

# ESTUDIO DE LICENCIAS DE OBRA NUEVA EN LA COMUNIDAD DE MADRID



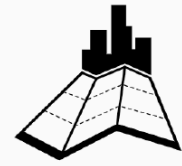
**VisualUrb**

20

20

# INTRODUCCIÓN

---



Las licencias de obra nueva, en la Comunidad de Madrid, las concede la administración local. Conseguir la autorización municipal para construir y realizar obras, es un trámite para el que, según la patronal APCE (Asociación de Promotores y Constructores de España), se necesitan de 12 a 14 meses de media a nivel nacional. Pero ¿Cuántas licencias de obra conceden al año?, ¿Quién solicita estas licencias?, ¿Cuál es el uso que se le va a dar al suelo?...

El año 2020, como todos sabemos, ha sido un año complicado en muchos aspectos debido a la crisis sanitaria, ¿Cómo ha sido este año para las licencias de obra nueva?, ¿la construcción de cuántas viviendas se ha aprobado en 2020 en los municipios de Madrid?...

Para responder a estas preguntas, se han estudiado minuciosamente los datos de los municipios y distritos madrileños. Lo que ha permitido, no solo responder a las preguntas planteadas anteriormente, sino también sacar conclusiones al respecto y obtener una imagen de la situación actual de la Comunidad de Madrid en cuanto a nuevas construcciones, muy útil para la toma de decisiones presentes y futuras.

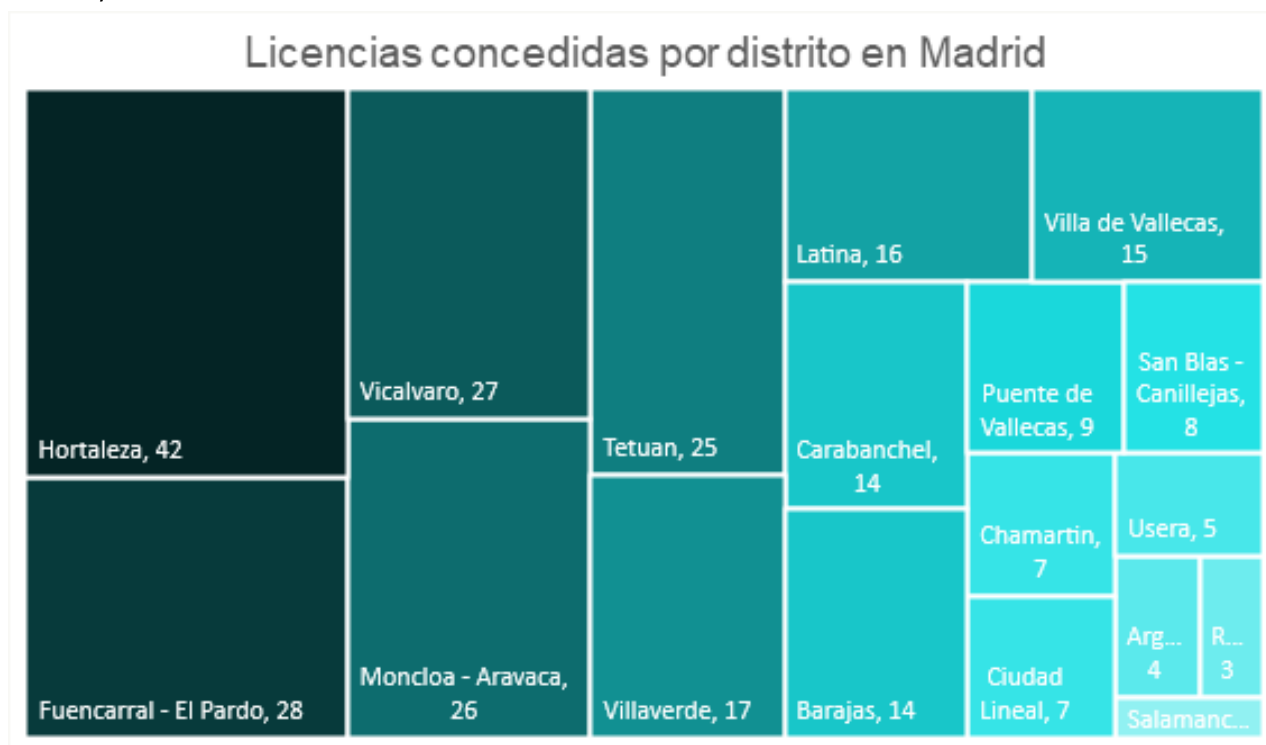
Cabe destacar la dificultad y el tiempo necesario para la recopilación de estos datos, así como la imposibilidad de acceder a esta información en diversos municipios de la Comunidad de Madrid.





# MADRID

Dentro de las licencias otorgadas en la ciudad de Madrid destaca el distrito Hortaleza como el distrito donde más licencias fueron otorgadas en el año 2020, con 42 licencias, seguido de Fuencarral – El Pardo con 28 y de Vicálvaro con 27. Por otro lado, encontramos a los distritos Centro, Chamberí y Moratalaz que no presentan licencias concedidas durante 2020, entre los distritos con menos licencias destacan Salamanca con 2 y Retiro con 3.

