

## 5.- LOS ÁMBITOS DE SUELO INDUSTRIAL NO CONSOLIDADO.

### 5.1. Características del espacio vacante

Tal como se ha señalado en la introducción del presente estudio, el objetivo de este punto es proporcionar los datos sobre la capacidad de crecimiento del espacio industrial del municipio de Madrid, en términos de cuánto suelo queda pendiente de desarrollo urbanístico. Para ello se aportan datos de remanente de suelo industrial en los ámbitos del Plan General con suelo para la implantación de actividades económicas, renunciando a considerar los solares dispersos en áreas urbanas consolidadas, al no suponer una reserva que incida en la estructura general del territorio.

La capacidad de crecimiento del espacio industrial de Madrid tiene como unidad de medida el dato de edificabilidad vacante industrial. Se entiende como edificabilidad vacante industrial la diferencia entre la edificabilidad industrial que prevé el planeamiento y la superficie que ya se ha consumido, conocida a través de las licencias concedidas desde el momento en que se inicia el desarrollo de los ámbitos y hasta diciembre de 2004 (fecha de realización de este trabajo). El grado de consolidación de los ámbitos mide el porcentaje de edificabilidad industrial ya consumida en los mismos. Hay que tener en cuenta que el grado de consolidación de cada ámbito no puede entenderse como ocupación espacial del mismo, pues se ha comprobado que, en las áreas industriales, en numerosas ocasiones la superficie edificada que conceden las licencias no agota la edificabilidad prevista por el planeamiento; es decir, se puede ocupar la totalidad de las parcelas o del suelo, edificándose sólo parte del volumen asignado por el planeamiento urbanístico.

**Suelo vacante según clase de suelo.** En total para el municipio de Madrid, la edificabilidad industrial en ámbitos de ordenación alcanza casi 10 millones de metros cuadrados, de los cuales un 33% (3.246.205 m<sup>2</sup>) se localizan en Suelo Urbano y el 67% restante (6.687.567 m<sup>2</sup>) en Suelo Urbanizable Programado.

Por lo que respecta al Suelo Urbano, la proporción que representan los tres tipos de ámbitos es similar, con niveles algo inferiores para las APR (8% y 832.059 m<sup>2</sup>) que para las API y APE (con un 12 % y algo más de 1.200.000 m<sup>2</sup> para cada tipo de ámbito).

En lo relativo al Suelo Urbanizable, la mayor parte de la edificabilidad vacante industrial se localiza en los ámbitos de Suelo Urbanizable Programado. Resulta minoritaria la edificabilidad vacante en las áreas incorporadas del planeamiento anterior (UZI, con un 7% y algo más de 650.000 m<sup>2</sup> de remanente).

En cuanto al grado de desarrollo urbanístico de los ámbitos, hay que destacar que la edificabilidad vacante industrial en ámbitos que no han visto iniciada su tramitación urbanística supone el 47% del total, con 4.625.200 m<sup>2</sup>. Casi la mitad del suelo vacante se distribuye en cuatro grandes ámbitos de la periferia sureste (Valdecarros, Los Berrocales, Los Ahijones y Los Cerros). El suelo industrial pendiente de gestión alcanza apenas un 8% (816.923 m<sup>2</sup>). Los ámbitos en fase de urbanización supone el 45%

de la edificabilidad industrial vacante, con un total de 4.491.649 m<sup>2</sup> de edificabilidad. Dos terceras partes de esa edificabilidad corresponden a ámbitos de suelo urbano y el resto al suelo urbanizable (UZI y UZP). Se estima que las reservas existentes se van a ir poniendo en el mercado de forma gradual y, atendiendo al modo en que tradicionalmente se ha ido ocupando el espacio industrial en el área metropolitana de Madrid, es previsible que se consuma lentamente.

**Distribución por distritos.** Los distritos centrales no cuentan con ámbitos de suelo industrial no consolidado; la única oferta existente se reduce a los solares de las zonas consolidadas. Los distritos de Usera, Ciudad Lineal, Hortaleza y Barajas, cuentan con una pequeña reserva industrial, con capacidad, en cualquiera de ellos, inferior a los 40.000 m<sup>2</sup> de edificabilidad. Los distritos que aportan remanentes de edificabilidad industrial superiores a los 100.000 m<sup>2</sup> son Fuencarral, Latina, Carabanchel y San Blas, superando éste último el medio millón de metros cuadrados.

