

4.- LAS AREAS INDUSTRIALES CONSOLIDADAS

4.1. Características generales

Del total de las 111 zonas industriales calificadas por el Plan General de 1997, setenta y seis presentan un nivel de ocupación alto y un desarrollo casi completo, por lo que han sido consideradas como áreas consolidadas. Se localizan en zonas muy diversas de la ciudad y su grado de dinamismo interno es variable, en función principalmente de su posición espacial en el término municipal y de las condiciones urbanísticas fijadas por el Plan General, que han dado pie, en determinados casos, a intensos procesos de transformación.

El objeto del análisis de las áreas industriales consolidadas en este trabajo no persigue, sin embargo, el estudio de la evolución reciente operada en las mismas, sino, en primera instancia, proporcionar unos datos sobre su situación actual que permita conocer sus características básicas, en cuanto a usos y funciones, tipo de actividades y empleo. Esta información necesariamente debe constituir el punto de partida de posteriores análisis tendentes a documentar su grado de dinamismo y a la obtención de una tipología de espacios de actividad en Madrid. También es útil para evaluar el funcionamiento de la normativa urbanística en relación con una ordenación urbanística adecuada para el desarrollo de la actividad. Otra cuestión que sería necesario abordar en el futuro, tal como ya se ha adelantado, es el conocimiento de las características del espacio público y de las infraestructuras, para evaluar necesidades tendentes a su mejor funcionamiento.

La información contenida en este punto se organiza en tres grandes apartados. En el primero, se presentan unos datos sintéticos de actividad económica y empleo en las zonas industriales consolidadas, en el conjunto de Madrid y por distritos.

El segundo apartado se dedica al estudio de las características del espacio físico, con datos relativos al volumen construido y características del parque industrial (antigüedad, tipos de edificios). Los datos, al igual que en el primer punto, se organizan por distrito.

En el último apartado sobre parámetros y condiciones urbanísticas, se contrastan los datos reales del espacio industrial calificado con los parámetros y condiciones urbanísticas que el Plan General establece en los distintos grados de la norma zonal de actividades económicas.

4.2. Actividad económica y empleo en las áreas industriales consolidadas

De acuerdo con el Directorio de Unidades de Actividad, son 5.590 los locales de actividad localizados en las áreas industriales consolidadas del Plan General de Madrid. En lo relativo al empleo, el número de ocupados en esos locales de actividad asciende a 148.757. Ambas variables presentan una fuerte concentración en un número reducido de distritos, entre los que destaca el de San Blas, con un 20% de los locales y casi un 30% del empleo. En cuanto al número de locales, hay otros tres distritos que cuentan con un número significativo: Villaverde, Carabanchel y Villa de Vallecas. Si atendemos al número de ocupados, por detrás de San Blas, está el distrito de Fuencarral, con un 12% del total de las zonas del municipio.

Sectores de actividad y empleo

En cuanto a los sectores de actividad, los datos muestran que las zonas industriales acogen una gran diversidad de funciones. Sólo el 27% de los locales se dedican a actividades industriales, mientras que el 73% restante se encuadra en actividades tipificadas dentro del sector terciario. Es especialmente llamativo el número de locales destinados a actividades comerciales y de hostelería, que representan más de una tercera parte del total. El tercer sector de actividad en importancia es el de servicios empresariales, inmobiliarias e intermediación financiera (18,9%). Tienen cierta importancia los locales destinados a servicios educativos y sanitarios (6,3% del total de locales), incluso mayor que la de sectores que tradicionalmente se han considerado como propiamente industriales, como el transporte y almacenamiento, que suponen tan sólo el 5% del total.

Los datos de ocupados por tipo de actividad y por distrito abundan en lo anteriormente señalado. En las zonas industriales, el empleo industrial queda un poco por debajo del 30% frente al 70% de empleo terciario. Dentro del sector terciario, destaca por su importante peso relativo el empleo del subsector de servicios empresariales, inmobiliarias e intermediación financiera (30% del total del empleo de las zonas industriales), seguido del empleo en comercio y hostelería (19%).

Observando los datos de los distritos, parece quedar patente una clara diferencia en cuanto a la actividad principal de las zonas industriales, dependiendo de su localización central o periférica. En general, los distritos centrales tienen menor implantación de actividades industriales, mientras que los periféricos mantienen un nivel comparativamente mayor, especialmente los de la periferia sureste. Resulta excepcional, en el marco descrito, la situación del distrito de Arganzuela que, siendo central, mantiene un desarrollo industrial importante (57% de los ocupados del distrito), e igualmente los distritos periféricos en torno a la autovía de Barcelona, que alcanzan niveles de terciarización altos en términos de empleo (Ciudad Lineal, Hortaleza y Barajas), similares a los de los distritos centrales.

Uso de los edificios

El cruce de la información obtenida a partir del trabajo de campo sobre el uso actual de los edificios con los datos de empleo que proporciona el Directorio de Unidades de Actividad Económica de 2002, corrobora la situación descrita. El 40% de los ocupados en las zonas industriales trabajan en edificios cuyo uso principal es oficinas; los trabajadores que desarrollan su actividad en contenedores tipificados como “naves e industria” representan el 33 %; el uso de comercio y servicios representa el tercer uso en importancia con un 10% del empleo.

Si se desciende a analizar en los distritos las funciones desarrolladas en las zonas industriales, dependiendo de su localización más o menos céntrica, se extraen algunas conclusiones que resultan de interés y que matizan algunas de los comentarios realizados anteriormente. Así por ejemplo, el empleo localizado en contenedores industriales (naves e industrias) en algunos de los distritos centrales, como Salamanca o Chamartín es relativamente importante (respectivamente, 51% y 45%), mientras que, en esos mismos distritos, el porcentaje del empleo en oficinas es considerablemente menor que el industrial. Contrariamente, en las zonas industriales de determinados distritos de la periferia norte y este (Fuencarral, Ciudad Lineal y San Blas), el porcentaje de ocupados en edificios de oficinas es muy elevado, siendo menos significativo el de las naves e industrias; en el caso de Ciudad Lineal, representa el 84%, en el de Fuencarral el 65%, y en el de San Blas, el 54%. Teniendo en cuenta que estos tres distritos absorben casi la mitad del empleo total de las zonas industriales de Madrid, la media municipal refleja en buena medida las pautas de esos tres distritos, existiendo una diversidad de situaciones en los restantes, que queda enmascarada por los valores medios.

Tamaño de las empresas

El último aspecto que se ha estimado conveniente desarrollar para ampliar el conocimiento de las características de la actividad de los polígonos industriales es el relativo al tamaño empresarial. Se utiliza, por un lado, el peso específico que tiene la pequeña, la mediana y la gran empresa en el conjunto, y por otro, la distribución del empleo en esos grandes grupos.

Considerando los locales por tamaño de empresa, los datos muestran un fuerte predominio de la microempresa (1-4 empleados) y pequeña empresa (5-49 empleados), representando el primer caso el 46% del total (2.596 locales) y en el segundo el 44 % (2.445 locales). Los restantes 513 locales tienen por encima de 200 empleados.

Por otro lado, la distribución del total del empleo por tamaño de empresa refleja un equilibrio entre los cuatro grupos compuestos por empresas con menos de 50 trabajadores (28%), de entre 50 y 200 trabajadores (23%), entre 200 y 500 trabajadores (19%) y más de 500 trabajadores (30%).

Si se analizan los datos de los distritos se observan situaciones distintas. Contrastan los distritos de Fuencarral, Ciudad Lineal y Barajas con el resto, por la mayor importancia de la gran empresa, con valores del doble de la media municipal, en términos de número locales de gran tamaño. Por otro lado, existe otro grupo de distritos en los que es patente el mayor peso de la pequeña empresa. Así, en Carabanchel, Villaverde y Villa de Vallecas el volumen de empleo en empresas de menos de 50 empleados está también más de dos veces por encima de la media municipal.

Para apoyar los resultados referidos, se presenta una información detallada en forma de cuadros y tablas, organizada por distrito, con datos de locales y empleo, distinguiendo los grandes grupos de actividad (industria; construcción; comercio y hostelería; transporte y almacenamiento; servicios empresariales, inmobiliarias e intermediación financiera; administraciones públicas; y servicios educativos y sanitarios).

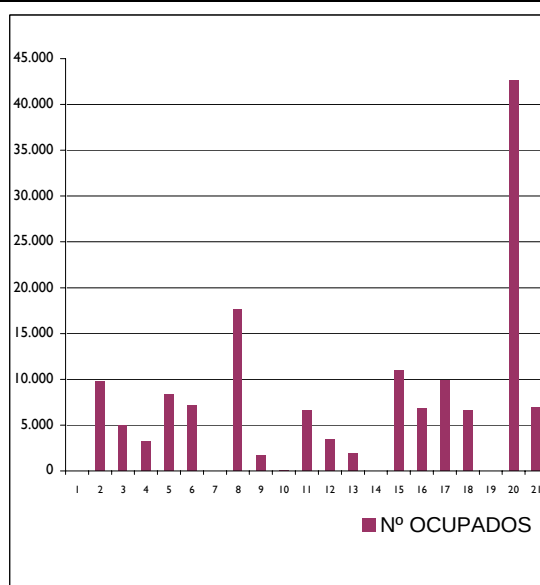
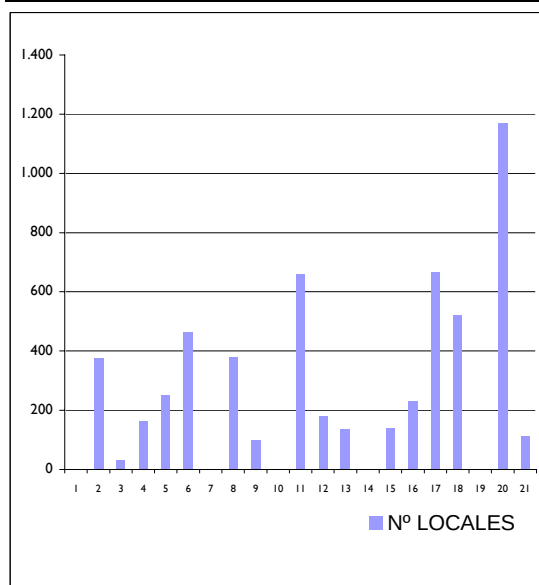
También se incluyen los datos de número de empleados considerando los distintos usos de los edificios de las zonas industriales: naves e industria; almacén; oficinas; talleres y concesionarios de automóvil; garajes; comercio y servicios; y vivienda.

