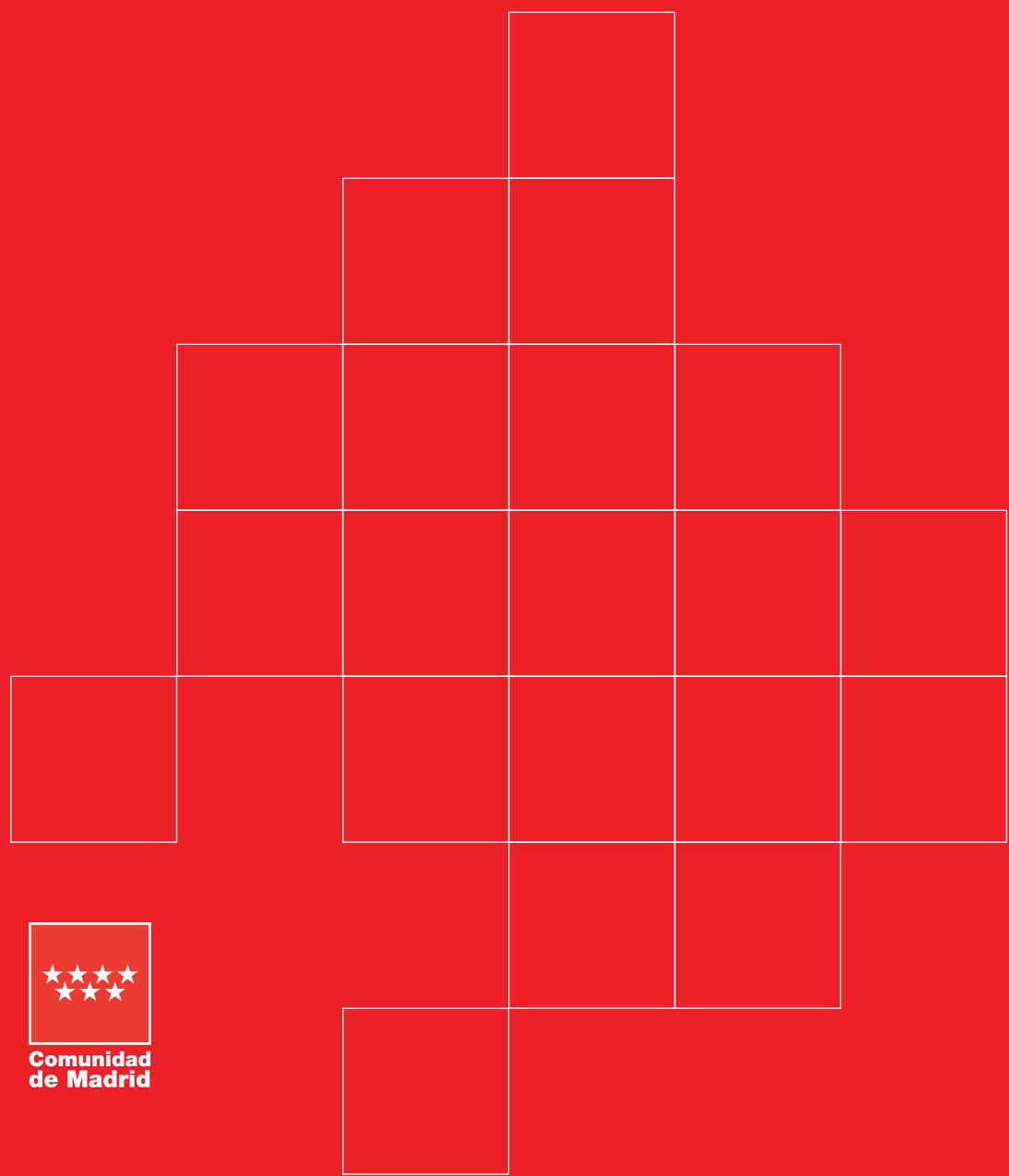


ESTUDIO, ANÁLISIS, DIAGNÓSTICO Y PROPUESTAS, ÁREAS INDUSTRIALES DE LEGANÉS



ESTUDIO, ANÁLISIS, DIAGNÓSTICO Y PROPUESTAS, ÁREAS INDUSTRIALES DE LEGANÉS

Este trabajo ha sido realizado, como autor principal, por Grupo Empresarial Inmark S.A. en el marco del Convenio entre la Consejería de Economía, Hacienda y Empleo de la Comunidad de Madrid y CEIM Confederación Empresarial de Madrid-CEOE, para la realización de actuaciones que contribuyan a la promoción del desarrollo económico y social de la Comunidad de Madrid.

El documento tiene como objetivo realizar un análisis de la situación de los polígonos industriales del municipio de Leganés, identificar sus necesidades y fortalezas, con la finalidad de proponer una serie de medidas que permitan a las empresas allí ubicadas desarrollar su actividad en unas mejores condiciones.

El documento ha contado con la colaboración de UNELE- Unión Empresarial de Leganés.

La Comunidad de Madrid colabora en esta publicación, en el marco del citado Convenio suscrito con CEIM, y no se hace responsable de los contenidos de la misma, ni las valoraciones e interpretaciones de sus autores. La obra recoge exclusivamente la opinión de sus autores y de los profesionales que han intervenido en su redacción.

Autor:

Grupo Empresarial Inmark S.A. 2025

Tel. 914480203

www.grupoinmark.com

Maquetación:

GRAPICT

grapict@grapict.com





1. INTRODUCCIÓN	4
2. RESUMEN EJECUTIVO	5
3. METODOLOGÍA	8
4. SOBRE EL MUNICIPIO DE LEGANÉS	10
4.1. Territorio y población	11
4.2. Situación socioeconómica	15
4.3. Tejido empresarial	21
5. LAS ÁREAS INDUSTRIALES DEL MUNICIPIO DE LEGANÉS	26
5.1. Ámbito del estudio	27
5.2. Descripción de las áreas industriales y sus empresas	31
6. DIAGNÓSTICO DE SITUACIÓN DE LAS ÁREAS INDUSTRIALES	38
6.1. Descripción de las áreas industriales y sus empresas	40
6.1.1. Motivos de localización	40
6.1.2. Situación actual de los polígonos	44
6.1.3. Satisfacción con los polígonos y aspectos concretos de los mismos	55
6.1.4. Prioridades de mejora	58
6.2. Análisis DAFO	63
7. PROPUESTAS DE MEJORA	64
8. BIBLIOGRAFÍA	68

1. INTRODUCCIÓN

CEIM Confederación Empresarial de Madrid-CEOE (en adelante, CEIM), en el marco de su actuación de fomento del desarrollo empresarial en la Comunidad de Madrid, ha establecido para el presente Estudio, los siguientes objetivos finalistas y operativos:

Objetivo general: análisis y caracterización de los polígonos industriales del municipio de Leganés, con la finalidad de identificar áreas de mejora y plantear una serie de propuestas que contribuyan a consolidar y desarrollar los polígonos, hacerlos más atractivos para la inversión y que faciliten la actividad de las empresas que actualmente desarrollan allí su actividad.

Objetivos operativos:

- Describir la estructura socio económica y empresarial del municipio de Leganés y de sus áreas industriales.
- Cuantificar y analizar la evolución y la tendencia de parámetros socioeconómicos del municipio de Leganés y de sus áreas industriales.
- Efectuar un diagnóstico de las áreas industriales de Leganés, en base a un catálogo de indicadores consensuados con CEIM.
- Elaborar un catálogo de propuestas, en base al análisis y diagnóstico anteriores.

Este trabajo ha contado con el apoyo económico de la Consejería de Economía, Hacienda y Empleo de la Comunidad de Madrid, a través del Convenio para la realización de actuaciones que contribuyan a la promoción del desarrollo económico y social de la Comunidad de Madrid, firmado con CEIM. Sus resultados se exponen en el presente documento.

Con la realización de este estudio, CEIM reafirma su compromiso con las áreas industriales de la Comunidad de Madrid y con los empresarios localizados en ellas.

2.

RESUMEN EJECUTIVO

2. RESUMEN EJECUTIVO

Leganés constituye uno de los núcleos industriales más relevantes del área metropolitana sur de la Comunidad de Madrid. Con una población cercana a los 194.000 habitantes y una localización estratégica junto a los principales ejes de comunicación, el municipio combina una base industrial histórica con una estructura económica diversificada. Su evolución desde mediados del siglo XX, ha estado marcada por el crecimiento de la actividad fabril y la expansión urbana, consolidándose como un enclave con fuerte presencia empresarial y capacidad para acoger nuevas actividades productivas.

En términos socioeconómicos, la renta media y el PIB per cápita de Leganés se sitúan por encima de la media del Sur Metropolitano, aunque por debajo del conjunto regional. El municipio cuenta con 14.760 unidades productivas, de las cuales un 15,3% se vinculan directamente a la industria y la logística. Predominan las pequeñas y medianas empresas, con una media de 4,7 empleados por unidad, lo que refleja un tejido empresarial estable y de marcado carácter local. El número de personas empleadas en actividades empresariales asciende a 70.452, con un crecimiento sostenido en la última década.

Las áreas industriales analizadas en este estudio son nueve: Nuestra Señora de Butarque, San José de Valderas, Polvoranca, Prado Overa, La Fortuna, El Portillo–Ciudad del Automóvil, Leganés Tecnológico (Legatec), SUR M-50–PP10–Neinor y La Laguna.

En conjunto, estos polígonos albergan a 1.985 empresas y generan aproximadamente 57.000 empleos directos.

Los polígonos más consolidados –Butarque y San José de Valderas– concentran la mayor parte de la actividad (23,1% y 21,7% respectivamente), mientras que los más recientes, Leganés Tecnológico (6,2%) y SUR M-50 (5,5%), acogen empresas de mayor dimensión y facturación.

El perfil sectorial se caracteriza por la coexistencia de actividades tradicionales y de servicios avanzados. El comercio y reparación de vehículos representa el 28,8% de las empresas, seguido de la industria manufacturera (15,7%) y la construcción (15,3%). A ello se suman las actividades inmobiliarias, profesionales, científicas y técnicas, así como la logística, la hostelería y los servicios empresariales, configurando un entorno económico heterogéneo y con potencial de diversificación, aunque sin una especialización sectorial predominante.

Cuando se pregunta específicamente por el estado general del polígono, en una escala de puntuación de 1 a 10, el promedio obtenido es de 5,89 puntos, lo que evidencia un margen de mejora en el que se debería trabajar. Por agregación de 18 atributos relacionados con los polígonos, se obtiene otro promedio (“global”) que se sitúa en los 6,29 puntos; atributos como la ubicación y sus ventajas, y el estado de las telecomunicaciones, suben este promedio con respecto al citado anteriormente. En el otro extremo se sitúan los puntos negativos antes citados, donde la limpieza registra una nota de suspenso (4,73). Atendiendo al polígono industrial, es El Portillo – La Ciudad del Automóvil el que presenta un promedio más alto de satisfacción global (8,25), seguido de cerca por Leganés Tecnológico (8,13). En la parte más baja del ranking, se sitúa Prado Overa, que no logra el aprobado (4,42).

La localización geográfica y la accesibilidad se identifican como los principales factores que motivan la implantación empresarial en Leganés.

Las conexiones con las principales vías de comunicación, la cercanía a Madrid y la disponibilidad de suelo y naves adecuadas, constituyen las ventajas competitivas más valoradas por las empresas. Entre los aspectos que requieren mejora, destacan la limpieza, las infraestructuras, el transporte público, la seguridad y los accesos al polígono.

El análisis DAFO sitúa entre las **debilidades**, aspectos relacionados con el mantenimiento de algunos polígonos, ausencia de señalización y elementos identitarios, así como la burocracia y lentitud en algunas gestiones administrativas. Entre las **amenazas**, se encuentran la competencia de otros municipios con polígonos más modernos, y la presión de usos residenciales sobre el suelo industrial. Entre las **fortalezas** se sitúan la ubicación estratégica, la diversidad del tejido empresarial y la existencia de suelo industrial

2.

RESUMEN EJECUTIVO

disponible, entre otras. Por último, entre las **oportunidades**, destacan la ampliación futura del polígono de Leganés Tecnológico (Legatec), la mayor implicación de la corporación municipal y de las entidades gestoras de los polígonos.

A partir del diagnóstico realizado, se plantean un conjunto de propuestas orientadas a la mejora de las áreas industriales, procedentes de la observación sobre el terreno del equipo de trabajo, del análisis de toda la documentación utilizada y, sobre todo, de las entrevistas y encuestas realizadas, que se estructuran alrededor de cuatro ejes de actuación:

- Modernización de infraestructuras y servicios básicos, con intervenciones en pavimentos, alumbrado, señalización, limpieza, seguridad y conectividad digital.
- Mejora de la movilidad y los accesos, favoreciendo la conexión con el transporte público y la optimización del tráfico interno y del estacionamiento.
- Gestión y gobernanza compartida de los polígonos, mediante la creación o refuerzo de entidades de conservación y fórmulas de cooperación entre el sector público y el privado.
- Promoción y posicionamiento territorial, proyectando una imagen unificada que posicione a Leganés como municipio industrial de referencia, y de esta forma tratar de potenciar la captación de inversiones y la transición hacia modelos productivos sostenibles, eficientes y digitalizados.

En síntesis, las áreas industriales de Leganés conforman un tejido maduro y consolidado, que constituye un activo estratégico para la economía local y regional. Su localización privilegiada, diversidad empresarial y disponibilidad de suelo industrial, proporcionan una base sólida para su desarrollo futuro. La mejora de infraestructuras, la coordinación de la gestión, la actualización del planeamiento y la integración de criterios de sostenibilidad, digitalización y eficiencia energética, se configuran como líneas de actuación prioritarias para reforzar su competitividad. La implementación de estas medidas permitirá consolidar a Leganés como un enclave industrial moderno, atractivo y sostenible, dentro del corredor sur de la Comunidad de Madrid.



3. METODOLOGÍA

3. METODOLOGÍA

El presente trabajo, se ha realizado utilizando un enfoque análogo al de otros similares promovidos por CEIM, sobre polígonos industriales de otros municipios de la Comunidad de Madrid. El planteamiento metodológico se basa en la combinación de diferentes técnicas de recogida y análisis de datos:

- **Estudio documental.** Se ha realizado un extenso y cuidadoso trabajo de detección, recogida y análisis de toda aquella información, ya existente, que pudiera ser relevante para el estudio. Esa búsqueda no se limita sólo a la obtención de datos de tipo estadístico e información cuantitativa, sino que incluye también cualquier publicación, noticia o declaración en la que se aborde esa temática, desde cualquier perspectiva. A su vez, el ámbito territorial preferente de análisis es el municipio de Leganés y, en particular, sus polígonos industriales; pero también se han considerado otros ámbitos administrativos de la Comunidad de Madrid y el propio ámbito autonómico en su conjunto, a efectos comparativos.

A lo largo del informe se citan las distintas fuentes utilizadas, que se reflejan también en el capítulo 8. En cuanto a las fuentes utilizadas para dimensionar y caracterizar el tejido empresarial de Leganés y sus polígonos, han sido tanto públicas (Ayuntamiento de Leganés), como privadas (DeyDe DataCentric e Informa D&B), complementado con búsquedas realizadas por el equipo consultor. La fuente de referencia ha sido la de Deyde Datacentric, la cual se ha contrastado y enriquecido con la información procedente de Informa D&B y de las búsquedas señaladas.

- Obtención de **información primaria**, mediante la utilización de diferentes técnicas de investigación:
 - **Observación.** El Equipo técnico del trabajo ha dedicado varias jornadas a conocer in situ la realidad de los distintos espacios considerados, tomando constancia documental de diversos aspectos.
 - **Entrevistas personales.** Se han realizado 7 entrevistas con empresarios e informantes clave de Leganés, así como 2 entrevistas a representantes de la corporación actual del gobierno.
 - **Sondeo telefónico a empresas.** Su finalidad es cuali-cuantitativa, por lo que en la composición de la muestra se ha dado preferencia a la diversidad más que a la mera representatividad. La muestra final la componen 97 empresas de las nueve áreas industriales seleccionadas, elegidas aleatoriamente del listado de empresas antes citado. El diseño muestral se ha hecho inicialmente proporcional al número de empresas de cada polígono en dicha base. El error estimado para los resultados generales es de $\pm 10\%$ (confianza del 95% y $p=q$).

El trabajo se ha realizado entre los meses de mayo y octubre de 2025.

4.

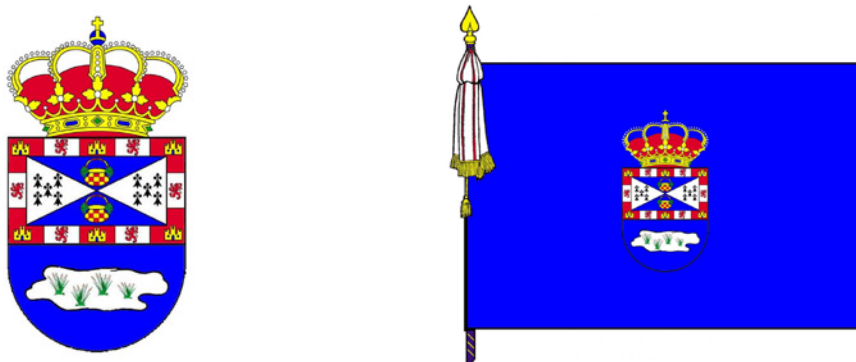
SOBRE EL MUNICIPIO DE LEGANÉS

4. SOBRE EL MUNICIPIO DE LEGANÉS

4.1. TERRITORIO Y POBLACIÓN

Leganés es un municipio del sudoeste de la Comunidad de Madrid, que limita al norte con los distritos de Madrid de Carabanchel y La Latina, al oeste con Alcorcón, al este con Getafe y el distrito madrileño de Villaverde y al sur con Fuenlabrada. Tiene una superficie de 43,1 km², se encuentra a 665 metros sobre el nivel del mar¹, y dista unos 11 kilómetros de la capital.

Como símbolos municipales, Leganés tiene su Escudo y Bandera.



Fuente: Comunidad de Madrid

El gentilicio de los nacidos en Leganés es “leganenses”, aunque el término coloquialmente se utiliza “pepinero”, ya que Leganés abastecía a Madrid de hortalizas, siendo la más conocida el pepino.

De acuerdo con artículos publicados por el Ayuntamiento de Leganés², “los hombres primitivos, los prehistóricos leganenses, deambularon algún tiempo por estas tierras. (...) El territorio de Butarque, también fue habitado ya en la época visigoda y durante la dominación árabe”, pero no fue hasta el año 1280 que, “vecinos de diversas poblaciones establecidas en el término municipal (Butarque y Overa) fundan un nuevo asentamiento, huyendo de los riesgos sanitarios que originan los acuíferos próximos”, y lo hacen bajo el nombre de “Leganar”, derivado del latín “leganos”, que significa terreno fangoso.

Leganés, municipios colindantes y división administrativa donde se encuadra



Fuentes: Comunidad de Madrid y Google Maps

¹ En Comunidad de Madrid. <https://www.comunidad.madrid/centros/leganes>

² Leganés. Una ciudad, una historia.

https://www.leganes.org/documents/20122/1734545/0_67603_1.pdf/c7031447-57fe-d020-c2b9-6e1f06ef477a?version=1.0&t=1686131566585

4.

SOBRE EL MUNICIPIO DE LEGANÉS

4.1. TERRITORIO Y POBLACIÓN

En 1345, Leganés formaba parte del alfoz del concejo de Madrid, dedicándose la gran mayoría de sus habitantes a las labores agrícolas, destacando el cultivo de pepinos (de ahí proviene el apodo de “pepineros”). En el año 1627, bajo el reinado de Felipe IV, se convirtió en una villa de señorío, creándose a favor de Diego Messía Felipe de Guzmán, el marquesado de Leganés.

A mediados del siglo XIX, Leganés comienza su transformación hacia la modernidad: en 1850 se construye el Hospital Psiquiátrico de Santa Isabel (conocido popularmente como el manicomio de Leganés); hacia 1879 se comienza con la instalación de la red de agua en la localidad; en 1880 se inaugura una línea directa de ferrocarril que uniría Madrid con Cáceres y Lisboa, y que atravesaba Leganés; y en 1895 se inaugura en Leganés el alumbrado eléctrico, la oficina de correos (en 1900), el telégrafo, fábricas de electricidad, chocolates, jabones y un teatro propio (Teatro Durán)³.

Hasta los años 50, Leganés mantenía un perfil rural, pero a partir de 1958 con la instalación de las primeras empresas y fábricas en la zona y la construcción de los primeros bloques de vivienda, comienza la transformación de la ciudad. A partir de los años 60, no sólo aumentan las edificaciones residenciales, sino que surge, sin mucha planificación, el primer polígono industrial (actualmente Nuestra Señora de Butarque) próximo a la estación de ferrocarril. Desde 1966 hasta 1975 Leganés crece exageradamente, llegando a considerarse en los años 80 como el segundo núcleo de población del área metropolitana por detrás de Madrid y considerándose como una ciudad dormitorio de Madrid.

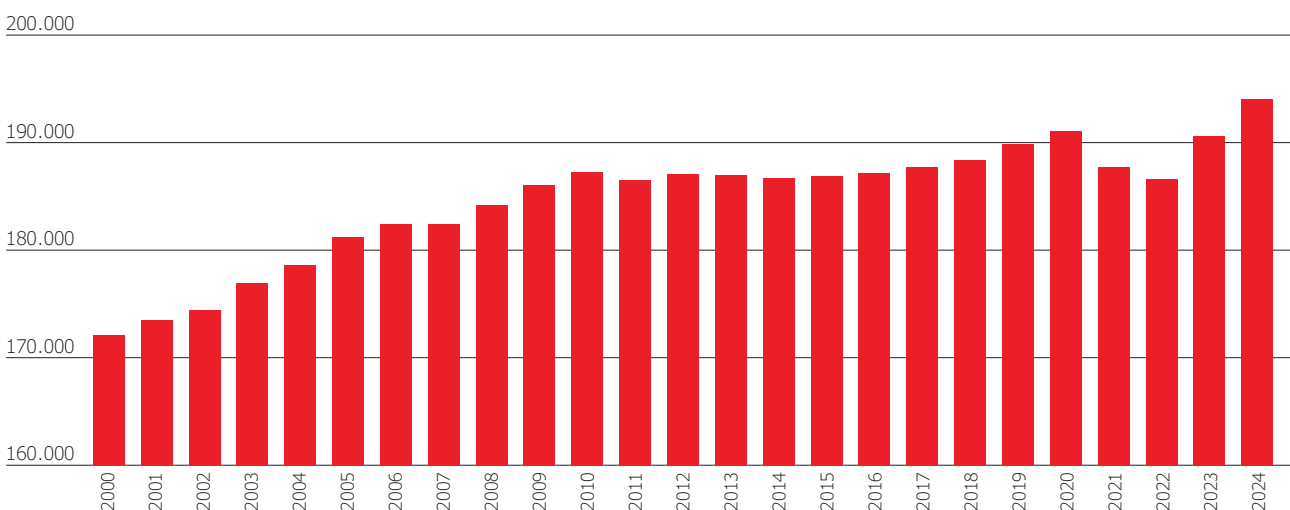
Prueba de ello, es que entre los años 1950 y 1981, la población creció rápidamente, pasando de tener 5.860 a 163.426 habitantes, mostrando un crecimiento acelerado especialmente a partir de 1970.

AÑO	HABITANTES
1950	5.860
1960	8.539
1970	57.537
1980	163.426

Fuente: Base de datos ALMUDENA

Según datos del Padrón de Leganés, desde el año 2020 ha habido un incremento de la población del 12,8% (es decir, el padrón ha crecido en 22.035 personas entre los años 2000 y 2024), este crecimiento ha sido constante (a excepción de los dos años posteriores al inicio de la pandemia), alcanzando su máximo histórico en el año 2024, con 194.084 personas empadronadas en el municipio.

Evolución de la población empadronada en Leganés (2000-2024)



Fuente: Base de datos ALMUDENA. Instituto de Estadística de la CM. Datos del año 2024

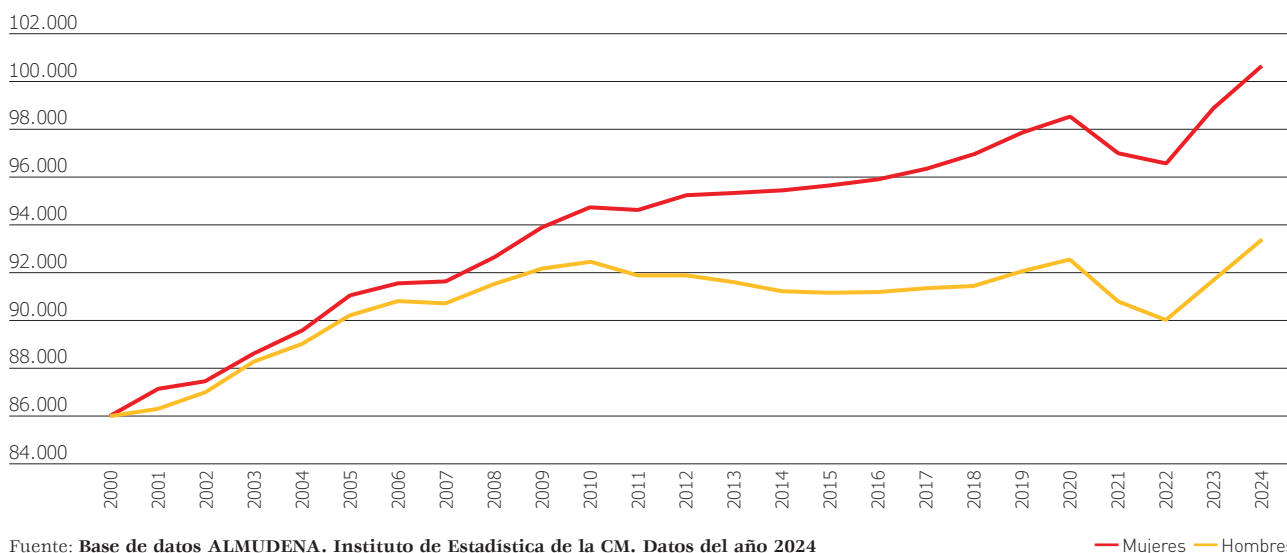
³ Historia de Leganés: Orígenes de la ciudad pepinera. <https://leganesactivo.com/2019/04/30/historia-pueblo-leganes>

4. SOBRE EL MUNICIPIO DE LEGANÉS

4.1. TERRITORIO Y POBLACIÓN

En el análisis por sexo, se observa una progresiva feminización del padrón municipal. La población femenina ha crecido de forma constante en casi todo el periodo, observándose una brecha creciente entre hombre y mujeres, especialmente a partir del año 2020.

