

7 Licencias Urbanísticas

Las licencias urbanísticas son actos administrativos reglados, mediante los que los Ayuntamientos comprueban que obras, instalaciones de actividades y otras actuaciones de ocupación o uso del suelo que se desarrollan en sus términos municipales se adecuan a la normativa urbanística.

En el Ayuntamiento de Madrid la competencia para tramitar y resolver licencias urbanísticas se distribuye entre la Dirección General de Ejecución y Control de la Edificación (en adelante DGECE) y los Distritos siguiendo criterios relativos al tipo de ordenación prevista en el Plan General para los suelos en los que se localice cada licencia.

Las licencias de mayor incidencia urbana como son las de obras de nueva edificación, obras de demolición y obras de reestructuración total o parcial marcan el esquema básico de distribución de competencias entre la DGECE y los Distritos.

Así, corresponde a los Distritos la tramitación y resolución de estas licencias siempre que se localicen en suelo urbano común (el regulado por normas zonales), excepto si se localizan o afectan a áreas o edificios protegidos y/o están incluidas en unidades de ejecución.

La DGECE, por su parte, se hace cargo de estas licencias en el resto de los casos, es decir, cuando se localizan en o afectan a:

- Suelos urbanos con planeamiento incorporado, específico o remitido.
- Zonas o edificios protegidos.
- Suelos incluidos en unidades de ejecución.
- Suelos urbanizables de todo tipo (incorporado, programado o no programado).

— Suelos de sistemas generales de las Áreas de Ordenación Específica.

Este esquema básico experimenta variaciones de matiz cuando se trata de licencias de no tanta trascendencia urbana como las anteriores y así, por ejemplo, en obras de restauración y en las de consolidación o acondicionamiento no puntual, los Distritos se hacen cargo de todas las localizadas en suelo urbano (no sólo en el urbano común sino también en el regulado en forma individualizada) salvo si afectan al casco histórico y su entorno de protección (APE.00.01) o a las colonias históricas (APEs de Colonias) que siguen correspondiendo a la DGECE; o en las licencias de instalación de actividades en edificios de uso exclusivo no residencial en las que el esquema básico inicial se mantiene excepto para las Áreas de Planeamiento Incorporado (APIs) que se distribuyen entre la DGECE y los Distritos de acuerdo con un listado (Anexo III del Decreto del Alcalde de 3 de julio de 1999) que, en teoría, se debe ir actualizando.

Al margen de este esquema y de sus variaciones puntuales existen competencias exclusivas por tipos de licencia o actuación y así los Distritos tienen competencia exclusiva respecto a:

- Obras e instalación de actividades que afecten a una sola vivienda o local.
- Revocos de fachada, obras de acondicionamiento o de reestructuración si son de carácter puntual, así como todas las obras de conservación.
- Respecto a la mayor parte de otras actuaciones urbanísticas no ligadas a obras o instalaciones.

La DGECE, por su parte, asume competencias exclusivas respecto a:

- Licencias de parcelación.
- Instalación de actividades y funcionamiento referentes a servicios generales de la ciudad (agua, gas, electricidad y telecomunicaciones), a suministro de combustibles para vehículos y a dotaciones para transportes ferroviario, aéreo, metro e intercambiadores.
- Respecto a todas las obras y actuaciones de la EMVS, sea cual fuere el suelo en el que se localicen.

La distribución exacta y detallada de competencias entre Distritos y la DGECE en el ámbito de las licencias urbanísticas se puede consultar en los decretos de delegación de competencias del Alcalde de fechas 24 de junio de 2004 y 3 de julio de 1999 (este último contiene anexos citados por el anterior que siguen vigentes) pero, en definitiva, como se ha intentado mostrar brevemente en los párrafos anteriores, ambos decretos no vienen sino a ratificar el tradicional reparto de competencias, mediante el que, matices al margen, los Distritos se hacen cargo de la gestión urbana de carácter cotidiano (obras y actuaciones menores) y de toda la que corresponda a zonas urbanas bien consolidadas, mientras que se reserva para la DGECE la gestión que afecta a la conservación del patrimonio histórico edificado, a las operaciones de sutura urbana y/o de remodelación interior y a todos los crecimientos previstos.

La DGECE asume sus competencias en el ámbito de las licencias urbanísticas a través de las diferentes unidades orgánicas asignadas al efecto.

La EMVS tramita además todas las licencias correspondientes a sus actuaciones pero elevándolas para su resolución al Director General de Ejecución y Control de la Edificación.

Una primera aproximación a la actividad desarrollada en este campo por las dependencias citadas, se muestra en la tabla 1. Expedientes de Licencias Urbanísticas concedidas en el año 2008.

TABLA 1. EXPEDIENTES DE LICENCIAS URBANÍSTICAS CONCEDIDAS

Expedientes	2006	2007	2008
Licencias Urbanísticas	1.687	1.603	1.331
Licencias de 1ª Ocupación y Funcionamiento	709	799	1.231
Modificación de Licencias	352	304	252

Se aprecia un gran incremento en el número de expedientes de licencias de Primera Ocupación y Funcionamiento a la vez que el número de expedientes de Modificación de Licencias desciende apreciablemente respecto a años anteriores.

En cuanto al resto de tipos de expedientes de licencias urbanísticas podemos decir, en términos generales, que desciende el nivel de actividad.

7.1. Actos autorizados en las licencias urbanísticas

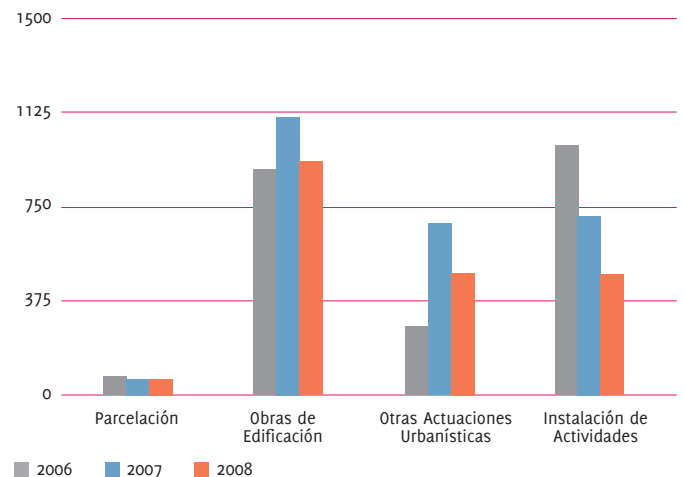
En el conjunto de expedientes de licencias urbanísticas concedidas durante el año 2008 se autorizó la realización de 1.987 actuaciones urbanas.

Haciendo abstracción de las obras de nueva edificación a las que, por su especial trascendencia, se les dedican apartados específicos, las principales precisiones a efectuar respecto de

las cifras ofrecidas a continuación se exponen en los epígrafes que siguen.

TABLA 2. ACTUACIONES AUTORIZADAS EN LOS EXPEDIENTES DE LICENCIAS URBANÍSTICAS

Tipo de actuación	2006	2007	2008
1. Parcelación	75	68	69
2. Obras de Edificación			
2.1. Nueva Edificación	494	506	431
2.2. Obras en los Edificios	363	562	476
2.3. Demolición	43	43	27
Total Obras de Edificación	900	1111	934
3. Otras Actuaciones Urbanísticas	280	688	491
4. Instalación de Actividades	994	721	487
5. Obras y usos de naturaleza provisional	12	10	6
Total	2.261	2.598	1.987



7.1.1. Parcelaciones

En el año 2008 se autorizaron bajo licencia 69 agregaciones o segregaciones de fincas de las que resultaron 293 parcelas urbanísticas.

Aunque, como ya se ha mencionado, la DGECE asume competencias exclusivas en lo que a licencias de parcelación se refiere, las cifras anteriores no recogen el grueso de su actividad en esta materia, ya que las parcelaciones más relevantes en cuanto a número de parcelas y superficies implicadas se originan básicamente en la aprobación de los proyectos de reparcelación reseñados en el capítulo de gestión del planeamiento, y que, obviamente, se autorizan con la propia aprobación del proyecto y no mediante licencia.

En este epígrafe se recogen tan solo las parcelaciones sujetas a licencia, es decir, aquéllas que corresponden a reajustes de fincas, en su inmensa mayoría situadas en suelos urbanos, promovidas por los propietarios para su mejor o más fácil aprovechamiento urbanístico.

