

## INFORME DE SITUACIÓN DE LA SUPERFICIE INDUSTRIAL DE LA PROVINCIA DE CÁDIZ.

La Confederación de Empresas de la provincia de Cádiz (CEC) actualiza anualmente la **Guía del Suelo Industrial de la provincia de Cádiz** desde su primera publicación en el año 2002. Para mantener el dinamismo de la guía, se analizan periódicamente las necesidades y demandas del tejido empresarial en la provincia. Se recoge y estudia la información de las diversas zonas industriales proporcionada por más de 80 entidades público-privadas que gestionan la superficie industrial de Cádiz. Esta tarea tiene, a su vez, el objetivo de unificar toda la información dispersa existente.

Para ser ágiles en la proporción de información que puedan facilitar nuevas inversiones que requieran de nuevos espacios en nuestra provincia y que posibiliten la creación de empleo es conveniente que esta herramienta se mantenga viva y dinámica. Para que sea útil la información debe estar lo más actualizada posible, si bien es cierto que los continuos movimientos que se producen en la materia ponen de manifiesto la necesidad de contar con un procedimiento de recogida de información.

Para este año 2021, se ha procedido a actualizar y complementar la ficha para obtener los datos objeto del análisis, así como el listado de contactos en las entidades colaboradoras. Para la recogida de información se sigue el siguiente proceso que se desarrolla entre los meses de julio y octubre de cada año: (i) se remite la ficha soporte a las entidades colaboradoras; (ii) se produce la recopilación de los cuestionarios realizados; y (iii) se obtiene el informe derivado de dichos cuestionarios.

El presente documento recoge el análisis de la disponibilidad de superficie industrial actual que se da en un total de 67 polígonos de los 118 existentes en la provincia. Éstos se encuentran repartidos en más de 30 municipios. A continuación, se detalla la información por localización geográfica:

### Bahía de Cádiz

Esta última actualización pone de manifiesto que en la *Bahía de Cádiz* actualmente hay disponible **1.480.123,18 m<sup>2</sup>**. Analizando la disponibilidad de suelo industrial por municipios, podemos visualizar lo siguiente:

- **Puerto Real** - Dispone de un total de **457.230,94 m<sup>2</sup>**, cuyo desglose se expone a continuación:
  - El Carpio: 220.000 m<sup>2</sup>
  - Tres Caminos: 116.250 m<sup>2</sup>
  - Zona Industrial "Antiguos Astilleros": 50.207,33 m<sup>2</sup>
  - La Cabezuela: 10.211,38 m<sup>2</sup>
  - Trocadero: 6.850 m<sup>2</sup>
  - Río San Pedro: 3.712,33 m<sup>2</sup>
  
- **Chiclana de la Frontera** – Cuenta con una disponibilidad de **39.152 m<sup>2</sup>**:
  - Urbisur: 29.100 m<sup>2</sup>
  - El Torno: 7.120 m<sup>2</sup>
  - La Hoya: 2.932 m<sup>2</sup>
  
- **San Fernando** – Comprende un total de **192.000,00 m<sup>2</sup>**:
  - Fbricas II: 172.000 m<sup>2</sup>
  - Puente de Hierro: 20.000 m<sup>2</sup>
  
- **El Puerto de Santa María** – Mantiene **49.730 m<sup>2</sup>**:
  - Salinas de Poniente: 30.000 m<sup>2</sup>
  - TEC Parque Tecnológico del Sur: 19.730 m<sup>2</sup>
  
- **Jerez de la Frontera** – Totaliza **474.815,28 m<sup>2</sup>**:
  - El Carrerista: 160.000 m<sup>2</sup>
  - Parque Empresarial Pastranilla: 95.000 m<sup>2</sup>
  - Ciudad del Transporte: 75.000 m<sup>2</sup>
  - La Casona de Lis: 50.000 m<sup>2</sup>
  - Estella del Marqués: 42.523 m<sup>2</sup>
  - Parque Industrial Guadalquivir: 16.200 m<sup>2</sup>