Para el análisis de la estructura de las empresas instaladas en las zonas industriales, se recogen unos cuadros y gráficos que permiten conocer, por un lado, la distribución del volumen de trabajadores por tamaño de empresa (distinguiendo empresas de entre 1 y 4 trabajadores; de 5 a 49; de 50 a 199; de 200 a 499 y de más de 500 trabajadores); por otro lado, también se incluyen los datos del número de empresas o locales de actividad agrupadas siguiendo ese mismo criterio.

ACTIVIDAD ECONOMICA EN LAS ZONAS INDUSTRIALES CONSOLIDADAS DEL P.G.O.U.M. 1.997

I. MADRID - TOTAL - OCUPADOS Y LOCALES / DISTRITOS EN PORCENTAJE

DISTRITO	Nº LOCALES	%	Nº OCUPADOS	%
1. CENTRO				
2. ARGANZUELA	377	6,74	9.742	6,55
3. RETIRO	33	0,59	4.933	3,32
4. SALAMANCA	162	2,90	3.262	2,19
5. CHAMARTIN	252	4,51	8.326	5,60
6. TETUAN	465	8,32	7.203	4,84
7. CHAMBERI				
8. FUENCARRAL - EL PARDO	379	6,78	17.683	11,89
9. MONCLOA - ARAVACA	99	1,77	1.689	1,14
10. LATINA	1	0,02	95	0,06
11. CARABANCHEL	661	11,82	6.622	4,45
12. USERA	180	3,22	3.443	2,31
13. PUENTE DE VALLECAS	136	2,43	1.934	1,30
14. MORATALAZ				
15. CIUDAD LINEAL	142	2,54	10.950	7,36
16. HORTALEZA	233	4,17	6.778	4,56
17. VILLAVERDE	665	11,90	9.881	6,64
18. VILLA DE VALLECAS	520	9,30	6.653	4,47
19. VICALVARO				
20. SAN BLAS	1.172	20,97	42.610	28,64
21. BARAJAS	113	2,02	6.953	4,67
TOTAL	5.590	100	148.757	100

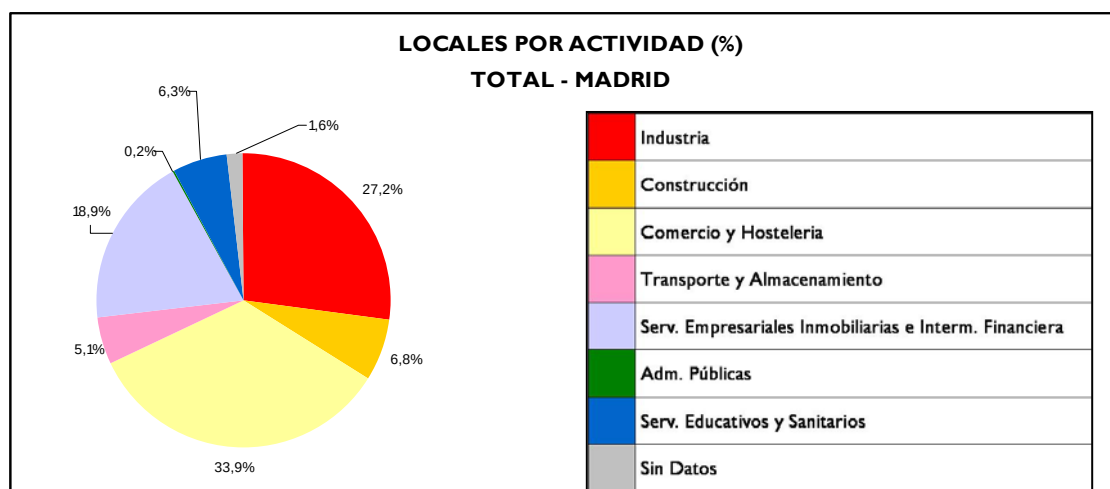


Fuente: Elaboración propia a partir de D.U.A.E - 2.002

ACTIVIDAD ECONOMICA EN LAS ZONAS INDUSTRIALES CONSOLIDADAS DEL P.G.O.U.M. I.997

2. MADRID - TOTAL - LOCALES POR ACTIVIDAD

DISTRITO	Industria	Construcción	Comercio y Hostelería	Transporte y Almacenamiento	Serv. Empresariales Inmobiliarias e Interm. Financiera	Adm. Públicas	Serv. Educativos y Sanitarios	Sin Datos	TOTAL
CENTRO	0	0	0	0	0	0	0	0	0
ARGANZUELA	82	29	135	11	81	0	36	3	377
RETIRO	5	2	9	0	12	0	4	1	33
SALAMANCA	36	7	41	4	49	0	22	3	162
CHAMARTIN	51	27	40	10	70	1	50	3	252
TETUAN	53	41	209	9	106	1	36	10	465
CHAMBERI	0	0	0	0	0	0	0	0	0
FUENCARRAL - EL PARDO	63	30	159	20	97	0	8	2	379
MONCLOA - ARAVACA	16	4	30	2	17	1	27	2	99
LATINA	1	0	0	0	0	0	0	0	1
CARABANCHEL	282	23	212	17	78	1	33	15	661
USERA	58	18	52	4	37	0	9	2	180
PUENTE DE VALLECAS	34	13	49	11	26	0	3	0	136
MORATALAZ	0	0	0	0	0	0	0	0	0
CIUDAD LINEAL	20	6	40	15	42	2	15	2	142
HORTALEZA	76	6	67	14	44	0	19	7	233
VILLAVERDE	208	74	266	48	51	0	12	6	665
VILLA DE VALLECAS	160	40	199	39	51	0	15	16	520
VICALVARO	0	0	0	0	0	0	0	0	0
SAN BLAS	358	45	359	66	262	3	59	20	1.172
BARAJAS	15	17	29	15	34	1	2	0	113
TOTAL	1.518	382	1.896	285	1.057	10	350	92	5.590

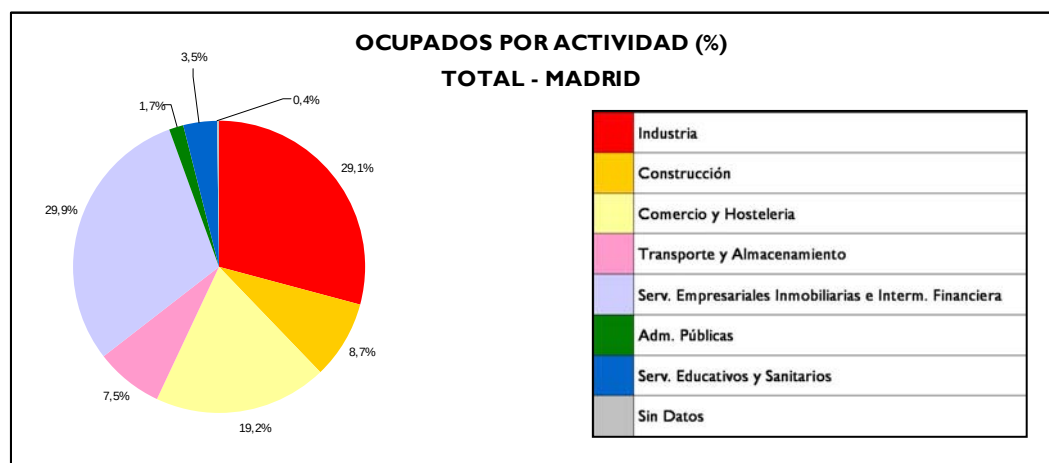


Fuente: Elaboración propia a partir de D.U.A.E - 2.002

ACTIVIDAD ECONOMICA EN LAS ZONAS INDUSTRIALES CONSOLIDADAS DEL P.G.O.U.M. I.997

3. MADRID - TOTAL - OCUPADOS POR ACTIVIDAD

DISTRITO	Industria	Construcción	Comercio y Hostelería	Transporte y Almacenamiento	Serv. Empresariales Inmobiliarias e Interm. Financiera	Adm. Públicas	Serv. Educativos y Sanitarios	Sin Datos	TOTAL
CENTRO	0	0	0	0	0	0	0	0	0
ARGANZUELA	5.532	989	1.407	192	1.273	0	344	5	9.742
RETIRO	228	56	138	0	4.464	0	46	1	4.933
SALAMANCA	354	486	372	68	1.718	0	261	3	3.262
CHAMARTIN	1.675	1.538	849	280	3.377	60	543	4	8.326
TETUAN	692	557	847	360	3.873	700	97	77	7.203
CHAMBERI	0	0	0	0	0	0	0	0	0
FUENCARRAL - EL PARDO	2.246	689	4.177	1.247	9.236	0	80	8	17.683
MONCLOA - ARAVACA	506	230	238	29	156	235	286	9	1.689
LATINA	95	0	0	0	0	0	0	0	95
CARABANCHEL	3.377	455	1.454	177	657	30	449	23	6.622
USERA	1.635	513	517	126	584		66	2	3.443
PUENTE DE VALLECAS	575	215	470	362	306	0	6	0	1.934
MORATALAZ	0	0	0	0	0	0	0	0	0
CIUDAD LINEAL	2.546	251	1.405	1.946	3.382	1.160	234	26	10.950
HORTALEZA	1.328	162	1.159	801	2.923	0	391	14	6.778
VILLAVERDE	3.403	1.122	2.297	2.116	812	0	125	6	9.881
VILLA DE VALLECAS	2.072	1.364	1.552	573	691	0	334	67	6.653
VICALVARO	0	0	0	0	0	0	0	0	0
SAN BLAS	16.205	2.025	9.912	2.623	9.297	288	1.904	356	42.610
BARAJAS	826	2.225	1.828	322	1.691	16	45	0	6.953
TOTAL	43.295	12.877	28.622	11.222	44.440	2.489	5.211	601	148.757

