

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 2007.

TABLA I. EXPEDIENTES DE LICENCIAS URBANÍSTICAS CONCEDIDAS

Expedientes	2005	2006	2007
Licencias Urbanísticas	1.724	1.687	1.603
Licencias de 1ª Ocupación y Funcionamiento	645	709	799
Modificación de Licencias	353	352	304

Se aprecia un ligero 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 ligeramente respecto a años anteriores.

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

7.1. Actos autorizados en las licencias urbanísticas

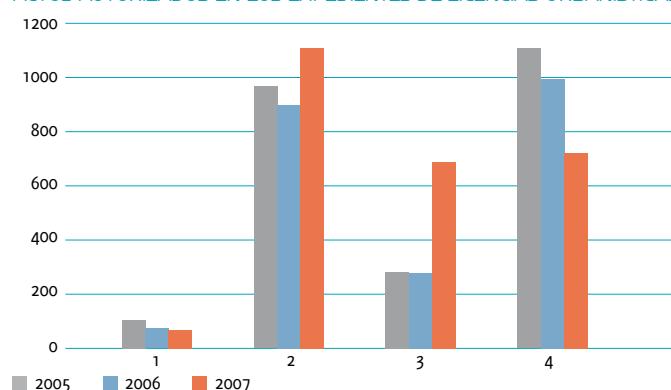
En el conjunto de expedientes de licencias urbanísticas concedidas durante el año 2007 se autorizó la realización de 2.598 actuaciones urbanas cuyo detalle por tipos y comparación con años anteriores se ofrecen en la tabla 2 y gráfico 1.

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 en la citada tabla y gráfico se exponen en los epígrafes que siguen.

TABLA 2. ACTUACIONES AUTORIZADAS EN LOS EXPEDIENTES DE LICENCIAS URBANÍSTICAS

Tipo de actuación	2005	2006	2007
1. Parcelación	107	75	68
2. Obras de Edificación			
2.1. Nueva Edificación	527	494	506
2.2. Obras en los Edificios	395	363	562
2.3. Demolición	47	43	43
Total Obras de Edificación	969	900	1.111
3. Otras Actuaciones Urbanísticas	284	280	688
4. Instalación de Actividades	1.107	994	721
5. Obras y usos de naturaleza provisional	6	12	10
Total	2.473	2.261	2.598

ACTOS AUTORIZADOS EN LOS EXPEDIENTES DE LICENCIAS URBANÍSTICAS



7.1.1. Parcelaciones

En el año 2007 se autorizaron bajo licencia 68 agregaciones o segregaciones de fincas de las que resultaron 353 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 compensación, repartelación o expropiación 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
2005	107	438
2006	75	376
2007	68	353

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 se tramitan en el departamento de Licencias de Edificios y Colonias Protegidas y viene 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. Son competencia de los departamentos Licencias I y II y 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

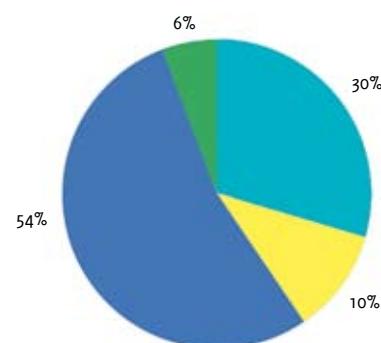
2005		
	Nº de obras	Presupuesto de ejecución (€)
Zonas y edificios protegidos	252	182.699.467
Actuaciones de la EMVS	85	16.343.863
Cías. de servicios	44	4.368.154
Otras	14	10.917.717
Total	395	214.329.201

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

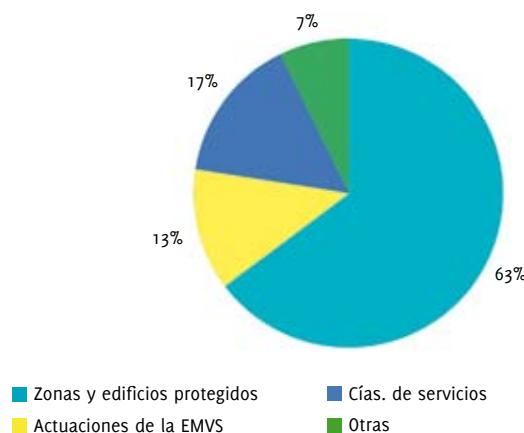
2007		
	Nº de obras	Presupuesto de ejecución (€)
Zonas y edificios protegidos	166	64.304.549
Actuaciones de la EMVS	59	13.560.006
Cías. de servicios	305	16.805.422
Otras	32	6.986.424
Total	562	101.656.402

GRÁFICO 2. OBRAS EN LOS EDIFICIOS AUTORIZADAS EN 2007

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 2007, se autorizaron 166 obras con un presupuesto global de ejecución de más de 64 millones de euros, lo que supone, respecto a años anteriores, un importante descenso en la actividad acompañado sin embargo de un incremento en el presupuesto que las obras realizadas conlleva.

En cuanto a su clasificación por usos cabe destacar el decrecimiento en obras autorizadas en edificios residenciales en paralelo a un gran incremento en el uso terciario oficinas.

