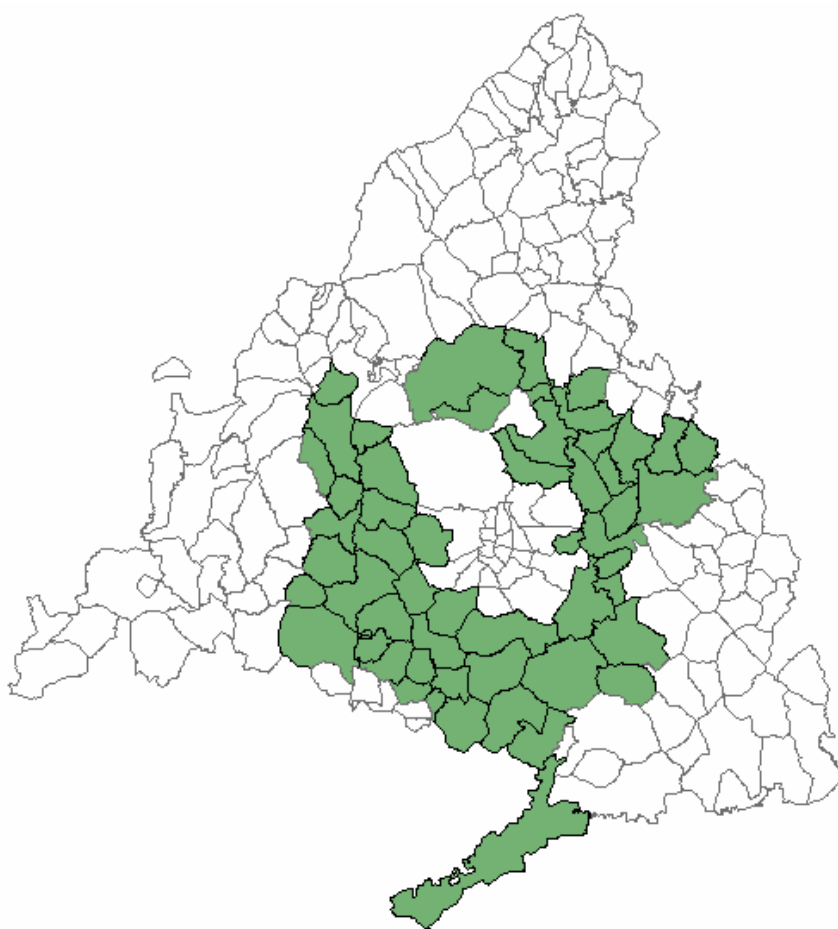


***BREVE MEMORIA EXPLICATIVA
DE LAS BASES DE DATOS GEOGRÁFICAS
DEL PLANEAMIENTO VIGENTE A AGOSTO
DE 2004 Y DEL APROVECHAMIENTO
URBANÍSTICO DEL SUELO VACANTE***



JULIO 2005

INTRODUCCIÓN

Desde el año 1999 se vienen realizando diferentes trabajos relativos a la obtención del Suelo Vacante de 52 municipios del área central de la Comunidad de Madrid. La posibilidad de integrar y desarrollar los datos que se habían obtenido para los años 1999 y 2001 mediante una nueva herramienta informática (ArcGis v. 8), posibilitó la explotación y la realización de numerosas consultas y preguntas, relativas a la relación existente entre el Suelo Vacante y otros aspectos relacionados con el planeamiento, la demografía, la economía, etc., de la Comunidad de Madrid.

Posteriormente, la formalización de un Sistema de Información Geográfica que integrara los datos de Planeamiento y los de suelo vacante, ha supuesto la necesidad de transformar los documentos digitales gráficos del Planeamiento municipal a formatos de S.I.G., y su conversión a Bases de Datos Georreferenciadas.

Esto ha significado que en la actualidad se esté procediendo a la actualización del Planeamiento vigente a fecha de agosto de 2004 y al cálculo del Aprovechamiento Urbanístico del Suelo Vacante, de 52 municipios del área central de la Comunidad de Madrid (excluyendo el municipio de Madrid), cuyo listado aparece a continuación.