Evolución de la población empadronada en Leganés por sexo (2000–2024)



Fuente: Base de datos ALMUDENA. Instituto de Estadística de la CM. Datos del año 2024

— Mujeres — Hombres

Atendiendo al sexo y la edad de los habitantes actuales, la distribución muestra un mayor peso de mujeres (51,9%) y de personas mayores de 30 años (71,1%).

Distribución por sexo y edad de la población censada en Leganés (2024)*

SEXO		EDAD			
Hombres	Mujeres	0-14 años	15-29 años	30-64 años	65 o más
48,1% [93.366]	51,9% [100.568]	13,1% [25.302]	15,8% [30.727]	48,6% [94.296]	22,5% [43.609]

*Para el desglose por sexo y edad, se ha tenido que utilizar el dato del Censo, que da una población de 193.934 personas, en 2024, no del Padrón, como también hace la fuente Almodena.

Fuentes: Base de datos ALMUDENA, Instituto de Estadística de la CM. Censo anual de población 2024, INE

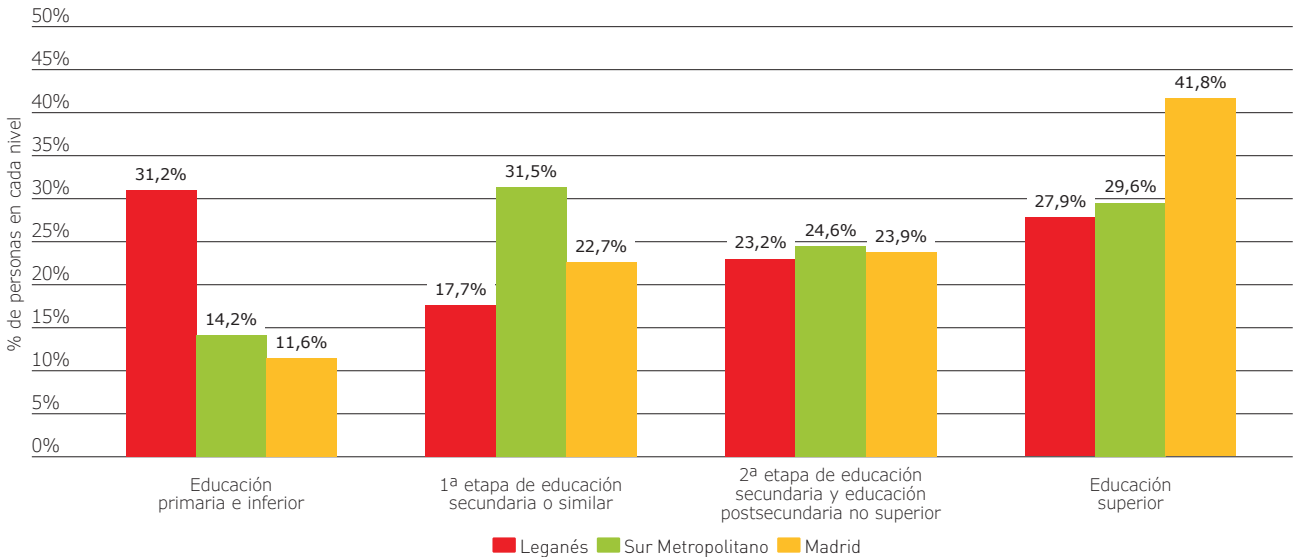
Con respecto al nivel de estudio, la población de Leganés presenta un perfil formativo más bajo que el de la población de la zona estadística Sur de Madrid y la del global de la Comunidad de Madrid. De este modo, el 31,2 % de los residentes de Leganés afirma tener educación primaria o un nivel inferior, como nivel educativo máximo, una proporción significativamente superior a la registrada en el Sur Metropolitano (14,2 %) y en el conjunto de la Comunidad de Madrid (11,6 %).

Por el contrario, el 27,9 % de la población de Leganés dispone de estudios superiores, un porcentaje inferior al del Sur Metropolitano (29,6 %) y muy por debajo del promedio autonómico (41,8 %). En los niveles intermedios —segunda etapa de educación secundaria y postsecundaria no superior— Leganés se sitúa en valores similares al Sur Metropolitano, y con menor presencia en la primera etapa de secundaria.

4. SOBRE EL MUNICIPIO DE LEGANÉS

4.1. TERRITORIO Y POBLACIÓN

Nivel de estudios de la población de Leganés, Sur Metropolitano y Comunidad de Madrid



Fuente: Base de datos ALMUDENA. Instituto de Estadística de la CM. Elaboración propia - Datos del año 2023

En los últimos cuatro años, el número de extranjeros residentes en Leganés ha aumentado un 29,7%, situándose en el año 2024 en 26.122 personas. Comparativamente, la proporción de personas extranjeras residentes en Leganés (13,5%) es inferior al registrado en la zona del Sur Metropolitano (14,3%) y al global de la Comunidad de Madrid (16,0%).

Número de extranjeros residentes en Leganés

PROPORCIÓN (2024)			EVOLUCIÓN EN LEGANÉS			
Leganés	Sur Metropolitano	CM	2021	2022	2023	2024
13,5%	14,3%	16,0%	20.141	20.574	23.650	26.122

Fuente: Base de datos ALMUDENA. Instituto de Estadística de la CM

4. SOBRE EL MUNICIPIO DE LEGANÉS

4.2. SITUACIÓN SOCIOECONÓMICA

Renta y PIB

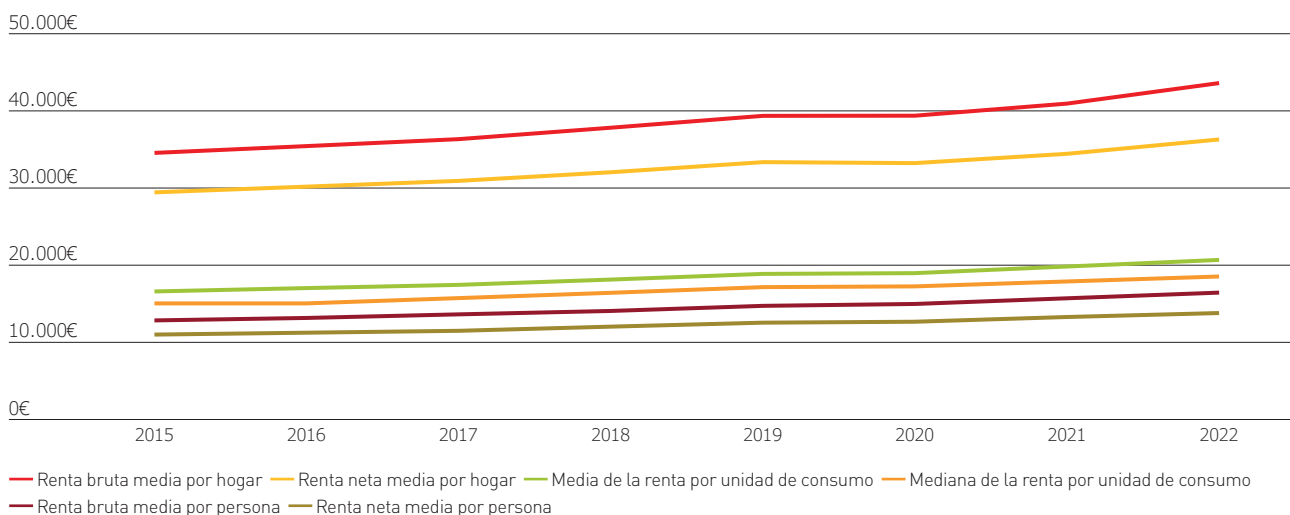
En 2022 (últimos datos disponibles a octubre de 2025), la renta media bruta por persona en Leganés se situó en 16.463 euros, y la renta neta media por persona en 13.703 euros (2.760 euros de diferencia). En hogares, la diferencia entre la renta media y la renta bruta es mayor (7.304 euros).

Indicadores de renta media y mediana (2022)

	LEGANÉS
Renta neta media por persona	13.703 €
Renta neta media por hogar	36.260 €
Media de la renta por unidad de consumo	20.684 €
Mediana de la renta por unidad de consumo	18.550 €
Renta bruta media por persona	16.463 €
Renta bruta media por hogar	43.564 €

Fuente: INE - Instituto Nacional de Estadística

Evolución de los Indicadores de renta media y mediana en Leganés



Fuente: INE, Instituto Nacional de Estadística

Leganés tiene una renta disponible bruta per cápita casi 25 puntos inferior a la del promedio de la Comunidad de Madrid, sin grandes variaciones en los últimos 8 años y muy similar al promedio del Sur Metropolitano. No obstante, la evolución de la Renta Disponible Bruta per cápita ha sido positiva y constante desde año 2015.

Comparativa del indicador de Renta Disponible Bruta Municipal per cápita

	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
CM	17.128€	17.552€	18.082€	19.042€	19.481€	19.550€	20.471€	21.775€
Sur Metropolitano	12.435€	12.608€	13.147€	13.736€	14.335€	14.518€	15.265€	16.176€
Leganés	12.861€	13.194€	13.632€	14.171€	14.738€	14.917€	15.658€	16.463€
% Leganés vs CM	75,1%	75,2%	75,4%	74,4%	75,7%	76,3%	76,5%	75,6%
% Leganés vs Sur Metropolitano	103,4%	104,6%	103,7%	103,2%	102,8%	102,7%	102,6%	101,8%

*Datos provisionales de 2022

Fuente: Base de datos ALMUDENA. Instituto de Estadística de la Comunidad de Madrid. Elaboración propia

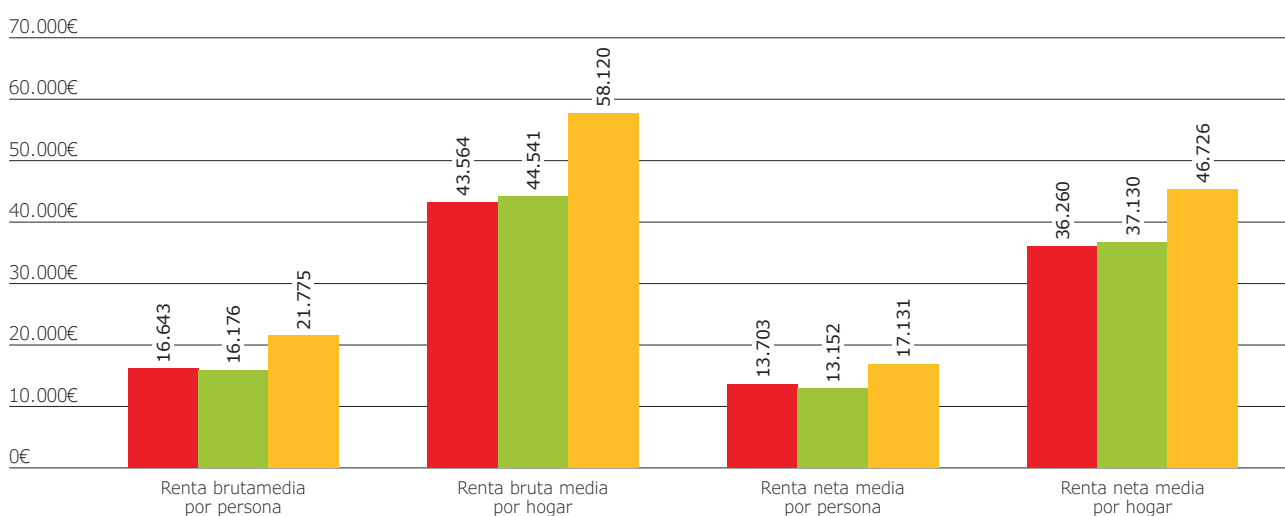
4. SOBRE EL MUNICIPIO DE LEGANÉS

4.2. SITUACIÓN SOCIOECONÓMICA

La renta media por persona de Leganés en el año 2022, tanto neta como bruta, es ligeramente superior al del resto de municipios del Sur Metropolitano de Madrid (16.463 euros frente 16.176 euros renta bruta media por persona y 13.703 euros frente 13.152 euros renta neta media por persona), aunque inferior al total de la Comunidad de Madrid (21.775 euros y 17.131 euros respectivamente).

Sin embargo, cuando se tiene en cuenta al conjunto del hogar, la renta de Leganés se sitúa por debajo de la Comunidad de Madrid (14.556 euros menos atendiendo a la renta bruta, y 9.466 euros menos observando la renta neta media por hogar).

Renta bruta y neta media, por hogar y por persona



Fuente: INE. Instituto Nacional de Estadística. Datos del año 2022

■ Leganés ■ Sur Metropolitano ■ Comunidad de Madrid

Respecto al Producto Interior Bruto (PIB) per cápita de Leganés, y conforme con los datos disponibles en el Instituto de Estadística de Madrid para el último año disponible (año 2022), se observa que es un 7,0% superior al de la zona Sur Metropolitano (27.471 euros frente a 25.669 euros), pero 12.113 euros (-30,6%) inferior al total de la Comunidad de Madrid.

Comparativa territorial del indicador de Producto Interior Bruto per cápita

	2018	2019	2020	2021	2022
CM	34.917 €	36.223 €	32.385 €	35.312 €	39.584 €
Sur Metropolitano	21.792 €	22.683 €	20.339 €	22.484 €	25.669 €
Leganés	24.128 €	24.924 €	21.306 €	24.512 €	27.471 €
% Leganés vs CM	69,1%	68,8%	65,8%	69,4%	69,4%
% Leganés vs Sur M.	110,7%	109,9%	104,8%	109,0%	107,0%

Fuente: Base de datos ALMUDENA. Instituto de Estadística de la CM

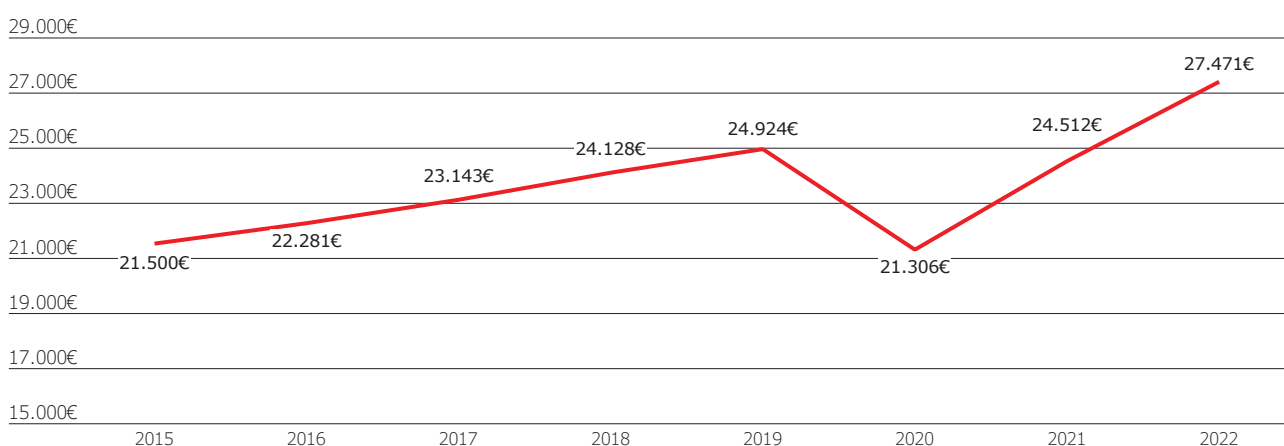
4. SOBRE EL MUNICIPIO DE LEGANÉS

4.2. SITUACIÓN SOCIOECONÓMICA

La evolución del PIB de Leganés ha sido creciente entre los años 2018 y 2022, a excepción del año 2020, en el que se produjo un descenso significativo, posiblemente como consecuencia del impacto económico derivado de la pandemia de la COVID-19.

Entre 2015 y 2019, el PIB per cápita del municipio pasó de 21.500 a 24.924 euros, lo que representa un crecimiento acumulado del 15,9% en ese periodo. Sin embargo, en 2020 el valor cayó hasta los 21.306 euros, situándose por debajo de los niveles previos a 2016. Durante los años 2021 y 2022 se observa una tendencia de crecimiento, encontrándose en el año 2022 el valor más alto de la serie: 27.471 euros.

Evolución de Producto Interior Bruto per cápita Leganés



Fuente: Base de datos ALMUDENA. Instituto de Estadística de la Comunidad de Madrid. Serie histórica (2015-2022). Elaboración propia

Por sectores de actividad, los Servicios de distribución y hostelería suponen el 35,1% del PIB per cápita de Leganés, seguido de los Servicios a empresas y financieros (23,7%). En el extremo contrario, se sitúa la agricultura y ganadería, siendo prácticamente inexistente en el municipio (0,03%). Comparativamente con el Sur Metropolitano y con el global de la Comunidad de Madrid, Leganés supera el nivel en construcción.

Comparativa territorial del Producto Interior Bruto per cápita, por sectores

PIB PER CÁPITA	LEGANÉS	SUR METROPOLITANO	COMUNIDAD DE MADRID
Total	27.473 €	25.669 €	39.592 €
Agricultura y ganadería	8 €	23 €	28 €
Minería, industria y energía	3.607 €	3.971 €	4.010 €
Construcción	3.055 €	2.716 €	2.727 €
Servicios de distribución y hostelería	9.664 €	7.680 €	8.396 €
Servicios a empresas y financieros	6.516 €	6.361 €	16.649 €
Otros servicios	4.623 €	4.918 €	7.782 €

Fuente: Base de datos ALMUDENA. Instituto de Estadística de la CM. Datos del año 2022

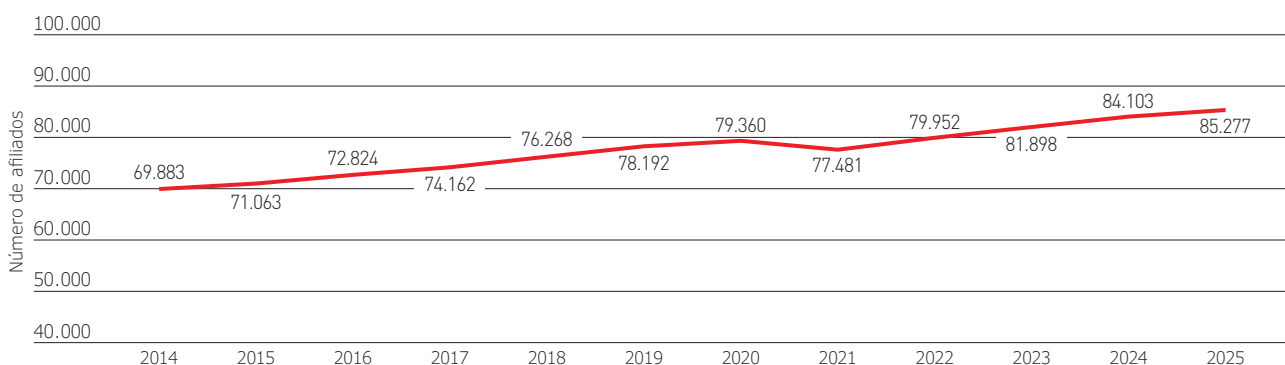
4. SOBRE EL MUNICIPIO DE LEGANÉS

4.2. SITUACIÓN SOCIOECONÓMICA

Ocupación y paro

A fecha 1 de enero de 2025, Leganés registra un total de 85.277 personas afiliadas a la Seguridad Social, según datos de la base ALMUDENA. La evolución en la última década muestra una tendencia general ascendente, con la excepción del año 2021, cuando se observa un ligero retroceso en el número de personas afiliadas (77.481), como consecuencia del impacto de la pandemia de COVID-19 sobre la actividad económica y el empleo. A partir de 2022, la afiliación vuelve a crecer de forma continua, hasta alcanzar su máximo histórico en 2025.

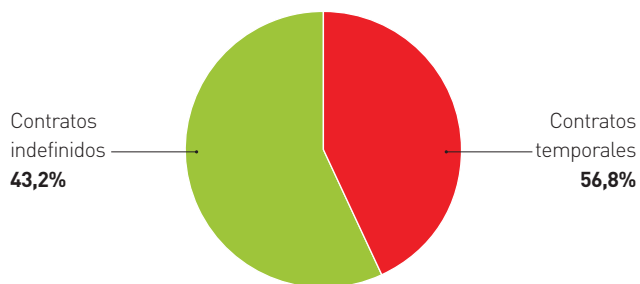
Evolución del número de afiliados a la Seguridad Social en Leganés



Fuente: Base de datos ALMUDENA, Instituto de Estadística de la CAM, Datos a 1 enero 2025

En el año 2024 se registraron en Leganés un total de 36.885 contratos laborales, de los cuales un 43,2 % fueron de carácter indefinido y un 56,8 % temporales.

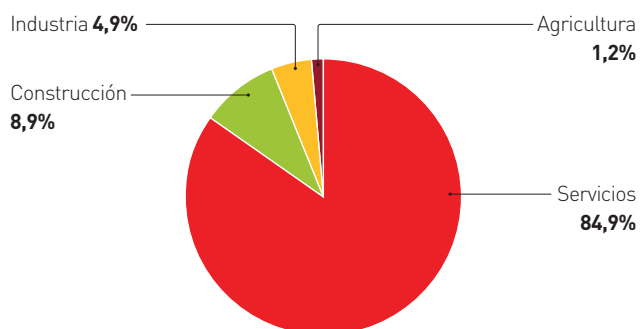
Contratos según tipo en Leganés



Fuente: Base de datos ALMUDENA. Instituto de Estadística de la CM, 2024. Elaboración propia

El sector Servicios concentra la gran mayoría de los contratos con un 84,9 % del total; le siguen los del sector de la Construcción (8,9 %) y los del sector Industrial (4,9 %), mientras que el sector agrario representa únicamente el 1,2 % de los contratos firmados.

Contratos según sector en Leganés



Fuente: Base de datos ALMUDENA. Instituto de Estadística de la CM, 2024. Elaboración propia

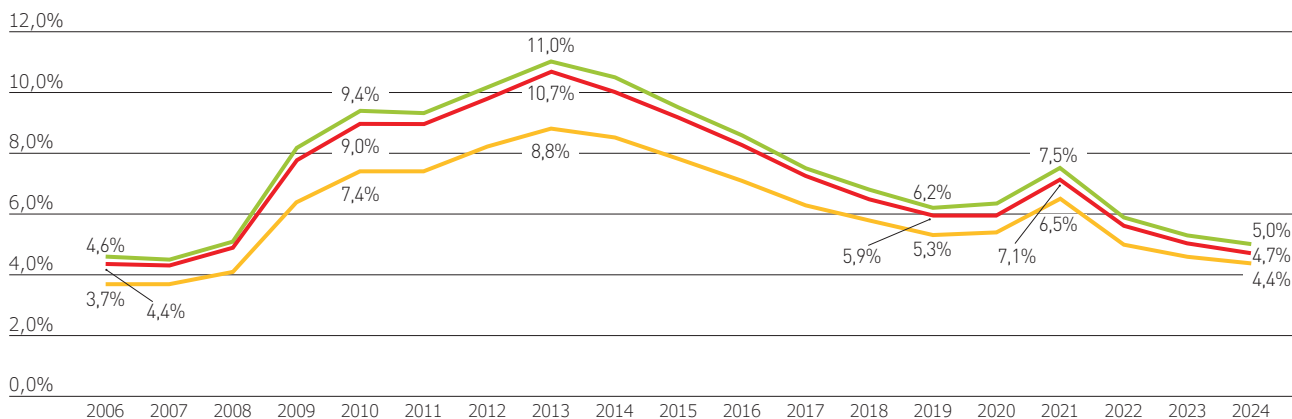
4. SOBRE EL MUNICIPIO DE LEGANÉS

4.2. SITUACIÓN SOCIOECONÓMICA

La tasa de paro registrado por cada 100 habitantes en Leganés es del 4,7%, ligeramente superior a la de la Comunidad de Madrid (4,4%) e inferior a la media de la de los municipios del sur metropolitano (5,0%).

Desde el año 2006, el comportamiento de la tasa de paro registrada por cada 100 habitantes en Leganés es el mismo que en sur metropolitano y en el resto de la Comunidad de Madrid, con tendencia a la baja desde el año 2021.

Evolución de la tasa de paro registrada en Leganés, por cada 100 habitantes

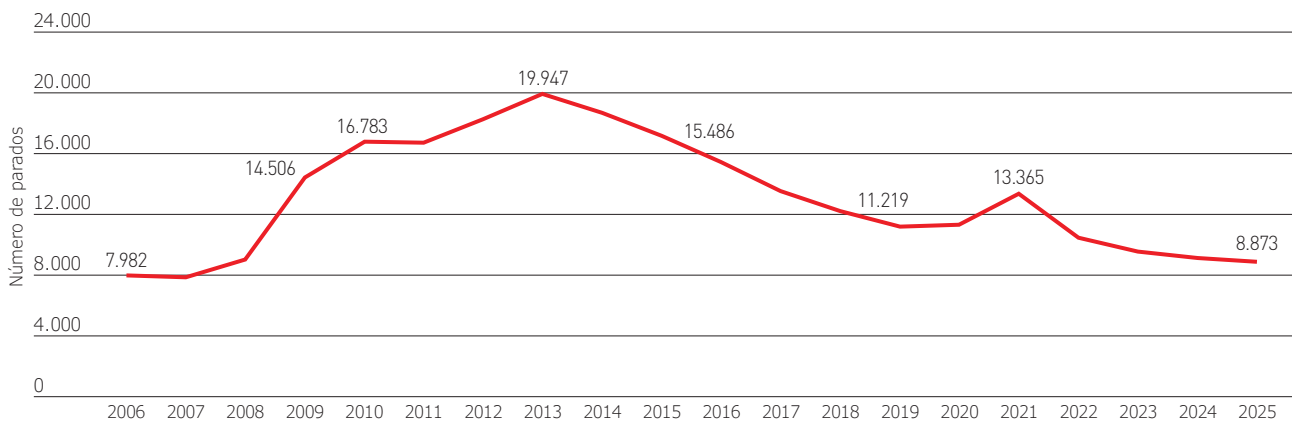


Fuente: Base de datos ALMUDENA. Instituto de Estadística de la CM. Datos del año 2024

— Leganés — Sur Metropolitano — Comunidad de Madrid

Atendiendo al número de parados en Leganés, en abril de 2025, se registra un total de 8.873 personas paradas, la cifra más baja desde el año 2008. La evolución del desempleo en el municipio muestra una fase de descenso desde 2013, tras alcanzar ese año su máximo histórico con cerca de 20.000 personas en situación de desempleo. Este proceso de mejora se vio interrumpido en 2021, pero desde entonces, el paro ha vuelto a descender de forma progresiva, consolidando en los dos últimos años unos niveles que no se registraban desde hace casi dos décadas.

