

## **Anteproyecto de Ley de la Generalitat, de Gestión, Modernización y Promoción de las Áreas Industriales de la Comunitat Valenciana**

### INDICE

Exposición de motivos

#### **TÍTULO PRELIMINAR.- OBJETO Y AMBITO DE APLICACIÓN**

Artículo 1. Objeto

Artículo 2. Ámbito de aplicación

Artículo 3. Objetivos

#### **TÍTULO PRIMERO.- ENTIDADES DE GESTIÓN Y MODERNIZACIÓN DE LAS ÁREAS INDUSTRIALES**

##### **CAPÍTULO I: DISPOSICIONES GENERALES**

Artículo 4. Naturaleza y régimen jurídico

Artículo 5. Sujetos integrantes

Artículo 6. Funciones

Artículo 7. Legitimación y contenido de la solicitud de constitución

Artículo 8. Estatutos

Artículo 9. Negociación del convenio

Artículo 10. Aprobación provisional

Artículo 11. Asamblea de ratificación

Artículo 12. Autorización de la constitución y firma del convenio

Artículo 13. Publicidad y registro

Artículo 14. Periodo de vigencia

Artículo 15. Obligaciones de los propietarios

Artículo 16. Del cumplimiento de las obligaciones

##### **CAPÍTULO II: RÉGIMEN DE ORGANIZACIÓN Y FUNCIONAMIENTO**

Artículo 17. Órganos de la entidad

Artículo 18. La Asamblea General

Artículo 19. Funciones de la Asamblea General

Artículo 20. Petición de servicios extraordinarios

Artículo 21. Coeficientes de participación en la entidad y régimen de acuerdos de la Asamblea General

Artículo 22. Impugnación de los acuerdos de la Asamblea General

Artículo 23. Elección de la Junta Directiva

Artículo 24. Funciones y régimen de funcionamiento de la Junta Directiva

Artículo 25. El Presidente de la entidad

Artículo 26. La Gerencia

Artículo 27. Recursos económicos de las entidades de gestión y modernización.

Artículo 28. Disolución

#### **TÍTULO SEGUNDO: CLASIFICACIÓN DE LAS ÁREAS INDUSTRIALES**

Artículo 29. Categorías de áreas industriales

Artículo 30. Área industrial básica

Artículo 31. Área industrial consolidada

Artículo 32. Área industrial avanzada

Artículo 33. Procedimiento para la clasificación

Artículo 34. Actualización de los servicios para su categorización.

Artículo 35. Mapa de Áreas Industriales de la Comunitat Valenciana

Artículo 36. Enclaves tecnológicos

Artículo 37. Incentivos en los enclaves tecnológicos



### **TÍTULO TERCERO.- MODERNIZACIÓN Y PROMOCIÓN EXTERIOR DE LAS ÁREAS INDUSTRIALES CLASIFICADAS**

Artículo 38. Ayudas para la mejora de las áreas industriales

Artículo 39. Prioridad de las infraestructuras en áreas industriales clasificadas

Artículo 40. Incentivos para la promoción exterior de las Áreas Industriales Avanzadas

### **TÍTULO CUARTO.- MARCA DE CALIDAD MUNICIPIO INDUSTRIAL ESTRATÉGICO**

Artículo 41. Reconocimiento como Municipio Industrial Estratégico

Artículo 42. Procedimiento de declaración

Artículo 43. Revocación de la marca de calidad

### **DISPOSICIONES ADICIONALES**

Primera. Términos genéticos

Segunda. Asimilación a la condición de comisión promotora

### **DISPOSICIONES FINALES**

Primera. Desarrollo Reglamentario

Segunda. Modelo de estatutos de las entidades de gestión y modernización de área industrial.

Tercera. Entrada en vigor



## Exposición de motivos

### I

El artículo 130.1 de la Constitución Española establece que los poderes públicos atenderán la modernización y desarrollo de todos los sectores productivos.

Según el artículo 52 de la Ley Orgánica 5/1982, de 1 de julio, de Estatuto de Autonomía de la Comunitat Valenciana, corresponde a la Generalitat la competencia exclusiva en materia de industria, de acuerdo con las bases y la ordenación de la actividad económica general, y sin perjuicio de lo que determinen las normas del Estado por razones de seguridad, sanitarias o de interés general, y las normas relacionadas con las industrias sujetas a la legislación de minas, hidrocarburos y energía nuclear.