- MUNICIPIOS QUE HAN REVISADO SU PLANEAMIENTO GENERAL A PARTIR DEL 1 DE ENERO DE 2002
 - ⇒ BOADILLA DEL MONTE
 - ⇒ COLLADO VILLALBA
 - ⇒ COLMENAR VIEJO
 - ⇒ GETAFE
 - ⇒ NAVALCARNERO
 - ⇒ PARACUELLOS DEL JARAMA
 - ⇒ PINTO
 - ⇒ POZUELO DE ALARCÓN
 - ⇒ RIVAS-VACIAMADRID
 - ⇒ SAN FERNANDO DE HENARES
 - ⇒ SAN SEBASTIÁN DE LOS REYES
 - ⇒ TRES CANTOS
 - ⇒ VALDEMORO

- MUNICIPIOS CUYO PLANEAMIENTO GENERAL NO HA SIDO REVISADO EN EL PERIODO CONSIDERADO, PARA LOS QUE SE ACTUALIZAN LOS PLANEAMIENTOS DE DESARROLLO Y LAS MODIFICACIONES DEL PLANEAMIENTO GENERAL A PARTIR DEL 1 DE ENERO DE 2002
 - ⇒ AJALVIR
 - ⇒ ALCALA DE HENARES
 - ⇒ ALCOBENDAS
 - ⇒ ALCORCÓN

- ⇒ ALGETE
- ⇒ ARANJUEZ
- ⇒ ARGANDA DEL REY
- ⇒ ARROYOMOLINOS
- ⇒ BRUNETE
- ⇒ CAMARMA DE ESTERUELAS
- ⇒ CIEMPOZUELOS
- ⇒ COBEÑA
- ⇒ COLMENAREJO
- ⇒ COSLADA
- ⇒ DAGANZO DE ARRIBA
- ⇒ FUENLABRADA
- ⇒ FUENTE EL SAZ DEL JARAMA
- ⇒ GALAPAGAR
- ⇒ GRIÑÓN
- ⇒ HUMANES DE MADRID
- ⇒ LEGANES
- ⇒ MAJADAHONDA
- ⇒ MECO
- ⇒ MEJORADA DEL CAMPO
- ⇒ MORALEJA DE EN MEDIO
- ⇒ MORATA DE TAJUÑA
- ⇒ MOSTOLES
- ⇒ PARLA
- ⇒ ROZAS DE MADRID, LAS
- ⇒ SAN AGUSTIN DE GUADALIX
- ⇒ SAN MARTIN DE LA VEGA
- ⇒ SEVILLA LA NUEVA
- ⇒ TORREJON DE ARDOZ
- ⇒ TORREJON DE LA CALZADA
- ⇒ TORREJON DE VELASCO
- ⇒ TORRELODONES
- ⇒ VELILLA DE SAN ANTONIO
- ⇒ VILLANUEVA DE LA CAÑADA
- ⇒ VILLANUEVA DEL PARDILLO
- ⇒ VILLAVICIOSA DE ODON

La finalidad del trabajo viene determinada por la necesidad de obtener el conocimiento actualizado de las determinaciones de aprovechamiento del suelo clasificado vigente, en cuanto a tipo e intensidad del uso genérico de cada zona de ordenanza y de los ámbitos de planeamiento de desarrollo.

Este conocimiento permite alimentar los Sistemas de Información Geográfica (S.I.G.) en elaboración en esta Dirección General, relativos al Planeamiento Vigente y al Suelo Vacante, y a través de los cuales se puede establecer las necesidades regionales de transporte, equipamientos, servicios, etc. y elaborar las propuestas del Plan Regional de Estrategia Territorial, tanto sectoriales como territoriales.

