

La vivienda colectiva en el municipio de Madrid según los registros catastrales

FERNANDO DE ARAGÓN
 AMUNARRIZ

JULIO GALLEGO
 MORA-ESPERANZA

64

El estudio de la propiedad inmobiliaria encuentra en el Catastro una fuente de información fundamental, debido a las características singulares de su contenido, que se resumen en los puntos siguientes:

- Universalidad: registra todos los bienes inmuebles.
- Identificación de la propiedad: permite localizar e identificar cada finca, indicando su situación con claridad en documentación gráfica y alfanumérica.
- Descripción de la propiedad: contiene una amplia gama de datos sobre cada inmueble, los más conocidos son los relativos a la situación, titularidad y valor, sin embargo, al margen de otras informaciones de naturaleza jurídica y económica merecen una especial atención los datos que describen las características físicas de los inmuebles: superficies, alturas, categorías constructivas, usos, antigüedades, estados de conservación, etc, pues constituyen la base de los demás datos y representan el verdadero fundamento del Catastro como reflejo de la realidad.

Son precisamente estos datos físicos del Catastro los que, por su objetividad y contenido, dan una gran amplitud de posibilidades de análisis de la propiedad inmobiliaria. Sobre ellos se ha construido el estudio de la vivienda colectiva que se expone a continuación.

Estructura de la propiedad inmobiliaria

En primer lugar, y antes de detallar las cifras relativas a la vivienda colectiva, conviene aportar algunos datos básicos de la propiedad inmobiliaria del municipio de Madrid. En el cuadro 1, las cifras totales de fincas, unidades urbanas y superficies se reparten entre cada uno de los diferentes tipos de parcelas.

En los gráficos 1, 2, y 3 que acompañan al cuadro se pone de manifiesto algunos aspectos de interés contenidos en el mismo:

Los espacios libres representan algo más del 50% del total de suelo urbano (gráfico 1). (Incluyen la superficie ocupada por la Casa de Campo).

La propiedad colectiva es predominante en la ciudad. Representa un 95% de las unidades urbanas (gráfico 2) y un 69% de la superficie construida (gráfico 3). Conviene puntualizar que la propiedad colectiva incluye otros usos además del residencial, tales como comercios en planta baja, oficinas, etc. Por tanto si se consideran únicamente las viviendas, los porcentajes antes citados pasan a ser de un 74% en unidades urbanas y de un 59% en superficie construida.

El análisis comparativo de los gráficos 1 y 2 nos indica que la ocupación de la propiedad colectiva, que representa

la práctica totalidad de la propiedad urbana en Madrid (95%), está ocupando escasamente el 10% del suelo urbano total, si se concentrase toda su edificación y descontándole los espacios libres afectos.

En cuanto al suelo vacante conviene mencionar que representa un 9% del total de fincas y un 25% de la superficie neta de suelo catastrada en la ciudad.

Los distritos periféricos tienen una densidad de suelo vacante superior en más de 4 veces a la de los distritos centrales. Así, mientras que en los distritos centrales la superficie de fincas vacantes es un 6,5% de la superficie total de estos distritos, en los periféricos el porcentaje se eleva al 28%.

En el gráfico 3, que representa el reparto proporcional de la superficie construida total agrupada por usos, aunque se aprecia la relevancia del uso residencial no conviene pasar por alto la importancia de los usos dotacionales y de servicios, que alcanzan el 24% mientras que el uso industrial queda limitado al 5%.

Por último, resulta curioso observar las cifras de las edificabilidades reales de la ciudad en su conjunto. La edificabilidad real bruta de todo Madrid es de 0,55 m²/m² como cociente entre la superficie construida total y la superficie total de suelo urbano de la ciudad, incluidos espacios libres.