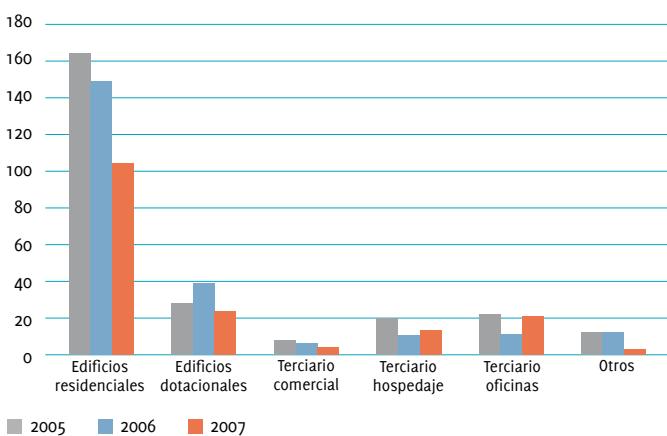
TABLA 5. OBRAS EN EDIFICIOS PROTEGIDOS POR USO PRINCIPAL

2005		
	Nº de obras	Presupuesto de ejecución (€)
Edificios residenciales	163	70.328.729
Edificios dotacionales	28	16.208.795
Terciario comercial	7	1.192.530
Terciario hospedaje	20	58.968.865
Terciario oficinas	22	29.071.728
Otros	12	6.928.821
Total	252	182.699.467

2006		
	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

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

GRÁFICO 3. OBRAS EN EDIFICIOS PROTEGIDOS NO RESIDENCIALES



En el año 2007, la EMVS promovió 59 rehabilitaciones con un presupuesto global aproximado de trece millones y medio de euros.

El número de actuaciones de la EMVS en materia de rehabilitación ha descendido sensiblemente respecto a años anteriores, sin embargo los presupuestos de ejecución implicados se han incrementado (por ejemplo, el presupuesto medio de ejecución de cada obra se ha incrementado en un 46% respecto al año anterior).

TABLA 6. OBRAS EN LOS EDIFICIOS PROMOVIDAS POR LA EMVS

2005		
	Nº de obras	Presupuesto de ejecución (€)
Edificios residenciales	85	16.343.863

2006		
	Nº de obras	Presupuesto de ejecución (€)
Edificios residenciales	75	11.774.983

2007		
	Nº de obras	Presupuesto de ejecución (€)
Edificios residenciales	59	13.560.006

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 2007, en la DGECE se autorizaron mediante licencia 35 obras de demolición total y ocho de demolición parcial. A ellas habría que añadir las 53 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

2005		
	Nº de obras	Superficie solar m ²
Obras de demolición total	42	82.906
Obras de demolición parcial	5	2.725
Total obras de demolición	47	85.631
Demoliciones por obras de sustitución	74	122.366

2006		
	Nº de obras	Superficie solar m ²
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 m ²
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

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

	2005	2006	2007
Actuaciones auxiliares de obras autorizadas	230	245	295
Instalaciones exteriores no ligadas a obras	42	18	44
Otras actuaciones	12	17	349
Total	250	280	688

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 2007 la concesión de las licencias de instalación de actividades desciende en un 27% respecto a las autorizadas en 2006.

TABLA 9. INSTALACIÓN DE ACTIVIDADES

	2005	2006	2007
Edificios residenciales	404	273	191
Oficinas	43	36	34
Hoteles	36	9	13
Otros terciarios	25	103	19
Industria	56	44	32
Equipamiento	87	73	62
Servicios urbanos	440	433	353
Otras instalaciones	16	23	17
Total	1.107	994	721

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

	2005	
	Nº de obras	Superficie a construir m ²
Nueva edificación residencial	367	1.720.889
Nueva edificación no residencial	122	2.335.762
Total	489	4.056.651

	2006	
	Nº de obras	Superficie a construir m ²
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 m ²
Nueva edificación residencial	243	1.005.005
Nueva edificación no residencial	263	1.285.315
Total	506	2.290.320

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 más de 192.000 viviendas, cuya evolución anual se muestra en la tabla 11.

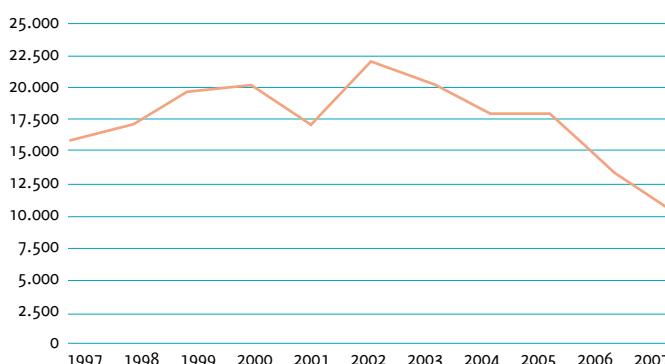
En el año 2002 se alcanzó un máximo anual de cerca de 22.000 viviendas y, a partir de este año, se inicia una desaceleración continua llegando a descender hasta poco más de 10.500 viviendas autorizadas en 2007.

TABLA 11. EVOLUCIÓN DE LAS VIVIENDAS

Años	Nº de viviendas	Superficie a construir* m ²
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

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

GRÁFICO 4. VIVIENDAS AUTORIZADAS EN OBRAS DE NUEVA EDIFICACIÓN



7.2.2. Distribución de viviendas autorizadas por ámbitos de ordenación

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

En el año 2007, se confirma la progresiva consolidación de los PAUs provenientes del Plan General anterior (suelos urbanizables incorporados); así, a finales de 2007, en Sanchinarro y Carabanchel se había autorizado ya casi el 93% y el 98,5% respectivamente del total de viviendas previstas en cada uno de estos ámbitos, y en Las Tablas y Montecarmelo esta cifra era de casi un 91% en el primer caso y del 77% en el segundo. No obstante su crecimiento respecto al año anterior es más de un 50%.

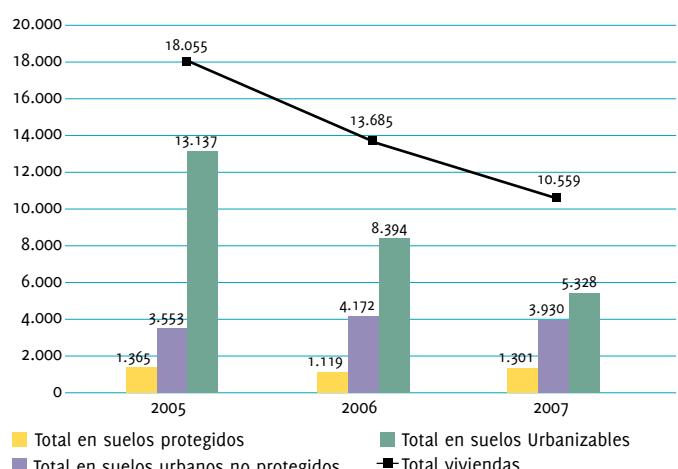
En los suelos urbanizables programados cabe destacar la progresiva consolidación de los PAUs, lo que supone un descenso de un 53% de las viviendas concedidas respecto al año anterior.