- Parque Tecnológico Agroindustrial: 16.000 m<sup>2</sup>
  - El Portal: 13.000 m<sup>2</sup>
  - Cañada Ancha II Fase: 4.052,62 m<sup>2</sup> ; dividido en Parcela 32.14 con un suelo disponible de 2.251,61 m<sup>2</sup> y Parcela 26.5 con 1.801,01 m<sup>2</sup>
  - Cañada Ancha: 3.039,66 m<sup>2</sup>; dividido en Parcela 14.7 con un suelo disponible de 1.520,35 m<sup>2</sup> y Parcela 14.10 con 1.519,31 m<sup>2</sup>
- **San José del Valle** – Su polígono Los Isletes cuenta con **5.975 m<sup>2</sup>**
  - **Cádiz** – La disponibilidad de suelo asciende a **261.219,96 m<sup>2</sup>**:
    - Parque Empresarial de Poniente: 13.019 m<sup>2</sup>
    - Recinto Interior Zona Franca: 147.690,96 m<sup>2</sup>
    - Recinto Exterior Zona Franca: 100.510 m<sup>2</sup>

En líneas generales, todos ellos cuentan con servicios e infraestructuras básicos como pueden ser el abastecimiento de aguas, asfalto, aparcamiento y recogida de basura. Además, en el caso de Tres Caminos en Puerto Real sería relevante destacar las instalaciones deportivas, servicio de hostelería y vigilancia comunitaria.

Por otro lado el polígono Urbisur, situado al oeste del núcleo de Chiclana de la Frontera, posee un centro de servicios empresariales así como servicios de guardería, hostelería y transporte público. Estos servicios también son proporcionados por las localizaciones reflejadas en El Puerto de Santa María, añadiendo a su vez, aparcamiento cerrado.

Con respecto al periodo anterior, destaca la incorporación de Recinto Exterior Zona Franca con superficie disponible para inversiones industriales.

### *Campo de Gibraltar*

Los 8 municipios que comprenden un conjunto armonioso y que están limitados al norte por la Serranía de Ronda y por el Océano Atlántico al sur: el *Campo de Gibraltar*. Las localidades que conforman el arco de la Bahía de Algeciras que disponen de suelo industrial aprovechable son: Algeciras, La Línea de la Concepción, Los Barrios y San Roque. En el interior de la comarca la disponibilidad se centra en las localidades de Castellar de la

Frontera y Jimena de la Frontera; y, por último, con orientación principal al Atlántico: Tarifa. La comarca tiene disponible de **1.613.643,38 m<sup>2</sup>** y su relación se expone a continuación:

- **Algeciras – 782.456,06 m<sup>2</sup>**
  - Sector 8 Los Pastores: 450.000 m<sup>2</sup>
  - Isla Verde Exterior: 180.057,06 m<sup>2</sup>
  - La Menacha: 135.000 m<sup>2</sup>
  - Isla Verde: 17.399 m<sup>2</sup>
  
- **La Línea de la Concepción – Polígono Industrial Manuel de Falla: 143.400 m<sup>2</sup>**
  
- **Los Barrios – dispone de 82.467,32 m<sup>2</sup>:**
  - Parque Empresarial y Tecnológico Marismas de Palmones: 75.487,32 m<sup>2</sup>
  - Palmones III: 6.980 m<sup>2</sup>
  
- **San Roque – 462.644 m<sup>2</sup>**
  - Guadarranque: 338.400 m<sup>2</sup>
  - Área 03-PEI Polígono Industrial Guadarranque: 124.244 m<sup>2</sup>
  
- **Castellar de la Frontera – con 9.145 m<sup>2</sup> en Almoraima.**
  
- **Jimena de la Frontera – 115.600 m<sup>2</sup> divididos en:**
  - Finca Vega de la Cebada: 100.000 m<sup>2</sup>
  - San Pablo de Buceite: 15.600 m<sup>2</sup>
  
- **Tarifa – 17.931 m<sup>2</sup>, cuya totalidad de la disponibilidad se encuentra en el Polígono de Tahivilla.**

Con respecto a los servicios implantados en los polígonos, no poseemos información sobre los servicios de Sector 8 Los Pastores en Algeciras ni sobre los espacios existentes en Jimena de la Frontera. No obstante, el resto de ellos en las distintas localidades reflejadas tienen servicios básicos como abastecimiento de aguas, suministro público, red contra incendios; y recogida de basuras y residuos.