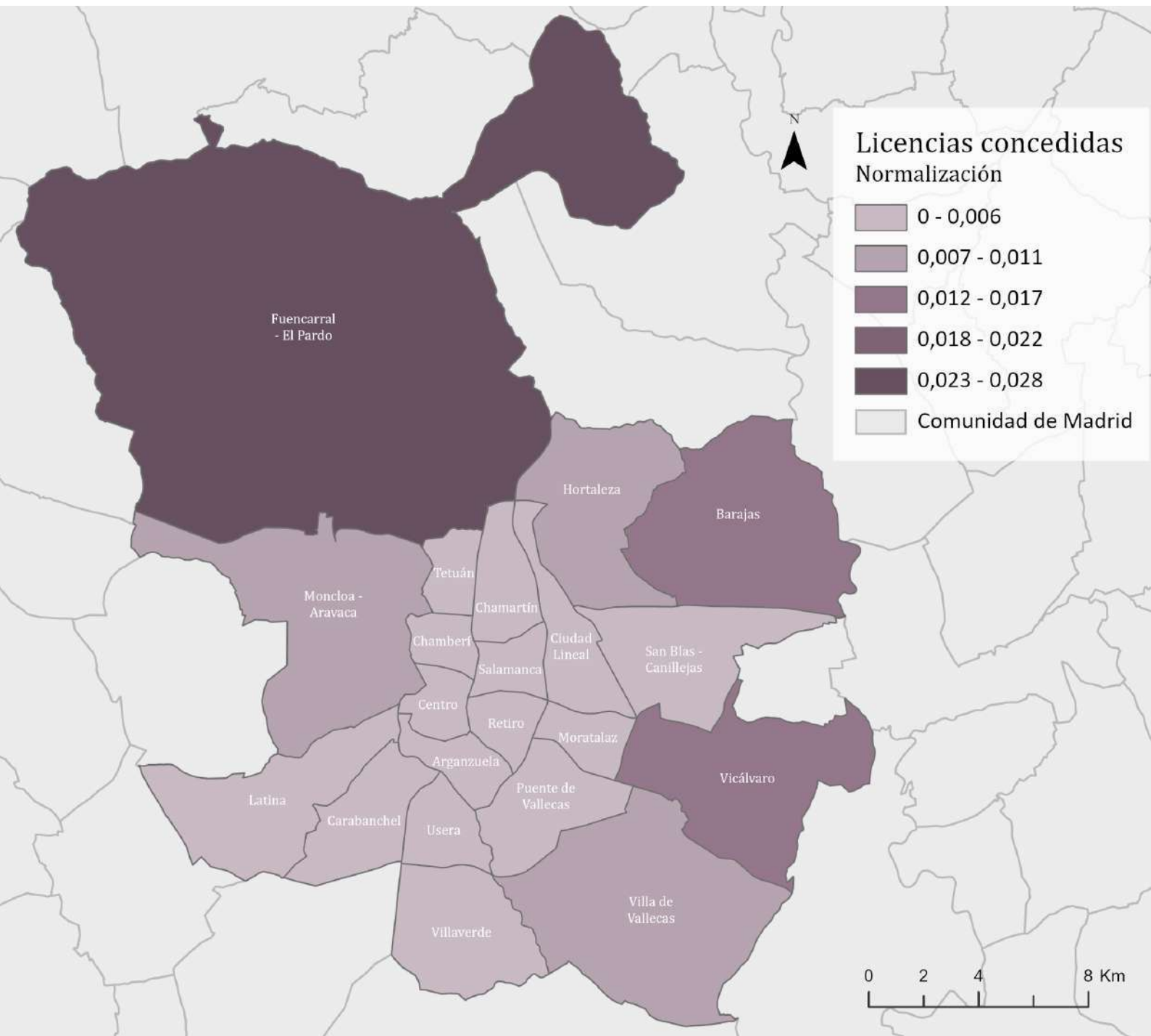


## Normalización de datos

Cada distrito tiene una superficie y población distinta, por tanto para poder comparar datos de las licencias concedidas se ha realizado una operación de normalización de datos, usando la densidad de población del distrito como variable normalizadora (habitantes/km<sup>2</sup>). Esta normalización se realiza para poder comparar equitativamente sin justificar el desarrollo de obras nuevas, debido a que haya más terreno o mayor desarrollo porque más personas vivan en esos distritos

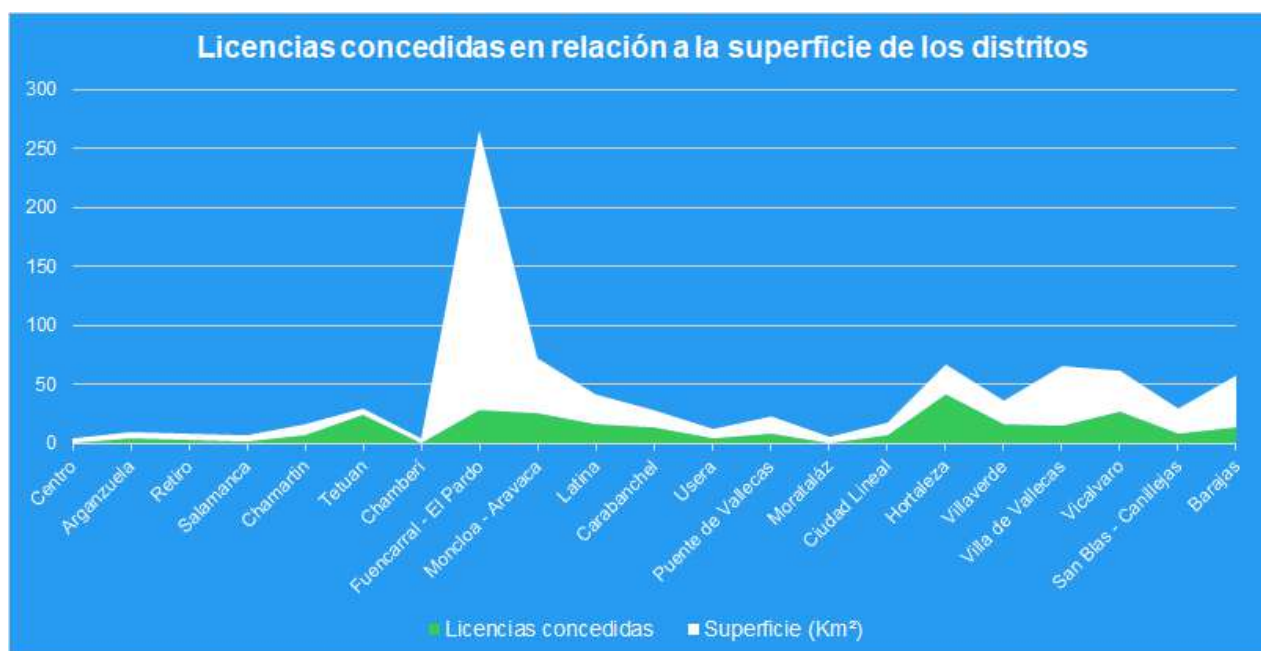


# LICENCIAS NORMALIZADAS



# LICENCIAS NORMALIZADAS

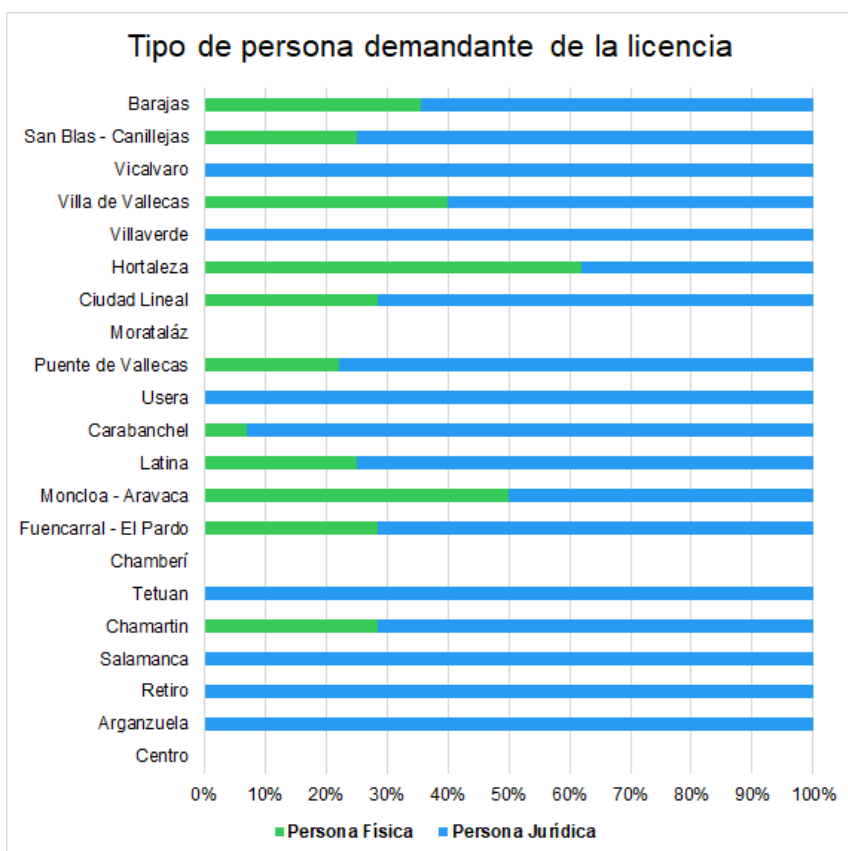
La normalización representada en el mapa anterior, muestra que el distrito con mayor licencias otorgadas es Fuencarral el Pardo, seguido del distrito de Barajas y Vicálvaro. Se trata de distritos periféricos del municipio de Madrid, son los que más obras nuevas de construcción presentan en contraposición con los municipios centrales que presentan poca actividad en cuanto a licencias de obra nueva, lo que significa que a pesar de normalizar los datos en cuanto a la superficie y los habitantes del distrito, la disponibilidad de suelos es mayor en los distritos periféricos que cuentan con mayor superficie total también.