El grueso del suelo vacante industrial se localiza en tres de los 21 distritos de Madrid, que aportan en conjunto el 86% de la edificabilidad vacante industrial (Villaverde con 1.545.718 m<sup>2</sup>, Villa de Vallecas con 3.125.680 m<sup>2</sup> y Vicálvaro con 3.864.379 m<sup>2</sup>), con un total de algo más de 8,5 millones de metros cuadrados.

Si atendemos al uso predominante de los ámbitos de suelo urbanizable de estos tres distritos, se observa que el remanente industrial se localiza en Vicálvaro en ámbitos destinados mayoritariamente al desarrollo residencial, mientras que en Villaverde el uso predominante de esos ámbitos es industrial (a excepción del UZP.1.05 Villaverde Barrio de Butarque). Los ámbitos localizados en Villa de Vallecas se destinan, según los casos, al desarrollo exclusivamente industrial o integrados en desarrollos en los que coexisten los dos usos, residencial e industrial.

A continuación, se incluye un plano y unos cuadros con la localización y los datos de suelo vacante en los ámbitos de suelo no consolidado, a fecha de 1 de enero de 2005: En el plano general se recoge, a escala 1:50.000, la localización de esos ámbitos, especificando el uso característico del ámbito y la edificabilidad industrial vacante a enero de 2005. También se distingue el estado de desarrollo urbanístico de cada ámbito, en cuanto a los procesos de planeamiento, gestión y urbanización. En el supuesto de que el planeamiento del ámbito esté aprobado se identifica en el plano la localización concreta de los suelos industriales; por el contrario, en el supuesto de que el planeamiento no se encuentre aprobado, como no es posible saber dónde se localizará el suelo industrial, se ha sombreado la totalidad del ámbito, aun cuando el suelo que, en el futuro, ocupe el uso industrial sea sólo una parte del mismo.

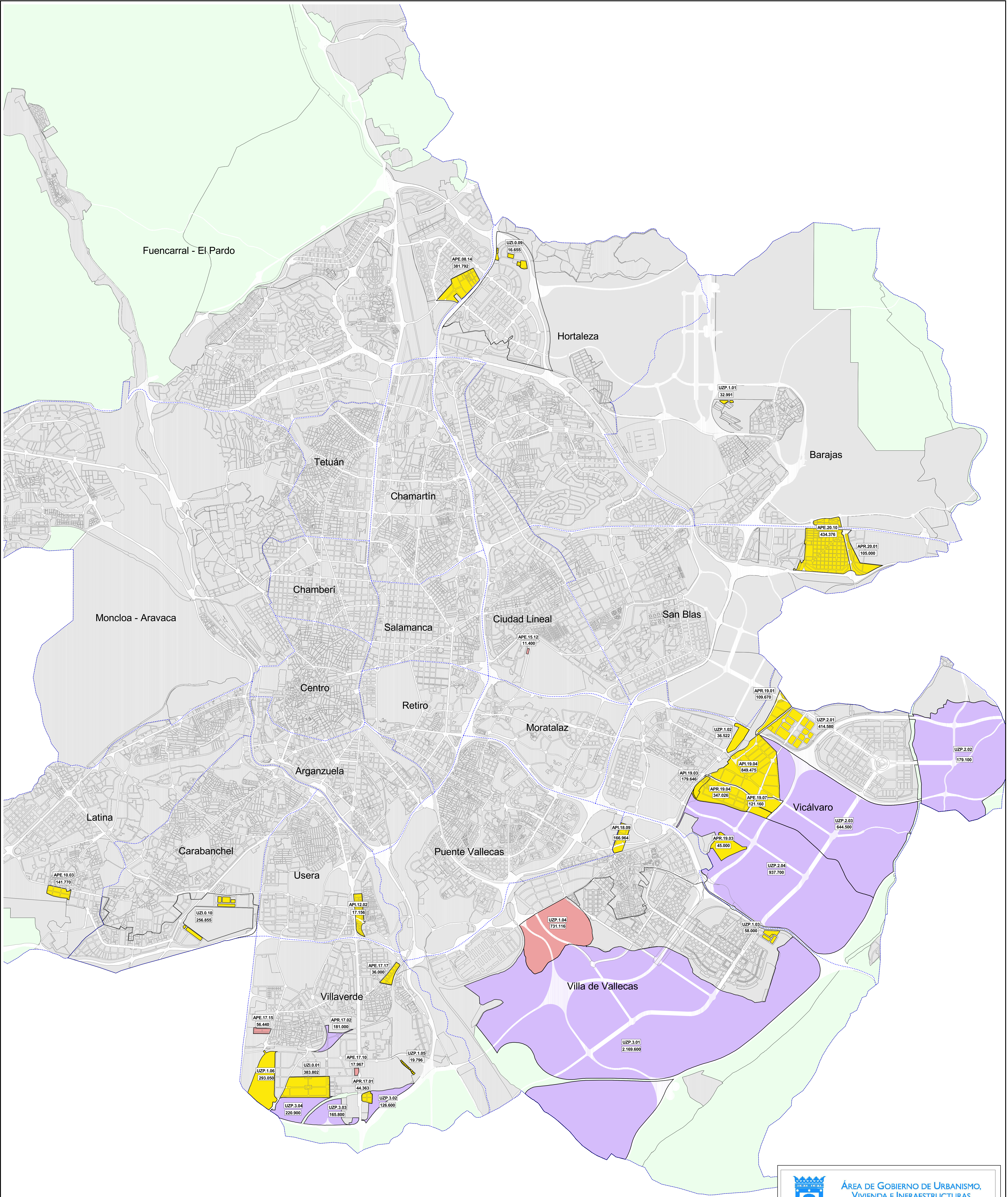
El cuadro general contiene los datos de edificabilidad industrial vacante en ámbitos de Plan General por distritos y por tipo de ámbito.

