

[Atrás](#)

Diario EL MUNDO 26/11/1999

Páginas 14-15 SU VIVIENDA

Mónica SÁNCHEZ

[Perdonen las erratas que existan, pero el artículo ha sido scaneado y pasado por un OCR](#)

## RIVAS-VACIAMADRID: BUEN PRESENTE, MEJOR FUTURO

Algo similar las colonizaciones de Norteamérica que estamos acostumbrados a ver en las películas del Oeste de la televisión, sucedió en Rivas-Vaciamadrid hace menos de dos décadas. Hasta 1980, este municipio tan sólo contaba con 600 habitantes.

Estaban ubicados en lo que hoy en día es Rivas Pueblo. Un núcleo urbano de apenas unas manzanas, fruto de la unión de dos localidades

—Rivas del Jarama y Vaciamadrid— que, tras quedar destruidas en la Guerra Civil, aunaron sus fuerzas para resurgir. Pero, sobre todo en 1982 fueron llegando a Rivas parejas jóvenes que habían comprado un chalecito en medio del campo buscado la tranquilidad que en Madrid capital, con sus habituales atascos, no podían disfrutar. Con el tiempo, esas casas aisladas se fueron rodeando de vecinos.

Aunque durante aquellos años a esta privilegiada zona le salieron muchos pretendientes, los problemas con la propiedad de la tierra hicieron que los nuevos moradores se asentasen al norte del núcleo urbano existente, dejando entre medias una amplia zona de tierra sin edificar. Se creó así lo que hoy se conoce como Rivas Urbanizaciones.

El Plan General de Ordenación Urbana vigente tiene como principal objetivo que el Crecimiento de la localidad madrileña se desarrolle de forma que ambos núcleos de viviendas se unan hasta cobrar la estructura normal de cualquier ciudad.

Un municipio virtual. Rivas-Vaciamadrid es una localidad a la que hay que saber mirar con visión de futuro. Si usted pasea hoy por sus calles podrá encontrar amplias avenidas delimitadas por chalés, adosados y algunos bloques de viviendas en altura.

Pero, sin duda, lo que más verá será grandes fincas de tierras totalmente removidas, excavadoras, grúas, bloques de material y casetas de información de diversas constructoras.

La hora del estirón. A la localidad de Rivas-Vaciamadrid parece que le ha llegado la edad de dar el estirón y se estima que en tan sólo cuatro años, todos esos terrenos que hoy en día están comenzando a construirse habrán pasado ya a manos de sus futuros propietarios.

De hecho, entre las dos paradas de metro con las que fue agraciado este municipio el pasado mes de

abril, existe el proyecto de realizar una tercera estación, que se inaugurará cuando la masa urbana esté consolidada se presume que su apertura estará totalmente justificada.

Hoy en día, el casco antiguo de Rivas Pueblo está formado por tan sólo unas manzanas, mientras que el resto son chalés y viviendas de nueva construcción y, sobre todo, terrenos en pleno proceso de edificación.

Existe, hasta el momento, una notable descompensación entre el número de habitantes que residen en una zona y otra del municipio, ya que en Rivas Urbanizaciones viven unas 25.000 personas, mientras que en el pueblo tan sólo lo hacen unas 7.000.

En consecuencia, la mayor actividad y el grueso de las dotaciones, están ubicados en Rivas Urbanizaciones, aunque lo que se intenta es que en cada nuevo proyecto de construcción que se desarrolle se incluyan todas las dotaciones que sean necesarias con el fin de igualar la calidad de vida de todo el municipio.

De hecho, el Plan General de Ordenación Urbana está enfocado a salvaguardar la calidad de vida que existía antes de esta eclosión inmobiliaria, pero con las ventajas que se puedan derivar de su crecimiento.

Area natural. Para ello, la fórmula parece estar en conservar el área natural que rodea el municipio —ya que no en vano el 6~% del suelo es zona protegida—, potenciar la baja densidad de viviendas —limitando a cuatro plantas las casas en altura y estimulando la construcción de las residencias unifamiliares—y equipando la localidad con todo tipo de servicios.

En definitiva, se quiere crear una ciudad que se considera que, en sólo unos años, puede contar con 90.000 habitantes. En la actualidad la población está formada mayormente por matrimonios jóvenes con edades por debajo de los 40 años— y con hijos pequeños, con un considerable poder adquisitivo y un nivel cultural medio-alto.

## VIVIENDA NUEVA

Su distribución urbana está estructurada en sectores y ámbitos. Vamos a repasar a continuación qué hay en la actualidad en cada uno de ellos y cuál es el futuro que les espera.