Gráfico 1. Distribución de la superficie del suelo. Municipio de Madrid



Gráfico 2. Distribución de las unidades urbanas. Municipio de Madrid

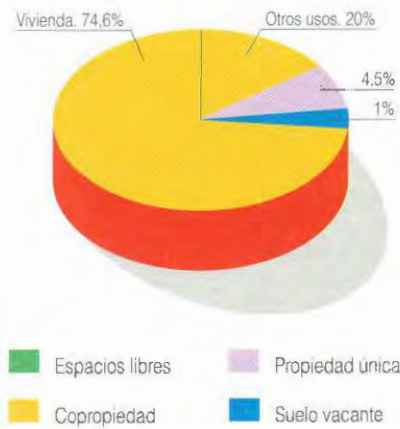
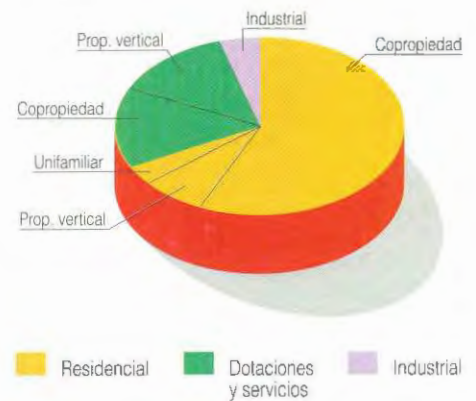


Gráfico 3. Distribución de la superficie construida. Municipio de Madrid



Cuadro 1. Datos básicos de la propiedad inmobiliaria de Madrid-Capital

Datos de finca			Datos de construcción				Edificabilidad
Tipo finca	Número de fincas	Superficie suelo (m²)	Modalidad	Número de unidades urbanas	Superficie construida (m²)	Superficie s/rasante	
Propiedad única	63.001	70.830.171	Vivienda Unifamiliar	34.411	5.724.761		
			Residencial	16.788	15.894.564		
			Industrial	4.971	9.283.889		
			Otros usos	6.831	23.287.328		
			Total	63.001	54.196.933	47.629.282	0,67
Copropiedad	59.602	27.652.207	Vivienda	1.039.505	101.559.709		1,17
			Otros usos	278.388	18.751.093		
			Total	1.317.893	120.310.802	105.917.339	3,83
Suelo vacante	13.384	32.884.757		13.384			
Totales	135.987	131.367.135	Totales	1.394.278	174.507.735	153.546.621	

Fuente: Gerencia Territorial de Madrid-Capital.

Figura 1. Manzana del distrito Centro de Madrid



Datos generales: Sup. suelo: 8.673 m²; Sup. construida total: 37.948 m²; Sup. construida s/rasante: 34.543 m²; Edificabilidad real: 3,98 m²/m².

Descontando viales y espacios libres, la edificabilidad es de 1,17 m²/m², tal como se refleja en el cuadro 1, obtenida como cociente de la superficie construida total y la superficie de suelo edificada. Esta edificabilidad media presenta variaciones significativas:

La máxima edificabilidad corresponde a los distritos centrales consolidados, destacando Salamanca con 3,90 m²/m², mientras que los distritos periféricos se mantienen en torno a 1 m²/m² destacando Vicálvaro con 0,25 m²/m² influido por la gran cantidad de suelo vacante en desarrollo.

Los datos físicos catastrales

Antes de profundizar en el análisis de la vivienda colectiva en Madrid, convie-

ne describir brevemente la naturaleza de los datos físicos catastrales en los que se apoya el estudio.

Estos datos físicos tienen su principal apoyo en una base cartográfica a escala 1:500 referenciada geográficamente en coordenadas UTM, en la que la tecnología actual permite alcanzar un alto nivel de precisión. Por ello ha sido implantada recientemente en el municipio de Madrid la Red Topográfica Local, mediante la señalización permanente en el terreno de 2.283 puntos necesarios tanto para el levantamiento cartográfico como para su posterior mantenimiento.

La propiedad inmobiliaria urbana de Madrid está estructurada en distritos, barrios y manzanas, si bien, los dos primeros son recintos de naturaleza administrativa, el tercero, la manzana es de naturaleza física. La línea de manzana representa el límite entre el dominio público y la propiedad privada, y es en su interior donde el Catastro concentra la obtención de información.

La precisión de esta línea propiciará un buen resultado del resto de deslindes que se producen en su interior.

En la figura 1 se representa una manzana del distrito Centro de Madrid. Esta manzana, que servirá de ejemplo, está situada en el Rastro, entre la Pza. de Cascorro y la Calle Embajadores.

Una vez delimitado con precisión el recinto cerrado por la línea de manzana, el Catastro se introduce en él para realizar el deslinde de fincas o parcelas, representadas mediante línea de color amarillo en el ejemplo. Esta línea de parcela, delimita la propiedad en planta de suelo, pudiendo contener una propiedad única, como puede ser una vivienda unifamiliar, o bien una edificación en copropiedad o división horizontal. Por último el Catastro se introduce en la parcela para delimitar todos y cada uno de los locales que la componen para cada planta diferenciada, representados en el ejemplo mediante línea de color violeta. El local es la unidad catastral mínima.