Con objeto de aportar datos más concretos se incluye un listado, ordenado por distritos, con la edificabilidad industrial vacante para cada uno de los ámbitos considerados, con indicación del grado de consolidación de los mismos.



**5.2. Plano 1:30.000 de ámbitos de suelo industrial no consolidado. Suelo vacante a enero de 2005**







**ÁREA DE GOBIERNO DE URBANISMO,  
VIVIENDA E INFRAESTRUCTURAS**  
Dirección General de Planificación y Evaluación Urbana  
Subdirección General del Plan General de Ordenación Urbana  
Departamento de Planeamiento

**ÁMBITOS DE SUELO INDUSTRIAL  
NO CONSOLIDADOS  
REMANENTE DE EDIFICABILIDAD (m²)  
A 1 DE ENERO DE 2005**

**Referencias básicas**

- Límite de distrito
- Suelo No Urbanizable
- Suelo Urbano y Urbanizable

**Leyenda**

- Suelo Pendiente de Planeamiento
- Suelo Pendiente de Gestión
- Suelo con Urbanización en Ejecución o Acabada
- 25.000 Remanente de edificabilidad industrial (m²)

Escala 1:30.000

Julio 2005

UNIDAD TÉCNICA DE PLANEAMIENTO ESTRUCTURANTE Y SECTORIAL





ÁREA DE GOBIERNO DE URBANISMO, VIVIENDA E INFRAESTRUCTURAS  
Dirección General de Planificación Urbana  
Subdirección General del Plan General de Ordenación Urbana  
Departamento de Planeamiento

C/ Paraguay, 8  
28016 Madrid  
[planeamientourba@urbanismo.munimadrid.es](mailto:planeamientourba@urbanismo.munimadrid.es)

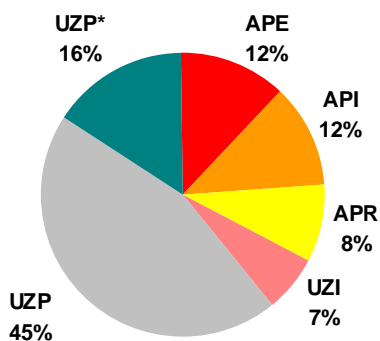
### **5.3. Cuadro Edificabilidad Industrial vacante en ámbitos de Plan General a enero de 2005**

## I-ENERO-2005

DISTRITO	URBANO (m <sup>2</sup> )			URBANIZABLE PROGRAMADO			TOTAL
	API	APE	APR	UZI	UZP*	UZP	
FUENCARRAL		381.792					381.792
LATINA		141.770					141.770
CARABANCHEL				256.855			256.855
USERA	17.156						17.156
CIUDAD LINEAL		11.400					11.400
HORTALEZA				16.655			16.655
VILLAVERDE		110.407	225.363	383.802	312.846	513.300	1.545.718
VILLA VALLECAS	166.964				789.116	2.169.600	3.125.680
VICALVARO	1.029.121	121.160	501.696		451.102	1.761.300	3.864.379
SAN BLAS		434.376	105.000				539.376
BARAJAS					32.991		32.991
TOTAL	1.213.241	1.200.905	832.059	657.312	1586.055	4.444.200	9.933.772
	3.246.205			6.687.567			