Evolución del número de parados en Leganés



Fuente: Base de datos ALMUDENA. Instituto de Estadística de la CM. Datos a 1 de enero 2025. Elaboración propia

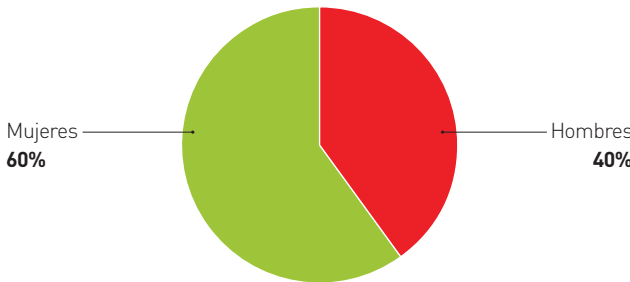
4.

SOBRE EL MUNICIPIO DE LEGANÉS

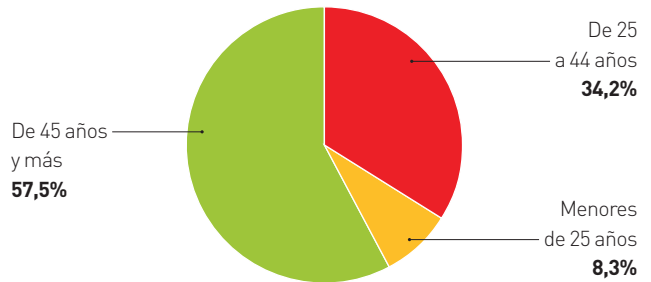
4.2. SITUACIÓN SOCIOECONÓMICA

De las 8.873 personas en situación de desempleo en Leganés, un 60,1 % son mujeres y un 39,9 % hombres. En la distribución por edad, la mayoría tienen 45 años o más, que son el 57,5 % del total de personas paradas; le siguen quienes tienen entre 25 y 44 años (34,2 %); y por último, los menores de 25 años, que representan el 8,3 % del desempleo registrado.

Distribución del número de parados en Leganés según sexo



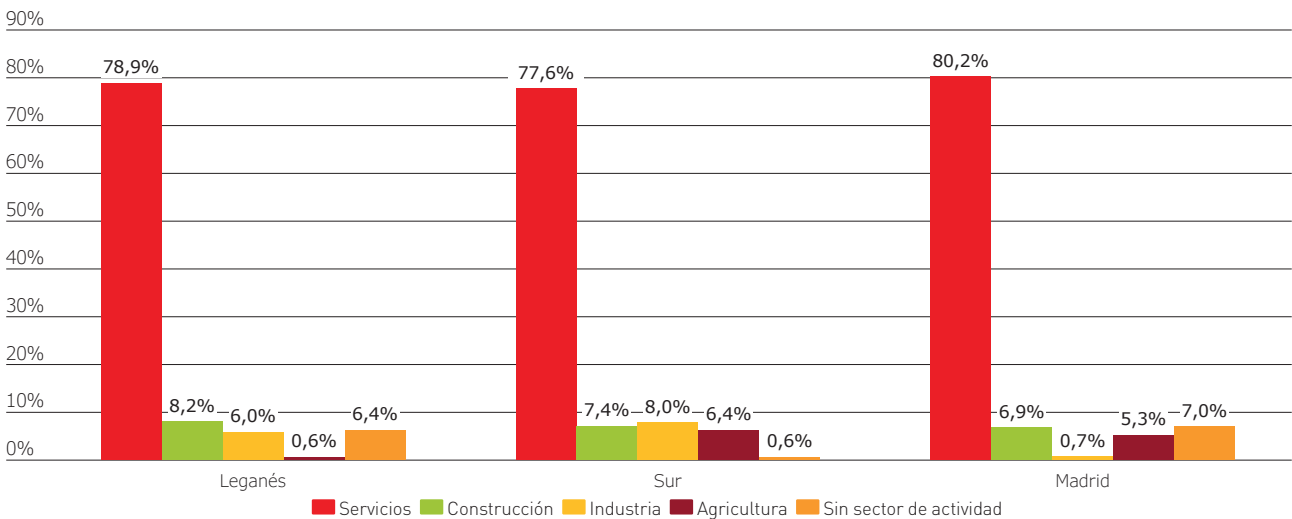
Distribución del número de parados en Leganés según edad



Fuente: Base de datos ALMUDENA. Instituto de Estadística de la CM. Datos a 1 de enero 2025. Elaboración propia

La gran mayoría de las personas desempleadas procede del sector servicios, que concentra el 78,9 % del total. Este dato es muy similar al registrado en el conjunto del sur metropolitano (77,6 %) y en la Comunidad de Madrid (80,2 %). El resto del paro se reparte entre los sectores de la construcción (8,2 %), la industria (6,0 %) y la agricultura (0,6 %).

Distribución del número de parados en Leganés, según sector de actividad



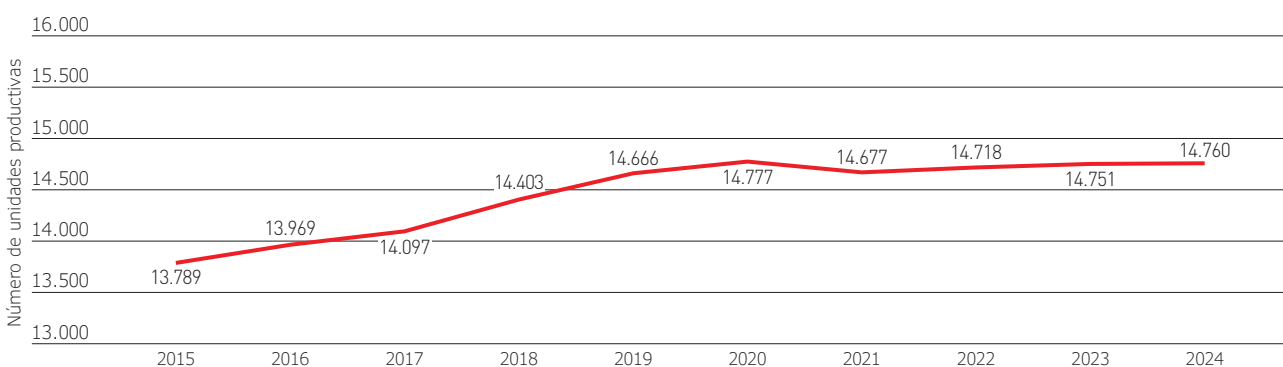
Fuente: Base de datos ALMUDENA. Instituto de Estadística de la CM. Datos de 2025 - Elaboración propia

4. SOBRE EL MUNICIPIO DE LEGANÉS

4.3. TEJIDO EMPRESARIAL

Según los últimos datos oficiales, el tejido empresarial de Leganés está conformado por 14.760 empresas. Desde el año 2015 hasta el año 2020, se observa un crecimiento continuado del número de empresas en el municipio, pero desde el año 2021 se observa cierta estabilidad del tejido empresarial. No obstante, en la última década, se ha incrementado un 7,0% el número de empresas, es decir 971 empresas más en el municipio.

Evolución de unidades productivas en municipio de Leganés



Fuente: Base de datos ALMUDENA. Instituto de Estadística de la CM. Datos 2024

Por actividad principal, el 29,2 % de las empresas están vinculadas al Comercio y la Hostelería (4.307 empresas), seguido de Información y servicios profesionales (15,2 % - 2.245 empresas), la Construcción (15,1 % - 2.227 empresas) y Transportes y almacenamiento (10,4% - 1.532 empresas).

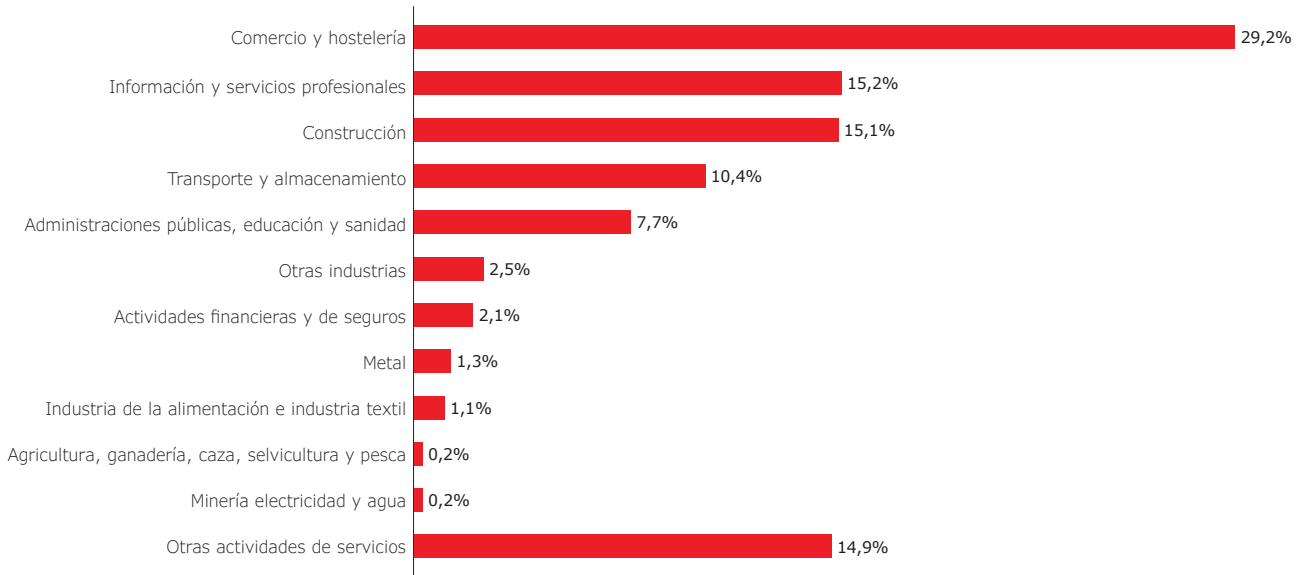
Las unidades productivas vinculadas directamente con la actividad industrial representan en conjunto un 15,3 % del total en Leganés, agrupando a 2.268 empresas. Dentro de este grupo, el peso principal corresponde al sector de Transporte y almacenamiento (10,4 %), seguido de Otras industrias (2,5 % - 370 empresas), las relacionadas con el metal (1,3 % - 199 empresas) y las de la industria alimentaria y textil (1,1 % - 167 empresas).

Por último, los sectores relacionados con la Agricultura, la Energía y el Agua tienen una presencia prácticamente residual en el tejido empresarial del municipio, con una representación inferior al 0,5 % del total (67 empresas en total) de unidades productivas.

4. SOBRE EL MUNICIPIO DE LEGANÉS

4.3. TEJIDO EMPRESARIAL

Unidades productivas en el municipio de Leganés según actividad

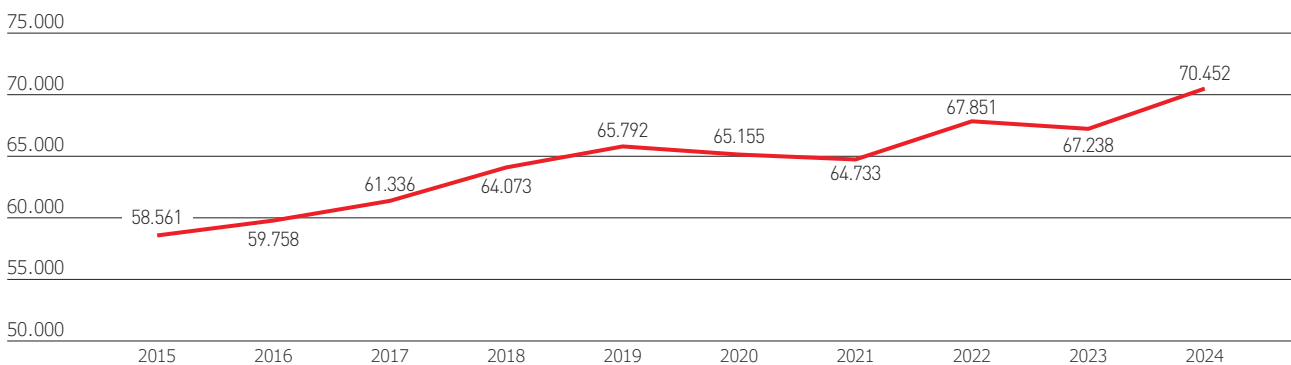


Fuente: Base de datos ALMUDENA. Instituto de Estadística de la CM. Avance de datos para 2024

En el año 2024, el número de personas empleadas en unidades productivas del municipio de Leganés fue de 70.452. Con respecto al año 2015, se aprecia un incremento acumulado del 20,3%, con los siguientes hitos: entre los años 2015 y 2019, se observa un crecimiento medio de 3,0% anual; durante los años 2020 y 2021 decreció el número de personas empleadas en las empresas de Leganés, probablemente efecto colateral de la COVID-19. En el año 2022 se produjo un incremento del 4,8%, manteniéndose durante el año 2023 e incrementándose de nuevo en un 4,8% respecto al año anterior, según los datos provisionales ofrecidos por la Comunidad de Madrid.

El ritmo de crecimiento del periodo en su conjunto es 10,6 puntos porcentuales inferior al observado en la Comunidad de Madrid (30,9%) y 9,6 puntos también inferior al de la zona Sur Metropolitano (29,9%).

Evolución del número de ocupados en unidades productivas de Leganés



Fuente: Base de datos ALMUDENA. Instituto de Estadística de la CM. Avance de datos para el año 2024

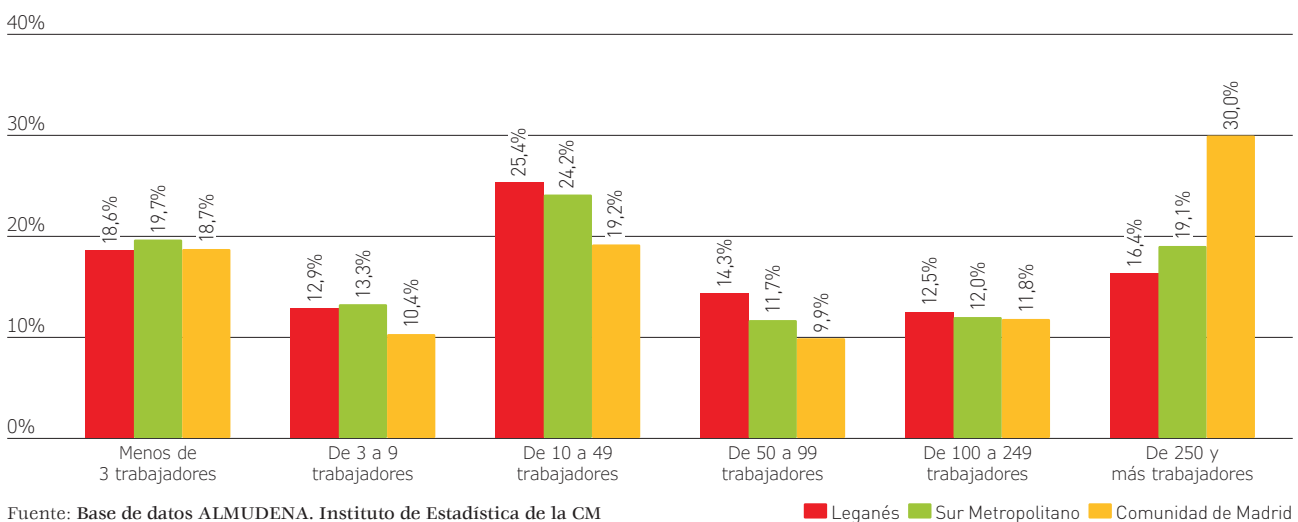
4. SOBRE EL MUNICIPIO DE LEGANÉS

4.3. TEJIDO EMPRESARIAL

Por tamaño de empresa, se observa que más de la mitad de los ocupados en unidades productivas de Leganés (el 56,9%) trabajan en empresas de menos de 50 trabajadores. Si estableciéramos un ranking en función del tipo de empresa que emplea a más trabajadores, observaríamos:

- la misma situación en Leganés que en el Sur Metropolitano: en primer lugar, las empresas con entre 10 y 49 trabajadores (25,4% de trabajadores en Leganés y 24,2% en los municipios de la zona sur metropolitana), seguidas de las de menos de 3 empleados (18,6% y 19,7% respectivamente).
- y una situación diferente en la Comunidad de Madrid, donde las empresas más grandes son las que lideran el ranking (debido al efecto de la capital, donde se ubican muchas de las empresas de mayor tamaño de España).

Distribución de los ocupados en unidades productivas de Leganés, por tamaño de empresa

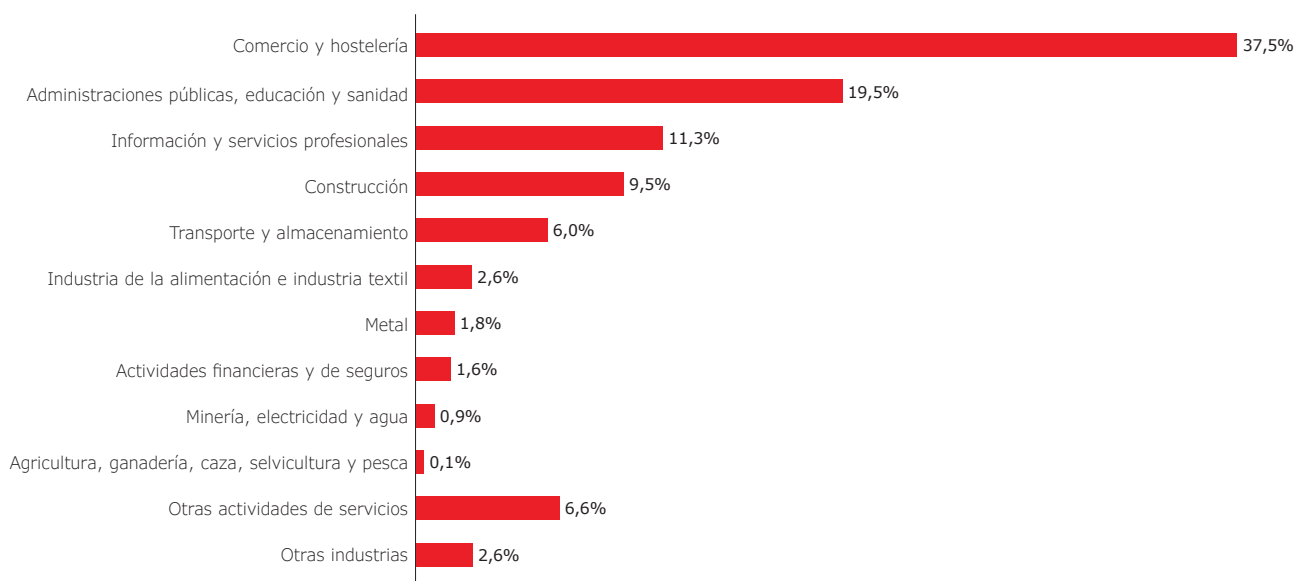


4. SOBRE EL MUNICIPIO DE LEGANÉS

4.3. TEJIDO EMPRESARIAL

Los sectores de actividad que concentran más de la mitad (68,3%) del empleo son, por este orden: Comercio y hostelería (37,5%), Administraciones públicas, educación y sanidad (19,5%) e Información y servicios de profesionales (11,3%). Las actividades más directamente relacionadas con la industria (Metal, Industria de la alimentación e Industria textil, Otras industrias, y Transporte y almacenamiento) congregan el 13,1% del empleo.

Distribución de los ocupados en unidades productivas de Leganés, por rama de actividad



Fuente: Base de datos ALMUDENA. Instituto de Estadística de la CM

Finalmente, relacionando el empleo ocupado en cada rama de actividad con las unidades productivas que hay en las mismas, se observa lo siguiente:

- Comercio y hostelería concentra la mayor proporción de empresas (29,2%) y de empleados en Leganés (37,5%); por su parte, Información y servicios profesionales concentra la segunda mayor proporción de empresas (15,2%) y la tercera de empleados (11,3%); mientras que las Administraciones Públicas, educación y sanidad agrupa un 7,7% de las unidades productivas, pero el 19,5% del empleo de Leganés.
- Las actividades que requieren de más empleo por unidad productiva en Leganés son, por este orden: Minería, electricidad y agua (18 empleados por unidad productiva), Administraciones públicas, educación y sanidad (casi 12 empleados por unidad) e Industria de la alimentación y textil (11 empleados por empresa). En el otro extremo, se sitúa Agricultura, ganadería, caza, selvicultura y pesca, con tan solo 2 empleados por unidad productiva. El promedio total es de 4,7 empleados por unidad productiva.
- Las actividades relacionadas directamente con la industria (Metal, Industria de la alimentación e industria textil, Otras industrias y Transporte y almacenamiento) requieren de un promedio de 6,3 empleados por unidad productiva, destacando la Industria de la alimentación e industria textil, que acumulan una media de 11 empleados por empresa.

4. SOBRE EL MUNICIPIO DE LEGANÉS

4.3. TEJIDO EMPRESARIAL

RAMA DE ACTIVIDAD	UNIDADES PRODUCTIVAS		EMPLEO		EMPLEO/U.P.
	N	%	N	%	
Comercio y hostelería	4.307	29,2%	26.116	37,5%	6,1
Información y servicios profesionales	2.245	15,2%	7876	11,3%	3,5
Construcción	2.227	15,1%	6.605	9,5%	3,0
Otras actividades de servicios	2.193	14,9%	4.582	6,6%	2,1
Transporte y almacenamiento	1.532	10,4%	4.206	6,0%	2,7
Administraciones Públicas, educación y sanidad	1.141	7,7%	13.572	19,5%	11,9
Otras industrias	370	2,5%	1.836	2,6%	5,0
Actividades financieras y de seguros	312	2,1%	1.119	1,6%	3,6
Metal	199	1,3%	1251	1,8%	6,3
Industria de la alimentación e industria textil	167	1,1%	1829	2,6%	11,0
Agricultura, ganadería, caza, selvicultura y pesca	34	0,2%	56	0,1%	1,6
Minería, electricidad y agua	33	0,2%	607	0,9%	18,4
TOTAL	14.760		69.655		4,7

Fuente: Base de datos ALMUDENA. Instituto de Estadística de la CM. Datos de 2024

5.

LAS ÁREAS INDUSTRIALES DEL MUNICIPIO DE LEGANÉS

5. LAS ÁREAS INDUSTRIALES DEL MUNICIPIO DE LEGANÉS

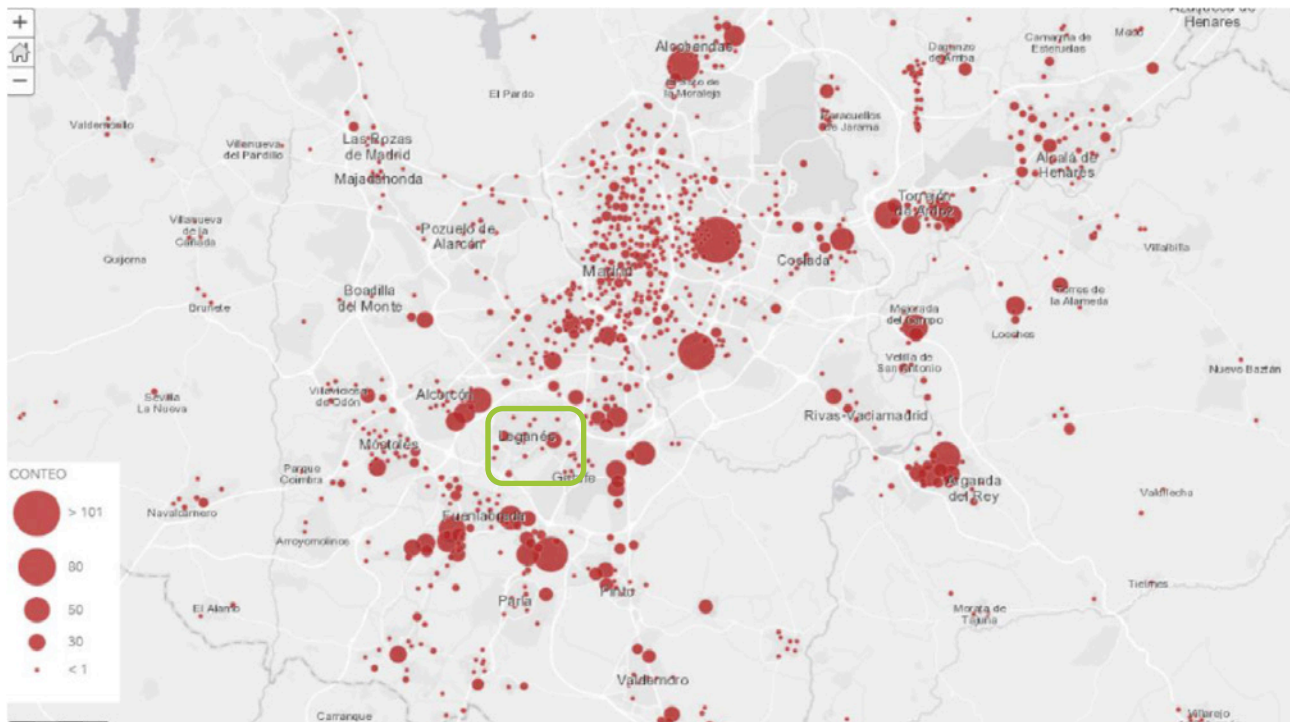
En el presente capítulo se expone en primer lugar el ámbito territorial del trabajo; es decir, qué espacios productivos se han seleccionado para que formen parte de este y qué características generales tienen. En un segundo epígrafe se hace una descripción más detallada de todos ellos y, por agregación, del conjunto de los espacios productivos de Leganés analizados en este trabajo.

5.1. ÁMBITO DEL ESTUDIO

En el Plan Industrial de la Comunidad de Madrid 2020-2025⁴ se constata el paulatino desplazamiento de la industria hacia la periferia de la región, debido al efecto combinado de diversas causas: incremento de la demanda de suelo para usos residenciales y comerciales, con la consiguiente subida de precios y el efecto de deslocalización de las empresas de las áreas que ocupaban o, al menos, de sus funciones productivas.

En el momento de la elaboración del Plan se identificó una gran zona de carácter industrial en la CM, sita en el *sur metropolitano*, que se extiende hasta el norte de la provincia de Toledo, situando a Leganés como uno de los municipios de esta zona de concentración.