Se puede observar que la figura 1 no es un parcelario, o representación de la planta de cubierta reflejando los cuerpos edificados y su altura, sino que se trata de

Figura 2. Parcelario. Manzana del distrito Centro de Madrid



un corte de la manzana a nivel de planta baja, descubriendo el interior en sus últimos detalles. Del mismo modo en el Catastro se representan todos los niveles diferentes como son los sótanos, la entreplanta, las plantas tipo, etc. Por lo general cada finca necesita la representación de 4 ó 5 niveles diferentes, que si los superponemos serán absolutamente coincidentes en la línea de parcela y manzana.

Para comprobar estos extremos es conveniente analizar con detalle los dibujos de la misma manzana reflejados en la figura 2 en los que se puede apreciar con detalle la representación de cada parcela y de cada local con la identificación de su uso.

Los datos alfanuméricos, por su parte, van asociados a cada local y a cada parcela. Se pueden citar entre otros los siguientes:

- Identificación del local: Distrito, Barrio, calle, n.º, escalera, planta, puerta y referencia catastral.
- Superficies: Dos son las superfi-

cies que utiliza el Catastro, la superficie de suelo de cada parcela, y la superficie construida de cada local.

- **Uso:** Cada local se define por su uso fundamental (comercio, vivienda, oficina o industria) y por el destino del mismo como puede ser una farmacia o un restaurante.

- **Fecha de construcción:** de cada unidad constructiva diferenciada.

- **Tipología constructiva:** De conformidad con el Cuadro de Tipologías establecido por el Catastro se determina el uso, clase y modalidad como puede ser el caso de residencial colectiva en manzana cerrada.

- **Categoría de la construcción:** Para detallar la calidad de una determinada tipología constructiva el Catastro utiliza una graduación valorada de 12 posibilidades.

- **Titularidad catastral:** Que determinará el sujeto pasivo del Impuesto de Bienes Inmuebles que son tanto los propietarios como los titulares de un derecho de usufructo, o de un derecho de superficie o de una concesión administrativa. Entre los datos asociados a la titularidad figura la fecha de transmisión de la propiedad o derecho real de que se trate, de gran utilidad para realizar un seguimiento de la evolución de la actividad del mercado inmobiliario.

- **Valor catastral:** Para conseguir un valor justo y equitativo, se hace difícil concebir un sistema distinto al resultante de una valoración que sea un reflejo directo de los datos físicos comentados en las líneas precedentes, complementados con un estudio de mercado.

Antes de terminar este apartado, conviene destacar que todo lo descrito en esta metodología de trabajo exige la construcción y mantenimiento de una base de datos gráfica y alfanumérica perfectamente integradas, tarea de gran magnitud a la que el Catastro viene dedicando sus mayores esfuerzos en los últimos años.

La vivienda colectiva en Madrid

Volviendo al análisis de la vivienda

Gráfico 4. La vivienda antigua. Distribución según superficie construida

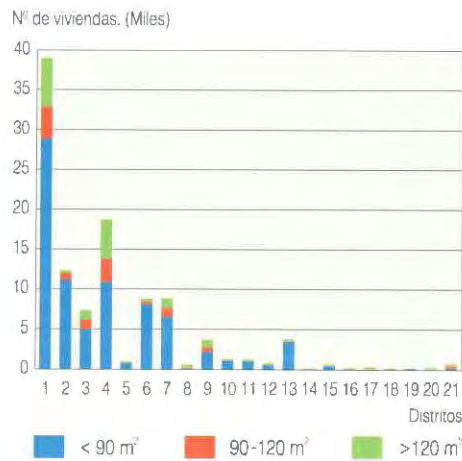
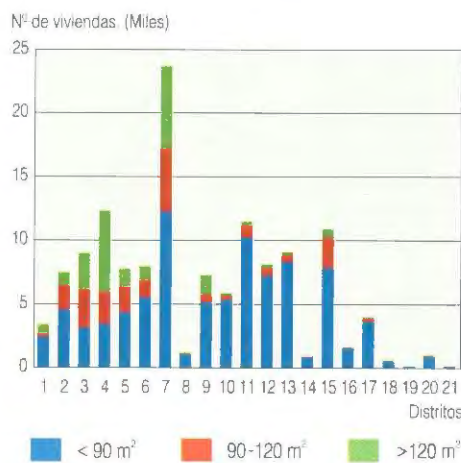


Gráfico 5. La vivienda de postguerra. Distribución según superficie construida



colectiva, una vez cuantificada su predominancia, el objetivo siguiente será el de caracterizar este uso en la ciudad, definiendo su antigüedad, tamaño, calidad constructiva y situación.