METODOLOGÍA 2004

La formación del Sistema de Información Geográfica de Planeamiento, se realiza mediante la transformación de los documentos digitales gráficos del Planeamiento municipales a formatos de S.I.G., y su conversión a Bases de Datos Georreferenciadas que contengan la siguiente información sobre el planeamiento vigente:

- Para los municipios que han revisado su Plan General entre enero de 2002 y agosto de 2004: Clases de Suelo, Ámbitos de Desarrollo y sus determinaciones, Áreas de Ordenanzas y los parámetros de aprovechamiento urbanístico, en su caso Redes Supramunicipales.
- Para el resto de los municipios del Área Central de la Comunidad de Madrid, se incorporarán las determinaciones, tanto de Modificaciones Puntuales de Plan General, como las de los Planeamientos de Desarrollo del mismo aprobadas entre Agosto de 2001 y de 2004.

Para todo ello se ha procedido a la generación de los diferentes códigos de unión, identificadores o claves, que relacionen las entidades gráficas con las bases de datos de parámetros urbanísticos.

En la elaboración de estas bases de datos, se han seleccionado cuatro conceptos urbanísticos de entre todos los que contienen los distintos Planes Generales, correspondientes a:

- ⇒ Clases de suelo en todo el término municipal
- ⇒ Áreas de Ordenanza en suelo urbano y suelo urbanizable
- ⇒ Ámbitos de planeamiento de desarrollo posterior en suelo urbano y en suelo urbanizable
- ⇒ Redes, en el caso de los municipios aprobados acuerde con la Ley del Suelo 9/2001

Las bases de datos se han estructurado de acuerdo y en correspondencia biunívoca con cada una de las áreas a las que pertenezcan mediante un código de unión.

En la obtención de los datos de cada una de las bases de datos, es necesario el estudio pormenorizado de todo el Plan General, del cual se extraen aquellos parámetros que permiten conocer el aprovechamiento urbanístico en metros cuadrados y uso de cada una de las parcelas clasificadas en el término municipal.

En cuanto a la formación del Sistema de Información Geográfica del Suelo Vacante, éste se ejecuta a través de las siguientes etapas:

- Para los municipios que han revisado su Plan General, entre enero de 2002 y agosto de 2004, se ha realizado un S.I.G. con la Unión de las entidades gráficas Georreferenciadas que contienen las determinaciones de los Planes Generales y las Ortoimágenes disponibles a escalas, 1/12.500 y 1/5.000.
- Se procede, mediante fotointerpretación de las anteriores imágenes, a la detección de las Parcelas del Suelo Vacante Clasificado de 2004.
- Se digitalizan estas Parcelas Vacantes, formando la clase de entidad del Suelo Vacante Clasificado de 2004.
- Mediante GEOPROCESOS, se incorporan, sobre la clase de entidad del párrafo anterior, los Parámetros de los Aprovechamientos Urbanísticos derivados de los Planes Generales vigentes en 2004.
- De la aplicación de estos parámetros a la superficie de cada Parcela, se obtiene la Base de Datos del Aprovechamiento Urbanístico del Suelo Vacante Clasificado de 2004 para estos municipios, expresado en metros cuadrados edificables por usos.

Para finalizar y formalizar el S.I.G. del Suelo Vacante Clasificado de 2004, en el Área Central de la Comunidad de Madrid, se está efectuando la unión del S.I.G. de los municipios que han revisado sus Planes Generales con los S.I.G. de los municipios que no han revisado en el período de agosto 2001 a 2004, con la actualización de los planeamientos de desarrollo y modificaciones puntuales, para el mismo período.

CONTENIDO TÉCNICO DE LOS PARÁMETROS URBANÍSTICOS UTILIZADOS EN LAS DIFERENTES BASES DE DATOS

A continuación se incluye una breve explicación de los diferentes parámetros urbanísticos que se han utilizado como campos de análisis para cada tabla de base de datos.

