

6.- RESUMEN Y CONCLUSIONES

El estudio realizado analiza la situación actual del suelo industrial calificado por el Plan General de Madrid (1997), considerando no sólo las cuestiones urbanísticas sino también sus características funcionales en cuanto a los usos y actividades económicas implantadas en éstas.

Existen en Madrid III zonas industriales calificadas por el Plan General de 1997, que se subdividen en dos tipos: consolidadas (con un nivel de ocupación alto) y no consolidadas (nivel de ocupación bajo). Se han contabilizado 76 zonas industriales consolidadas que ocupan una superficie total de suelo de 1.358 hectáreas. La principal reserva de suelo para la implantación de actividades económicas se localiza en 35 zonas no consolidadas que el Plan General califica como ámbitos de ordenación de Suelo Urbano y Urbanizable, siendo su superficie de suelo de 1.000 hectáreas. A esta superficie habría que añadir el suelo previsto en determinados ámbitos del Suelo Urbanizable, cuya dimensión exacta se conocerá cuando se tramite el planeamiento parcial.

Para esos dos subtipos de zonas se utilizan metodologías de estudio y fuentes de información distintas, teniendo en cuenta la finalidad que se persigue. El proceso de recogida de información ha tenido lugar entre los años 2003 y 2004. Entre los objetivos del presente estudio, como ya se ha señalado, cabe destacar el conocimiento cualitativo del espacio industrial ya en funcionamiento (zonas consolidadas) y la capacidad de crecimiento del suelo industrial de Madrid según contempla el Plan General de 1997 (zonas no consolidadas).

Se ha tratado de sintetizar la abundante información con la que se ha trabajado en forma de cuadros, gráficos, planos de localización y listados.

Del análisis realizado, se obtienen las siguientes conclusiones.

Las áreas industriales consolidadas

Actividad y empleo

Las zonas industriales consolidadas presentan un nivel de ocupación alto y un desarrollo casi completo. Se localizan en zonas muy diversas de la ciudad y su grado de dinamismo interno es variable, en función principalmente de su localización y de las condiciones urbanísticas fijadas por el Plan General, que han dado pie, en determinados casos, a intensos procesos de transformación.

De acuerdo con el Directorio de Unidades de Actividad Económica, son 5.590 los locales de actividad localizados en las áreas industriales consolidadas del Plan General de Madrid. 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, seguido de tres distritos con desarrollo industrial también muy significativo (Villaverde, Carabanchel y Villa de Vallecas).

En cuanto a los sectores de actividad, los datos muestran que las zonas industriales acogen una gran diversidad de funciones. El 27% de los locales se dedican a actividades industriales, mientras que el 73% restante se encuadra en actividades tipificadas dentro del sector terciario. 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.

Si se consideran 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.

Características del espacio industrial consolidado

La superficie neta de suelo industrial (parcelas) en las áreas consolidadas del Plan General de Madrid es de 10.881.721 m²; la superficie total edificada en esas mismas parcelas es de 6.781.897 m². 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 datos disponibles sobre la ocupación del suelo por las distintas actividades matizan los anteriores datos sobre locales y empleo, en el sentido de indicar un mayor peso específico de la industria en el conjunto de estos espacios. 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. No obstante, las pautas que se observan en los distritos recalcan la heterogeneidad existente.

Parámetros urbanísticos

La media del índice 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 coeficientes de edificabilidad m²/m² superiores a 1 en la almendra e inferiores a uno, fuera de ella. De entre los diversos usos de los edificios localizados en las zonas industriales, 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 índices de edificabilidad medios más homogéneos entre 0,5 y 0,7 m²/m².

En el conjunto de la Norma Zonal 9 del Plan General de Madrid, se puede decir que los índices de edificabilidad se encuentran por debajo de los máximos establecidos, 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 $-1,90 \text{ m}^2/\text{m}^2$ real frente a los $2 \text{ m}^2/\text{m}^2$ 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 $0,66 \text{ m}^2/\text{m}^2$ frente a $1,6 \text{ m}^2/\text{m}^2$, en el caso del grado 3º, y de $0,78 \text{ m}^2/\text{m}^2$ frente a $2,4 \text{ m}^2/\text{m}^2$, en el caso del grado 4º. En el grado 5º -industria extensiva- el coeficiente de edificabilidad medio $-0,38 \text{ m}^2/\text{m}^2$ - apenas si representa la quinta parte del que le otorga la norma zonal $-2 \text{ m}^2/\text{m}^2$. 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.

Los ámbitos de suelo industrial no consolidados

En cuanto al espacio vacante para la implantación de actividades económicas calificado por el Plan General de 1997, los datos indican que la edificabilidad industrial en ámbitos de ordenación alcanza casi 10 millones de metros cuadrados, de los cuales un 33% ($3.246.205 \text{ m}^2$) se localizan en Suelo Urbano y el 67% restante ($6.687.567 \text{ m}^2$) en Suelo Urbanizable Programado.

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 $1.545.718 \text{ m}^2$, Villa de Vallecas con $3.125.680 \text{ m}^2$ y Vicálvaro con $3.864.379 \text{ m}^2$), con un total de algo más de 8,5 millones de metros cuadrados.

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 $4.625.200 \text{ m}^2$. 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^2). Los ámbitos en fase de urbanización supone el 45% de la edificabilidad industrial vacante, con un total de $4.491.649 \text{ m}^2$ de edificabilidad. Dos terceras partes de esa edificabilidad corresponden a ámbitos de suelo urbano y el resto al suelo urbanizable (UZI y UZP).

En función de los datos observados, previsiblemente las reservas de suelo industrial se irán poniendo en el mercado de forma gradual y, considerando el modo en que tradicionalmente se ha ido ocupando el espacio industrial en el área metropolitana de Madrid, cabe pensar que se consuma lentamente.