

Metas + Propuestas
ESTRATEGIA TERRITORIAL
COMUNITAT VALENCIANA

Actividad económica

Objetivo

24

**Prever suelo para
la actividad económica
en cantidad suficiente
y adecuada**

An aerial photograph showing a multi-lane highway with a complex interchange. A large, white, cylindrical water storage tank is situated near the interchange. The surrounding landscape includes dry, open fields, some green trees, and a forested area in the background. The image is used as a background for a presentation slide.

Prever suelo para la actividad económica
en cantidad suficiente y adecuada

Análisis y potencialidades

Objetivo

24

Objetivo 24 Introducción

La resolución de las demandas de suelo industrial y terciario para el conjunto del territorio es una de las grandes prioridades de la Estrategia. Sobre este suelo se genera actividad económica, innovación y empleo y su disposición en condiciones de cantidad, servicios, accesibilidad y aptitud territorial se ha convertido en un factor clave de competitividad territorial.

Precisamente para hacer compatibles estas necesidades de suelo para la actividad económica y la eficiencia territorial, es conveniente la jerarquización de la implantación de este tipo de suelo en el territorio. Un primer nivel serían los polígonos municipales que, si es posible por compatibilidad de usos, deberán ubicarse próximos a los núcleos urbanos residenciales para poder establecer sistemas de transporte sostenibles, incluyendo los no motorizados, para mejorar la calidad de vida de los ciudadanos y reducir las emisiones así como la dependencia energética.

El segundo nivel lo constituye una propuesta de parques industriales y terciarios estratégicos, de ámbito comarcal, que deben tener un tamaño importante, basando su localización en criterios muy estrictos de accesibilidad, existencia de servicios, capacidad territorial y mínima vulnerabilidad. También deberían situarse próximos a los tejidos residenciales y especializarse en actividades innovadoras.

Una escala final la constituirían los grandes nodos de actividad económica en el territorio formados por la agrupación de distintos polígonos de usos mixtos: industrial, logístico, terciario, equipamientos, incluso ocio. Estas grandes zonas deben ser selectivas en el territorio, estar vinculadas al ferrocarril de mercancías y una estructura de espacios abiertos y de integración paisajística que les permita utilizar la calidad ambiental y el respeto al paisaje como elementos de su propia competitividad diferencial y de su imagen de marca.

Objetivo 24 Prever suelo para la actividad económica en cantidad suficiente y adecuada

Análisis y potencialidades

Los polígonos industriales albergan usos cada vez más complejos

La ocupación del suelo para actividades económicas ha experimentado grandes cambios en los últimos años. En primer lugar, estos espacios ya no pueden ser considerados polígonos exclusivamente industriales, puesto que la lógica económica, con una creciente interrelación entre sectores, ha originado una ocupación mixta de estos espacios. De hecho, una simple muestra escogida entre polígonos del entorno metropolitano de Valencia demuestra que, lo que se podría calificar como uso industrial exclusivo, representa algo menos de la mitad de los usos contenidos en éstos, estando presentes otras actividades como el transporte y el almacenamiento, las superficies comerciales, los servicios a las empresas e incluso, existen en algunos usos hoteleros y de ocio.

Nuevas demandas de suelo para actividades económicas

Este fenómeno está muy generalizado en todos los territorios dinámicos y es fruto de cambios en la estructura general de la actividad económica donde el terciario ha crecido con mucha más intensidad, tanto en ocupación laboral como en demanda de espacio. Han aparecido nuevas actividades relacionadas con la logística, que son grandes consumidoras de suelo, y otras tradicionalmente localizadas en el interior de las ciudades, como los servicios a las empresas o actividades de ocio, que se están ubicando cada vez más en estos espacios, lo que introduce una competencia por el uso de suelo en el que el gran perjudicado es el sector industrial tradicional. Esta tendencia continuará avanzando en los próximos años, por lo que las metodologías clásicas para estimar las demandas de este tipo de suelo atendiendo a la evolución previsible del empleo, o de la inversión industrial, tiene que ser revisada.

Mayor imbricación entre industria y servicios

De hecho en los últimos años se ha producido un descenso del empleo en el sector secundario en los países más avanzados. Este fenómeno refleja los aumentos de productividad en el sector, la deslocalización hacia países emergentes con menores costes de producción pero también una mayor imbricación entre la industria y los servicios de forma que la contabilidad del sector debe considerarse el complejo que forman la industria y los servicios asociados.

Mayor compatibilidad con los usos residenciales

En este nuevo contexto, es cada vez mayor la compatibilidad de usos entre polígonos y residencia, por lo que va perdiendo sentido la localización de las actividades económicas muy alejadas de las áreas de residencia de la población. Por ello, la Estrategia Territorial recomienda que, salvo excepciones justificadas, los polígonos municipales no se alejen innecesariamente de los núcleos y se facilite su proximidad con el tejido urbano existente provocando así la máxima permeabilidad posible para fomentar una movilidad sostenible, basada en los desplazamientos no mecanizados y una elevada accesibilidad en transporte público. Todo ello sin perjuicio de otras instalaciones estratégicas que, por sus dimensiones o actividades de acogida, tienen que ser ubicadas bajo otros condicionantes. En cualquier caso, los nuevos desarrollos de suelo para actividades económicas, sean del tipo polígono municipal o áreas estratégicas, tienen que satisfacer las demandas de transporte público, calidad de urbanización y edificación, así como la integración paisajística de sus instalaciones y la compatibilidad con la Infraestructura Verde del territorio.

Objetivo 24 Prever suelo para la actividad económica en cantidad suficiente y adecuada
Análisis y potencialidades

Crecimiento del suelo para actividades económicas, 1987-2006

Fuente: Corine Land Cover.

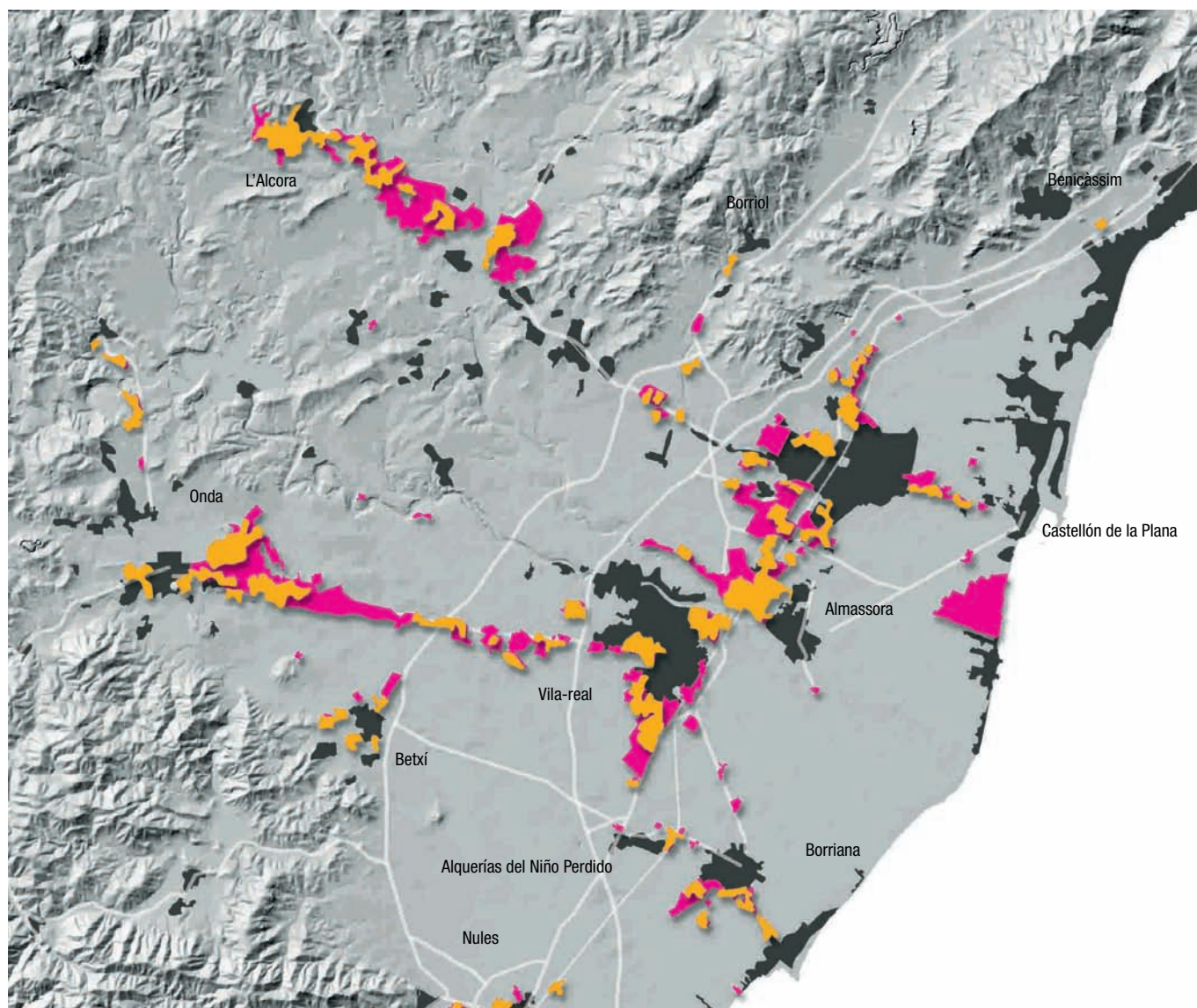


Objetivo 24 Prever suelo para la actividad económica en cantidad suficiente y adecuada
Análisis y potencialidades

Crecimiento del suelo para actividades económicas, 1987-2006.
Área metropolitana de Castellón

Fuente: Corine Land Cover.

Suelo urbano 
 Suelo industrial o terciario 1987 
 Incremento del suelo industrial o terciario 1987-2006 

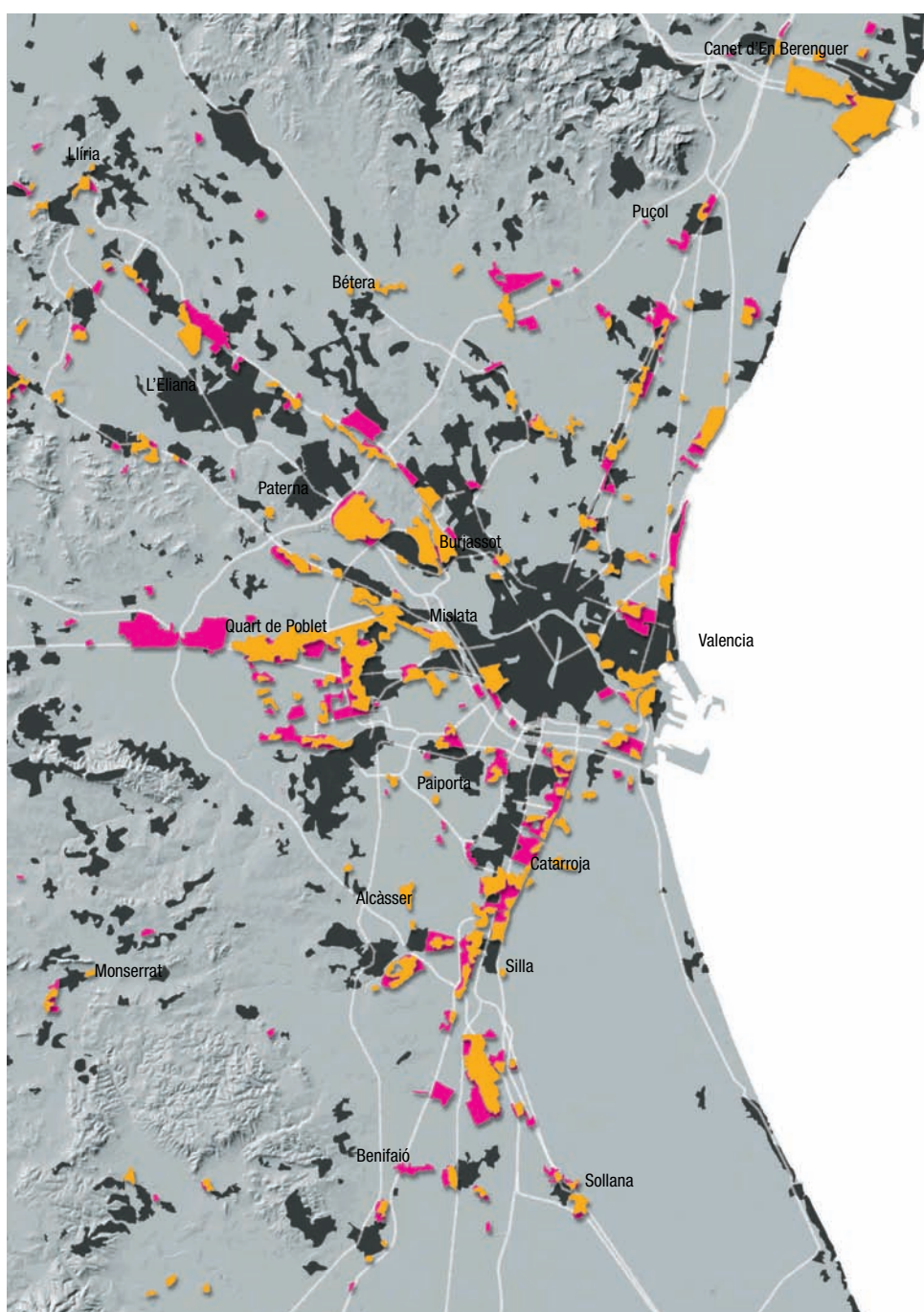


Objetivo 24 Prever suelo para la actividad económica
en cantidad suficiente y adecuada
Análisis y potencialidades

Crecimiento del suelo
para actividades económicas,
1987-2006.
Área metropolitana de Valencia

Fuente: Corine Land Cover.