En los mismos términos, el citado artículo establece que es competencia exclusiva de la Generalitat la planificación de la actividad económica de la Comunitat Valenciana.

Por otra parte, el artículo 49 del Estatuto de Autonomía prevé que también es competencia exclusiva de la Generalitat, la Ordenación del territorio y del litoral, el urbanismo y la vivienda, además del Régimen local, sin perjuicio de lo que dispone el número 18 del apartado 1 del artículo 149 de la Constitución Española. Según el mismo precepto, también es competencia exclusiva de la Generalitat las normas procesales y de procedimiento administrativo derivadas de las particularidades del Derecho sustantivo valenciano o de las especialidades de la organización de La Generalitat.

Este es el marco constitucional y estatutario al amparo de las cuales se dictan las disposiciones de esta ley.

Junto a este marco regulatorio, la presente norma legal se articula igualmente en coherencia con los principales instrumentos de planificación económica, territorial e industrial vigentes en la Comunitat Valenciana.

Por un lado, desarrolla la Estrategia de Política Industrial de la Comunitat Valenciana, actualizada a una Visión 2020, en sus ejes relativos al fomento del crecimiento industrial, la diversificación y la modernización de la estructura productiva.

Por otra parte, se coordina con la Estrategia Territorial de la Comunidad Valenciana, que establece un modelo de desarrollo bajo el prisma de la sostenibilidad, y recomienda la existencia del suelo industrial donde se pueda aprovechar la posición geográfica estratégica y las infraestructuras presentes y futuras de nuestro territorio, para incrementar la productividad y competitividad de los sectores económicos y para atraer nuevas empresas.

Finalmente, esta Ley es un paso decisivo en el proceso de modernización impulsado por el documento de bases y elementos orientadores para la transformación del modelo económico de la Comunitat Valenciana, aprobado por el Consell de 15 de abril de 2016, en el cual se recogieron las líneas estratégicas para mejorar la productividad de las empresas valencianas, contribuyendo al mismo tiempo a la sostenibilidad medio ambiental, la integración y la equidad social en nuestro territorio.

### II

La Comunitat Valenciana está situada en un área privilegiada desde un punto de vista económico, estratégico y ambiental, y cuenta con una arraigada tradición industrial, que siempre ha demostrado un gran dinamismo. Las infraestructuras portuarias existentes, las magníficas comunicaciones viarias, y las modernas conexiones ferroviarias, hacen que determinadas zonas de la Comunitat estén predeterminadas para el desarrollo de actividades industriales y logísticas.

Teniendo en cuenta que la inversión en infraestructuras productivas mejora significativamente la competitividad de las empresas, no podemos descartar el recurso a la colaboración público-privada, facilitando la inversión de las empresas para aprovechar todo el potencial de lo realizado por las administraciones públicas.



A lo largo de las últimas décadas, se han consolidado en nuestro territorio, un conjunto de espacios, tanto públicos como privados, que bajo distintas denominaciones como las de polígonos industriales, áreas de actividad económica o parques empresariales, han servido de base al desarrollo de servicios vinculados a la industria, siempre bajo el marco de las distintas normativas urbanísticas, y predominantemente bajo la gestión de las entidades locales.

La existencia de un suelo especializado para el desarrollo empresarial se ha mostrado como una herramienta imprescindible para la economía, tanto de España como de la Comunitat Valenciana. De hecho, se calcula que más del 50% del Producto Interior Bruto nacional se genera en los polígonos industriales.

Los polígonos o áreas industriales son por tanto infraestructuras económicas básicas, de interés general no sólo por la aportación en términos de la riqueza y del empleo que generan, sino también por los recursos económicos que aportan a los municipios.

Sin embargo, para que estas áreas puedan retener e incrementar las empresas que en ellas se ubican, necesitan ofrecer las mejores condiciones y servicios, convirtiéndose en espacios productivos de calidad, modernos y competitivos, que favorezcan la productividad y la competitividad de sus ocupantes.