\* Urbanizable con Plan Parcial Aprobado

## EDIFICABILIDAD INDUSTRIAL VACANTE POR TIPO DE AMBITO





ÁREA DE GOBIERNO DE URBANISMO, VIVIENDA E INFRAESTRUCTURAS  
Dirección General de Planificación Urbana  
Subdirección General del Plan General de Ordenación Urbana  
Departamento de Planeamiento

C/ Paraguay, 8  
28016 Madrid  
[planeamientourba@urbanismo.munimadrid.es](mailto:planeamientourba@urbanismo.munimadrid.es)

#### **5.4. Listado de ámbitos con suelo vacante para el uso industrial a enero de 2005**

**DATOS ENERO 2005**  
**EDIFICABILIDAD INDUSTRIAL VACANTE EN AMBITOS DE SUELO URBANO Y**  
**URBANIZABLE PROGRAMADO.**

Referencia P.G.	Nombre Ambito	Uso Característico Ambito	Edif. industrial (m <sup>2</sup> )	Grado de consolidación del ámbito %
--------------------	---------------	---------------------------------	---------------------------------------	---

**FUENCARRAL**

APE.08.14	INDUSTRIAL CTRA. DE BURGOS	INDUSTRIAL	381.792	2
<b>TOTAL APE</b>			<b>381.792</b>	
<b>TOTAL URBANO</b>			<b>381.792</b>	
<b>TOTAL DISTRITO</b>			<b>381.792</b>	



**DATOS ENERO 2005**  
**EDIFICABILIDAD INDUSTRIAL VACANTE EN AMBITOS DE SUELO URBANO Y**  
**URBANIZABLE PROGRAMADO.**

Referencia P.G.	Nombre Ambito	Uso Característico Ambito	Edif. industrial (m²)	Grado de consolidación del ámbito %
--------------------	---------------	---------------------------------	--------------------------	---

**LATINA**

APE.10.03	INDUSTRIAL AVENIDA DE LA AVIACION	INDUSTRIAL	141.770	4
<b>TOTAL APE</b>			<b>141.770</b>	
<b>TOTAL URBANO</b>			<b>141.770</b>	

<b>TOTAL DISTRITO</b>	<b>141.770</b>
-----------------------	----------------

**DATOS ENERO 2005**  
**EDIFICABILIDAD INDUSTRIAL VACANTE EN AMBITOS DE SUELO URBANO Y**  
**URBANIZABLE PROGRAMADO.**

Referencia P.G.	Nombre Ambito	Uso Característico Ambito	Edif. industrial (m²)	Grado de consolidación del ámbito %
--------------------	---------------	---------------------------------	--------------------------	---

**CARABANCHEL**

UZI.0.10.C	ENSANCHE DE CARABANCHEL (PP II.6)	RESIDENCIAL	256.855	0
<b>TOTAL UZI</b>			<b>256.855</b>	
<b>TOTAL URBANIZABLE</b>			<b>256.855</b>	

**TOTAL DISTRITO**

**256.855**



**DATOS ENERO 2005**  
**EDIFICABILIDAD INDUSTRIAL VACANTE EN AMBITOS DE SUELO URBANO Y**  
**URBANIZABLE PROGRAMADO.**

Referencia P.G.	Nombre Ambito	Uso Característico Ambito	Edif. industrial (m <sup>2</sup> )	Grado de consolidación del ámbito %
--------------------	---------------	---------------------------------	---------------------------------------	---

**USERA**

API.12.02	OESTE DE SAN FERMIN	RESIDENCIAL	17.156	26
<b>TOTAL API</b>			<b>17.156</b>	
<b>TOTAL URBANO</b>			<b>17.156</b>	