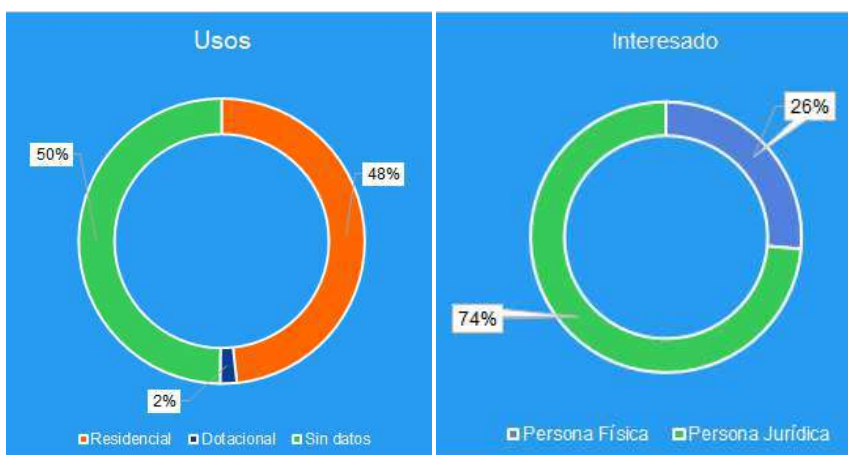
En el gráfico anterior se muestra la relación entre el N° de licencias y la superficie del distrito. Se aprecia una relación, aunque no perfecta, entre ambas variables, como se concluyó en el mapa anterior.



# MADRID



En la ciudad de Madrid, en el total de sus 21 distritos, durante el año 2020, de las 269 licencias de obra nueva concedidas, 105 correspondían a uso residencial, es decir el 48%, casi la mitad del total. Solo un 2 por ciento están identificadas como dotacionales y el 50% restantes no hay una especificación del uso en la licencia otorgada, según los datos obtenidos desde el ayuntamiento de Madrid.

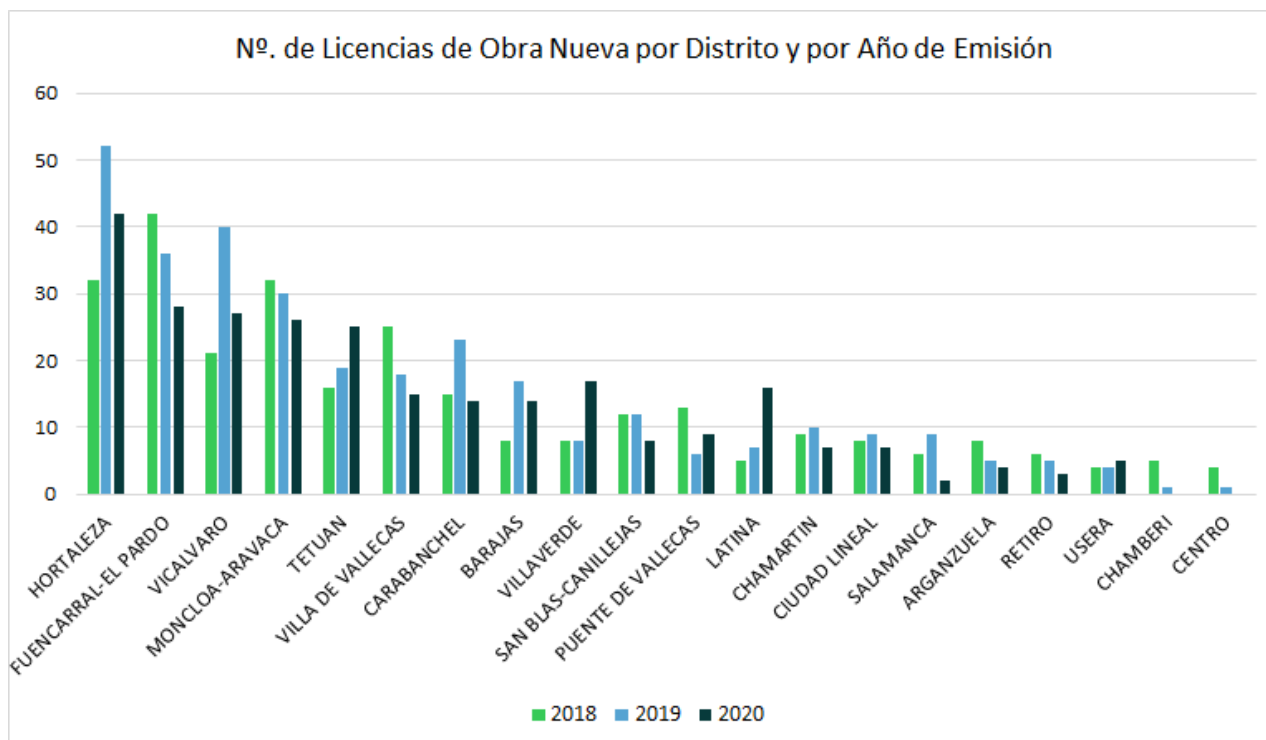


Respecto a los demandantes de licencias el 74% de los casos el interesado fue una persona jurídica (198 licencias) y solo el 26% de ellas fue pedida por una persona natural.





# PLAZOS DE TRAMITACIÓN DE LICENCIAS URBANÍSTICAS EN EL MUNICIPIO DE MADRID



Año	N.º de licencias	Promedio	Moda
2018	279	11,94	7
2019	312	13,09	10
2020	269	15,91	9

Se han analizado los plazos de concesión de las licencias de obra nueva en el municipio de Madrid en los años 2018, el año 2019 y 2020. En estos años se concedieron 279, 312 y 269 licencias respectivamente.

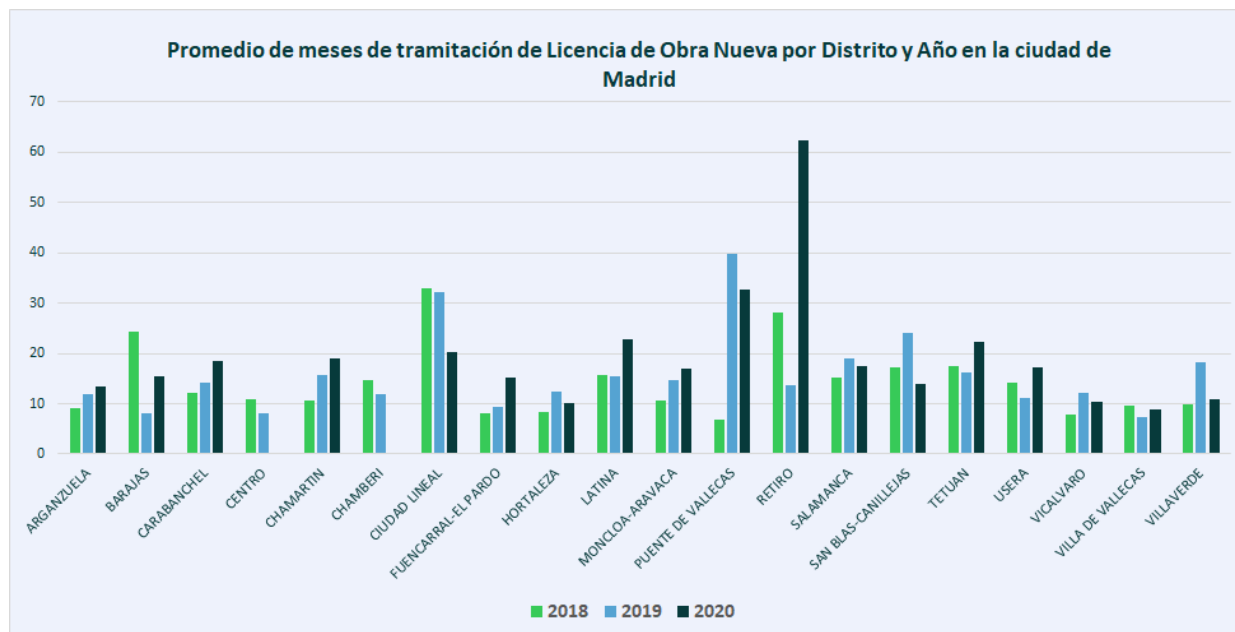
Se puede apreciar en los gráficos que en el año 2018 la tramitación de una licencia tenía un promedio de 11,94 meses, en tanto que en el 2019 llegó a tardar en promedio 13,09 meses y en el año de la pandemia por la COVID la tramitación llegó a ser de casi 16 meses. Se señala además el plazo más común en que se tramita una licencia, que corresponde a la moda. En el año 2018 lo más común es que se tardara 7 meses en el otorgamiento de la licencia, en tanto que en el 2019 la moda corresponde a 10 meses y en el 2020 fue de 9 meses.