Suelo urbano
Suelo industrial o terciario 1987
Incremento del suelo industrial o terciario 1987-2006

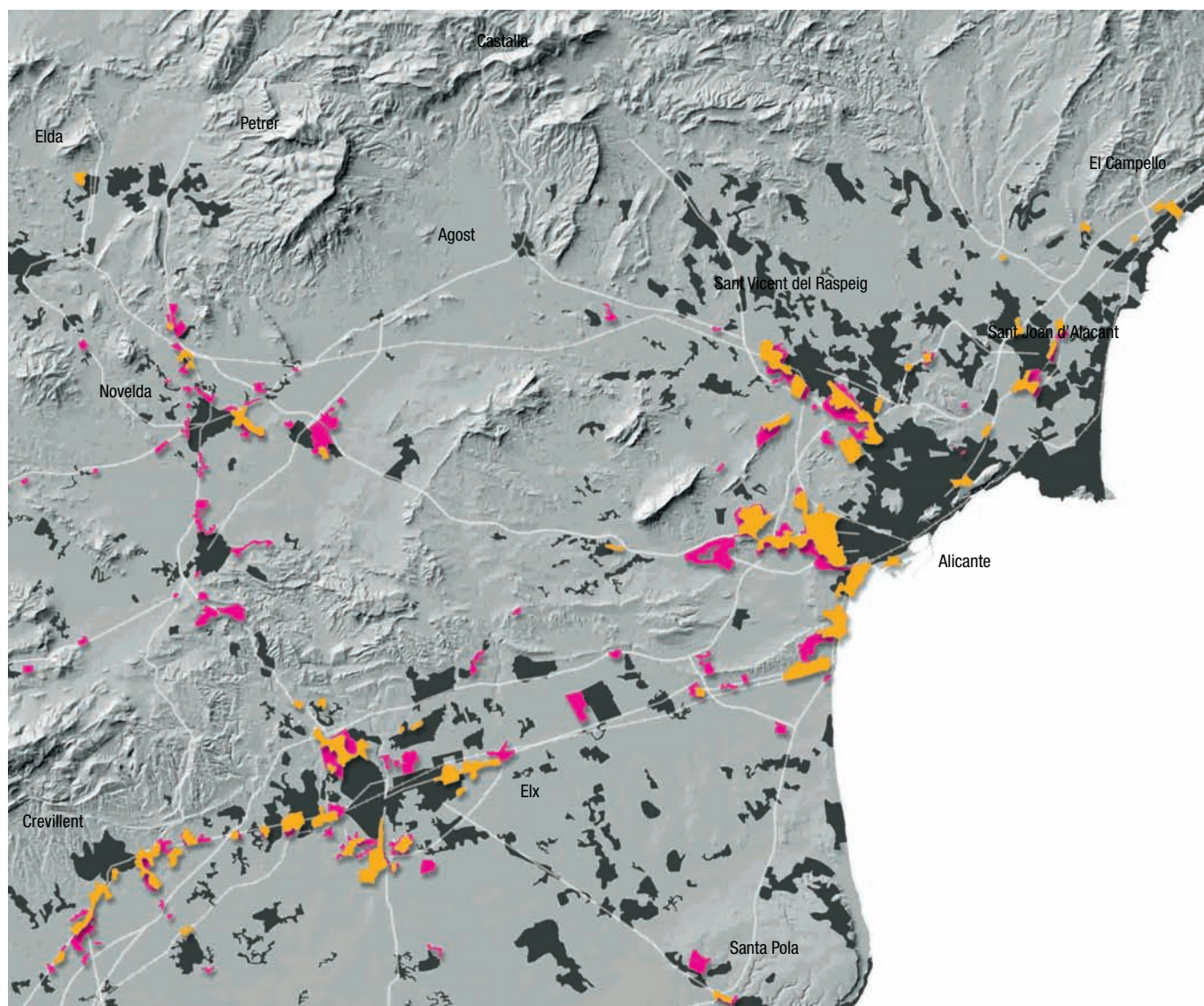


Objetivo 24 Prever suelo para la actividad económica
en cantidad suficiente y adecuada
Análisis y potencialidades

**Crecimiento del suelo
para actividades económicas,
1987-2006.
Área metropolitana de Alicante**

Fuente: Corine Land Cover.

Suelo urbano
Suelo industrial o terciario 1987
Incremento del suelo industrial o terciario 1987-2006



Objetivo 24 Prever suelo para la actividad económica en cantidad suficiente y adecuada

Análisis y potencialidades

El suelo para actividades económicas se ha duplicado en los últimos 20 años

Entrando ya en el análisis de esta clase de ocupación del suelo en la Comunitat Valenciana, se aprecia que éste ha experimentado una tasa de crecimiento superior a la del suelo para la actividad residencial. Así, según los datos del proyecto CORINE LAND COVER, el suelo para actividades económicas, industrial, terciario y mixto totalizaba en 2006 unas 20.000 hectáreas, con un crecimiento aproximado en los últimos 20 años de algo más del 100%. Este uso destinado a las actividades económicas ocupa un 0,8% de la superficie total de la Comunitat Valenciana, y el 20% de los usos que se podrían reconocer como urbanísticos. Este incremento del suelo, donde se ubican la gran parte de los empleos, ha sido superior en la Comunitat Valenciana respecto a la media estatal, habiendo duplicado prácticamente a Cataluña y ha triplicado al País Vasco, regiones ambas caracterizadas por ser las de mayor densidad industrial de España.

Expansión del suelo industrial y terciario en los entornos de las grandes áreas urbanas

Cuando se extrapolan estos datos de incremento de suelo para actividades económicas a un ámbito geográfico más reducido, se percibe una localización más selectiva en el territorio en forma de grandes ejes industriales en espacios contiguos a las grandes áreas metropolitanas o a los núcleos industriales más tradicionales. Así, los mayores incrementos de suelo industrial y comercial se han producido en los entornos de Castellón (Plana Alta, donde surge un eje emergente en el triángulo Vilafamés - Vall d'Alba - Cabanes), en la comarca de l'Alcalatén, en las comarcas de descongestión del área metropolitana de Valencia (El Camp de Túria), en el conjunto del Eje del Vinalopó y en la Vega Baja. Por el contrario, las áreas urbanas integradas de Valencia y Alicante - Elx, han experimentado crecimientos relativos inferiores siguiendo las tendencias de estos espacios a deslocalizar estos usos en favor de sus coronas metropolitanas.

La proximidad a los grandes ejes viarios, principal factor de localización

En general, la localización de estos suelos se concentra a lo largo de los principales ejes de transporte por carretera con algunas excepciones. Por ejemplo, la industria azulejera de Castellón tiene una localización muy específica asociada a una tradición histórica local, de la misma forma que las zonas industriales de las comarcas de L'Alcoià, el Comtat o la Vall d'Albaida se generaron por procesos endógenos en áreas de difícil acceso. No obstante, todos los desarrollos recientes han utilizado como criterio fundamental la proximidad a los grandes ejes viarios. Esta estrecha vinculación entre usos económicos y gran accesibilidad obedece a una lógica económica que valoriza la gran flexibilidad del transporte por carretera y el uso del transporte privado, los cuales permiten la máxima optimización de la accesibilidad dentro de esquemas que no consideran algunas de las externalidades negativas de este medio de transporte.

El ferrocarril tiene que captar una mayor cuota de tráfico

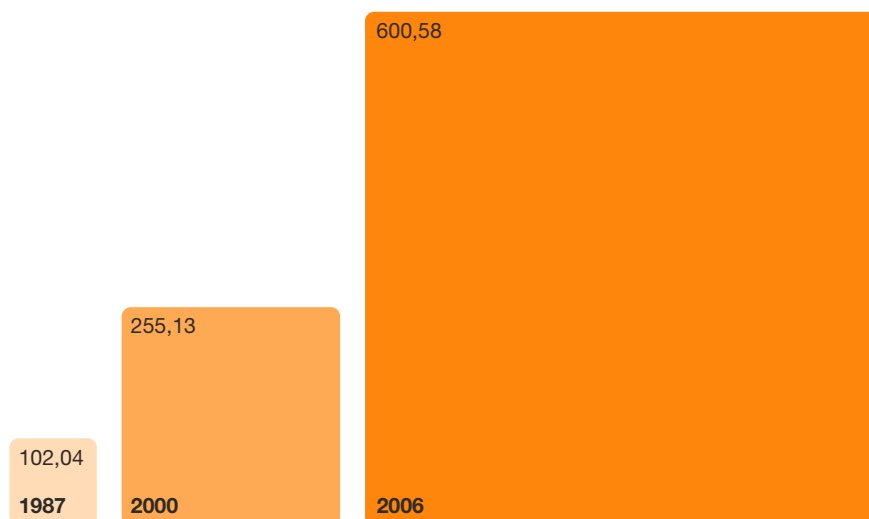
Este planteamiento tiene que ser revisado, ya que cualquier escenario que se estime sobre estas áreas tiene que otorgar un papel preponderante al acceso ferroviario, especialmente en el tráfico de largo recorrido pero también en la logística urbana y en el tráfico de pasajeros. Para cumplir con los objetivos ambientales de la Unión Europea a largo plazo, es necesario que la cuota ferroviaria de captación del tráfico de mercancías se aproxime al 20%, muy por encima del exiguo 3% actual, donde también deben estar integradas las autopistas del mar a través de una red de transporte con nodos intermodales. Esta conexión entre el ferrocarril y los polígonos para actividades económicas, es prioritaria en el caso de aquellas instalaciones propuestas por la Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana de rango regional o comarcal, atendiendo a sus características de tamaño y naturaleza de las actividades allí implantadas.

Objetivo 24 Prever suelo para la actividad económica en cantidad suficiente y adecuada

Análisis y potencialidades

Impacto
de las infraestructuras
de transporte
en la localización de
las actividades económicas
Hectáreas de suelo industrial

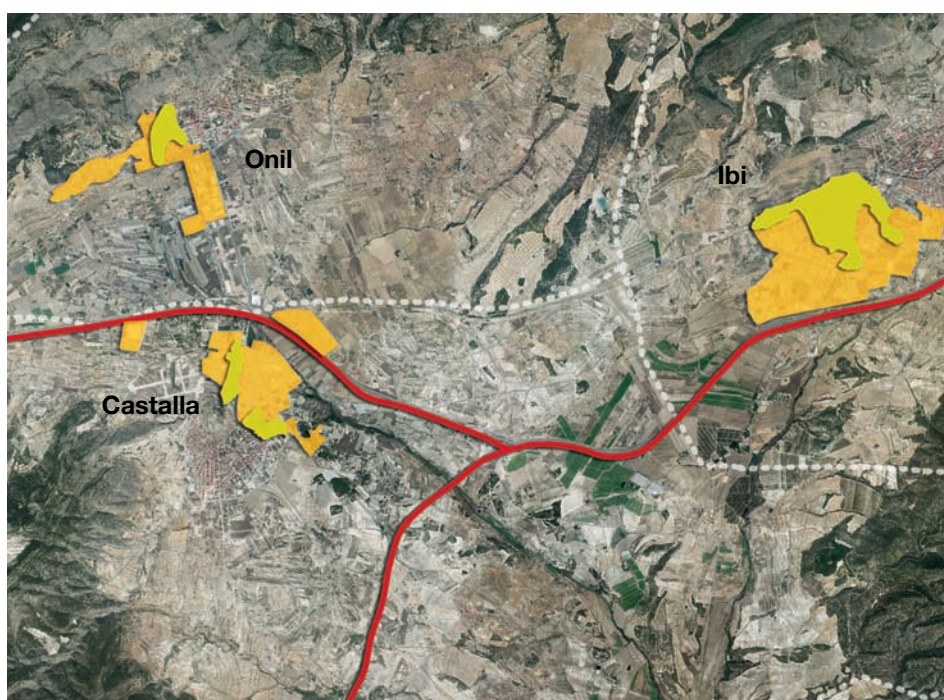
Fuente: Corine Land Cover.



Suelo industrial o terciario 1987

Incremento del suelo industrial o terciario 1987-2006

Autovía



Objetivo 24 Prever suelo para la actividad económica en cantidad suficiente y adecuada

Análisis y potencialidades

Las grandes áreas para actividades económicas tienen que gestionarse de forma concertada

Estos grandes ámbitos para la actividad económica cuentan con grandes ventajas, desde el punto de vista de la eficiencia económica, por la presencia de usos complementarios y por las economías de urbanización. Pueden comprender en un mismo espacio superficies industriales, comerciales, logísticas, parques científicos, parques de proveedores, centros de ocio, grandes superficies comerciales o áreas de servicio público que buscan efectos sinérgicos en las infraestructuras, equipamientos e imagen de marca. Son, lógicamente, implantaciones supramunicipales con superficies grandes, de entre 25 y 100 ha., para los parques comarcales, y superiores a las 150 ha. para los nodos de actividad económica de carácter regional. Cuando el ámbito de estos espacios sea supramunicipal, se recomienda una gestión mancomunada o consorciada, con criterios de eficiencia y solidaridad entre los municipios que de forma voluntaria se adhieran a estos proyectos.

Por otro lado, su ubicación, integración en la Infraestructura Verde del territorio y, en general, la ordenación urbanística de este tipo de implantaciones ha de producirse de forma coordinada entre las distintas administraciones implicadas, bajo la dirección de la Generalitat, dado el impacto supramunicipal de estas actuaciones.

Polígonos para actividades económicas en el medio rural

Además de estas grandes implantaciones de nodos de actividad económica en el territorio, es necesario definir una red de pequeños polígonos de base comarcal que satisfagan las demandas de suelo industrial y terciario para el mundo rural. Estos polígonos se localizarán en zonas de alta capacidad y baja vulnerabilidad del espacio rural, que es muy sensible a estas implantaciones. Como en el caso anterior, es también recomendable una gestión mancomunada o consorciada por parte de los municipios interesados en estos proyectos.