TABLA CALIFICACIÓN

- **CÓDIGO:** Código del ámbito, parcela o red según se recoge en el documento de planeamiento
- **OCUP_MAX_PARCELA:** *Porcentaje de ocupación máxima de parcela:* Es el que establece como la superficie máxima que puede ser ocupada en planta por la edificación dentro de la superficie total de la parcela.
- **COEF_EDIFICABILIDAD:** *Coeficiente de edificabilidad.* Corresponde a la superficie edificable máxima por m² de superficie de parcela asignada por el planeamiento a la zona en la que se localiza la parcela.
- **COEF_EDIF_ESTIMADO:** *Coeficiente de edificabilidad estimado.* Cuando la ordenanza no incluye un coeficiente de edificabilidad, se ha procedido a su estimación dividiendo la superficie máxima edificable por la superficie de la parcela. Para el caso en el que no se haya dispuesto de la superficie máxima edificable, se ha optado por tomar como referencia el coeficiente de edificabilidad de ordenanzas parecidas o tomando como referencia los distintos parámetros de ocupación, altura, retranqueos, etc.
- **SUP_MAX_EDIFIC:** *Superficie máxima edificable.* Corresponde al máximo de m² construidos que pueden desarrollarse en la parcela.
- **ALINEAC_OFICIAL:** *Alineación oficial de fachada.* Indica el límite a partir del cual se levanta la edificación hacia el exterior o fachada.
- **LINDERO_LATERAL:** *Alineación oficial lateral.* Fija el límite a partir del cual se levanta la edificación hacia los laterales de la parcela
- **LINDERO_FONDO:** *Alineación oficial fondo.* Indica el límite a partir del cual se levanta la edificación hacia el fondo de la parcela.
- **NUMERO_ORDENANZA:** *Número de ordenanza.* Se incluirá el código de la ordenanza correspondiente según aparece reflejada en las ordenanzas.
- **SUBZONA:** *Zona de la ordenanza.* En el caso de que existan diferentes zonas dentro de la misma, se consignará al que pertenece la parcela.
- **GRADO_ORDENANZA:** *Grado de la ordenanza.* En el caso de que existan diferentes grados dentro de la misma, se consignará al que pertenece la parcela.
- **USO:** *Uso característico de la ordenanza.* Indica el uso predominante y característico de la ordenanza en la que se incluye la parcela.

Los diferentes usos son:

RM: Residencial Multifamiliar

RU: Residencial Unifamiliar

IND: Industrial

TER: Terciario

COM: Comercial

EQUIP: Equipamientos (Sanitarios, Educativos, Sociales, etc.)

- **ALTURA_M:** *Altura máxima de la edificación.* Expresada en metros, señala la altura medida en la vertical que pasa por el punto medio de la alineación oficial exterior.
- **PLANTAS:** *Plantas.* Corresponde al número máximo de plantas que permite la ordenanza reguladora.
- **N_PLANTAS:** *Número de plantas.* Indica el número de plantas y su distribución incluyendo la planta baja ó B (que se corresponde con la que la totalidad o al menos el 50% de su superficie coincide con la cota de la rasante oficial), y los áticos ó A (que pueden estar retranqueados –R–)
- **TAM_MIN_PARCE_M2:** *Tamaño mínimo de parcela.* Es la establecida por el planeamiento según las características de ordenación y tipologías edificatorias previstas para cada zona.
- **NOMBRE_ORDENANZA:** *Nombre de la ordenanza.* Indica el nombre de las diferentes zonas de ordenanza.