Hoy en la Comunitat tenemos áreas industriales o empresariales que necesitan con urgencia actuaciones básicas en relación a la mejora de sus accesos, la redistribución de la sección viaria, la eliminación de barreras arquitectónicas, la renovación y ordenación del mobiliario urbano, la mejora de la señalización y de la red de saneamiento, la rehabilitación del pavimento o la renovación del alumbrado. Por otra parte, las asociaciones empresariales más representativas han manifestado las carencias en los servicios de mantenimiento, limpieza y seguridad de numerosas áreas industriales. Además, la inexistencia de una regulación específica de las mismas, así como la falta de una adecuada gestión, son dos problemas añadidos que impiden a las áreas industriales alcanzar la calidad necesaria, lo que repercute negativamente en la competitividad del tejido empresarial.

En el marco normativo vigente, se ha demostrado la necesidad de crear nuevos instrumentos que faciliten la regeneración de las áreas industriales, su promoción económica y el incremento de la oferta de servicios adicionales en las mismas, ya que es la mejor manera de reforzar la capacidad de las áreas industriales existentes en la Comunitat Valenciana para competir en un mercado cada vez más global.

Esta Ley de Gestión, Modernización y Promoción de las Áreas Industriales de la Comunitat Valenciana, viene a responder a estas necesidades estableciendo medidas para impulsar la mejora de la calidad del suelo industrial, así como para facilitar que los dos agentes principales que actúan sobre el mismo, las administraciones públicas y los propietarios, colaboren de forma coordinada en la creación, conservación, mantenimiento, dotación y modernización de los servicios públicos, así como en el desarrollo de servicios adicionales de valor añadido.

### III

No cabe duda que, al igual que las comunidades de vecinos necesitan de una administración, un área industrial, con problemas comunitarios mucho más complejos, precisa de una gestión continua y organizada, que disponiendo de unos medios personales y materiales concretos, se dirija a velar por el correcto funcionamiento del área y resolver los problemas que se planteen.

Las fórmulas de organización empresarial hasta ahora existentes no han sido útiles para afrontar el déficit de gestión manifestado en las áreas industriales. Las empresas ubicadas en las mismas demandan una fórmula *ex novo* de agrupación empresarial, de adscripción universal y obligatoria por las funciones públicas atribuidas, y que fuera más allá del ente urbanístico o conservador de infraestructuras, ya que las áreas industriales precisan para ser más competitivas de un nuevo sistema de gestión, profesional y activo, que cuente con medios suficientes para ofrecer servicios de calidad y valor añadido.

Con el fin de cubrir esta laguna jurídica, en el título primero de la Ley se incluye la gran novedad de esta iniciativa legislativa, como es la regulación detallada de unas entidades especializadas en la gestión, promoción y modernización de las áreas industriales.



Estos nuevos agentes jurídicos estarán destinados a desarrollar determinados servicios que precisan las empresas del área que, o bien no son prestados por la administración, o bien complementan los que ya se prestan por la misma, suponiendo en ambos casos una mejora en el área industrial, a cuya consecución deben contribuir económicamente todas las empresas favorecidas.

En cuanto a su naturaleza, si bien tienen una base constitutiva privada, pues se componen principalmente de propietarios y empresas, se configuran como unas entidades de carácter no lucrativo, que actúan como colaboradoras de la Administración, y por tanto su naturaleza será de carácter administrativo, ya que dependen funcionalmente del ayuntamiento, y las funciones que se le atribuyen son inicialmente administrativas. La administración local es la que aprueba su constitución, sus estatutos, su plan de actuación y sus recursos, además de reservarse la capacidad de fiscalización, control y disolución.

Estas comunidades industriales deben tener personalidad y capacidad jurídicas propias, pero su creación se producirá sólo mediante autorización municipal, previa petición y respaldo democrático mayoritario de los miembros de la comunidad industrial proponente. Una vez creada, la adscripción a la entidad de todos los empresarios de la zona delimitada debe ser necesariamente obligatoria, así como el pago de las cuotas o contribuciones que se aprueben mayoritariamente por la Asamblea General.

Es cierto que la adscripción forzosa a estas corporaciones empresariales, de base privada pero de creación y finalidad pública, podría confundirse con una limitación a la libertad de no asociarse que se deriva del derecho constitucional de asociación. Pero lo cierto es que, conforme establecía la Sentencia del Tribunal Constitucional 67/1985 de 24 de mayo, en relación a los clubs y federaciones deportivas, o la Sentencia del Tribunal Constitucional 18/1984, de 7 de febrero, sobre las organizaciones profesionales, este tipo de corporaciones privadas de configuración legal, a las que se confiere el ejercicio de funciones públicas de carácter administrativo relativas a un ámbito de la vida social, serían asociaciones distintas de las previstas en el artículo 22 de la Constitución.