Los resultados se han obtenido mediante un proceso completo realizado sobre todas las unidades urbanas de este uso y tipología registradas en el Catastro de Madrid-Capital, y que ascienden a un total de 1.039.505. El número total de viviendas colectivas se ha distribuido según tres conceptos: Período histórico, superficie de la vivienda y categoría constructiva.

Como aspectos generales a resaltar conviene citar que el tamaño medio de la vivienda colectiva es de 96 m², y la antigüedad media de 1956. Sin embargo, en la distribución porcentual del número de viviendas, destaca el hecho de que *dos tercios de las viviendas* tienen una superficie inferior a 90 m². Del mismo modo se aprecia que también las dos terceras partes de las viviendas existentes, fueron construidas en el período comprendido entre 1960 y 1980. Refundiendo ambas condiciones obtenemos que *la mitad de viviendas* son inferiores a 90 m² y su fecha de construcción se encuentra comprendida en el período 1960 y 1980.

El análisis de la información obtenida, para el desarrollo de este estudio, permite indicar los siguientes resultados (referidos a las viviendas actualmente existentes en la ciudad, por lo que de los diferentes períodos históricos no se consideran las viviendas sustituidas).

La vivienda antigua

Las viviendas construidas antes de 1940 representan un 11% del total. Son en su mayoría de tamaño pequeño (75% inferiores a 90 m²). La práctica totalidad construidas en manzana cerrada (98% frente a 2% en bloque abierto), y situadas fundamentalmente en los distritos Centro (36%) y Salamanca (18%), siendo éstos los distritos en los que a su vez se concentra la vivienda de mayor tamaño. Se puede afirmar, con la excepción de los distritos de Moncloa y Puente de Vallecas, que es prácticamente inexistente este tipo de



vivienda en los distritos periféricos (desde el Distrito 8 al 21). (gráfico 4).

La vivienda de postguerra

Las viviendas construidas entre los años 1940 y 1960 representan un 12% del total. Aunque en su mayor parte también son de superficie inferior a 90 m² (66%) su tamaño medio es mayor que el de las viviendas antiguas. Casi las tres cuartas partes de ellas están construidas en manzana cerrada, y están situadas de forma predominante en el distrito de Chamberí (15%) y en el de Salamanca (8%) en lo que se refiere a manzana cerrada, y en el distrito de Ciudad Lineal (5%) en lo relativo a bloque abierto. (gráfico 5).

También hay que mencionar que la categoría constructiva media es inferior en 6 puntos porcentuales a la de las viviendas antiguas.

La vivienda en las décadas 60 y 70

Estas viviendas constituyen, con mucho, el producto predominante en la ciudad, pues representan el 64% del total de viviendas colectivas existentes.

El tamaño pequeño sigue siendo el predominante (74% inferiores a 90 m²) más extendido que en el periodo anterior, pero las viviendas en bloque abierto superan por primera vez en número las de manzana cerrada (57% frente a 43%). Los distritos de ubicación más frecuente son Latina (10%), Ciudad Lineal (6%) y Fuencarral (6%) para bloque abierto y Carabanchel (6%) y Chamartín (4%) para manzana cerrada, si bien las viviendas de este período se encuentran repartidas por muchos distritos y presentan un índice de concentración de su situación bastante menor que las de los dos períodos históricos mencionados con anterioridad. Observese el fuerte crecimiento de los distritos de Fuencarral, Moratalaz y Hortaleza, Vicalvaro, San Blas y Barajas, que durante los dos períodos anteriores contaban con un número mínimo de viviendas. En cuanto a la categoría de su construcción hay que decir que como