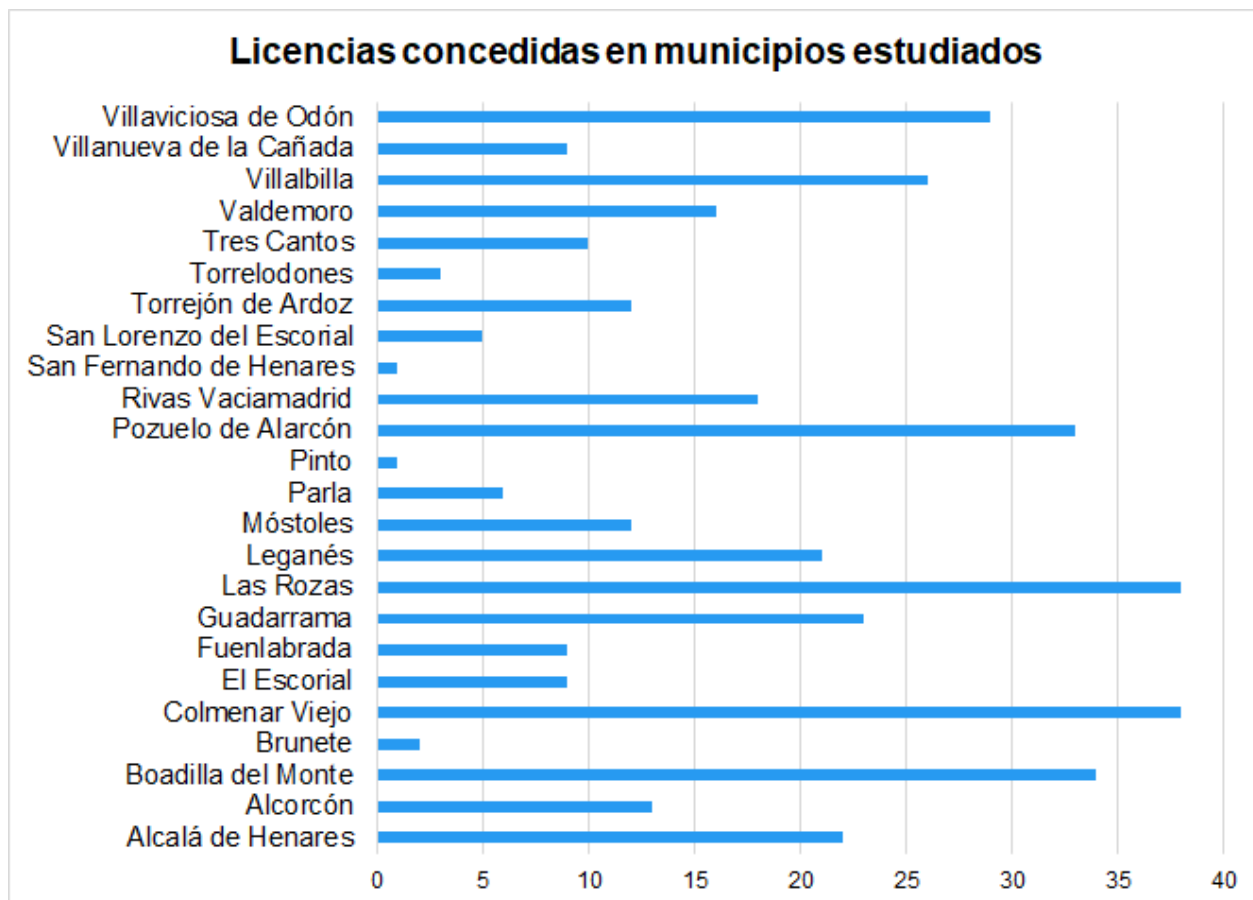


# PLAZOS DE TRAMITACIÓN DE LICENCIAS URBANÍSTICAS EN EL MUNICIPIO DE MADRID

En cuanto al promedio de tramitación de las licencias de obra nueva por distrito, se puede apreciar en el gráfico siguiente que existen varios distritos en los cuales el tiempo promedio de concesión de licencias supera los 20 meses, según los datos de los últimos tres años (Barajas, 2019; Ciudad Lineal, 2018 y 2019; Puente de Vallecas, 2019 y 2020; Retiro en el 2020; San Blas Canillejas en el 2019 y Tetuán en el 2020). Pese a que la pandemia de la Covid pudo tener repercusión en los promedios generales de meses de espera por una licencia en el año 2020, los datos muestran que ya en el año 2018 y 2019 el trámite se alargaba en el tiempo. Los distritos más ágiles en la concesión de licencias de obra nueva son: Villa de Vallecas, Vicálvaro y Hortaleza, con promedios que no superan los 10 meses.



# MUNICIPIOS ESTUDIADOS DE LA COMUNIDAD DE MADRID



Se han analizado las licencias de nueva obra otorgadas por 24 municipios de la Comunidad de Madrid en el año 2020.

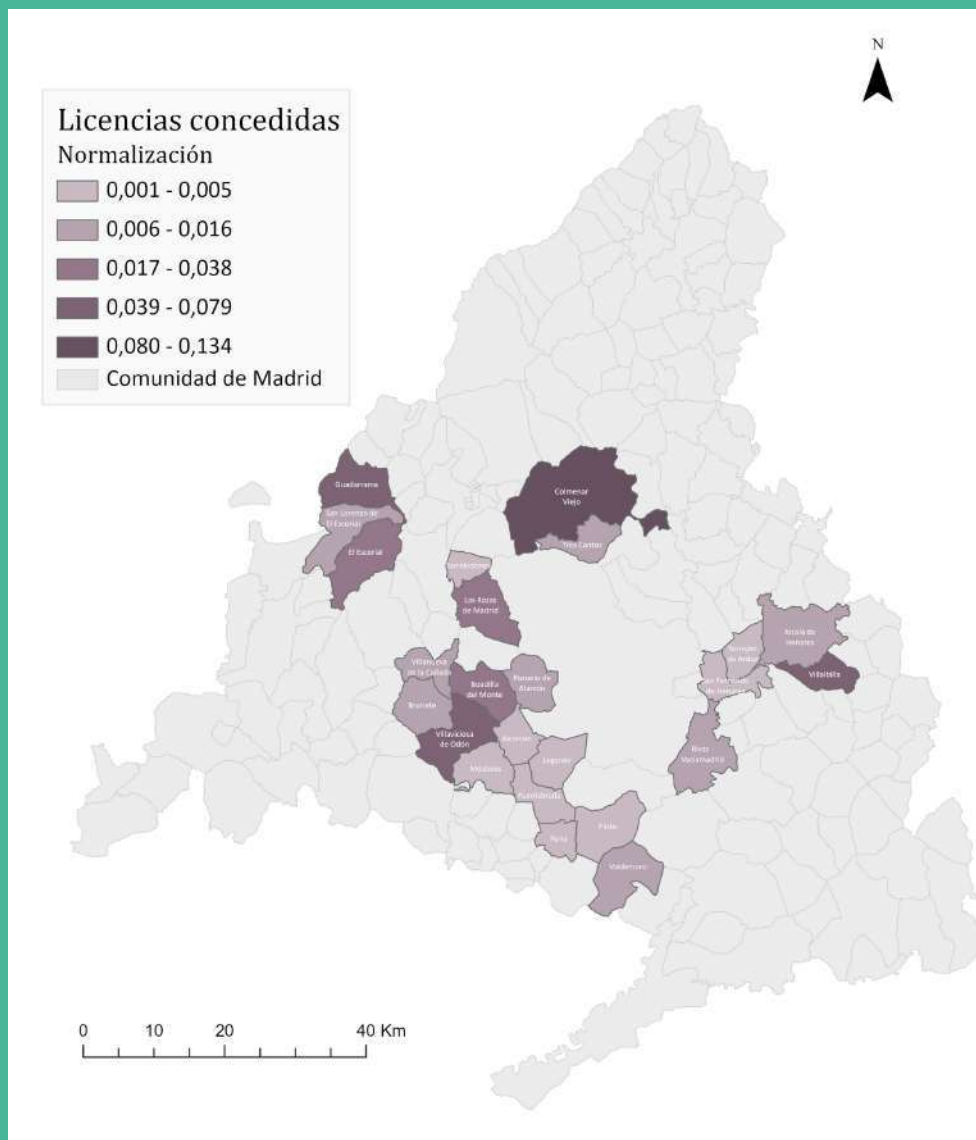
Entre los municipios con mayor número de licencias concedidas se encuentra Colmenar Viejo y Las Rozas de Madrid con 38 licencias otorgadas, Boadilla del Monte con 34 y Pozuelo de Alarcón con 33.