TABLA 3. PARCELACIONES AUTORIZADAS MEDIANTE LICENCIA URBANÍSTICA

Año	Nº de parcelaciones	Parcelas resultantes
2006	75	376
2007	68	353
2008	69	293

7.1.2. Obras en los edificios

Dadas las competencias que asume la DGECE en este tipo de obras, se puede adoptar para las mismas, a efectos exclusivos de exposición formal, la siguiente clasificación:

- Obras que afectan a edificios del centro histórico, de las colonias, de los cascos periféricos o a edificios protegidos dispersos. Las licencias urbanísticas por las que se autorizan estas obras vienen siendo, tanto por su número como por los presupuestos de ejecución implicados, las más relevantes.
- Actuaciones de la EMVS en materia de rehabilitación de edificios. Las licencias urbanísticas correspondientes se tramitan en la propia EMVS.
- Obras en edificios no protegidos situados en suelos urbanos con planeamiento individualizado o en suelos urbanizables. Tienen un carácter claramente secundario ya que, lógicamente, en estos ámbitos, las actuaciones más relevantes son las de nueva edificación y apenas si se dan obras en unos edificios que suelen ser de muy reciente construcción.

TABLA 4. OBRAS EN LOS EDIFICIOS

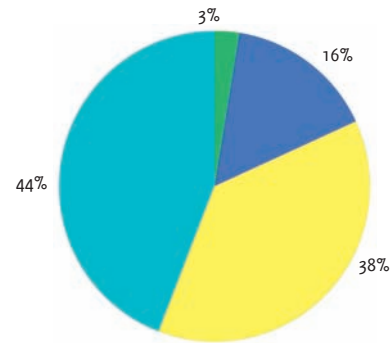
2006		
	Nº de obras	Presupuesto de ejecución (€)
Zonas y edificios protegidos	226	33.948.937
Actuaciones de la EMVS	75	11.774.983
Cías. de servicios	36	369.126
Otras	26	8.335.617
Total	363	54.428.663

2007		
	Nº de obras	Presupuesto de ejecución (€)
Zonas y edificios protegidos	166	64.304.549
Actuaciones de la EMVS	59	13.560.006
Cías. de servicios	305	16.805.422
Otras	32	6.986.424
Total	562	101.656.402

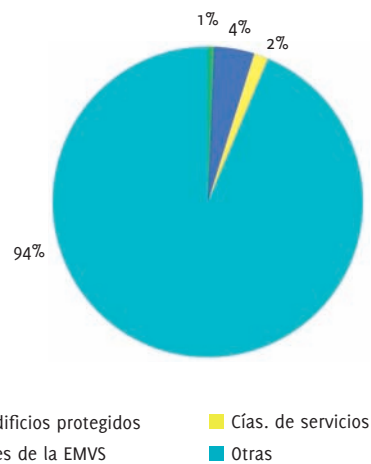
2008		
	Nº de obras	Presupuesto de ejecución (€)
Zonas y edificios protegidos	12	1.955.324
Actuaciones de la EMVS	74	15.423.359
Cías. de servicios	179	6.632.087
Otras	211	356.124.548
Total	476	380.135.317

OBRAS EN LOS EDIFICIOS AUTORIZADAS EN 2008

Número de obras



Presupuesto de ejecución en euros



En lo que se refiere al primer grupo de obras mencionado, es decir, el de obras en edificios protegidos, en el año 2008, se autorizaron 12 obras con un presupuesto global de ejecución de casi dos millones de euros, lo que supone, respecto a años anteriores, un contundente descenso en la actividad

En cuanto a su clasificación por usos cabe destacar el decremento generalizado en obras autorizadas en todo tipo de usos que llega hasta la inexistencia de obras autorizadas en edificios dotacionales y de uso terciario comercial.

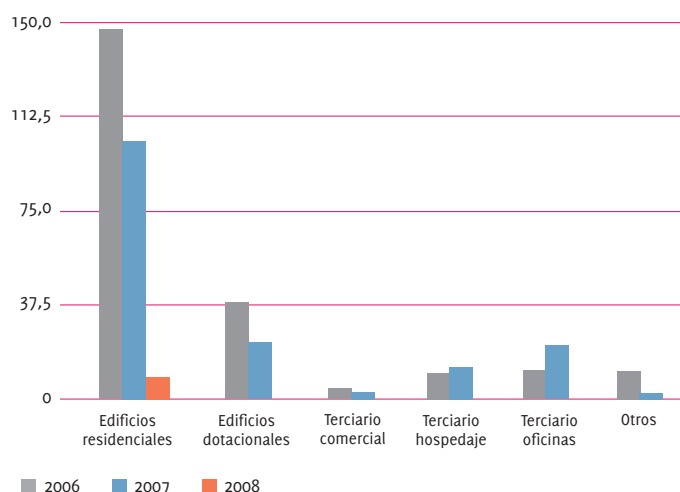
TABLA 5. OBRAS EN EDIFICIOS PROTEGIDOS POR USO PRINCIPAL

2006		
Uso	Nº de obras	Presupuesto de ejecución (€)
Edificios residenciales	147	17.405.119
Edificios dotacionales	39	4.840.387
Terciario comercial	6	411.592
Terciario hospedaje	11	5.739.858
Terciario oficinas	11	2.542.650
Otros	12	3.009.333
Total	226	33.948.937

Uso	2007	
	Nº de obras	Presupuesto de ejecución (€)
Edificios residenciales	103	20.234.704
Edificios dotacionales	23	11.476.454
Terciario comercial	4	3.950.734
Terciario hospedaje	13	24.346.901
Terciario oficinas	21	4.235.675
Otros	2	60.082
Total	166	64.304.549

Uso	2008	
	Nº de obras	Presupuesto de ejecución (€)
Edificios residenciales	9	1.166.069
Edificios dotacionales	0	0
Terciario comercial	0	0
Terciario hospedaje	1	654.096
Terciario oficinas	1	3.187
Otros	1	131.972
Total	12	1.955.324

OBRAS EN EDIFICIOS PROTEGIDOS NO RESIDENCIALES



En el año 2008, la EMVS promovió 74 rehabilitaciones con un presupuesto global aproximado de quince millones y medio de euros.

El número de actuaciones de la EMVS en materia de rehabilitación se ha incrementado sensiblemente respecto a años anteriores lo que se refleja en un incremento paralelo del presupuesto de ejecución.

TABLA 6. OBRAS EN LOS EDIFICIOS RESIDENCIALES PROMOVIDAS POR LA EMVS

Edificios residenciales	Nº de obras	Presupuesto de ejecución (€)
2006	75	11.774.983
2007	59	13.560.006
2008	74	15.423.359

7.1.3. Obras de demolición

Las licencias mediante las que se autorizan obras de demolición siguen el esquema básico de distribución de competencias entre la DGECE y los Distritos. Es decir, la DGECE se hace cargo de las que afectan a edificios con algún grado de protección, de las localizadas en suelos urbanos con planeamiento individualizado y de las que, eventualmente, se producen en suelos urbanizables o son promovidas por la EMVS, mientras que los Distritos tramitan las que se localizan en suelo urbano común.

En este contexto, y en el año 2008, en la DGECE se autorizaron mediante licencia 25 obras de demolición total y dos de demolición parcial. A ellas habría que añadir las 50 demoliciones autorizadas en obras de sustitución que, como tales, se contabilizan en el apartado correspondiente a las obras de nueva edificación y las que se reseñan en el capítulo de disciplina urbanística al estar amparadas en órdenes de ejecución o por medidas de urgencia.

TABLA 7. OBRAS DE DEMOLICIÓN

	2006	
	Nº de obras	Superficie solar m²
Obras de demolición total	36	14.535
Obras de demolición parcial	7	2.081
Total obras de demolición	43	16.616
Demoliciones por obras de sustitución	59	21.591

	2007	
	Nº de obras	Superficie solar m²
Obras de demolición total	35	223.747
Obras de demolición parcial	8	6.363
Total obras de demolición	43	230.110
Demoliciones por obras de sustitución	53	21.662

	2008	
	Nº de obras	Superficie solar m²
Obras de demolición total	25	115.752
Obras de demolición parcial	2	116
Total obras de demolición	27	115.868
Demoliciones por obras de sustitución	50	22.550

7.1.4. Otras actuaciones urbanísticas

La mayor parte de los actos clasificados en este epígrafe por la Ordenanza de Tramitación de Licencias Urbanísticas son competencia de los Distritos. Las licencias tramitadas en la DGECE corresponden, casi exclusivamente, a actuaciones complementarias de las obras que autoriza la propia DGECE (instalación y puesta en funcionamiento de grúas, vallados de obras, andamios, casetas prefabricadas de almacenamiento y vigilancia, etc.) y a instalaciones exteriores, no incorporadas en proyectos de obras de edificación, de las compañías de servicios infraestructurales urbanos.

