

2.- METODOLOGÍA

2.1. Ámbito del trabajo

Los espacios objeto del presente estudio son los ámbitos calificados por el Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de uso cualificado industrial (áreas de norma zonal 9 en todos sus grados y ámbitos del Plan General con ese uso cualificado). También se incluyen los ámbitos del Plan General -API, APE y APR- que disponen de una reserva de suelo industrial suficientemente significativa aún no siendo el uso predominante en el ámbito (crecimientos residenciales del sureste).

Para la denominación y codificación de los ámbitos objeto del trabajo se ha utilizado como referencia el Localizador de Areas Industriales de la Comunidad de Madrid, que, desde el año 1997 con la colaboración del Ayuntamiento de Madrid, proporciona datos sobre la oferta de suelo industrial en la región. Con el ánimo de que los datos contenidos en este trabajo pudieran ponerse en relación con los incluidos en otros trabajos ya conocidos, se ha optado por mantener una nomenclatura similar. La codificación de los distintos ámbitos consta de una sucesión de número (el del distrito de Madrid en el que está emplazado) y letra. La denominación de cada zona hace referencia al lugar en que se emplaza o, si se trata de un ámbito incorporado o de desarrollo del Plan General, se toma ese nombre.

2.2. Fuentes y método

Son cuatro las fuentes de información que se han utilizado para la elaboración del estudio. En tres de los casos, la información ha sido proporcionada por organismos públicos y en el restante, los datos han sido obtenidos a partir del trabajo de campo. Las posibles carencias de las distintas fuentes oficiales, que fundamentalmente se refieren a falta de actualización, no se han subsanado y se han asumido como datos sin actualizar en este trabajo, por entenderse que afectan a un porcentaje pequeño del universo estudiado, que no distorsionaría los resultados del mismo.

Con esas fuentes, se ha realizado una base de datos de parcelas industriales georreferenciada. La unidad mínima de información es la parcela catastral y a esa unidad de información se ha referido los datos de las distintas fuentes, lo que ha exigido un esfuerzo metodológico para poner a punto un sistema integrado por bases de datos de origen y características diversas sobre una cartografía georreferenciada única (plano catastral).

Las fuentes de información utilizadas son las siguientes:

– **Directorio de Unidades de Actividad Económica (DUAE) de la Comunidad de Madrid.**

Se solicitó al Instituto de Estadística, que proporcionó la información correspondiente al año 2002. Contiene los datos de todos los locales con actividad económica existentes en el municipio de Madrid en esa fecha. Los datos extraídos de esta fuente son: dirección, sector de actividad, empleo y fecha de inicio de la actividad.

La localización de estos locales de actividad (a través de su dirección postal) se cruzó con el parcelario catastral y con la delimitación de los ámbitos industriales del Plan General, lo que permitió conocer los locales de actividad instalados en cada parcela y en cada ámbito de ordenación.

– **Datos de Catastro**

La información catastral, correspondiente al 2002, fue facilitada por la Gerencia Territorial del Catastro de Madrid y es de dos tipos:

- Plano Parcelario de Urbana georreferenciado
- Base de datos del Catastro de Urbana, con información relativa a año de construcción y superficie construida de los edificios.

Esta información se superpuso a la relativa a los locales de actividad, contenida en el DUAE, completando los datos extraídos de la misma. Como resultado de ese proceso, a cada parcela del plano parcelario catastral georreferenciado se asocia información alfanumérica proveniente tanto del DUAE (con los datos más arriba reseñados) como la del propio catastro de urbana (con los datos de año de construcción y superficie construida de los edificios).

– **Licencias urbanísticas del Ayuntamiento de Madrid**

La utilización de las licencias urbanísticas sirve al propósito de conocer las pautas del consumo de suelo industrial en los ámbitos de ordenación desde la aprobación del Plan General y determinar el suelo vacante para la implantación de nueva actividad industrial en esos mismos ámbitos.

Se ha explotado la base de datos de las licencias de nueva edificación de los ámbitos de ordenación del Plan General otorgadas por el Área de Urbanismo. Se han considerado todas las licencias concedidas desde la aprobación del Plan General (1997) hasta el 31 de diciembre de 2004, lo que permite determinar la edificabilidad consumida en el ámbito hasta esa fecha. Si se deduce esa edificabilidad de la asignada al ámbito por el Plan General o documento antecedente se obtiene la edificabilidad vacante a 1 de enero de 2005 en cada ámbito de ordenación considerado.