Los municipios con menos licencias otorgadas son Pinto y San Fernando de Henares con una licencia concedida, Brunete con dos licencias y Torrelodones con tres licencias concedidas.

Son los municipios del Oeste los que han experimentado en 2020 una mayor expansión, al contrario que los municipios del sur los cuales apenas tienen a crecer.



# NORMALIZACIÓN DE LICENCIAS EN LOS MUNICIPIOS ESTUDIADOS DE MADRID: DENSIDAD



## Normalización de datos

Cada municipio tiene una superficie y población distinta, por tanto para poder comparar datos de las licencias concedidas, al igual que se hizo con los distritos de Madrid se ha realizado una operación de normalización de datos. Para ello, se usó la densidad de población del distrito como variable normalizadora (habitantes/km<sup>2</sup>). Esta normalización se realiza para poder comparar equitativamente sin justificar el desarrollo de obras nuevas, debido a que haya más terreno o mayor desarrollo económico porque más personas vivan en esos distritos



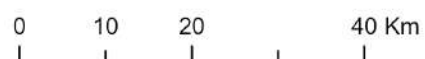
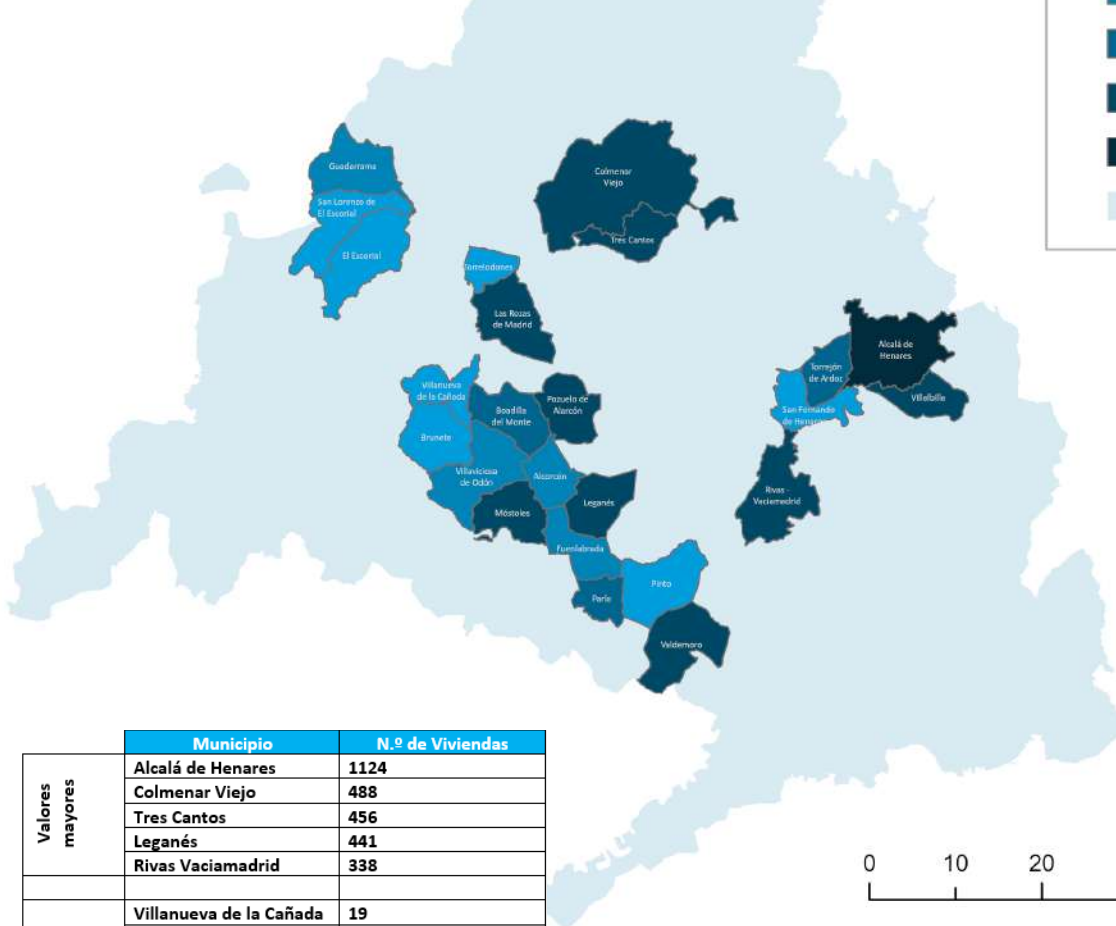
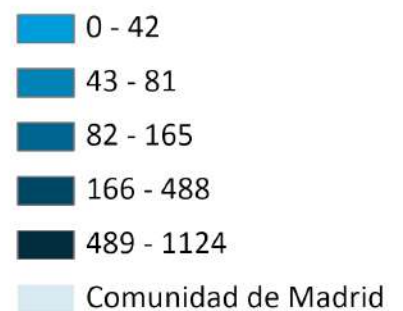
# VIVIENDAS NUEVAS

Las licencias de obra nueva especifican la cantidad de viviendas que se construirán, como también que tipo de vivienda, si se trata de viviendas unifamiliares como multifamiliares. En el análisis gráfico siguiente se visualiza los sectores donde se aportan al stock de viviendas. en total en el año 2020 se construirán en los municipios estudiados 5186 viviendas. Entre los municipios que construirán mayor cantidad de viviendas a partir del año 2020 están: Alcalá de Henares, Colmenar Viejo, Tres Cantos, Leganés y Rivas Vaciamadrid.

