

Suelo Productivo y Espacios en Alicante: Inventario, Localización y Análisis Estratégico



El presente informe analiza la **disponibilidad y clasificación del suelo y los espacios productivos en Alicante**, con especial atención a su papel como factor estratégico para atraer inversión empresarial, facilitar la implantación de nuevas actividades y consolidar el tejido económico existente. A partir de la revisión de las distintas tipologías de suelo —industrial, terciario, comercial, mixto y científico-tecnológico— se estudian las características, necesidades específicas y grado de adaptación de la oferta actual a la demanda del mercado.

La información recopilada, procedente tanto de **fuentes públicas** (PGOU, inventarios municipales e información sobre polígonos industriales y parques científicos) como de **fuentes privadas** (mercado inmobiliario y oferta real de locales, oficinas y terrenos), permite trazar una radiografía fiable y actualizada del potencial de Alicante como destino de inversión. En un contexto de creciente competencia territorial y transformación de los modelos productivos, este análisis se configura como una herramienta clave para orientar las decisiones públicas y privadas, identificar áreas de mejora y proyectar a Alicante como un **entorno urbano competitivo, sostenible y atractivo para empresas e inversores**.

Cuestiones analizadas:

Clasificación de tipos de suelo y espacios disponibles

Disponibilidad y localización de espacios

Análisis DAFO sobre el suelo y espacios empresariales en Alicante

Conclusiones y Recomendaciones

Clasificación de tipos de suelo y espacios disponibles

La disponibilidad y adecuada clasificación del **suelo urbano y periurbano** constituye un factor estratégico para atraer y consolidar nuevas empresas en Alicante. Cada tipología empresarial —**startups, pymes locales, filiales multinacionales o proyectos en relocalización**— presenta necesidades distintas en cuanto a superficie, conectividad, infraestructuras y entorno.

Por ello, resulta esencial **identificar y categorizar** los distintos tipos de suelo y espacios productivos del municipio, de modo que la oferta pueda adaptarse de forma eficaz a la demanda y potencie la competitividad de Alicante como destino de inversión.

Tabla 1: Categorías de suelo y sus usos adaptados en Alicante

Tipo de suelo	Necesidades específicas	Oferta adaptada para
Industrial	- Parcelas grandes (<1000 m²) - Proximidad a red viaria, puerto y aeropuerto - Infraestructura logística avanzada	- Ampliar suelo finalista en polígonos (Atalayas, Pla de la Vallonga) - Modernizar equipos industriales
Terciario	- Oficinas modernas, flexibles y escalables - Conectividad digital de alta capacidad - Proximidad a centros de negocio transporte público	- Creación de hubs de servicios avanzados y coworkings premium
Comercial	- Locales urbanos bien situados - Accesibilidad peatonal y transporte urbano - Servicios de ocio y restauración complementarios	- Reforzar ejes comerciales (Maisonnavé, Gran Vía) - Incentivar la ocupación de locales vacíos con nuevas marcas
Mixto (residencial + empresarial)	- Zonas habitacionales con espacios para oficinas y pymes - Transporte y servicios de proximidad - Entornos urbanos dinámicos	- Impulsar PAUs con usos mixtos y flexibilidad normativa - Fomentar coworkings de barrio y viveros de empresas
Parques científicos y tecnológicos	- Laboratorios, oficinas I+D, espacios colaborativos - Acceso a talento universitario - Conexión con universidades y hubs digitales	- Expandir Distrito Digital y Parques UA y UMH - Facilitar espacios compartidos y programas de incubación

Disponibilidad y localización de espacios

El análisis de la **disponibilidad y localización de suelo en el término municipal de Alicante** es esencial para diseñar políticas eficaces de atracción de inversión y consolidación del tejido empresarial. La identificación de **parcelas, inmuebles y áreas urbanísticas con potencial empresarial** debe contemplar tanto el suelo finalista ya disponible como los proyectos en desarrollo o en proceso de transformación.

Con este fin, se ha elaborado un **inventario de oportunidades de implantación**, que ofrece a inversores, emprendedores y empresas consolidadas una radiografía fiable y georreferenciada de los espacios productivos en Alicante y su área metropolitana. Este análisis se apoya en dos bloques de información complementaria:

1. **Fuentes públicas**, que incluyen inventarios urbanísticos, planes generales y registros oficiales, y que permiten una visión estructural del suelo clasificado y de los espacios disponibles en polígonos industriales, parques científicos y hubs tecnológicos.