El resto de ámbitos, en los que la DGECE tiene competencia, presenta comportamientos diversos: en los suelos urbanos afectados por medidas de protección del patrimonio edificado suben el número de viviendas y en los suelos urbanos no protegidos las cifras de viviendas reflejan un ligero descenso.

TABLA 12. DISTRIBUCIÓN DE LAS VIVIENDAS AUTORIZADAS POR ÁMBITOS

	2005	2006	2007
APE.0.01 Centro Histórico	649	563	718
APes de Cascos periféricos y colonias	363	388	155
Otras áreas protegidas	353	168	428
Total en suelos protegidos	1.365	1.119	1.301
Otras áreas de planeamiento específico	1.065	727	1.362
Áreas de planeamiento incorporado	1.534	2.521	1.308
Áreas de planeamiento remitido	840	795	1.223
Otras en el urbano no protegido	114	129	37
Total en suelos urbanos no protegidos	3.553	4.172	3.930
Suelos urbanizables incorporados	4.390	1.325	2.032
Suelos urbanizables programados	8.747	7.069	3.296
Total en suelos Urbanizables	13.137	8.394	5.328
Total viviendas	18.055	13.685	10.559

GRÁFICO 5. DISTRIBUCIÓN DE LAS VIVIENDAS AUTORIZADAS POR ÁMBITOS DE ORDENACIÓN



7.2.3. Viviendas autorizadas según régimen de protección y promotor

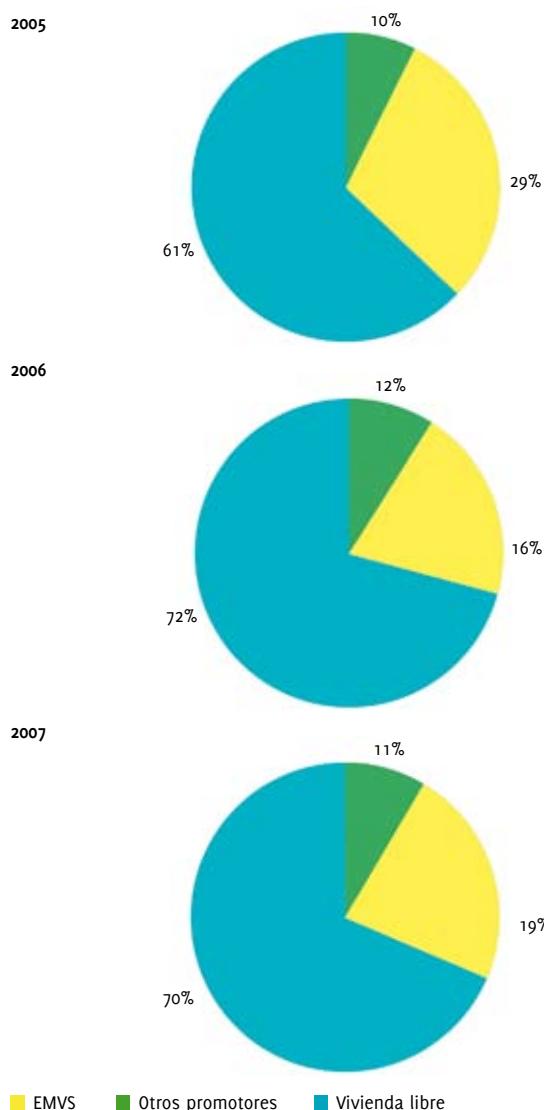
En la tabla 13 se presenta, para los tres últimos años, el número de viviendas autorizadas en obras de nueva edificación según se hayan acogido o no a algún régimen de protección pública de los existentes en cada momento, distinguiendo para las viviendas con protección pública las promovidas por la EMVS 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 2007 y tomando estas últimas como base, cabe destacar la práctica constancia en la distribución porcentual entre los regímenes de protección y el promotor.

TABLA 13. VIVIENDAS AUTORIZADAS POR EL RÉGIMEN DE PROTECCIÓN Y PROMOTOR

Reg. Protección/Promotor	2005	2006	2007
EMVS	1.743	1.642	1.148
Otros promotores	5.313	2.164	2.044
Total viviendas con protección pública	7.056	3.806	3.192
Vivienda libre	10.999	9.879	7.367
Total viviendas	18.055	13.685	10.559

GRÁFICO 6. VIVIENDA LIBRE Y PROTEGIDA POR PROMOTOR



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 incorporado o remitido.

En el extremo contrario se sitúan la mayoría de las actuaciones en la parte del centro histórico regulada por la Norma Zonal 1, en los cascos periféricos y en las colonias históricas, con numerosas promociones de menos de 30 viviendas (la media es de unas 25 viviendas por promoción) que en conjunto alcanzan poco más de un 7% del total de viviendas autorizadas en el 2007.

La tabla 14 recoge la estructura de tamaños de las promociones de viviendas autorizadas en obras de nueva edificación durante los tres últimos años y en ella se cuantifica con exactitud los comentarios anteriores.

TABLA 14. TAMAÑO DE LAS PROMOCIONES DE VIVIENDAS

2005		
Tramos de viviendas	Nº Promociones	Viviendas
30 viviendas o menos	196	1.510
De 31 a 60 viviendas	37	1.630
De 61 a 100 viviendas	44	3.514
Mas de 100 viviendas	72	11.401
Total	349	18.055

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

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.