TABLA 8. OTRAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS

	2006	2007	2008
Actuaciones auxiliares de obras autorizadas	245	295	171
Instalaciones exteriores no ligadas a obras	18	44	1
Otras actuaciones	17	349	319
Total	250	688	491

7.1.5. Instalación de actividades

En este tipo de licencias la DGECE sólo interviene en edificios de uso exclusivo y siguiendo el esquema general de reparto de competencias, es decir, dejando fuera de su ámbito de actuación a los edificios no catalogados localizados en suelo urbano común.

Aunque en este caso, hay que tener en cuenta el matiz adicional de que los Distritos también detentan las competencias en 76 de los 258 ámbitos de suelo urbano con planeamiento incorporado (APIs) existentes.

Al margen de ello, y por supuesto, la DGECE mantiene la competencia exclusiva respecto a las instalaciones de las compañías de servicios infraestructurales urbanos, sea cual fuere su localización, y aunque afecten tan solo a locales o partes de edificios con otro uso principal.

Tal y como se puede ver en la tabla 9, en el año 2008 la concesión de las licencias de instalación de actividades desciende en un 32% respecto a las autorizadas en 2007.

TABLA 9. INSTALACIÓN DE ACTIVIDADES

	2006	2007	2008
Edificios residenciales	273	191	131
Oficinas	36	34	42
Hoteles	9	13	7
Otros terciarios	103	19	25
Industria	44	32	30
Equipamiento	73	62	62
Servicios urbanos	433	353	181
Otras instalaciones	23	17	9
Total	994	721	487

7.2. Obras de nueva edificación residencial

La Ordenanza de Tramitación de Licencias de 2005 clasifica como obras de nueva edificación los siguientes tipos de obras:

- Obras de sustitución (a las que ya se ha hecho referencia en lo que se refiere a las demoliciones implicadas).
- Obras de nueva planta sobre solar.
- Obras de ampliación (incrementos en la ocupación o en el volumen construido).
- Obras especiales referidas en las Normas Urbanísticas del Plan General.

Se exceptúan aquellas construcciones de escasa entidad constructiva y sencillez técnica que no tengan, de forma eventual o permanente, carácter residencial ni público y se desarrollen en una sola planta.

Las obras de nueva edificación constituyen, por tanto, las actuaciones urbanas de mayor incidencia y en las que se centra la mayor parte de la actividad de la DGECE en lo que a licencias urbanísticas se refiere, siempre en el ámbito de sus competencias que, para este tipo de obras, son las que se derivan del esquema básico de distribución de competencias entre el Área y los Distritos, varias veces aludido a lo largo del capítulo y que no parece necesario reiterar de nuevo.

En cualquier caso, dada la importancia de estas licencias, se le dedican dos apartados específicos, este primero que se centra en los proyectos de nueva edificación residencial autorizados, es decir, presenta las características de las viviendas que van a aparecer en el mercado a corto y medio plazo y el siguiente apartado en el que la atención se desplaza a los proyectos de nueva edificación que no incluyen viviendas.

Una primera aproximación a la importancia cuantitativa de ambos tipos de proyectos se ofrece en la siguiente tabla.

TABLA 10. OBRAS DE NUEVA EDIFICACIÓN

	2006	
	Nº de obras	Superficie a construir m²
Nueva edificación residencial	350	1.236.596
Nueva edificación no residencial	144	1.730.740
Total	494	2.967.336

	2007	
	Nº de obras	Superficie a construir m²
Nueva edificación residencial	243	1.005.005
Nueva edificación no residencial	263	1.285.315
Total	506	2.290.320

	2008	
	Nº de obras	Superficie a construir m²
Nueva edificación residencial	168	686.561
Nueva edificación no residencial	263	1.185.690
Total	431	1.872.251

Conviene señalar que las superficies a construir reflejadas en esta tabla, así como todas las que se van a presentar en estos dos apartados, son superficies brutas, es decir, que cada uso principal señalado para una edificación (viviendas, oficinas, etc.), incluye la superficie dedicada específicamente a ese uso y las correspondientes a anexos, comunes, instalaciones y trasteros del edificio de que se trate, lo que hay que tener muy en cuenta, sobre todo, a la hora de interpretar las cifras que se presentan en el epígrafe dedicado al tamaño medio de las viviendas.

7.2.1. Evolución del número de viviendas autorizadas en obras de nueva edificación

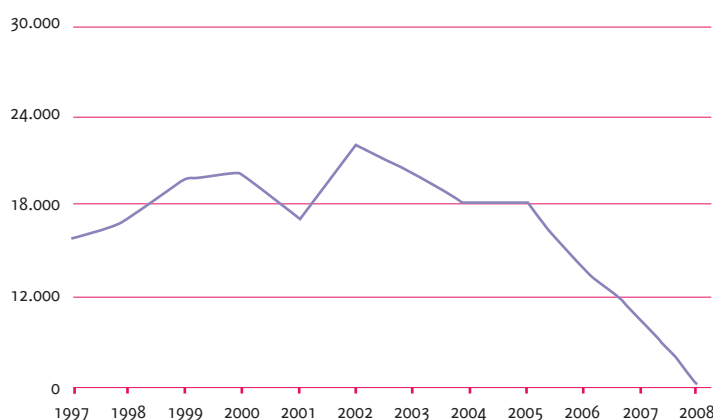
Durante los años de vigencia del actual Plan General de Ordenación Urbana se ha autorizado la construcción de casi 200.000 viviendas, cuya evolución anual se muestra en la tabla 11.

En el año 2002 se alcanzó un máximo anual de cerca de 22.000 viviendas y, a partir de este año, se inicia una desaceleración continua llegando a descender hasta casi 6.500 viviendas autorizadas en 2008.

TABLA 11. EVOLUCIÓN DE LAS VIVIENDAS

Año	Número de viviendas	Superficie* a construir m²
1997	15.879	1.603.713
1998	17.167	1.882.564
1999	19.853	2.029.658
2000	20.217	2.325.024
2001	17.181	1.886.774
2002	21.948	2.472.430
2003	20.424	2.179.962
2004	18.026	1.886.351
2005	18.055	1.720.889
2006	13.685	1.236.596
2007	10.559	1.005.005
2008	6.449	567.997

(*) Incluye superficies de ampliaciones que no han generado nuevas viviendas.



7.2.2. Distribución de viviendas autorizadas por ámbitos de ordenación

La distribución de las viviendas autorizadas por ámbitos de ordenación refleja la evolución señalada. Cabe esquematizarlo según el régimen de suelo implicado al que se refiere el ámbito.

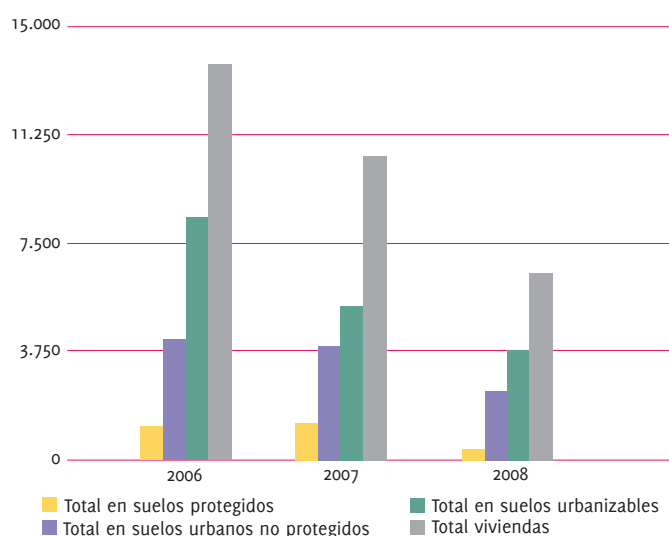
En el año 2008, se confirma la progresiva consolidación de los PAUs provenientes del Plan General anterior (suelos urbanizables incorporados); así, a finales de 2008, en Sanchinarro y Carabanchel se había autorizado ya casi el 96% y el 93% respectivamente del total de viviendas previstas en cada uno de estos ámbitos, y en Las Tablas y Montecarmelo esta cifra era de un 93% en el primer caso y algo más del 82% en el segundo.