Ayuntamiento de Alicante – Inventario de Suelo y PGOU (2025)¹

- **Mapa interactivo urbanístico**: muestra las parcelas clasificadas como **industrial, terciario, comercial, mixto o dotacional** dentro del término municipal.

Los **usos productivos (industrial y terciario)** suponen un **3,83 % del total**, una cifra reducida pero significativa en términos estratégicos, ya que:

- El **suelo industrial** (3,38 %) se concentra en polígonos como Las Atalayas, Pla de la Vallonga, Aguamarga y Llano del Espartal, donde aún existen bolsas disponibles para implantaciones nuevas.
- El **suelo terciario** (0,45 %) muestra una oferta muy limitada, localizada principalmente en áreas céntricas, la zona del Puerto y el entorno de la EUIPO, lo que subraya la necesidad de promover nuevos desarrollos de oficinas y servicios empresariales.

Polígonos Industriales – Información municipal e IVACE

El municipio cuenta con **10 áreas industriales consolidadas**, con más de **5 millones de m² de superficie total**, de los que se estima que **122.000 m² están actualmente disponibles** para nuevas implantaciones.

¹ [Inventario de Suelo y PGOU](#)

- **Principales polígonos con espacio disponible:**

- **Las Atalayas** (más de 3 millones de m², con suelo finalista aún disponible; en ampliación).
- **Pla de la Vallonga** (potencial logístico por cercanía a la autovía A-31 y la A-70).
- **Aguamarga** (entorno sur de Alicante, vinculado al corredor Murcia–Valencia).
- **Llano del Espartal** (con suelo pendiente de desarrollo, vinculado a IVACE).
- **Mercalicante** (espacios para logística y distribución alimentaria).

Distrito Digital y Parques Científicos (UA, UMH, Torre Juana OST)

- Espacios disponibles en **oficinas y hubs tecnológicos** para startups y filiales.
- Distritos como **Torre Juana OST** y **Edificio 1 del Distrito Digital** ofrecen **oficinas modulares y flexibles** en alquiler.
- **Parques UA y UMH** cuentan con espacios disponibles para spin-offs, empresas de base tecnológica y laboratorios de innovación.

2. Fuentes privadas, procedentes del mercado inmobiliario, que aportan una fotografía dinámica y actualizada de la oferta real de locales, oficinas y terrenos en venta o alquiler, reflejando la evolución de la demanda y las oportunidades inmediatas de implantación.

Además de los inventarios públicos, el análisis del mercado inmobiliario aporta una visión complementaria y más dinámica sobre la disponibilidad real de espacios empresariales en Alicante. Según datos actualizados de **Idealista**², la oferta registrada a febrero de 2025 en el término municipal refleja lo siguiente:

- **Naves y locales industriales/comerciales:**

- En venta: **995 activos**.
- En alquiler: **453 activos**.
→ Este volumen confirma una amplia disponibilidad de espacios para pymes y negocios de nueva implantación, especialmente en sectores vinculados al comercio y la logística urbana.

² [Idealista Alicante](#)

- **Oficinas:**
 - En alquiler: **195 activos**.
 - En venta: **105 activos**.
 - La oferta de oficinas, aunque más limitada que la de locales, pone de relieve la importancia creciente de hubs empresariales, coworkings y espacios flexibles en zonas céntricas y terciarias.
- **Terrenos y parcelas:**
 - En venta: **219 activos**.
 - En alquiler: **11 activos**.
 - Aunque menor en número, la existencia de suelo privado en venta constituye una oportunidad clave para la implantación de proyectos de mayor envergadura (filiales multinacionales, ampliación de naves industriales, desarrollos logísticos).

Análisis DAFO sobre el suelo y espacios empresariales en Alicante

La disponibilidad de suelo y espacios productivos no solo es una cuestión urbanística, sino un **factor decisivo para la competitividad económica de Alicante**. Evaluar las fortalezas y debilidades internas, junto con las oportunidades y amenazas externas, permite identificar los elementos que condicionan la atracción de nuevas inversiones y la consolidación del tejido empresarial existente. Este análisis DAFO aporta una **visión estratégica integral**, combinando la situación actual del municipio con las tendencias del entorno competitivo mediterráneo, y constituye una herramienta clave para orientar las políticas públicas, priorizar inversiones y diseñar estrategias de posicionamiento territorial a medio y largo plazo.