TABLA 15. SUPERFICIE DE LAS VIVIENDAS

2005			
Tramos de superficie	Viviendas	Superficie	Media
Menos de 50 m ²	234	9.970	43
De 50 a 80 m ²	4.144	270.553	65
De 81 a 110 m ²	9.009	851.075	94
De 111 a 140 m ²	3.858	465.623	121
Más de 140 m ²	406	77.147	190
Total	17.651	1.674.367	95

2006			
Tramos de superficie	Viviendas	Superficie	Media
Menos de 50 m ²	413	19.012	46
De 50 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	12.857	1.157.156	90

2007			
Tramos de superficie	Viviendas	Superficie	Media
Menos de 50 m ²	6	221	37
De 50 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

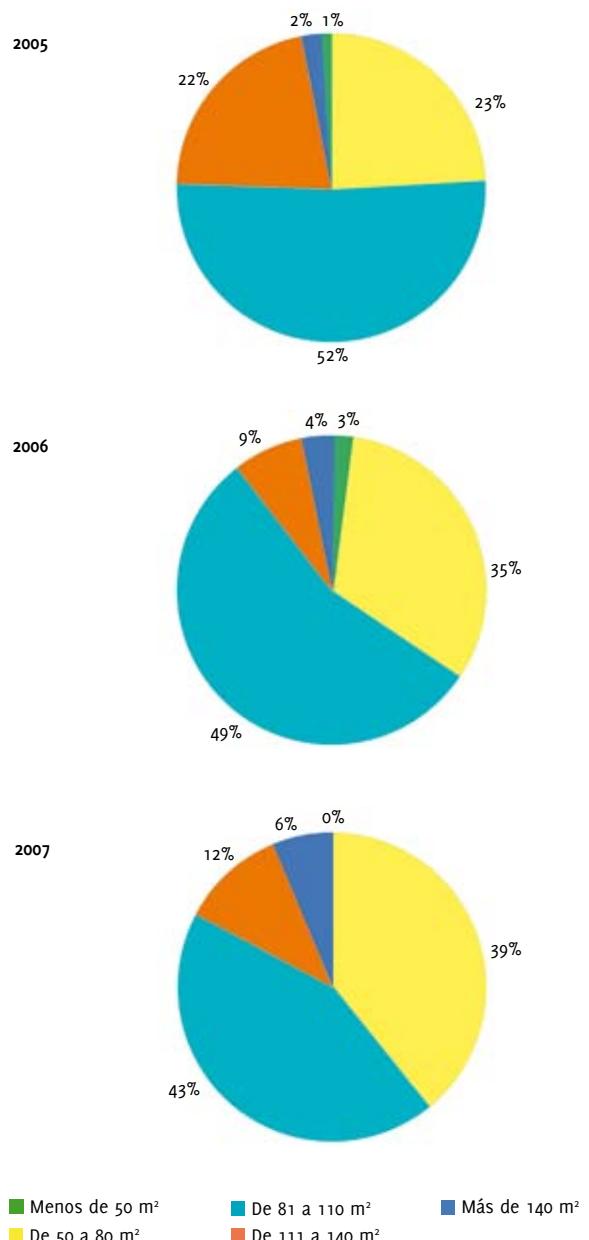
Así pues, este epígrafe de superficies medias de las viviendas, a diferencia de los anteriores, se refiere exclusivamente a viviendas generadas en obras de nueva planta, obras de sustitución u obras especiales y, por tanto, los totales de viviendas y superficies difieren de los presentados en epígrafes 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 2007 es de 93 m² por vivienda, frente a los 90 m² de 2006 y los 95 m² de 2005.

En cualquier caso la tabla 15 muestra una estructura de las dimensiones de dichas viviendas en la que se aprecia claramente la casi inexistencia de viviendas de menos de 50 m² y el ligero incremento de aquellas de más de 111 m². El 43% de las viviendas se mueven en el estrato de 80 a 110 m².

GRÁFICO 7. VIVIENDAS POR TRAMOS DE SUPERFICIE



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 DGECE 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 un 17% del total de viviendas autorizadas en el municipio de Madrid lo son por los Distritos. Cabe destacar los distritos de Tetuán, Latina y Puente de Vallecas donde las viviendas autorizadas por los Distritos superan el 60% del total de viviendas autorizadas en cada uno de ellos.

TABLA 16. NÚMERO DE VIVIENDAS AUTORIZADAS EN LAS LICENCIAS DE NUEVA EDIFICACIÓN CONCEDIDA POR LOS DISTRITOS Y LA DGGU EN EL AÑO 2007

	Distritos	%	DGGU	%	Total Distrito
Centro	0	0,0	207	100,0	207
Arganzuela	69	9,4	668	90,6	737
Retiro	0	0,0	100	100,0	100
Salamanca	129	48,5	137	51,5	266
Chamartín	11	4,5	236	95,5	247
Tetuán	680	68,7	310	31,3	990
Chamberí	0	0,0	141	100,0	141
Fuencarral-El Pardo	25	1,7	1.458	98,3	1.483
Moncloa	60	15,7	322	84,3	382
Latina	99	63,9	56	36,1	155
Carabanchel	241	31,0	536	69,0	777
Usera	113	25,3	334	74,7	447
Puente de Vallecas	273	61,9	168	38,1	441
Moratalaz	0	0,0	0	0,0	0
Ciudad Lineal	92	37,4	154	62,6	246
Hortaleza	212	15,6	1.151	84,4	1.363
Villaverde	18	1,5	1.169	98,5	1.187
Vallecas Villa	62	2,1	2.925	97,9	2.987
Vicálvaro	2	50,0	2	50,0	4
San Blas	12	5,0	227	95,0	239
Barajas	64	19,9	258	80,1	322
Total	2.162	17,0	10.559	83,0	12.721

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	m ² de superficie a construir		
	2005	2006	2007
Terciario	670.081	440.726	218.529
Dotacional	160.096	173.980	246.650
Industrial	207.244	108.854	65.569
Garaje-Aparcamiento	1.298.341	1.007.179	754.567
Total	2.335.762	1.730.740	1.285.315

7.3.1. Obras de Nueva Edificación para usos terciarios

En lo que se refiere a oficinas, en el año 2007 se autorizaron obras para la edificación de nueva planta de 22 edificios de uso exclusivo y ocho obras de nueva edificación de uso principal diferente al de oficinas pero con previsiones para dedicar parte de su superficie a este uso. Ello supone 136.000 m² para futuras oficinas.

