre aquellas que se visualizan como positivas o ventajas (Fortalezas y Oportunidades) y aquellas otras que asocian a una componente negativa o de dificultad (Debilidades y Amenazas).

Una vez realizado este esquema, procederemos a desarrollar las conclusiones, intentando partir de un esquema que posibilite agruparlas, aunque siendo conscientes de que una mayor combinación de variables, o relación de distintos elementos relacionados en el análisis nos llevará a enriquecer las conclusiones.

El análisis DAFO es la herramienta de análisis estratégico por excelencia, siendo el beneficio que se obtiene con su aplicación el de conocer la situación real objeto del ámbito a realizar, así como los riesgos y oportunidades que se derivan. La matriz DAFO es una radiografía que nos ayuda a identificar y entender los aspectos tanto internos como externos del objeto de estudio, identificando las debilidades, amenazas, fortalezas y oportunidades. Es una herramienta de diagnóstico que facilita la toma de decisiones futuras, ayudándonos a plantear las acciones que deberíamos poner en marcha para aprovechar las oportunidades detectadas y prepararnos para contrarrestar las amenazas, teniendo conciencia de nuestras debilidades y fortalezas.

El análisis DAFO distingue o clasifica aquellos aspectos que podemos calificar como negativos o positivos, o aplicado al desarrollo de un instrumento estratégico, aquellos que se visualizan como “factores de riesgo” o “factores de éxito”.

Los factores de riesgo o negativos, serán las Debilidades y las Amenazas y los factores de éxito o positivos serán las Fortalezas y las Oportunidades.

La identificación de estos factores de éxito o riesgo serán fundamentales a la hora de definir los objetivos y estrategias del Plan así como para la implementación y puesta en marcha de los distintos programas de actuación.

Pero estos factores de éxito o de riesgo pueden ser de carácter interno y encontrarse produciéndose de hecho en la actualidad, es decir son circunstancias en acto, y se corresponderían con las Debilidades y las Fortalezas.

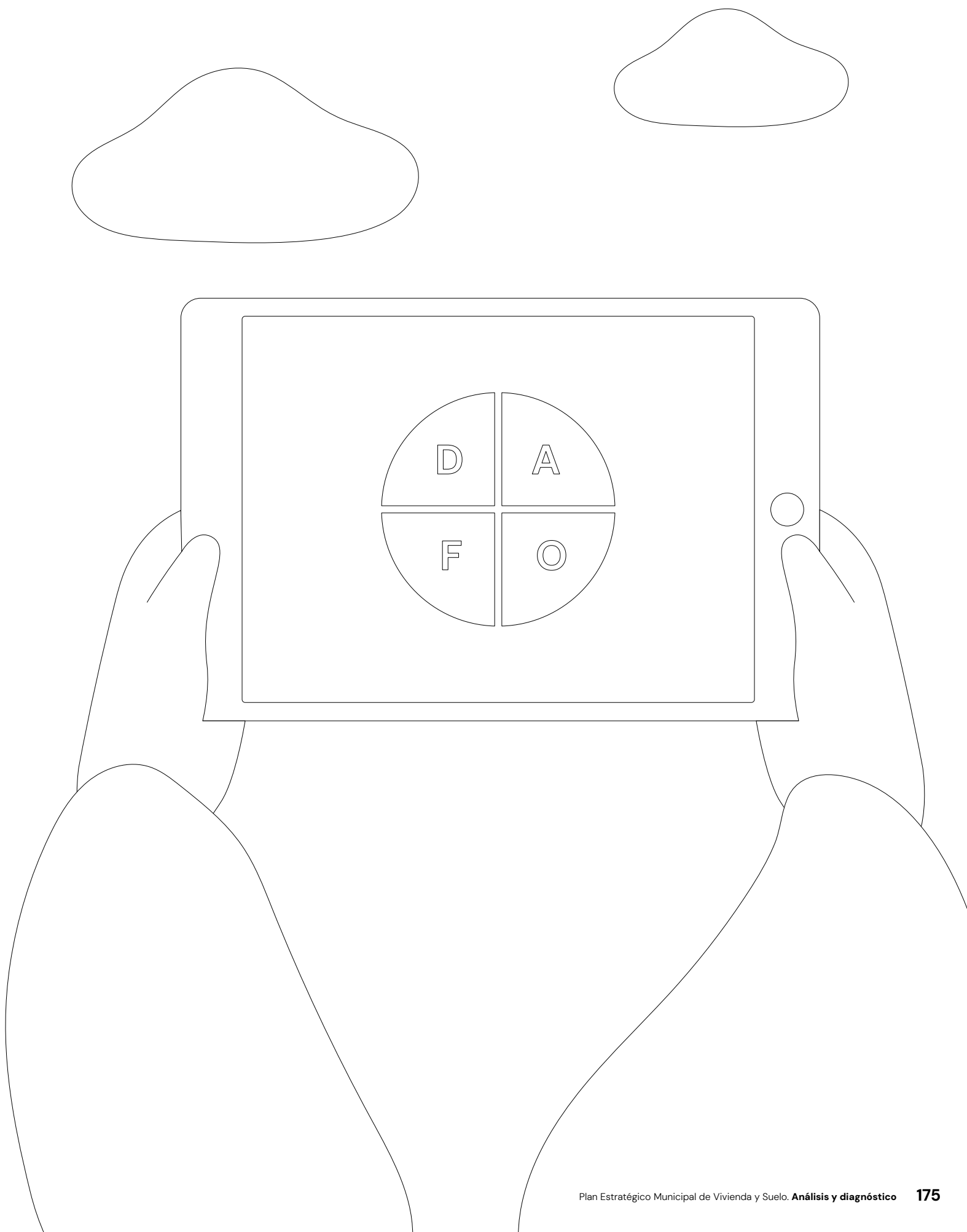
Al tratarse de elementos internos y constatados deben ser abordados desde el principio, poniendo todos los medios a nuestro alcance para ponerlos en valor o para combatirlos.