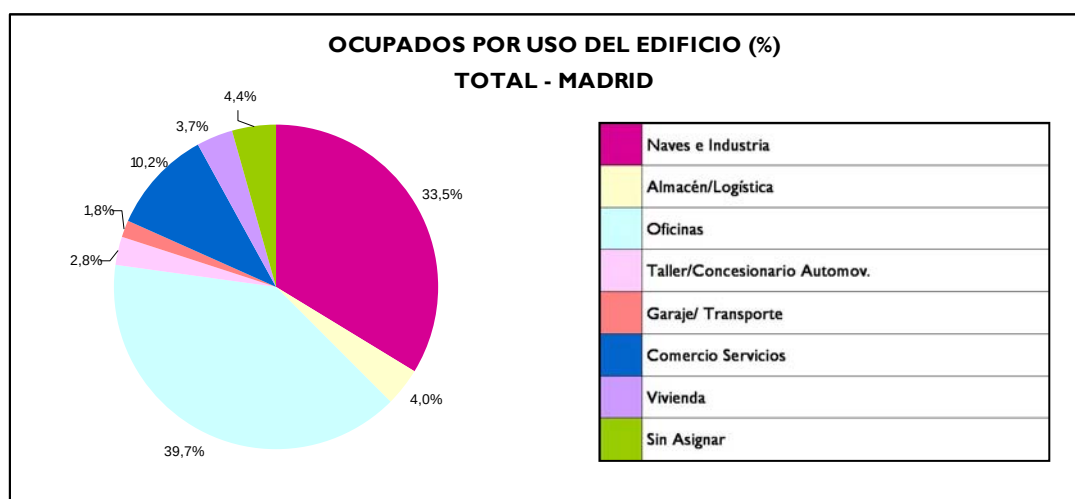


Fuente: Elaboración propia a partir de D.U.A.E - 2.002

ACTIVIDAD ECONOMICA EN LAS ZONAS INDUSTRIALES CONSOLIDADAS DEL P.G.O.U.M. I.997

4. MADRID - TOTAL - OCUPADOS POR USO DEL EDIFICIO

DISTRITO	Naves e Industria	Almacén/ Logística	Oficinas	Taller/ Concesionario Automov.	Garaje/ Transporte	Comercio Servicios	Vivienda	Sin asignar	TOTAL
CENTRO	0	0	0	0	0	0	0	0	0
ARGANZUELA	5.551	679	632	150	0	588	695	1.447	9.742
RETIRO	237	31	48	84	0	4.480	2	51	4.933
SALAMANCA	1.680	0	584	35	0	453	280	230	3.262
CHAMARTIN	3.792	129	2.752	31	0	627	556	439	8.326
TETUAN	1.471	0	3.668	45	0	1.325	656	38	7.203
CHAMBERI	0	0	0	0	0	0	0	0	0
FUENCARRAL - EL PARDO	4.147	70	11.514	1.242	0	502	0	208	17.683
MONCLOA - ARAVACA	754	54	136	41	0	556	98	50	1.689
LATINA	0	0	0	95	0	0	0	0	95
CARABANCHEL	3.556	22	133	552	71	511	989	788	6.622
USERA	2.764	94	207	125	0	48	106	99	3.443
PUENTE DE VALLECAS	1.004	432	0	100	0	271	62	65	1.934
MORATALAZ	0	0	0	0	0	0	0	0	0
CIUDAD LINEAL	283	0	9.212	24	0	1.167	18	246	10.950
HORTALEZA	1.171	750	2.464	10	181	20	1.727	455	6.778
VILLAVERDE	6.132	1.880	144	174	438	1.066	0	47	9.881
VILLA DE VALLECAS	4.367	545	0	876	81	571	0	213	6.653
VICALVARO	0	0	0	0	0	0	0	0	0
SAN BLAS	10.908	1.186	22.962	548	1.857	2.697	282	2.170	42.610
BARAJAS	2.018	60	4.558	58	0	250	1	8	6.953
TOTAL	49.835	5.932	59.014	4.190	2.628	15.132	5.472	6.554	148.757

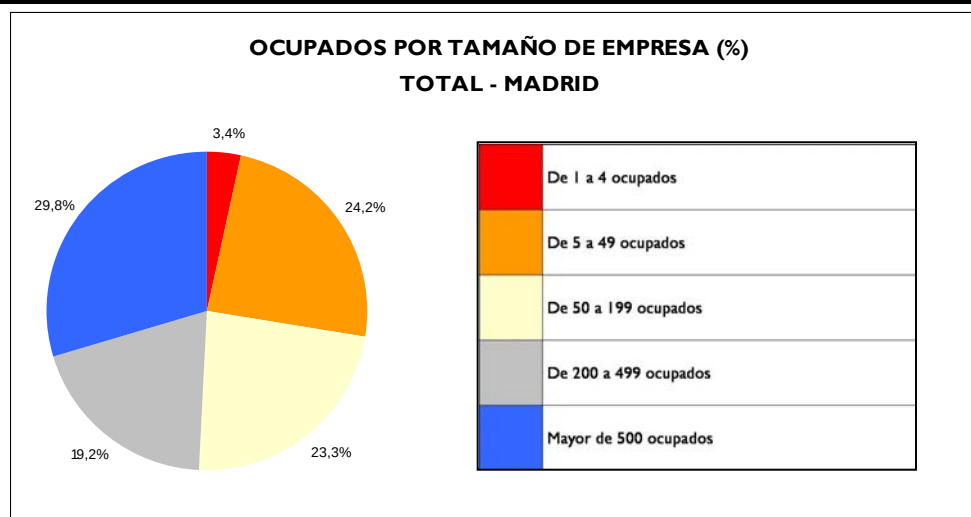


Fuente: Elaboración propia a partir de D.U.A.E - 2.002 y Trabajo de Campo 2003

ACTIVIDAD ECONOMICA EN LAS ZONAS INDUSTRIALES CONSOLIDADAS DEL P.G.O.U.M. I.997

5. MADRID - TOTAL OCUPADOS POR TAMAÑO DE EMPRESA

DISTRITOS	De 1 a 4 ocupados	%	De 5 a 49 ocupados	%	De 50 a 199 ocupados	%	De 200 a 499 ocupados	%	Mayor de 500 ocupados	%	TOTAL
CENTRO	0		0		0		0		0		0
ARGANZUELA	378	4	2.024	21	2.206	23	1.211	12	3.923	40	9.742
RETIRO	22	0	422	9	250	5	0	0	4.239	86	4.933
SALAMANCA	118	4	1.300	40	565	17	1.279	39	0	0	3.262
CHAMARTIN	200	2	1.531	18	2.220	27	3.349	40	1.026	12	8.326
TETUAN	547	8	1.427	20	1.332	18	606	8	3.291	46	7.203
CHAMBERI	0		0		0		0		0		0
FUENCARRAL - EL PARDO	281	2	2.557	14	4.469	25	3.358	19	7.018	40	17.683
MONCLOA - ARAVACA	82	5	582	34	590	35	435	26	0	0	1.689
LATINA	0	0	0	0	95	100	0	0	0	0	95
CARABANCHEL	707	11	4.021	61	1.033	16	861	13	0	0	6.622
USERA	162	5	1.146	33	1.153	33	982	29	0	0	3.443
PUENTE DE VALLECAS	102	5	845	44	987	51	0	0	0	0	1.934
MORATALAZ	0		0		0		0		0		0
CIUDAD LINEAL	75	1	1.041	10	3.211	29	3.757	34	2.866	26	10.950
HORTALEZA	233	3	1.593	24	1.552	23	904	13	2.496	37	6.778
VILLAVERDE	659	7	4.617	47	1.651	17	1.432	14	1.522	15	9.881
VILLA DE VALLECAS	541	8	3.470	52	2.021	30	621	9	0	0	6.653
VICALVARO	0		0		0		0		0		0
SAN BLAS	932	2	8.478	20	9.707	23	8.424	20	15.069	35	42.610
BARAJAS	64	1	926	13	1.644	24	1.373	20	2.946	42	6.953
TOTAL	5.103	3	35.980	24	34.686	23	28.592	19	44.396	30	148.757



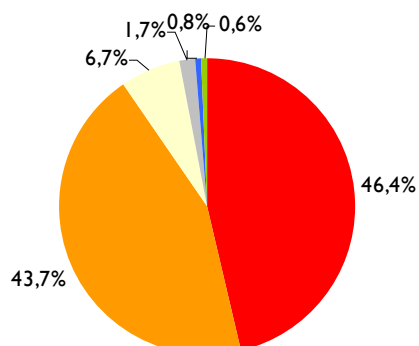
Fuente: Elaboración propia a partir de D.U.A.E - 2.002

ACTIVIDAD ECONOMICA EN LAS ZONAS INDUSTRIALES CONSOLIDADAS DEL P.G.O.U.M. 1.997

6. MADRID - TOTAL - LOCALES POR TAMAÑO DE EMPRESA

DISTRITOS	De 1 a 4 ocupados	%	De 5 a 49 ocupados	%	De 50 a 199 ocupados	%	De 200 a 499 ocupados	%	Mayor de 500 ocupados	%	Sin Datos	%	TOTAL
CENTRO	0		0		0		0		0		0		0
ARGANZUELA	199	53	143	38	24	6	4	1	5	1	2	1	377
RETIRO	9	27	19	58	3	9	0	0	2	6	0	0	33
SALAMANCA	68	42	81	50	7	4	5	3	0	0	1	1	162
CHAMARTIN	115	46	98	39	27	11	11	4	1	0	0	0	252
TETUAN	335	72	111	24	13	3	2	0	3	1	1	0	465
CHAMBERI	0		0		0		0				0		0
FUENCARRAL - EL PARDO	152	40	161	42	48	13	11	3	3	1	4	1	379
MONCLOA - ARAVACA	53	54	37	37	6	6	2	2	0	0	1	1	99
LATINA	0	0	0	0	1	100	0	0	0	0	0	0	1
CARABANCHEL	355	54	286	43	13	2	3	0	0	0	4	1	661
USERA	83	46	80	44	14	8	3	2	0	0	0	0	180
PUENTE DE VALLECAS	60	44	64	47	12	9	0	0	0	0	0	0	136
MORATALAZ	0		0		0		0		0		0		0
CIUDAD LINEAL	44	31	54	38	29	20	11	8	4	3	0	0	142
HORTALEZA	107	46	102	44	15	6	3	1	4	2	2	1	233
VILLAVERDE	266	40	365	55	18	3	5	1	2	0	9	1	665
VILLA DE VALLECAS	244	47	250	48	21	4	2	0		0	3	1	520
VICALVARO	0		0		0		0		0		0		0
SAN BLAS	470	40	542	46	104	9	31	3	17	1	8	1	1.172
BARAJAS	36	32	52	46	17	15	4	4	3	3	1	1	113
TOTAL	2.596	46	2.445	44	372	7	97	2	44	1	36	1	5.590

LOCALES POR TAMAÑO DE EMPRESA (%)
TOTAL - MADRID



De 1 a 4 ocupados
De 5 a 49 ocupados
De 50 a 199 ocupados
De 200 a 499 ocupados
Mayor de 500 ocupados
Sin Datos

4.3. Características del espacio industrial consolidado

Tamaño de parcela

De las 3.226 parcelas que existen en las zonas industriales consolidadas calificadas por el Plan General de Madrid, el 61% de ellas tiene menos de 1.000 metros cuadrados; el 27%, entre 1.000 y 5.000 metros cuadrados; el 6%, entre 5.000 y 10.000 metros cuadrados; el 6% restante tiene más de 10.000 metros cuadrados.

Los distritos centrales presentan una trama de parcelas de tamaño más pequeño mientras que los distritos periféricos tienen parcelas de tamaño medio mayor, con la excepción de los distritos de Carabanchel y Usera que presentan una situación más parecida a la de los distritos céntricos.