# 5186



Viviendas construidas

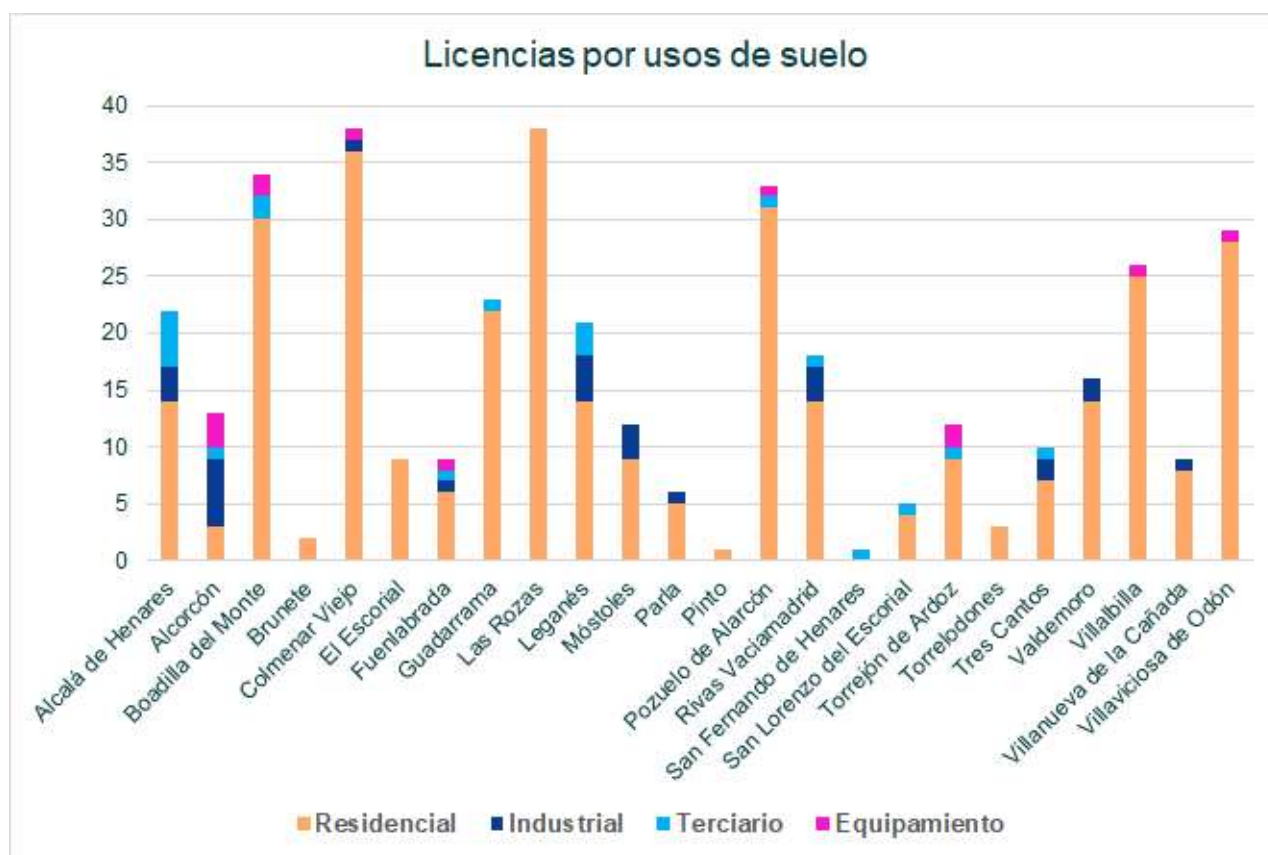


	Municipio	N.º de Viviendas
Valores mayores	Alcalá de Henares	1124
	Colmenar Viejo	488
	Tres Cantos	456
	Leganés	441
	Rivas Vaciamadrid	338
Valores menores	Villanueva de la Cañada	19
	San Lorenzo del Escorial	11
	Pinto	3
	San Fernando de Henares	0



# LICENCIAS POR USO DE SUELO

En cuanto al uso de suelo que contempla cada licencia obra nueva estudiada, la construcción en los municipios estudiados al rededor de la ciudad de Madrid son principalmente residenciales.

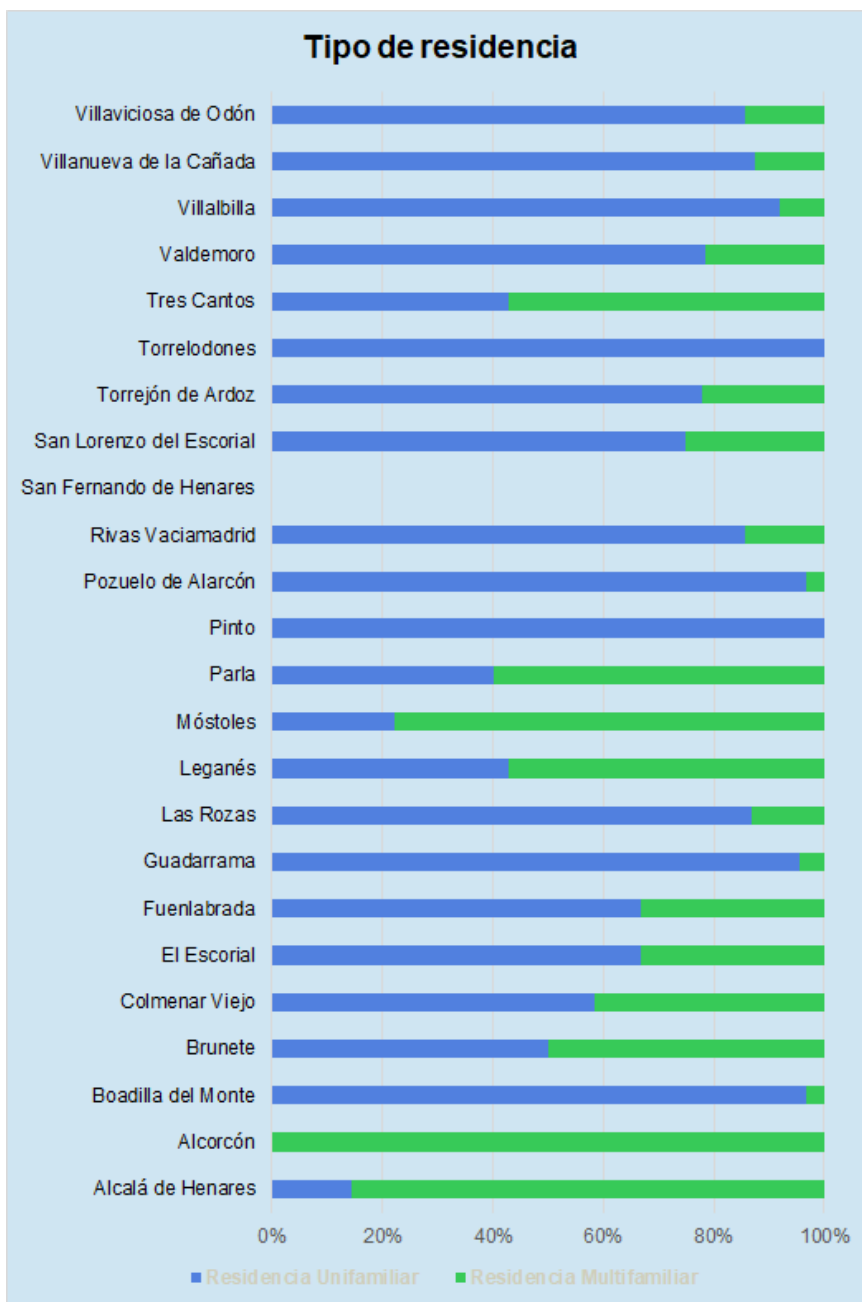


El sector industrial es el segundo en usos de suelo, con el otorgamiento de 27 licencias de obra nueva para naves industriales o afines. Alcorcón y Móstoles son los municipios que albergan la mayor cantidad de licencias de este tipo 6 y 4 respectivamente



# TIPOS DE USO RESIDENCIAL

Las licencias para uso residencial corresponden a casas unifamiliares o edificios multifamiliares, en el gráfico se muestra en color azul las residencias unifamiliares que superan en muchos municipios a las viviendas multifamiliares. Cabe señalar, que en una licencia de residencia multifamiliar se contemplan al menos 10 viviendas, por tanto que existan mayor cantidad de residencia individual, indica que la superficie de suelo utilizado es exponencialmente mayor con esta forma extensiva de habitar.