En los suelos urbanizables programados cabe destacar la progresiva consolidación del UZP 1.03 Ensanche de Vallecas (se ha concedido licencia para más del 80% de las viviendas previstas), lo que explica en parte el descenso de un 33% de las viviendas concedidas respecto al año anterior en este tipo de suelos.

El resto de ámbitos, en los que la DGECE tiene competencia, presenta el mismo comportamiento; descenso generalizado en el número de viviendas en todos los tipos de ámbitos excepto en el caso de los APEs de cascos periféricos y colonias donde se aprecia un relativo incremento.

TABLA 12. DISTRIBUCIÓN DE LAS VIVIENDAS AUTORIZADAS POR ÁMBITOS DE ORDENACIÓN

Ámbito	2006	2007	2008
APE.0.01 centro histórico	563	718	140
APEs de cascos periféricos y colonias	388	155	202
Otras áreas protegidas	168	428	0
Total en suelos protegidos	1.119	1.301	342
Otras áreas de planeamiento específico	727	1.362	895
Áreas de planeamiento incorporado	2.521	1.308	371
Áreas de planeamiento remitido	795	1.223	1.048
Otras en el urbano no protegido	129	37	49
Total en suelos urbanos no protegidos	4.172	3.930	2.363
Suelos urbanizables incorporados	1.325	2.032	1.547
Suelos urbanizables programados	7.069	3.296	2.197
Total en suelos urbanizables	8.394	5.328	3.744
Total viviendas	13.685	10.559	6.449



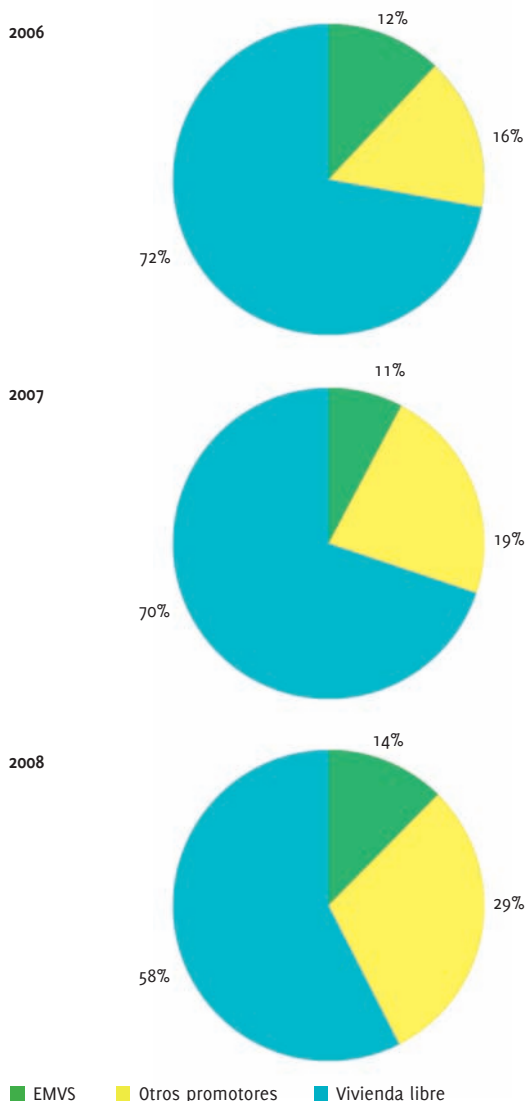
7.2.3. Viviendas autorizadas según régimen de protección y promotor

En la tabla 13 se presenta, para los tres últimos años, el número de viviendas autorizadas en obras de nueva edificación según se hayan acogido o no a algún régimen de protección pública de los existentes en cada momento, distinguiendo para las viviendas con protección pública las promovidas por la EMVS del resto de promotores.

Sin olvidar el contexto que implica el fuerte descenso en el número de viviendas para las que se ha concedido licencias en el año 2008 y tomando estas últimas como base, cabe destacar la modificación en la distribución porcentual a favor de las viviendas con protección pública, que representan un 42% del total, frente al 58% que supone la vivienda libre.

TABLA 13. VIVIENDAS AUTORIZADAS POR RÉGIMEN DE PROTECCIÓN Y PROMOTOR

Reg. Protección / Promotor	2006	2007	2008
EMVS	1.642	1.148	874
Otros promotores	2.164	2.044	1.863
Total Viviendas con protección pública	3.806	3.192	2.737
Vivienda Libre	9.879	7.367	3.712
Total Viviendas	18.055	10.559	6.449



7.2.4. Número y tamaño de las promociones de viviendas

Las grandes promociones de viviendas, de 100 viviendas o más por actuación, son las que han venido protagonizando tanto el desarrollo de la edificabilidad residencial en los PAUs, como numerosas actuaciones en suelos urbanos con planeamiento remitido.

En el extremo contrario se sitúan la mayoría de las actuaciones en APEs y APIs con promociones tipo de 30 viviendas o menos que en conjunto alcanzan poco más de un 11% del total de viviendas autorizadas en el 2008.

La tabla 14 recoge la estructura de tamaños de las promociones de viviendas autorizadas en obras de nueva edificación durante los tres últimos años.

TABLA 14. TAMAÑO DE LAS PROMOCIONES DE VIVIENDAS

2006		
Tramos de viviendas	Nº Promociones	Viviendas
30 viviendas o menos	192	1.274
De 31 a 60 viviendas	55	2.457
De 61 a 100 viviendas	35	2.827
Mas de 100 viviendas	44	7.127
Total	326	13.685

2007		
Tramos de viviendas	Nº Promociones	Viviendas
30 viviendas o menos	135	1.039
De 31 a 60 viviendas	23	1.018
De 61 a 100 viviendas	28	2.217
Mas de 100 viviendas	40	6.285
Total	226	10.559

2008		
Tramos de viviendas	Nº Promociones	Viviendas
30 viviendas o menos	90	742
De 31 a 60 viviendas	17	688
De 61 a 100 viviendas	8	611
Mas de 100 viviendas	26	4.408
Total	141	6.449

7.2.5. Superficie media de las viviendas

Aunque ya se ha mencionado en la introducción del apartado 7.2, conviene reiterar en este epígrafe dedicado a superficies medias de las viviendas que se está aludiendo a superficies brutas, que incluyen además de las superficies específicamente residenciales, las dedicadas a comunes, instalaciones, anexos y trasteros de los edificios en los que se ubican las viviendas de que se trate.

Estas superficies, no específicamente residenciales, vienen suponiendo en los últimos años en el entorno al 10% de las superficies brutas contabilizadas, lo que hay que tener en cuenta a la hora de interpretar las cifras que se comentan en los párrafos que siguen.

Por otra parte, también hay que reseñar con carácter previo, que para el cálculo de superficies medias no se han tenido en cuenta las obras de ampliación, ya que algunas de ellas solo afectan a superficies y no al número de viviendas y otras plantean ambigüedades respecto a las superficies que corresponden a las nuevas viviendas generadas.

Así pues, este epígrafe de superficies medias de las viviendas, a diferencia de los anteriores, se refiere exclusivamente a viviendas generadas en obras de nueva planta, obras de sustitución u obras especiales y, por tanto, los totales de viviendas y superficies difieren de los presentados en epígrafes anteriores en las cifras correspondientes a obras de ampliación.

Teniendo en cuenta estas dos consideraciones previas, se ha elaborado la tabla 15 que muestra, para diferentes tramos de superficies, número de viviendas, superficies totales y superficies medias resultantes en los tres últimos años.

La superficie media de las viviendas autorizadas en 2008 es de 86 m² por vivienda, frente a los 93 m² de 2007 y los 95 m² de 2006.

En cualquier caso la tabla 15 muestra más detalladamente la evolución de la distribución de dimensiones de dichas viviendas en la que se aprecia claramente un incremento en el número de viviendas de menor tamaño (hasta 80 m²) en paralelo a un descenso en los tramos medios. El porcentaje de aquellas de más de 140 m² es constante. Cabe destacar que en 2008 el 53% de las viviendas tienen menos de 81 m² frente al 39% del año anterior.