Antigüedad del parque industrial

Los datos del Catastro de Urbana permiten aproximarse a la fecha de construcción de los edificios de las zonas industriales. Hay que tomar estos datos con cierta reserva pues el 25% de las parcelas no cuentan con datos completos acerca de la antigüedad de los edificios y el 10% son solares. Considerando la información disponible, el parque industrial de Madrid presenta una relativa antigüedad, dado que más del 40% de los edificios se construyó antes de 1975. El 24% de los edificios se ha construido en los últimos 30 años, mereciendo la pena destacarse el hecho de que sólo el 12% del parque industrial tiene menos de 15 años.

Con independencia de que para el análisis de la antigüedad de los edificios, en algunos distritos la fuente utilizada presenta considerables deficiencias por falta de información, los datos disponibles parecen indicar, en general, una mayor antigüedad relativa del espacio industrial de las zonas centrales que de las periféricas. Los procesos de renovación que recientemente se han ido produciendo, en especial en determinadas localizaciones centrales, no pueden constatararse a través de esta fuente, siendo necesario acudir a otras fuentes alternativas (como las licencias de edificación municipales), cuya explotación a efectos estadísticos no es posible, en la actualidad, para el conjunto de los distritos.

Uso de las parcelas

El uso de las parcelas, conocido y asignado por medio del trabajo de campo, incide en alguno de los aspectos ya señalados en el apartado anterior 4.2. sobre la diversidad de funciones de estos sectores de la ciudad. Las parcelas dedicadas al uso industrial (naves, industria y almacén) suponen el 35% del total; el uso terciario, un 20%, y la vivienda, el 17%. Igualmente, es importante el porcentaje de parcelas que se mantienen como solares o soportan edificios en desuso, alcanzando el 22% del total.

El análisis de los distritos refleja la existencia de fuertes desigualdades en cuanto al uso principal de las zonas industriales. Villaverde y Villa de Vallecas destacan por el

importante peso de la industria, con dos terceras partes del total de las parcelas dedicadas a esa actividad. Las zonas industriales de Fuencarral y Ciudad Lineal acogen fundamentalmente edificios de oficinas y en Tetuán, Puente de Vallecas y Hortaleza el uso principal es residencial. Arganzuela, Carabanchel y San Blas son distritos con menor nivel de especialización en cuanto al uso de las parcelas, caracterizándose por la mezcla e imbricación de usos industriales y terciarios o residenciales.

Superficie de parcela y edificada de los distintos usos

La superficie total de suelo de las parcelas industriales en las áreas consolidadas del Plan General de Madrid asciende a 10.881.721 m². La superficie total edificada sobre esas mismas parcelas es de 6.781.897 m².

Considerando esos datos y su distribución por usos, las medias para Madrid muestran un predominio de los usos industriales en cuanto al consumo de suelo y volumen construido, que vienen a matizar apreciaciones manifestadas anteriormente. Así, el 58% del suelo industrial se dedica a usos estrictamente industriales; en cuanto a la superficie edificada, esos usos consumen el 55% del total. Detrás de ese uso, es reseñable la superficie de los solares (14%); los edificios de oficinas y los dedicados a comercio y servicios suponen, respectivamente, el 10% y el 9% del suelo, y un 18% y 9% del espacio edificado. Por lo que se refiere al uso residencial, aún suponiendo muy poco en cuanto al suelo que ocupa (2,5%), representa un porcentaje significativo de la superficie construida, alcanzando un 7,4%.

Las pautas que se observan en los distritos vuelven a recalcar la heterogeneidad existente. Los distritos de Villaverde y San Blas se diferencian del resto por tener mucho suelo industrial en el conjunto de su territorio; aúnan entre los dos más de la mitad de la superficie industrial consolidada de Madrid. Como se ha señalado antes Villaverde es un distrito genuinamente industrial con cerca del 80% del suelo y del volumen dedicados a actividades industriales, mientras que San Blas se caracteriza por un mayor desarrollo de la actividad terciaria (que absorbe el 15% del suelo y el 35% de la superficie edificada). Ciudad Lineal, como se refirió más arriba, acoge casi en exclusividad actividades terciarias, fundamentalmente oficinas. Arganzuela, como distrito central que es, refleja una mayor importancia del uso residencial.

Los datos de índice de edificabilidad por uso de los edificios permiten conocer mejor el funcionamiento del espacio industrial. La media del coeficiente de edificabilidad en las zonas industriales consolidadas es de 0,62 m²/ m². Existe un gradiente de densidad del centro a la periferia de la ciudad, con índices de edificabilidad m²/ m² superiores a 1 en la almendra e inferiores a uno, fuera de ella. El uso más intensivo es, sin duda, el residencial con un valor (1,82 m²/m²) que triplica el valor medio de las zonas industriales, seguido por el uso de oficinas, por encima de 1 m²/ m². Los demás usos tienen un índice medio de edificabilidad más homogéneo, entre 0,5 y 0,7 m²/ para el análisis de la antigüedad de los edificios.

Como en los apartados anteriores, se recoge un conjunto de cuadros y gráficos, con datos relativos al tamaño de las parcelas (considerando parcelas de menos de 1000

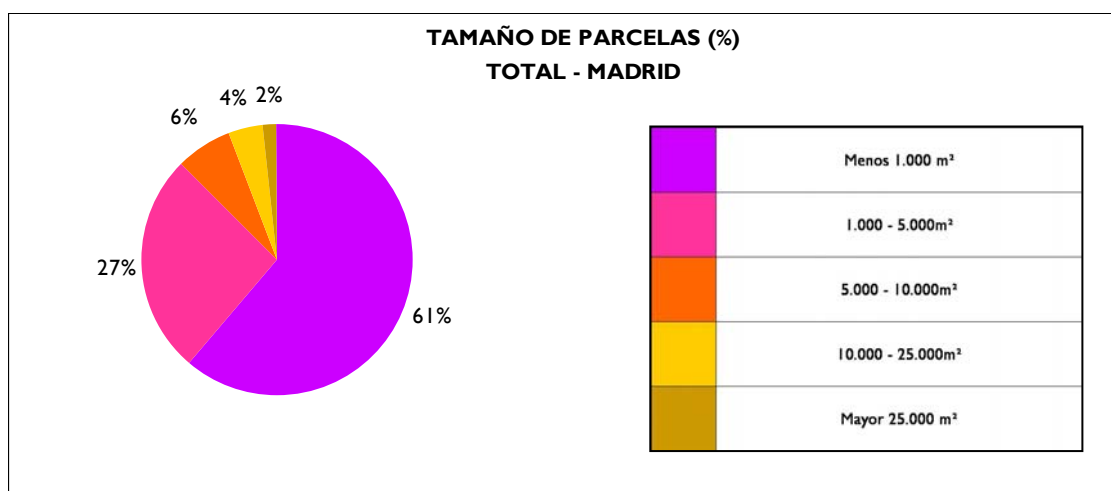


m², de 1.000 a 5.000 m²; de 5.000 a 10.000 m²; de 10.000 a 25.000 m² y mayor de 25.000 m²), la antigüedad del parque industrial, la distribución de las parcelas y de las superficies edificadas, atendiendo a las funciones de la edificación (nave, almacén, oficinas, taller, garaje, comercio, viviendas, edificios en desuso). Por último, se han incorporados los datos de índice de edificabilidad por uso del edificio.

CARACTERÍSTICAS DEL ESPACIO INDUSTRIAL ZONAS INDUSTRIALES CONSOLIDADAS DEL P.G.O.U.M. I.997

I. MADRID - TOTAL - TAMAÑO DE PARCELA

DISTRITOS	Menos 1.000 m ²	%	1.000- 5.000m ²	%	5.000- 10.000m ²	%	10.000- 25.000m ²	%	Mayor 25.000 m ²	%	TOTAL
CENTRO	0		0		0		0		0		0
ARGANZUELA	233	83	35	12	10	4	1	0	2	1	281
RETIRO	34	71	13	27	1	2	0	0	0	0	48
SALAMANCA	48	77	14	23	0	0	0	0	0	0	62
CHAMARTIN	71	68	32	31	1	1	0	0	0	0	104
TETUAN	183	90	21	10	0	0	0	0	0	0	204
CHAMBERI	0		0		0		0		0		0
FUENCARRAL - EL PARDO	45	33	61	45	13	9	16	12	2	1	137
MONCLOA - ARAVACA	77	93	5	6		0	1	1	0	0	83
LATINA	1	20		0	2	40		0	2	40	5
CARABANCHEL	482	84	82	14	8	1	3	1	1	0	576
USERA	139	79	28	16	3	2	5	3	1	1	176
PUENTE DE VALLECAS	45	45	33	33	14	14	5	5	3	3	100
MORATALAZ	0		0		0		0		0		0
CIUDAD LINEAL	4	10	23	56	7	17	7	17	0	0	41
HORTALEZA	111	68	22	13	18	11	12	7	1	1	164
VILLAVERDE	85	27	139	44	33	10	34	11	24	8	315
VILLA DE VALLECAS	114	41	120	43	24	9	16	6	4	1	278
VICALVARO	0	0	0	0		0	1	100	0	0	1
SAN BLAS	271	47	211	37	57	10	26	4	13	2	578
BARAJAS	26	36	19	26	16	22	7	10	5	7	73
TOTAL	1.969	61	858	27	207	6	134	4	58	2	3.226



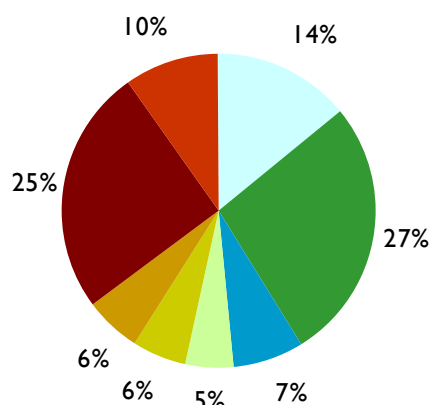
CARACTERÍSTICAS DEL ESPACIO INDUSTRIAL - ZONAS INDUSTRIALES CONSOLIDADAS DEL P.G.O.U.M. I.997