En el sentido contrario los factores de éxito o riesgo puede ser factores hipotéticos o en potencia, están ahí aunque aún no se han materializado, dependiendo de la capacidad que tengamos de aprovecharlos, o poner medidas para prevenirlos, el éxito o fracaso en el desarrollo del Plan.

Del cruce de todos estos elementos obtenemos una matriz de gran simplicidad conceptual, pero que nos proporciona elementos de análisis de un hondo calado de cara al desarrollo del Plan Estratégico Municipal de Vivienda y Suelo.

Cada uno de los conceptos del análisis DAFO podríamos definirlos resumidamente de la siguiente manera:

- **Debilidades:** Las necesidades actuales que implican aspectos negativos que deberían modificarse. Hace referencia a las limitaciones o autocríticas internas
- **Amenazas:** Todo lo que supone riesgos potenciales y que debiera prevenirse, pero que no dependen de la acción del propio colectivo, sino que constituyen elementos externos, del entorno.
- **Fortalezas:** Todos los aspectos positivos que deben mantenerse o reforzarse. Constituyen capacidades o factores de éxito propios.
- **Oportunidades:** Todas las capacidades y recursos potenciales que se debieran aprovechar, presentes en el entorno o que estuvieran disponibles o pudieran movilizarse.



Análisis DAFO

Debilidades

CONTEXTO Y TIPOLOGÍA URBANA LIMITANTE: La ciudad destaca por una importante distribución compacta de viviendas unifamiliares, alcanzando casi un tercio de las existentes en el municipio. Si bien genera un modelo urbano con baja densidad, esto conlleva una mayor complejidad en la movilidad y un mayor coste de desarrollo y mantenimiento de urbanización e infraestructuras.

CRECIMIENTO POBLACIONAL EXPONENCIAL: El importante crecimiento de la ciudad implica un reto sobre el uso del suelo, los recursos y las infraestructuras públicas disponibles, al no acompañar la expansión de las mismas, especialmente aquellas que son competentes de otras administraciones como la Comunidad de Madrid o el Estado, al desarrollo demográfico real de la ciudad.

INCIDENCIA DEL AUMENTO DE PRECIOS SOBRE LA DEMANDA: Si bien los precios actuales del m² del mercado de la vivienda libre en régimen de venta o de alquiler son inferiores a los de otros municipios de la región, la subida en los últimos años de los mismos tiene como consecuencia directa que la demanda de solicitudes de vivienda pública se haya visto incrementada, especialmente entre las personas más jóvenes del municipio.