Distribución geográfica de los emplazamientos industriales de la CM



Fuente: Plan Industrial de la Comunidad de Madrid 2020 - 2025. Perfilado en verde, la zona de Leganés.

⁴ <https://www.comunidad.madrid/transparencia/informacion-institucional/planes-programas/plan-industrial-comunidad-madrid-2020-2025>

5.

LAS ÁREAS INDUSTRIALES DEL MUNICIPIO DE LEGANÉS

5.1. ÁMBITO DEL ESTUDIO

Por otro lado, además de toda la actividad económica integrada en su entramado urbano residencial, existen en Leganés varios espacios específicamente destinados al emplazamiento de actividades industrial, terciaria y terciaria comercial.

Entre los distintos polígonos industriales y parques empresariales de la localidad, este estudio se ha centrado en los polígonos de El Portillo - Ciudad del Automóvil, La Fortuna, La Laguna, Leganés Tecnológico (Legatec), Nuestra Señora de Butarque, Polvoranca I y II (La Estación y Tabacalera), Prado Overa, San José de Valderas y Polígono Industrial Sur-M50 (PP10-Neinor).

Polígonos de Leganés considerados en el estudio



Fuente: Elaboración propia

Varias de las fuentes consultadas coinciden en señalar la fuerte implantación de la actividad industrial en Leganés entre las décadas de 1950 y 1980, como resultado del crecimiento demográfico y la presión del área metropolitana de Madrid. Industrias como Queserías Castilla o la fábrica de papel Kraft, instaladas en 1958, marcaron los primeros indicios de un tejido productivo emergente. Estas instalaciones se localizaron en las inmediaciones de la estación de ferrocarril, al otro lado de las vías, en un espacio que posteriormente sería formalizado como el primer polígono industrial planificado del municipio.

Según el informe del Colegio Oficial de Arquitectos de Madrid (COAM)⁵, uno de los hitos clave de este proceso fue la aprobación, en 1965, del Plan Parcial del Polígono Industrial de Leganés, que calificó aproximadamente 130 hectáreas de suelo para actividades productivas. El nuevo polígono se ubicó al sur y oeste del barrio de San Nicasio, sobre suelos anteriormente agrícolas, y constituyó el primer intento formal de zonificación industrial en Leganés. Este ámbito daría origen al actual Polígono Industrial Nuestra Señora de Butarque, consolidado décadas después como uno de los principales espacios productivos del municipio.

En marzo de 1985 se aprueba un nuevo Plan General de Ordenación Urbana (PGOU), lo que supuso una reorganización profunda del crecimiento urbano, y una apuesta decidida por la planificación coordinada del territorio. Durante los años posteriores a su aprobación, se consolidaron y formalizaron diversos polígonos industriales mediante planes parciales específicos: en 1987 se aprobó el plan parcial de San José de Valderas, en el límite con el municipio de Alcorcón, como ámbito de uso industrial compartido; en 1988 se aprobaron los planes parciales de Polvoranca y El Portillo, orientados a la expansión del tejido productivo existente; en 1989 se incorporó el ámbito de Prado Overa, y ya en 1995 se sumó La Fortuna, con un enfoque mixto que combinaba usos industriales, terciarios y residenciales en Leganés. Finalmente, en 1999 se aprobó otro Plan General de Ordenación Urbana de Leganés, consolidando los principales polígonos industriales existentes actualmente, con condiciones urbanísticas definidas y uso industrial generalizado.

⁵ COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE MADRID (COAM). Arquitectura y desarrollo urbano. Zona Centro. Tomo I y II. Comunidad de Madrid, 2003. <https://www.coam.org/media/Default%20Files/fundacion/biblioteca/biblioteca-digital/docs/Arquitectura%20y%20Desarrollo%20Urbano/Leganes.pdf>

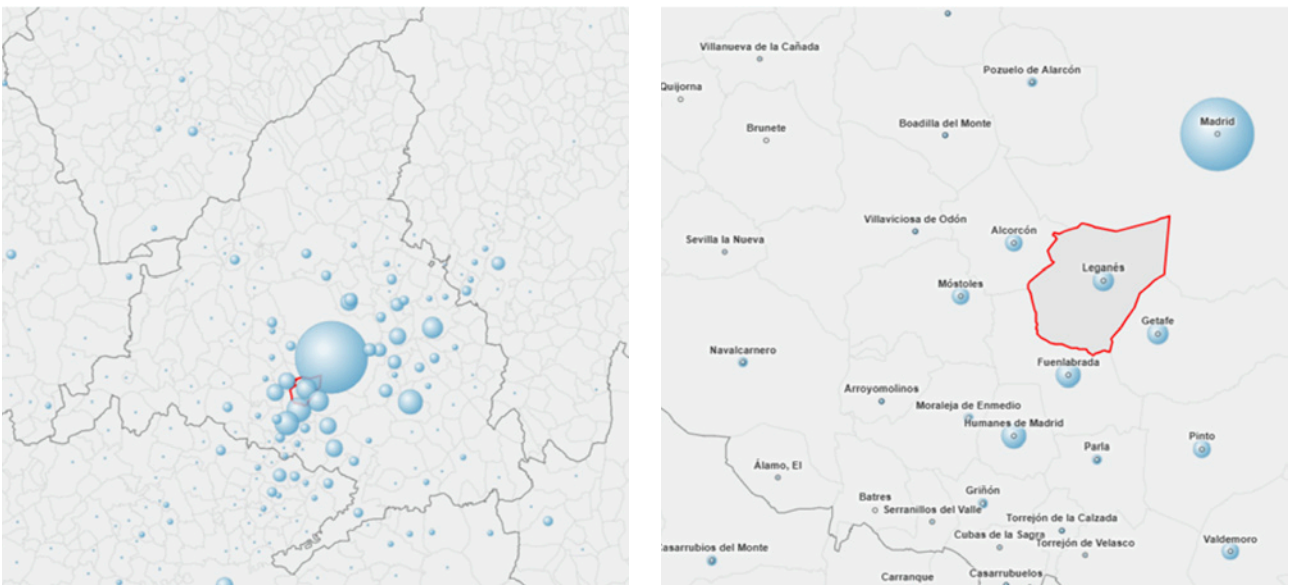
5. LAS ÁREAS INDUSTRIALES DEL MUNICIPIO DE LEGANÉS

5.1. ÁMBITO DEL ESTUDIO

Esta dinámica no fue exclusiva de Leganés. Otros municipios del sur metropolitano madrileño, como Getafe, Fuenlabrada, Alcorcón o Móstoles, vivieron transformaciones paralelas durante el mismo periodo. Aunque concretamente, Leganés es una de las localidades del suroeste de la Comunidad de Madrid que contribuye con un mayor número de establecimientos específicamente industriales, junto con Humanes de Madrid, Fuenlabrada, Getafe, Alcorcón y Móstoles.

En este sentido, el Atlas Digital de las Áreas Urbanas de España 2023⁶ permite establecer algunas comparaciones interesantes entre Leganés, la Comunidad de Madrid y el conjunto de España. Según esta fuente, el 5,8% de los establecimientos de Leganés tienen actividad industrial, por encima de los establecimientos del conjunto de la Comunidad de Madrid (3,1%) y en línea con la media nacional (6,0%).

Establecimientos industriales en Leganés (2023)



Fuente: Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana

En el PGOU de 1999 se establecieron una serie de nuevos sectores, bien como ampliaciones de polígonos preexistentes o como nuevos desarrollos autónomos. Entre los primeros, destaca la extensión prevista al sur de El Portillo y la ampliación de Prado Overa hacia el este. También se delimitó un nuevo ámbito junto al polígono de Polvoranca, con vocación de acoger industria y actividades logísticas.

En cuanto a los desarrollos proyectados como nuevas piezas del sistema productivo, el PGOU del año 1999 también incorporó sectores estratégicos como el Parque Industrial La Laguna, orientado a la industria ligera y a los servicios empresariales. Además, se definieron los suelos del entorno de la M-50 Sur, reservados para actividades logísticas, industriales y dotacionales, y se programó el desarrollo de Leganés Norte, un ámbito mixto con usos compatibles de carácter empresarial, terciario e industrial.

Con este planeamiento, Leganés completó una estructura productiva basada tanto en los tejidos industriales históricos como en nuevos ámbitos programados, preparados para responder a la diversificación económica

⁶ El Atlas informa sobre “establecimientos”, citando como fuente a la Tesorería General de la Seguridad Social. La cifra que da es muy diferente de la recogida en el capítulo anterior sobre “unidades productivas”, que procede del Instituto de Estadística de la CM. Pero la estructura por sectores en ambas fuentes sí es coherente, por lo que se aporta la comparación entre esos tres ámbitos territoriales. Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana. Atlas Digital de las Áreas Urbanas de España. <https://atlasau.mitma.gob.es/#c=report&chapter=p08&report=r01&selgeo1=mun.28074&view=map4>

5.

LAS ÁREAS INDUSTRIALES DEL MUNICIPIO DE LEGANÉS

5.1. ÁMBITO DEL ESTUDIO

y a los retos del desarrollo tecnológico, logístico y empresarial, aunque en algunos casos, coexisten distintos usos y actividades (industrial, terciario, recreativo, religioso, ...).

No obstante, dicho planteamiento recogido en el PGOU del año 1999 no define correctamente el presente y el crecimiento futuro del municipio de Leganés, por lo que resulta necesario y conveniente modificarlo y actualizarlo. Con ese fin, el Ayuntamiento de Leganés aprobó en el año 2023 el expediente de contratación para redactar el nuevo Plan General de Ordenación Urbana, pero que no verá la luz hasta dentro de un mínimo de 36 meses.

Con respecto al uso real del suelo, el Atlas Digital de las Áreas Urbanas del Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana estima que el 20,2% del suelo en Leganés corresponde a actividades industriales⁷, lo que supondría una extensión de aproximadamente 5.730.000 m². Este dato debe interpretarse como una aproximación basada en el análisis de ocupación real del territorio, no como una medición derivada de la clasificación urbanística formal del suelo.

Más allá del suelo industrial actual, el Estudio de Suelos Industriales y Logísticos de la Comunidad de Madrid, publicado por CEIM⁸, indica que Leganés tiene 230 solares disponibles, abarcando una superficie total de 796.366 m², lo cual permite al municipio continuar creciendo en su actividad industrial.

⁷ <https://atlasau.mitma.gob.es/#c=report&chapter=p010&report=r01&selgeo1=mun.28074>

⁸ https://ceim.es/wp-content/uploads/2025/04/informe_5-2-25.pdf

5.

LAS ÁREAS INDUSTRIALES DEL MUNICIPIO DE LEGANÉS

5.2. DESCRIPCIÓN DE LAS ÁREAS INDUSTRIALES Y SUS EMPRESAS

En el apartado sobre la metodología del trabajo se expuso el procedimiento de obtención de la base de datos de empresas en los polígonos industriales de Leganés, considerados en el estudio. Cabe hacer algunos comentarios importantes, antes de continuar. Las dos fuentes privadas (Informa y Datacentric) califican los registros que facilitan como “empresas activas”, de acuerdo con el momento de su última actualización. Estas fuentes no siempre incorporan toda la realidad empresarial de las actividades por cuenta propia, que suelen estar algo infravaloradas. No todos los registros validados cuentan con todos los campos informados; es decir, el número de registros sobre los que se expone la información puede variar, según el tipo de datos que se refleja en cada caso. Y, por otro lado, la información se ofrece sobre los polígonos de Nuestra Señora de Butarque, San José de Valderas, Polvoranca, Prado Overa, La Fortuna, El Portillo - Ciudad del Automóvil, Leganés Tecnológico, SUR M50 - PP10 - Neinor y La Laguna.

Teniendo presente todo lo anterior, la base resultante y que se ha utilizado para describir las características principales de los polígonos industriales considerados, está formada por 1.985 negocios y empresas.

La distribución de actividad por polígonos industriales muestra una clara concentración en determinadas áreas. Destaca Nuestra Señora de Butarque, que concentra el 23,1%, seguida de San José de Valderas con un 21,7%. En un segundo nivel se sitúan Polvoranca (14,3%) y Prado Overa (12,6%), mientras que otros espacios como El Portillo - Ciudad del Automóvil (7,0%), Leganés Tecnológico (6,2%) y SUR M50 - PP10 - Neinor (5,5%) presentan un peso más moderado dentro del conjunto.

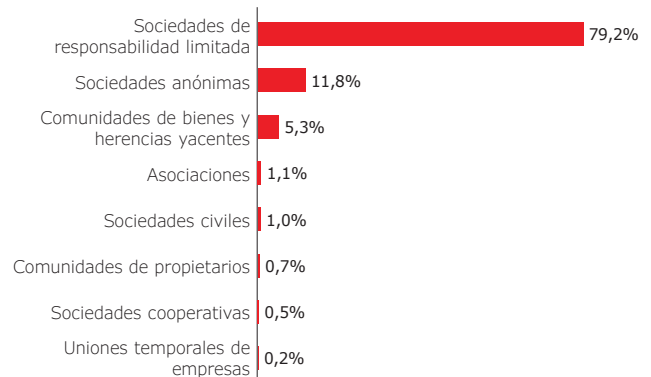
Respecto a la condición jurídica de las empresas ubicadas en los polígonos industriales de Leganés, el 100% corresponde a personas jurídicas. En cuanto a la figura fiscal bajo la cual presta la actividad la empresa, se refleja un claro predominio de las sociedades de responsabilidad limitada, que representa el 79,2% del total, a cierta distancia se sitúan las sociedades anónimas, con un 11,8%, mientras que otras formas jurídicas tienen un peso minoritario, como las comunidades de bienes y herencias yacentes (5,3%), las asociaciones (1,1%), las sociedades civiles (1,0%), las comunidades de propietarios (0,7%), las sociedades cooperativas (0,5%) y, finalmente, las uniones temporales de empresas (0,2%). Este panorama evidencia una clara preferencia por estructuras societarias de responsabilidad limitada como modelo empresarial dominante en la zona.

Número de empresas activas, por polígono

POLÍGONO	Nº EMPRESAS ACTIVAS	%
Nuestra Señora de Butarque	459	23,1%
San José de Valderas	430	21,7%
Polvoranca	284	14,3%
Prado Overa	251	12,6%
La Fortuna	175	8,8%
El Portillo - Ciudad del Auto-móvil	138	7,0%
Leganés Tecnológico	124	6,2%
SUR M50 - PP10 - Neinor	109	5,5%
La Laguna	15	0,8%

Fuente: Informa/Datacentric. Elaboración propia. Base: 1.985 empresas

Figura fiscal de la empresa



Fuente: Informa/Datacentric. Elaboración propia. Base: 1.985 empresas

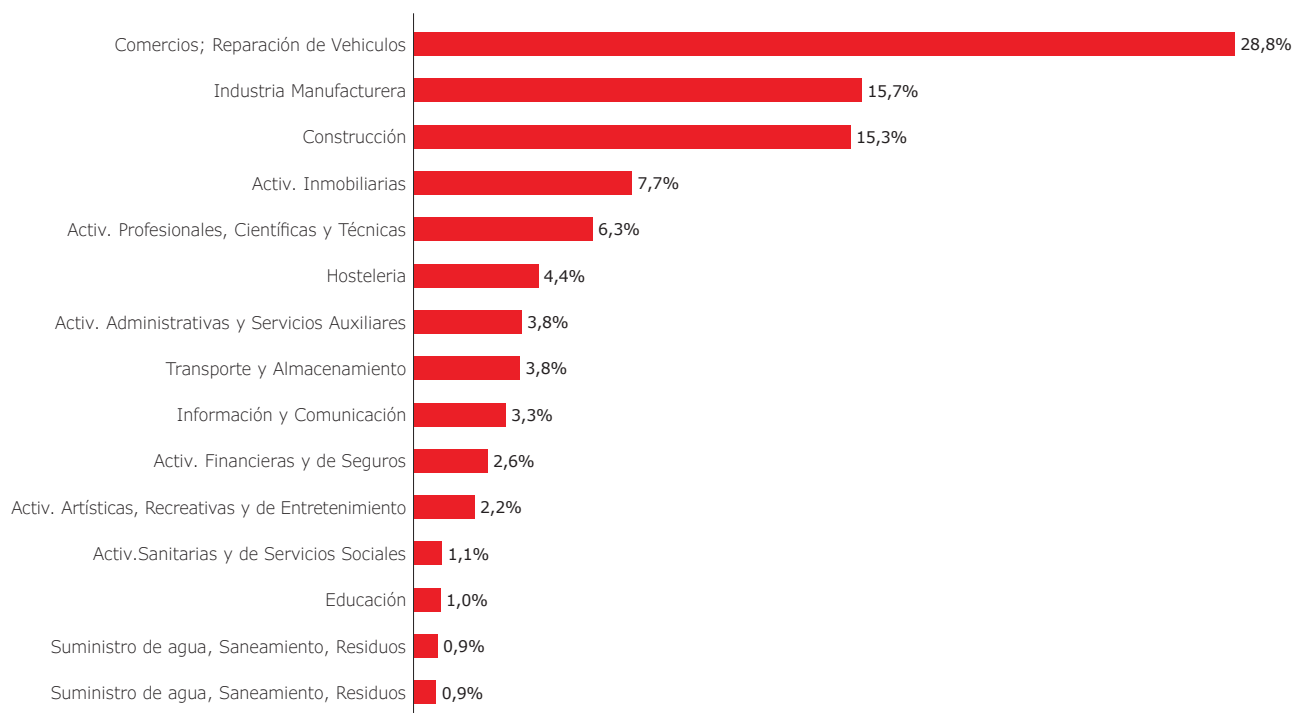
5.

LAS ÁREAS INDUSTRIALES DEL MUNICIPIO DE LEGANÉS

5.2. DESCRIPCIÓN DE LAS ÁREAS INDUSTRIALES Y SUS EMPRESAS

Por actividad, se evidencia una marcada concentración en determinados sectores. El comercio y reparación de vehículos constituye la actividad más representativa, con un 28,8% del total, seguido por la industria manufacturera (15,7%) y la construcción (15,3%). En un segundo nivel destacan las actividades inmobiliarias (7,7%) y las profesionales, científicas y técnicas (6,3%), junto con la hostelería (4,4%) y los servicios de transporte y almacenamiento y administrativos y auxiliares (ambos con 3,8%). El resto de los sectores presentan una participación más reducida

Actividad principal de las empresas de los polígonos industriales de Leganés



Fuente: Informa/Datacentric - Elaboración propia. Base: 1.985 empresas

5. LAS ÁREAS INDUSTRIALES DEL MUNICIPIO DE LEGANÉS

5.2. DESCRIPCIÓN DE LAS ÁREAS INDUSTRIALES Y SUS EMPRESAS Y SUS EMPRESAS

Actividad principal de las empresas, por zona industrial en Leganés

CNAE	NUESTRA SEÑORA DE BUTARQUE		SAN JOSÉ DE VALDERAS		POLVORANCA		PRADO OVERA		LA FORTUNA		EL PORTILLO - CIUDAD DEL AUTOMÓVIL		LEGANÉS TECNOLÓGICO		SUR M50 - PP10 - NEINOR		LA LAGUNA	
	141	30,7%	145	33,7%	83	29,2%	58	23,1%	38	21,7%	49	35,5%	29	23,4%	28	25,7%	1	6,7%
Industria Manufacturera	56	12,2%	94	21,9%	36	12,7%	64	25,5%	21	12,0%	7	5,1%	20	16,1%	11	10,1%	3	20,0%
Construcción	62	13,5%	64	14,9%	36	12,7%	50	19,9%	28	16,0%	10	7,2%	13	10,5%	40	36,7%	1	6,7%
Actividades Inmobiliarias	39	8,5%	23	5,3%	27	9,5%	19	7,6%	21	12,0%	12	8,7%	5	4,0%	4	3,7%	2	13,3%
Actividades Profesionales, Científicas y Técnicas	31	6,8%	15	3,5%	10	3,5%	16	6,4%	11	6,3%	13	9,4%	20	16,1%	8	7,3%	1	6,7%
Hostelería	27	5,9%	16	3,7%	13	4,6%	8	3,2%	15	8,6%	3	2,2%	4	3,2%	1	0,9%	1	6,7%
Actividades Administrativas y Servicios Auxiliares	12	2,6%	15	3,5%	12	4,2%	6	2,4%	10	5,7%	12	8,7%	3	2,4%	4	3,7%	2	13,3%
Transporte y Almacenamiento	17	3,7%	16	3,7%	15	5,3%	9	3,6%	4	2,3%	9	6,5%	2	1,6%	3	2,8%	-	-
Información y Comunicaciones	15	3,3%	11	2,6%	5	1,8%	6	2,4%	3	1,7%	2	1,4%	19	15,3%	2	1,8%	2	13,3%
Actividades Financieras y de Seguros	12	2,6%	6	1,4%	6	2,1%	5	2,0%	5	2,9%	11	8,0%	4	3,2%	1	0,9%	2	13,3%
Actividades Artísticas, Recreativas y de Entretenimiento	12	2,6%	11	2,6%	11	3,9%	1	0,4%	2	1,1%	4	2,9%	-	-	3	2,8%	-	-
Actividades Sanitarias y de Servicios Sociales	7	1,5%	1	0,2%	3	1,1%	1	0,4%	6	3,4%	1	0,7%	2	1,6%	-	-	-	-
Educación	7	1,5%	2	0,5%	6	2,1%	1	0,4%	-	-	2	1,4%	1	0,8%	1	0,9%	-	-
Otros Servicios y Actividades	11	2,4%	7	1,6%	15	5,3%	2	0,8%	5	2,9%	1	0,7%	2	1,6%	-	-	-	-
Suministro de Agua, Actividades de Saneamiento, Gestión de Residuos y Descontaminación	7	1,5%	3	0,7%	2	0,7%	3	1,2%	1	0,6%	-	-	-	-	2	1,8%	-	-
Agricultura, Ganadería, Silvicultura Y Pesca	3	0,7%	1	0,2%	4	1,4%	2	0,8%	5	2,9%	2	1,4%	-	-	1	0,9%	-	-

Fuente: Informa/Datacentric. Elaboración propia. Base: 1.985 empresas

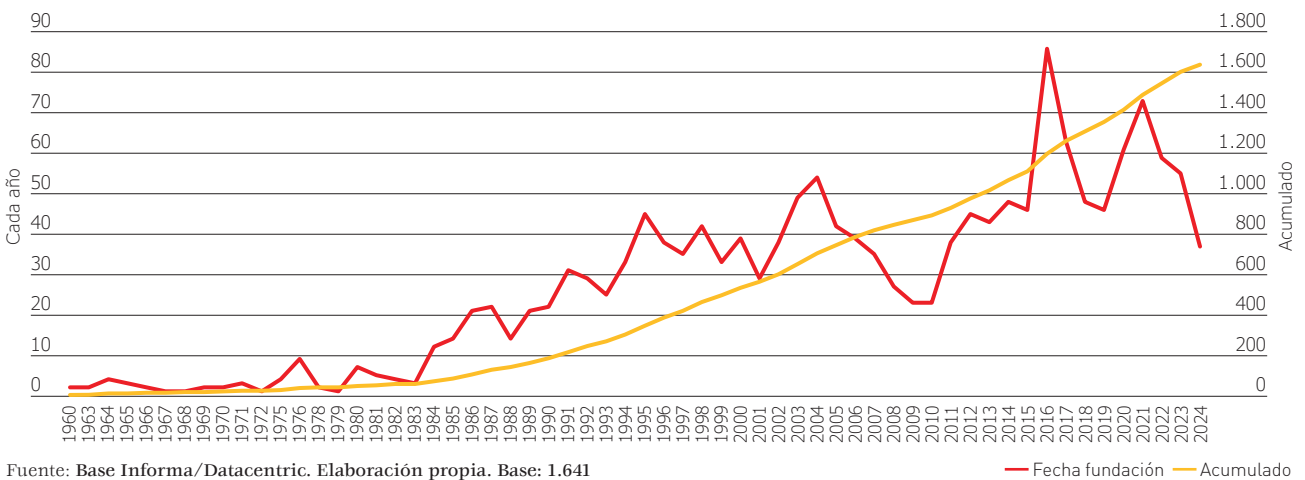
5.

LAS ÁREAS INDUSTRIALES DEL MUNICIPIO DE LEGANÉS

5.2. DESCRIPCIÓN DE LAS ÁREAS INDUSTRIALES Y SUS EMPRESAS

Respecto al año de fundación de las empresas, fue en 2016 cuando se crearon más empresas (86 altas). La antigüedad promedio de las empresas en el 2025 es de aproximadamente 18 años.

Número de empresas en las zonas industriales de Leganés, por año de fundación



Fuente: Base Informa/Datacentric. Elaboración propia. Base: 1.641

Por polígonos, cerca del 14% de las empresas tanto del polígono de Nuestra Señora de Butarque como del polígono de San José de Valderas se crearon antes de los años 90, mientras que mostrando la proporción de empresas más jóvenes (2011-2024) se encuentran SUR M50 - PP10 - Neinor (66,7%), La Laguna (57,1%) y Leganés Tecnológico (54,5%), mostrando un claro predominio de creación reciente en estos polígonos frente a los más consolidados.