2. MADRID - TOTAL - ANTIGÜEDAD DEL PARQUE INDUSTRIAL

DISTRITOS	< 1950	%	1951-1975	%	1976-1985	%	1986-1990	%	1991-1997	%	>1997	%	Sin Datos	%	Solares	TOTAL
CENTRO		0		0		0		0		0	0	0		0		0
ARGANZUELA	125	44	52	19	8	3	14	5	12	4	8	3	36	13	26	281
RETIRO	5	10	19	40		0	1	2	1	2	6	13	16	33		48
SALAMANCA	19	31	26	42	4	6	1	2	4	6	5	8	3	5		62
CHAMARTIN	13	13	59	57	7	7	6	6	5	5	5	5	6	6	3	104
TETUAN	83	41	58	28	17	8	9	4	9	4	11	5	12	6	5	204
CHAMBERI											0					0
FUENCARRAL - EL PARDO	1	1	16	12	19	14	18	13	6	4	4	3	59	43	14	137
MONCLOA - ARAVACA	34	41	27	33	7	8	2	2	4	5	4	5	2	2	3	83
LATINA			1		1		3				0					5
CARABANCHEL	34	6	108	19	16	3	7	1	11	2	42	7	253	44	105	576
USERA	48	27	42	24	3	2	2	1	3	2	20	11	29	16	29	176
PUENTE DE VALLECAS	6	6	43	43	8	8	9	9	2	2	0	0	15	15	17	100
MORATALAZ											0					0
CIUDAD LINEAL		0	15	37	2	5	4	10	3	7	1	2	13	32	3	41
HORTALEZA	24	15	58	35	15	9	5	3	5	3	19	12	31	19	7	164
VILLAVERDE	12	4	34	11	19	6	5	2	7	2	6	2	205	65	27	315
VILLA DE VALLECAS	5	2	29	10	47	17	54	19	69	25	11	4	37	13	26	278
VICALVARO											0		1			1
SAN BLAS	40	7	264	46	60	10	19	3	35	6	44	8	71	12	45	578
BARAJAS	8	11	16	22	6	8		0	3	4	3	4	33	45	4	73
TOTAL	457	14	867	27	239	7	159	5	179	6	189	6	822	25	314	3.226

ANTIGÜEDAD DEL PARQUE INDUSTRIAL (%)

TOTAL - MADRID

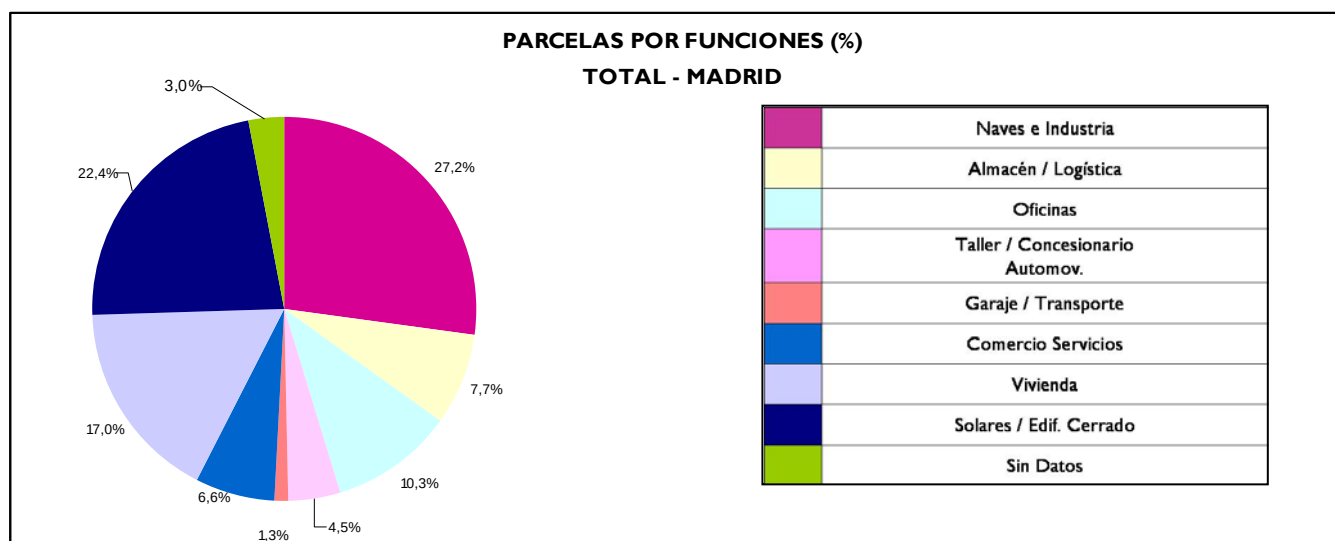


	< 1950
	1951-1975
	1976-1985
	1986-1990
	1991-1997
	>1997
	Sin Datos
	Solares

CARACTERÍSTICAS DEL ESPACIO INDUSTRIAL - ZONAS INDUSTRIALES CONSOLIDADAS DEL P.G.O.U.M. I.997

3. MADRID - TOTAL - NÚMERO DE PARCELAS POR TIPOS DE FUNCIONES

DISTRITOS	Naves e Industria	Almacén / Logística	Oficinas	Taller/ Concesionario Automov.	Garaje/ Transporte	Comercio Servicios	Vivienda	Solar/ Edif. Cerrado	Sin Datos	TOTAL
CENTRO	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
ARGANZUELA	71	9	12	8	0	15	88	71	7	281
RETIRO	10	4	2	1	0	6	7	14	4	48
SALAMANCA	17		7	3	0	7	9	19	0	62
CHAMARTIN	22	4	27	3	0	13	9	15	11	104
TETUAN	45	3	9	7	0	18	101	21	0	204
CHAMBERI	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
FUENCARRAL - EL PARDO	24	8	59	7	1	10	1	24	3	137
MONCLOA - ARAVACA	11	3	8	4	0	14	28	14	1	83
LATINA	2	0	0	1	0	1	0	0	1	5
CARABANCHEL	135	14	2	27	8	35	147	194	14	576
USERA	38	12	2	4	2	4	38	73	3	176
PUENTE DE VALLECAS	21	9	2	12	1	3	32	20	0	100
MORATALAZ	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
CIUDAD LINEAL	2	0	24	1	0	6	3	5	0	41
HORTALEZA	49	6	13	3	3	4	46	33	7	164
VILLAVERDE	148	49	13	9	14	17	17	35	13	315
VILLA DE VALLECAS	146	45	0	20	3	16	1	47	0	278
VICALVARO	0	0	0	1	0	0	0	0	0	1
SAN BLAS	122	78	139	28	9	38	21	125	18	578
BARAJAS	13	5	14	5	0	5	1	14	16	73
TOTAL	876	249	333	144	41	212	549	724	98	3.226

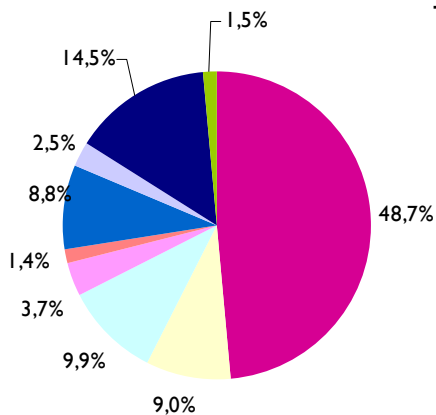


CARACTERÍSTICAS DEL ESPACIO INDUSTRIAL - ZONAS INDUSTRIALES CONSOLIDADAS DEL P.G.O.U.M. 1.997

4. MADRID - TOTAL - SUPERFICIE PARCELA POR TIPO DE FUNCIONES (m²)

DISTRITOS	Naves e Industria	Almacén/ Logística	Oficinas	Taller/ Concesion. Automov.	Garaje/ Transporte	Comercio Servicios	Vivienda	Solar / Edif. Cerrado	Sin Datos	TOTAL
CENTRO	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
ARGANZUELA	85.327	62.890	13.967	9.950	0	36.293	53.991	41.272	7.672	311.362
RETIRO	6.946	3.086	2.742	5.268	0	5.238	9.542	6.704	1.414	40.939
SALAMANCA	14.004	0	5.329	1.909	0	6.769	7.607	12.127	0	47.744
CHAMARTIN	18.205	3.819	28.630	2.891	0	19.381	9.790	11.730	2.992	97.438
TETUAN	22.444	1.912	8.873	3.274	0	18.337	40.056	8.770	0	103.666
CHAMBERI	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
FUENCARRAL - EL PARDO	177.347	22.716	154.908	52.420	4.092	47.048	1.461	155.517	11.816	627.326
MONCLOA - ARAVACA	4.961	1.312	4.684	2.893	0	25.833	8.844	4.165	1.153	53.846
LATINA	212.524	0	0	8.672	0	5.581	0	0	239	227.016
CARABANCHEL	119.235	6.302	1.365	32.190	7.875	86.136	68.988	133.830	4.188	460.108
USERA	119.061	8.517	4.603	9.246	4.803	11.078	11.692	75.359	810	245.168
PUENTE DE VALLECAS	250.233	29.234	5.165	38.380	7.677	21.148	5.751	82.051	0	439.639
MORATALAZ	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
CIUDAD LINEAL	1.650	0	142.145	1.409	0	36.325	3.809	21.037	0	206.375
HORTALEZA	81.433	29.463	86.982	59.217	12.724	25.733	18.577	122.313	27.463	463.905
VILLAVERDE	2.324.839	376.321	32.892	33.179	87.314	199.485	7.988	328.935	15.399	3.406.353
VILLA DE VALLECAS	399.424	125.071	0	40.590	21.413	106.955	25	188.696	0	882.175
VICALVARO	0	0	0	18.527	0	0	0	0	0	18.527
SAN BLAS	1.389.708	293.930	423.245	62.844	9.150	232.971	27.769	318.563	42.302	2.800.482
BARAJAS	67.762	10.613	163.714	14.891	0	76.698	87	65.109	50.779	449.653
TOTAL	5.295.103	975.185	1.079.245	397.750	155.048	961.011	275.976	1.576.178	166.226	10.881.721

SUPERFICIE PARCELA POR FUNCIONES (%)
TOTAL - MADRID

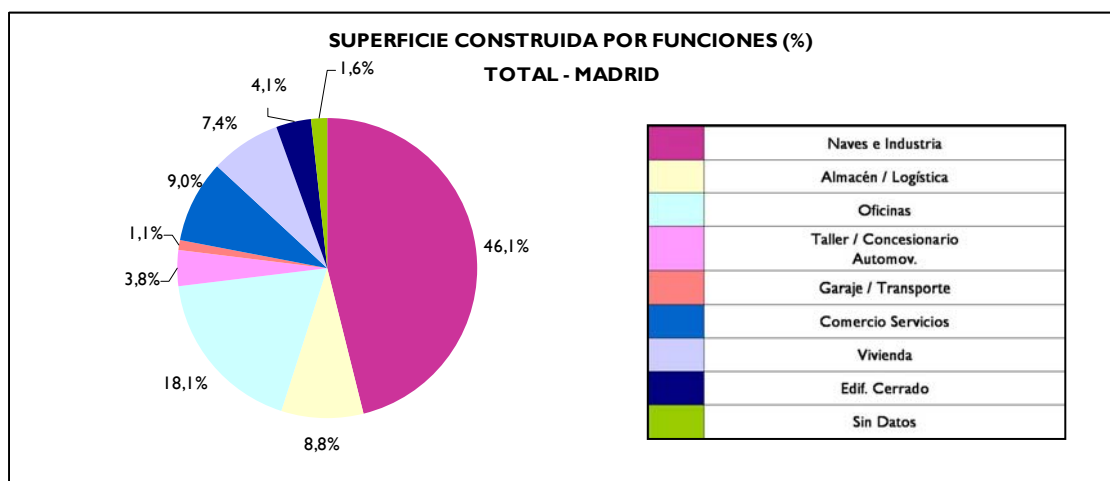


	Naves e Industria
	Almacén / Logística
	Oficinas
	Taller / Concesionario Automov.
	Garaje / Transporte
	Comercio Servicios
	Vivienda
	Solares / Edif. Cerrado
	Sin Datos