Conforme la doctrina constitucional en este aspecto, la justificación de la citada obligatoriedad se encontraría en las características de los fines de interés público que se les encomienda por la administración autorizante, el ayuntamiento, los cuales no podrían alcanzarse sin recurrir a la adscripción forzosa al ente corporativo. Al igual que ocurre con las comunidades de propietarios o en las entidades colaboradoras en la gestión urbanística, si se estableciera la pertenencia voluntaria, siempre habría alguien que no contribuyese económicamente, a pesar de sacar un claro provecho de las acciones colectivas de mejora.

Esta justificación constitucional de la adscripción obligatoria, debe además interpretarse teniendo en cuenta que estas entidades no son creadas automáticamente por la ley, sino que sólo pueden ser creadas a iniciativa y por aprobación mayoritaria de los propietarios directamente afectados, con unos objetivos colectivos muy concretos, y con una duración temporal. Además, la pertenencia obligatoria a estas corporaciones formadas por las empresas que comparten un mismo ámbito territorial, no imposibilita de manera alguna el paralelo y libre ejercicio del derecho de asociación por parte de sus miembros, creando asociaciones o perteneciendo a las ya existentes.

Por otra parte, no puede olvidarse que la Constitución española proclama la obligación de los poderes públicos de promover la participación de todos los ciudadanos en la vida política, económica, cultural y social, y que estas Entidades para la Gestión y Modernización de Áreas Industriales se conciben como un nuevo instrumento para la participación de las empresas en las políticas económicas públicas, en concreto en las decisiones sobre la conservación, la promoción y la modernización del área industrial que se ha puesto a su disposición, dando al mismo tiempo soporte jurídico a las iniciativas del sector privado que complementen la acción y el esfuerzo presupuestario de las administraciones públicas.

En este mismo sentido, debe tenerse en cuenta que la implantación de un área industrial brinda a las empresas ubicadas en ellas la oportunidad individual de crecer, desarrollarse y obtener riqueza, y es obligación de los representantes públicos involucrar a esas empresas de forma directa en el mantenimiento, desarrollo y promoción del entorno favorable del que forman parte. Tampoco estaría justificado hacer recaer sobre los impuestos generales las posibles mejoras o unos servicios adicionales que benefician específicamente a las empresas del área industrial mejorada, con lo que mediante esta nueva fórmula de participación, se deja en



manos de los que van a contribuir, la determinación del importe y del concreto destino de esa nueva aportación económica.

En definitiva, esta ley busca atribuir a las nuevas entidades un papel decisivo en la consecución de un objetivo público de gran importancia, como es la gestión y la modernización de unas áreas estratégicas para el desarrollo industrial, un desarrollo que ha de ser sostenible, que minimice el impacto paisajístico y ambiental, que promueva la gestión eficiente del agua y la energía, potenciando el uso de las renovables, que promueva la responsabilidad social y las buenas prácticas en las empresas, así como cualquier medida que mejore la calidad de vida de las personas que comparten esos espacios económicos estratégicos.

#### IV

En el título preliminar se regulan el objeto, ámbito de aplicación y los principales objetivos de esta ley.

En el título primero se regula las nuevas entidades de gestión y modernización de las áreas industriales, detallando su naturaleza pública, los sujetos integrantes, las funciones atribuibles, el proceso de constitución y autorización, sus órganos de gobierno y gestión, así como su régimen de funcionamiento y disolución.

En el título segundo se regulan las distintas categorías de áreas industriales, así como el procedimiento para su categorización. Con esta categorización de las diferentes áreas industriales de nuestro territorio, según unos criterios relacionados con los servicios ofrecidos a las empresas y actualizables reglamentariamente, esta ley pretende establecer distintos niveles de impulso a la inversión pública y privada, y promover las actuaciones de gestión y modernización de cada espacio colectivo.

Igualmente en el título segundo se prevé la elaboración del Mapa de Áreas Industriales de la Comunitat Valenciana, que servirá de auténtico censo de todo el suelo industrial, con información sistematizada, concreta y de calidad, y que será el paso previo y necesario para el diseño de un plan de promoción y comercialización del suelo industrial existente, además de ser el punto de partida para ordenar, promover y racionalizar las futuras implantaciones de actividades industriales en la Comunitat.