### Costa Noroeste

Situada en la depresión del Río Guadalquivir en su último tramo hacia el mar, la *Costa Noroeste* comprende los municipios de Rota, Chipiona, Trebujena y Sanlúcar de Barrameda. En los últimos años, la potencialidad de la Comarca se ha visto reforzada por la mejora de la articulación con el desdoblamiento de la A-480. Aunque en Sanlúcar de Barrameda no hay disponible superficie industrial, el resto de localidades llevan a la Costa Noroeste a ofertar **112.163,36 m<sup>2</sup>**.

- **Rota** – Tiene disponible **41.844,28 m<sup>2</sup>** en:
  - Parque Empresarial Villa de Rota – Polígono Industrial RI1: 33.155,60 m<sup>2</sup>
  - Polígono Industrial de Rota (P.P.2 y P.P3): 8.688,68 m<sup>2</sup>
  
- **Trebujena** – Cuenta con una superficie de **63.284 m<sup>2</sup>**:
  - Parque Comercial (Edificio El Palomar I y II): 23.460 m<sup>2</sup>
  - Polígono Industrial XIV: 19.354 m<sup>2</sup>
  - El Barrial: 19.330 m<sup>2</sup>
  - Entrevaguada: 1.140 m<sup>2</sup>
  
- **Chipiona** – Dispone de **7.035,08 m<sup>2</sup>** distribuidos de la siguiente forma:
  - U.E. 15 Madroñal: 4.282 m<sup>2</sup>
  - U.E. 16 La Estación: 2.753,08 m<sup>2</sup>

Todos ellos ofrecen los servicios básicos mencionados con anterioridad, destacando también, el punto limpio en Rota y en el Polígono Industrial XIV. En relación con el Polígono Industrial RI1 ubicado a la entrada de Rota y de carácter privado, podemos indicar que cuenta con un edificio de naves nido promovido por Zona Franca de Cádiz, que incluye un vivero de empresas. Para el informe de este año y en comparación con el anterior, se añade la superficie disponible del Polígono Industrial de Rota (P.P.2 y P.P3.). El suelo disponible es adecuado para la construcción de naves medianas.

### Sierra de Cádiz

La *Sierra de Cádiz*, situada al norte de la provincia, comprende una franja horizontal que arranca en Arcos de la Frontera, acoge el Parque Natural de Grazalema y se prolonga hacia el este para limitar con la Serranía de Ronda. Esta comarca oferta una superficie total de suelo industrial disponible de **412.331,75 m<sup>2</sup>**.

- **Prado del Rey** – Tiene disponibles **127.443 m<sup>2</sup>** distribuidos de la siguiente manera:
  - Plan Parcial N<sup>o</sup>22 (PP2) Agroparque: 120.043 m<sup>2</sup>
  - La Ventilla: 5.600 m<sup>2</sup>
  - Cuatro Vientos: 1.800 m<sup>2</sup>
  
- **Algodonales** – En el Parque Empresarial El Arenal cuenta con **68.400 m<sup>2</sup>**.
  
- **Espera** – La disponibilidad de esta localidad asciende a **54.625 m<sup>2</sup>** divididos así:
  - Espera II: 40.000 m<sup>2</sup>
  - Polígono Industrial de Espera: 14.625 m<sup>2</sup>
  
- **Zahara** – Cuenta con un total de **41.658 m<sup>2</sup>** disponibles:
  - Zona Industrial I-2: 37.500 m<sup>2</sup>
  - Zona Industrial III: 2.458 m<sup>2</sup>
  - Zona Industrial I-1: 1.700 m<sup>2</sup>
  
- **Olvera** – En Nuestra Señora de los Remedios hay disponibles **37.918,1 m<sup>2</sup>**.
  