DESIGUALDAD EN EL ACCESO: Dificultad de los residentes en Rivas, sobre todo las personas jóvenes, para acceder a una vivienda a precio asequible debido a la escasez de oferta, generándose una desigualdad en el acceso a la vivienda.

ALTA NECESIDAD DE VIVIENDA: Aunque estamos ante uno de los municipios con mayor parque público de viviendas en términos relativos, existe un alto número de solicitantes de vivienda pública en alquiler, a lo que se une que una parte de las promociones de viviendas protegidas en venta están próximas a que el régimen de protección venza, a lo que debe añadirse la inexistencia de financiación autonómica o estatal para las empresas municipales de vivienda.

Fortalezas

PARQUE DE VIVIENDA CONSOLIDADO: Más del 95% del parque residencial existente en el municipio se corresponde con viviendas principales, lo que supone un eficiente uso de este, que de forma mayoritaria se destina a residencia habitual y permanente de hogares, propio de una ciudad madura y con un alto grado de consolidación.

FUERTE COMPROMISO INSTITUCIONAL MUNICIPAL: El Ayuntamiento cuenta con un ente público instrumental en forma de empresa pública municipal con competencias en la promoción y gestión de vivienda protegida que puede ser de gran utilidad para el desarrollo de las actuaciones y programas relacionados con las estrategias públicas en materia de vivienda.

HOJA DE RUTA DEFINIDA EN MATERIA URBANÍSTICA Y DE VIVIENDA: La ciudad cuenta con una Hoja de Ruta clara marcada en el proceso participativo “Rivas párate a pensar” y otros espacios de participación ciudadana, así como en la Agenda Urbana de Rivas, que define las grandes líneas estratégicas a seguir en política de vivienda en los próximos años, encontrándose en proceso de tramitación el nuevo planeamiento general del municipio, cuya aprobación contribuirá a ordenar los nuevos desarrollos urbanísticos bajo criterios de sostenibilidad y uso racional de suelo.

PARQUE PÚBLICO DE VIVIENDA CONSOLIDADO: Existe un alto número de viviendas protegidas, sobre todo en régimen de alquiler, que dan soporte residencial a aquellos hogares con menos recursos del municipio, de las cuales es titular el Ayuntamiento de Rivas a través de su empresa municipal de vivienda, siendo uno de los municipios con mayor número de viviendas destinadas a políticas públicas del estado español en términos relativos, existiendo también viviendas protegidas de la Comunidad Autónoma de Madrid, a lo que se suma que el parque residencial de la ciudad tiene poca antigüedad y presenta un importante grado de mejoras en eficiencia energética, lo cual reduce los costes de mantenimiento y mejoras previstos en los próximos años.

RIVAS REFERENTE EN CALIDAD DE VIDA: La alta calidad de vida y de los servicios públicos existente en el municipio, el elevado nivel de sus zonas verdes, así como la estrecha conexión con el medio natural; inciden de forma positiva en las personas residentes.

Análisis DAFO

Amenazas

PRESIÓN URBANÍSTICA POR LOS DESARROLLOS DEL SURESTE DE MADRID: La cercanía a los desarrollos urbanísticos del sureste de Madrid supone una presión sobre Rivas, a lo que se suma las comunicaciones existentes con Madrid, unido a la calidad de los servicios e infraestructuras públicos del municipio de Rivas. Todo esto hace que aumente la demanda de hogares que buscan trasladarse al municipio de Rivas incidiendo por tanto en la disponibilidad de inmuebles, así como en la elevación de sus precios, a lo que se suma que el área metropolitana de Madrid no cuenta con un planeamiento territorial que establezca límites y ordene los crecimientos en dicho entorno, por lo que ciertas dinámicas son difícilmente abordables desde la escala municipal.

LIMITADA APLICACIÓN DE HERRAMIENTAS LEGALES PARA CONTROLAR PRECIOS: La negativa de la Comunidad de Madrid a tramitar la declaración de Rivas como zona de mercado residencial tensionado, supone en la actualidad la eliminación de una herramienta que podría contribuir a parar la escalada de los precios de alquiler.