Aprovechar todas las oportunidades que ofrecen el territorio

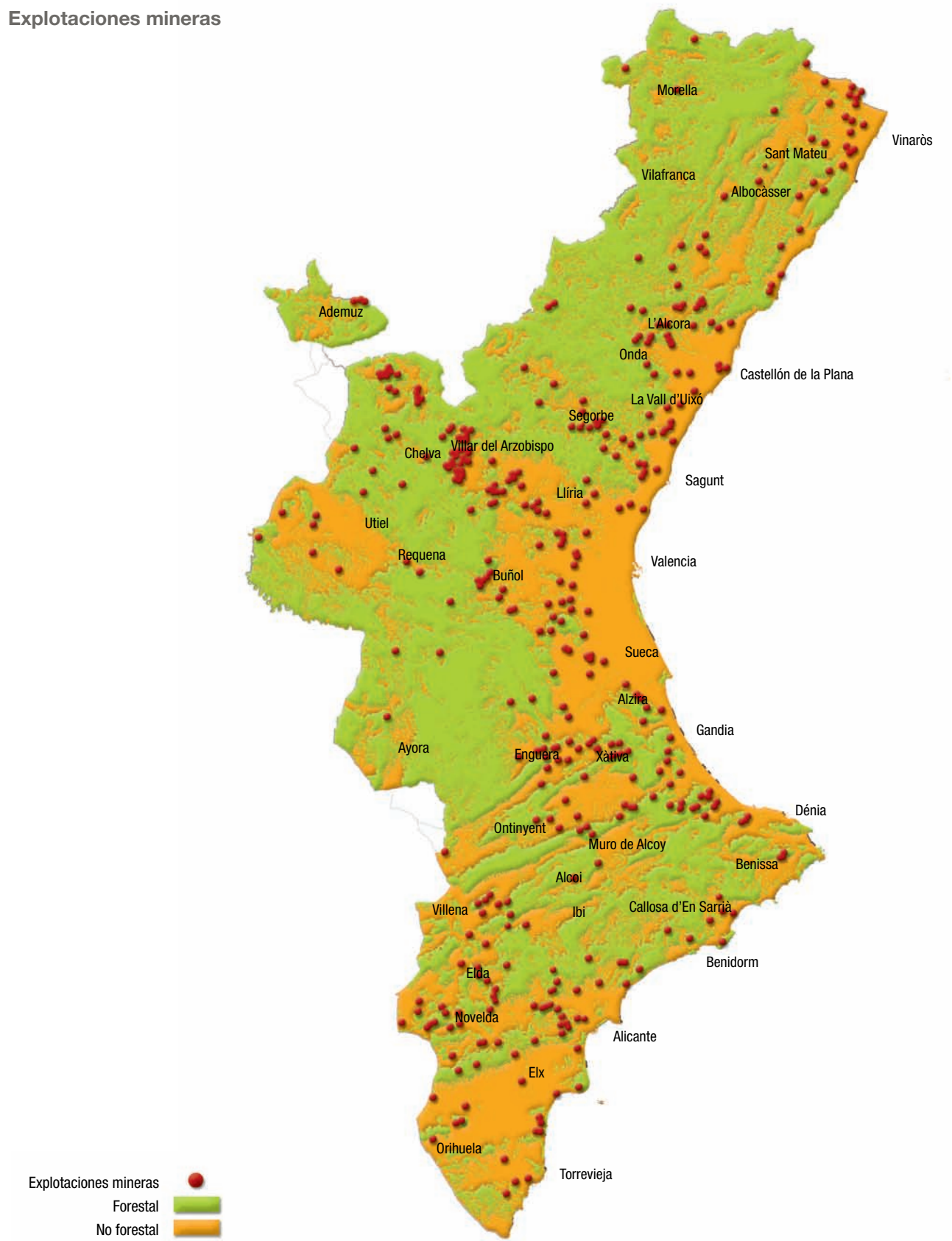
Aparte de estas demandas de suelo para actividades económicas, tanto ordinarias como estratégicas, es necesario no dejar escapar ninguna oportunidad sobrevenida en el territorio que pueda generar efectos permanentes sobre el empleo y la generación de rentas en la Comunitat Valenciana. Para ello es necesario definir una figura de ordenación territorial para la implantación de usos en el territorio complementaria a las ya definidas en la documentación de la Estrategia Territorial.

La actividad minera es de importancia trascendental para el desarrollo industrial y la construcción

Una de las actividades económicas más relacionadas con la industria y de gran presencia en el suelo no urbanizable es la minería, que en la Comunitat Valenciana ocupa unas 10.000 hectáreas distribuidas en 650 explotaciones, un 80% de las cuales se encuentra en suelo forestal, siendo las calizas y las arcillas las producciones mineras más destacadas en cuanto a volumen en la Comunitat Valenciana, sin olvidar el importante papel del mármol en las comarcas del Vinalopó y su importancia estratégica. Es una actividad que, a pesar de su importancia para sectores como la construcción o la industria cerámica y del cemento, con fuerte presencia en la Comunitat Valenciana, no goza de una valoración social positiva por sus impactos sobre el territorio y el paisaje, por lo que se requiere una mejora de la planificación de sus recursos y una mayor integración de las explotaciones restauradas en la Infraestructura Verde del territorio.

Objetivo 24 Prever suelo para la actividad económica
en cantidad suficiente y adecuada
Análisis y potencialidades

Explotaciones mineras





Prever suelo para la actividad económica
en cantidad suficiente y adecuada

Tendencias y metas

Objetivo

24

Objetivo 24 Prever suelo para la actividad económica en cantidad suficiente y adecuada

Tendencias y retos de futuro

Las actividades económicas tienen que ser cada vez más complejas

- Uno de los grandes debates académicos sobre la evolución sectorial de la economía gira alrededor del ascenso del terciario y la conveniencia de mantener una parte del sector industrial, el cual ha sido el más amenazado por los procesos de deslocalización a escala global. Este debate, en el ámbito de la Comunitat Valenciana, ha sido aparcado en estos últimos años por el auge del sector de la construcción, cuyo fin de ciclo obliga a reconsiderar la importancia estratégica de la industria y su relación con el sector terciario.
- Las sociedades avanzadas evolucionan cada vez más hacia economías más complejas, por lo que conservar y potenciar un sector industrial estratégico fuertemente integrado con el terciario y con el conjunto de las capacidades económicas del territorio es una opción prioritaria. En este sentido, es muy difícil profundizar en la economía del conocimiento sin una base industrial fuerte y competitiva. Todo ello sin perjuicio de deslocalizar fases de los procesos productivos industriales hacia zonas con mejores ventajas comparativas. Es decir, la opción es desconcentrar tareas, no empresas.
- Las tendencias en cuanto a suelo para actividades económicas pasan por su concentración e integración en grandes nodos estratégicos donde se interrelacionen distintas tipologías de actividad económica: parques tecnológicos y científicos, incubadoras de empresas, zonas logísticas, polígonos industriales, superficies comerciales, centros de ocio, etc. La cuestión clave para estas zonas estratégicas es el acceso ferroviario, la conexión con medios de transporte público de alta capacidad, la calidad de la edificación, su integración en la Infraestructura Verde del territorio y su imagen de marca.

La proximidad residencia-trabajo

- La deslocalización de las tareas más incompatibles de las fases productivas industriales y el aumento de la proporción de los usos no estrictamente industriales, incrementará notablemente la compatibilidad con los usos residenciales, lo que no significa que la ciudad incorpore piezas urbanas de uso industrial (de cierto tamaño) en su trama, lo cual provocaría un efecto contrario al deseado desde el punto de vista de la vivacidad urbana. La clave es que la integración de estos usos con los residenciales permita desplazamientos muy accesibles residencia-trabajo con medios de transporte no mecanizados incluyendo, como uno de los más importantes, los desplazamientos a pie que no hay que olvidar cuentan con un umbral de disuasión entre 15-20 minutos, lo que supone distancias de un kilómetro aproximadamente.
- Todo ello sin perjuicio de que en la ciudad continúen localizadas las actividades de carácter más innovador o creativo por ser las que generan una demanda específica de este tipo de localización, adecuada para acoger el perfil de profesionales, bien en instalaciones urbanas de tipologías singulares (lofts, garajes, etc.) o incluyendo edificaciones del tipo parque científico o tecnológico, las cuales suelen estar vinculadas a las instituciones académicas y de investigación.

Integración del transporte ferroviario en la actividad económica

- Los costes energéticos y los objetivos ambientales, aconsejan aumentar la participación del ferrocarril y de las autopistas del mar en la captación de los tráficos de mercancías. Esto no significa una demonización del transporte por carretera como responsable de todos los males del territorio. Hay que tener en cuenta que la Comunitat Valenciana tiene un sistema de ciudades muy potente y bien distribuido por el territorio, por lo que la satisfacción

Objetivo 24 Prever suelo para la actividad económica en cantidad suficiente y adecuada

Tendencias y retos de futuro

de las demandas de movilidad, tanto de pasajeros como de mercancías, son muy difíciles de cubrir con el ferrocarril, más apto para grandes corredores de transporte. La carretera seguirá siendo el modo con mayor cuota en el transporte de mercancías, aunque tiene mucho margen de maniobra para mejorar sus externalidades ambientales.

Conexión ferrocarril – usos logísticos – áreas industriales y terciarias

- Por ello la conexión con el ferrocarril de mercancías tiene que realizarse a través de grandes nodos de actividades económicas, situados de forma estratégica y muy ligados a las implantaciones de usos logísticos.

Gobernanza territorial para la gestión de los nuevos espacios de actividad económica

- El tamaño de estas nuevas áreas integradas para actividades económicas, ya sean de interés regional o comarcal, aconseja la puesta en marcha de modelos de gestión compartida, bien sea mancomunada o consorciada. La legislación vigente permite estas dos fórmulas de gestión concertada, todas ellas de asociación voluntaria por parte de los municipios. Se trata, sin duda, de uno de los grandes retos territoriales de futuro, y un ejercicio de gobernanza territorial, donde el papel del Consell como agente impulsor, y actor activo del proceso, se convierte en necesario para encauzar unas visiones territoriales demasiado localistas que no favorecen la sostenibilidad conjunta del territorio.

Proximidad residencia-trabajo

- Por otra parte, la localización del suelo para actividades económicas debe estar muy vinculada a la población de forma que, al menos a escala de área funcional, se produzca un cierto equilibrio entre residencia y localización de empleos que facilite modelos de desplazamiento más cortos, y con la máxima cuota de transporte público y medios no mecanizados. Este es un patrón característico de la provincia de Alicante, favorecido por su sistema de ciudades y los distritos industriales de base comarcal, que sería altamente recomendable extender al conjunto del territorio, especialmente en los entornos urbanos de Valencia y Castellón.

Suelo para el desarrollo rural

- Los espacios rurales necesitan suelo industrial para transformar sus productos “in situ” y acoger nuevas actividades industriales y terciarias. No obstante, el hecho de que todos los municipios quieran desarrollar un polígono industrial no es deseable y empeoraría la eficiencia del territorio. Buscar fórmulas de compromiso entre municipios para la implantación de pequeños polígonos de carácter supramunicipal es un gran reto territorial y de gobernanza. Todo ello garantizando un espacio mínimo para cada municipio para implantar pequeñas instalaciones de transformación industrial y artesanal de sus productos.

Suelo para implantaciones no previstas en la Estrategia Territorial

- Al margen de estos espacios, se debe prever una figura específica que facilite la implantación ordenada y eficiente de actividades económicas con fuerte impacto supramunicipal en cuanto a renta y empleo.

La integración paisajística de los polígonos industriales

- La localización de las áreas industriales y terciarias de fuerte impacto en el territorio, desde el punto de vista ambiental y paisajístico, debe contemplar tres escalas: la territorial, escogiendo las zonas de mayor capacidad y menor vulnerabilidad, la intermedia, basada en la integración del polígono en el sistema de espacios abiertos del territorio, y la escala más local, donde se analizará su integración paisajística a través de aspectos como la preexistencia territorial, los espacios libres en el interior de la parcela, la edificación, los cerramientos, la señalización, etc.

Objetivo 24 Prever suelo para la actividad económica en cantidad suficiente y adecuada

Tendencias y retos de futuro

Importancia de los recursos mineros

- Por su parte, la actividad minera tiene que ser gestionada desde planteamientos más sostenibles que compatibilicen la garantía y calidad de su suministro con un menor impacto sobre el territorio y el paisaje así como la mejora de la logística y sus conexiones con los puertos en el caso de sectores exportadores como el mármol. Para ello, se deberá desarrollar una planificación territorial adecuada que permita la priorización de las explotaciones, la máxima rentabilidad, la proximidad al consumo para los productos mineros de ubicación indiferenciada y la integración de las explotaciones en la Infraestructura Verde del territorio.

Objetivo 24 Prever suelo para la actividad económica en cantidad suficiente y adecuada
Diagnóstico (análisis DAFO)

Debilidades

- 01 Localizaciones inadecuadas de algunos polígonos industriales.**
- 02 Baja cuota del ferrocarril en el transporte de mercancías.**
- 03 Ausencia generalizada de integración paisajística de estas instalaciones.**
- 04 Escasas facilidades para el acceso con medios de transporte no mecanizados.
- 05 Insuficiencias en las conexiones intermodales.
- 06 Ausencia de reservas de suelo con localización estratégica para grandes implantaciones y actividades innovadoras.
- 07 Ausencia de iniciativas supralocales de implantación de este tipo de suelo.
- 08 Insuficiencias de las conexiones con transporte público.
- 09 Alguna insuficiencia en la urbanización y dotación de algunos polígonos.
- 10 Excesiva dependencia del transporte por carretera, tanto para pasajeros como mercancías.
- 11 Zonas dinámicas con dificultades para promocionar suelo industrial y terciario por limitaciones físicas.
- 12 Disminución en el peso del PIB de las actividades productivas no ligadas a la construcción.
- 13 Desvío de la inversión hacia el sector de la construcción.
- 14 Insuficiente internacionalización de las empresas.

Amenazas

- 01 La crisis económica global puede afectar negativamente al mantenimiento de las actividades económicas tradicionales.**
- 02 Tamaño empresarial pequeño para internacionalizar las empresas.**
- 03 Pérdida de competitividad de los sectores tradicionales.**
- 04 Persistencia de un modelo económico excesivamente dependiente del factor empleo.
- 05 Ubicaciones industriales alternativas con menores exigencias ambientales.
- 06 Persistencia de los procesos de deslocalización.
- 07 Moneda fuerte que dificulta exportaciones.
- 08 Prolongación de la contención de la demanda interna.
- 09 Problemas de liquidez en el mercado nacional e internacional.
- 10 Posición periférica respecto de las áreas de mayor actividad económica en Europa.
- 11 Falta de continuidad de las inversiones en I+D+i.
- 12 Protagonismo político y económico de otros territorios.
- 13 No ejecución del corredor mediterráneo ferroviario.

Fortalezas

01 Importante base de pequeñas y medianas empresas.

02 Existencia de *clusters* industriales muy relacionados con el territorio.

03 Buena red de transporte por carretera.

04 Tradición histórica de pequeña y medianas empresas.

05 Tradición emprendedora y abierta a la innovación.

06 Crecimiento sostenido del suelo para actividades económicas.

07 Importante sector turístico activador de nuevos servicios y productos.

08 Distribución suelo industrial- población bastante ajustada, especialmente en la provincia de Alicante.

09 Precios del suelo industrial por debajo de las regiones industriales españolas.

10 Una parte del tejido industrial y terciario está próxima a los usos residenciales.

11 Costes salariales por debajo de la media nacional.

Oportunidades

01 El corredor mediterráneo de mercancías.

02 Creación de zonas de actividades logísticas.

03 La generación de sinergias empresariales y territoriales facilitará la promoción de iniciativas productivas a largo plazo.