CARACTERÍSTICAS DEL ESPACIO INDUSTRIAL - ZONAS INDUSTRIALES CONSOLIDADAS DEL P.G.O.U.M. 1.997

5. MADRID - TOTAL - SUPERFICIE CONSTRUÍDA POR TIPO DE FUNCIONES (m²)

DISTRITOS	Naves e Industria	Almacén / Logística	Oficinas	Taller/ Concesion. Automov.	Garaje/ Transporte	Comercio Servicios	Vivienda	Edif. Cerrado	Sin Datos	TOTAL
CENTRO	0	0	0	0	0	0	0		0	0
ARGANZUELA	165.006	1.964	54.333	21.177	0	44.636	115.230	19.548	24.249	446.143
RETIRO	19.029	3.940	0	7.924	0	3.753	6.849	7.905	2.084	51.484
SALAMANCA	51.470	0	13.324	4.646	0	15.178	9.244	25.826	0	119.688
CHAMARTIN	51.580	6.675	87.129	3.100	0	37.176	21.335	8.262	8.164	223.421
TETUAN	65.336	1.980	19.626	4.031	0	46.750	156.768	13.793	0	308.284
CHAMBERI	0	0	0	0	0	0	0		0	0
FUENCARRAL - EL PARDO	108.588	26.062	128.416	16.832	1.455	11.403	0	15.283	72	308.111
MONCLOA - ARAVACA	14.568	2.756	15.414	4.442	0	34.045	25.818	2.685	2.169	101.897
LATINA	89.528	0	0	4.936	0	3.903	0		239	98.606
CARABANCHEL	105.163	1.336	0	11.451	0	16.908	100.880	18.451	5.133	259.322
USERA	143.890	5.057	1.291	6.648	9.485	7.783	11.617	4.206	2.069	192.046
PUENTE DE VALLECAS	96.413	12.204	12.048	25.029	3.894	11.001	3.436	4.500	0	168.525
MORATALAZ	0	0	0	0	0	0	0		0	0
CIUDAD LINEAL	3.656	0	115.387	1.189	0	43.844	7.107	6.134	0	177.317
HORTALEZA	97.485	78.071	26.730	592	3.158	24.452	20.653	5.665	3.824	260.630
VILLAVERDE	1.029.593	105.245	25.639	30.790	27.093	40.720	507	17.104	40.437	1.317.128
VILLA DE VALLECAS	425.004	92.607	0	47.747	9.956	46.960	25	18.137	0	640.436
VICALVARO	0	0	0	7.495	0	0	0		0	7.495
SAN BLAS	598.972	252.112	673.788	54.539	18.057	198.366	22.928	103.122	16.422	1.938.306
BARAJAS	62.541	8.560	55.869	3.493	0	21.964	87	5.484	5.060	163.058
TOTAL	3.127.822	598.569	1.228.994	256.061	73.098	608.842	502.484	276.105	109.922	6.781.897

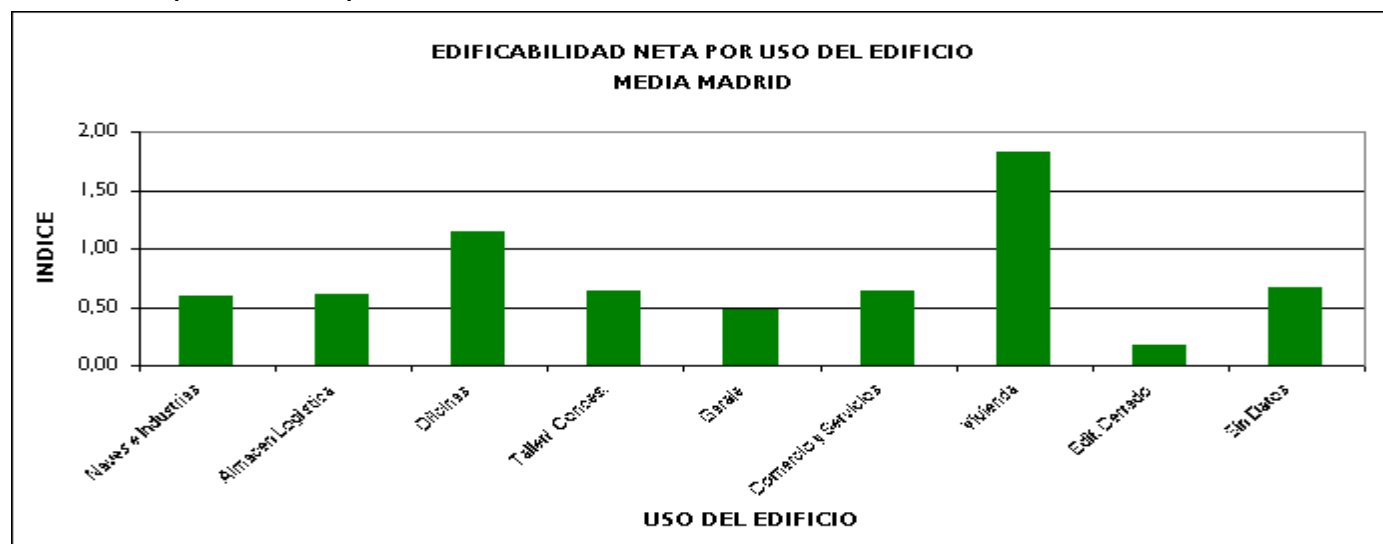


CARACTERÍSTICAS DEL ESPACIO INDUSTRIAL - ZONAS INDUSTRIALES CONSOLIDADAS DEL P.G.O.U.M. 1.997

6. MADRID - TOTAL - EDIFICABILIDAD NETA* POR USO DEL EDIFICIO / DISTRITO

DISTRITOS	Naves e Industrias	Almacén Logística	Oficinas	Taller/ Conces.	Garaje	Comercio y Servicios	Vivienda	Edif. Cerrado	Sin Datos	MEDIA
CENTRO										
ARGANZUELA	1,93	0,03	3,89	2,13		1,23	2,13	1,73	3,16	1,43
RETIRO	2,74	1,28	0,00	1,50		0,72	0,72	2,10	1,47	1,26
SALAMANCA	3,68		2,50	2,43		2,24	1,22	1,09		2,51
CHAMARTIN	2,83	1,75	3,04	1,07		1,92	2,18	0,56	2,73	2,29
TETUAN	2,91	1,04	2,21	1,23		2,55	3,91	0,48		2,97
CHAMBERI										
FUENCARRAL - EL PARDO	0,61	1,15	0,83	0,32	0,36	0,24	0,00	1,32	0,01	0,49
MONCLOA - ARAVACA	2,94	2,10	3,29	1,54		1,32	2,92	1,16	1,88	1,89
LATINA	0,42			0,57		0,70			1,00	0,43
CARABANCHEL	0,88	0,21	0,00	0,36	0,00	0,20	1,46	1,81	1,23	0,56
USERA	1,21	0,59	0,28	0,72	1,98	0,70	0,99	1,02	2,55	0,78
PUENTE DE VALLECAS	0,39	0,42	2,33	0,65	0,51	0,52	0,60	1,25		0,38
MORATALAZ										
CIUDAD LINEAL	2,22		0,81	0,84		1,21	1,87	0,70		0,86
HORTALEZA	1,20	2,65	0,31	0,01	0,25	0,95	1,11	0,01	0,14	0,56
VILLAVERDE	0,44	0,28	0,78	0,93	0,31	0,20	0,06	4,55	2,63	0,39
VILLA DE VALLECAS	1,06	0,74		1,18	0,46	0,44	0,99	2,68		0,73
VICALVARO				0,40						0,40
SAN BLAS	0,43	0,86	1,59	0,87	1,97	0,85	0,83	1,02	0,39	0,69
BARAJAS	0,92	0,81	0,34	0,23		0,29	1,00	0,82	0,10	0,36
MEDIA	0,59	0,61	1,14	0,64	0,47	0,63	1,82	0,18	0,66	0,62

* Sup. Construida/ Sup. Parcela



(*) Se han excluido los solares, los solares en construcción.

4.4. Parámetros y condiciones urbanísticas

En este apartado se analiza la relación existente entre algunas de las condiciones urbanísticas –parcela mínima, coeficiente de edificabilidad y usos- establecidas en las normas urbanísticas del Plan General de Madrid para los diferentes grados de la Norma Zonal 9 y ámbitos de Plan General y la situación real de las parcelas.

Tamaño de las parcelas

En las parcelas reguladas por la NZ 9 en sus grados 1º y 2º, aunque el tamaño medio es prácticamente coincidente con el mínimo establecido –500 m², sin embargo, el 70 % de las parcelas está por debajo de los 500 m² de superficie.

En el resto de los grados de la norma zonal 9, el tamaño real de las parcelas se encuentra muy por encima del mínimo regulado y está especialmente alejado en los grados 3º, 4º-b y 5º, en los que la superficie media de las parcelas es diez veces superior al mínimo establecido por la normativa.

En términos generales, se aprecia que las parcelas con superficie comprendida entre 1.000 y 5.000 m² son predominantes en todos los grados, excepto en el 1º y el 2º en los que predominan las inferiores a 500 m².

Por lo que se refiere a los ámbitos de Plan General, su situación es muy similar a la de los grados 4º y 5º.

Coeficiente de edificabilidad

En el conjunto de la Norma Zonal 9, se puede decir que este parámetro se encuentra por debajo del máximo establecido, aunque existen claras diferencias dependiendo de los grados. En los grados 1º y 2º se encuentra muy próximo al coeficiente que se establece en la norma –1,90 m²/m² real frente a los 2 m²/m² que se establece como máximo.

En los grados 3º y 4º, los índices de edificabilidad reales están marcadamente por debajo de lo establecido por el Plan General, con índices medios de 0,66 m²/m² frente a 1,6 m²/m², en el caso del grado 3º, y de 0,78 m²/m² frente a 2,4 m²/m², en el caso del grado 4º.