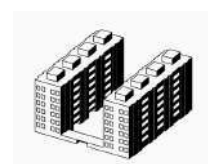


**17**

Municipios donde la residencia unifamiliar supera el 50% del total

**6**

Municipios donde la residencia multifamiliar supera el 50% del total



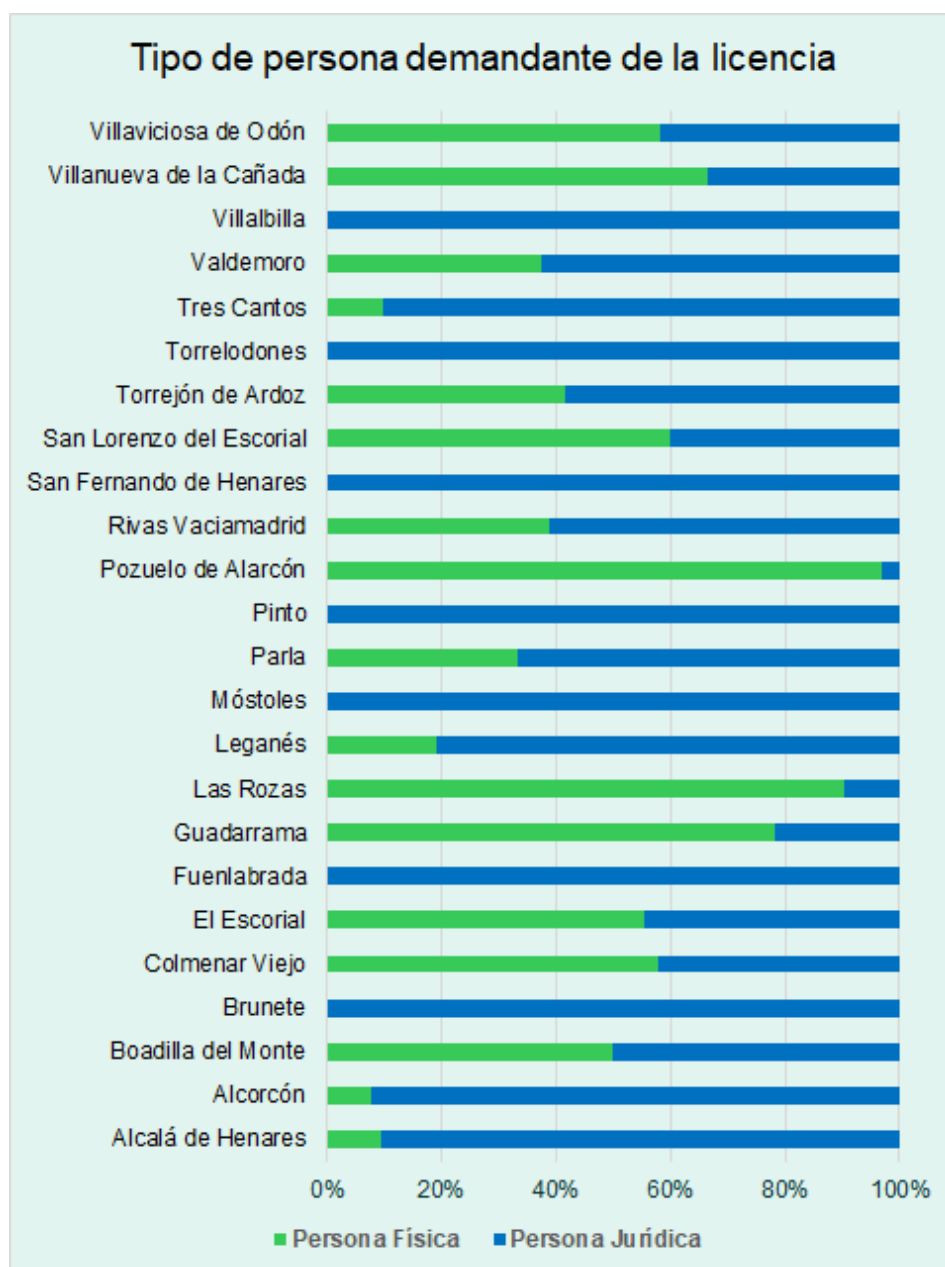
# FIGURA DEL DEMANDANTE

174

PERSONAS JURÍDICAS

164

PERSONAS FÍSICAS



Los demandantes de licencias de obra nueva en los municipios estudiados corresponden a las dos figuras existentes en proporciones similares, sin embargo, las licencias de viviendas unifamiliares coinciden en mayor medida con personas físicas que con empresas inmobiliarias. A su vez, los edificios multifamiliares corresponden a empresas inmobiliarias, así como las licencias de uso industrial, terciario y de equipamiento.





# REFLEXIONES FINALES Y AGRADECIMIENTOS

---

Es importante remarcar que este estudio ha sido posible gracias a la información urbanística publicada por los municipios, según exige la ley. Los municipios que no han podido ser abordados, es debido a que las licencias de obras nuevas no figuran en las actas de gobierno. Los datos obtenidos no son homogéneos por lo que la información que se ofrece varía en función del municipio estudiado, debido a que no todos los municipios ofrecen la misma información y de la misma forma, incumpliendo en muchas ocasiones la ley de transparencia que los obliga a publicar esta información.

Por otro lado, este informe fue realizado en colaboración con la Universidad Complutense de Madrid y VisualUrb.

## Autores

### **Nerea Estramiana Elorrieta**

Graduada en Geografía y Ordenación del Territorio  
Máster en Tecnologías de la información geográfica

### **Noemí Martín Zaplana**

Graduada en Turismo, Postgrado en Dirección Hotelera  
Máster en Diseño de Interiores  
Máster en Ciudades Inteligentes y Sostenibles, Smart Cities

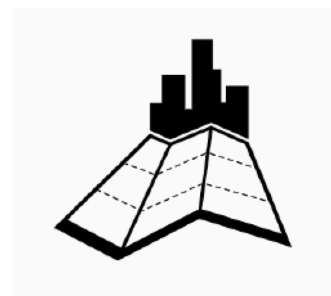
### **Rodrigo Urbano Ganora**

Planificador Urbano  
Máster en Desarrollo Urbano  
Máster en Ciudades Inteligentes y Sostenibles, Smart Cities