04 Incremento de las economías de aglomeración para las grandes implantaciones.

05 Ampliación de puertos y aeropuertos.

06 Posibilidad de utilización de las vías ferroviarias convencionales para el tráfico de mercancías.

07 Cooperación empresarial para la internacionalización y la imagen de marca.

08 La integración paisajística de estas implantaciones favorecerá la atracción de inversiones.

09 Iniciativas exitosas de polígonos mancomunados pueden provocar efectos de demostración positivos.

10 Las fuentes renovables localizadas pueden producir grandes ventajas para estas instalaciones.

11 Los sectores, o segmentos productivos, en los que se puede ser competitivo son cada vez más compatibles con la residencia.

12 La cada vez mayor integración del sector secundario con el terciario.

13 La Comunitat Valenciana es la región industrial más meridional de la Unión Europea.

14 Establecimiento de figuras de ordenación estratégica.

15 La integración de las implantaciones en la Infraestructura Verde del territorio.

16 La implantación de firmas multinacionales de países emergentes junto a mercados de consumo.

Objetivo 24 Prever suelo para la actividad económica en cantidad suficiente y adecuada

Definición de metas e indicadores

Meta 24.1

Descripción: Promover Parques Empresariales con buenas dotaciones para la implantación de actividades I+D+i.

Indicador: Superficie en Parques Empresariales de iniciativa pública (m²)

Fuente: SEPIVA.

Valor actual

2.201.103 m²

2015

11.000.000 m²

2030

22.000.000 m²

Meta 24.2

Descripción: Acompasar el crecimiento del suelo para actividades económicas con el de la ocupación y el PIB.

Indicador: Tasa de crecimiento del suelo industrial y terciario (indexado a 100)

Fuente: Corine Land Cover, SIOSE.

Valor actual

100

2015

115

2030

130

Meta 24.3

Descripción: Reducir el tiempo de los desplazamientos por motivos de trabajo.

Indicador: Tiempo medio de acceso al lugar de trabajo (en minutos)

Fuente: Encuesta de movilidad.
Ministerio de Fomento.

Valor actual

17'

2015

15'

2030

10'

Meta 24.4

Descripción: Compatibilizar los usos económicos y los residenciales.

Indicador: Porcentaje de activos que trabajan en el mismo municipio de residencia.

Fuente: Encuesta de movilidad.
Ministerio de Fomento.

Valor actual

63%

2015

65%

2030

75%



Prever suelo para la actividad económica
en cantidad suficiente y adecuada

Propuestas estratégicas

Objetivo

24

Objetivo 24 Prever suelo para la actividad económica en cantidad suficiente y adecuada

Propuestas estratégicas

24.1 Criterios de crecimiento del suelo para actividades económicas

Al igual que los criterios utilizados para establecer los incrementos de suelo de uso residencial, los que se consideran en esta propuesta tienen un carácter recomendatorio para los municipios con el objetivo final de racionalizar las implantaciones de suelo para actividades económicas, tanto desde el punto de vista de su máxima eficiencia económica como del respeto a los valores ambientales y culturales del territorio, facilitando la integración de estas implantaciones en la Infraestructura Verde del territorio.

En el suelo para actividades económicas, los principios directores que se aplicarán son los siguientes:

- a. Compatibilizar el crecimiento del suelo para actividades económicas con el mantenimiento de la integridad de la Infraestructura Verde del territorio.
- b. Incentivar la promoción y gestión mancomunada de polígonos para actividades económicas con el fin de minimizar la ocupación del suelo y la fragmentación paisajística.
- c. Reducir el número y la distancia de los desplazamientos por motivos de trabajo mediante el equilibrio entre la localización de la población y el empleo.
- d. Compatibilizar, cuando sea posible, los usos residenciales con los del suelo para actividades económicas.
- e. Concentrar las actuaciones estratégicas en materia de suelo para actividades económicas en emplazamientos de elevada accesibilidad y disponibilidad de sistemas de transporte intermodal.
- f. Fomentar la integración paisajística de los desarrollos del suelo para actividades económicas preservando en lo posible los elementos propios y de valor singular del paisaje donde se ubican, así como los accesos a los mismos.
- g. Procurar condiciones de urbanización y diseños arquitectónicos de calidad en las áreas de actividad económica con especial incidencia en los frentes visibles desde las carreteras.
- h. Evitar, como regla general, los continuos urbanizados y la formación de cinturones urbanos de usos del suelo industriales y terciarios.
- i. Desarrollar los nuevos crecimientos de suelo para actividades económicas partiendo de los tejidos existentes procurando evitar la dispersión de estos usos en el territorio.
- j. Facilitar la conexión de estos suelos con las zonas residenciales mediante sistemas de transporte público y modos no motorizados.
- k. Permitir crecimientos adaptados a las necesidades y características de los municipios integrantes del Sistema Rural.
- l. Reubicar los tejidos industriales y terciarios obsoletos o de localización inadecuada.
- m. Favorecer el suministro de materias primas minerales para actividades económicas básicas o estratégicas sin menoscabar los valores ambientales y paisajísticos del territorio.
- n. Considerar la oferta de instalaciones para actividades económicas sin ocupar y el suelo urbano vacante a la hora de planificar nuevos desarrollos.
- o. Fomentar la rehabilitación y la integración paisajística de los tejidos industriales y terciarios en desuso orientándolos hacia funciones acordes con la nueva realidad económica.

Siguiendo estos principios, el primer condicionante, previo a cualquier propuesta de ocupación del territorio, es la compatibilidad con la Infraestructura Verde del territorio.

Objetivo 24 Prever suelo para la actividad económica en cantidad suficiente y adecuada

Propuestas estratégicas

24. 1.1 **Criterios de crecimiento** **del suelo para** **actividades económicas:** **Índice máximo de ocupación**

Para los usos residenciales es la población el criterio de referencia para expresar las nuevas demandas. En el suelo para actividades económicas es la evolución de los empleos en la industria y los servicios lo que debe determinar el índice máximo de ocupación de suelo para las nuevas implantaciones para estos usos.

Esta tasa prevista de empleos en la industria y los servicios se ajustará en su aplicación territorial teniendo en cuenta los criterios de:

- ☐ Tamaño municipal, en este caso expresado por el número de empleos de cada municipio.
- ☐ Un factor relacionado con los objetivos de vertebración territorial.
- ☐ Un factor relacionado con la flexibilización del suelo para actividades económicas.

Bajo estas premisas descritas, el índice máximo de ocupación de suelo para actividades económicas de cada municipio es:

$$IMOSE: TCE \times FCEA \times FCVT$$

IMOSE: Índice máximo de ocupación de suelo para actividades económicas.

TCE: Tasa de crecimiento del empleo industrial y terciario.

FCEA: Factor de corrección por empleo municipal actual.

FCVT: Factor de corrección de vertebración territorial.

A este suelo, los municipios podrán, en función de sus necesidades concretas, añadir hasta un 25% adicional con el fin de prever las rigideces del mercado de suelo para actividades económicas.

$$\text{Incremento máximo de ocupación de suelo total para actividades económicas} = IMOSE \times 1,25$$

24. 1.2 **Criterios de crecimiento** **del suelo para** **actividades económicas:** **Aplicación del criterio de empleo**

Analizando el comportamiento del empleo en los sectores secundario y terciario de la Comunitat Valenciana durante los últimos 30 años, se puede estimar como recomendable una tasa global de crecimiento del 1,25% anual acumulado hasta 2030, sin perjuicio de su posible revisión cada 4 años. Hay que tener en cuenta que en el periodo analizado se han sucedido diversos ciclos económicos y ha sido necesario homogeneizar las series temporales.

Los Planes de Acción Territorial concretarán esta tasa en sus ámbitos de planificación respectivos utilizando las fuentes más adecuadas para estimar los empleos y su posible evolución. Los utilizados en esta Estrategia Territorial son los Registros de la Seguridad Social por su disponibilidad a escala municipal y su continua actualización.

De forma idéntica al suelo residencial, se han estimado tasas comarcales de crecimiento del empleo, las cuales también podrán ser concretadas por Planes de Acción Territorial.

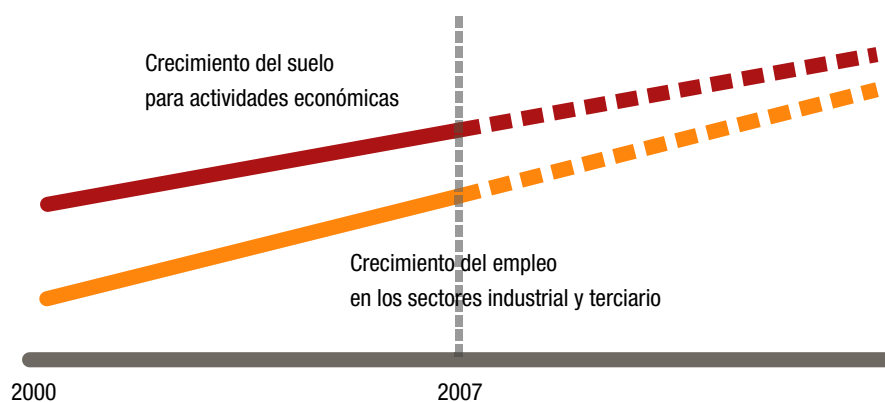
En los municipios definidos como integrantes del Sistema Rural de la Comunitat Valenciana, las tasas estimadas de crecimiento del empleo son del 0,6% anual acumulativo con independencia de la comarca donde se localicen.

Objetivo 24 Prever suelo para la actividad económica en cantidad suficiente y adecuada

Propuestas estratégicas

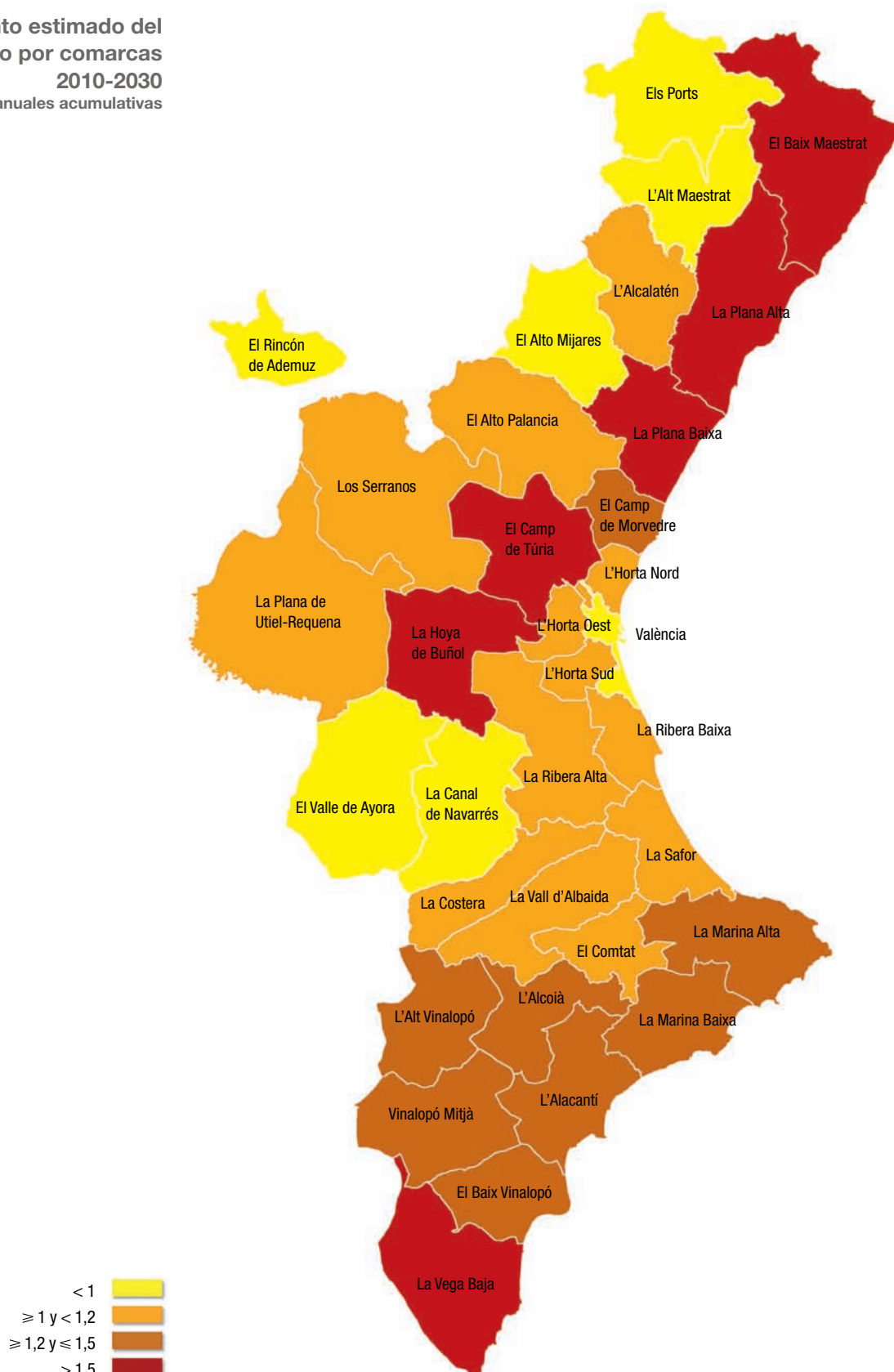
Tasa de crecimiento
del empleo para el periodo
2010-2030

Comarca (IVE)	Tasa de crecimiento anual
El Baix Vinalopó	1,50
El Comtat	1,10
L'Alacantí	1,45
L'Alcoià	1,20
L'Alt Vinalopó	1,45
La Marina Alta	1,40
La Marina Baixa	1,40
La Vega Baja	1,55
Vinalopó Mitjà	1,45
El Alto Mijares	0,60
El Alto Palancia	1,10
El Baix Maestrat	1,60
Els Ports	0,60
L'Alcalatén	1,10
L'Alt Maestrat	0,60
La Plana Alta	1,60
La Plana Baixa	1,60
El Camp de Morvedre	1,50
El Camp de Túria	1,60
El Rincón de Ademuz	0,60
El Valle de Cofrentes-Ayora	0,60
L'Horta Nord	1,00
L'Horta Oest	1,00
L'Horta Sud	1,00
La Canal de Navarrés	0,95
La Costera	1,10
La Hoya de Buñol	1,60
La Plana de Utiel - Requena	1,10
La Ribera Alta	1,10
La Ribera Baixa	1,00
La Safor	1,00
La Vall d'Albaida	1,10
Los Serranos	1,10
València	0,60