En terciario comercial se ha autorizado una superficie a construir de 38.000 m² lo que supone una espectacular caída de más de un 79% en la superficie concedida para este uso; de éstos casi un 64% corresponde a locales comerciales, muy mayoritariamente situados en edificios de uso residencial y el 36% restante corresponde a cinco edificios de uso exclusivo.

En terciario hostelería, por su parte, se ha autorizado la construcción de tres hoteles de nueva planta, uno de ellos con dos edificios, que en conjunto suman más de 30.000 m² a construir.

TABLA 18. OBRAS DE NUEVA EDIFICACIÓN PARA USOS TERCARIOS

Usos terciarios	m ² de superficie a construir		
	2005	2006	2007
Oficinas	372.826	229.802	136.017
Comercial	177.275	183.507	38.030
Hospedaje	109.670	18.631	30.520
Otros	10.310	8.787	13.962
Total	670.081	440.726	218.529

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 2007 se autorizó una superficie total a construir de casi 247.000 m² que corresponde a cuatro obras de sustitución, 26 obras de nueva planta y 12 obras de ampliación.

Entre las obras de nueva planta autorizadas en 2007 cabe destacar como más significativas:

- Seis centros de salud.
- Cuatro centros de asistencia para la Tercera Edad.
- Siete centros educativos.
- Tres centros parroquiales.

TABLA 19. OBRAS DE NUEVA EDIFICACIÓN PARA USOS DOTACIONALES

Uso dotacional	m ² de superficie a construir		
	2005	2006	2007
Intalaciones deportivas	40.302	34.057	5.124
Equipamiento educativo	36.500	82.427	61.911
Equipamiento cultural	9.810	3.412	4.121
Equipamiento sanitario	20.214	6.459	96.541
Equipamiento asistencial*	16.798	26.827	38.275
Equipamiento religioso	3.797	5.473	3.395
Dotacional de servicios públicos	29.326	0	11.454
Otros dotacionales	3.348	15.326	25.829
Total	200.375	173.980	246.650

* 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 traman 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 2007 se autorizaron tres obras de sustitución, 13 obras de nueva planta y 5 ampliaciones de edificios de uso industrial exclusivo. Amén de ello, se autorizaron así mismo algunos locales industriales en dos obras de uso principal distintos al industrial. Todo ello en su conjunto alcanza los casi 66.000 m² de superficies de uso industrial a construir.

Las obras autorizadas se localizan básicamente en el polígono El Gato (UZP.1.06) un 21% y en la Resina (UZI.0.01) con un 18% de la superficie.

TABLA 20. OBRAS DE NUEVA EDIFICACIÓN PARA USO INDUSTRIAL

	m ² de superficie a construir		
	2005	2006	2007
Industria en general	159.966	88.032	63.875
Industria de almacenaje	14.552	6.794	86
Industria de servicios empresariales	32.235	0	1.127
Industria taller de automoción	492	14.028	481
Total	151.139	108.854	65.569

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 2007 es la continuación de la autorización de algunos garajes totalmente robotizados (previstos en el Plan General como "aparcamientos 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

	2005	
	Plazas	Superficie
P. Garaje-aparcamiento privado dotacional	36.410	1.215.444
P. Garaje-aparcamiento privado no dotacional	2.523	82.897
Total	38.933	1.298.341

	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

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.

Quedarán sujetas 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 traten 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 2007 se adoptaron 799 resoluciones concediendo licencias de primera ocupación y funcionamiento, con las siguientes características globales:

LICENCIAS DE PRIMERA OCUPACIÓN Y FUNCIONAMIENTO CONCEDIDAS

Viviendas	14.264
Plazas de Aparcamiento	23.309
Locales	594
Superficie (m ²)	2.460.184