- **Algar** – Con Rancho Infante: **30.000 m<sup>2</sup>**
  
- **Benaocaz** – Su Parque Empresarial Venta Martin dispone de **25.951,90 m<sup>2</sup>**
  
- **Grazalema** – Área Industrial de Grazalema-Progresa con **13.600 m<sup>2</sup>**
  
- **Alcalá del Valle** – El municipio dispone de **7.735,75 m<sup>2</sup>**
  - Ampliación Polígono Industrial Municipal: 6.528,60 m<sup>2</sup>
  - Polígono Industrial Municipal: 1.207,15 m<sup>2</sup>
  
- **El Gastor** – La Ladera: **5.000 m<sup>2</sup>**

Como hemos podido observar en el estudio de la Sierra de Cádiz, municipios como Arcos de la Frontera, El Bosque, Bornos y Villamartín no disponen de superficie disponible. A los servicios básicos se suma que de la superficie disponible en Algodonales, 30.000 m<sup>2</sup> se van a destinar a la construcción de aproximadamente 100 naves industriales. El Polígono estará dotado de equipamientos sociales, deportivos, comerciales, zonas verdes y punto limpio.

### La Janda Interior y Litoral

Finalmente, analizando la comarca de *La Janda Interior y Litoral* se desprende la siguiente información:

- **Medina Sidonia** dispone en SAU 7 Empresarial El Machorro de **154.812 m<sup>2</sup>**
- **Benalup-Casas Viejas** dispone de **19.149 m<sup>2</sup>** en el Polígono Industrial Zahorí.
- **Alcalá de los Gazules** en la Palmosilla II dispone **300.000 m<sup>2</sup>**.
- **Barbate** dispone de **128.493,32 m<sup>2</sup>** de superficie en el Polígono Industrial El Olivar.
- **Vejer de la Frontera** dispone en Cañada Ancha **17.200 m<sup>2</sup>**.

De esta comarca se dispone información relativa a ventajas económicas en SAU 7 Empresarial El Machorro. Se ha reducido el precio para 29 parcelas en más de un 50%.

### Conclusión

La provincia de Cádiz cuenta con un total de 4.237.915,99 m<sup>2</sup> de superficie industrial disponible a fecha del presente informe, lo que supone un incremento con respecto al período anterior de 331.705,23 m<sup>2</sup>.

Las principales variaciones se muestran a continuación en el **Anexo I** y se producen con un aumento de la oferta disponible en la Bahía de Cádiz, el Campo de Gibraltar y la Janda Interior y Litoral. Por otro lado, se produce una disminución de la misma en la Costa Noroeste. El 38% de esta disponibilidad total se encuentra en el Campo de Gibraltar, mientras que la Bahía de Cádiz recoge un 35% de la totalidad. La Janda Interior y Litoral, Sierra de Cádiz y Costa Noroeste representan un 14%, 10% y 3% respectivamente.

Esta nueva edición de la situación de la superficie industrial en la provincia añade dos nuevas zonas industriales en comparación con el periodo anterior, situadas en las ciudades de Cádiz y Rota. Además, el período 2021 sigue reflejando una saturación o colmatación de la superficie industrial disponible debido al incremento de m<sup>2</sup>. En lo que respecta a infraestructuras dentro de los espacios industriales y parques empresariales, se detecta un incremento de red de telecomunicaciones (fibra óptica) y acceso a internet, siendo aún

escaso centros específicos de servicios avanzados industriales, así como servicios complementarios de ocio y ludotecas o guarderías. De igual modo se están poniendo en valor puntos limpios para la recogida de residuos específicos. En el **Anexo II** del presente documento quedan plasmados todos los servicios ofertados por cada uno de los polígonos de la Provincia que tienen superficie industrial disponible.

En lo que respecta al precio, en líneas generales se sigue experimentando una reducción en las promociones privadas y en el alquiler de oficinas y naves, no sufriendo variaciones significantes en las promociones públicas.

#### **Anexo I. Comparación de superficie disponible con respecto a 2020 por área.**

	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>Variación %</b>
<i>Bahía de Cádiz</i>	1.480.123,18 m <sup>2</sup>	1.248.985,67 m <sup>2</sup>	+18,5%
<i>Campo de Gibraltar</i>	1.613.643,38 m <sup>2</sup>	1.581.537,26 m <sup>2</sup>	+2%
<i>Costa Noroeste</i>	112.163,36 m <sup>2</sup>	154.186,08 m <sup>2</sup>	-27%
<i>Sierra de Cádiz</i>	412.331,75 m <sup>2</sup>	412.331,75 m <sup>2</sup>	0%
<i>Janda interior y litoral</i>	619.654,32 m <sup>2</sup>	509.170 m <sup>2</sup>	+21,7%