Objetivo 24 Prever suelo para la actividad económica en cantidad suficiente y adecuada
Propuestas estratégicas

Crecimiento estimado del empleo por comarcas 2010-2030
Tasas anuales acumulativas



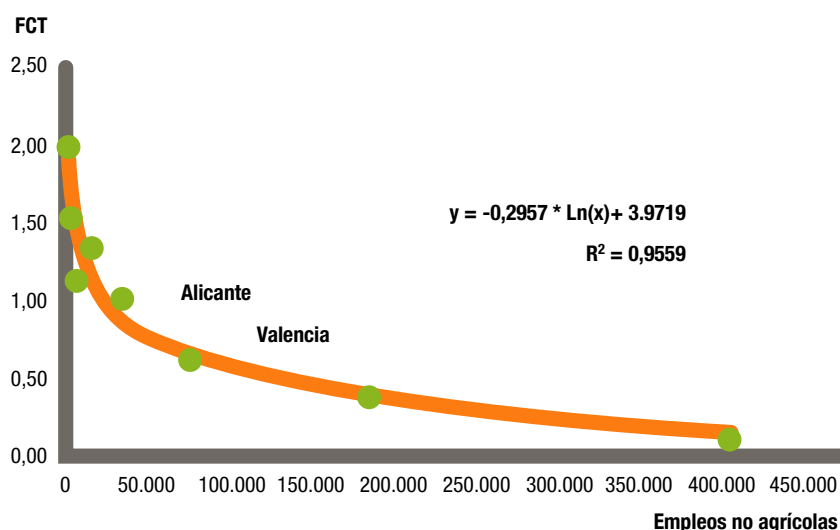
Objetivo 24 Prever suelo para la actividad económica en cantidad suficiente y adecuada

Propuestas estratégicas

24. 1.3 Criterios de crecimiento del suelo para actividades económicas: Aplicación de la corrección por el efecto número de empleos municipales

Este crecimiento derivado de considerar indicadores económicos como es el empleo en el sector industrial y de servicios se corregirá por el factor número de estos empleos en el municipio, puesto que el tamaño municipal influye en los puestos de trabajo localizados en el interior de la ciudad, especialmente terciarios y, además, las economías de urbanización también juegan a favor de la implantación de nuevo suelo allí donde ya existe en gran cantidad, contrariamente a lo que sucede en los municipios más pequeños.

De hecho la correlación matemática entre densidad de empleos en suelo industrial y terciario ($m^2/empleo$) y el número de empleos para cada municipio, utilizando valores medios por rangos de tamaño, es muy elevada y negativa, lo cual es lógico puesto que cuanto mayor es una ciudad también es mayor la proporción de empleos en los tejidos residenciales y terciarios de la misma, sobre todo en las capitales provinciales y cabeceras comarcales que cuentan con servicios supramunicipales.



El factor de corrección por tamaño del mercado de trabajo se obtiene de la siguiente expresión:

$$FCEA = -0,2957 \times \ln(X) + 3,9719$$

donde FCEA es el factor de corrección por empleo actual del municipio en cuestión, X son los empleos no agrícolas del municipio y $\ln(X)$ el logaritmo neperiano de X.

Objetivo 24 Prever suelo para la actividad económica en cantidad suficiente y adecuada

Propuestas estratégicas

24. 1.4 **Criterios de crecimiento** **del suelo para** **actividades económicas:** **Aplicación de la corrección** **por vertebración del territorio**

El segundo factor de corrección es el relacionado con la mejora de la vertebración territorial, reforzando las polaridades del sistema urbano. Este objetivo de fomento a la polinuclearidad del territorio y al refuerzo del Sistema Nodal de Referencia del sistema de ciudades, requiere un plus de crecimiento para determinados municipios que cuentan con una polaridad en el territorio contrastada:

- ☐ Un aumento del 10% para los municipios del Sistema Nodal de Referencia que se encuentren en la Plana Litoral-Cota 100.
- ☐ Un aumento del 25% para los municipios del Sistema Nodal de la Franja Intermedia del territorio.
- ☐ Un aumento del 50% para los municipios del Sistema Nodal de Referencia situados en el Sistema Rural.

En el caso de los núcleos urbanos de los Sistemas Urbanos Metropolitanos se tendrá en cuenta lo establecido en las Directrices de la Estrategia Territorial en el sentido de no potenciarlos más allá de lo que les corresponde por factores demográficos y económicos expuestos en este documento.

24. 1.5 **Suelo computable** **a los efectos de la aplicación** **del índice de ocupación** **de suelo para** **actividades económicas**

El índice máximo de ocupación de suelo para actividades económicas resultante de la ponderación de los factores de crecimiento del empleo en los sectores industrial y terciario, número de empleos municipales actuales en estos sectores y vertebración territorial, se aplicará tomando como base de cálculo todo el suelo industrial y terciario determinado según la cartografía SIOSE del Instituto Cartográfico Valenciano a fecha de aprobación de la Estrategia Territorial, correspondiente a cada municipio o ámbito territorial específico, incluyendo la superficie de infraestructuras, zonas verdes y equipamientos integrados en la trama urbana en que el uso prioritario sea el industrial o terciario.

24. 1.6 **Criterios de crecimiento** **del suelo para** **actividades económicas:** **Aplicación del factor** **de corrección de flexibilidad** **del mercado de suelo**

A los resultados que arroje el cálculo del índice máximo de ocupación de suelo para actividades económicas de acuerdo con las reglas anteriores, se le podrá añadir un incremento de hasta un 25 por ciento en función de las necesidades de cada municipio, u ámbito territorial específico, para evitar rigideces en el mercado de suelo y la aparición de procesos especulativos sobre el mismo.

De forma justificada este factor de corrección podrá alcanzar hasta el 50 por ciento en los municipios localizados en la Franja Intermedia del territorio, aumentando hasta el 100 por ciento en aquellos municipios que no superen una tasa de suelo artificial del 2,5 por ciento de la superficie de su término municipal.

Este coeficiente no será de aplicación a los municipios de la Comunitat Valenciana cuya tasa de suelo sellado, definido según la cartografía SIOSE del Instituto Cartográfico Valenciano, supere el 10 por ciento de la superficie de su término municipal.

Objetivo 24 Prever suelo para la actividad económica en cantidad suficiente y adecuada

Propuestas estratégicas

24. 1.7 **Criterios de crecimiento del suelo para actividades económicas: recomendaciones finales**

Los municipios que carezcan de suelo industrial y terciario definido según la cartografía SIOSE del Instituto Cartográfico Valenciano, considerará como base para el cálculo del índice máximo de ocupación de suelo para actividades económicas, podrán prever suelo para estos usos en una extensión que no supere el 20 por ciento del nuevo suelo total planificado.

La planificación municipal y territorial podrá plantear una ocupación de suelo para actividades económicas superior al resultante de la aplicación de los preceptos anteriores, siempre que se justifique adecuadamente de acuerdo con la regulación contenida en estas directrices para los Ámbitos Estratégicos.

24. 2 **Estudios de demanda de suelo para actividades económicas con mayor precisión**

La planificación municipal y territorial podrá proponer justificadamente la evolución de sus demandas de suelo para actividades económicas con mayor precisión.

Los estudios que se realicen tendrán que seguir los principios de la Estrategia Territorial y, en cualquier caso, los siguientes criterios:

- a. Se analizará el suelo terciario e industrial urbano y urbanizado vacante en sus municipios, o ámbitos territoriales específicos, para su consideración en las futuras demandas.
- b. Las metodologías que se utilicen para estimar los futuros empleos industriales y terciarios, cuando consideren situaciones pasadas, deberán tener en cuenta los procesos económicos y sociales de los últimos 20 años.
- c. Se estimará la proporción de los empleos localizada en los tejidos urbanos residenciales del municipio y en los polígonos de actividades económicas.
- d. Se aplicarán estándares reconocidos de metro cuadrado de techo por trabajador en los polígonos industriales y terciarios, atendiendo a los distintos sectores, a su evolución en el futuro y atendiendo a la máxima eficiencia en el uso del suelo.
- e. Se calculará el paso de metros cuadrados de techo a metros cuadrados de suelo necesario para satisfacer esta demanda de suelo para actividades económicas.

24. 3 **Suelo para actividades económicas y movilidad sostenible**

Los nuevos desarrollos de suelo para actividades económicas siempre que el tipo de actividad y su integración paisajística lo permitan, tenderán a ubicarse próximos a los tejidos urbanos residenciales para facilitar la movilidad y el acceso mediante medios de transporte no motorizado.

Este condicionante se podrá modular en el caso de ampliaciones de tejidos existentes o cuando la realidad física lo demande.

Se contemplará la existencia de una conexión en transporte público a menos de 500 metros del acceso principal a las áreas de suelo para actividades económicas generadoras de una elevada movilidad, siendo especialmente exigible a las de implantación de más de 500 trabajadores, a las que generen más de 5.000 viajes al día o las que prescriba la administración sectorial competente.

Objetivo 24 Prever suelo para la actividad económica en cantidad suficiente y adecuada

Propuestas estratégicas

Para facilitar las conexiones en sistemas de transporte no mecanizados, se recomienda una distancia máxima a las áreas residenciales de 1.000 metros, equivalente al desplazamiento medio peatonal.

En el mismo sentido, la Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana recomienda la elaboración de Planes de Movilidad Sostenible para las implantaciones industriales y terciarias, especialmente para las de ámbito o alcance supramunicipal.

24. 4 **La gestión compartida del suelo para actividades económicas**

Las fórmulas de los polígonos mancomunados o consorciados pueden ser una solución óptima desde una lógica de racionalización de las implantaciones de los nuevos usos en el territorio. Esta fórmula evitaría una innecesaria fragmentación de los polígonos, disminuiría el consumo de suelo, se aprovecharían mejor las economías de escala y se fomentarían las relaciones de cooperación entre municipios.

El desarrollo de estos polígonos de gestión compartida iniciaría una etapa de pacto y colaboración entre distintos municipios, más allá de las coyunturas políticas, donde se produciría una distribución solidaria de los beneficios y cargas que conllevarían estas implantaciones.

Es muy importante remarcar el hecho de que la participación de un municipio en una de estas fórmulas de gestión siempre será voluntaria, y que el Consell fomentará esta participación en sus iniciativas de planificación y gestión de este tipo de suelo.

La ETCV estima prioritaria la promoción de estas iniciativas para el caso de municipios con su suelo industrial y terciario agotado, o con dificultades ambientales, paisajísticas o de accesibilidad para encontrar suelos aptos para estos usos, así como para los municipios pequeños y de carácter rural que no tienen escala suficiente para optimizar una instalación de esta índole.

24. 5 **Estrategias sobre los tejidos industriales actuales**

Para alcanzar el modelo territorial deseado del suelo para actividades económicas en la Comunitat Valenciana, es necesario desarrollar estrategias a largo plazo que, de forma paulatina, racionalice el modelo actual orientándolo hacia una estructura espacial más viable desde el punto de vista económico, ambiental, social y cultural.

En este sentido, los Planes de Acción Territorial que se formulen deberán analizar, planificar y gestionar, como mínimo, una serie de actuaciones estratégicas, las cuales se pueden sintetizar en:

24. 5.1 **Estrategias de mantenimiento e integración:**

Están especialmente indicadas para las zonas de actividad económica próximas a los municipios. En este caso las actuaciones a llevar a cabo están relacionadas con la diversificación de los usos económicos implantados y su compatibilidad y conexión con el tejido urbano.

Objetivo 24 Prever suelo para la actividad económica en cantidad suficiente y adecuada

Propuestas estratégicas

Estas actuaciones pueden abarcar a una gran variedad de tamaños de polígonos, desde los localizados en las proximidades de grandes núcleos urbanos hasta los pequeños polígonos de los municipios rurales. La estrategia requiere de actuaciones en materia de movilidad y de integración paisajística. Deben facilitar los desplazamientos en medios no motorizados, diseñar vías verdes de acceso, tener una imagen cuidada como garantía de calidad, resolver paisajísticamente las entradas a la ciudad, participar en operaciones de recualificación urbana, etc.

24. 5.2 Estrategias de consolidación y ampliación:

Están especialmente indicadas para los espacios que cuentan con unas condiciones de accesibilidad excelentes en términos de transporte público e intermodalidad, especialmente ligadas al ferrocarril, y que además son terrenos de elevada capacidad territorial en términos de baja pendiente, ausencia de riesgos y abastecimiento de agua, energía, telecomunicaciones, etc. De la misma forma, estos terrenos deben poseer una baja vulnerabilidad en cuanto a su afección a los valores ambientales y paisajísticos del territorio.

En las zonas donde se apliquen estas actuaciones, principalmente los grandes nodos de actividades económicas y los polígonos de ámbito comarcal, se permitirá la implantación de nuevos tejidos industriales y terciarios, se favorecerá la diversidad de tipología y sectores, incluso se admitirán equipamientos y servicios públicos, así como la regeneración ambiental y paisajística de las edificaciones preexistentes, dentro de un tratamiento territorial conjunto de estos ámbitos en el marco del mantenimiento de la viabilidad de la Infraestructura Verde del territorio.

24. 5.3 Estrategias de obsolescencia y cambio de uso:

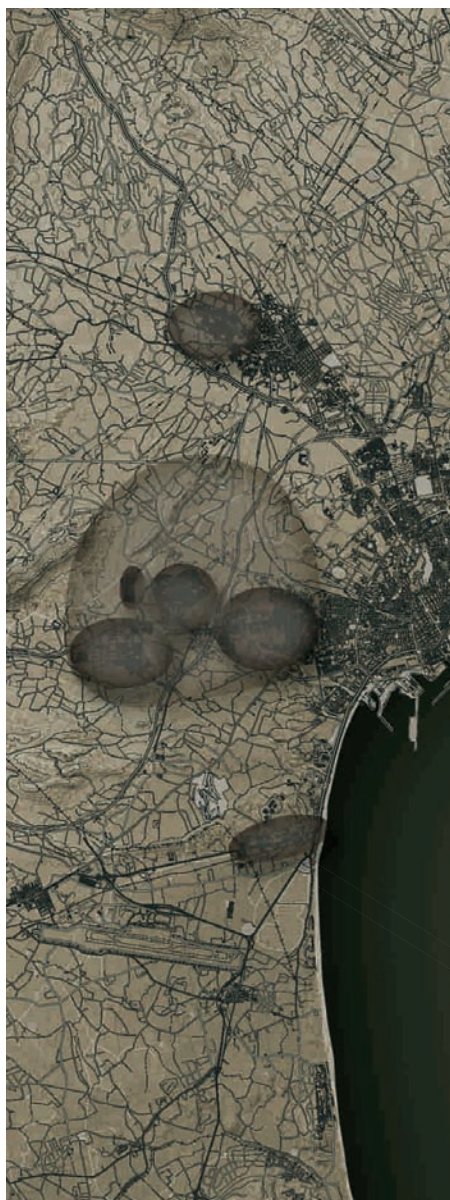
Están especialmente indicadas para aquellas implantaciones de usos industriales y terciarios en zonas de baja accesibilidad ubicadas en ámbitos urbanos con los que son incompatibles o localizadas en zonas de riesgo o con afecciones importantes a los valores ambientales y paisajísticos del territorio.