TABLA 15*. SUPERFICIE**DE LAS VIVIENDAS

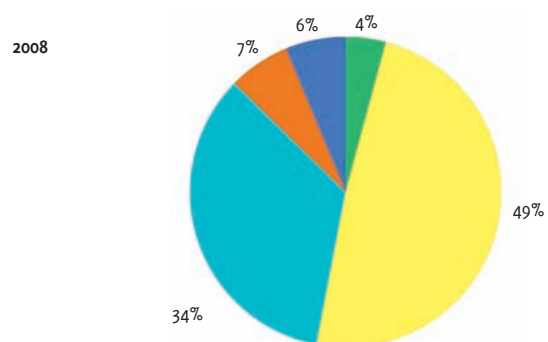
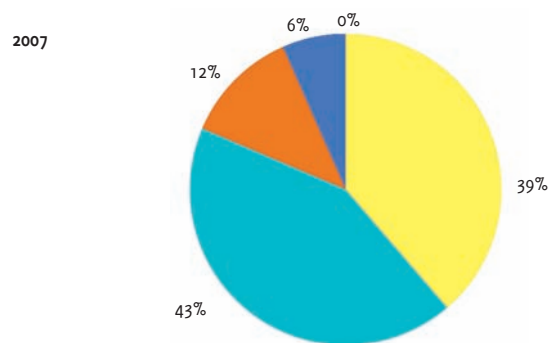
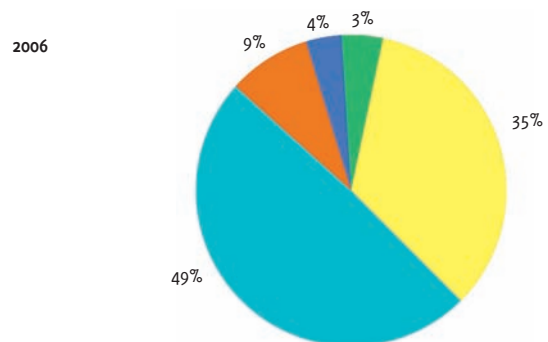
Tramos de supeficie	Viviendas	2006	Media
		Superficie	
Menos de 50 m ²	413	19.012	46
De 51 a 80 m ²	4.436	301.904	69
De 81 a 110 m ²	6.273	588.181	94
De 111 a 140 m ²	1.162	143.059	125
Más de 140 m ²	573	104.999	189
Total	17.651	1.674.367	95

Tramos de supeficie	Viviendas	2007	Media
		Superficie	
Menos de 50 m ²	6	221	37
De 51 a 80 m ²	3.956	263.523	67
De 81 a 110 m ²	4.349	408.190	94
De 111 a 140 m ²	1.267	151.793	120
Más de 140 m ²	637	125.295	197
Total	10.215	949.022	93

Tramos de supeficie	Viviendas	2008	Media
		Superficie	
Menos de 50 m ²	262	10.956	42
De 51 a 80 m ²	3.148	205.569	65
De 81 a 110 m ²	2.206	203.090	92
De 111 a 140 m ²	425	50.969	120
Más de 140 m ²	408	81.415	200
Total	6.449	551.999	86

* No se incluyen viviendas ni superficies de las obras de ampliación.

** Se incluyen las superficies correspondientes a instalaciones, anexos, comunes y trasteros de los edificios de uso residencial.



■ Menos de 50 m²
■ De 81 a 110 m²
■ Más de 140 m²
■ De 51 a 80 m²
■ De 111 a 140 m²

7.2.6. Número de viviendas autorizadas en licencias urbanísticas. Totales municipales.

Tal y como se ha indicado al inicio del capítulo, las competencias para tramitar y resolver licencias urbanísticas se distribuyen entre la DGGU y los Distritos. A efectos de completar la información referida a edificación residencial se presenta a continuación una tabla donde se ha cuantificado el total de viviendas autorizadas en el municipio.

Como se puede apreciar en la misma más del 23% del total de viviendas autorizadas en el municipio de Madrid lo son por los Distritos. Cabe destacar los distritos de Ciudad Lineal y Usera donde prácticamente el Área de Urbanismo no ha concedido ninguna licencia y los Distritos de Tetuán y Chamartín donde las viviendas autorizadas por los Distritos superan el 80% del total de viviendas autorizadas en cada uno de ellos.

TABLA 16. NÚMERO DE VIVIENDAS AUTORIZADAS EN LAS LICENCIAS DE NUEVA EDIFICACIÓN CONCEDIDAS POR LOS DISTRITOS Y LA DGGU EN EL AÑO 2008

Distrito	Junta Municipal	%	DGGU	%	Total
Centro	0	0,0	58	100,0	58
Arganzuela	13	2,5	510	97,5	523
Retiro	0	0,0	0	0,0	0
Salamanca	70	69,3	31	30,7	101
Chamartín	84	84,8	15	15,2	99
Tetuán	432	80,3	106	19,7	538
Chamberí	0	0,0	6	100,0	6
Fuencarral-El Pardo	18	2,5	708	97,5	726
Moncloa	66	17,0	322	83,0	388
Latina	124	35,2	228	64,8	352
Carabanchel	336	38,5	537	61,5	873
Usera	215	99,1	2	0,9	217
Puente de Vallecas	174	29,8	409	70,2	583
Moratalaz	0	0,0	0	0,0	0
Ciudad Lineal	135	100,0	0	0,0	135
Hortaleza	85	14,9	484	85,1	569
Villaverde	77	13,1	509	86,9	586
Vallecas Villa	30	1,5	1.915	98,5	1.945
Vicálvaro	4	1,8	222	98,2	226
San Blas	51	16,9	250	83,1	301
Barajas	40	22,6	137	77,4	177
Total	1.954	23,3	6.449	76,7	8.403

7.3. Obras de nueva edificación para usos no residenciales

Aunque intuitivamente la nueva edificación se asocia siempre a la construcción de viviendas, y en buena medida ello es cierto, la nueva edificación para usos no residenciales constituye, asimismo, una parte importante de las actividades que se presentan en este capítulo de licencias, de indudable trascendencia en la conformación y desarrollo de la ciudad.

Una primera aproximación a la importancia de este tipo de obras se ofrece en la tabla 17, que refleja por grandes usos no residenciales las superficies a construir en las obras de nueva edificación autorizadas en los últimos años.

Las principales características de estas obras se comentan, para cada uso considerado en la tabla, en los epígrafes que siguen.

TABLA 17. OBRAS DE NUEVA EDIFICACIÓN PARA USOS NO RESIDENCIALES

Usos no residenciales	m² de superficie a construir		
	2006	2007	2008
Terciario	440.726	218.529	320.621
Dotacional	173.980	246.650	179.008
Industrial	108.854	65.569	129.332
Garaje-Aparcamiento	1.007.179	754.567	699.395
Total	1.730.740	1.285.315	1.328.356

7.3.1. Obras de Nueva Edificación para usos terciarios

En lo que se refiere a oficinas, en el año 2008 se autorizaron obras para la edificación de nueva planta de 26 edificios de uso exclusivo. Ello supone 240.000 m² para futuras oficinas.

En terciario comercial se ha autorizado una superficie a construir de 54.000 m² lo que supone una ligera recuperación frente a la caída del año 2007 para este uso. Una gran parte corresponde a ocho edificios de uso exclusivo, el resto corresponde a locales comerciales, muy mayoritariamente situados en edificios de uso residencial.

En terciario hostelería, por su parte, se ha autorizado la construcción de tres hoteles de nueva planta, que en conjunto suman más de 10.000 m² a construir.

TABLA 18. OBRAS DE NUEVA EDIFICACIÓN PARA USOS TERCIARIOS

Usos terciarios	m² de superficie a construir		
	2006	2007	2008
Oficinas	229.802	136.017	240.522
Comercial	183.507	38.030	54.029
Hospedaje	18.631	30.520	10.212
Otros	8.787	13.962	16.337
Total	440.726	218.529	321.100

7.3.2. Obras de nueva edificación dotacionales

Las obras de nueva edificación para usos dotacionales autorizadas en los últimos años se muestran en la tabla 19.

En el año 2008 se autorizó una superficie total a construir de 179.000 m² que corresponde a dos obras de sustitución, 22 obras de nueva planta y siete obras de ampliación.

Entre las obras de nueva planta autorizadas en 2008 cabe destacar como más significativas cinco centros de bienestar social y diez centros educativos.