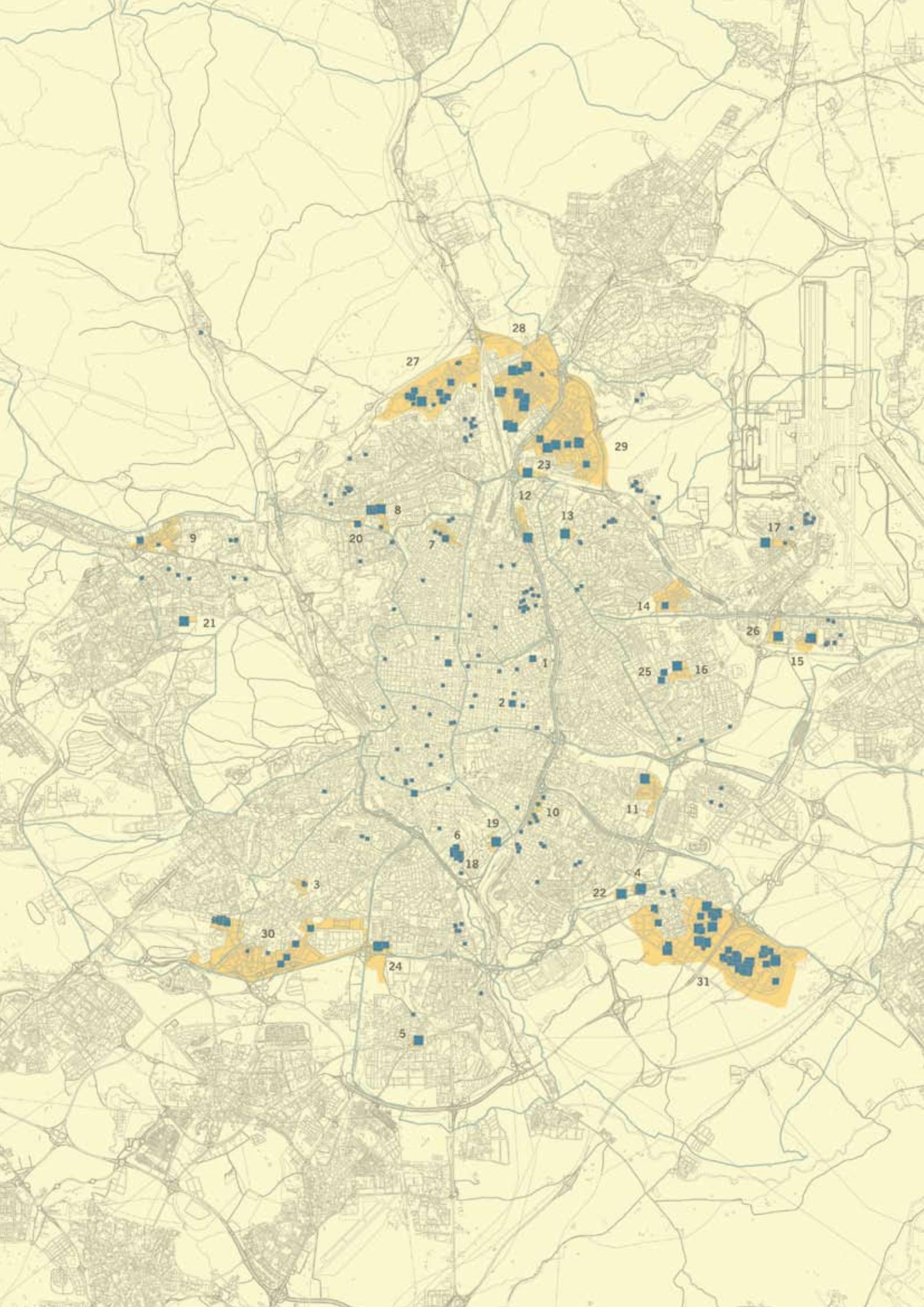


LOCALIZACIÓN DE LAS VIVIENDAS A LAS QUE SE HA CONCEDIDO
LICENCIA DE 1^a OCUPACIÓN DURANTE EL AÑO 2007

Orden	Ambito	Nombre	Viviendas
1	APE.04.04	El Parral	95
2	APE.04.06	Cocheras EMT	100
3	APE.11.07	Casco Carabanchel Bajo	67
4	APE.13.03	Cocheron de La Villa Este	244
5	APE.17.13	Calle Lenguas Oeste	161
6	API.02.20	Embajadores, Antracita	345
7	API.06.11	Avd. Curtidos	135
8	API.08.06	Vereda Ganapanes, Pedachica	421
9	API.09.14	Valdemarín Oeste	102
10	API.13.07	Puente de Vallecas Norte	56
11	API.14.06	Ensanche Este de Pavones (Pp II.5)	120
12	API.15.15	Polígono 4 del Plan Especial Avda. de La Paz	158
13	API.16.16	Banco Central, Avda. San Luis	146
14	API.16.22	Arroyo del Santo (Pp II.2)	94
15	API.20.01	Polígono Las Mercedes	145
16	API.20.12	Julian Camarillo Sur	170
17	API.21.11	Sector Norte de Corralejos	129
18	APR.02.03	C/ Antracita y c/ Hierro	272
19	APR.02.08	Mendez Alvaro/M-30	295
20	APR.09.03	Bulevar Arroyo de Los Pinos	96
21	APR.09.09	Talleres Talgo	104
22	APR.13.02	Cocheron de La Villa. Oeste	362
23	APR.16.03	Almacenes Manoteras	280
24	APR.17.07	Orcasitas/M-40	206
25	APR.20.04	Emilio Munoz	155
26	UZI.0.03	Glorieta de Eisenhower (Pp II.3)	174
27	UZI.0.07	Montecarmelo (Pp II.2)	843
28	UZI.0.08	Las Tablas (Pp.II.3)	1.580
29	UZI.0.09	Sanchinarro (Pp II.4)	759
30	UZI.0.10	Ensanche de Carabanchel (Pp II.6)	807
31	UZP.1.03	Ensanche de Vallecas	4177