Las acciones incluidas en esta estrategia deberán, de forma progresiva, cambiar el uso de estas edificaciones, transfiriéndolas hacia localizaciones más adecuadas para su función desde el punto de vista económico, ambiental y social. Estas operaciones, de por sí complejas, requerirán de la aplicación racional de los instrumentos urbanísticos que prevé la legislación urbanística y territorial de la Comunitat Valenciana.

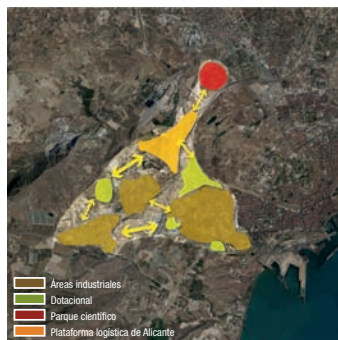
Objetivo 24 Prever suelo para la actividad económica
en cantidad suficiente y adecuada
Propuestas estratégicas

Ejemplos de estrategias
sobre tejidos industriales
actuales

Integración / mantenimiento



Consolidación / ampliación



Obsolescencia / cambio de uso



Objetivo 24 Prever suelo para la actividad económica en cantidad suficiente y adecuada

Propuestas estratégicas

24. 6 La proximidad entre residencia y lugar de trabajo

Uno de los objetivos de esta Estrategia es reducir los tiempos de los desplazamientos recurrentes por motivos de trabajo. Para ello, es necesario alcanzar un cierto equilibrio territorial entre residencia y empleo, al menos en el ámbito de las áreas funcionales del territorio.

Sobre el terreno, esta situación es bastante óptima en la provincia de Alicante ya que sus tiempos medios de desplazamientos son los más bajos de las 10 provincias españolas más pobladas y no superan el umbral de los 15 minutos. El sistema urbano provincial más equilibrado, y los *clusters* industriales del interior, juegan un papel fundamental en este indicador de movilidad sostenible. En el caso de Castellón y Valencia, estos tiempos tienen un importante margen de mejora.

En este contexto, la planificación territorial debe coordinar los nuevos usos residenciales, y las políticas de vivienda protegida, con las de implantación de nuevo suelo para las actividades económicas en el territorio. Suelo que tiene que atender las demandas de todas las áreas funcionales y garantizar su distribución armónica en el territorio. Las propuestas de las zonas industriales y terciarias de carácter estratégico, contenidas en la ETCV, van en este sentido, de la misma forma que los criterios recomendados sobre demandas para usos residenciales y de actividades económicas en el territorio.

24. 7 Los Ámbitos Estratégicos del territorio para las actividades económicas

La Estrategia Territorial define como Ámbitos Estratégicos aquellos cuyo desarrollo, regeneración o cualificación son prioritarios para el cumplimiento de los objetivos y metas de la Estrategia Territorial.

Estos ámbitos se caracterizan en general por tener un impacto económico, ambiental y social que va más allá de un solo municipio, pudiéndose desarrollar todos ellos por actuaciones de iniciativa pública y privada.

24. 7.1 Los Nodos de Actividad Económica

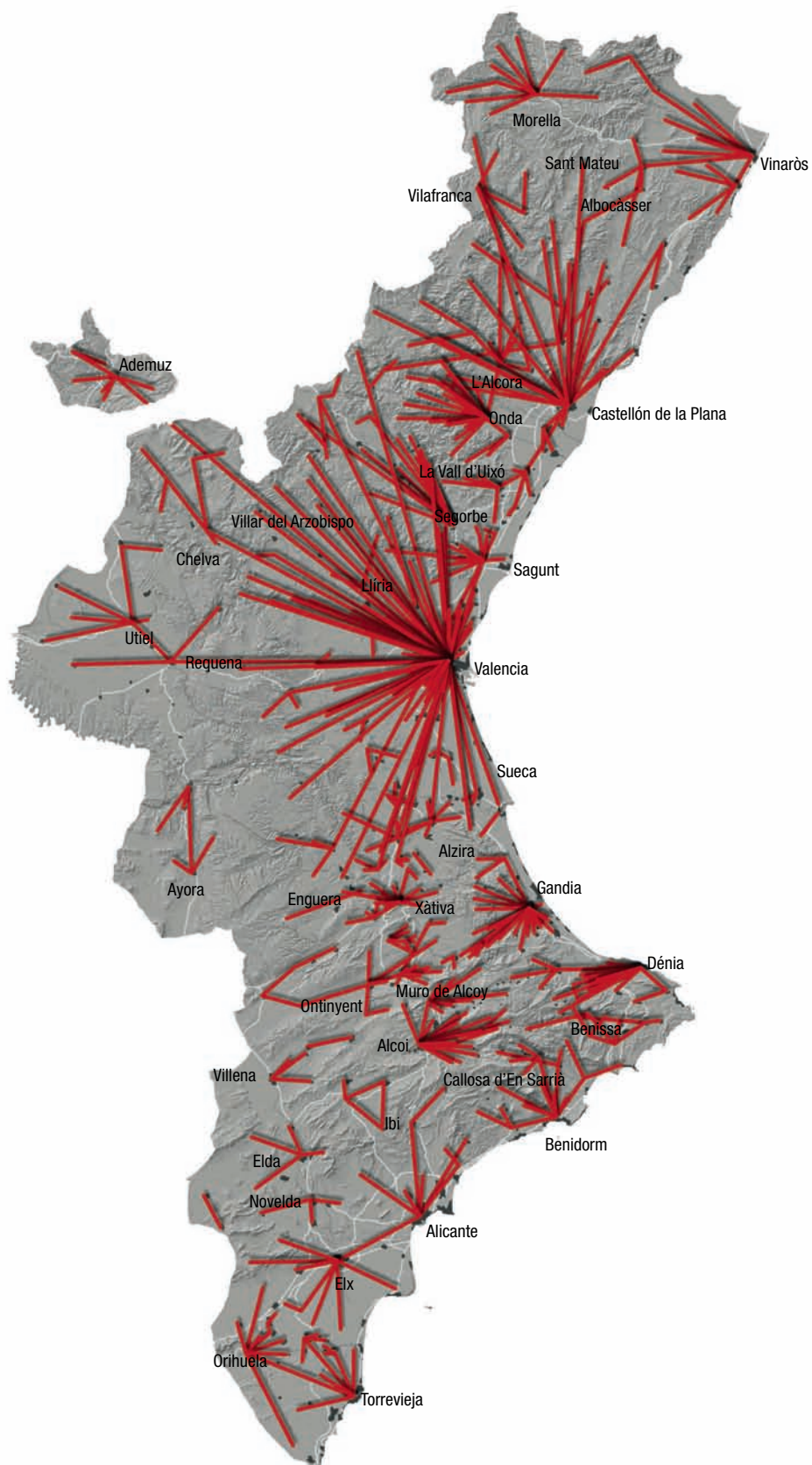
Los Nodos de Actividad Económica son aquellos ámbitos territoriales de superficie normalmente superior a las 150 hectáreas que combinan diversos usos industriales, logísticos, comerciales, parques científicos, incubadoras de empresas, parques de proveedores, equipamientos y centros de servicios públicos entre otros, contando con la posibilidad de estar dotados con sistemas intermodales de transporte.

Estas implantaciones buscan aprovechar los efectos sinérgicos de las economías de aglomeración y del uso común de infraestructuras y equipamientos, así como de una imagen de marca que las pueda identificar en el mercado global.

Objetivo 24 Prever suelo para la actividad económica
en cantidad suficiente y adecuada
Propuestas estratégicas

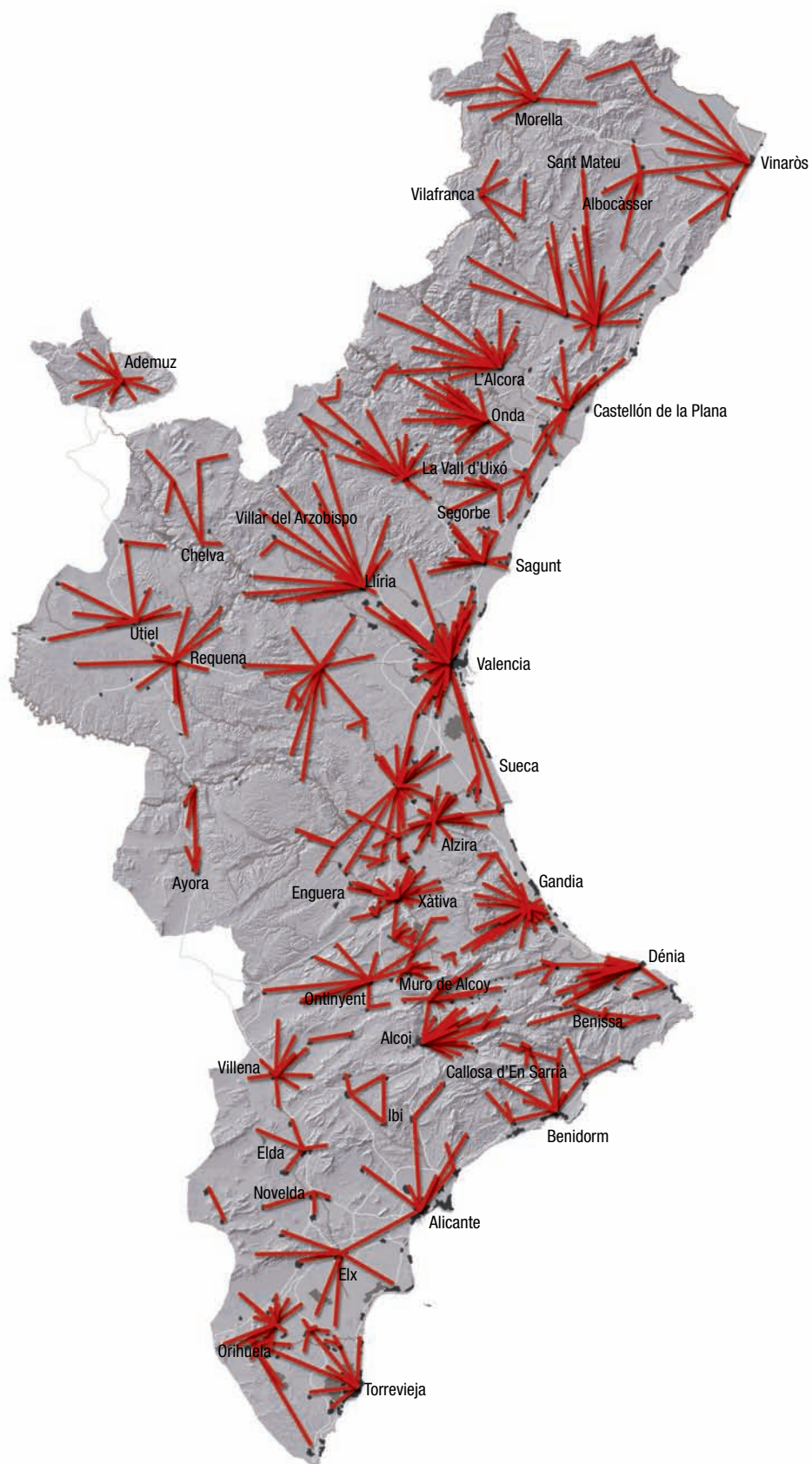
**Esquema actual de los
flujos por motivos laborales
en el territorio**

Fuente: Salom, J.



Objetivo 24 Prever suelo para la actividad económica
en cantidad suficiente y adecuada
Propuestas estratégicas

Esquema deseado de los
flujos por motivos laborales
en el territorio. Escenario 2030



Objetivo 24 Prever suelo para la actividad económica en cantidad suficiente y adecuada

Propuestas estratégicas

La Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana propone las siguientes:

- ☐ Vinaròs - Benicarló.
- ☐ Triángulo Vilafamés - Vall d'Alba - Cabanes - aeropuerto de Castellón.
- ☐ Puerto de Castellón - zona logística Parc Castelló y Polígono CV-10.
- ☐ Puerto de Sagunto - Parc Industrial Sagunt.
- ☐ Cheste - Chiva - Buñol.
- ☐ Riba-roja - Loriguilla y Puerto de Valencia.
- ☐ Almussafes - Sollana.
- ☐ Lliria - Casinos.
- ☐ Carlet - L' Alcúdia - Guadassuar.
- ☐ Requena y Utiel.
- ☐ Xàtiva - L'Alcúdia de Crespins - Canals - Vallada.
- ☐ La Vall d'Albaida.
- ☐ L'Alcoià -El Comtat.
- ☐ Villena - Sax.
- ☐ Alicante - puerto de Alicante y entorno A-7.
- ☐ Elx - Universidad - camino de Castilla y Elx Parc Industrial.
- ☐ Orihuela - San Isidro - Crevillent.

