

ÍNDICE

1. EL ESTADO ACTUAL.
2. LAS ACTIVIDADES ECONÓMICAS EN BENICARLÓ EN RELACIÓN A LO DISPUESTO EN LA ESTRATEGIA TERRITORIAL DE LA COMUNITAT VALENCIANA
3. EL AJUSTE DE LAS NECESIDADES

1 | EL ESTADO ACTUAL.

El lógico deseo de los municipios de contar con suelo en el que puedan implantarse actividades económicas que, por una parte, proporcionen puestos de trabajo y, por otra, contribuyan a mejorar los recursos municipales, ha comportado en Benicarló una implantación de actividades económicas y polígonos industriales, que hacen que en la actualidad este municipio sea el que tiene más suelo especializado dedicado a actividades económicas de la comarca del Baix Maestrat.

Benicarló cuenta en la actualidad con 1.347.254 m² de suelo especializado industrial, un 2,82% del total provincial, que se reparten en varias zonas:

- **Polígono Industrial Collet:** 534.051 m².

Se corresponde esta pieza con los suelos que el Plan General del 86 califica como Zona Industrial, localizados al oeste de la Nacional 340 en contigüidad con el núcleo principal del municipio. El planeamiento general otorgaba a las parcelas que se incluyen en esta zona una tipología de industria aislada en su mayoría con una edificabilidad máxima por parcela de 0,6 m²t/m²s. En esta zona se han instalado grandes industrias (entre las que destaca IFF al norte del ámbito) con gran consumo de suelo, llegando las mismas a suponer más de las tres cuartas partes del Polígono. La oferta de suelo para este polígono carece de funcionalidad para la pequeña industria por cuanto como se ha puesto de manifiesto la implantación de grandes industrias se traduce en una estructura parcelaria en la que destacan las parcelas de grandes dimensiones en las que se ubican dichas instalaciones junto a un parcelario menudo y caracterizado por una morfología singular

con frente de parcelas reducido y fondos de grandes dimensiones que restan funcionalidad para el desarrollo de la actividad industrial.

El nivel de ocupación de este polígono se puede considerar elevado, si bien debe señalarse que se ha producido una ocupación irregular de viviendas en la zona suroeste del ámbito.

Se contabilizan un total de 20 parcelas que suponen unas 2,8 hectáreas de suelo vacante, si bien las mismas se encuentran de forma dispersa en la zona.

- **Polígono Industrial Mercado de Abastos:** 432.404 m².

Este Polígono se sitúa al oeste de las vías ferroviarias, sobre la carretera de Cáliz y es fruto del desarrollo del suelo urbanizable programado del Plan General del 86. Presenta dos ámbitos diferenciados que se localizan al norte y sur de la CV-135. En el ámbito situado al norte la destaca la localización de una gran industria que consume gran parte del suelo de este Polígono, mientras que al sur de dicho eje, la parcela responde a una tipología de pequeña y mediana industria con parcelas de unos 800 metros cuadrados de superficie y de unos 3000-4000 m² respectivamente.

La ocupación de este Polígono es alta, con un nivel que alcanza casi el 85%. Presenta un total de 12 parcelas vacantes con una superficie total de 29.065 m².

- **Polígono Industrial CN-340. Benicarló:** 140.370 m².

Se trata este de un polígono -conocido como El Palmar- formado a partir de la implantación de una serie de industrias junto a la CN-340 con acceso directo a la misma y distribuidas en torno al eje de la Carretera Valencia-Barcelona que divide a su vez el Polígono en la localización de la cooperativa al oeste de este eje que consume más del 50% de suelo del polígono y una serie de naves de pequeño-mediano tamaño al este del mismo.

El nivel de ocupación es muy elevado, no presentando ninguna parcela vacante.

- **Zona Industrial Benicarló:** 240.429 m².

Se corresponde esta zona con el desarrollo de los suelos clasificados por el Plan del 86 como el sector 11 D y que culminan prácticamente su desarrollo a finales de los años dos mil. Al igual que en el Polígono Industrial Mercado de Abastos, este polígono queda diferenciado en dos zonas, una al norte de la CV-135 en la que se implanta la gran industria en una parcela de casi 8 hectáreas y otra al sur de la CV-135 en la que se localizan parcelas de pequeña y mediana industria.

El nivel de ocupación es elevado alcanzando el 80% con tan sólo 7 parcelas vacantes que suman un total de 15.309 m² suelo. El reciente desarrollo de la unidad de ejecución UE-4 situada en el extremo occidental del ámbito supone que no se encuentren aún edificadas 16 de las 19 parcelas que se ponen en carga con dicho desarrollo y que suman un total de 23.939 metros cuadrados.

En total, suman en la actualidad un suelo vacante (neto) algo más de 8 hectáreas.

Además, se puede constatar la existencia de unas **29,874 hectáreas**, dedicadas a actividades económicas de cierto grado de especialización (industrial y terciario) repartidas por el término municipal según el SIOSE. Como son actividades existentes, no presentan suelo vacante.

2

LAS ACTIVIDADES ECONÓMICAS EN BENICARLÓ EN RELACIÓN A LO DISPUESTO EN LA ESTRATEGIA TERRITORIAL DE LA COMUNITAT VALENCIANA

La Directriz 95 de la ETCV regula que la clasificación de nuevos suelos urbanos o urbanizables para usos industriales y terciarios por el planeamiento urbanístico y territorial se atenderá a un determinado índice, que adoptará como primer criterio para su determinación el crecimiento previsible de los empleos de los sectores industrial y terciario en el horizonte temporal que contemplen dichos instrumentos de ordenación. El crecimiento del empleo en los sectores industrial y terciario se corregirá tomando en consideración los siguientes tres factores:

- a. Un factor relacionado con el número de empleos actuales del municipio.
- b. Un factor relacionado con los objetivos de vertebración territorial.
- c. Un factor relacionado con la flexibilización del suelo para actividades económicas.