TABLA ÁMBITOS

- **CÓDIGO:** Código del ámbito, parcela o red según se recoge en el documento de planeamiento
- **NOMBRE:** Nombre del ámbito
- **USO_PRINCIPAL:** Uso principal del ámbito
- **CLASIFICACIÓN:** *Clasificación de Suelo:* Señala la clasificación del suelo.
- **FIG_ORDENACIÓN:** *Figura de Desarrollo.* Incluye la figura de de planeamiento de desarrollo.
- **INICIATIVA:** *Iniciativa de planeamiento.* Designa el tipo de iniciativa del planeamiento.
- **SUP_TOTAL:** *Superficie total de la actuación.* Indica los metros cuadrados de superficie del sector.
- **SUP_MIN_RP_ADSCRITAS:** *Superficie mínima de Redes Públicas adscritas al sector.* Indica la superficie mínima (en metros cuadrados) de redes públicas que se encuentran adscritas al sector.
- **SUP_MIN_RP_INCLUIDAS:** *Superficie mínima de cesiones de suelo para Redes Públicas.* Señala la cantidad mínima de metros cuadrados que deben cederse para la totalidad de las Redes Públicas por parte del sector.
- **SUP_MAX_LUCRATIVA:** *Superficie máxima de usos lucrativos.* Incluye los metros cuadrados de superficie ocupados por los distintos usos lucrativos desarrollados en el sector.
- **EDIF_RES_LIBRE_UNIF:** *Superficie edificable máxima (metros cuadrados construidos) de vivienda libre con tipología unifamiliar.*
- **EDIF_RES_LIBRE_COLEC:** *Superficie edificable máxima (metros cuadrados construidos) de vivienda libre con tipología colectiva.*
- **EDIF_RES_PROT_UNIF:** *Superficie edificable máxima (metros cuadrados construidos) de vivienda protegida con tipología unifamiliar.*
- **EDIF_RES_PROT_COLEC:** *Superficie edificable máxima (metros cuadrados construidos) de vivienda protegida con tipología colectiva.*
- **EDIF_INDUSTRIAL:** *Superficie edificable máxima (metros cuadrados construidos) de uso industrial.*
- **EDIF_Terciario:** *Superficie edificable máxima (metros cuadrados construidos) de uso terciario.*
- **EDIF_COMERCIAL:** *Superficie edificable máxima (metros cuadrados construidos) de uso comercial.*

- **EDIF_TOTAL:** Superficie edificable total (metros cuadrados construidos) de usos lucrativos.
- **NUM_VIV_LIBRE_UNIF:** Número máximo de viviendas libres de tipología unifamiliar.
- **NUM_VIV_LIBRE_COLEC:** Número máximo de viviendas libres de tipología colectiva.
- **NUM_VIV_PROT_UNIF:** Número máximo de viviendas protegidas de tipología unifamiliar.
- **NUM_VIV_PROT_COLEC:** Número máximo de viviendas protegidas de tipología colectiva.
- **TOTAL_VIV:** Número máximo total de viviendas.
- **TOTAL_VIV_PROT:** Número máximo de viviendas protegidas.
- **APROV_UNITARIO:** Aprovechamiento Tipo del Sector. Indica los metros cuadrados del uso característico dividido por los metros cuadrados de superficie total del Sector.
- **APROV_UNID_REPARTO:** Aprovechamiento Tipo de la Unidad de Reparto . Señala los metros cuadrados del uso característico dividido por los metros cuadrados de la superficie total de la unidad de reparto en la que se incluye el Sector.
- **SIST_EJECU:** Sistema de Actuación.
- **RED_LOC_INFRA_COMUNIC:** Red local de infraestructuras comunicación. Indica los metros cuadrados de superficie de este tipo de red asignada al sector.
- **RED_LOC_INFRA_SOCIAL:** Red local de infraestructuras sociales. Indica los metros cuadrados de superficie de este tipo de red asignada al sector
- **RED_LOC_INFRA_ENERG:** Red local de infraestructuras energéticas. Indica los metros cuadrados de superficie de este tipo de red asignada al sector.
- **RED_LOC_EQUP_ZV:** Red local de equipamiento de zonas verdes. Indica los metros cuadrados de superficie de este tipo de red asignada al sector.
- **RED_LOC_EQUIP_SOCIAL:** Red local de equipamientos sociales. Indica los metros cuadrados de superficie de este tipo de red asignada al sector
- **RED_LOC_SERV_URBANOS:** Red local de servicios urbanos. Indica los metros cuadrados de superficie de este tipo de red asignada al sector.
- **RED_LOC_SERV_VIV_PUBL:** Red local de servicios de viviendas públicas. Indica los metros cuadrados de superficie de este tipo de red asignada al sector