### Sector 6.

Es la zona en expansión de Rivas que actualmente se encuentra en un estado más avanzado de desarrollo. De hecho, se prevé que la entrega se realice en el primer semestre del próximo año. Está lindando con el casco antiguo de la localidad y muy próxima a la nueva estación de Metro de Rivas Pueblo.

En esta zona se están construyendo todo tipo de viviendas, desde bloques en altura hasta chalés independientes, aunque lo que predomina son las viviendas unifamiliares en general.

Por otra parte, al este del Sector 6 se encuentran los terrenos destinados a acoger la futura universidad de Rivas.

Esto la convierte en una de las zonas mejor ubicadas de todo el municipio: próxima al Metro, al Parque Regional, a la salida a la Nacional III y muy cerca del casco antiguo, donde se encuentran tanto el Ayuntamiento como el Cuartel de la Guardia Civil, uno de los colegios del pueblo, la piscina municipal..

### Sector 2.

Es la otra gran zona en la que se está construyendo en estos momentos en la localidad de Rivas-Vaciamadrid, aunque ya está todo vendido.

En este caso, se trata de la ampliación de lo que actualmente es Rivas Urbanizaciones y que está previsto que se entregue a sus propietarios en el primer semestre del año que viene.

Son en total casi 2.000 viviendas, de las cuales un 75% son residencias unifamiliares y el resto, viviendas en altura.

Hay desde adosados de 200 metros cuadrados de parcela por 15 millones de pesetas hasta chalés independientes en parcelas de 500 metros cuadrados y 180 metros de vivienda en una sola planta, que cuestan entre los 22 y los 37 millones de pesetas.

Amitos 2 y 3.

Estas áreas de expansión de la localidad son el más claro ejemplo de la tendencia de Rivas-Vaciamadrid de crecer en su interior hasta conseguir unir los dos núcleos urbanos ya existentes en la actualidad.

Ambas zonas son de titularidad pública y su destino es la edificación de viviendas de Régimen Especial. En total van a ser 1.870 Viviendas de Precio Tasado, en el Ambito 2, y 1930, en el Ambito 3, gestionado en un 550/ por la Comunidad Autónoma de Madrid y en un 45% por el Ayuntamiento de Rivas-Vaciamadrid.

Está previsto que se terminen de urbanizar ambos terrenos a mediados del año 2000, ya que de momento aún se están otorgando las adjudicaciones de construcción entre las diferentes cooperativas.

Si se cumplen las expectativas que se barajan en la corporación municipal, los dos Amitos tendrán las viviendas listas para ser entregadas a los propietarios en el año

2002.

Sector 3.

Esta zona de Rivas es, en estos momentos, tan sólo un proyecto, aunque lo que se tiene claro en la Concejalía de Política Territorial es que, por su proximidad al Parque Regional, se restringirá la construcción de bloques de viviendas.

Esto no quiere decir que en todo el Sector no vaya a haber viviendas en altura, sino que, a medida que la edificación se aproxime al citado Parque Regional, se exigirá que predominen las construcciones de casas unifamiliares independientes dotadas con mayores parcelas de terreno.

El objetivo es que se reduzca paulatinamente la densidad de población por metro cuadrado para ayudar a la conservación de esta zona natural.

De hecho, en las lindes del área protegida está prevista la realización de varios campos de golf, tanto públicos como privados, para que, además de ofrecer la posibilidad de desarrollar este deporte tan de moda a los habitantes de Rivas, esos terrenos sean casi una prolongación más del propio Parque.

Sector 5.

Los planes de construcción del Sector 5 son similares a los del Sector 3: predominio de viviendas unifamiliares, sobre todo chalés independientes con parcelas mayores a medida que se aproximen al Parque Regional.

Pero todo esto, al menos por el momento, no es más que un proyecto que servirá, eso sí, para rematar el Plan General de Urbanismo y, con él, la estructura de una localidad hasta el momento un tanto anómala.

VIVIENDA USADA

La oferta de segunda mano en Rivas-Vaciamadrid es muy limitada. Para empezar, el casco antiguo

que es donde se suele concentrar en la mayoría de las localidades de la Comunidad Autónoma la oferta de viviendas usadas— es muy pequeño.

Por otra parte, al ser un municipio que se está desarrollando en estos momentos, la mayoría de los vecinos acaban de llegar a Rivas y no es muy común que se quieran mudar de domicilio tan rápidamente, aunque si está atento y visita la zona con cierta frecuencia podrá encontrar de vez en cuando alguna oferta concreta a precios interesantes.