Año de creación de las empresas activas, por zona industrial en Leganés (% horizontal)

POLÍGONO	ANTES 1990	1990-2000	2001-2010	2011-2024	TOTAL VÁLIDO*
Nuestra Señora de Butarque	50 13,80%	79 21,80%	83 22,90%	150 41,40%	362 100%
San José de Valderas	51 14,10%	87 24,00%	84 23,20%	140 38,70%	362 100%
Polvoranca	16 6,80%	61 25,70%	56 23,60%	104 43,90%	237 100%
Prado Overa	13 5,90%	52 23,70%	44 20,10%	110 50,20%	219 100%
La Fortuna	8 5,70%	29 20,60%	28 19,90%	76 53,90%	141 100%
El Portillo - Ciudad del Automóvil	11 9,10%	31 25,60%	30 24,80%	49 40,50%	121 100%
Leganés Tecnológico	11 10,90%	20 19,80%	15 14,90%	55 54,50%	101 100%
SUR M50 - PP10 - Neinor	1 1,20%	9 10,70%	18 21,40%	56 66,70%	84 100%
La Laguna	1 7,10%	4 28,60%	1 7,10%	8 57,10%	14 100,00%
Total	162 9,90%	372 22,70%	359 21,90%	748 45,60%	1641 100%

Fuente: Base Informa/Datacentric. Elaboración propia. Base: 1.641

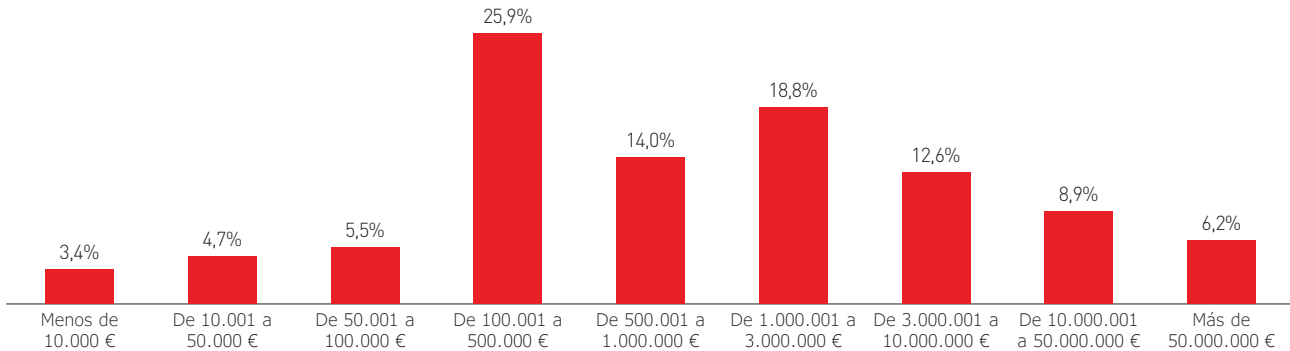
5.

LAS ÁREAS INDUSTRIALES DEL MUNICIPIO DE LEGANÉS

5.2. DESCRIPCIÓN DE LAS ÁREAS INDUSTRIALES Y SUS EMPRESAS

En relación con la facturación anual, se evidencia una clara concentración en valores elevados (factura más de 1.000.000€,) con el 46,5%, mientras que un pequeño porcentaje de empresas cuenta con un capital social reducido, inferior a 100.000 € (13,6% en total). En este sentido, tras realizar los ajustes estadísticos necesarios, se ha obtenido un promedio de facturación anual de 15,3 millones de euros.

Facturación anual de las empresas, por tramos



Fuente: Base Informa/Datacentric. Elaboración propia. Facturación periodo 2024. Base: 1.262

En la mayoría de los polígonos, el rango de 500.001 a 50.000.000 € representa el porcentaje más alto, destacando especialmente en los polígonos La Laguna, SUR M50 - PP 10- Neinor, El Portillo - Ciudad del Automóvil y Leganés Tecnológico, donde supera el 60% del total. Los rangos intermedios, de 100.001 a 500.000 €, también tienen una representación muy alta en todos los polígonos (aproximadamente entre 10% y 43%), lo que sugiere una presencia estable de activos de valor medio.

Facturación de las empresas por zona industrial en Leganés (% horizontal)

POLÍGONO	MENOS DE 10.000 €	DE 10.001 A 50.000 €	DE 50.001 A 100.000 €	DE 100.001 A 500.000 €	DE 500.001 A 1MM €	DE 1MM A 3MM	DE 3MM A 10MM	DE 10MM A 50MM	MAS DE 50MM	TOTAL VÁLIDO
Nuestra Señora de Butarque	15 5,3%	17 6,0%	13 4,6%	57 20,1%	37 13,0%	44 15,5%	40 14,1%	26 9,2%	34 12,0%	283 100%
San José de Valderas	7 2,3%	16 5,2%	20 6,5%	80 26,1%	54 17,6%	69 22,5%	36 11,7%	18 5,9%	7 2,3%	307 100%
Polvoranca	8 5,4%	7 4,7%	7 4,7%	48 32,4%	18 12,0%	29 19,6%	16 10,8%	7 4,7%	8 5,4%	148 100%
Prado Overa	5 3,2%	2 1,3%	11 7,0%	54 34,2%	23 14,6%	32 20,3%	19 12,0%	10 6,3%	2 1,3%	158 100%
La Fortuna	2 2,9%	10 14,7%	5 7,4%	29 42,6%	11 16,2%	7 10,3%	2 2,9%	2 2,9%	-	68 100%
El Portillo - Ciudad del Automóvil	1 1,0%	5 5,0%	3 3,0%	16 15,8%	10 9,9%	19 18,8%	12 11,9%	20 19,8%	15 14,9%	101 100%
Leganés Tecnológico	4 3,8%	1 1,0%	9 8,6%	17 16,2%	10 9,5%	12 11,4%	22 21,0%	20 19,0%	10 9,5%	105 100%
SUR M50 - PP10 - Neinor	1 1,2%	1 1,2%	2 2,4%	25 30,5%	12 14,6%	23 28,0%	10 12,2%	6 7,3%	2 2,4%	82 100%
La Laguna	-	-	-	1 10,0%	2 20,0%	2 20,0%	2 20,0%	3 30,0%	-	10 100%
Total	41 3,3%	59 4,7%	70 5,6%	327 26,0%	117 14,0%	237 18,8%	159 12,6%	112 8,9%	78 6,2%	1260 100%

Fuente: Base Informa/Datacentric. Elaboración propia. Base: 1.262 - Excluye las empresas sin dato

5.

LAS ÁREAS INDUSTRIALES DEL MUNICIPIO DE LEGANÉS

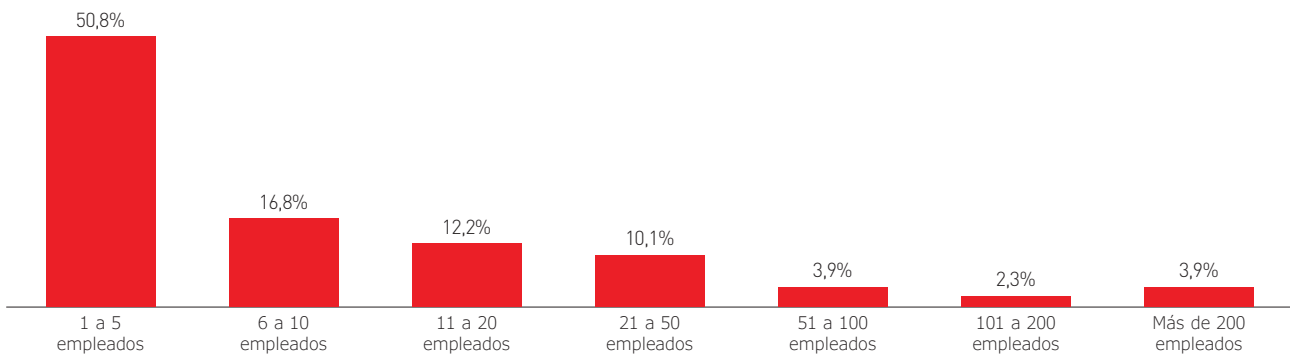
5.2. DESCRIPCIÓN DE LAS ÁREAS INDUSTRIALES Y SUS EMPRESAS

En relación con el empleo, figura información para 1.553 empresas de la base, sin embargo, para realizar el cálculo del promedio de empleados por empresa, se han excluido los datos que hacían referencia a más de 1.500 trabajadores, por dos motivos:

- en algunos casos, se ha proporcionado el dato perteneciente a la matriz empresarial y no al centro de trabajo sito en Leganés y,
- en otros casos, aunque el dato se considera válido (empresas como ID Logistics Iberia, S.A.), utilizarlo desvirtúa la realidad.

Omitidos estos datos, el promedio de empleados por empresa en los polígonos industriales de Leganés es de 28,7 empleados. Realizando una estimación de empleo total y aplicando el promedio al conjunto de las 1.985 empresas, el resultado es de 56.992 empleados.

Distribución de las empresas según número de empleados, por tramos



Fuente: Elaboración propia. Base: 1.553

En el siguiente análisis por polígonos se han eliminado los valores sin dato, para evitar distorsiones. La gran mayoría de empresas en todos los polígonos son micro y pequeñas empresas (menos de 20 empleados), destacando las empresas ubicadas en el polígono de La Fortuna (91,6% de sus empresas tiene menos de 20 empleados) y en San José de Valderas (86,8%). En la otra vertiente, resultado de la implantación de la distribuidora de Coca Cola en el polígono, destaca las empresas de Leganés Tecnológico (el 4,0% de ellas tiene más de 1.000 empleados de media).

5.

LAS ÁREAS INDUSTRIALES DEL MUNICIPIO DE LEGANÉS

5.2. DESCRIPCIÓN DE LAS ÁREAS INDUSTRIALES Y SUS EMPRESAS

Empresas según número de empleados, por zona industrial en Leganés (% horizontal)

POLÍGONO	DE 1 A 5	DE 6 A 10	DE 11 A 20	DE 21 A 50	DE 51 A 100	DE 101 A 200	DE 201 A 500	DE 501 A 1.000	MÁS DE 1.000	TOTAL VALIDO*
Nuestra Señora de Butarque	168	58	45	30	14	8	12	5	12	352
	47,7%	16,5%	12,8%	8,5%	4,0%	2,3%	3,4%	1,4%	3,4%	100%
San José de Valderas	187	70	51	26	8	6	4	1	2	355
	52,7%	19,7%	14,4%	7,3%	2,3%	1,7%	1,1%	0,3%	0,6%	100%
Polvoranca	124	39	20	18	7	2	1	2	2	215
	57,7%	18,1%	9,3%	8,4%	3,3%	0,9%	0,5%	0,9%	0,9%	100%
Prado Overa	102	40	23	21	3	1	-	-	1	191
	53,4%	20,9%	12,0%	11,0%	1,6%	0,5%	-	-	0,5%	100%
La Fortuna	85	17	9	5	1	4	-	-	-	121
	70,2%	14,0%	7,4%	4,1%	0,8%	3,3%	-	-	-	100%
El Portillo - Ciudad del Automóvil	43	12	12	23	11	7	4	-	1	113
	38,1%	10,6%	10,6%	20,4%	9,7%	6,2%	3,5%	-	0,9%	100%
Leganés Tecnológico	33	12	21	18	9	5	4	1	5	108
	30,6%	11,1%	19,4%	16,7%	8,3%	4,6%	3,7%	0,9%	4,6%	100%
SUR M50 - PP10 - Neinor	43	13	8	10	7	1	3	-	1	86
	50,0%	15,1%	9,3%	11,6%	8,1%	1,2%	3,5%	-	1,2%	100%
La Laguna	4	6	-	1	-	1	-	-	-	12
	33,3%	50,0%	-	8,3%	-	8,3%	-	-	-	100%
Total	789	261	189	157	61	35	28	9	24	1553
	50,8%	16,8%	12,2%	10,1%	3,9%	2,3%	1,8%	0,6%	1,5%	100%

*Excluye las empresas sin dato

Fuente: Base Informa/Datacentric. Elaboración propia. Base 1.553

6.

DIAGNÓSTICO DE SITUACIÓN DE LAS ÁREAS INDUSTRIALES

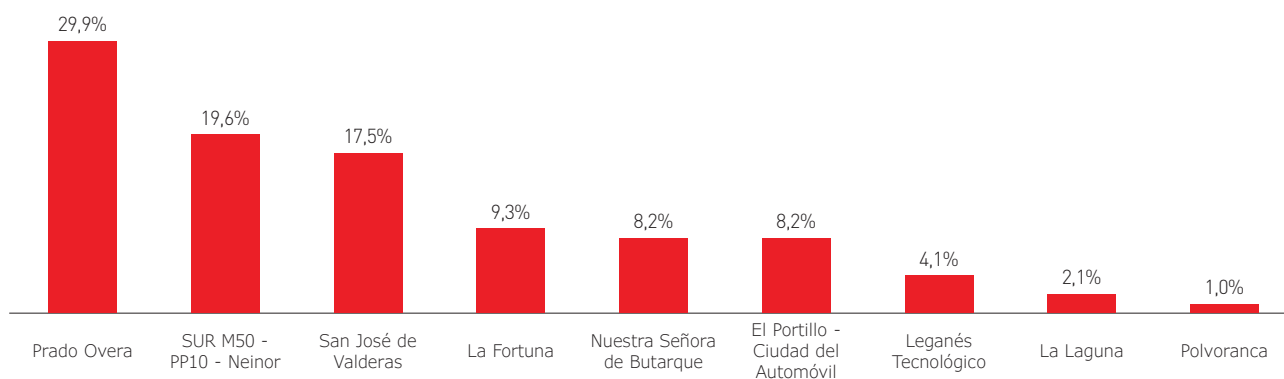
6.

DIAGNÓSTICO DE SITUACIÓN DE LAS ÁREAS INDUSTRIALES

En los capítulos anteriores se ha definido y descrito el ámbito de actuación del estudio, el municipal en su conjunto y el de los polígonos industriales considerados, utilizando para ello diferentes datos e informaciones de distintas fuentes. En el presente capítulo se va a ahondar en esa descripción y en otros aspectos necesarios para la elaboración del diagnóstico. A tal fin, se cuenta con la información procedente de las entrevistas personales y del sondeo telefónico entre empresarios de los polígonos objeto de análisis, así como de otra documentación complementaria, útil a esos fines, como por ejemplo mapas, planos, documentación gráfica recogida por el equipo de trabajo, etc.

Por lo tanto, se incorpora en adelante la visión del empresario, sus opiniones y valoraciones, sus necesidades y expectativas. Cabe recordar que se han realizado 9 entrevistas con informantes clave y un sondeo a 97 empresas de los ámbitos considerados. Es importante recalcar que en este trabajo el sondeo no tiene tanto una finalidad representativa (aunque también, hasta donde alcanza su dimensión, ya que se ha recogido la opinión del 4,9% del universo establecido), como de apoyo a la información procedente de las entrevistas y de las otras fuentes utilizadas; es decir, tiene la finalidad de ampliar la base informativa disponible, hacerla más completa y diversa. Cabe señalar que, a lo largo del presente capítulo, se han excluido los resultados obtenidos en los polígonos de La Laguna y de La Fortuna, debido a la baja y/o nula base muestral obtenida. No obstante, cuando se aportan los resultados del sondeo, generalmente se introduce algún tipo de comentario o matización proveniente de las otras fuentes utilizadas, unas veces para matizarlos y otras para ayudar a interpretarlos o contextualizarlos.

Distribución de los polígonos de la muestra



Fuente: Elaboración propia. Base: 97 casos

6.

DIAGNÓSTICO DE SITUACIÓN DE LAS ÁREAS INDUSTRIALES

6.1. DESCRIPCIÓN DE LAS ÁREAS INDUSTRIALES Y SUS EMPRESAS

6.1.1. MOTIVOS DE LOCALIZACIÓN

Con anterioridad se ha resumido cómo ha sido el proceso de implantación de la actividad industrial y empresarial en general en Leganés, dónde se produjo y cómo se fueron configurando y creando los distintos polígonos. Pero, además, se ha preguntado a los empresarios cuál fue el motivo fundamental para localizarse en Leganés; qué les motivó a instalarse en Leganés, qué les atrajo o, en su caso, qué les empujó a decantarse por ese municipio.

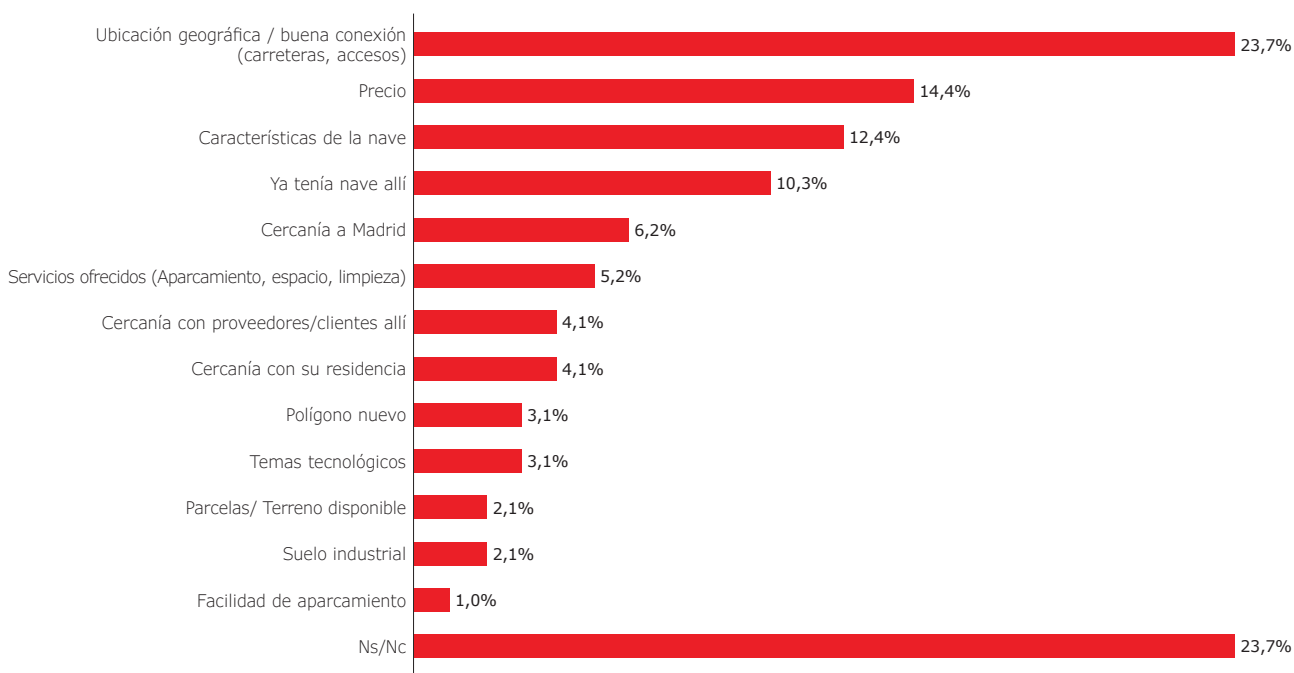
El motivo fundamental es la **ubicación** (38,1%), en todas sus vertientes: por las buenas carreteras y accesos (23,7%), por la cercanía a Madrid (6,2%), por encontrarse cerca de clientes y proveedores (4,1%), y por su cercanía a la residencia particular (4,1%).

El segundo elemento más presente en las respuestas recogidas es **el precio** (14,4%). La dimensión económica aparece de forma constante, ya sea como motivo directo o como consideración complementaria en las decisiones de localización. Esto confirma que la competitividad de costes continúa y ha sido un criterio determinante, en estrecha relación con la ubicación geográfica.

La adecuación y características de la nave (12,4%) es otro de los factores relevantes en la decisión de implantación de las empresas en Leganés. Este resultado refleja que, más allá de la localización, las empresas otorgan un valor significativo a la calidad, el diseño y la adecuación de las instalaciones a sus necesidades operativas. En este sentido, los propietarios de los negocios con mayor antigüedad afirman haber realizado en los últimos años grandes inversiones en sus naves, adecuándolas a sus necesidades actuales y futuras a medio plazo (próximos 5- 10 años).

En este sentido, cabe señalar que en un número significativo de empresas ubicadas en el Polígono de Nuestra Señora de Butarque y/o San José de Valderas albergan a propietarios de segunda (e incluso tercera en algunos casos) generación; sus padres compraron naves en un polígono “nuevo” en los años 60, y ellos han heredado el negocio y han dado por válida la ubicación.

Motivos para la ubicación de la empresa en Leganés



Fuente: Elaboración propia. Base: 97 casos

6.

DIAGNÓSTICO DE SITUACIÓN DE LAS ÁREAS INDUSTRIALES

6.1. DESCRIPCIÓN DE LAS ÁREAS INDUSTRIALES Y SUS EMPRESAS

Las empresas de San José de Valderas y Prado Overa consideran la ubicación, incluyendo las comunicaciones y accesos, como el factor más relevante en su decisión de ubicación de nave. Por su parte, las empresas de Nuestra Señora de Butarque otorgan la misma importancia tanto a la ubicación geográfica como a las características de la nave, reflejando un equilibrio entre accesibilidad y adecuación de las instalaciones.

En el cuadro siguiente se indica en qué polígonos se han recogido estas respuestas (se indica con la marca ✓).

Motivos para la ubicación de la empresa en Leganés por polígono

	NUESTRA SEÑORA DE BUTARQUE	SAN JOSÉ DE VALDERAS	POLVORANCA	PRADO OVERA	EL PORTILLO - CIUDAD DEL AUTOMÓVIL	LEGANÉS TECNOLÓGICO	SUR M50 - PP10 - NEINOR
Ubicación geográfica / buena conexión	✓	✓	✓	✓	✓		✓
Precio	✓	✓	✓	✓		✓	✓
Características de la nave	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
Ya tenía nave allí	✓	✓		✓			✓
Cercanía a Madrid		✓		✓	✓		
Servicios ofrecidos (Aparcamiento, espacio, limpieza)	✓	✓				✓	
Cercanía con proveedores/clientes	✓	✓		✓			✓
Cercanía con su residencia	✓	✓	✓				
Polígono nuevo		✓			✓		✓
Temas tecnológicos						✓	
Parcelas/ Terreno disponible	✓	✓					
Suelo industrial		✓	✓				
Facilidad de aparcamiento			✓				

Fuente: **Elaboración propia. Base: 97 casos**

Para más de la mitad de los empresarios encuestados (51,5%) la **ubicación geográfica**, la buena conexión a través de **carreteras** nacionales y los buenos **accesos** al polígono desde esas carreteras, sigue siendo actualmente la principal ventaja para **seguir ubicado en Leganés**.

En segundo lugar, pero con gran distancia, se sitúan los **servicios ofrecidos** por el polígono (13,4%), como aparcamientos y limpieza. Esto es así para todas las empresas entrevistadas, excepto para las que realizan su actividad en el polígono de El Portillo – Ciudad del automóvil y/o en Leganés Tecnológico, en las que prima más el **transporte público** y la **actividad** que se desarrolla en el polígono.

El **precio** ha sido mencionado por aquellas empresas que realizan su actividad en los polígonos de San José de Valderas, Prado Overa, Leganés Tecnológico y el polígono Sur M50.

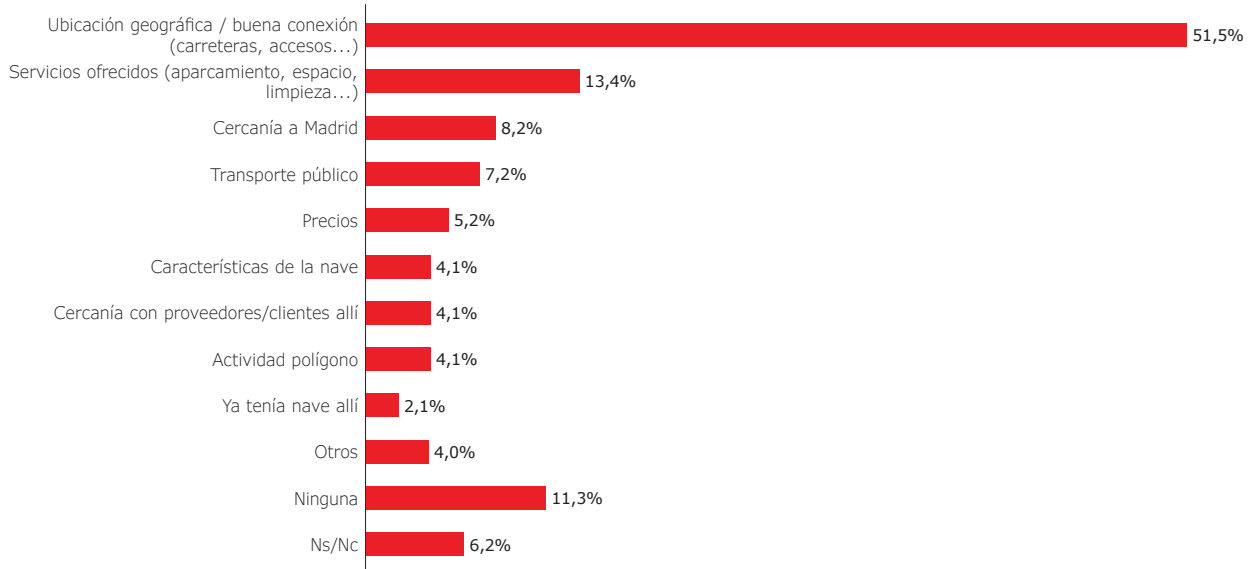
Cabe destacar que el 23,7% manifestaron **no saber** o no encontrar **ninguna** ventaja a seguir localizado en Leganés.

6.

DIAGNÓSTICO DE SITUACIÓN DE LAS ÁREAS INDUSTRIALES

6.1. DESCRIPCIÓN DE LAS ÁREAS INDUSTRIALES Y SUS EMPRESAS

Ventajas actuales de estar (de seguir) localizado en Leganés



Fuente: Elaboración propia. Base: 97 casos

Principales ventajas actuales de estar localizado en Leganés, por polígono

	NUESTRA SEÑORA DE BUTARQUE	SAN JOSÉ DE VALDERAS	POLVORANCA	PRADO OVERA	EL PORTILLO - CIUDAD DEL AUTOMÓVIL	LEGANÉS TECNOLÓGICO	SUR M50 - PP10 - NEINOR
Ubicación geográfica / buena conexión (carreteras, accesos...)	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
Servicios ofrecidos (Aparcamiento, espacio, limpieza...)	✓	✓	✓	✓			✓
Cercanía a Madrid		✓		✓			✓
Transporte público	✓				✓	✓	✓
Precios		✓		✓		✓	✓
Características de la nave		✓	✓	✓			✓
Cercanía con proveedores/clientes allí		✓					✓
Actividad polígono	✓				✓	✓	

Fuente: Elaboración propia. Base: 97 casos

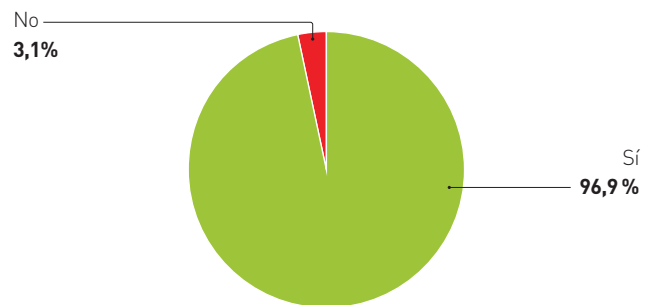
6.

DIAGNÓSTICO DE SITUACIÓN DE LAS ÁREAS INDUSTRIALES

6.1. DESCRIPCIÓN DE LAS ÁREAS INDUSTRIALES Y SUS EMPRESAS

El **96,9% de las empresas consultadas piensa seguir** en el mismo emplazamiento a corto o medio plazo. Entre los casos que indicaron que se plantearían un cambio de ubicación (3 casos), se observa que las decisiones son diversas: uno considera trasladarse a Getafe, otro a Villaverde y otro a un polígono fuera de Leganés sin una preferencia clara, lo que evidencia que no existe una tendencia uniforme en la elección de nuevas localizaciones.