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

■ 1 a 50 ■ 51 a 100 ■ Más de 100

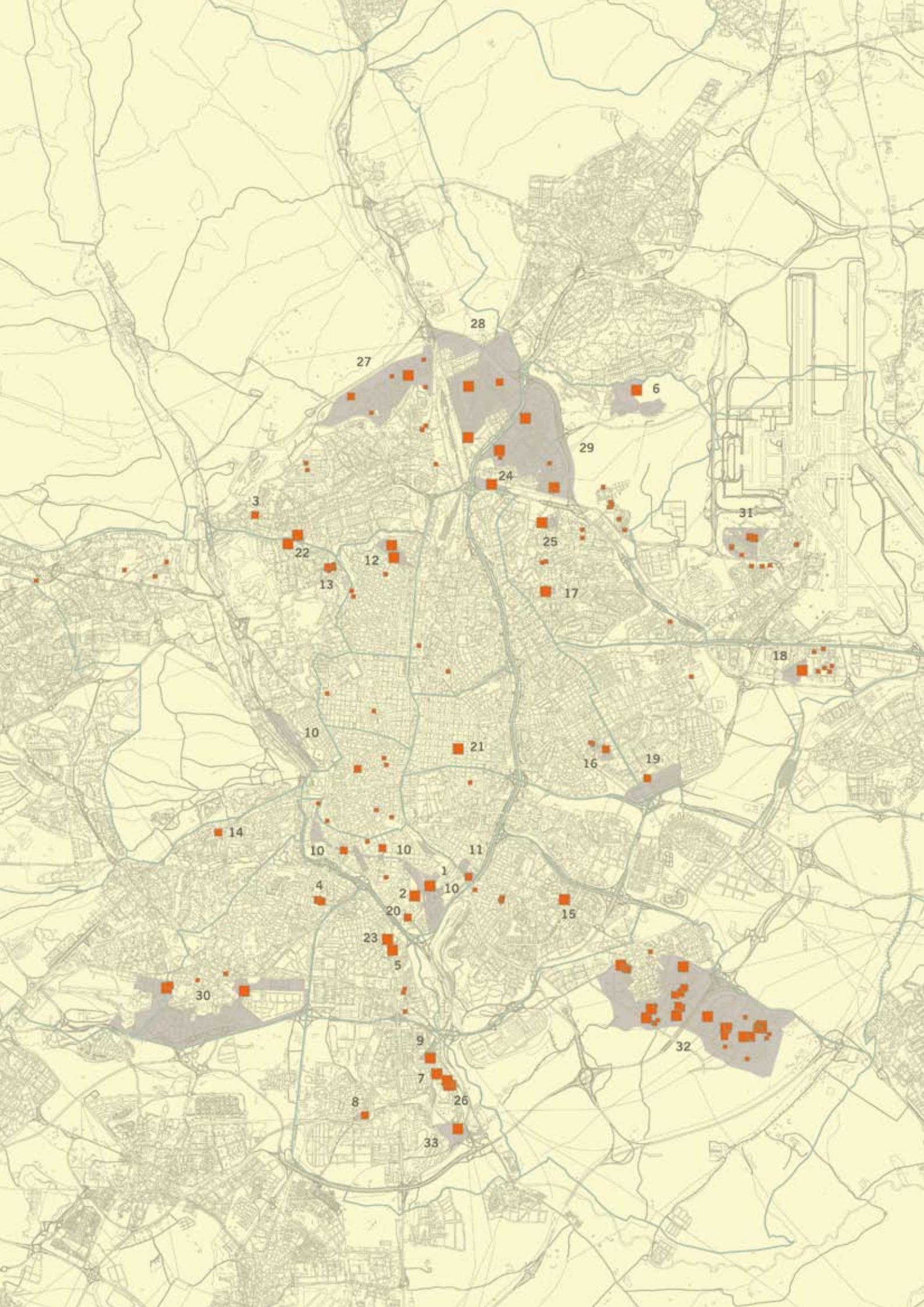


LOCALIZACIÓN DE LAS VIVIENDAS AUTORIZADAS EN OBRAS
DE NUEVA EDIFICACIÓN DURANTE EL AÑO 2007

Orden	Ambito	Nombre	Viviendas
1	APE.02.05	Méndez Álvaro Sur	148
2	APE.02.12	C/Bolívar y c/Cobre	185
3	APE.08.12	Islas Cabo Verde	71
4	APE.11.04	Opañel	134
5	APE.12.03	Virgen de La Encina	144
6	APE.16.08	Solana de Valdebebas-C. de Golf	160
7	APE.17.03	Calle Miguel Solas	257
8	APE.17.13	Calle Lenguas Oeste	81
9	APE.17.17	Ateinsa	220
10	API.02.14	Pasillo Verde Ferroviario	94
11	API.03.05	Adelfas	94
12	API.06.11	Avd. Curtidos	254
13	API.09.01	Ciudad De Los Poetas, Fase 4 ^a	90
14	API.10.05	El Olivillo	56
15	API.13.03	Alto del Arenal	106
16	API.15.07	Barrio Bilbao, Arcenales	153
17	API.16.19	Poblado de Absorcion de Canillas	134
18	API.20.01	Polígono Las Mercedes	129
19	API.20.17	Ensanche Este de San Blas (Pp I.7)	53
20	APR.02.04	C/ López Valcarcel	80
21	APR.04.04	Mercado Torrijos	104
22	APR.09.03	Bulevar Arroyo de Los Pinos	203
23	APR.12.03	C/ Adafil	102
24	APR.16.03	Almacenes Manoteras	164
25	APR.16.04	Uva de Hortaleza	162
26	APR.17.10	Los Rosales-Calle Calcio	406
27	UZI.0.07	Montecarmelo (Pp II.2)	256
28	UZI.0.08	Las Tablas (Pp.II.3)	965
29	UZI.0.09	Sanchinarro (Pp II.4)	449
30	UZI.0.10	Ensanche de Carabanchel (Pp II.6)	362
31	UZP.1.01	Ensanche de Barajas	211
32	UZP.1.03	Ensanche de Vallecas	2.905
33	UZP.1.05	Villaverde-Barrio de Butarque	180