IMPACTO DE FACTORES MACROECONÓMICOS EXTERNOS: La crisis energética causada por los conflictos internacionales está suponiendo un incremento de los costes en los procesos de construcción de las viviendas, lo que puede suponer el incremento de los precios finales del producto construido.

INCREMENTO CONTINUADO DEL PRECIO DEL SUELO Y LA CONSTRUCCIÓN: El aumento de los precios para el acceso a la vivienda en régimen de alquiler y propiedad hace que algunos hogares tengan que realizar un esfuerzo por encima de lo establecido como recomendable para no comprometer otros aspectos económicos de los hogares, en especial de aquellos con niveles de renta más bajos, a lo que se suman las políticas privatizadoras en materia de vivienda pública y de venta y gestión a inversión que se han demostrado fracasadas en la región, cercenando el parque público protegido previo y encareciendo los precios tanto de venta como de alquiler.

LIMITACIONES DERIVADAS DEL ACCESO A CRÉDITO BANCARIO: Las condiciones impuestas por las entidades financieras para el acceso a una hipoteca para la compra de vivienda suponen un hándicap difícilmente superable para aquellas unidades familiares con menos estabilidad económica o recursos.

Oportunidades

NUEVOS FONDOS Y LÍNEAS DE FINANCIACIÓN: Los nuevos fondos y líneas de financiación europea que se han puesto en marcha en los últimos años incluyen, como novedad, partidas destinadas a la construcción de viviendas públicas.

NUEVOS AGENTES PARA GENERAR VIVIENDA ASEQUIBLE: La existencia de agentes privados, incluyendo también a aquellos sin ánimo de lucro, dispuestos a invertir o acometer actuaciones en materia de viviendas a precio asequible, con los que se puede articular un marco de colaboración que contribuya a conseguir los objetivos de la política municipal de vivienda.

AVANZAR EN LA SOLUCIÓN A LA SITUACIÓN DE LA CAÑADA REAL: El Pacto Regional por la Cañada Real, como marco de coordinación institucional, supone una coyuntura favorable para acometer las actuaciones necesarias que acaben poniendo fin a dicho asentamiento de población dando soluciones viables a la población residente en el mismo.

NUEVOS MODELOS DE VIVIENDA O TIPOS DE FAMILIA: Las nuevas formas de habitar o nuevos tipos de familia hacen repensar el modelo de vivienda alejado del de la familia convencional, debiendo explorarse otras modalidades de acceso a la vivienda, que se presentan como fórmulas más innovadores y adaptados a los tiempos actuales tales como alojamientos temporales, viviendas colaborativas, modelos de viviendas intergeneracionales o cohousing.

APLICACIÓN DE LA LEY ESTATAL DE VIVIENDA: La Ley estatal de vivienda, aprobada en 2023, supone un nuevo marco legal que si se desarrolla de forma adecuada puede configurarse como una herramienta útil que contribuya a facilitar el derecho a la vivienda.

11.

Implementación de análisis CAME

El análisis CAME es una herramienta que nos permite establecer un nexo de conexión o continuidad entre las conclusiones recogidas en el análisis DAFO, y el desarrollo de cuales deben ser los objetivos del Plan Estratégico Municipal de Vivienda y Suelo, a implementar en el Programa de Actuación.

Una vez que se cuenta con la radiografía de la problemática en materia de vivienda en el municipio, es importante que los objetivos y acciones del Plan se vinculen directamente con todas esas cuestiones detectadas, y para eso utilizaremos la herramienta CAME.

La herramienta CAME, acrónimo de Corregir/Afrontar/Mantener/Explotar, nos va a permitir plantear cuales son los elementos de corrección que se deben introducir para combatir las debilidades, cómo podemos afrontar las amenazas, mantener las fortalezas y explotar las oportunidades.

11.1. Debilidades que corregir

El diagnóstico recoge una serie de debilidades, algunas de las cuales se escapan a la capacidad de intervención del Ayuntamiento, tanto por la dinámica de los procesos, que son ajenos a su control, como por las propias competencias del ente local. Sin embargo, otras sí que pueden ser corregidas por el Ayuntamiento, entendiendo que deben formar parte de las estrategias de intervención del Plan.