También se regulan los enclaves tecnológicos, entendidos como el entorno natural para la ubicación de emprendedores y empresas de base tecnológica.

En el título tercero se recogen una serie de incentivos y prescripciones para fomentar la modernización y facilitar la promoción de las áreas industriales, estimulando con ello la progresión de las áreas industriales en la escala de categorías.

En el título cuarto se prevé la creación de la figura del Municipio Industrial Estratégico, una nueva marca de calidad en materia industrial que pretende poner en valor las políticas municipales que facilitan la actividad industrial, destacando a las administraciones locales y territorios más proactivos al crecimiento sostenible desde la excelencia.

Por último, se incorporan al texto dos disposiciones adicionales y dos disposiciones finales.

La disposición adicional primera establece la utilización genérica de los términos incluidos en masculino en el texto de la ley.

La disposición adicional segunda establece que las Entidades Urbanísticas de Conservación, comunidades de propietarios, asociaciones u otros instrumentos jurídicos que a la entrada en vigor de esta ley están ya gestionando polígonos, parques empresariales o cualquier otro tipo de área industrial, puedan considerarse como comisiones promotoras de la constitución y autorización de las entidades de gestión y modernización de áreas industriales que ahora se regulan.



La disposición final primera habilita a la persona titular de la Consellería con competencias en materia de industria para desarrollar reglamentariamente esta ley.

La disposición final segunda establece la entrada en vigor de la presente norma.

En su virtud, a propuesta del conseller de Economía Sostenible, Sectores Productivos, Comercio y Trabajo, conforme/oído el Consell Jurídic Consultiu, y previa deliberación del Consell, en la reunión del día \_\_\_\_,

## **TÍTULO PRELIMINAR.- OBJETO Y AMBITO DE APLICACIÓN**

### **Artículo 1. Objeto**

El objeto de la presente ley es regular la implantación de nuevos instrumentos jurídicos dirigidos a mejorar la gestión, y facilitar la promoción y la modernización de las áreas industriales de la Comunitat Valenciana, con el fin último de mejorar la calidad de éstas, incrementar la competitividad de las empresas y favorecer la creación de empleo.

### **Artículo 2. Ámbito de aplicación**

1. Esta ley será de aplicación a todas las áreas industriales situadas dentro del ámbito territorial de la Comunitat Valenciana.
2. A los efectos de esta Ley, se considerarán como áreas industriales aquellas zonas urbanizadas o de nuevo desarrollo, para las que la ordenación estructural establezca como predominante el uso industrial.

### **Artículo 3. Objetivos**

Los principales objetivos de esta ley son:

- a) Impulsar que las áreas industriales de la Comunitat Valenciana, cuenten con las infraestructuras, dotaciones y servicios necesarios para el desarrollo eficiente de las actividades económicas, mejorando la gestión y la calidad del suelo industrial.
- b) Fomentar la implicación municipal y la colaboración público-privada en la gestión y mejora de las infraestructuras y los servicios existentes en las áreas industriales, así como en la implantación de nueva dotaciones y servicios que aporten a las mismas mayor valor añadido.
- c) Establecer diferentes instrumentos para que los propietarios y usuarios de las áreas industriales, así como las Administraciones Públicas, puedan contribuir de forma más eficiente, a la conservación, mantenimiento, ampliación y mejora de las infraestructuras, dotaciones y servicios en dichas áreas.
- d) Introducir la figura del Gerente del área industrial, como elemento clave para la profesionalización de la gestión de estos espacios económicos compartidos.
- e) Promover incentivos económicos y administrativos dirigidos a las empresas y municipios que realicen actuaciones tendentes a mejorar las áreas industriales.
- f) Elaborar un Mapa de Áreas Industriales de la Comunitat Valenciana que se constituya en un auténtico censo de todo el suelo industrial en nuestro territorio en el que se detallen sus principales características dotacionales y de servicios.