Intención de continuar en la misma ubicación en Leganés



Fuente: Elaboración propia. Base: 97 casos

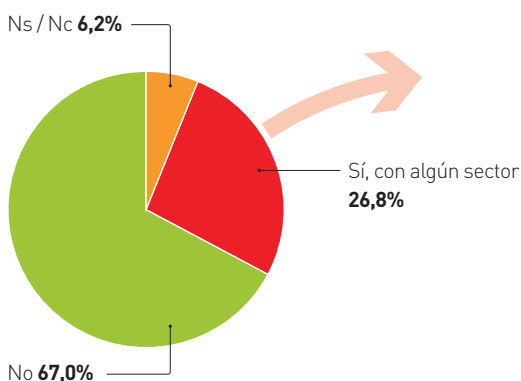
Por otro lado, a modo de dato adicional de contexto, es interesante conocer qué percepción existe sobre la imagen que se tiene de Leganés y sus áreas industriales con respecto al tipo de actividades que se desarrollan en ellas. De modo que, se consultó sobre qué sector de actividad en concreto o tipo de actividad se asocia o se podría asociar con Leganés.

Una **clara mayoría de las empresas** considera que Leganés no se puede asociar con ningún sector de actividad en concreto. Únicamente un 26,8 % (25 empresas) sostiene lo contrario.

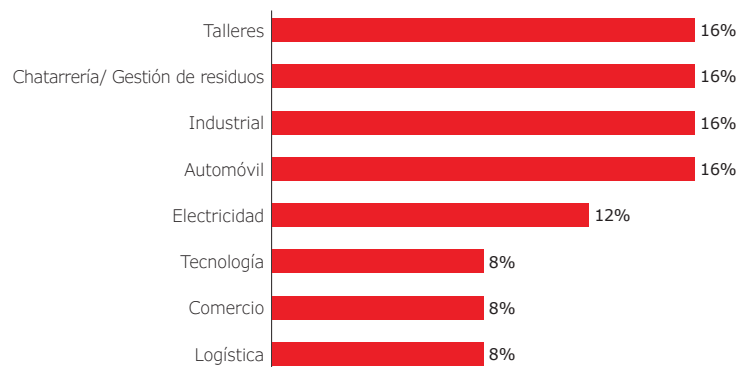
Al profundizar en este subgrupo minoritario, se observa una **dispersión en las percepciones**: un 16,0 % de las respuestas vincula a la ciudad con la chatarrería y la gestión de residuos (opinión recogida entre los empresarios de Prado Overa), otro 16,0% la asocia con el ámbito industrial y un porcentaje idéntico (16,0%) con el sector del automóvil (empresarios que realizan su actividad en El Porillo- Ciudad del Automóvil).

A pesar de estas excepciones asociadas a dos polígonos en concreto, se evidencia que, incluso entre quienes reconocen algún grado de vinculación con el sector, no se percibe una imagen homogénea ni predominante sobre la especialización económica de Leganés.

Imagen de especialización de Leganés y sus polígonos



Fuente: Elaboración propia. Base: 97 casos



Base: responden sí (25 casos)

6.

DIAGNÓSTICO DE SITUACIÓN DE LAS ÁREAS INDUSTRIALES

6.1. DESCRIPCIÓN DE LAS ÁREAS INDUSTRIALES Y SUS EMPRESAS

6.1.2. SITUACIÓN ACTUAL DE LOS POLÍGONOS

Cuando se plantea de forma espontánea a los empresarios entrevistados su opinión y valoración sobre la situación actual de los polígonos industriales de Leganés, señalan los siguientes factores: ubicación estratégica, cercanía a Madrid y conexiones con las principales vías de acceso y proximidad a proveedores o clientes. También destacan aspectos relacionados con la operatividad y el confort, como aparcamiento, espacios adecuados para la actividad, limpieza, mantenimiento y seguridad. En menor medida, mencionan factores adicionales como la disponibilidad de parcelas o terrenos en polígonos nuevos y los precios, que, si bien no son determinantes principales, contribuyen a completar el perfil de un emplazamiento atractivo para el desarrollo empresarial.

De modo que, cuando se pregunta sobre puntos fuertes y débiles del polígono (aspectos más favorables y desfavorables) ese es el conjunto de factores con el que se responde en positivo o negativo, según el caso. Por tanto, se trata del conjunto de elementos mediante el que definir la calidad y atractivo de los polígonos de Leganés, a modo de indicadores característicos.

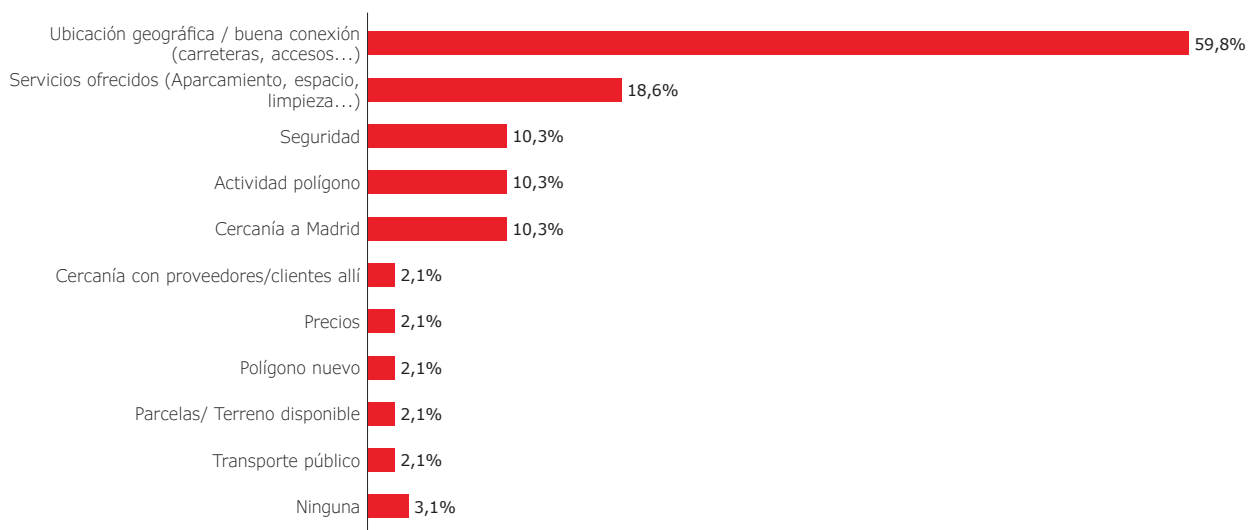
Aspectos positivos

Cuando se pregunta a los empresarios de Leganés sobre los puntos fuertes del polígono donde está su empresa (sobre lo “bueno” que tiene el polígono), el argumento principal esgrimido con diferencia frente al resto (59,8%) es la ubicación, asociada a las comunicaciones/ conexiones, es decir, a las diversas carreteras que existen para acceder a los diferentes polígonos.

En segundo lugar, se señalan los servicios ofrecidos por el propio polígono, como el aparcamiento disponible para trabajadores y clientes, la limpieza dentro del polígono y el espacio disponible en sí mismo; esta fortaleza es señalada por el 18,6% de los encuestados.

En tercer lugar y mencionados por igual aparecen la seguridad, la actividad del polígono y la cercanía a Madrid (10,3% en todos los casos).

Puntos fuertes del polígono



Fuente: Elaboración propia. Base: 97 casos

6.1. DESCRIPCIÓN DE LAS ÁREAS INDUSTRIALES Y SUS EMPRESAS

Atendiendo al polígono, la ubicación geográfica y los servicios ofrecidos han sido mencionados de forma unánime por todos los empresarios consultados de los siete polígonos donde se han recogido opiniones; sin embargo, aspectos como la seguridad (San José de Valderas, Prado Overa, Leganés Tecnológico y M50 Sur-PP10), actividad del polígono (Nuestra Señora de Butarque, San José de Valderas, Polvoranca y El Portillo – Ciudad del Automóvil) y cercanía a Madrid (Nuestra Señora de Butarque, San José de Valderas, Prado Overa y M50 Sur- PP10) no han sido mencionados en todos los polígonos. No obstante, estos datos deben ser considerados como meramente orientativos, por su baja base muestral.

Principales puntos fuertes mencionados, por polígono

	NUESTRA SEÑORA DE BUTARQUE	SAN JOSÉ DE VALDERAS	POLVORANCA	PRADO OVERA	EL PORTILLO - CIUDAD DEL AUTOMÓVIL	LEGANÉS TECNOLÓGICO	SUR M50 - PP10 - NEINOR
Ubicación geográfica / buena conexión (carreteras, accesos...)	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
Servicios ofrecidos (Aparcamiento, espacio, limpieza...)	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
Seguridad		✓		✓		✓	✓
Actividad polígono	✓	✓	✓		✓		
Cercanía a Madrid	✓	✓		✓			✓
Cercanía con proveedores / clientes allí		✓	✓				
Precios		✓					✓
Polígono nuevo			✓	✓			
Parcelas/ Terreno disponible				✓			
Transporte público				✓			

Fuente: **Elaboración propia**

Cuando se menciona la **ubicación** como principal fortaleza, se recogen argumentos que giran sobre las siguientes ideas:

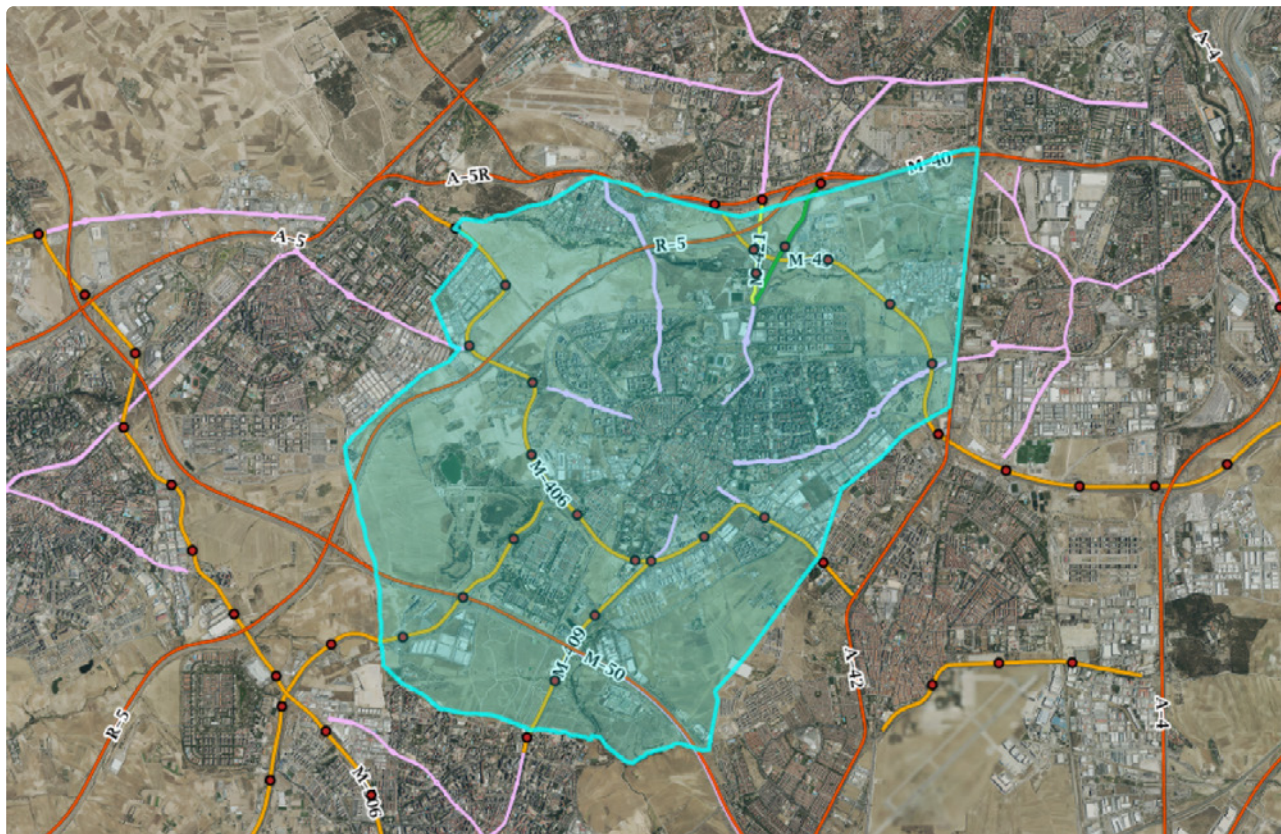
- **Distancia.** Es la principal fortaleza de los polígonos de Leganés, como también del propio municipio. Es una localización privilegiada, debido a su cercanía a Madrid, en torno a 13-15 kilómetros y otros municipios del entorno. A su vez, muchos entrevistados mencionan como punto fuerte que sus empleados (incluso ellos mismos) tienen sus domicilios particulares en Leganés o en municipios cercanos como Getafe, Alcorcón o Fuenlabrada, lo que supone gran beneficio, tanto en ahorro de costes, como de tiempos y favorece la conciliación familiar.
- **Comunicaciones / conexiones.** Leganés está bien conectada con la capital y otras áreas clave de la región mediante una red de carreteras y autovías. Los polígonos industriales de la ciudad, como el Leganés Tecnológico, El portillo-Ciudad del Automóvil, Prado Overa y Nuestra Señora de Butarque, se encuentran próximos a importantes vías de comunicación: A-42 que conecta Leganés con Madrid y Toledo, facilitando el acceso al centro de la capital y a otras ciudades del sur; M-40 Autovía de circunvalación que conecta diferentes áreas metropolitanas, incluyendo el acceso al aeropuerto Adolfo Suárez Madrid-Barajas; M-45 y M-406 que rodean la ciudad y proporcionan acceso directo a otras zonas industriales y logísticas de la región.

6.

DIAGNÓSTICO DE SITUACIÓN DE LAS ÁREAS INDUSTRIALES

6.1. DESCRIPCIÓN DE LAS ÁREAS INDUSTRIALES Y SUS EMPRESAS

Red de carreteras y puntos kilométricos



Fuente: Visor Cartográfico. Comunidad de Madrid (<https://idem.comunidad.madrid/visor/?v=carrePK&ZONE=434635.20035,4464544.327749999,12>)

Más allá de la ubicación y sus derivaciones, entre los otros aspectos que se consideran favorables en mayor o menor grado, aparecen diversas referencias al polígono. Antes de mencionar las referencias concretas, cabe señalar que la mayoría de los polígonos de Leganés se gestionan a través de **Entidades de Conservación**, es decir, entidades de derecho público con personalidad jurídica propia, que se rigen por sus propios estatutos y su funcionamiento depende de sus órganos directivos. Sus funciones principales incluyen la mayoría de las veces, la conservación y reparación de infraestructuras (aceras, redes de suministros, alcantarillado, etc., ...), la prestación de servicios como seguridad y vigilancia, la gestión del cobro de cuotas a las empresas y la coordinación de actividades comunes, así como la relación con las diferentes administraciones, en este caso, principalmente con el Ayuntamiento de Leganés.

La calidad de las gestiones realizadas por los gestores de las Entidades de Conservación, condicionan la percepción por parte de los empresarios encuestados de los siguientes aspectos:

- Los **servicios ofrecidos** —como aparcamiento, espacio disponible o limpieza— aparecen como un aspecto diferenciador en ciertos casos, especialmente cuando la oferta de los servicios disponible es más completa.
- La **seguridad** es un atributo valorado en menor medida, aunque en algunos escenarios se convierte en un elemento de confianza y diferenciación.

En el caso de Prado Overa, se convierte en un elemento diferenciador y señalado con especial hincapié haciendo referencia a los últimos tiempos, donde se ha experimentado una gran mejora en todos los aspectos relacionados con la seguridad, aunque se reconoce que se debe seguir mejorando.

6.1. DESCRIPCIÓN DE LAS ÁREAS INDUSTRIALES Y SUS EMPRESAS

- La **actividad del polígono** y la **cercanía a Madrid** son criterios secundarios, que influyen únicamente en determinados contextos. De forma similar, la **cercanía con proveedores o clientes** se menciona en situaciones específicas, pero no tiene un alcance generalizado.

Otros aspectos, como los **precios**, la **disponibilidad de parcelas**, el **acceso al transporte público**, la **cercanía con la residencia** o los **temas tecnológicos**, surgen de manera puntual y no constituyen aún factores transversales. Cabe destacar que la innovación y la modernidad aparecen solo en casos aislados, lo que sugiere un espacio de oportunidad para reforzar el atractivo de la oferta en el futuro.

Aspectos negativos

Se consultó a las empresas de los polígonos estudiados sobre los aspectos negativos, los más desfavorables o mejorables de los mismos (sobre lo “malo” que tiene el polígono).

Hay un elemento que sobresale sobre cualquier otro:

- La **limpieza** aparece de forma reiterada como la principal preocupación en el polígono. La percepción generalizada es de suciedad, abandono y falta de mantenimiento en las calles, con referencias directas a la ausencia de contenedores y a la insuficiencia en la recogida de residuos. Este aspecto se consolida como el punto más débil de las áreas industriales, siendo identificado por el 39,2% de los entrevistados, proyectando una imagen de descuido que impacta negativamente en la valoración global del entorno. En líneas generales, este es un elemento negativo recogido en todos los polígonos a excepción de en El Portillo – Ciudad del Automóvil y en Leganés Tecnológico.

Además de este punto desfavorable, se recoge un conjunto de otros aspectos que conforma el grupo de principales preocupaciones de los empresarios en relación con el estado de los polígonos:

- Deficiencias en el **transporte público** (15,5%) hacia los diferentes polígonos. Se percibe una oferta insuficiente de autobuses y conexiones, lo que limita la accesibilidad especialmente para quienes no disponen de vehículo propio. Además, se mencionan problemas en las condiciones del servicio, como la ausencia de marquesinas y la mala comunicación en transporte público desde diferentes puntos, tanto desde Madrid capital como desde otros municipios cercanos (Alcorcón, Getafe, Móstoles...)

Atendiendo al polígono, no existe demanda de mejora de transporte público ni en el polígono de Polvoranca, ni en el de El Portillo – Ciudad del Automóvil.

- El 13,4% menciona el **estado del polígono, su infraestructura y mantenimiento** como puntos débiles del polígono; se mencionan problemas de asfaltado, calzada y semáforos insuficientes, así como la sensación de que las obras avanzan lentamente o que el área está sin terminar.

Las mejoras en infraestructuras y mantenimiento del polígono no son mencionadas por los empresarios encuestados de los polígonos de Leganés Tecnológico y Sur M50.

Dificultades de acceso y comunicación en el polígono. Se señalan problemas como ubicación poco estratégica, vías de acceso limitadas y una sola entrada, lo que restringe la movilidad de empleados y clientes. Por polígono, esta demanda no se cita ni en el de El Portillo – Ciudad del Automóvil ni en Sur M50.

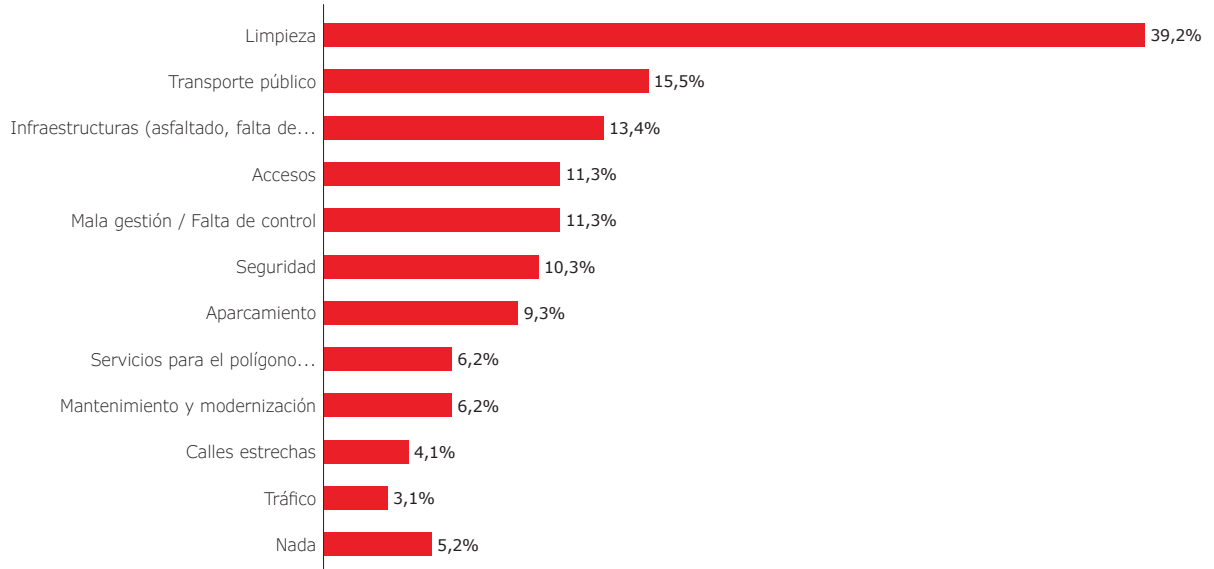
- De forma menos recurrente, también se mencionan aspectos como la necesidad de **modernización y mantenimiento, mejora de las calles estrechas** y en algunos momentos del día caos circulatorio debido al **tráfico excesivo**, sobre todo en los polígonos más antiguos, como San José de Valderas y Polvoranca, que en cierto modo demandan una actualización en su conjunto.

6.

DIAGNÓSTICO DE SITUACIÓN DE LAS ÁREAS INDUSTRIALES

6.1. DESCRIPCIÓN DE LAS ÁREAS INDUSTRIALES Y SUS EMPRESAS

Puntos débiles del polígono



Fuente: Elaboración propia. Base: 97 casos

Principales puntos débiles mencionados, por polígono

	NUESTRA SEÑORA DE BUTARQUE	SAN JOSÉ DE VALDERAS	POLVORANCA	PRADO OVERA	EL PORTILLO - CIUDAD DEL AUTOMÓVIL	LEGANÉS TECNOLÓGICO	SUR M50 - PP10 - NEINOR
Limpieza	✓	✓	✓	✓			✓
Transporte público	✓	✓		✓		✓	✓
Infraestructuras (asfaltado, falta de aceras, señalización iluminación, etc....)	✓	✓	✓	✓	✓		
Accesos	✓	✓	✓	✓		✓	
Mala gestión / Falta de control		✓	✓	✓		✓	✓
Seguridad	✓	✓		✓			✓
Aparcamiento		✓	✓				✓
Servicios para el polígono (hostelería, bancos, asesorías...)	✓	✓	✓			✓	
Mantenimiento y modernización		✓	✓				✓
Calles estrechas		✓		✓			
Tráfico	✓	✓	✓				
Nada	✓	✓			✓		✓

Fuente: Elaboración propia. Base: 97 casos

6.

DIAGNÓSTICO DE SITUACIÓN DE LAS ÁREAS INDUSTRIALES

6.1. DESCRIPCIÓN DE LAS ÁREAS INDUSTRIALES Y SUS EMPRESAS

En ese sentido, cabe hacer los siguientes comentarios.

- **Limpieza.** Perciben un entorno **sucio, descuidado y abandonado**, con calles que no se limpian regularmente y una gestión de basura insuficiente. Se mencionan **contenedores escasos**, residuos acumulados, y prácticas inapropiadas como el abandono de basura por parte de vehículos o empresas. Asimismo, mencionan **problemas adicionales de higiene y fauna**, como la presencia de gatos, ratas y ocupaciones no controladas, que agravan la percepción de abandono. Se destacan también las **dificultades de acceso y la interferencia de ciertas actividades**, como chatarrerías o pequeñas naves que generan incomodidades, lo que contribuye a la acumulación de residuos y a un nivel de limpieza percibido como muy bajo.

En los polígonos Nuestra Señora de Butarque y Polvoranca, los problemas de suciedad y mantenimiento se perciben de manera moderada, mientras que en el de San José de Valderas son más evidentes. Pero en Prado Overa, la deficiencia en limpieza se considera especialmente crítica.



Nuestra Señora de Butarque



Polvoranca (La estación)



Polvoranca (Tabacalera)



San José de Valderas

6.

DIAGNÓSTICO DE SITUACIÓN DE LAS ÁREAS INDUSTRIALES

6.1. DESCRIPCIÓN DE LAS ÁREAS INDUSTRIALES Y SUS EMPRESAS



Prado Overa



San José de Valderas



Prado Overa



San José de Valderas

6.

DIAGNÓSTICO DE SITUACIÓN DE LAS ÁREAS INDUSTRIALES

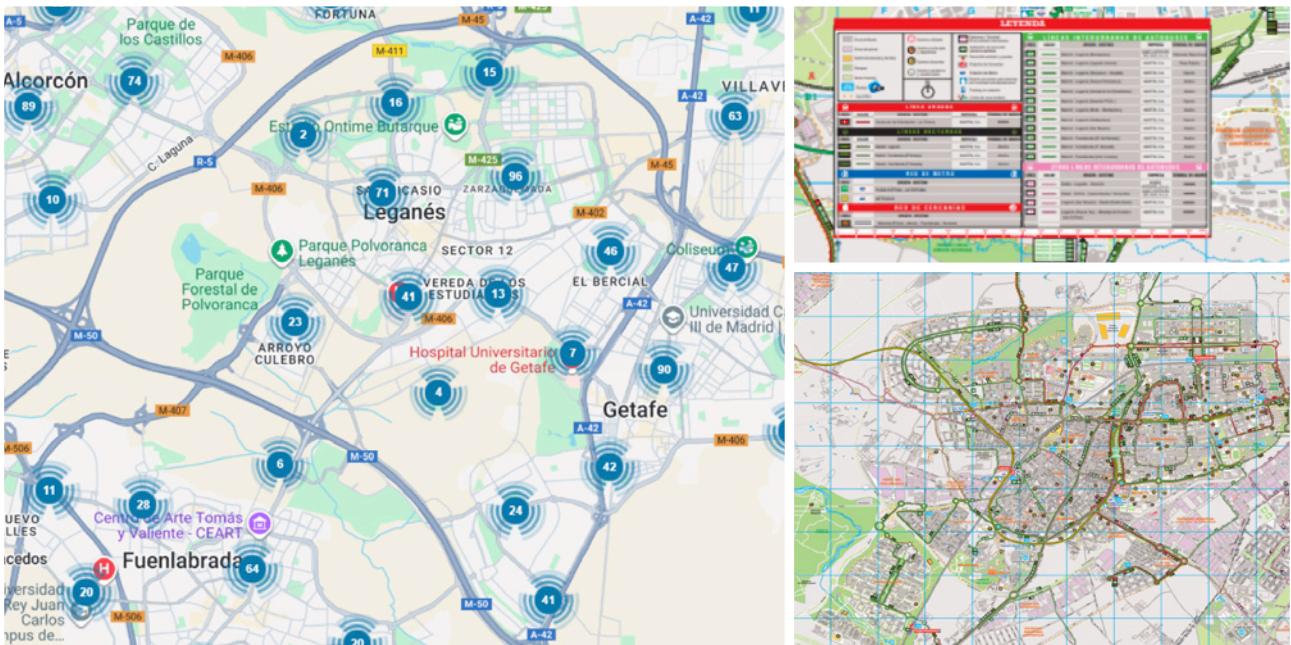
6.1. DESCRIPCIÓN DE LAS ÁREAS INDUSTRIALES Y SUS EMPRESAS

- **Transporte público.** Señalan la falta de frecuencia de autobuses, la escasa alternativa para quienes no disponen de vehículo propio y la pésima accesibilidad para algunos empleados. Además, se mencionan carencias en la infraestructura del transporte, como la ausencia de marquesinas, que agravan la percepción negativa.