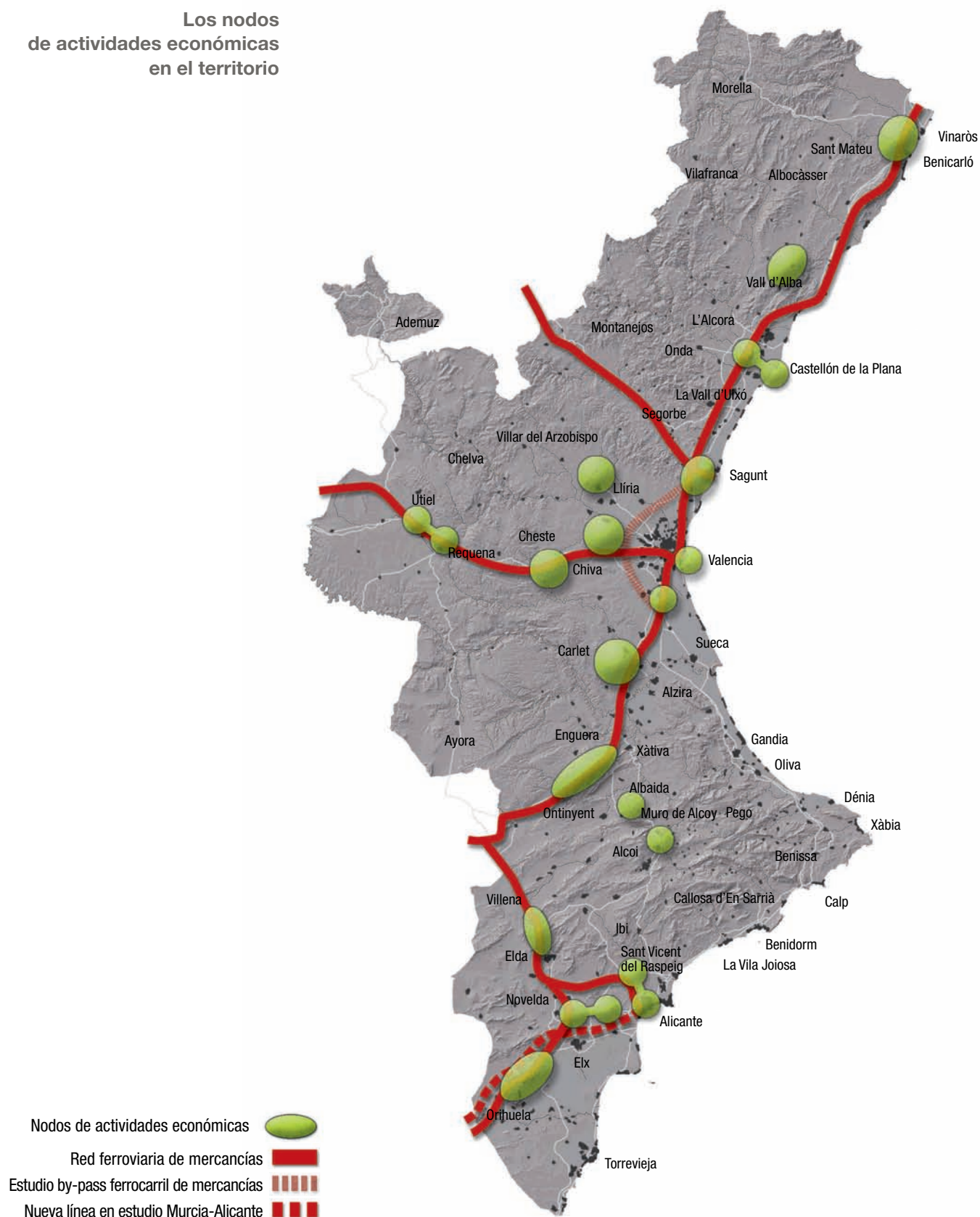
En general, estas Áreas de Actividades Económicas están reforzadas por la Xarxa Logística de la Comunitat Valenciana, bien por estar incluidas sus instalaciones o por estar próximas y bien conectadas a las mismas. Además, desde el punto de vista territorial estas Áreas satisfacen grandes objetivos como son:

- ☐ La potenciación necesaria del ferrocarril de mercancías y el futuro corredor mediterráneo.
- ☐ La deslocalización ordenada de las actividades industriales y terciarias del área metropolitana de Valencia hacia el interior.
- ☐ La creación de un área de actividad próxima al aeropuerto de Castellón y refuerzo de la CV-10.
- ☐ Creación de una zona estratégica en La Vega Baja para reducir la presión de los suelos industriales y terciarios sobre áreas críticas en materia de inundaciones.
- ☐ Conservación del máximo suelo de alta capacidad agrológica posible.
- ☐ Consecución de un mayor equilibrio territorial y una reducción de los desplazamientos por motivos de trabajo.
- ☐ La deslocalización urbana de tejidos industriales obsoletos en zonas de industrialización tradicional.
- ☐ El impulso a los *clusters* industriales de base territorial en la Comunitat Valenciana.
- ☐ Reforzar los efectos sinérgicos entre industria, terciario y logística en el conjunto del territorio.

Objetivo 24 Prever suelo para la actividad económica en cantidad suficiente y adecuada

Propuestas estratégicas

Los nodos de actividades económicas en el territorio



Objetivo 24 Prever suelo para la actividad económica en cantidad suficiente y adecuada

Propuestas estratégicas

24. 7.2 Los Parques Comarcales de Innovación

Los Parques Comarcales de Innovación son aquellos ámbitos territoriales de superficie normalmente inferior a las 100 hectáreas, que pueden estar contenidos en los ámbitos anteriores, y pueden incluir los mismos usos que el ámbito anterior aunque con una orientación muy marcada hacia las actividades innovadoras y en su caso la compatibilidad con los tejidos residenciales.

Los objetivos de la promoción de este tipo de suelo pasan por la localización de actividades innovadoras con gestión pública y privada, pudiendo adoptarse fórmulas consorciadas con la participación voluntaria de los distintos municipios en las cargas y beneficios de estas implantaciones. También son ámbitos idóneos para albergar una gran implantación al margen de la actividad económica coyuntural, o para relocalizar usos económicos de alto valor añadido inadecuadamente ubicados. En cualquier caso, se trata de actuaciones de carácter estratégico a las que no les será de aplicación los criterios generales de crecimiento municipal.

Para su localización, que es orientativa a efectos de la Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana, se han tenido en cuenta criterios de elevada aptitud territorial, baja vulnerabilidad ambiental y paisajística, proximidad al ferrocarril, zonas universitarias y áreas urbanas. También destacan algunos casos de proximidad a núcleos turísticos, por lo que la orientación de estos polígonos podría dirigirse al apoyo de servicios innovadores para la actividad turística.

Esta propuesta deberá tener como una de sus prioridades la integración con el transporte público y los sistemas no motorizados, debiendo contar con una conexión en este tipo de transporte a menos de 500 metros. Cada nueva promoción de un parque de esta red deberá acompañarse de un programa de integración paisajística y urbana, así como un Plan de Movilidad Sostenible que concrete los sistemas de conexión con los núcleos urbanos del área funcional y sean alternativos al vehículo privado.

24. 7.3 Polígonos Industriales y Terciarios en el Medio Rural

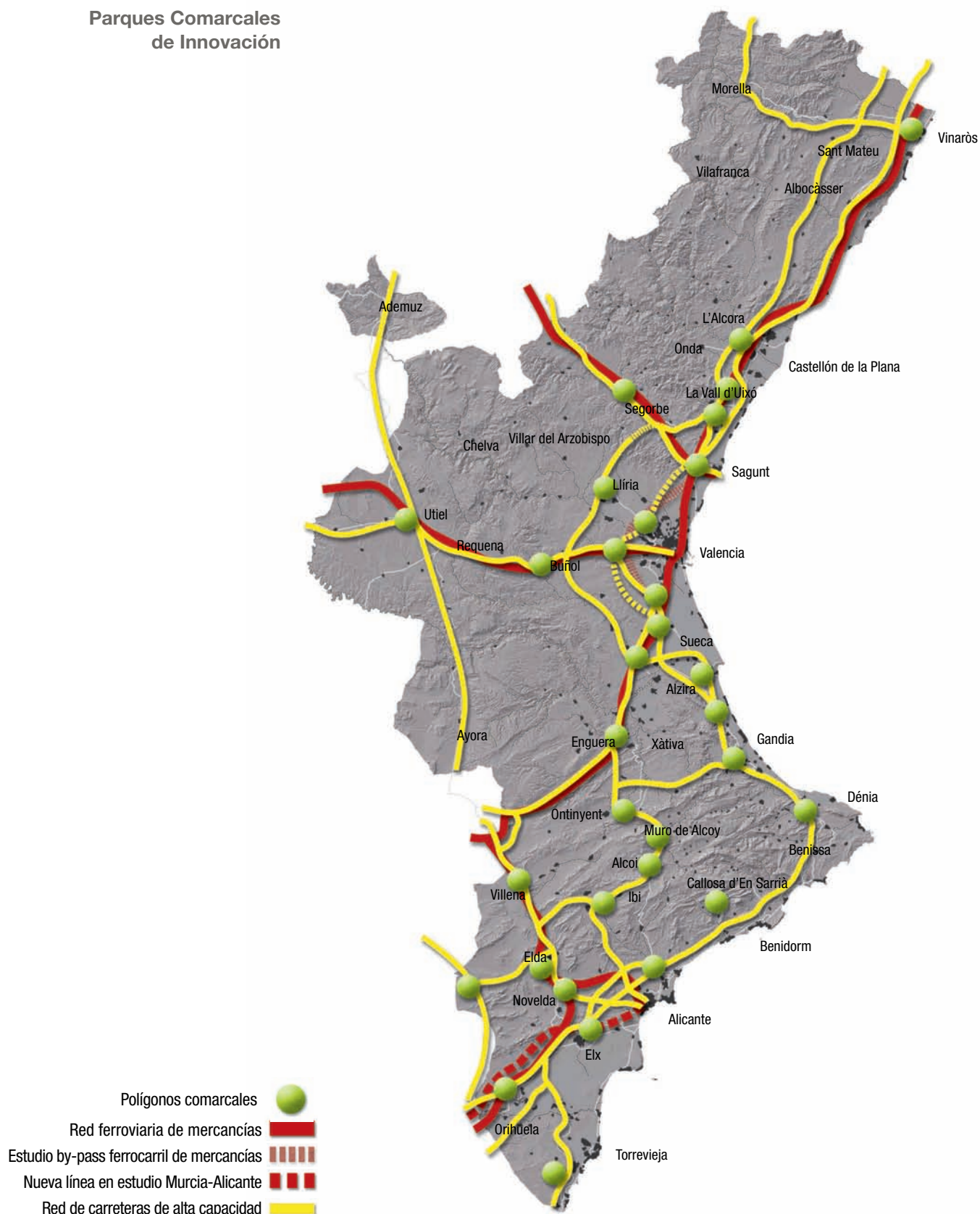
Los Polígonos Industriales y Terciarios en el Medio Rural son aquellos ámbitos territoriales, implantados en el interior de la Comunitat Valenciana, cuya finalidad es la racionalización de las demandas supramunicipales de suelo para actividades económicas en puntos del medio rural con elevada accesibilidad y compatibilidad con la protección de los valores ambientales del territorio.

Todo ello sin perjuicio de que cada municipio desarrolle la proporción de suelo recomendado por la Estrategia para resolver sus demandas más urgentes. Es decir, estos polígonos tendrán la consideración de estratégicos por lo que su crecimiento no estará, en principio, sujeto a las limitaciones exigidas para cada municipio.

En total se proponen, de forma indicativa, un conjunto de 30 posibles ubicaciones de polígonos en el mundo rural, 11 en la provincia de Castellón, 15 en la de Valencia y 4 en la de Alicante dado su menor grado de ruralidad.

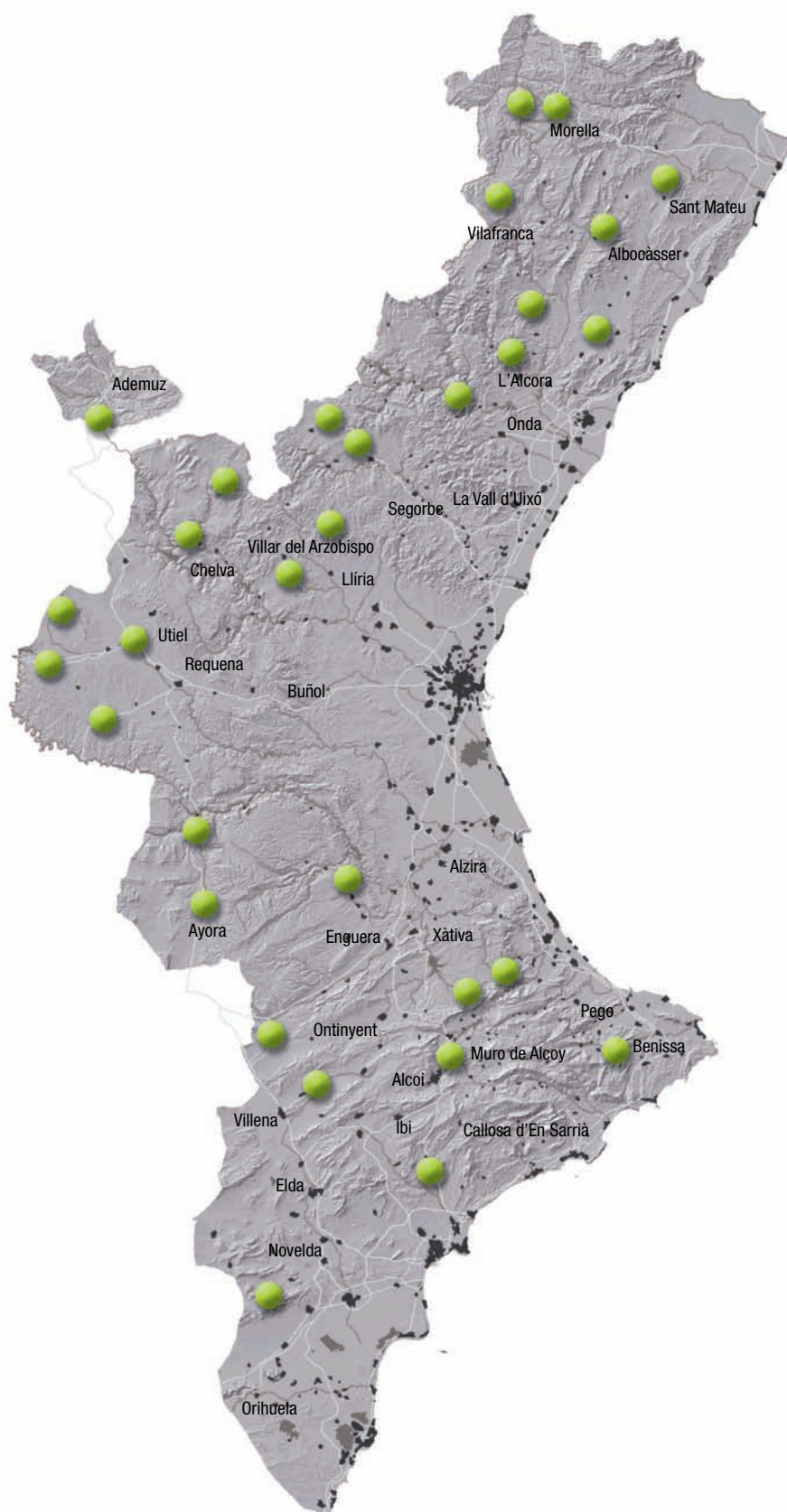
Objetivo 24 Prever suelo para la actividad económica en cantidad suficiente y adecuada
Propuestas estratégicas

Parques Comarcales de Innovación



Objetivo 24 Prever suelo para la actividad económica
en cantidad suficiente y adecuada
Propuestas estratégicas

Polígonos industri
en el medio r
propuesta de localiza



Àmbits aproximados de ubicación

Objetivo 24 Prever suelo para la actividad económica en cantidad suficiente y adecuada

Propuestas estratégicas

24. 8 La Estrategia de Política Industrial de la Comunitat Valenciana

Para dinamizar el sector industrial de la Comunitat Valenciana, la Generalitat ha establecido una estrategia para fomentar la creación de suelo industrial a largo plazo, y alcanzar un modelo industrial robusto que sea la auténtica base de los procesos de innovación desde el punto de vista de su demanda. No existe sociedad del conocimiento sin una adecuada base industrial y para ello se debe potenciar la mejora de la cadena de valor del tejido industrial tradicional y la introducción de nuevos sectores para los que la Comunitat Valenciana cuenta con grandes potencialidades. La Estrategia de Política Industrial plantea:

1. La obtención de un consenso entre los agentes territoriales acerca de la política industrial del futuro.
2. El aumento de las inversiones y las ventajas fiscales y administrativas para los proyectos más estratégicos.
3. La apuesta por un conjunto de clusters industriales con gran proyección en el territorio.
4. El establecimiento de un conjunto de áreas industriales prioritarias en el territorio cuya consolidación producirá efectos sinérgicos positivos para el conjunto del territorio.