TABLA 19. OBRAS DE NUEVA EDIFICACIÓN PARA USOS DOTACIONALES

Uso dotacional	m² de superficie a construir		
	2006	2007	2008
Instalaciones deportivas	34.057	5.124	17.582
Equipamiento educativo	82.427	61.911	69.070
Equipamiento cultural	3.412	4.121	6.733
Equipamiento sanitario	6.459	96.541	187
Equipamiento asistencial*	26.827	38.275	29.822
Equipamiento religioso	5.473	3.395	1.890
Dotacional de servicios públicos	0	11.454	0
Otros dotacionales	15.326	25.829	53.724
Total	200.375	246.650	179.008

* Bienestar social.

7.3.3. Obras de nueva edificación de uso industrial

Las obras de nueva edificación de uso industrial autorizadas por la DGECE en los últimos años se muestran en la tabla 20.

Para interpretar las cifras de la citada tabla hay que tener muy en cuenta que en este tipo de obras (nueva edificación de uso industrial), los Distritos alcanzan una relevancia especial al ser los que tramitan y conceden las licencias de obras de nueva edificación en suelos regulados por la Norma Zonal 9, es decir, los específicamente industriales dentro del suelo urbano.

De todas formas, y aun teniendo en cuenta el carácter parcial de la actividad del Área para este uso, se puede señalar que en 2008 se autorizaron dos obras de sustitución y 54 obras de nueva planta de edificios de uso industrial exclusivo. Todo ello en su conjunto alcanza más de 129.000 m² de superficies de uso industrial a construir.

Las obras autorizadas se localizan básicamente en el polígono El Gato (UZP.1.06), la Colonia Fin de Semana (APE.20.10) y el Polígono industrial de Vallecas (API.18.12.).

TABLA 20. OBRAS DE NUEVA EDIFICACIÓN PARA USO INDUSTRIAL

Uso industrial	m² de superficie a construir		
	2006	2007	2008
Industria en general	88.032	63.875	129.332
Industria de almacenaje	6.794	86	0
Industria de servicios empresariales	0	1.127	0
Industria taller de automoción	14.028	481	0
Total	151.139	65.569	129.332

7.3.4. Obras de nueva edificación para garaje-aparcamiento

Las obras de nueva edificación para garaje-aparcamiento autorizadas en los últimos años se muestran en la tabla 21.

Son prácticamente en su totalidad obras asociadas a los edificios de diferentes usos (residenciales y no residenciales) descritos en los epígrafes anteriores, por lo que el número de plazas de garaje-aparcamiento y las superficies a construir siguen fielmente las oscilaciones del total de obras de nueva edificación autorizado anualmente.

Quizás lo único reseñable respecto a este uso en 2008 es la continuación de la autorización de algunos garajes totalmente robotizados (previstos en el Plan General como “aparcamien-

tos exclusivamente mecánicos”) que se adoptan como solución en parcelas del centro histórico que por su dimensión no admiten soluciones convencionales.

TABLA 21. OBRAS DE NUEVA EDIFICACIÓN PARA USO GARAJE-APARCAMIENTO

	2006	
	Plazas	Superficie
P. garaje-aparcamiento privado dotacional	26.746	966.887
P. garaje-aparcamiento privado no dotacional	2.617	40.292
Total	29.363	1.007.179

	2007	
	Plazas	Superficie
P. garaje-aparcamiento privado dotacional	21.190	717.215
P. garaje-aparcamiento privado no dotacional	1.349	37.352
Total	22.539	754.567

	2008	
	Plazas	Superficie
P. garaje-aparcamiento privado dotacional	17.006	635.546
P. garaje-aparcamiento privado no dotacional	2.205	63.849
Total	19.211	699.395

7.4. Licencias de primera ocupación y funcionamiento

La nueva Ordenanza de Tramitación de Licencias Urbanísticas aprobada el 16 de enero de 2005 recoge la unificación de las anteriores licencias de primera ocupación y licencias de funcionamiento en un nuevo tipo de licencia: la así llamada licencia de primera ocupación y funcionamiento.

Quedan sometidas a licencia de primera ocupación y funcionamiento las edificaciones resultantes de obras de nueva edificación y reestructuración general, los cambios de uso de los edificios, el incremento del número de viviendas en los edificios, la transformación en viviendas de locales comerciales y las nuevas implantaciones de actividades que se tramiten por el procedimiento ordinario en cualquiera de sus modalidades.

Conviene señalar que paralelamente a la utilización del nuevo procedimiento se han seguido tramitando también licencias de primera ocupación por el procedimiento de licencia única.

En el año 2008 se adoptaron 1.231 resoluciones concediendo licencias de primera ocupación y funcionamiento, se pusieron 17.291 viviendas en el mercado y se sumaron 2.465 habitaciones a la oferta hotelera en Madrid. El siguiente cuadro señala algunas de las características más pormenorizadas de los contenidos de las licencias resueltas.

TABLA 22. LICENCIAS DE PRIMERA OCUPACIÓN Y FUNCIONAMIENTO CONCEDIDAS

Usos	Locales	Pl. de garaje	Superficie (m²)	Nº Viviendas	Nº Habitaciones
Residencial	368	22.918	2.505.984	17.291	-
Industrial	665	1.076	150.760	-	-
Oficinas	276	5.022	573.986	-	-
Comercial	342	6.849	494.313	-	-
Hospedaje	25	2.084	298.702	-	2.465
Dotacional	940	3.204	432.793	-	-