El polígono, **El Portillo – Ciudad del Automóvil** y **Leganés Tecnológico**, presentan una conectividad más limitada:

- **El Portillo – Ciudad del Automóvil.** Cuenta con algunas líneas de autobús, pero la estación de tren más cercana es **Leganés**, situada a aproximadamente 29 minutos a pie. Y la estación de metro más cercana es **Casa del Reloj**, ubicada a unos 16 minutos a pie.
- **Leganés Tecnológico.** Cuenta con una **accesibilidad limitada**, las estaciones de tren más cercanas (Leganés Central y Zarzaquemada) están a unos 30 minutos a pie, y las líneas de autobús disponibles (480, 484, 485) tienen cobertura y frecuencia insuficientes para atender bien al parque.

Número de paradas de todos los modos de transporte y plano



Fuentes: Consorcio Regional de Transportes de Madrid. Comunidad de Madrid. Visor (<https://crtm.es/widgets/#/>)
Plano de los transportes de Leganés (https://www.crtm.es/media/239978/serie_6_leganes_plano.pdf)

6.

DIAGNÓSTICO DE SITUACIÓN DE LAS ÁREAS INDUSTRIALES

6.1. DESCRIPCIÓN DE LAS ÁREAS INDUSTRIALES Y SUS EMPRESAS

- **El estado del polígono, su infraestructura y mantenimiento.**

Las empresas ubicadas en los polígonos Nuestra Señora de Butarque, San José de Valderas, El Portillo – Ciudad del Automóvil y Prado Overa señalan diversos aspectos problemáticos en la zona. Entre ellos, se identifican deficiencias en infraestructura y mantenimiento, como calles anticuadas, tramos sin asfaltar, semáforos insuficientes y obras en curso. La limpieza y la higiene urbana también presentan fallos, con calles sucias y presencia de basura. La circulación es elevada, especialmente por la proximidad de centros comerciales, y la entrada principal limitada genera congestión. Por último, los procesos urbanísticos y de gestión son percibidos como lentos, lo que dificulta la mejora y el mantenimiento general de la zona.



Nuestra Señora de Butarque



Prado Overa



San José de Valderas



Portillo – Ciudad del Automóvil

6.

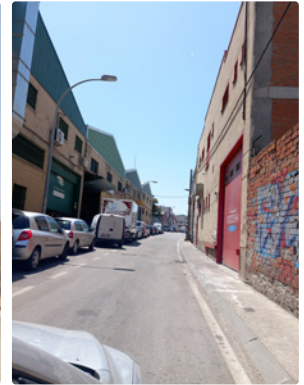
DIAGNÓSTICO DE SITUACIÓN DE LAS ÁREAS INDUSTRIALES

6.1. DESCRIPCIÓN DE LAS ÁREAS INDUSTRIALES Y SUS EMPRESAS

- **Conexiones / accesos.** En relación con los accesos, algunas empresas muestran una percepción más marcada de dificultades en esta área. En particular, en los polígonos Prado Overa y Leganés Tecnológico destacan por la relevancia de los problemas identificados, mientras que las demás presentan incidencias menores.

Prado Overa

La accesibilidad y la comunicación del polígono presentan varias deficiencias que afectan tanto a empresas como a visitantes. La conectividad con el transporte público es limitada y la existencia de una única entrada "oficial" genera cuellos de botella, dificultando la circulación. Además, algunas calles internas son estrechas, lo que complica el tránsito, y se percibe cierto abandono por parte del Ayuntamiento en el mantenimiento y mejora de la infraestructura.



Leganés Tecnológico

La accesibilidad para los clientes es limitada, por el número de entradas y, la comunicación del polígono con vías principales y transporte público no facilita su llegada. La principal vía de acceso es a través de la M-425, donde se ha construido una glorieta elevada para mejorar la entrada desde Leganés y Madrid.



6.

DIAGNÓSTICO DE SITUACIÓN DE LAS ÁREAS INDUSTRIALES

6.1. DESCRIPCIÓN DE LAS ÁREAS INDUSTRIALES Y SUS EMPRESAS

- **Aparcamientos.** La situación de los aparcamientos se percibe como problemática en Polvoranca y en San José de Valderas. La oferta limitada de plazas de aparcamiento hace que muchos coches se estacionen sobre las aceras, dificultando la circulación y restringiendo el paso peatonal, o que directamente no haya espacio suficiente para aparcar.



Polvoranca (La estación)



P.I. San José de Valderas



Polvoranca (Tabacalera)



P.I. San José de Valderas

- **Circulación.** Destacan distintos aspectos relacionados con la circulación en la zona: en Nuestra Señora de Butarque se señala la elevada circulación generada por los centros comerciales; en Polvoranca se hace hincapié en la masificación de vehículos; y en San José de Valderas se comenta la presencia de atascos y problemas de tráfico.

- **Otras cuestiones desfavorables.**

- **Seguridad.** En Nuestra Señora de Butarque se expresa una preocupación significativa sobre este aspecto, respecto a los demás polígonos.

- **Empleo.** En la mayoría de las entrevistas realizadas, se destacó la dificultad para encontrar candidatos con la formación adecuada para cubrir todos los puestos requeridos, especialmente aquellos que exigen una cualificación profesional específica.

6.

DIAGNÓSTICO DE SITUACIÓN DE LAS ÁREAS INDUSTRIALES

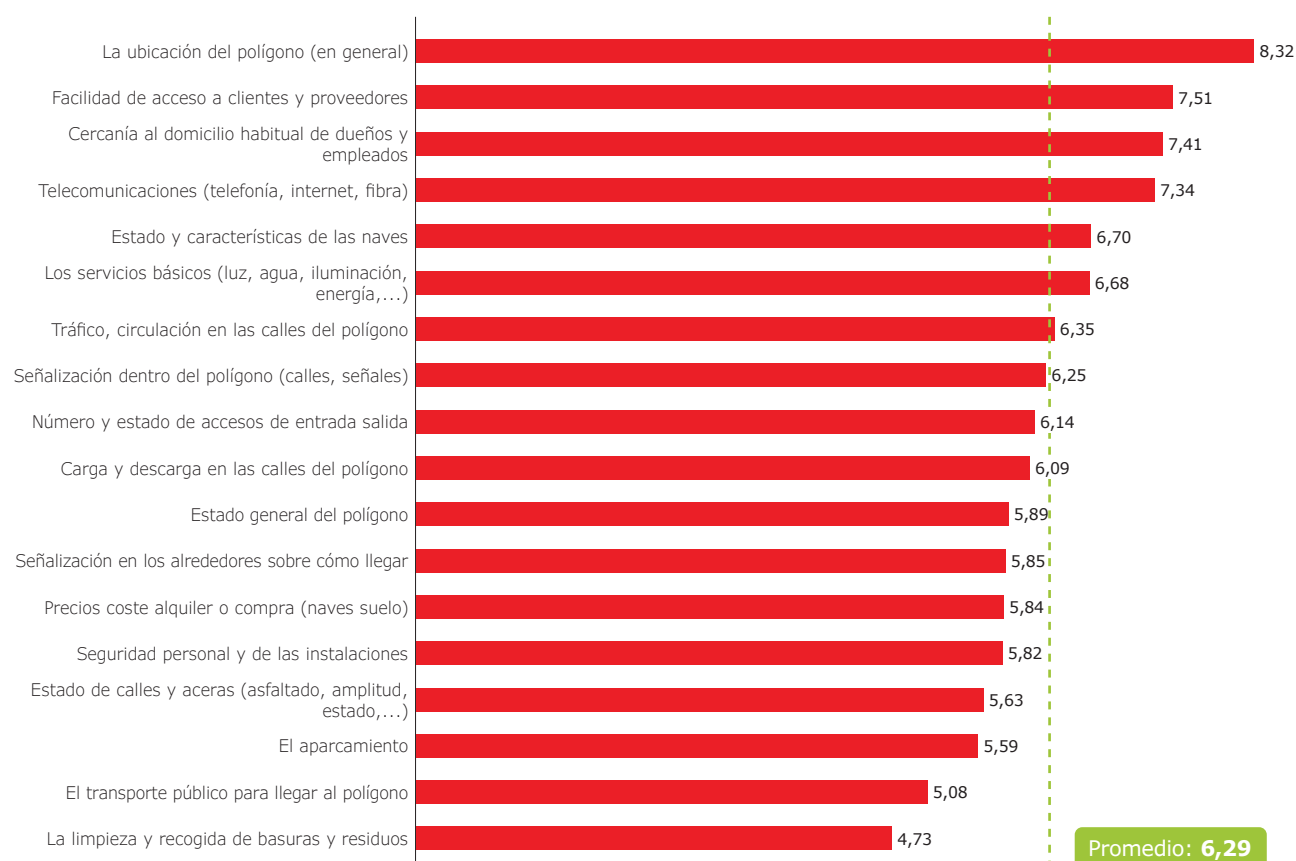
6.1. DESCRIPCIÓN DE LAS ÁREAS INDUSTRIALES Y SUS EMPRESAS

6.1.3. SATISFACCIÓN CON LOS POLÍGONOS Y ASPECTOS CONCRETOS DE LOS MISMOS

Para conocer las opiniones y valoraciones existentes sobre los polígonos industriales de Leganés, se han utilizado diferentes enfoques, complementarios entre sí. En los puntos anteriores, las opiniones sobre los puntos fuertes y débiles de los polígonos de Leganés se han recogido de forma abierta y espontánea. No obstante, se dispone también de los resultados de una batería de preguntas sobre un listado de dieciocho aspectos / servicios de las áreas industriales del municipio (por tanto, un listado de temáticas cerrado y sugerido), sobre los que se ha recogido el grado de satisfacción al respecto de cada uno de ellos.

A tal fin, se ha utilizado una escala de 1 a 10 puntos, donde el 1 significa "totalmente insatisfecho" y 10 "totalmente satisfecho". La **satisfacción media obtenida de este modo ha sido de 6,29 puntos**, una opinión en terreno positivo, pero **manifiestamente mejorable**.

Valoración de diferentes aspectos/servicios en el polígono donde se ubica su empresa



Fuente: Elaboración propia. Base: 97 casos

Como se ve, existen grandes diferencias en la valoración media de unos atributos y otros.

- Los aspectos **mejor valorados** (por encima de la media) son: la ubicación del polígono (8,32 puntos), la facilidad de acceso a clientes y proveedores (7,51), la cercanía al domicilio habitual (7,41), las telecomunicaciones (7,34) y, a más distancia, el estado y características de las naves (6,70).
- Los **peor valorados**, han sido la limpieza y recogida de basuras y residuos (4,73 puntos), el transporte público para llegar al polígono (5,08), el aparcamiento (5,59) y el estado de calles y aceras (asfaltado, amplitud, estado...) (5,63).

6.1. DESCRIPCIÓN DE LAS ÁREAS INDUSTRIALES Y SUS EMPRESAS

También hay diferencias notables en función del polígono, resultados que se exponen en la página siguiente.

En cuanto a los polígonos donde se dispone de una muestra mayor:

- La **ubicación** es uno de los aspectos más valorados en general, con puntuaciones especialmente altas en Prado Overa, El Portillo - Ciudad del Automóvil y SUR M50 - PP10 - Neinor, lo que confirma la importancia estratégica de este factor.
- La **facilidad de acceso a clientes y proveedores** también se percibe positivamente en Nuestra Señora de Butarque y El Portillo - Ciudad del Automóvil, aunque otras como Prado Overa y Leganés Tecnológico muestran más dificultades. En cuanto a la **cercanía al domicilio habitual**, destacan de nuevo El Portillo - Ciudad del Automóvil y Prado Overa, mientras que Nuestra Señora de Butarque, Leganés Tecnológico y SUR M50-PP10 Neinor quedan en valores más moderados.
- Por otro lado, sobresalen las valoraciones de El Portillo - Ciudad del Automóvil, Leganés Tecnológico en cuanto al **estado de las naves** y las **telecomunicaciones**, situándose claramente por encima de la media. En contraste, San José de Valderas y Prado Overa muestran puntuaciones más bajas en estos aspectos.
- Entre los principales puntos débiles, destacan el **transporte público** y la **limpieza y recogida de residuos**, que son percibidos de forma especialmente negativa. Estas carencias se hacen más evidentes en SUR M50-PP10 Neinor y **Leganés tecnológico** en lo relativo al transporte, y en **San José de Valderas** y **Polvoranca** en lo que respecta a la limpieza.
- El **aparcamiento** se percibe como un problema recurrente en polígonos como Polvoranca y Prado Overa, mientras que en El Portillo y en Leganés Tecnológico, la situación resulta más favorable.

6.

DIAGNÓSTICO DE SITUACIÓN DE LAS ÁREAS INDUSTRIALES

6.1. DESCRIPCIÓN DE LAS ÁREAS INDUSTRIALES Y SUS EMPRESAS

Valoración media sobre diferentes aspectos/servicios, por polígono

ASPECTOS/SERVICIOS	NUESTRA SEÑORA DE BUTARQUE	SAN JOSÉ DE VALDERAS	POLVORANCA	PRADO OVERA	EL PORTILLO - CIUDAD DEL AUTOMÓVIL	LEGANÉS TECNOLÓGICO	SUR M50 - PP10 - NEINOR
Ubicación del polígono (en general)	● 8,29	● 8,07	● 8,50	● 8,74	● 9,00	● 8,00	● 8,44
Facilidad de acceso a clientes y proveedores	● 8,13	● 7,75	● 7,75	● 6,63	● 9,00	● 6,50	● 7,56
Cercanía al domicilio habitual de dueños y empleados	● 7,00	● 7,34	● 7,38	● 7,78	● 9,00	● 7,13	● 7,13
Telecomunicaciones (telefonía, internet, fibra)	● 7,06	● 6,90	● 7,25	● 7,00	● 8,75	● 8,25	● 8,56
Estado y características de las naves	● 6,82	● 6,00	● 7,50	● 5,58	● 9,00	● 8,50	● 7,56
Los servicios básicos (luz, agua, iluminación, energía,..)	● 6,88	● 5,93	● 7,13	● 5,84	● 6,75	● 8,63	● 8,00
Tráfico, circulación en las calles del polígono	● 6,00	● 6,39	● 5,25	● 5,47	● 7,50	● 9,38	● 6,44
Señalización dentro del polígono (calles, señales)	● 6,76	● 5,31	● 6,63	● 5,37	● 8,50	● 8,38	● 6,75
Número y estado de accesos de entrada/salida	● 6,71	● 6,90	● 7,87	● 3,47	● 8,25	● 5,50	● 6,56
Carga y descarga en las calles del polígono	● 6,00	● 5,38	● 5,67	● 5,47	● 6,75	● 9,00	● 7,11
Estado general del polígono	● 6,24	● 5,28	● 5,38	● 4,42	● 8,25	● 8,13	● 7,22
Señalización en los alrededores sobre cómo llegar	● 6,35	● 5,68	● 5,88	● 4,37	● 7,50	● 6,50	● 7,00
Precios/coste alquiler o compra (naves/suelo)	● 6,38	● 5,45	● 5,00	● 5,21	● 6,67	● 7,17	● 6,13
Seguridad personal y de las instalaciones	● 6,18	● 4,66	● 5,71	● 5,26	● 7,75	● 7,50	● 7,33
Estado de calles y aceras (asfaltado, amplitud, estado,...)	● 5,82	● 4,52	● 5,63	● 4,68	● 8,25	● 8,50	● 6,67
El aparcamiento	● 5,71	● 5,14	● 4,38	● 4,74	● 7,75	● 7,25	● 6,67
El transporte público para llegar al polígono	● 6,00	● 5,59	● 5,86	● 5,00	● 5,75	● 3,29	● 2,00
La limpieza y recogida de basuras y residuos	● 5,29	● 3,61	● 3,13	● 4,05	● 8,75	● 8,38	● 4,13

● Valor 7,00 o mayor ● Valor 5,00 a 6,99 ● Valor inferior a 5,00

Los resultados deben tomarse como meras referencias, por tener una base muestral muy baja.

Fuente: **Elaboración propia. Base: 97 casos**

6.

DIAGNÓSTICO DE SITUACIÓN DE LAS ÁREAS INDUSTRIALES

6.1. DESCRIPCIÓN DE LAS ÁREAS INDUSTRIALES Y SUS EMPRESAS

6.1.4. PRIORIDADES DE MEJORA

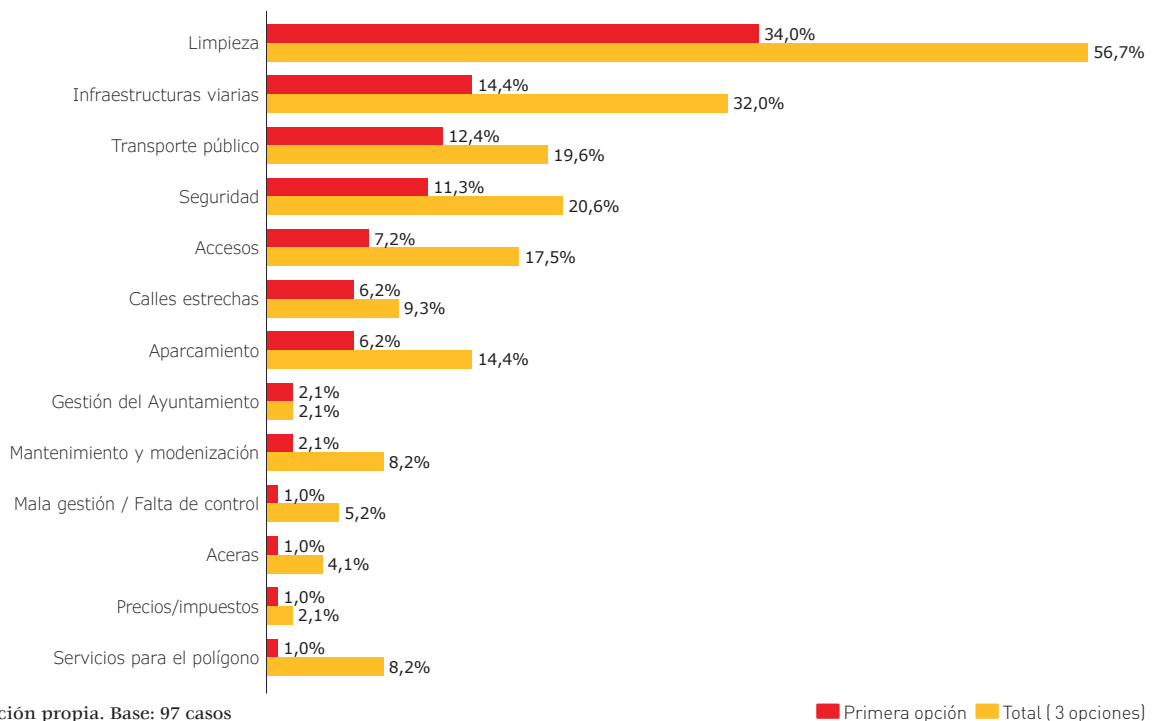
La opiniones y valoraciones expuestas en los dos apartados anteriores (recogidas por un lado de forma espontánea y, por otro, en sugerido), conducen a conclusiones muy similares sobre la prioridad de las actuaciones que es necesario acometer para la mejora de los polígonos.

En todo caso, se dispone también del resultado procedente de una pregunta específica en ese sentido, realizada a los empresarios consultados en la encuesta. Esa pregunta se hizo después de recoger su visión espontánea sobre los puntos débiles de los polígonos (es decir, antes de aplicar la batería de dieciocho ítems, en sugerido). Los resultados de todas estas preguntas son muy coincidentes, por lo que queda bastante claro qué carencias se perciben y cuál debe ser la prioridad para su mejora.

La pregunta sobre cuál debe ser la prioridad de las actuaciones de mejora a llevar a cabo, se planteó como respuesta abierta y espontánea, cada persona pudo dar hasta tres opciones de respuesta, y se solicitó que se ordenasen de mayor a menor prioridad. En el gráfico que figura más adelante se ofrecen dos datos para cada tipo de mejora sugerido: la frecuencia con que cada tipo es citado en primer lugar (% primera opción), y el peso total con el que es citado (% total, de las tres opciones).

Las principales expectativas de mejora desde el punto de vista de su prioridad, tienen que ver en su mayoría, y lógicamente, con los puntos negativos señalados en apartados anteriores. Es decir, giran alrededor de los distintos aspectos negativos o mejorables percibidos tanto a nivel general como de cada uno de los polígonos estudiados, a saber: la **limpieza**, las **infraestructuras**, el **transporte público**, la **seguridad**, los **accesos**, etc.

Prioridad de las mejoras a llevar a cabo



6.

DIAGNÓSTICO DE SITUACIÓN DE LAS ÁREAS INDUSTRIALES

6.1. DESCRIPCIÓN DE LAS ÁREAS INDUSTRIALES Y SUS EMPRESAS

En el siguiente cuadro se señalan qué mejoras han sido citadas por alguna de las empresas implantadas en cada polígono, como medida prioritaria (✓), fuese en primer lugar, segundo o tercero. Y, tras el cuadro, se mencionan las más citadas en cada polígono.

Principales puntos débiles mencionados, por polígono

	NUESTRA SEÑORA DE BUTARQUE	SAN JOSÉ DE VALDERAS	POLVORANCA	PRADO OVERA	EL PORTILLO - CIUDAD DEL AUTOMÓVIL	LEGANÉS TECNOLÓGICO	SUR M50 - PP10 - NEINOR
Limpieza	✓	✓	✓	✓			✓
Infraestructuras viarias	✓	✓	✓	✓	✓		✓
Transporte público	✓	✓		✓		✓	✓
Seguridad	✓	✓		✓	✓		✓
Accesos	✓	✓		✓		✓	✓
Aparcamiento	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
Calles estrechas	✓	✓	✓				
Mantenimiento y modernización	✓	✓	✓			✓	✓
Gestión del Ayuntamiento		✓			✓		
Servicios para el polígono	✓		✓			✓	
Precios/impuestos			✓				✓
Aceras	✓	✓		✓			
Mala gestión / Falta de control		✓	✓	✓			

Fuente: **Elaboración propia. Base: 97 casos**

Por polígonos (se citan los que tienen base muestral superior a 10), las mejoras que registran una mayor cantidad de respuestas en la encuesta son:

- En **San José de Valderas**, la limpieza se posiciona como la principal área de mejora, seguida muy de cerca por las infraestructuras relacionadas con asfaltado, aceras, señalización e iluminación. También la seguridad aparece como una preocupación relevante para las empresas situadas en este polígono. En un plano secundario se mencionan las calles estrechas y la necesidad de mantenimiento y modernización, mientras que aspectos como el transporte público, el aparcamiento, los accesos y la gestión municipal son señalados de manera puntual, reflejando carencias percibidas, pero con menor impacto general.
- En **Nuestra Señora de Butarque**, la principal demanda de mejora se centra en la limpieza, mencionada por la mayoría de los encuestados. También destacan como áreas críticas las calles estrechas y el transporte público, seguidas por aspectos de infraestructura y accesos. En un segundo plano, aunque todavía relevantes, aparecen cuestiones relacionadas con la seguridad, el aparcamiento y las aceras. Finalmente, los servicios para el polígono y las acciones de mantenimiento y modernización son señalados en menor medida, aunque igualmente se consideran necesarios para reforzar la funcionalidad del entorno empresarial.
- En **Prado Overa**, la limpieza surge como la principal preocupación, señalada de forma muy mayoritaria. En segundo lugar, destacan los accesos, que representan una de las limitaciones más relevantes para el desarrollo de la actividad. Otros aspectos mencionados, aunque con menor intensidad, son la seguridad y el aparcamiento, seguidos por el transporte público y la percepción de mala gestión o falta de control. En cambio, cuestiones como las infraestructuras y las aceras apenas se mencionan, reflejando un impacto reducido en comparación con otras necesidades.

6.1. DESCRIPCIÓN DE LAS ÁREAS INDUSTRIALES Y SUS EMPRESAS

Expuesto este marco general, cabe añadir que algunos de los informantes entrevistados personalmente formulan demandas más estratégicas, generales o transversales, que podrían sintetizarse del siguiente modo:

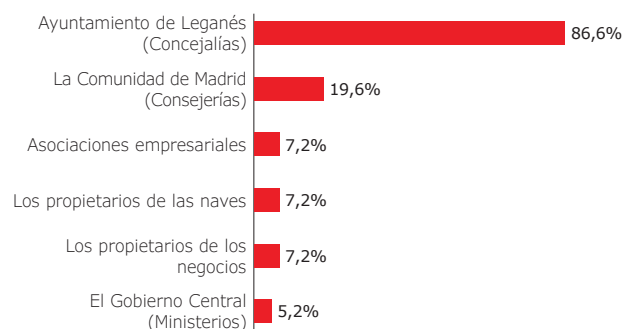
- En general, pensar en el futuro a corto medio plazo. Establecer un plan estratégico de ciudad, donde se establezca con suficiente claridad cómo, qué tipo y dónde debería ubicarse la industria en Leganés. En los polígonos con mayor antigüedad: Polvoranca, Nuestra Señora de Butarque y San José de Valderas, existe un “espacio compartido” entre la industria, edificaciones residenciales, colegios, residencias de la tercera edad, edificaciones religiosas, gimnasios, supermercados, centros de ocio, etc... sin orden, sin definición, donde no se establecen los servicios y necesidades de cada uno de los espacios. Se demanda una reflexión sobre el tipo de ciudad que se quiere tener, y qué cabida tienen esos polígonos con las características que presentan actualmente.