---

<b>TOTAL DISTRITO</b>	<b>17.156</b>
-----------------------	---------------

---

**DATOS ENERO 2005**  
**EDIFICABILIDAD INDUSTRIAL VACANTE EN AMBITOS DE SUELO URBANO Y**  
**URBANIZABLE PROGRAMADO.**

Referencia P.G.	Nombre Ambito	Uso Característico Ambito	Edif. industrial (m²)	Grado de consolidación del ámbito %
--------------------	---------------	---------------------------------	--------------------------	---

### CIUDAD LINEAL

APE.15.12	ARROYO DE LA MEDIA LEGUA	INDUSTRIAL	11.400	0
<b>TOTAL APE</b>			<b>11.400</b>	
<b>TOTAL URBANO</b>			<b>11.400</b>	

---

<b>TOTAL DISTRITO</b>			<b>11.400</b>	
-----------------------	--	--	---------------	--

---



**DATOS ENERO 2005**  
**EDIFICABILIDAD INDUSTRIAL VACANTE EN ÁMBITOS DE SUELO URBANO Y**  
**URBANIZABLE PROGRAMADO.**

Referencia P.G.	Nombre Ambito	Uso Característico Ambito	Edif. industrial (m <sup>2</sup> )	Grado de consolidación del ámbito %
--------------------	---------------	---------------------------------	---------------------------------------	---

**HORTALEZA**

UZI.0.09	SANCHINARRO (PP II.4)	RESIDENCIAL	16.655	0
<b>TOTAL UZI</b>			<b>16.655</b>	
<b>TOTAL URBANIZABLE</b>			<b>16.655</b>	

**TOTAL DISTRITO**

**16.655**

**DATOS ENERO 2005**  
**EDIFICABILIDAD INDUSTRIAL VACANTE EN AMBITOS DE SUELO URBANO Y URBANIZABLE PROGRAMADO.**

Referencia P.G.	Nombre Ambito	Uso Característico Ambito	Edif. industrial (m²)	Grado de consolidación del ámbito %
--------------------	---------------	---------------------------------	--------------------------	---

**VILLAVERDE**

APE.17.10	PARQUE DE AUTOMOCION-AVDA.ANDALUCIA	INDUSTRIAL	17.967	0
APE.17.15	PASEO DE FERROVIARIOS	INDUSTRIAL	56.440	0
APE.17.17	ATEINSA	RESIDENCIAL	36.000	0
<b>TOTAL APE</b>			<b>110.407</b>	
APR.17.01	EL SALOBRAL - NACIONAL IV.	INDUSTRIAL	44.363	19
APR.17.02	CALLE LENGUAS ESTE	INDUSTRIAL	181.000	0
<b>TOTAL APR</b>			<b>225.363</b>	
<b>TOTAL URBANO</b>			<b>335.770</b>	
UZI.0.01	LA RESINA	INDUSTRIAL	383.802	20
<b>TOTAL UZI</b>			<b>383.802</b>	
UZP.1.05	VILLAVERDE - BARRIO DE BUTARQUE	RESIDENCIAL	19.796	0
UZP.1.06	VILLAVERDE - POLIGONO EL GATO	INDUSTRIAL	293.050	0
UZP.3.02	VILLAVERDE- VEREDA DEL SALOBRAL	INDUSTRIAL	126.600	0
UZP.3.03	VILLAVERDE- LOS LLANOS	INDUSTRIAL	165.800	0
UZP.3.04	VILLAVERDE- LOS AGÜADOS	INDUSTRIAL	220.900	0
<b>TOTAL UZP</b>			<b>826.146</b>	
<b>TOTAL URBANIZABLE</b>			<b>1.209.948</b>	

**TOTAL DISTRITO**

**1.545.718**



**DATOS ENERO 2005**  
**EDIFICABILIDAD INDUSTRIAL VACANTE EN AMBITOS DE SUELO URBANO Y**  
**URBANIZABLE PROGRAMADO.**

Referencia P.G.	Nombre Ambito	Uso Característico Ambito	Edif. industrial (m²)	Grado de consolidación del ámbito %
--------------------	---------------	---------------------------------	--------------------------	---

**VILLA VALLECAS**

API.18.09	SANTA LUISA	INDUSTRIAL	166.964	0
<b>TOTAL API</b>			<b>166.964</b>	
<b>TOTAL URBANO</b>			<b>166.964</b>	
UZP.1.03	ENSANCHE DE VALLECAS	RESIDENCIAL	58.000	0
UZP.1.04	VALLECAS - LA ATALAYUELA	INDUSTRIAL	731.116	0
UZP.3.01	DESARROLLO DEL ESTE- VALDECARROS	RESIDENCIAL	2.169.600	0
<b>TOTAL UZP</b>			<b>2.958.716</b>	
<b>TOTAL URBANIZABLE</b>			<b>2.958.716</b>	

