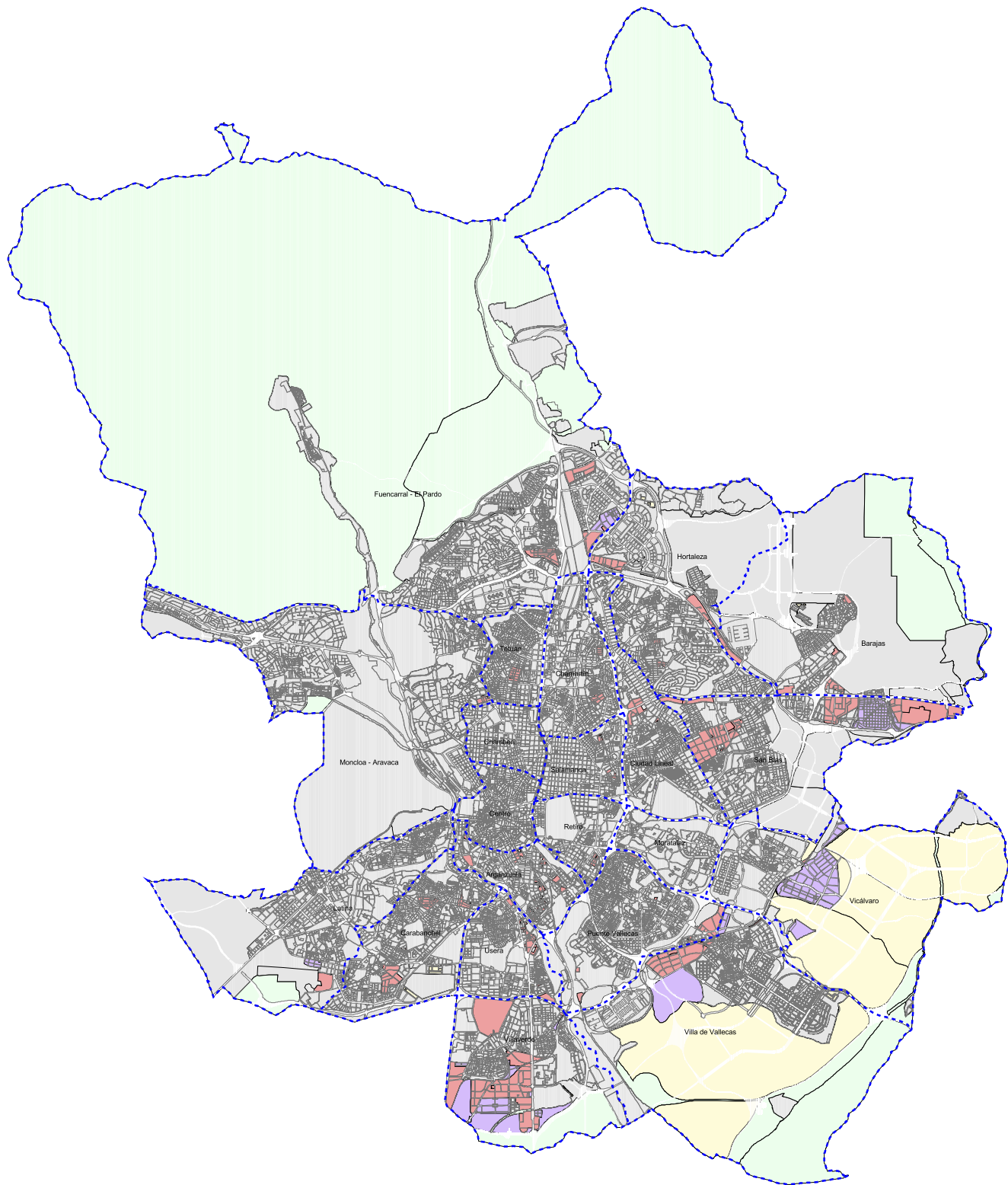




LAS ÁREAS INDUSTRIALES DEL PLAN GENERAL DE MADRID

Situación a 2005

Julio 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

Unidad Técnica de Planeamiento
Estructurante y Sectorial

LAS AREAS INDUSTRIALES DEL PLAN GENERAL DE MADRID

1.- PRESENTACIÓN	2
2.- METODOLOGÍA.....	5
2.1. Ámbito del trabajo.....	5
2.2. Fuentes y método	5
3.- LOCALIZACIÓN Y TIPOLOGÍA DE LAS AREAS DE ACTIVIDAD ECONOMICA DE MADRID	9
4.- LAS AREAS INDUSTRIALES CONSOLIDADAS	17
4.1. Características generales.....	17
4.2. Actividad económica y empleo en las áreas industriales consolidadas.....	18
4.3. Características del espacio industrial consolidado	27
4.4. Parámetros y condiciones urbanísticas	36
5.- LOS ÁMBITOS DE SUELO INDUSTRIAL NO CONSOLIDADO.	44
5.1. Características del espacio vacante	44
5.2. Plano 1:50.000 de ámbitos de suelo industrial no consolidado. Suelo vacante a enero de 2005.....	46
5.3. Cuadro Edificabilidad Industrial vacante en ámbitos de Plan General a enero de 2005.....	48
5.4. Listado de ámbitos con suelo vacante para el uso industrial a enero de 2005.....	50
6.- RESUMEN Y CONCLUSIONES.....	62

I.- PRESENTACIÓN

El Plan General de Madrid define un modelo de distribución de las actividades económicas entendido como un sistema dinámico condicionado tanto por las pautas de su propia evolución como por su articulación en el sistema productivo metropolitano. La propuesta del Plan General de 1997 no persigue modificar sustancialmente el patrón de usos existente en la ciudad, pero sí introduce matizaciones tendentes a una mayor mezcla de los distintos usos localizados en los espacios de actividad económica calificados por el Plan General, así como a la corrección de los desequilibrios detectados.

Partiendo de las profundas transformaciones surgidas en los procesos de producción de las grandes metrópolis, el Plan General de Madrid plantea, por un lado, la transformación de zonas industriales obsoletas y, por otro, la creación de nuevas áreas de desarrollo económico. Estas nuevas zonas de concentración de actividades se localizan en sectores dotados de gran accesibilidad y adecuado tratamiento ambiental, que permitan la implantación de aquellas empresas productivas que necesiten relaciones directas con las áreas centrales de la metrópoli.