- **RED_GEN_INFRA_COMUNIC:** *Red general de infraestructuras de comunicación.* Indica los metros cuadrados de superficie de este tipo de red asignada al sector.
- **RED_GEN_INFRA_SOCIAL:** *Red general de infraestructuras sociales.* Indica los metros cuadrados de superficie de este tipo de red asignada al sector
- **RED_GEN_INFRA_ENERG:** *Red general de infraestructuras energéticas.* Indica los metros cuadrados de superficie de este tipo de red asignada al sector.
- **RED_GEN_EQUP_ZV:** *Red general de equipamiento de zonas verdes.* Indica los metros cuadrados de superficie de este tipo de red asignada al sector.
- **RED_GEN_EQUIP_SOCIAL:** *Red general de equipamientos sociales.* Indica los metros cuadrados de superficie de este tipo de red asignada al sector
- **RED_GEN_SERV_URBANOS:** *Red general de servicios urbanos.* Indica los metros cuadrados de superficie de este tipo de red asignada al sector.
- **RED_GEN_SERV_VIV_PUBL:** *Red general de servicios de viviendas públicas.* Indica los metros cuadrados de superficie de este tipo de red asignada al sector
- **RED_SUPRAM_INFRA_COMUNIC:** *Red supramunicipal de infraestructuras de comunicación.* Indica los metros cuadrados de superficie de este tipo de red asignada al sector.
- **RED_SUPRAM_INFRA_SOCIAL:** *Red supramunicipal de infraestructuras sociales.* Indica los metros cuadrados de superficie de este tipo de red asignada al sector
- **RED_SUPRAM_INFRA_ENERG:** *Red supramunicipal de infraestructuras energéticas.* Indica los metros cuadrados de superficie de este tipo de red asignada al sector.
- **RED_SUPRAM_EQUP_ZV:** *Red supramunicipal de equipamiento de zonas verdes.* Indica los metros cuadrados de superficie de este tipo de red asignada al sector.
- **RED_SUPRAM_EQUIP_SOCIAL:** *Red supramunicipal de equipamientos sociales.* Indica los metros cuadrados de superficie de este tipo de red asignada al sector
- **RED_SUPRAM_SERV_URBANOS:** *Red supramunicipal de servicios urbanos.* Indica los metros cuadrados de superficie de este tipo de red asignada al sector.
- **RED_SUPRAM_SERV_VIV_PUBL:** *Red supramunicipal de servicios de viviendas públicas.* Indica los metros cuadrados de superficie de este tipo de red asignada al sector

TABLA DE LAS REDES (LEY 9/2001)

- **CÓDIGORed:** Código de la red según se recoge en el documento de planeamiento
- **COEF_EDIFICABILIDAD:** *Coeficiente de edificabilidad.* Corresponde a la superficie edificable máxima por m2 de superficie de parcela asignada por el planeamiento a la zona en la que se localiza la parcela.
- **ALINEAC_OFICIAL:** *Alineación oficial de fachada.* Indica el límite a partir del cual se levanta la edificación hacia el exterior o fachada.
- **LINDERO_LATERAL:** *Alineación oficial lateral.* Fija el límite a partir del cual se levanta la edificación hacia los laterales de la parcela
- **LINDERO_FONDO:** *Alineación oficial fondo.* Indica el límite a partir del cual se levanta la edificación hacia el fondo de la parcela.
- **NUMERO_ORDENANZA:** *Número de ordenanza.* Se incluirá el código de la ordenanza correspondiente según aparece reflejada en las ordenanzas.
- **USO:** *Uso característico de la ordenanza.* Indica el uso predominante y característico de la ordenanza en la que se incluye la parcela.

Los diferentes usos son:

RM: Residencial Multifamiliar

RU: Residencial Unifamiliar

IND: Industrial

TER: Terciario

COM: Comercial

EQUIP: Equipamientos (Sanitarios, Educativos, Sociales, etc.)

- **PLANTAS:** *Plantas.* Corresponde al número máximo de plantas que permite la ordenanza reguladora.
- **N_PLANTAS:** *Número de plantas.* Indica el número de plantas y su distribución incluyendo la planta baja ó B (que se corresponde con la que la totalidad o al menos el 50% de su superficie coincide con la cota de la rasante oficial), y los áticos ó A (que pueden estar retranqueados –R–)
- **NOMBRE_ORDENANZA:** *Nombre de la ordenanza.* Indica el nombre de las diferentes zonas de ordenanza.