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

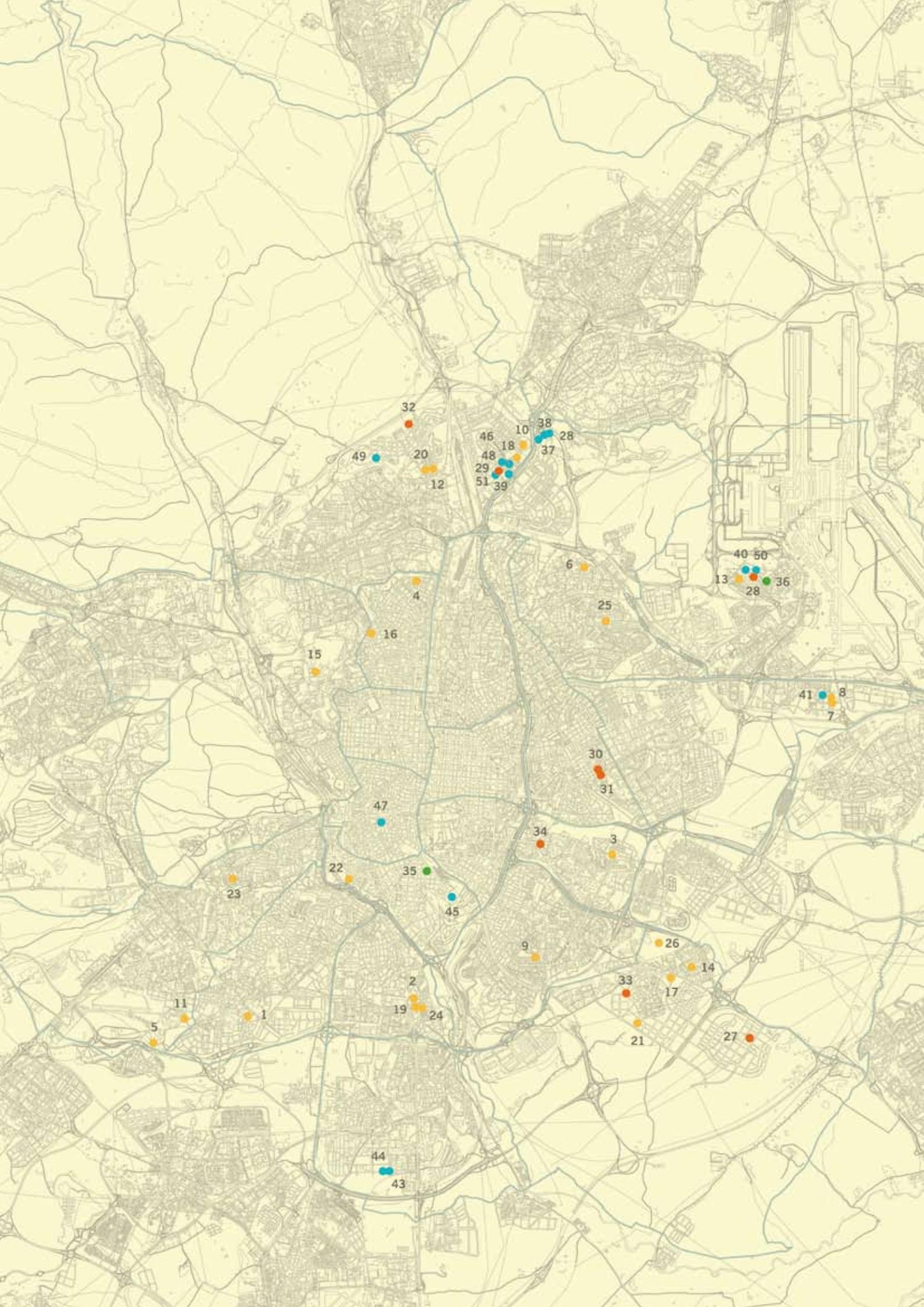
■ 1 a 50 ■ 51 a 100 ■ Más de 100



EDIFICIOS DE NUEVA PLANTA SOBRE SOLAR DE USO TERCARIO O DOTACIONAL AUTORIZADOS EN 2007

Orden	Descripción		
1	Edificio de oficinas de Centro para Desarrollo Empresarial	●	26 Centro hospitalario
2	Residencia para la Tercera Edad y Centro de Día	●	27 Edificio terciario sin uso definido
3	Centro ocupacional para minusválidos psíquicos adultos sin discapacidad de automoción	●	28 Edificio terciario sin uso definido
4	Residencia para la Tercera Edad y Centro de Día.	●	29 Edificio terciario sin uso definido
5	Centro de educación especial	●	30 Edificio terciario comercial dividido en 2 locales comerciales
6	Residencia para la Tercera Edad	●	31 Edificio terciario comercial con 1 local comercial
7	Uso dotacional cultural básico para asociación india de Madrid	●	32 Edificio terciario comercial sin uso específico
8	Uso dotacional religioso singular para templo hindú	●	33 Edificio terciario comercial dividido en 8 locales comerciales
9	Equipamiento educativo para centro de moda y diseño textil	●	34 Edificio terciario mediano comercio alimentación
10	Centro de educación infantil, primaria, ESO y bachillerato	●	35 Terciario hospedaje
11	Equipamiento educativo nivel básico	●	36 Terciario hotel 4 estrellas
12	Centro educativo de integración de deficientes auditivos	●	37 Servicios terciarios en la clase de oficinas y comercial
13	Centro de educación infantil, primaria, ESO y bachillerato	●	38 Dos edificios con clase comercial y oficina
14	Equipamiento educativo nivel básico	●	39 Edificio para uso de oficinas privadas
15	Centro educativo universitario	●	40 Edificio para uso de oficinas de 6 plantas
16	Mantenimiento y limpieza ciudad singular	●	41 Edificio para uso de oficinas de 3 plantas
17	Estacionamiento de servicio, suministro de combustible	●	42 Edificio para uso de oficinas de 8 plantas
18	Estacionamiento de servicio, suministro de combustible	●	43 Edificio para uso de oficinas de 11 plantas
19	Edificio para Centro Parroquial	●	44 Edificio para uso de oficinas de 8 plantas
20	Edificio para Centro Parroquial	●	45 Edificio para uso de oficinas de 8 plantas
21	Centro de Salud sin hospitalización	●	46 Edificio para uso de oficinas de 6 plantas
22	Centro de Salud	●	47 Edificio para uso de oficinas Ministerio de Justicia
23	Centro de Salud	●	48 Edificio para uso de oficinas de 6 plantas
24	Centro de Salud	●	49 Edificio para uso de oficinas de 9 plantas
25	Centro de Salud	●	50 Edificio para uso de oficinas de 9 plantas
			51 Edificio para uso de oficinas de 7 plantas

● Dotacional ● Comercial ● Hotelero ● Oficina



EDIFICIOS DE NUEVA PLANTA SOBRE SOLAR DE USO INDUSTRIAL AUTORIZADOS EN 2007

Orden	Descripción
1	Nave Industrial sin uso específico con 2 plantas
2	Nave Industrial sin uso específico con 2 plantas
3	Nave Industrial sin uso específico con 1 planta
4	Nave Industrial sin uso específico con 4 plantas
5	Nave Industrial sin uso específico con 2 plantas
6	Nave Industrial sin uso específico con 6 plantas
7	Nave Industrial sin uso específico con 3 plantas
8	Nave Industrial sin uso específico con 2 plantas
9	Nave Industrial sin uso específico con 1 planta
10	Nave Industrial sin uso específico con 2 plantas