Las debilidades que el Plan debería corregir son las siguientes:

- Arbitrar medidas para que las personas jóvenes residentes en la ciudad de Rivas puedan acceder a una vivienda en la localidad, y mantener su residencia habitual y permanente.
- La asunción de un modelo urbanístico en el marco del planeamiento general que evite la dispersión territorial de las viviendas, limitando la tipología de vivienda de baja densidad y fomentando un crecimiento denso de la ciudad, en el que se explote el potencial de los suelos residenciales. Y estableciendo medidas para que el crecimiento urbanístico y demográfico sea moderado y sostenible.
- Continuar con una política de vivienda proactiva por parte del Ayuntamiento centrada en el desarrollo de viviendas protegidas que pueda dar respuesta al número de solicitantes de vivienda pública en alquiler.
- Hay que trabajar para que las viviendas públicas en régimen de venta cuyo nivel de protección pública esté próximo a vencer, sea extendido para que en caso de transmisión, se realice a precios protegidos.
- Desde los Ayuntamientos hay que trabajar para que las Comunidades Autónomas y el Estado contribuyan a la financiación de las empresas municipales de vivienda, tal y como sucede en otros países del entorno.

11.2. Amenazas que afrontar

Las amenazas son elementos externos, que no siempre pueden ser abordadas, aunque para combatirlas o minimizar el impacto de algunas de ellas si se pueden llevar a cabo medidas que permitan afrontarlas y que consideramos las siguientes:

- Plantear en el ámbito institucional la necesidad de que la Comunidad de Madrid cuente con un planeamiento territorial de carácter regional o del área metropolitana que establezca límites y ordene los crecimientos en dicho entorno.
- Insistir en la defensa judicial para que por parte de la Comunidad de Madrid se declare el municipio de Rivas como zona de mercado residencial tensionado.
- Fortalecer las ayudas a personas y colectivos desfavorecidos para paliar las externalidades provocadas por la situación económica que está provocando unos altos precios de la vivienda.
- Rivas cuenta con uno de los mayores parques públicos de vivienda protegida en régimen de propiedad y alquiler de España. Este activo municipal que es un importante patrimonio de todas las personas vecinas de Rivas, supone un atractivo negocio en manos de fondos de inversión y especuladores.

11.3. Fortalezas que mantener

Se ha constatado la existencia de elementos que implican una fortaleza del Ayuntamiento en el desarrollo de las políticas de vivienda y que por tanto son necesarios mantener, y en su caso reforzar o cuidar, y que son los siguientes:

- Continuar con la labor realizada por la EMV Rivas, dotándola adecuadamente de recursos y herramientas para que pueda seguir contribuyendo de forma eficaz al desarrollo de las actuaciones y programas relacionados con las estrategias públicas en materia de vivienda, manteniendo la política de generación de nuevas viviendas protegidas en régimen de

alquiler y continuar liderando desde el municipio los procesos de generación de viviendas a precio asequible.