La reforma de la Ley Urbanística Valenciana (LUV) efectuada en 2008, mediante el Decreto-Ley 1/2008, de 27 de junio, del Consell, de medidas urgentes para el fomento de la vivienda y el suelo, y después mediante Ley 16/2008, de 22 de diciembre, de medidas fiscales, de gestión administrativa y financiera, y de organización de la Generalitat (en su artículo 75), complementaria de la anterior; en ambos casos se persigue, entre otros extremos, crear Áreas Prioritarias en las que concentrar las cesiones de terrenos a favor del Patrimonio Público de Suelo, con el fin de fomentar la construcción de viviendas de protección pública, y también para polígonos para actividades económicas. Estas reformas han sido incorporadas a la LUV, en la nueva redacción dada al artículo 262 de dicho texto legal.

Objetivo 24 Prever suelo para la actividad económica en cantidad suficiente y adecuada

Propuestas estratégicas

24. 9 Un Plan de Acción Territorial para la implantación de grandes superficies comerciales

Las nuevas orientaciones legislativas emanadas de la Unión Europea impulsan la total liberalización de los servicios, por lo que ya no es factible racionalizar la implantación de estas grandes superficies, desde la Administración, atendiendo a criterios de oferta-demanda. Por ello, la única vía para ordenar este tipo de instalaciones es a través de criterios de naturaleza territorial y ambiental. Por ello se debe formular un Plan de Acción Territorial que facilite una ordenación de este sector atendiendo a dichos criterios. No hay que olvidar que estas implantaciones producen grandes efectos de centralidad en el territorio, y pueden condicionar al pequeño comercio tradicional plenamente inserto en el tejido urbano de nuestras ciudades. Por lo tanto, es imprescindible que este Plan propuesto coadyuve a las estrategias de vertebración y al mantenimiento de los tejidos compactos de las ciudades de la Comunitat Valenciana. No obstante, desde la ETCV se propone un conjunto de criterios territoriales para estas grandes superficies:

- A los efectos de la Estrategia Territorial, se definen como grandes superficies comerciales de impacto territorial supramunicipal aquellas implantaciones de suelo terciario de uso predominantemente comercial de más de 2.500 metros cuadrados de superficie de venta o las que así considere un futuro Plan de Acción Territorial sobre la Actividad Comercial en la Comunitat Valenciana.
- Debido a su carácter vertebrador del territorio, estas grandes superficies se deben localizar preferentemente en los municipios o áreas urbanas integradas que constituyen los Sistemas Metropolitanos así como los Centros de Polaridad Principal y Polaridad Complementaria del Sistema Urbano de Ciudades Medias.
- En los Sistemas Urbanos metropolitanos se deberá valorar el peso de estas implantaciones comerciales en la creación de nuevos nodos de centralidad supramunicipal para reforzar el carácter polinuclear de las áreas metropolitanas de la Comunitat Valenciana.
- Estas instalaciones, a las que en general se les aplicarán los criterios de suelo para actividades económicas, se localizarán preferentemente junto a corredores o puntos centrales de los sistemas de transporte público de alta capacidad y prestaciones.
- La implantación de nuevas superficies comerciales con independencia de su tamaño reforzará el modelo urbano propuesto por la Estrategia Territorial, sus Ámbitos Estratégicos y en particular la convivencia de todas las opciones comerciales.
- El Plan de Acción Territorial de la Actividad Comercial en la Comunitat Valenciana modulará estas determinaciones y criterios en función de las condiciones específicas de los distintos ámbitos territoriales de la Comunitat Valenciana.

Objetivo 24 Prever suelo para la actividad económica en cantidad suficiente y adecuada

Propuestas estratégicas

24. 10 La integración del suelo para actividades económicas en la Infraestructura Verde del territorio

La Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana tiene entre sus objetivos la previsión en cantidad suficiente y adecuada de suelo para la actividad económica en la Comunitat Valenciana, en el horizonte de 2030. Es decir, suficiente en cuanto a que la promoción, urbanización y puesta en el mercado de este tipo de suelo no se convierta en un estrangulamiento económico y adecuada en el sentido de atender a criterios económicos, sociales, ambientales y paisajísticos. En este contexto, el primer objetivo a satisfacer es la definición y conservación de la Infraestructura Verde del territorio como paso previo a la planificación de estos usos.

Las recientes metodologías que abordan la Infraestructura Verde requieren el análisis de estas implantaciones en, al menos, tres escalas: la regional, la supramunicipal y la local.

Dentro de la escala regional de la Infraestructura Verde, hay que analizar especialmente los elementos que permiten armonizar la elevada capacidad de los terrenos para su implantación con la menor vulnerabilidad al territorio, sin olvidar aspectos como la racionalización en el propio consumo de suelo, en el uso del agua (en todo su ciclo completo), el ahorro energético, la reducción de las emisiones de gases de efecto invernadero y de la contaminación a los distintos elementos que componen los ecosistemas físicos.

La planificación urbana y territorial debe tener en cuenta, entre otros, atributos territoriales tan relevantes como la topografía de los terrenos (evitar pendientes por encima del 15-20 %); situar las futuras zonas industriales y terciarias fuera de las zonas inundables y de elevado riesgo sísmico; utilizar suelos con alta aptitud geológica; evitar las afecciones a los espacios de interés natural, paisajístico y visual; considerar alternativas cuando se localicen en zonas con elevada vulnerabilidad a los acuíferos; restringir las implantaciones industriales en zonas de suelos con elevado potencial agrológico o ámbitos de regadíos tradicionales de elevado valor cultural y patrimonial. También los criterios visuales tienen que ser tenidos en cuenta por la elevada percepción que suelen tener estas instalaciones, tanto por su tamaño y elevada accesibilidad como por formar parte del paisaje cotidiano de la población.

Por último, es necesario remarcar la necesidad de analizar cuidadosamente cada nuevo emplazamiento industrial, procurando consumir la menor cantidad de suelo posible, evitando dispersiones en el suelo no urbanizable, y justificar adecuadamente las nuevas implantaciones separadas de la trama urbana ponderando adecuadamente los criterios paisajísticos con los económicos y sociales. En las zonas afectadas por riesgos naturales e inducidos, cuando no existan alternativas de localización, se deben aplicar criterios supramunicipales de planificación, de continuidad de la trama urbanística y de mezcla de distintos usos urbanos del suelo.

La escala intermedia de la Infraestructura Verde es la adecuada para abordar la implantación de los grandes nodos de actividad económica en el territorio. Por criterios de eficiencia y accesibilidad, el futuro de los polígonos industriales y terciarios tiende a una integración de los mismos en emplazamientos muy selectivos de carácter supramunicipal, buscando las economías de escala de la integración y las ventajas locacionales que caracterizan a estos complejos de actividad económica.

Objetivo 24 Prever suelo para la actividad económica
en cantidad suficiente y adecuada
Propuestas estratégicas

Integración paisajística
de un polígono industrial



Objetivo 24 Prever suelo para la actividad económica en cantidad suficiente y adecuada

Propuestas estratégicas

El tratamiento paisajístico y territorial de estos espacios pasa por definir una amplia red de espacios libres como sustrato básico, no sólo de los polígonos ya implantados en estas zonas, sino de las futuras ampliaciones. Este sistema de espacios libres estará formado por las zonas verdes del planeamiento urbanístico, las franjas de protección y reserva de infraestructuras, los elementos lineales (ríos, barrancos, vías pecuarias, etc), las zonas de riesgos naturales e inducidos y, en general, todos los suelos no urbanizables que pueden ser integrados.

Esta matriz verde será físicamente continua y estará conectada con los espacios libres de su entorno, facilitará la permeabilidad entre usos económicos y residenciales y preservará los hitos representativos de carácter ambiental, paisajístico, visual y cultural.

Es evidente que estas nuevas implantaciones en el territorio, una vez superado el concepto de polígono industrial aislado, requieren de una gestión paisajística global. Esta perspectiva territorial considerará de forma conjunta tanto las infraestructuras como los espacios libres, así como su integración en un marco territorial mucho más amplio. Con ello se contribuirá a una mejora de la calidad del territorio sin menoscabar la funcionalidad y eficiencia de estas instalaciones.

El diseño de estas zonas económicas de carácter supramunicipal, tiene que aunar los criterios de accesibilidad externa y conexión en transporte público, con la integración paisajística del conjunto de la actuación. Esta cualificación paisajística, debe proporcionar una imagen de marca al conjunto de empresas implantadas y producir efectos demostrativos de gran alcance en cuanto a la imagen del territorio.

En la escala municipal de la Infraestructura Verde, los polígonos industriales y terciarios deben orientarse hacia la consecución de dos objetivos claves: la calidad de las instalaciones, así como su adecuación paisajística con el entorno y la integración con la ciudad a través de esquemas de movilidad sostenible y compatibilidad entre distintos usos.

Desde el punto de vista proyectual, los polígonos industriales próximos a la ciudad deberán insertarse en el mosaico del territorio y mantener su preexistencia, dotándolos de un cromatismo en armonía con el entorno y regulando la volumetría en función de los factores. Será prioritaria la presencia de bandas exteriores de arbolado en aquellas edificaciones de baja calidad arquitectónica, la integración de las vallas publicitarias, los “buffers” de vegetación y el diseño y ejecución de viales que permitan “conexiones amables” entre las zonas industriales y las urbanas, mediante medios de transporte no motorizados.

Dentro de la mejora de movilidad sostenible, es prioritario reforzar los viales para que funcionen como estructura de ordenación, dimensionar los espacios públicos según sus necesidades reales, facilitar la movilidad peatonal en todo el conjunto industrial, usar la vegetación como elemento de calidad y confort, emplear pavimentos permeables y utilizar los espacios verdes libres del interior de las parcelas como elementos de conexión de los polígonos con el entorno.

Objetivo 24 Prever suelo para la actividad económica en cantidad suficiente y adecuada

Propuestas estratégicas

24. 11 **Gestión sostenible** **de la actividad minera**

Desde la Estrategia Territorial se propone una gestión sostenible de esta actividad que tenga en cuenta una serie de objetivos y criterios:

- a. La ponderación y conciliación de los intereses públicos medioambientales, territoriales, paisajísticos y mineros.
- b. La mejora de la infraestructura geológico-minera e investigación y planificación sectorial que identifique recursos y necesidades.
- c. El aprovechamiento racional y seguro de los recursos minerales integrando la gestión de los residuos mineros.
- d. El aprovechamiento óptimo e integral de yacimientos minerales, con preferencia por la ampliación de las explotaciones existentes, incluso puesta en marcha de explotaciones abandonadas, frente a la apertura de nuevas actividades extractivas.
- e. La exigencia de capacidad y solvencia técnica, económica y financiera a las empresas mineras.
- f. La integración y coordinación de los trabajos de explotación y de restauración con el menor desfase temporal técnicamente viable.
- g. La conexión de la explotación minera con las compensaciones a los municipios en los que se ubica.
- h. La optimización de las distancias entre las zonas de extracción y las de consumo o transformación, en particular en el caso de los áridos.
- i. La extensión de sistemas de logística avanzada y de I+D+i a las distintas fases del ciclo vital de estos productos.
- j. La mejora de la gestión de estériles mineros, potenciando la valorización de los residuos y del reciclaje para disminuir la necesidad de extracción de materias primas de origen natural.
- k. El desarrollo de planes de integración de los espacios mineros abandonados y degradados, su integración en la Infraestructura Verde y reconversión de los mismos, especialmente de las explotaciones mineras próximas a los núcleos urbanos, Espacios Naturales Protegidos y en el litoral.
- l. La selección de modelos de explotación sostenible que produzcan efectos demostrativos de eficiencia minera y sostenibilidad ambiental.
- m. La limitación de nuevas autorizaciones de explotación de actividades extractivas en espacios y paisajes singulares del territorio de la Comunitat Valenciana, que en ningún caso podrán establecerse en el planeamiento urbanístico municipal con carácter general.
- n. La definición de Planes de Acción Territorial de carácter sectorial para facilitar la explotación ordenada y racional de los recursos, la garantía de los suministros, su priorización así como su regeneración e incorporación a la Infraestructura Verde del territorio. Igualmente se podrán elaborar y aprobar Planes Especiales con estos fines u otros de mayor detalle. El planeamiento territorial y urbanístico habrá de tener en cuenta las peculiaridades de cada clase de recurso mineral, en particular, el mármol, las arcillas cerámicas y los áridos.
- o. La elaboración de una guía metodológica respecto del procedimiento para desarrollar la actividad extractiva y respecto de la documentación a elaborar con dicho fin, así como la objetivación de criterios que deben aplicarse.