Tampoco ha habido tiempo para qué se haya desarrollado una compra a modo de inversión para después vender las viviendas y hacer negocio en la transacción.

No obstante, en los casos en los que esto ha sucedido, ha sido una buena operación, ya que con la reciente implantación del Metro y el auge por el que atraviesa la zona, los precios han sufrido una considerable subida.

Pacas cartelas. En cualquier caso, lo más frecuente es encontrar de forma esporádica algún que otro cartel con el reclamo de «Se vende» en chalés, tanto en la zona de Rivas Pueblo, como en las Urbanizaciones, con más incidencia en este segundo emplazamiento por la sencilla razón de que hay mayor número de viviendas y que es más probable que alguien quiera desprenderse de su inmueble.

Lo que sí es cierto es que no hay ninguna zona perfectamente localizada donde se concentre la mayoría de la oferta. Hay que buscar en todo el municipio para encontrar una casa en venta.

Son viviendas de reciente construcción, en raras ocasiones con más de 10 años, que se alquilan o venden por rupturas matrimoniales o porque sus propietarios deben trasladarse a otra localidad por diferentes motivos.

Al ser razones absolutamente personales las que inducen al cambio, queda garantizado que ni la zona ni la vivienda presentan ningún tipo de problema. En algunos casos, incluso, la prisa por vender que tienen algunos propietarios puede ayudar a que el precio de venta se rebaje.

Aunque, no se haga ilusiones.

Difícilmente va a poder encontrar un chalé en la localidad o en la zona por menos de 18 millones de pesetas. Eso sí, los unifamiliares tienen también sus ventajas, sobre todo en lo referente a la superficie y la parcela.

Un denominador común en todos ellos es que se trata de viviendas de más de 150 metros cuadrados con un amplio jardín a su alrededor.

En el caso de las edificaciones en altura sucede algo similar. Hay muy poca oferta, aunque la existente estará dotada con todo tipo de servicios: trastero, plaza de garaje, ascensor...

Son viviendas exteriores, con calefacción central y, seguramente, con piscinas o zonas deportivas comunitarias.

Estas son, entre otras, las ventajas de adquirir una casa usada en una zona que ha vivido de forma muy reciente «1 boom inmobiliario: la gran mayoría del parque de viviendas de segunda mano de la localidad madrileña dispone de buenas dotaciones.

El precio también es bastante similar a las de nueva construcción, y se sitúa a partir de los 15 millones de pesetas, aproximadamente. Un coste que presenta muy pocas diferencias sobre el valor de la vivienda nueva, ya que realmente se trata en muchos casos de pisos recién estrenados y que, además, cuentan con la ventaja de que no hay que esperar nada de tiempo para poder disfrutar de la propiedad plenamente.

Esta información ha sido realizada con la colaboración del Ayuntamiento de Rivas-Vaciamadrid, diversas inmobiliarias que operan en la localidad y la consulta a particulares.

## SEGUIR MEJORANDO

las amplias calles y la abundancia de viviendas unifamiliares hacen de Rivas-Vaciamadrid uno de los pueblos más tranquilos de la periferia. Sin embargo, esto puede significar en la práctica la falta de servicios e, incluso, de opciones de trabajo.

En la actualidad, la mayoría de los habitantes de Rivas vive en esta localidad, pero trabaja en Madrid o en algún pueblo cercano. Para evitar que esto siga sucediendo, el Plan General vigente contempla también el desarrollo de los dos polígonos, el de Santa Ana y el de los Areneros, que se encuentran en funcionamiento actualmente. Se trató la perfecta adecuación de los Sectores 7 y 8 hasta unirlos.

Esta obra supone el aprovechamiento de los descampados existentes entre las zonas residenciales que están creciendo en el centro del municipio (Ámbitos 3 y Sector 5) con la autovía A-3.

Además, la zona central de estos polígonos industriales se va a dedicar para que en Rivas-Vaciamadrid se puedan ubicar todo tipo de empresas.

Con esto, no sólo se consiguió dotar de más puestos de trabajo y dar mejores servicios al pueblo, sino que sirve para aprovechar una zona inmejorable para las actividades industriales.

Enmarcada entre las vías del Metro y la autovía, está muy bien comunicada y al encontrarse suficientemente retirada del Parque Regional no tiene por qué interferir en la conservación de éste.

Por otra parte, la creación de nuevas zonas deportivas, algunos centros educativos—entre los que prevé la implantación de una universidad dentro de un periodo de tres años—, sectores de ocio así como la inauguración de diversos centros comerciales en la ciudad y zonas de restauración y diversión, completarán, en los próximos años, la creación de una localidad totalmente autosuficiente.

Atrás