En el grado 5º -industria extensiva- el coeficiente de edificabilidad medio –0,38 m²/m²- apenas si representa la quinta parte del que le otorga la norma zonal –2 m²/m². En este caso, más del 50 % de las parcelas tienen un coeficiente de edificabilidad por debajo de la media. Considerando además que la superficie de la norma zonal 9 grado 5º, representa el 44% del suelo industrial consolidado, cabe concluir que las posibilidades de crecimiento de la industria urbana a través de un uso más intensivo de este espacio son todavía importantes.

Usos

Si consideramos el conjunto de la Norma Zonal 9, el uso industrial sigue siendo el predominante, tanto en número de parcelas, como en superficie construida. El 40 % de las parcelas y casi el 60 % de la superficie construida se destinan a usos relacionados con actividades industriales.

Si descendemos a analizar los diferentes grados la situación es, sin embargo, heterogénea y, en términos generales, guarda relación con el régimen de usos compatibles y alternativos establecidos en cada uno de los grados.

En los grados 1º y 2º en los que el uso residencial es alternativo, la superficie construida destinada a vivienda representa el 30,4 % del total, muy cerca del 36 % destinado a actividades relacionadas con la industria. Este dato puede estar indicando que el proceso de transformación previsto por el Plan General se está desarrollando paulatinamente.

En el grado 3º las oficinas y el comercio suponen prácticamente el 44 % de la superficie construida, lo que responde al carácter de “coexistencia” del uso de oficinas en este grado de la Norma Zonal. La actividad industrial con un 40 % sigue teniendo un peso significativo.

En el grado 4º la situación es similar a la del grado 3º en lo que se refiere al peso de las oficinas, aunque en este caso la norma zonal no contempla este uso como alternativo. La implantación del uso terciario de oficinas ha sido posible al considerar las normas urbanísticas del Plan General que los servicios empresariales se engloban en el uso industrial. Igualmente puede haberse implantado como uso asociado al industrial, también previsto por la normativa del Plan General de 1997, posibilidad ésta que planteamos a modo de hipótesis sin contrastar por la falta de precisión de las fuentes manejadas.

El grado 5º es el que mantiene más superficie construida destinada al uso industrial –87 %-, mientras que el conjunto de las oficinas, el comercio y los servicios no alcanzan a representar más que un 7 %. Aunque en este grado la normativa también permite la implantación de los servicios empresariales, no se ha producido la sustitución del uso industrial por el de oficinas, como en el grado 4º, posiblemente debido a la localización mayoritaria de los ámbitos de 9.5º en una zona menos terciarizada como es la periferia sur del municipio.

Como en lo relativo a algunos de los otros parámetros urbanísticos, en el caso de los APIs se evidencia en cuanto a los usos unas pautas similares al grado 5º de la norma zonal 9.

Los cuadros y gráficos, que a continuación se recogen, han servido de base para los comentarios realizados. Se centran en el análisis de los tamaños de parcela en los distintos ámbitos de normativa, de los coeficientes de edificabilidad existentes y de los usos desarrollados.

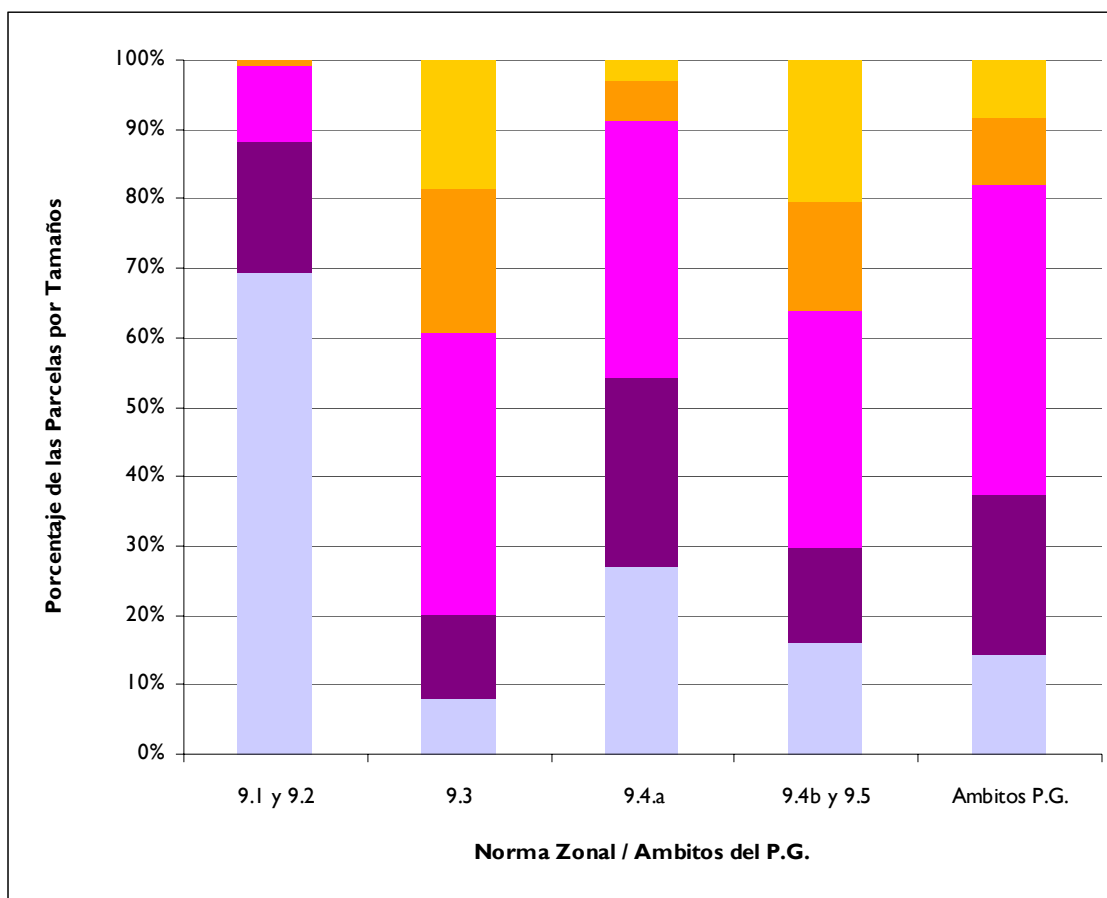
PARAMETROS Y CONDICIONES URBANISTICAS DEL ESPACIO INDUSTRIAL SOBRE SUELO CONSOLIDADO

I. MADRID- TOTAL - NÚMERO DE PARCELAS POR TAMAÑO (m²)

Ámbito	Tamaño mínimo PG (m ²)	Menos de 500 (m ²)		500 - 1.000 (m ²)		1.000 - 5.000 (m ²)		5.000 - 10.000 (m ²)		Mayor de 10.000 (m ²)		Total Parcelas*	Tamaño Medio Parcela (m ²)
		Nº	%	Nº	%	Nº	%	Nº	%	Nº	%		
9.1 y 9.2	500	1.007	70	268	19	162	11	10	1	1	0	1.448	561
9.3	500	14	8	21	12	71	41	36	21	32	18	174	6.514
9.4.a	500	160	27	159	27	218	37	34	6	17	3	588	2.017
9.4b y 9.5	1.000	77	16	64	14	161	34	74	16	97	21	473	12.082
Ámbitos P.G.	-	81	15	128	23	248	45	54	10	46	8	557	3.791

(*) Excluidos los solares, los solares en construcción y las parcelas sin edificabilidad sobre rasante.

TAMAÑO DE LAS PARCELAS - MEDIA POR NORMA ZONAL / AMBITO PLAN GENERAL



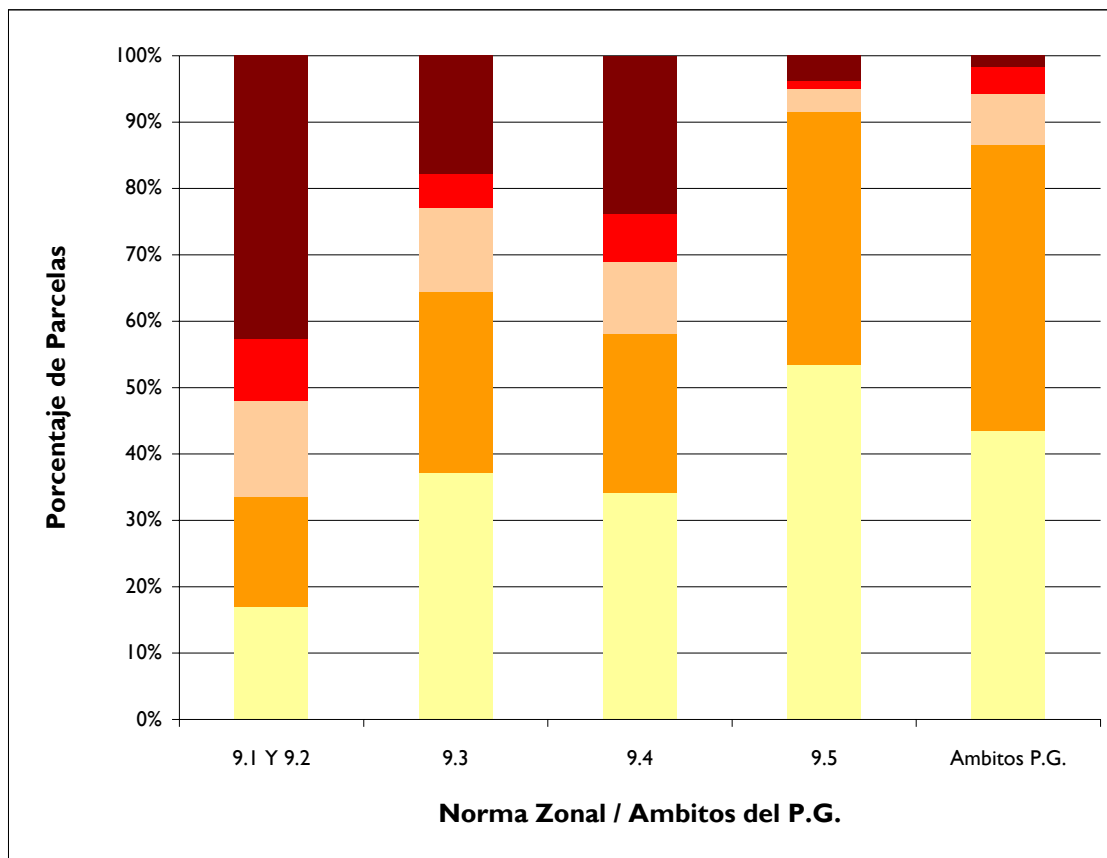
PARAMETROS Y CONDICIONES URBANISTICAS DEL ESPACIO INDUSTRIAL SOBRE SUELO CONSOLIDADO