El índice máximo de ocupación de suelo para satisfacer las demandas municipales y territoriales para el desarrollo de actividades económicas propuesto por la estrategia territorial, se calculará -según la Directriz 97- de acuerdo con la siguiente fórmula:

$$\text{IMOSE} = \text{TCE} \times \text{FCEA} \times \text{FCVT}$$

- TCE: Tasa de crecimiento del empleo industrial y terciario. En aplicación de la Directriz 96 se adopta el valor que, a título orientativo establece la ETCV para la comarca de Els Ports-Baix Maestrat, que asciende al 2% anual acumulativo. Ello significa que, en el horizonte temporal de 20 años, se prevé un crecimiento de la tasa de empleo del 40%.

- FCEA: un factor de corrección por empleos municipales actuales que se calcula de acuerdo a la fórmula $FCEA = - 0,2957 \times \ln (X) + 3,9719$, siendo X los empleos en los sectores industrial y terciario del municipio actualmente existentes y $\ln (X)$ el logaritmo neperiano de X. Como la población activa de Benicarló, según el INE, asciende a 16.288 habitantes. Los últimos datos disponibles del paro registrado, indican que el porcentaje de desempleados asciende al 11,95%. Del total de empleos del municipio, el 9,36% pertenecen al sector agrícola; luego los empleos del sector industrial y terciario representan el 90,64% del total. En aplicación de este conjunto de datos se estima que el número de empleos en estos sectores asciende a 13.000 personas. En base a este valor, el FCEA para Benicarló es 1,142051.
- FCVT: Factor de corrección por vertebración territorial que, para los núcleos urbanos situados en el ámbito de la Plan Litoral - Cota 100 permite incrementar el índice de ocupación del suelo en un 10% (Directriz 99 1.a) de la ETCV).

El IMOSE que resulta de la aplicación de los valores obtenidos es del 50,248%.

Según se regula en la Directriz 100, 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 u 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. Según se ha visto anteriormente el suelo de categorización urbana de uso industrial y terciario presenta -según el SIOSE- una superficie de 164,6 Has, por lo que **la máxima ocupación de suelo para actividades económicas permitida por la ETCV asciende a 827.082 m2.**

Este valor, en aplicación de lo dispuesto en la Directriz 101 podría verse incrementado en un 25% -dado que el porcentaje de suelo sellado en Benicarló es inferior al 10% de la superficie del término municipal- para evitar rigideces en el mercado de suelo y la aparición de procesos especulativos sobre el mismo. Con ello, la ocupación de suelo para actividades económicas se podría incrementar hasta 1.033.852,50 m2.

Finalmente, significar que, en aplicación de la Directriz 104, la planificación municipal 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.

3 | EL AJUSTE DE LAS NECESIDADES

Si establecemos una relación entre el proceso de ampliación del suelo especializado para la implantación de actividades económicas con el crecimiento poblacional experimentado por el municipio en los últimos años, debemos tener en cuenta diversas variables interrelacionadas

Desde la inauguración de la primera fase de la que es la actual zona principal de suelo para actividad económica, los polígonos Collet-Mercat de Abastos (96,64 hectáreas), hasta que surgen las demandas de los agentes económicos de ampliación de este tipo de suelo especializado, en torno al año 2008, pasaron diez años, en los que el municipio ganó unos 7.000 habitantes.

Teniendo en cuenta que la tasa de crecimiento del periodo que va desde 2006 a 2016, que es del 8,1% (0,81% anual), y aplicándola para el horizonte de 20 años del Plan General a la población existente en el 2016 (26.403 habitantes), resultaría una población de 30.680 habitantes para el año 2036, es decir, 4.277 nuevos habitantes.

Aplicando la dinámica de consumo de suelo especializado para actividades económicas a este incremento de población se deduce una necesidad de **59 nuevas hectáreas de suelo. En efecto:**

- +7.000 habitantes = 96 hectáreas demandadas y consumidas.
- +4000 habitantes = 59 hectáreas de demanda potencial en el horizonte del Plan.

Esta demanda potencial supone que sobre el total de suelo actual con destino a actividades económicas (1.347.254 m²) se necesitaría una ampliación de un **44%** del suelo con destino específico a actividades económicas, cantidad algo menor que la habilitada por la ETCV, que sería del 50,248%.

La solución propuesta por el Plan General Estructural, de clasificar un total de 96,7 hectáreas para usos específico de actividades económicas (SI-ND-01 COLLET I, de 214.894 m² de superficie, SI-ND-02 COLLET II de 55.074 m² de superficie y SI-ND-3 COLLET III, con 697.151 m²), es una solución que habilita la Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana

Significar, además, que la actuación prevista en los sectores SI-ND-02 y SI-ND-03 se enmarca dentro de la tipología de actuaciones estratégicas definidas en la ETCV, por lo que no computarían de cara a cumplimentar el cumplimiento del IMOSE. El objetivo es conformar un Nodo Comarcal de Actividades Económicas en el entorno de la variante de la CN-340, promoviendo una importante extensión del actual Polígono Industrial colindante, hasta alcanzar, entre ambos, una dimensión algo superior a las 100 Has, que permita la conformación de un Polígono Comarcal de Innovación.