Por lo que se refiere a las actividades que se desarrollan en las zonas industriales de Madrid, el Plan General pretende favorecer una mayor flexibilidad de los usos, que propicie la diversidad tipológica necesaria y una mayor variedad de la oferta del espacio productivo de Madrid.

En relación con esos objetivos, y transcurrido un plazo de tiempo, desde la aprobación del Plan General en 1997, que permite tener cierta perspectiva sobre los procesos que se han ido desarrollando, este estudio contiene una información urbanística encaminada a profundizar en la situación actual de las zonas industriales del Plan General de Madrid.

Para ello, se ha diseñado una metodología de trabajo específica y se han recabado una información urbanística que sirve, no sólo para conocer la situación de los espacios de actividad del municipio en el momento presente, sino también para la ampliación y mejora del sistema de información geográfico del Plan General, con inclusión de datos hasta ahora no disponibles, obtenidos de diversas fuentes oficiales y de trabajo de campo. El proceso de recogida de información ha tenido lugar entre los años 2003 y 2004. El procedimiento diseñado posibilita que las actualizaciones periódicas de las distintas fuentes utilizadas se incorporen automáticamente al sistema de información del Plan General, lo que hace posible documentar la evolución de los procesos en marcha así como evaluar de forma continua del Plan General.

La aproximación del presente estudio resulta novedosa pues no se aborda el estudio de la industria de Madrid, como se hacía habitualmente, desde el punto de vista sectorial y cuantitativo, contabilizando las empresas industriales radicadas en el municipio con independencia de su localización espacial, sino, desde una perspectiva zonal, incidiendo en las características de las zonas industriales calificadas. Para ello, se han obtenido datos de todas las parcelas de las zonas industriales calificadas en el Plan General de Madrid (incluyendo las características de los locales y

actividades desarrolladas en las mismas, la superficie construida, la antigüedad del parque edificado así como el empleo existente) los cuales posibilitan, por primera vez y con carácter general, un conocimiento más cualitativo de los diversos espacios industriales de Madrid.