TABLA DE APROVECHAMIENTO_VACANTE04

- **CÓDIGO:** Código del ámbito, parcela o red según se recoge en el documento de planeamiento
- **NOMBRE:** Nombre de los ámbitos a los que pertenece el Suelo Vacante. Sólo contiene datos en el caso de pertenecer a un ámbito
- **PARCELA_04:** Número de parcela vacante en suelo urbano
- **INE:** *Código del municipio*
- **MADPLAN_04:** *Ámbito del Mapa de Clasificación y Calificación del Suelo de la Comunidad de Madrid.* Señala el número de ámbito en el que se sitúa la parcela vacante o el ámbito.
Si la parcela se localiza en suelo urbano, el MADPLAN será 0.
- **DISP_04:** *Suelo Disponible:* Se consigna SI/NO.

Se considera suelo disponible si se encuentra urbanizado o está en proceso de urbanización.

- **NOMBRE_ORDENANZA:** *Nombre de la ordenanza.* Indica el nombre de las diferentes zonas de ordenanza.
- **CLASIFICACIÓN:** *Clasificación de Suelo:* Señala la clasificación del suelo.
- **R_SM2.** *Superficie Vacante Residencial.* Indica la superficie de la parcela de suelo vacante, realizada mediante la medición a través del respectivo programa de CAD.
- **R_EM2_M2:** *Coficiente de edificabilidad Residencial.* Corresponde a la superficie edificable máxima por m2 de superficie de parcela asignada por el planeamiento a la zona en la que se localiza la parcela.

La edificabilidad puede ser:

- Bruta: considerando las parcelas o fincas en las que se incluyen los viales interiores o terrenos de cesión obligatoria sobre Suelos Urbanizables y sobre Suelos Urbanos no consolidados.
 - Neta: considerando las parcelas resultantes de la ordenación del Suelo Urbano ya consolidado o sobre Suelo Urbanizable ya urbanizado, y una vez descontadas las superficies de viales, espacios libres, etc.
- **R_SEM2:** *Edificabilidad Vacante Residencial* .La resultante de aplicar el coeficiente de edificabilidad por la superficie vacante.
 - **VIV_LIBRE:** *Número de viviendas libres.*

- **VIV_PROT:** *Número de viviendas protegidas.* Indica el número de viviendas con algún tipo de protección, ya sean de promoción pública, como protección oficial, precio tasado, etc.
- **TOT_VIV:** *Número total de viviendas.* Se incluirá el número de viviendas máximo que pueden desarrollarse en la parcela correspondiente. Sí no se dispone del número exacto especificado en la ordenanza, el cálculo puede venir dado a través del tamaño mínimo de parcela (en el caso de viviendas unifamiliares) o se puede calcular utilizando un ratio de tamaño medio de vivienda
- **I_SM2.** *Superficie Vacante Industrial.* Indica la superficie de la parcela de suelo vacante, realizada mediante la medición a través del respectivo programa de CAD.
- **I_EM2_M2:** *Coeficiente de edificabilidad Industrial.* Corresponde a la superficie edificable máxima por m² de superficie de parcela asignada por el planeamiento a la zona en la que se localiza la parcela.

La edificabilidad puede ser:

- Bruta: considerando las parcelas o fincas en las que se incluyen los viales interiores o terrenos de cesión obligatoria sobre Suelos Urbanizables y sobre Suelos Urbanos no consolidados.
 - Neta: considerando las parcelas resultantes de la ordenación del Suelo Urbano ya consolidado o sobre Suelo Urbanizable ya urbanizado, y una vez descontadas las superficies de viales, espacios libres, etc.
- **T_SEM2:** *Edificabilidad Vacante Industrial* .La resultante de aplicar el coeficiente de edificabilidad por la superficie vacante.
 - **T_SM2.** *Superficie Vacante Terciaria.* Indica la superficie de la parcela de suelo vacante, realizada mediante la medición a través del respectivo programa de CAD.
 - **T_EM2_M2:** *Coeficiente de edificabilidad Terciaria.* Corresponde a la superficie edificable máxima por m² de superficie de parcela asignada por el planeamiento a la zona en la que se localiza la parcela.