En el caso de que el ámbito del Plan General en estudio tenga como uso predominante el industrial se han considerado todas las licencias concedidas tanto del uso industrial como de otros usos (alternativos y otros compatibles). En el supuesto de que se trate de un ámbito en el que el

uso industrial no sea el predominante, se consideran sólo las licencias concedidas sobre el suelo industrial.

Los datos sobre suelo vacante contenidos en este estudio se refieren al conjunto de cada ámbito. En el plano correspondiente, se localizan los ámbitos en los que existe suelo vacante, marcándose la totalidad del ámbito cuando el uso predominante del mismo es industrial, mientras que para los ámbitos en los que éste no es predominante se han localizado sólo las manzanas en las que ese uso puede implantarse. En el caso de tratarse de ámbitos del Plan General en los que el planeamiento no está aprobado, como tal pormenorización espacial no es posible, se ha coloreado la totalidad del ámbito.

– Trabajo de campo

Dado que uno de los objetivos principales del trabajo era conocer los usos y funciones reales desarrollados en las zonas industriales de Madrid y dado que no existe una fuente de información pública idónea, se procedió a la realización de un trabajo de campo exhaustivo, para censar los usos de los edificios de las zonas industriales.

El trabajo de campo se realizó en el segundo semestre del año 2003, con visitas a todas las zonas calificadas por el Plan General de Madrid (áreas de norma zonal 9 en todos sus grados y ámbitos de Plan General con ese uso cualificado). En ese trabajo, se tomaron datos de las empresas instaladas y de la tipología edificatoria y se asignó el uso real de cada parcela calificada.

Para el proceso de asignación de usos se definió una tipología que intentaba englobar con el mayor nivel de detalle las funciones desarrolladas en los edificios. La tipología de usos definida es la siguiente:

1. Nave industrial (fábrica, taller)
2. Edificio industrial monoempresarial
3. Edificio industrial multiempresarial
4. Edificio industrial de uso mixto
 - 4.1. Vivienda y nave
 - 4.2. Oficina y nave
5. Almacén / Nave logística
6. Edificio de oficinas de uso individual
7. Edificio de oficinas multiempresarial
8. Otros inmuebles de uso mixto
9. Taller mecánico / Concesionario de automóviles
10. Garaje / Empresa de transporte
11. Edificio comercial / Distribución
12. Banco / Caja de ahorros
13. Equipamiento (público, privado) y servicios al consumo
14. Vivienda tradicional
15. Vivienda de nueva construcción
16. Edificio cerrado / abandonado

- 17. Solar vacío
- 18. Solar en construcción
- 19. Otros usos

El interés de esta propuesta de clasificación tipológica ha quedado patente, habiendo servido de base para la realización de otros trabajos posteriores, como el efectuado por el Área de Economía del Ayuntamiento de Madrid en su Catálogo de Áreas Industriales (2005)².

Por otra parte, cabe detenerse puntualmente en la explicación del uso “vivienda” en esta clasificación. En determinados ámbitos (grados 1 y 2 de la norma zonal 9), la normativa del Plan General contempla la especificidad de la consideración del uso residencial como alternativo al industrial, respondiendo al objetivo de facilitar una progresiva transformación de las zonas industriales a este uso en los distritos centrales.

El resultado final de los distintos procedimientos llevados a cabo es la obtención de un sistema de información geográfico de las Áreas Industriales de Madrid con referencias a nivel de parcela, disponiéndose para cada una de ellas de los siguientes datos:

- Datos de Plan General (norma de aplicación, catálogo, etc).
- Superficie de la parcela.
- Superficie construida del edificio.
- Uso descriptivo de la función del edificio asignado a la parcela .
- Antigüedad del edificio.
- Locales de actividad implantados.
- Empleo en los locales de actividad.
- Fecha de inicio de la actividad de los locales.

² Catálogo de Areas Industriales – Madrid Emprende, Area de Economía Ayto 2005