De igual forma, la información obtenida sobre el funcionamiento y organización de las zonas industriales debe servir para establecer unas bases que permitan analizar y evaluar el funcionamiento de la norma de actividades económicas en el Plan General de Madrid (norma zonal 9), cuestión que no se ha realizado bajo ese prisma hasta la fecha.

Otro de los objetivos de este documento es el análisis del suelo disponible en Madrid para la implantación de nuevas actividades, proporcionando datos exactos a fecha de 1 de enero de 2005. Para el desarrollo de esta cuestión, se han utilizado fuentes y metodologías de trabajo que la Subdirección del Plan General ha puesto a punto para el análisis de otros sectores de actividad, como el residencial, y que presentan igualmente gran utilidad para el conocimiento del espacio industrial y su evolución. La metodología desarrollada se basa en la utilización de las licencias urbanísticas como fuente de información, que sirve para conocer, entre otras cuestiones, el ritmo al que se está consumiendo el suelo industrial calificado por el Plan General de Madrid, así como cuánto suelo vacante para la implantación de nuevas empresas existe en las áreas industriales calificadas.

Este trabajo se estructura siguiendo un criterio conocido que es el manejado por la Comunidad de Madrid en el Localizador de Áreas Industriales, que diferencia el suelo consolidado (nivel de ocupación superior al 70%) del suelo no consolidado. Partiendo de esa distinción, se utilizan en este informe metodologías de trabajo distintas para cada caso.

De acuerdo con ese criterio, el estudio de las características actuales de los espacios industriales consolidados se afronta con el objetivo de conocer qué tipo de actividades se desarrollan en ellos, para llegar, como ya se ha referido, a una tipología cualitativa de los espacios productivos de Madrid. Se ha contado con el apoyo de un equipo de trabajo externo¹ que ha proporcionado parte de la información aquí contenida, sobre la base de un exhaustivo trabajo de campo. Por el hecho de centrarse preferentemente en las características del espacio construido no se ha acometido, en esta primera fase, el estudio del espacio público, infraestructuras y características medioambientales de las áreas industriales, cuestiones que se consideran de importancia para su funcionamiento, y que deberían ser objeto de análisis en fases posteriores, como complemento a los aspectos ya considerados.

Por lo que se refiere al suelo no consolidado, la finalidad perseguida es proporcionar los datos sobre la capacidad de crecimiento del espacio industrial en Madrid, incorporando información sobre el estado de tramitación del planeamiento, gestión y urbanización de los ámbitos de

¹ Expediente **716/2002/64** "Transformaciones recientes de la industria de Madrid y del Área Metropolitana y sus implicaciones en el Plan General". Dirigido por Ricardo Méndez, Catedrático de Geografía (Universidad Complutense de Madrid) en 2002.

Expediente **716/2003/51** El trabajo presentado se titula "Actividad y Nuevos Espacios Industriales en la Ciudad de Madrid". Dirigido por Ricardo Méndez, Catedrático de Geografía (Universidad Complutense de Madrid) en 2003.

planeamiento, lo que permite informar del tiempo que puede tardar el suelo en estar disponible para su ocupación.

Se entiende que la capacidad de crecimiento del espacio industrial ha de valorarse desde la órbita municipal, por lo que se estudian los ámbitos del Plan General con suelo de magnitud significativa para la implantación de actividades económicas, y se evita proporcionar información sobre solares dispersos en áreas industriales consolidadas, por considerarse que, aunque constituye parte de la oferta vacante, no supone una reserva con incidencia en la estructura general del territorio de Madrid. Independientemente de todo lo anterior es posible una cuantificación de lo que representan esos solares en el suelo consolidado, pues se encuentran contabilizados en los cuadros estadísticos e identificados en los mapas de usos de las zonas industriales contenidos en este estudio.

Los resultados de los trabajos llevados a cabo se plasman en un conjunto de cuadros, gráficos y planos de localización y temáticos, que pretenden, de forma sintética, dar cuenta de la situación actual de los espacios industriales consolidados e igualmente de la capacidad de crecimiento del espacio industrial en Madrid en las nuevas áreas calificadas por el Plan General de 1997. El estudio contiene un anexo con información sobre las zonas industriales calificadas, organizada por distritos, que pormenoriza y detalla la información urbanística recabada.