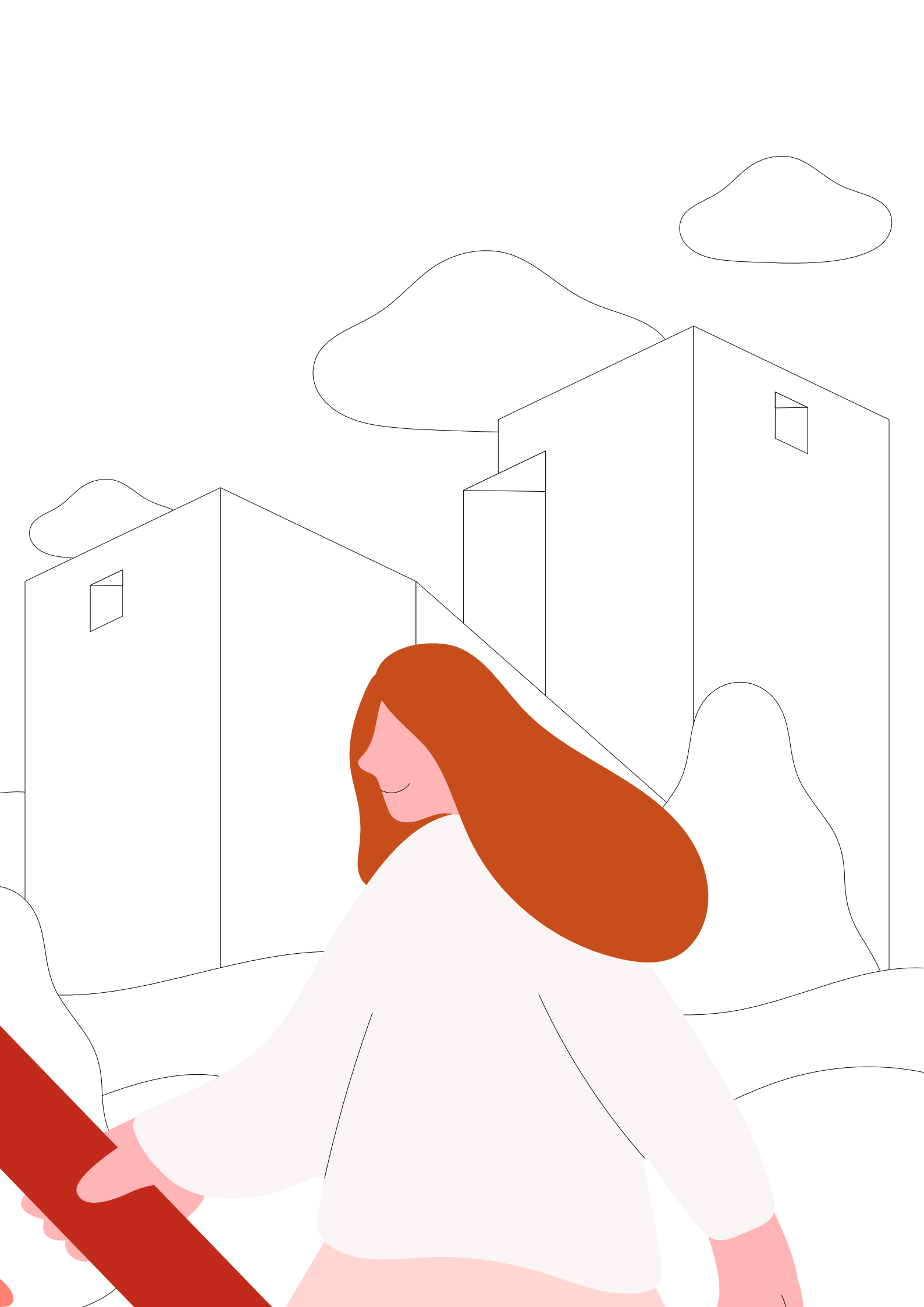
- Seguir implementando o la hoja de ruta marcada en el proceso participativo Rivas párate a pensar así como en la Agenda Urbana de Rivas, que define las grandes líneas estratégicas a seguir en política de vivienda en los próximos años.
- Acompañar el proceso de elaboración del nuevo planeamiento general del municipio, cuya aprobación contribuirá a ordenar los nuevos desarrollos urbanísticos bajo criterios de sostenibilidad y uso racional de suelo.

11.4. Oportunidades que explotar

Tal y como hemos visto, el marco externo ofrece una serie de oportunidades, que, si son explotadas o aprovechadas convenientemente, pueden ayudar a conseguir los objetivos previstos en el Plan Local de Vivienda, estas oportunidades son las siguientes:

- Búsqueda activa de fondos y líneas de financiación europea que tengan como finalidad las políticas de vivienda.
- Establecimiento de fórmulas de colaboración con agentes privados, incluyendo también a aquellos sin ánimo de lucro, dispuestos a invertir o acometer actuaciones en materia de vivienda.
- Explorar otras modalidades de acceso a la vivienda, que se presentan como modelos más innovadores y adaptados a los tiempos actuales tales como alojamientos temporales, viviendas colaborativas, modelos de viviendas intergeneracionales o cohousing.







**RIVAS
VACIAMADRID**



Empresa Municipal de la Vivienda
RIVAS VACIAMADRID