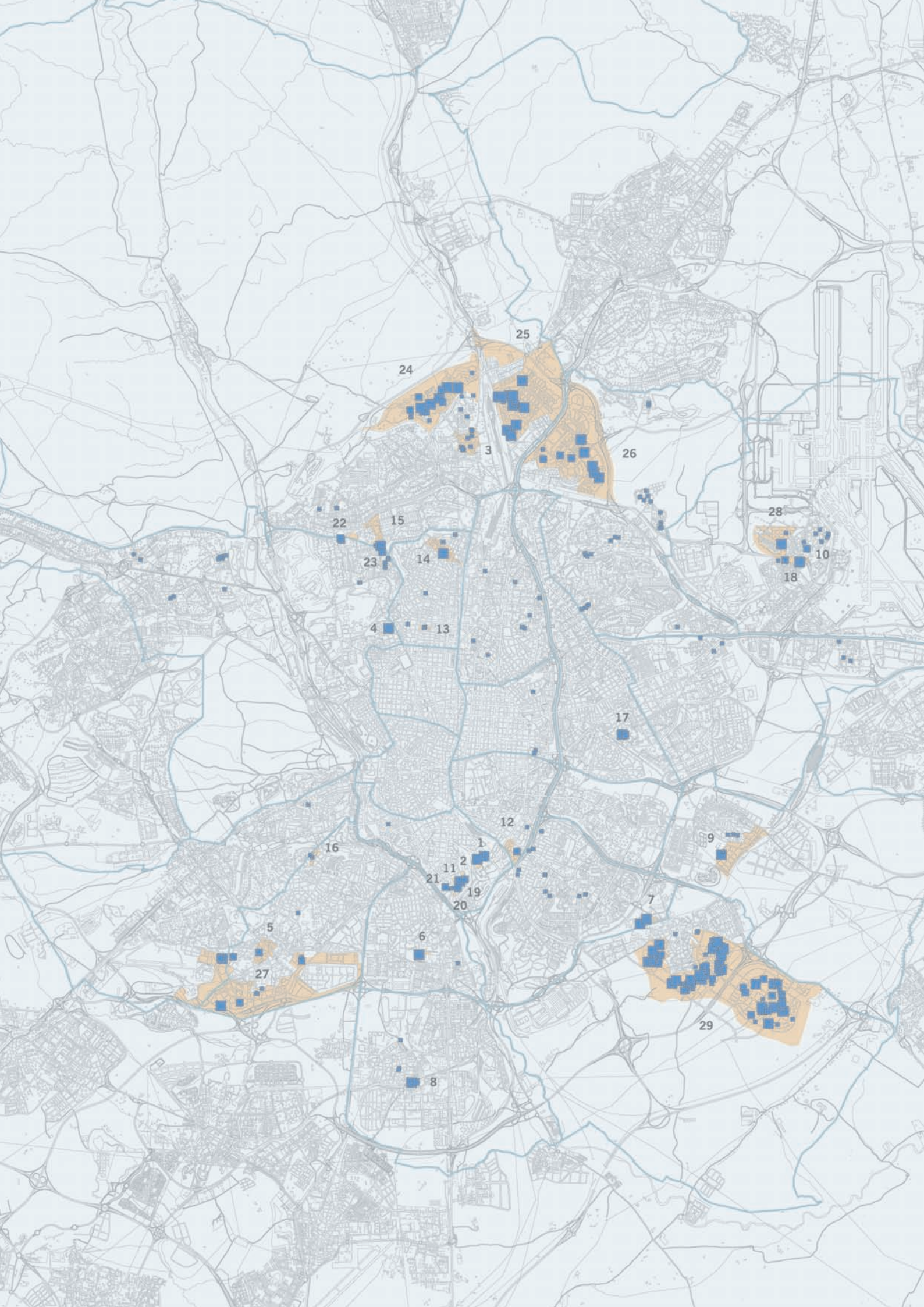


LOCALIZACIÓN DE LAS VIVIENDAS A LAS QUE SE HA CONCEDIDO LICENCIA DE PRIMERA OCUPACIÓN DURANTE EL AÑO 2008

Orden	Ámbito	Nombre	Viviendas
1	APE.02.05	MÉNDEZ ÁLVARO SUR	487
2	APE.02.12	C/ BOLÍVAR Y C/ COBRE	95
3	APE.08.07	ZONA 6, CASCO DE FUENCARRAL	67
4	APE.09.12	JUAN XXIII	105
5	APE.11.08	ZONA 6, CASCO DE CARABANCHEL ALTO	76
6	APE.12.08	PRADOLONGO	147
7	APE.13.03	COCHERÓN DE LA VILLA ESTE	371
8	APE.17.13	CALLE LENGUAS OESTE	254
9	APE.19.10	VALDERRIVAS	266
10	APE.21.03	C/ ALARO	82
11	API.02.20	EMBAJADORES, ANTRACITA	184
12	API.03.05	ADEFAS	75
13	API.06.10	TIZIANO, DULCINEA	61
14	API.06.11	AVDA. CURTIDOS	184
15	API.08.06	VEREDA GANAPANES, PEÑACHICA	231
16	API.11.09	C/ ZAIDA	55
17	API.15.13	EMILIO FERRARI	371
18	API.21.11	SECTOR NORTE DE CORRALEJOS	222
19	APR.02.03	C/ ANTRACITA Y C/ HIERRO	60
20	APR.02.04	C/ LÓPEZ VALCÁRCEL	63
21	APR.02.07	MAESTRO ARBÓS Y TENIENTE CORONEL NOREÑA	91
22	APR.09.03	BULEVAR ARROYO DE LOS PINOS	132
23	APR.09.04	CERRO BELMONTE	80
24	UZI.0.07	MONTECARMELO (PP II.2)	1.026
25	UZI.0.08	LAS TABLAS (PP.II.3)	1.871
26	UZI.0.09	SANCHINARRO (PP II.4)	1.061
27	UZI.0.10	ENSANCHE DE CARABANCHEL (PP II.6)	751
28	UZP.1.01	ENSANCHE DE BARAJAS	152
29	UZP.1.03	ENSANCHE DE VALLECAS	7.111

Ámbitos de ordenación en los que se ha concedido licencia de 1ª ocupación a más de 50 viviendas.

■ 1 a 50 ■ 51 a 100 ■ Más de 100

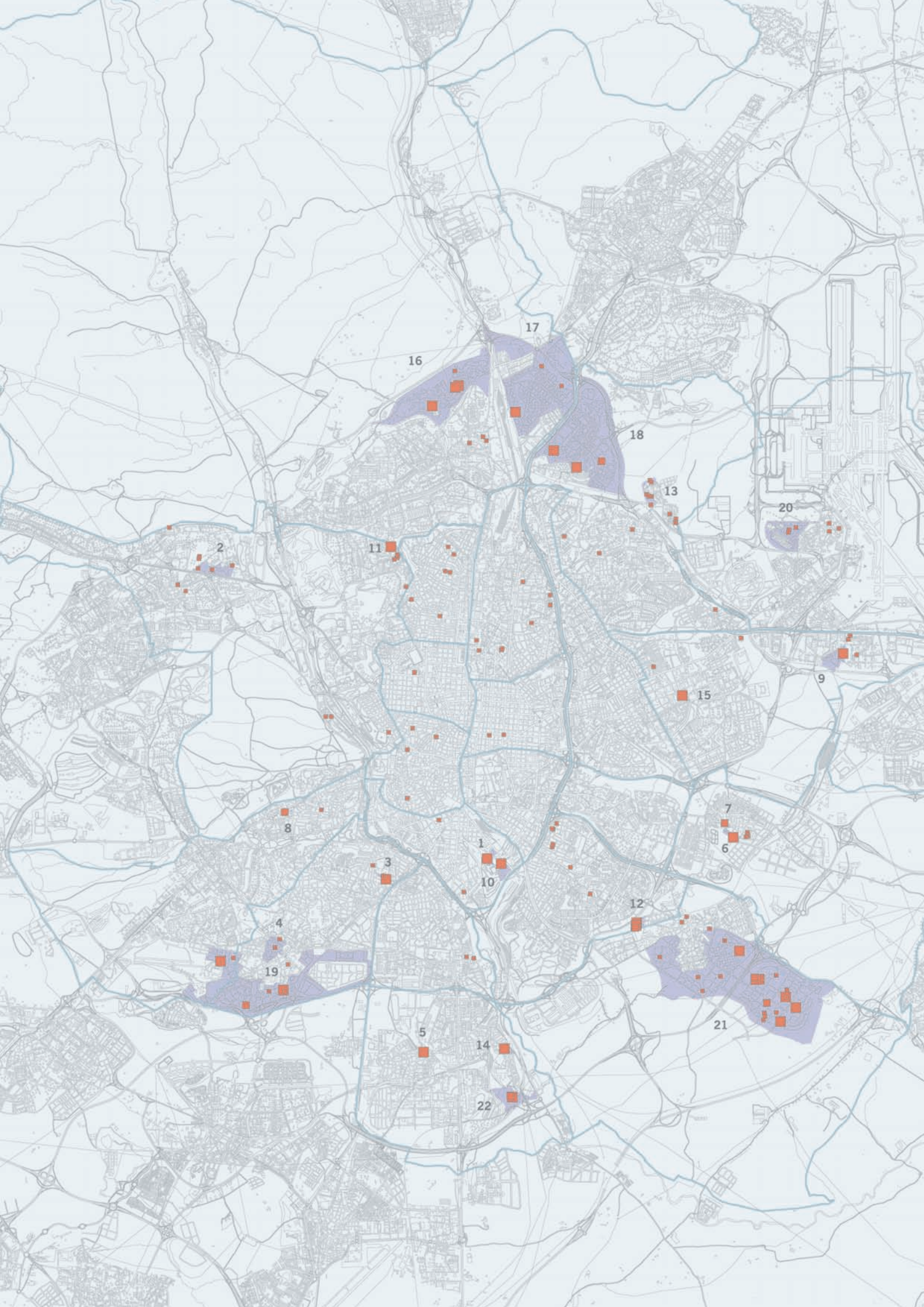


**LOCALIZACIÓN DE LAS VIVIENDAS AUTORIZADAS EN OBRAS
DE NUEVA EDIFICACIÓN DURANTE EL AÑO 2008**

Orden	Ámbito	Nombre	Viviendas
1	APE.02.05	MENDEZ ALVARO SUR	286
2	APE.09.24/UE-4	KM 9 A-6	84
3	APE.11.04	OPANEL	138
4	APE.11.08	ZONA 6, CASCO DE CARABANCHEL ALTO	71
5	APE.17.08	ANOETA-SAN GENARO	146
6	APE.19.02	LAS GALLEGAS-LA TENERIA	122
7	APE.19.04	LAS GALLEGAS-AVDA. DE DAROCA	80
8	API.10.05	EL OLIVILLO	85
9	API.20.01	POLÍGONO LAS MERCEDES	128
10	APR.02.08	MÉNDEZ ÁLVARO-M-30	165
11	APR.09.04	CERRO BELMONTE	113
12	APR.13.02	COCHERÓN DE LA VILLA OESTE	381
13	APR.16.05	AMPLIACIÓN CÁRCAVAS OESTE	67
14	APR.17.10	LOS ROSALES-CALLE CALCIO	172
15	APR.20.04	EMILIO MUÑOZ	112
16	UZI.0.07	MONTECARMELO (PP II.2)	403
17	UZI.0.08	LAS TABLAS (PP.II.3)	282
18	UZI.0.09	SANCHINARRO (PP II.4)	396
19	UZI.0.10	ENSANCHE DE CARABANCHEL (PP II.6)	466
20	UZP.1.01	ENSANCHE DE BARAJAS	115
21	UZP.1.03	ENSANCHE DE VALLECAS	1891
22	UZP.1.05	VILLAVERDE-BARRIO DE BUTARQUE	191

Ámbitos de ordenación en los que se ha autorizado la construcción de más de 50 viviendas.