La edificabilidad puede ser:

- Bruta: considerando las parcelas o fincas en las que se incluyen los viales interiores o terrenos de cesión obligatoria sobre Suelos Urbanizables y sobre Suelos Urbanos no consolidados.
- Neta: considerando las parcelas resultantes de la ordenación del Suelo Urbano ya consolidado o sobre Suelo Urbanizable

ya urbanizado, y una vez descontadas las superficies de viales, espacios libres, etc.

- **T_SEM2:** *Edificabilidad Vacante Terciaria* .La resultante de aplicar el coeficiente de edificabilidad por la superficie vacante.
- **EQ_SM2.** *Superficie Vacante Equipamientos.* Indica la superficie de la parcela de suelo vacante, realizada mediante la medición a través del respectivo programa de CAD.
- **EQ_EM2_M2:** *Coeficiente de edificabilidad Equipamientos.* Corresponde a la superficie edificable máxima por m2 de superficie de parcela asignada por el planeamiento a la zona en la que se localiza la parcela.

La edificabilidad puede ser:

- Bruta: considerando las parcelas o fincas en las que se incluyen los viales interiores o terrenos de cesión obligatoria sobre Suelos Urbanizables y sobre Suelos Urbanos no consolidados.
 - Neta: considerando las parcelas resultantes de la ordenación del Suelo Urbano ya consolidado o sobre Suelo Urbanizable ya urbanizado, y una vez descontadas las superficies de viales, espacios libres, etc.
- **EQ_SEM2:** *Edificabilidad Vacante Equipamientos* .La resultante de aplicar el coeficiente de edificabilidad por la superficie vacante.
 - **USO:** *Uso característico de la ordenanza.* Indica el uso predominante y característico de la ordenanza en la que se incluye la parcela.

Los diferentes usos son:

RM: Residencial Multifamiliar

RU: Residencial Unifamiliar

IND: Industrial

TER: Terciario

COM: Comercial

EQUIP: Equipamientos (Sanitarios, Educativos, Sociales, etc.)

POTENCIALIDAD DEL TRABAJO

La posibilidad de disponer de los datos procesados de Planeamiento y Suelo Vacante en formato compatible de S.I.G., permite añadir nuevas y numerosas potencialidades, al incluir otros datos procedentes de fuentes heterogéneas y de distinta naturaleza que pueden relacionarse con la información obtenida del Planeamiento y el Suelo Vacante.

El mantenimiento de la misma estructura de las Bases de Datos, del aprovechamiento del suelo vacante, referentes a los años 1999 y 2001, permite efectuar análisis pormenorizados de la evolución en la ocupación del suelo, incluyendo ritmos, localización y tipologías de usos, todo ello, a su vez, referenciado a la evolución del desarrollo de las infraestructuras y a los valores medioambientales de la Comunidad de Madrid.

Al final del proceso y a partir del S.I.G. de Planeamiento de 2004 para los municipios del Área Central de la Comunidad de Madrid, excluido el de Madrid, se podrán realizar:

- Mapas temáticos y explotación de datos relativos a evolución de planeamiento y del suelo vacante
- Estudios y modelizaciones relacionadas con numerosos temas vinculados con el planeamiento y la disponibilidad de suelo

A modo de ejemplo, se muestran diversas potencialidades en cuanto a los estudios que pueden llevarse a cabo con los datos de Planeamiento y Suelo Vacante.

- ⇒ Evolución espacio-temporal del planeamiento y del suelo vacante
- ⇒ Análisis y explotación de variables socioeconómicas en relación con la disponibilidad de suelo para uso residencial y productivo
- ⇒ Estudios de localización y de zonas de potencialidad-centralidad
- ⇒ Análisis de transporte (estudios de oferta-demanda)
- ⇒ Necesidades de equipamientos e infraestructuras
- ⇒ Necesidades y localización de vivienda protegida en función de variables demográficas (pirámide de población) y socioeconómicas
- ⇒ Localización de espacios libres y delimitación de corredores verdes en función de las Redes propuestas