Fortalezas

- **Conectividad multimodal:** excelente acceso por puerto, aeropuerto internacional, red de autovías y ferrocarril, con proyectos de mejora en el cercanías y conexión con parques científicos.
- **Diversidad tipológica de espacios:** presencia de polígonos industriales consolidados, áreas logísticas, oficinas céntricas, espacios coworking y hubs tecnológicos.

- **Calidad de vida y clima:** factores intangibles que refuerzan la retención de talento y la atracción de empresas que priorizan el bienestar de sus plantillas.
- **Costes competitivos:** precios de suelo y espacios aún por debajo de grandes núcleos como Málaga o Valencia, generando ventaja comparativa en el Mediterráneo.

Debilidades

- **Disponibilidad limitada de suelo finalista** en zonas clave, especialmente en áreas industriales de gran demanda.
- **Burocracia urbanística** y ausencia de una ventanilla única que ralentiza procesos de implantación empresarial.
- **Obsolescencia en parte del suelo industrial:** polígonos con infraestructuras envejecidas y déficit en servicios avanzados (fibra, transporte público, gestión de residuos).

Oportunidades

- **Reurbanización de áreas portuarias e industriales:** transformación en espacios mixtos, innovadores y sostenibles.
- **Atracción de empresas verdes y tecnológicas**, en línea con los objetivos de transición energética y digital de la UE.
- **Fomento de proyectos de doble uso** (residencial + empresarial), compatibles con el teletrabajo y las nuevas dinámicas laborales.
- **Expansión del Distrito Digital y parques científicos**, potenciando Alicante como nodo internacional de innovación.

Amenazas

- **Competencia interterritorial:** ciudades como Valencia, Málaga o Murcia avanzan en la captación de proyectos con estrategias agresivas y mayor disponibilidad de suelo.
- **Inflación del precio del suelo y de los alquileres:** riesgo de pérdida de competitividad frente a otros destinos mediterráneos.

- **Limitaciones en la escala de crecimiento:** la oferta actual podría no ser suficiente para proyectos de gran tamaño si no se activan nuevos desarrollos urbanísticos.
- **Dependencia de factores exógenos** (coyuntura macroeconómica, tipos de interés, volatilidad inmobiliaria).

Conclusiones y Recomendaciones

El sistema de **suelo y espacios productivos en Alicante** ofrece una base sólida y diversificada para la implantación empresarial, combinando áreas industriales consolidadas, oficinas modernas, locales comerciales en ejes estratégicos, entornos mixtos de uso residencial y empresarial, así como parques científicos y tecnológicos vinculados al conocimiento universitario. Esta variedad, junto con factores diferenciales como la conectividad multimodal, la calidad de vida y unos costes todavía competitivos respecto a otros polos mediterráneos, constituye una ventaja relevante en la atracción de inversión y talento.

La existencia de un inventario actualizado de suelo finalista, los programas de expansión en polígonos como Atalayas o Pla de la Vallonga, y la disponibilidad de oficinas flexibles en hubs como el Distrito Digital o Torre Juana OST refuerzan la competitividad del municipio. Asimismo, el mercado inmobiliario privado confirma una amplia oferta de naves, locales y parcelas que complementa la planificación pública.

No obstante, se identifican desafíos estructurales relacionados con la **escasez de suelo finalista en zonas clave**, la **obsolescencia de parte del suelo industrial** y la **complejidad burocrática en los procesos urbanísticos**. A ello se suman riesgos derivados de la **competencia interterritorial**, la inflación de precios del suelo y alquileres, y las limitaciones de escala para grandes proyectos.

Líneas de acción recomendadas:

- **Ampliar y modernizar el suelo industrial** en áreas estratégicas, reforzando la capacidad logística y productiva del municipio.
- **Agilizar la tramitación urbanística** mediante una ventanilla única que facilite la implantación empresarial.
- **Reactivar locales y oficinas vacíos** en ejes comerciales y áreas terciarias con incentivos y programas de atracción de nuevas marcas.

- **Potenciar los hubs tecnológicos y parques científicos**, favoreciendo la internacionalización y la transferencia de conocimiento.
- **Impulsar proyectos mixtos (residencial + empresarial)**, adaptados a nuevas dinámicas laborales como el teletrabajo y los coworkings de proximidad.
- **Integrar criterios de sostenibilidad y economía verde** en la planificación urbanística, alineando la oferta de suelo con los objetivos de transición energética y digital europeos.

Con estas actuaciones, Alicante puede **consolidarse como un destino mediterráneo competitivo y sostenible para la inversión**, combinando desarrollo económico, innovación, sostenibilidad territorial y calidad de vida para su ciudadanía.