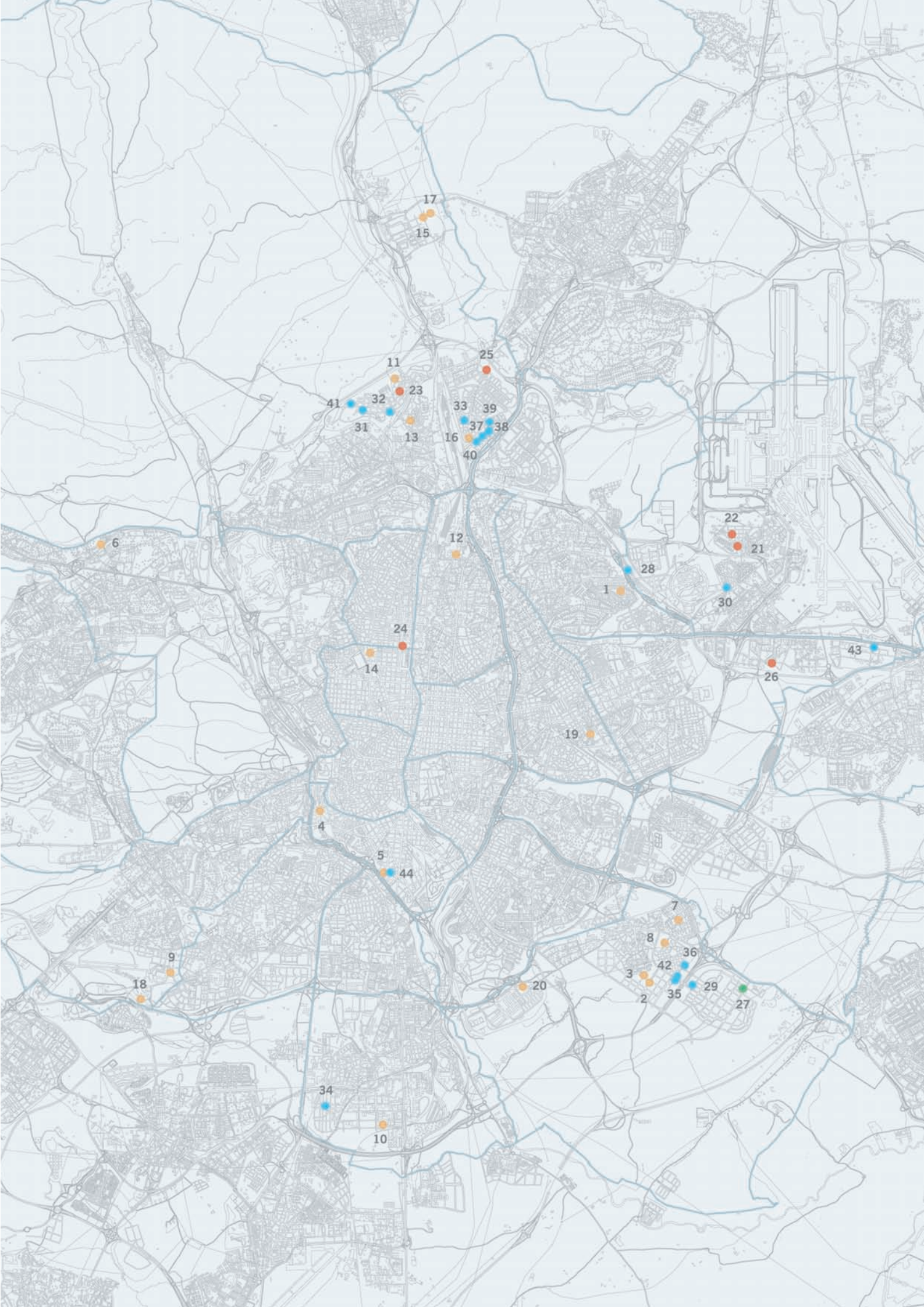
■ 1 a 50 ■ 51 a 100 ■ Más de 100



**EDIFICIOS DE NUEVA PLANTA SOBRE SOLAR DE USO TERCIARIO O DOTACIONAL
AUTORIZADOS EN 2008**

Orden	Descripción
1	Edificio musical, de teatro y ópera
2	Pisos tutelados para personas mayores
3	Residencia de la tercera edad y centro de día
4	Residencia geriátrica
5	Edificación para uso cultural
6	Instalaciones deportivas de titularidad privada
7	Instalaciones deportivas de titularidad privada
8	Instalaciones deportivas de titularidad privada
9	Centro de educación especial
10	Equipamiento educativo
11	Equipamiento educativo
12	Equipamiento educativo
13	Centro de educación especial para discapacitados psíquicos.
14	Equipamiento educativo
15	Equipamiento educativo singular, espacios para actividades de investigación científica y técnica de carácter reglado
16	Centro de Enseñanza Infantil
17	Equipamiento educativo singular, espacios para actividades de investigación científica y técnica de carácter reglado
18	Equipamiento privado de bienestar social
19	Equipamiento religioso
20	Dotaciones de logística para el transporte y aparcamiento de vehículos
21	Edificio terciario sin uso definido de 11.223 m
22	Edificio terciario sin uso definido de 419 m
23	Edificio terciario comercial de 27.022 m
24	Edificio terciario comercial de 65.147 m
25	Edificio terciario comercial de 185 m
26	Edificio terciario comercial de 1.142 m
27	Apartahotel (116 apartamentos)
28	Edificio para uso de oficinas de 47.304 m
29	Edificio para uso de oficinas de 6.810 m
30	Edificio para uso de oficinas de 10.816 m
31	Edificio para uso de oficinas de 6.120 m
32	Edificio para uso de oficinas de 14.201 m
33	Edificio para uso de oficinas de 15.015 m
34	Edificio para uso de oficinas de 4.457 m
35	Edificio para uso de oficinas de 13.399 m
36	Edificio para uso de oficinas de 12.902 m
37	Edificio para uso de oficinas de 79.420 m
38	Edificio para uso de oficinas de 32.991 m
39	Edificio para uso de oficinas de 7.018 m
40	Edificio para uso de oficinas de 14.466 m
41	Edificio para uso de oficinas de 15.867 m
42	Edificio para uso de oficinas de 13.399 m
43	Edificio para uso de oficinas de 31.768 m
44	Edificio para uso de oficinas de 778 m

● Dotacional ● Comercial ● Hotelero ● Oficina



**EDIFICIOS DE NUEVA PLANTA SOBRE SOLAR DE USO INDUSTRIAL
AUTORIZADOS EN 2008**

Orden	Descripción
1	Nave Industrial sin uso específico de 33.715 m ²
2	Nave Industrial sin uso específico de 3.821 m ²
3	Nave Industrial sin uso específico de 3.252 m ²
4	Nave Industrial sin uso específico de 4.681 m ²
5	Nave Industrial sin uso específico de 22.408 m ²
6	Nave Industrial sin uso específico de 16.918 m ²
7	Nave Industrial sin uso específico de 1.762 m ²
8	Nave Industrial sin uso específico de 5.516 m ²
9	Nave Industrial sin uso específico de 4.489 m ²
10	Nave Industrial sin uso específico de 15.001 m ²
11	Nave Industrial sin uso específico de 9.146 m ²
12	Nave Industrial sin uso específico de 6.809 m ²
13	Nave Industrial sin uso específico de 11.595 m ²
14	Nave Industrial sin uso específico de 1.962 m ²
15	Nave Industrial sin uso específico de 3.549 m ²
16	Nave Industrial sin uso específico de 9.948 m ²
17	Nave Industrial sin uso específico de 46.637 m ²
18	Nave Industrial sin uso específico de 4.684 m ²
19	Nave Industrial sin uso específico de 5.772 m ²
20	Nave Industrial sin uso específico de 1.492 m ²
21	Nave Industrial sin uso específico de 1.011 m ²
22	Nave Industrial sin uso específico de 1.714 m ²
23	Nave Industrial sin uso específico de 1.464 m ²