Si se opta por “trasladar” la actividad industrial a los “nuevos” espacios industriales dentro del municipio, donde aún hay espacio disponible para tener concentración industrial en las afueras de la ciudad, se demandan posibles ayudas económicas de las diferentes administraciones para realizar las reubicaciones. Si, por el contrario, se persigue la idea de espacios compartidos, la renovación y la mezcla de usos, el Ayuntamiento debería establecer normas, prioridades y recursos para todos los espacios. Sea cual sea, se debería comunicar al empresariado de los diferentes polígonos afectados para que puedan establecer y diseñar sus propios planes de negocio y empresariales.

- Por otra parte, se demanda flexibilizar y agilizar los trámites municipales, para no limitar ni ralentizar las nuevas actividades que se quieren implantar y para favorecer el desarrollo de los negocios existentes. En líneas generales, se requiere una mejor comunicación y mayor transparencia entre el Ayuntamiento y los empresarios.
- Algunos han demandado mayor colaboración entre las Entidades de Conservación y el Ayuntamiento de Leganés en temas de seguridad y de instalaciones generales (tendidos eléctricos y agua), que, aunque no dependen directamente del ayuntamiento, sí podría intermediar entre los empresarios y los diferentes responsables, independientemente del color político de las administraciones.
- En los últimos años se detecta, cada vez con mayor frecuencia, la falta de mano de obra cualificada para determinadas ocupaciones en sectores importantes en las áreas industriales de Leganés. Se solicita una mayor implicación del Ayuntamiento de Leganés para ayudar a solventar este problema, creando, por ejemplo, algún programa de empleo que forme y atraiga a los residentes de Leganés e incluso de municipios cercanos.

Otros resultados de la encuesta ayudan de alguna manera a situar en su contexto este tipo de reflexiones. Por ejemplo, se hizo la siguiente pregunta “¿Quién cree que debería realizar esas mejoras?”, en referencia a las deficiencias cuya mejora acababa de manifestar la persona encuestada. Para responder, se daban varias opciones y los encuestados podían elegir más de una respuesta, si así lo consideraban. Pues bien, la respuesta mayoritaria asigna la tarea principalmente al Ayuntamiento de Leganés (86,6%; más o menos por igual en todos los polígonos) con la Comunidad de Madrid y los actores privados en roles complementarios.

Figuras que deberían realizar las mejoras



Fuente: Elaboración propia. Base: 97 casos

6.

DIAGNÓSTICO DE SITUACIÓN DE LAS ÁREAS INDUSTRIALES

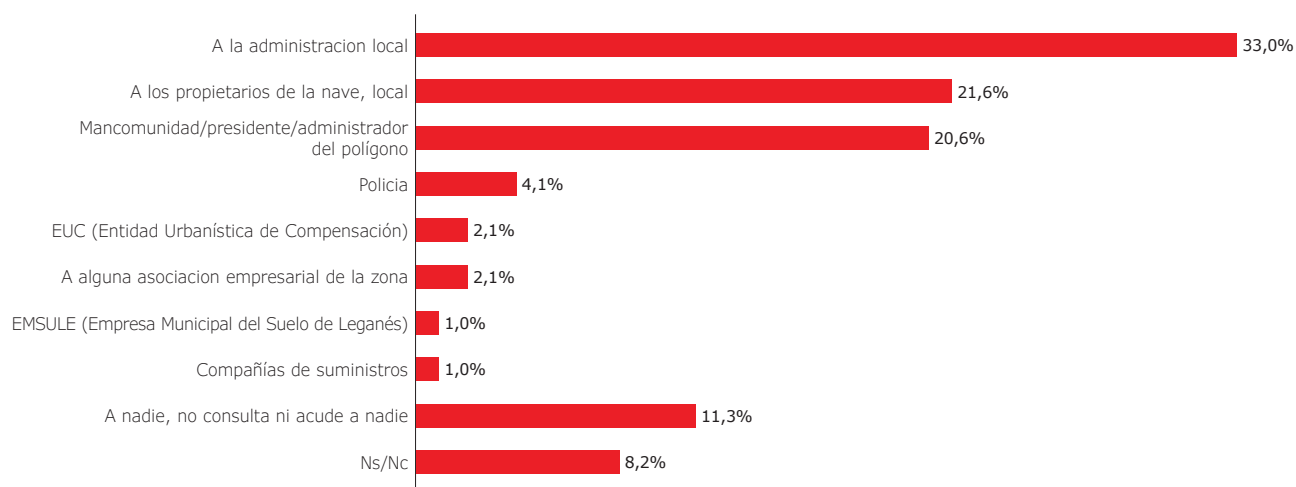
6.1. DESCRIPCIÓN DE LAS ÁREAS INDUSTRIALES Y SUS EMPRESAS

La gestión de los asuntos propios. Gobernanza.

Se ha expuesto cómo consideran los empresarios que se deben resolver los asuntos más desfavorables existentes en los polígonos y el orden de prioridad de los mismos.

Pero, cuando un empresario en particular necesita algo en relación con temas que afectan a su nave, local o incluso al polígono, lo más habitual es acudir a la administración local (33,0%), seguido de la propiedad de la nave o local (21,6%) o, en su caso, a los gerentes de las Entidades de Gestión (20,6%).

Figura a la que se recurre en caso de necesitar hacer consultas o peticiones



Fuente: Elaboración propia. Base: 97 casos

En Nuestra Señora de Butarque, un 17,6% no acudiría a nadie, lo resolvería por sus propios medios. En Prado de Overa, cerca del 42,1% acudiría a la administración local y un 21,1% a los administradores del polígono.

A aquellos que recurren a alguien, se les preguntó también si sus consultas o peticiones suelen ser atendidas, generalmente. Y la mayoría responde afirmativamente (69,8%); pero, según la instancia a la que se hayan dirigido, ese resultado varía: más del 90,5% cuando es la propiedad, en torno al 75,0% cuando es a la mancomunidad del polígono, al presidente o administrador del polígono, y el 65,6% a la administración local.

6.

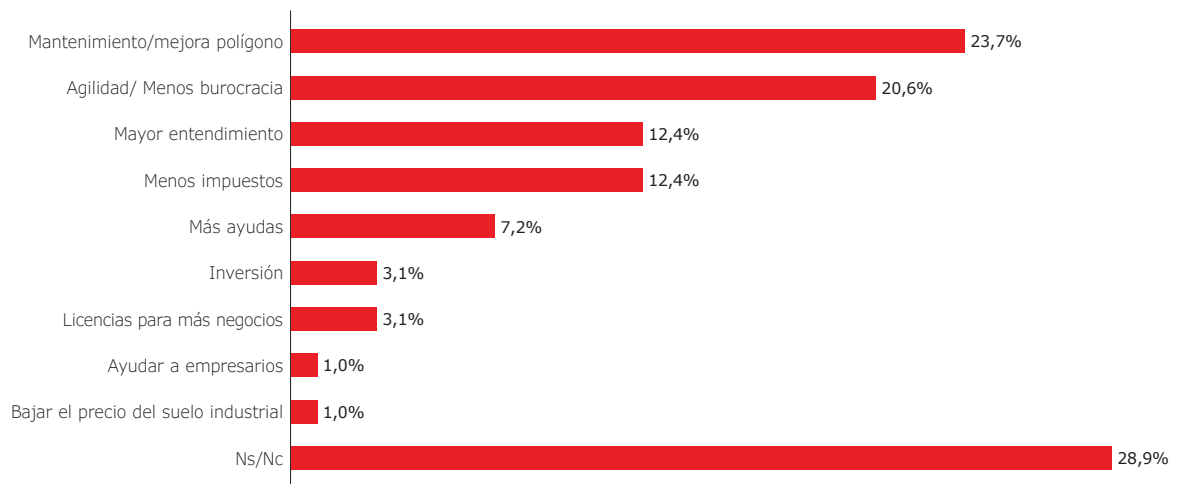
DIAGNÓSTICO DE SITUACIÓN DE LAS ÁREAS INDUSTRIALES

6.1. DESCRIPCIÓN DE LAS ÁREAS INDUSTRIALES Y SUS EMPRESAS

También se preguntó cómo deberían ayudarles las instituciones, de qué manera, para afrontar mejor los retos a los que se enfrentan sus negocios. La forma principal es preocupándose por el estado del polígono y su mejora, atender todas las demandas realizadas (calles y aceras, limpieza, aparcamiento, accesos, etc.), con más inversión, lo que redundaría en la mejora de la imagen general de estas áreas y en su atractivo. En segundo lugar, aparecen la gestión y tramitación más eficaz y rápida de los asuntos de su competencia, y en tercer lugar la necesidad de un mayor entendimiento, reflejando la importancia de fortalecer la comunicación y la cercanía entre las instituciones y las empresas del polígono.

En general, se habla de la importancia de escuchar de manera efectiva las quejas y necesidades de los empresarios, establecer canales de contacto claros como buzones de reclamaciones, reducir la burocracia y mejorar la accesibilidad del Ayuntamiento. Asimismo, se resalta la relevancia de fomentar la coordinación entre empresarios, trabajadores y administraciones, trabajando de manera conjunta en la limpieza, el mantenimiento y la mejora general del polígono.

Formas de apoyar al empresario y los polígonos



Fuente: Elaboración propia. Base: 97 casos

6.2. ANÁLISIS DAFO

Se expone a continuación un Análisis DAFO para las áreas industriales del municipio de Leganés. En este análisis se recogen los principales elementos constitutivos del diagnóstico, en base a las conclusiones de los análisis realizados. Se señalan las principales fortalezas y debilidades de los polígonos / empresas, y las oportunidades y amenazas que se observan en el entorno, de acuerdo con el contexto actual y futuro inmediato.

DEBILIDADES / PUNTOS NEGATIVOS	FORTALEZAS / PUNTOS POSITIVOS
<ul style="list-style-type: none"> ● Aspectos relevantes en algunos polígonos: <ul style="list-style-type: none"> - Limpieza y mantenimiento insuficientes: residuos acumulados, falta de contenedores y abandono de basura, todos ellos generan una imagen de descuido. - Transporte público limitado. - Infraestructuras viarias deficientes: calles estrechas, asfaltado deteriorado, semáforos insuficientes y problemas en aceras dificultan la movilidad y operatividad. - Seguridad y control: problemas puntuales relacionados con ocupaciones no controladas. ● Ausencia de señalización y elementos identitarios de los polígonos. ● Gestión municipal y burocracia: lentitud en trámites y falta de comunicación entre instituciones y empresarios. 	<ul style="list-style-type: none"> ● Ubicación estratégica y bien conocida: <ul style="list-style-type: none"> - Cercanía a Madrid y a los municipios del Este y Sureste de la CAM. - Bien comunicada por carretera. - Facilidad a la operativa empresarial y la atención del mercado. - Conexión eficiente por carretera con otras áreas industriales del sur de Madrid. ● Áreas industriales consolidadas y conocidas con capacidad de atracción. ● Suelo disponible. ● Presencia de asociacionismo empresarial. ● Diversidad funcional: variedad de sectores industriales presentes, lo que puede fomentar sinergias y colaboraciones. ● Satisfacción con el estado general de los polígonos, las naves y los servicios básicos de los mismos. ● Polígonos especializados: Ciudad del Automóvil, Leganés Tecnológico
AMENAZAS	OPORTUNIDADES
<ul style="list-style-type: none"> ● Falta de visión de futuro del municipio, inexistencia de planes estratégicos de ciudad o/y de industria a corto/medio plazo. ● Demanda insatisfecha de mano de obra cualifica en algunos sectores. ● Pérdida de la relevancia de la actividad industrial en Leganés frente a otras actividades (sector terciario/residencial). ● Sistema de gestión municipal de la actividad industrial y empresarial, en general, lento y muy burocratizado. ● Competencia con otros polígonos de la región: polígonos más modernos o ventajosos económicamente de fuera de Leganés pueden atraer a empresas. 	<ul style="list-style-type: none"> ● Ampliación del Polígono Leganés Tecnológico. En 2026 comenzará la urbanización de la segunda fase, añadiendo más de 1 millón de metros cuadrados de suelo industrial. Este proyecto estará gestionado al 60% por la Comunidad de Madrid y al 40% por el Ayuntamiento de Leganés. ● Mayor implicación de la corporación municipal y de las Entidades de Gestión en el desarrollo y mejora de las áreas industriales. ● Aprovechamiento potencial de actividades desarrolladas en polígonos especializados para atraer y vincular a empresas de actividades afines. ● La Comunidad de Madrid está trabajando en el diseño y puesta en marcha de un nuevo Plan Industrial para el periodo 2026-2030, con la colaboración de las Asociaciones Empresariales y otros actores implicados.

7.

PROPUESTAS DE MEJORA

La mayoría de los polígonos y áreas industriales de la Comunidad de Madrid e incluso de España presentan retos comunes. En este sentido, las principales asociaciones sectoriales a nivel nacional, la Coordinadora Española de Polígonos Empresariales (CEPE⁹) y la Confederación (CEDAES¹⁰) y la Asociación de Polígonos Industriales de Madrid¹¹ coinciden en sus diagnósticos sobre la situación actual del sector, y sobre las mejoras que deberían de llevarse a cabo, entre las que destacan:

- El **envejecimiento** y el insuficiente **mantenimiento** que algunas de las áreas industriales de España reciben, que hacen proyectar una imagen de suciedad, abandono y falta de atractivo para el nuevo inversor.
- Se alude a la mala **conectividad y accesibilidad** de algunas áreas industriales, proponiendo la mejora de la conectividad principalmente con otras zonas industriales y centros urbanos, a la vez que potenciar el acceso a infraestructuras de transporte y logística.
- Por otra parte, en ciertos sectores se perciben **carencias** en todo lo relacionado con la **innovación** y la **tecnología**. Se debe de fomentar la innovación y la tecnología en las empresas, apoyando la adopción de la “**Industria Conectada 4.0**”¹², respondiendo a un triple objetivo:
 1. Incrementar el valor añadido industrial y el empleo cualificado en el sector.
 2. Favorecer el modelo industrial de futuro para la industria nacional, con el fin de potenciar los sectores industriales de futuro y aumentar su potencial de crecimiento.
 3. Desarrollar palancas competitivas diferenciales para favorecer la industria española e impulsar sus exportaciones.
- En línea con lo anterior, se propone trabajar en la **diversificación** de la actividad **industrial** para no depender exclusivamente de un sector; atraer **nuevas empresas** en áreas como la logística, la biotecnología o las energías renovables.
- Necesidad de impartir **formación y capacitación del personal**, formación continua, específica para puestos dentro del sector industrial, nuevas tecnologías y nuevos sectores en colaboración con las instituciones educativas y los centros de investigación tanto público como privados, siempre con el apoyo de las administraciones locales.
- Mejoras en las **Infraestructuras**: viales, mantenimiento de carreteras, renovación de naves y edificaciones industriales, iluminación eficiente y señalización adecuada.
- Adecuaciones en el **transporte público**: nuevas rutas, aumento de frecuencias, fomentar el uso de medios de transporte sostenibles (bicicletas, vehículos eléctricos, estaciones de carga, etc....).
- Utilizar tecnologías avanzadas para **gestionar el tráfico** en tiempo real y reducir atascos y retenciones, desarrollando aplicaciones que informen sobre el estado del tráfico y faciliten a los conductores las mejores rutas disponibles.

Se considera que acometer estas mejoras debe realizarse desde la colaboración público-privada a través de inversiones conjuntas. Por un lado, las Administraciones Públicas en el momento de diseñar la planificación territorial y las ayudas que se requieren, no deben olvidar que, según los datos del Ministerio de Industria y

⁹ CEPE: <https://poligonosempresariales.es/>

¹⁰ CEDAES: <https://cedaes.es/>

¹¹ Asociación de Polígonos Industriales de Madrid: <https://poligonosindustrialesmadrid.org/>

¹² Ministerio de Industria y de Turismo: <https://www.industriaconectada40.gob.es/programas-apoyo/Paginas/programas.aspx>

7.

PROPUESTAS DE MEJORA

Turismo¹³ la industria española representa el 13% del valor añadido del país y emplea al 11% de la población ocupada, siendo la principal contribuidora a la balanza comercial positiva.

A lo largo del informe se han expuesto las demandas de mejora existentes en las áreas industriales de Leganés, las demandas globales y por polígono, así como cuál es su prioridad en cada caso. Del análisis conjunto de todo ello, surge un conjunto de recomendaciones sobre posibles actuaciones concretas para la mejora de los polígonos industriales. Las recomendaciones se plantean desde dos perspectivas:

- **Funcional.** Los polígonos y sus empresas desde un punto de vista operativo (físico y de gestión).
- **Institucional.** Las empresas, sus representantes y las instituciones públicas.

Perspectiva Funcional (ordenados según la prioridad asignada)

Limpieza	<ul style="list-style-type: none"> • Aunque no se trata de un problema señalado en todos los polígonos industriales, sí que es el manifestado por la mayoría como el más apremiante. • Se señalan diversos puntos específicos en función del polígono industrial: <ul style="list-style-type: none"> – Nuestra Señora de Butarque: calles Severo Ochoa y Ramón y Cajal. – San José de Valderas: calles Carbón, Mercurio, Uranio, Rayo y Trueno. – Polvoranca: calle Trigo. – Prado Overa y SUR M50 - PP 10- Neinor: todo el polígono en general.
Varios (calles y aceras). Trazado. Circulación / tráfico. Aparcamiento	<ul style="list-style-type: none"> • Calles y aceras. Mejorar su estado actual y su funcionalidad: <ul style="list-style-type: none"> – Nuestra Señora de Butarque: calle Miguel Catalá. – San José de Valderas: calles Mercurio, Nubes, Petróleo, Herramientas, Electricidad. – La Fortuna: avenida de Euskadi y calle Vizcaya. • Accesos/Conexiones. Mejorar el acceso en el polígono de Prado Overa desde la A42 en ambas direcciones. • Aparcamiento, concretamente en: <ul style="list-style-type: none"> – Nuestra Señora de Butarque: calle Ramón y Cajal. – San José de Valderas: calles Carbón y Rayo. – Polvoranca: calle Trigo. • La suma de todo afecta también a la eficiencia del trabajo en los polígonos, su funcionalidad (carga / descarga, fluidez del tráfico, retrasos, etc.).
Transporte público	<ul style="list-style-type: none"> • Adecuar las frecuencias y las rutas del transporte público en todos los polígonos, tanto en su conexión con Madrid, como con otros municipios cercanos (Alcorcón, Getafe, Móstoles, ...). • Fomentar el uso de medios de transporte sostenibles (bicicletas, vehículos eléctricos, estaciones de carga, etc...). • En el polígono de Nuestra Señora de Butarque adecuar el carril bici.
Seguridad	<ul style="list-style-type: none"> • Revisar la posible mejora (por frecuencia y cobertura) de los servicios públicos de seguridad y respuesta ante sucesos (municipal, nacional).
Otros aspectos (servicios)	<ul style="list-style-type: none"> • Se demandan servicios de restauración en el polígono de Leganés Tecnológico.

¹³ <https://www.industriaconectada40.gob.es/SiteCollectionDocuments/informe-industria-conectada40.pdf>

7.

PROPUESTAS DE MEJORA

Perspectiva Institucional

<p>Los polígonos/ las empresas</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Continuar apoyándose en las Entidades de Conservación y trasladar las buenas prácticas y casos de éxito entre las diferentes áreas industriales. • Mantener reuniones periódicas entre las Entidades de Conservación y las asociaciones sectoriales de Leganés para tratar de consensuar y unificar esfuerzos. • Individualmente, asumir la importancia de mantener los polígonos en el mejor estado posible, entendidos como parte del patrimonio común y para mayor eficiencia en todos los aspectos. Incorporar objetivos específicos asociados al polígono como parte del plan anual de negocio, como medida de compromiso con dicha mejora.
<p>El Ayuntamiento de Leganés</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Definir un plan estratégico con cabida para las áreas industriales. • Estudiar y atender las demandas señaladas: estado de los polígonos, limpieza, transporte público, aparcamiento, tributación, seguridad, etc. • Agilizar trámites y ayudas solicitadas por los empresarios de la zona. • Realizar una escucha activa con el empresario, bien directamente o bien a través de las Entidades de Conservación y/o asociaciones. • Definir y apoyar actuaciones de mejora del mercado de trabajo y de formación.
<p>La CM</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Evaluar las necesidades de transporte público hacia y desde Leganés y sus polígonos, en relación con los municipios de su entorno y con la capital. En especial, de las líneas interurbanas, por su mayor flexibilidad. • Seguir apoyando la mejora de los polígonos industriales. Con las garantías precisas, atender las solicitudes que provengan de Leganés, con criterios de equilibrio y equidad territorial. • Establecer una nueva hoja de ruta para la industria de la Comunidad de Madrid, ya que el Plan actual vence en el año 2025.
<p>Las asociaciones</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Fomentar el asociacionismo entre los empresarios de los polígonos. Las habituales sesiones o encuentros podrían combinarse con acciones directas sobre el terreno. • Ayudar a destacar el peso económico (contribución al PIB y al empleo) de las empresas de Leganés ante las administraciones públicas.

- Almudena, Instituto de Estadística de la CM: https://gestiona.comunidad.madrid/desvan/AccionLlamadaArbolDesvan_dwr.icm?tipoArbol=almudenaCheck
<https://gestiona.comunidad.madrid/desvan/almudena/FichaMunicipal.icm?generarIndice=N&codFicha=1&codMunZona=0745&tipoFicha=M&codSolapaActiva=1>
- Asociación de Polígonos Industriales de Madrid: <https://poligonosindustrialesmadrid.org/>
- Atlas Real Estate Analytics (BYG Partners, S.L.) y CEIM – Confederación Empresarial de Madrid-CEOE. (2024). Estudio de suelos industriales y logísticos. Comunidad de Madrid (excluido el municipio de Madrid): <https://ceim.es/documento/publication-document-1738761774.pdf>
- Ayuntamiento de Leganés. <https://www.leganes.org/>
 - Documento refundido del Plan Parcial del Sector 1/Oeste. 1ª etapa del PAU-2 “Autovía de Toledo Norte” (Ordenanzas reguladoras):
https://leganestecnologico.es/wp-content/uploads/2018/02/ordenanza_reguladora_PP1_2.pdf
 - El Ayuntamiento y Fundación Metrópoli ponen en marcha el proyecto Ciudad de Leganés:
<https://www.leganes.org/web/guest/w/-ayuntamiento-fundacion-metropoli-ponen-en-marcha-proyecto-ciudad-leganes>
 - La Comunidad de Madrid inaugura en Leganés el primer clúster de inteligencia artificial de España:
<https://www.leganes.org/web/guest/w/la-comunidad-de-madrid-inaugura-en-leganes-el-primer-cluster-de-inteligencia-artificial-de-espanya>
 - Plan General de Ordenación Urbana de Leganés. (1999).
- Cadena SER Madrid Sur.
 - El Ayuntamiento aumenta la inversión en los polígonos industriales hasta los 437.000 euros:
<https://cadenaser.com/cmadrid/2024/09/12/el-ayuntamiento-de-leganes-aumenta-la-inversion-para-conservacion-de-poligonos-industriales-ser-madrid-sur/>
 - Leganés destina 1,5 millones de euros a limpiar escombros y evitar nuevos vertidos en la ampliación de Legatec:
<https://cadenaser.com/cmadrid/2025/02/10/leganes-destina-15-millones-de-euros-a-limpiar-escombros-y-evitar-nuevos-vertidos-en-la-ampliacion-de-legatec-ser-madrid-sur/>
- Colegio Oficial de Arquitectos de Madrid. Arquitectura y Desarrollo Urbano. Zona Centro:
<https://www.coam.org/media/Default%20Files/fundacion/biblioteca/biblioteca-digital/docs/Arquitectura%20y%20Desarrollo%20Urbano/Leganés.pdf>
- Comunidad de Madrid. (2020). Plan Industrial de la Comunidad de Madrid 2020–2025:
https://www.comunidad.madrid/sites/default/files/anexo_5.4._plan_industrial_de_la_comunidad_de_madrid.pdf
- Comunidad de Madrid. Visor Cartográfico de la Comunidad de Madrid:
<https://idem.comunidad.madrid/visor/?v=carrePK&ZONE=434635.20035,4464544.327749999,12>
- Confederación Española de Áreas Empresariales, CEDAES: <https://cedaes.es/>
- Consorcio Regional de Transportes de Madrid. Plano de los transportes de Leganés:
https://www.crtm.es/media/239978/serie_6_leganes_plano.pdf

8.

BIBLIOGRAFÍA

- Consorcio Regional de Transportes de Madrid. Visor de transportes de la Comunidad de Madrid: <https://crtm.es/widgets/#/>
- Coordinadora Española de Polígonos Empresariales, CEPE: <https://poligonosempresariales.es/>
- EUC Prado Overa. Documentación y estatutos oficial: <https://www.eucpradoovera.com>
- García Flores, V. (2022). La forma de Leganés: evolución y desarrollo urbano. Universidad Politécnica de Madrid: https://oa.upm.es/72543/1/TFG_Ene23_Garcia_Flores_Victoria.pdf
- Historia de Leganés: Orígenes de la ciudad pepinera, 2019: <https://leganesactivo.com/2019/04/30/historia-pueblo-leganes>
- IESTADIS: <https://www.madrid.org/iestadis/fijas/estructu/general/territorio/iindimuni23.htm>
- Leganés. Una ciudad, una historia: https://www.leganes.org/documents/20122/1734545/0_67603_1.pdf/c7031447-57fe-d020-c2b9-6e1f06ef477a?version=1.0&t=1686131566585
- Ley 121/1963, de 2 de diciembre, sobre el Área Metropolitana de Madrid: <https://www.boe.es/buscar/doc.php?id=BOE-A-1963-22589>
- Madrid365: <https://madrid365.es/urbanismo/leganes-estudiara-convertir-poligonos-industriales-en-viviendas-y-escuelas-20241008-1231/>
- Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana. Atlas digital de las áreas urbanas de España: <https://atlasau.mitma.gob.es/#c=report&chapter=p08&report=r01&selgeo1=mun.28074&view=map4>



Calle de Diego de León, 50
28006 Madrid
Tel. 914 11 53 17
info@ceim.es



www.ceim.es



**Comunidad
de Madrid**