Gráfico 6. La vivienda 1960-1980. Distribución según superficie construida

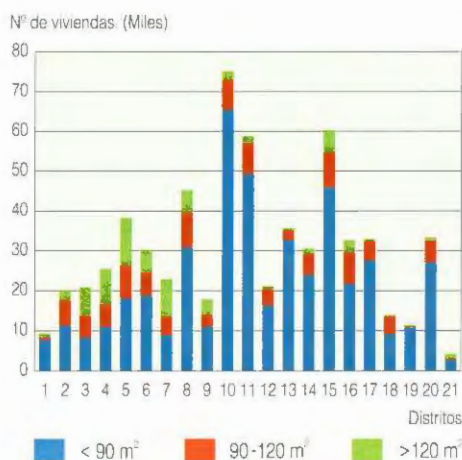
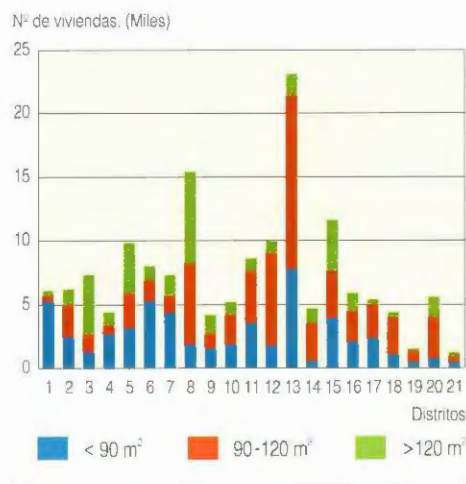


Gráfico 7. La vivienda actual. Distribución según superficie construida



media es ligeramente superior a la del período anterior. (gráfico 6).

La vivienda actual

Las viviendas construidas a partir de 1980 representan un 13% del total de

viviendas existentes en Madrid. El tamaño predominante por primera vez ya no es el pequeño (34%) sino el tamaño medio (43% entre 90 y 120 m²).

Esta situación es muy acusada en los distritos periféricos, destacando Puente de Vallecas, Ciudad Lineal y Fuencarral, siendo éste último en el que se concentra el mayor número de viviendas de gran tamaño.

Sin embargo, se produce el fenómeno inverso en los distritos de tradición hacia la vivienda grande como son Salamanca y Chamberí, en los que en la actualidad se está construyendo en su práctica totalidad vivienda pequeña, tipo apartamento.

También se observa la evolución hacia un mayor peso de las viviendas en bloque abierto (61%) frente a las de manzana cerrada (39%).

Las situaciones predominantes son los distritos de Puente de Vallecas (14%) y Fuencarral (10%) para bloque abierto, y Chamberí (5%) y Tetuán (4%) para manzana cerrada.

Otro aspecto destacable se produce en el distrito Centro en el que se nota un crecimiento importante de la nueva construcción debido sin duda al fenómeno de la sustitución o rehabilitación integral.

La categoría de la construcción en este período es superior en 20 puntos porcentuales a la del período 1960-1980. (gráfico 7).

Las cifras globales de la vivienda colectiva en Madrid nos indican que los Distritos con mayor número de viviendas son: Latina (86.651), Ciudad Lineal (82.592), Carabanchel (79.167) y Puente de Vallecas (70.699), y los de menor cuantía: Barajas (9.444) y Vicalvaro (12.865). Sin embargo, estas cifras absolutas no son demasiado representativas, y resulta más interesante referirse a la densidad de vivienda.

Los distritos de mayor densidad son Centro, Salamanca y Chamberí, todos ellos con una densidad superior a las 100 viviendas/Ha. En concreto Chamberí es el más denso, con 131 viviendas/Ha. En cualquier caso, hay que mencionar que en estas cifras no están

incluidas las viviendas existentes en las propiedades verticales que, principalmente en los Distritos centrales, incrementarían esta densidad.

Conviene recordar para finalizar, que si bien no se han querido incluir los cuadros que reflejan las cifras que han servido para determinar unos resultados globales, medios o predominantes y que representan una imagen resumida de la ciudad de Madrid en su tipología más representativa, es decir, en la vivienda colectiva; la base de partida no es ni más ni menos que la Base de Datos Inmobiliarios individualizados y concretos, siguiendo el modelo apuntado en el apartado intercalado entre estas líneas y dedicado a la descripción de los datos catastrales. ■

Fernando de Aragón Amunarriz

*Gerente Territorial de
Madrid-Capital*

Julio Gallego Mora-Esperanza

*Jefe de Área de
Inspección Territorial.
Gerencia Regional de Madrid.*