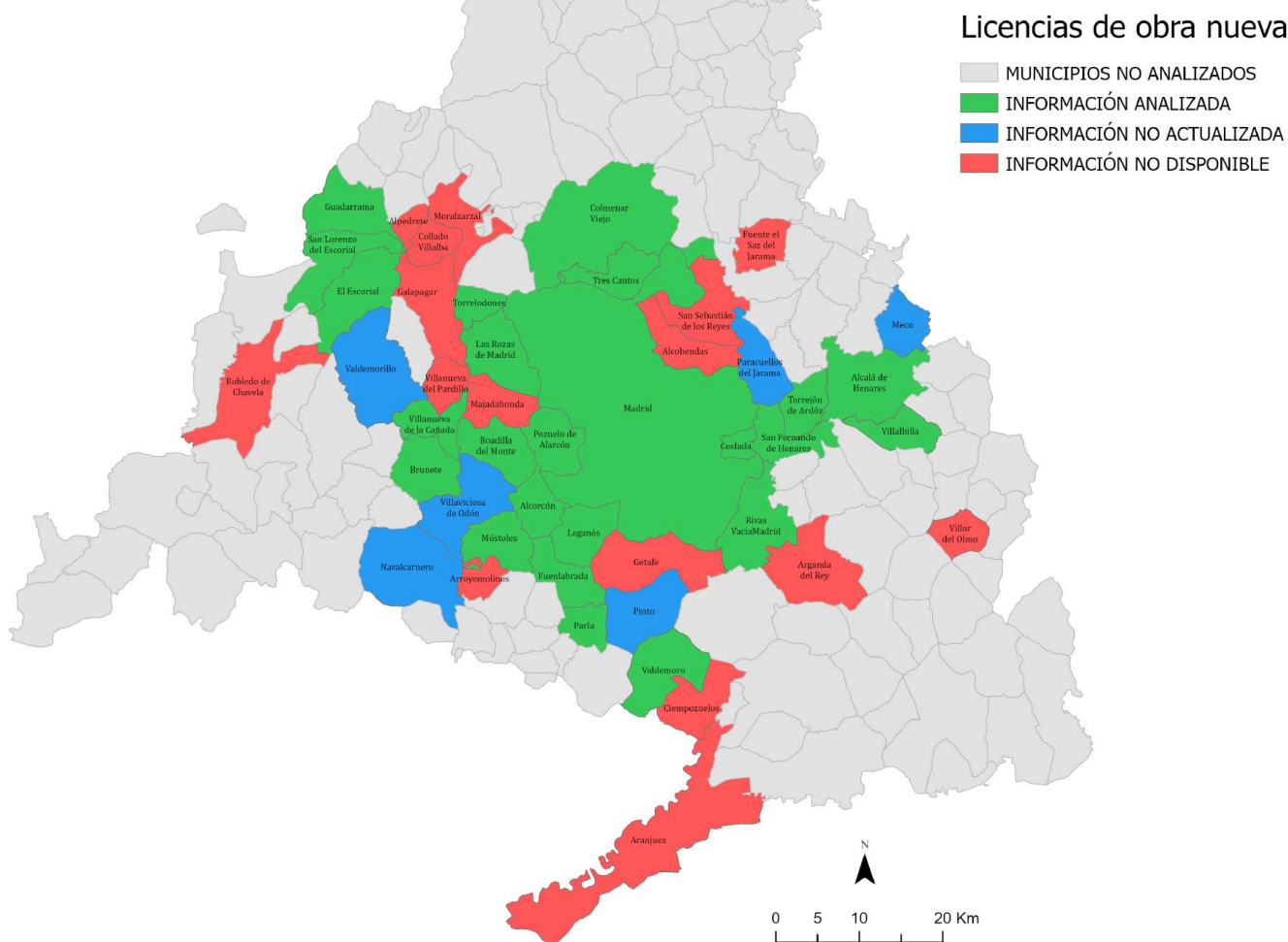
[info@visualurb.es](mailto:info@visualurb.es)



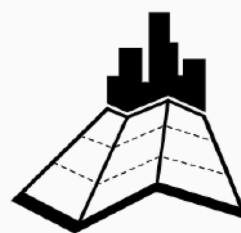
# INFORMACIÓN GLOBAL



El estudio ha consistido en el análisis de los portales de transparencia de 46 municipios de la Comunidad de Madrid. El objetivo ha sido levantar la información disponible, acerca de las licencias urbanísticas de obra nueva. Los resultados muestran que 16 de los 46 municipios analizados (ver mapa color rojo), no cuentan con la información en sus sitios web como lo exige la ley de transparencia. Por otro lado, se obtuvo la información de 24 municipios incluido Madrid, los cuales fueron en detalle analizados en este estudio (ver mapa color verde). Por otro lado, 6 municipios de los analizados (ver mapa color azul), no mantienen su información actualizada.

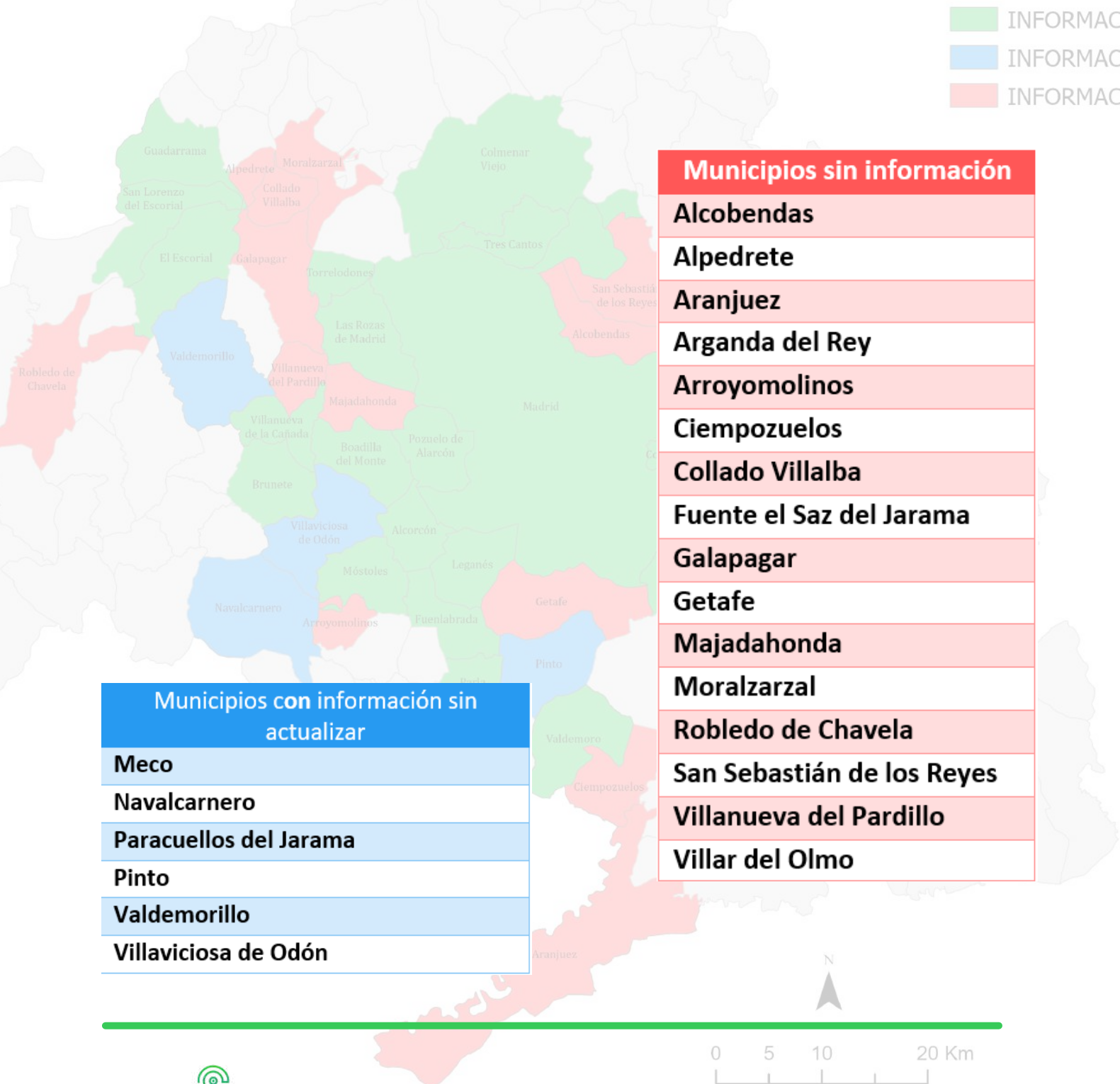


# INFORMACIÓN GLOBAL



encias

- MUNICIPIO
- INFORMACI
- INFORMACI
- INFORMACI



Municipios sin información
Alcobendas
Alpedrete
Aranjuez
Arganda del Rey
Arroyomolinos
Ciempozuelos
Collado Villalba
Fuente el Saz del Jarama
Galapagar
Getafe
Majadahonda
Moralzarzal
Robledo de Chavela
San Sebastián de los Reyes
Villanueva del Pardillo
Villar del Olmo

Municipios con información sin actualizar
Meco
Navalcarnero
Paracuellos del Jarama
Pinto
Valdemorillo
Villaviciosa de Odón