---

<b>TOTAL DISTRITO</b>	<b>3.125.680</b>
-----------------------	------------------

---

**DATOS ENERO 2005**  
**EDIFICABILIDAD INDUSTRIAL VACANTE EN AMBITOS DE SUELO URBANO Y**  
**URBANIZABLE PROGRAMADO.**

Referencia P.G.	Nombre Ambito	Uso Característico Ambito	Edif. industrial (m²)	Grado de consolidación del ámbito %
--------------------	---------------	---------------------------------	--------------------------	---

**VICALVARO**

API.19.03	FINCA VALDECARANTE C/ PIROTECNIA S/N	INDUSTRIAL	179.646	0
API.19.04	POLIGONO INDUSTRIAL DE VICALVARO	INDUSTRIAL	849.475	0
<b>TOTAL API</b>			<b>1.029.121</b>	
APE.19.07	LA CUQUEÑA	INDUSTRIAL	121.160	0
<b>TOTAL APE</b>			<b>121.160</b>	
APR.19.01	INDUSTRIAL LA MARSALA.	INDUSTRIAL	109.670	0
APR.19.03	CERRO ALMODOVAR SUR	INDUSTRIAL	45.000	0
APR.19.04	LA DEHESA	INDUSTRIAL	347.026	0
<b>TOTAL APR</b>			<b>501.696</b>	
<b>TOTAL URBANO</b>			<b>1.651.977</b>	
UZP.1.02	VICALVARO -LA CATALANA	RESIDENCIAL	36.522	11
UZP.2.01	DESARROLLO DEL ESTE - EL CAÑAVERAL	RESIDENCIAL	414.580	0
UZP.2.02	DESARROLLO DEL ESTE - LOS CERROS	RESIDENCIAL	179.100	0
UZP.2.03	DESARROLLO DEL ESTE - LOS AHIJONES	RESIDENCIAL	644.500	0
UZP.2.04	DESARROLLO DEL ESTE - LOS BERROCALES	RESIDENCIAL	937.700	0
<b>TOTAL UZP</b>			<b>2.212.402</b>	
<b>TOTAL URBANIZABLE</b>			<b>2.212.402</b>	

**TOTAL DISTRITO**

**3.864.379**

**DATOS ENERO 2005**  
**EDIFICABILIDAD INDUSTRIAL VACANTE EN AMBITOS DE SUELO URBANO Y**  
**URBANIZABLE PROGRAMADO.**

Referencia P.G.	Nombre Ambito	Uso Característico Ambito	Edif. industrial (m <sup>2</sup> )	Grado de consolidación del ámbito %
--------------------	---------------	---------------------------------	---------------------------------------	---

**SAN BLAS**

APE.20.10	COLONIA FIN DE SEMANA	INDUSTRIAL	434.376	4
<b>TOTAL APE</b>			<b>434.376</b>	
APR.20.01	RESERVA FFCC FIN DE SEMANA	INDUSTRIAL	105.000	0
<b>TOTAL APR</b>			<b>105.000</b>	
<b>TOTAL URBANO</b>			<b>539.376</b>	

---

<b>TOTAL DISTRITO</b>	<b>539.376</b>
-----------------------	----------------

---



**DATOS ENERO 2005**  
**EDIFICABILIDAD INDUSTRIAL VACANTE EN AMBITOS DE SUELO URBANO Y**  
**URBANIZABLE PROGRAMADO.**

Referencia P.G.	Nombre Ambito	Uso Característico Ambito	Edif. industrial (m <sup>2</sup> )	Grado de consolidación del ámbito %
--------------------	---------------	---------------------------------	---------------------------------------	---

**BARAJAS**

UZP.I.01	ENSANCHE DE BARAJAS	RESIDENCIAL	32.991	0
<b>TOTAL UZP</b>			<b>32.991</b>	
<b>TOTAL URBANIZABLE</b>			<b>32.991</b>	

---

<b>TOTAL DISTRITO</b>	<b>32.991</b>
-----------------------	---------------

---



---

<b>TOTAL MUNICIPIO</b>	<b>9.933.772</b>
------------------------	------------------

---