2. MADRID - TOTAL - COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD POR NORMA ZONAL / AMBITO PG * - NÚMERO DE PARCELAS

Ámbito	Coeficiente PG 97 (m ² /m ²)	< 1 m ² /m ²		1 - 1,5 m ² /m ²		1,5 - 2 m ² /m ²		2 - 2,5 m ² /m ²		> 2,5 m ² /m ²		TOTAL PARCELAS CON EDIF.	MEDIA COEF. EDIF. (m ² /m ²)
		Nº	%	Nº	%	Nº	%	Nº	%	Nº	%		
9.1 Y 9.2	2,4	169	17,0	165	16,6	144	14,5	92	9,2	425	42,7	995	1,90
9.3	1,6	44	37,3	32	27,1	15	12,7	6	5,1	21	17,8	118	0,66
9.4	2,4	178	34,2	125	24,0	56	10,7	38	7,3	124	23,8	521	0,78
9.5	2	140	53,4	100	38,2	9	3,4	3	1,1	10	3,8	262	0,38
Ámbitos P.G.	-	130	43,5	129	43,1	23	7,7	12	4,0	5	1,7	299	0,47

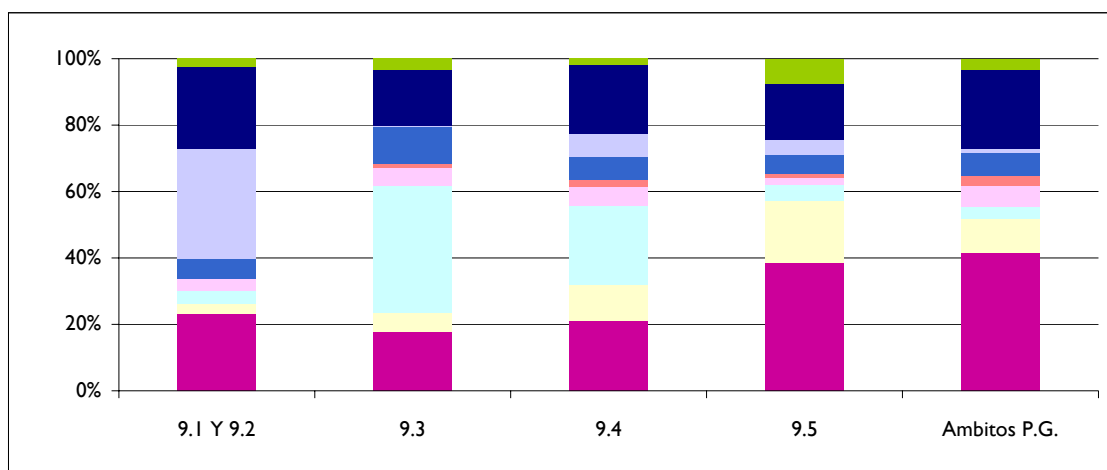
(*) Excluidos los solares, los solares en construcción y las parcelas sin edificabilidad sobre rasante.

COEFICIENTE EDIFICABILIDAD - MEDIA POR NORMA ZONAL / AMBITO PLAN GENERAL

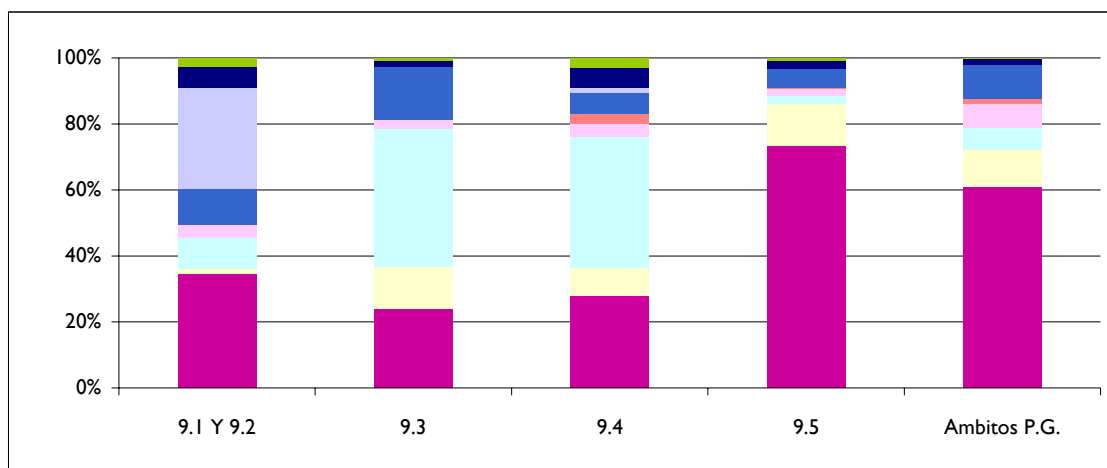


PARAMETROS Y CONDICIONES URBANISTICAS DEL ESPACIO INDUSTRIAL SOBRE SUELO CONSOLIDADO

3. MADRID - TOTAL - PORCENTAJE DE PARCELAS POR USOS Y POR NORMA ZONAL / AMBITO DEL PLAN GENERAL



SUPERFICIE CONSTRUIDA POR USOS Y POR NORMA ZONAL / AMBITO DEL PLAN GENERAL



	Naves e Industria
	Almacén / Logística
	Oficinas
	Taller / Concesionario Automov.
	Garaje / Transporte
	Comercio Servicios
	Vivienda
	Solares / Edif. Cerrado
	Sin Datos

PARAMETROS Y CONDICIONES URBANISTICAS DEL ESPACIO INDUSTRIAL SOBRE SUELO CONSOLIDADO

MADRID – TOTAL USOS DE LAS PARCELAS. N° DE PARCELAS

AMBITOS	Naves e Industria		Almacén/ Logística		Oficinas		Taller/ Concesionario Automov.		Garaje/ Transporte		Comercio Servicios		Vivienda		Solar / Edif. Cerrado		Sin Datos		TOTAL
	N°	%	N°	%	N°	%	N°	%	N°	%	N°	%	N°	%	N°	%	N°	%	
9.1 Y 9.2	337	23,3	42	2,9	58	4,0	53	3,7	0	0,0	86	5,9	478	33,0	359	24,8	35	2,4	1.448
9.3	31	17,8	10	5,7	66	37,9	10	5,7	2	1,1	19	10,9	1	0,6	29	16,7	6	3,4	174
9.4	154	21,1	78	10,7	175	24,0	40	5,5	17	2,3	50	6,9	52	7,1	149	20,4	14	1,9	729
9.5	128	38,6	62	18,7	16	4,8	7	2,1	4	1,2	19	5,7	15	4,5	56	16,9	25	7,5	332
Ámbitos P.G.	231	41,5	58	10,4	19	3,4	35	6,3	18	3,2	38	6,8	6	1,1	134	24,1	18	3,2	557
TOTAL	881	27,2	250	7,7	334	10,3	145	4,5	41	1,3	212	6,5	552	17,0	727	22,4	98	3,0	3.240

USOS DE LAS PARCELAS . SUPERFICIE DE SUELO

AMBITOS	Naves e Industria		Almacén/ Logística		Oficinas		Taller/ Concesionario Automov.		Garaje/ Transporte		Comercio Servicios		Vivienda		Solar / Edif. Cerrado		Sin Datos		TOTAL m²
	M²	%	M²	%	M²	%	M²	%	M²	%	M²	%	M²	%	M²	%	M²	%	
9.1 Y 9.2	198.791	24,6	19.846	2,5	48.869	6,0	41.214	5,1	0	0,0	108.271	13,4	232.700	28,8	141.670	17,5	16.994	2,1	808.355
9.3	284.180	25,1	35.456	3,1	367.214	32,4	90.346	8,0	5.758	0,5	157.427	13,9	87	0,0	164.478	14,5	28.480	2,5	1.133.426
9.4	693.869	33,4	149.966	7,2	392.214	18,9	95.865	4,6	59.846	2,9	172.978	8,3	29.736	1,4	466.351	22,4	18.223	0,9	2.079.047
9.5	3.372.362	71,0	516.448	10,9	51.219	1,1	55.845	1,2	34.538	0,7	275.719	5,8	2.576	0,1	393.569	8,3	47.116	1,0	4.749.394
Ámbitos P.G.	745.901	35,3	253.470	12,0	219.729	10,4	114.480	5,4	54.906	2,6	246.616	11,7	10.876	0,5	410.109	19,4	55.413	2,6	2.111.499
TOTAL	5.295.103	48,7	975.185	9,0	1.079.245	9,9	397.750	3,7	155.048	1,4	961.011	8,8	275.976	2,5	1.576.178	14,5	166.226	1,5	10.881.721

PARAMETROS Y CONDICIONES URBANISTICAS DEL ESPACIO INDUSTRIAL SOBRE SUELO CONSOLIDADO

MADRID – TOTAL

USOS DE LAS PARCELAS. SUPERFICIE CONSTRUIDA (*)

AMBITOS	Naves e Industria		Almacén/ Logística		Oficinas		Taller/ Concesionario Automov.		Garaje/ Transporte		Comercio Servicios		Vivienda		Edif. Cerrado		Sin Datos		TOTAL m²
	M²	%	M²	%	M²	%	M²	%	M²	%	M²	%	M²	%	M²	%	M²	%	
9.1 Y 9.2	541.125	34,6	22.241	1,4	150.964	18,7	60.399	3,9	0	0,0	172.715	11,0	476.008	30,4	102.258	6,5	39.444	2,5	1.565.154
9.3	181.001	24,1	95.071	12,6	313.805	27,7	20.830	2,8	1.455	0,2	120.261	16,0	87	0,0	14.434	1,9	5.619	0,7	752.563
9.4	459.740	28,0	137.428	8,4	651.281	31,3	66.763	4,1	49.380	3,0	106.673	6,5	25.017	1,5	96.615	5,9	49.325	3,0	1.642.222
9.5	1.330.977	73,4	232.287	12,8	43.020	0,9	37.431	2,1	6.768	0,4	104.283	5,7	1.347	0,1	44.661	2,5	13.363	0,7	1.814.137
Ámbitos P.G.	614.979	61,0	111.542	11,1	69.924	3,3	70.638	7,0	15.495	1,5	104.910	10,4	25	0,0	18.137	1,8	2.171	0,2	1.007.821
TOTAL	3.127.822	46,1	598.569	8,8	1.228.994	18,1	256.061	3,8	73.098	1,1	608.842	9,0	502.484	7,4	276.105	4,1	109.922	1,6	6.781.897

(*) Se han excluido las parcelas que no tienen datos de superficie construida, así como los solares.
Ese grupo representa un 24 % del total de las parcelas