## **TÍTULO PRIMERO.- ENTIDADES DE GESTIÓN Y MODERNIZACIÓN DE LAS ÁREAS INDUSTRIALES**

### **CAPÍTULO I: DISPOSICIONES GENERALES**

#### **Artículo 4. Naturaleza y régimen jurídico**

1. Las entidades de gestión y modernización de las áreas industriales de la Comunitat Valenciana se constituirán como agrupaciones de propietarios sin ánimo de lucro, de base privada pero naturaleza administrativa, por las funciones públicas que les son encomendadas.



2. Tendrán plena capacidad de obrar y personalidad jurídica propia, diferente de las personas físicas o jurídicas integrantes de las mismas.
3. Las entidades que se constituyan al amparo de esta Ley se denominarán “Entidades de Gestión y Modernización de Áreas Industriales”.
4. El régimen jurídico de estas entidades será el que resulte de aplicar las disposiciones de la presente Ley, de las normas reglamentarias que se aprueben en desarrollo de la misma, y de sus propios Estatutos.

#### **Artículo 5. Sujetos integrantes**

1. Cada entidad de gestión y modernización que se constituya, estará integrada por todos los propietarios de las parcelas situadas en el área industrial delimitada. La integración de los propietarios en las entidades de gestión y modernización será universal, obligatoria y automática desde que se autoricen por los ayuntamientos, e incluirá tanto a los propietarios de fincas de propiedad privada, como a las entidades públicas que sean propietarias de bienes inmuebles patrimoniales situados en el área industrial.
2. Los ayuntamientos, como propietarios de parcelas dotacionales o de dominio público situados dentro del área industrial, tendrán derecho al menos a un representante, con voz pero sin voto, tanto en la Asamblea General como en la junta directiva de la entidad. Esta participación en la entidad no conllevará su integración en la entidad ni supondrá la obligación de asumir contribución obligatoria alguna.
3. La participación de los propietarios en la entidad de gestión y modernización, así como el ejercicio de los derechos políticos en los respectivos órganos de gobierno, podrá ser sustituida por los arrendatarios, ocupantes o usuarios por cualquier título de sus inmuebles, siempre y cuando los propietarios comuniquen fehacientemente dicha sustitución a los órganos de gobierno de la entidad, y el sustituto lo acepte formalmente ante el secretario de la entidad o mediante documento notarial. En tal caso, los arrendatarios o usuarios quedarán obligados al pago de las contribuciones obligatorias y se subrogarán en todas las obligaciones y derechos del propietario que se establecen en esta ley en relación con la entidad de gestión y modernización. No obstante esa subrogación, el propietario responderá subsidiariamente ante la entidad del impago de las contribuciones obligatorias por el ocupante subrogado.
4. En el supuesto de que una parcela perteneciera a varias personas, ya sean éstas físicas o jurídicas, los derechos políticos inherentes a la participación en la entidad podrán ser ejercidos por uno de ellos, debidamente designados, si bien todos ellos serán responsables de las obligaciones del conjunto.

#### **Artículo 6. Funciones**

1. Las entidades constituidas al amparo de esta ley tendrán las siguientes funciones:
  - a) Colaborar con el ayuntamiento para facilitar el adecuado cumplimiento de sus obligaciones de conservación, mantenimiento, vigilancia, limpieza y prestación de servicios básicos.
  - b) Asumir, si lo acuerdan los propietarios y se le atribuye por el ayuntamiento, la gestión indirecta de los servicios municipales, conforme a la legislación de contratos aplicable.
  - c) Promover la puesta en marcha de infraestructuras, dotaciones y servicios que mejoren y modernicen el área industrial. Las dotaciones o servicios complementarios que asuma poner en marcha la entidad de gestión y modernización con sus propios recursos, deberán en todo caso ser adicionales de los prestados por el ayuntamiento, y por tanto concurrentes con estos, pero en ningún caso sustitutivos.
  - d) Velar por el adecuado uso de los elementos de la urbanización, exigiendo el cumplimiento de los derechos y obligaciones de los propietarios y ocupantes de las parcelas al respecto, y dirimiendo las diferencias que pudieran surgir entre ellos con relación al uso y disfrute de elementos comunes o privativos.
  - e) Representar y defender los intereses comunes de los propietarios ante cualquier organismo o autoridad pública, así como ante los juzgados y tribunales de cualquier jurisdicción.





- f) Recoger las propuestas, quejas y solicitudes de los propietarios y ocupantes de las parcelas, y trasladarlas a la administración competente.
- g) Recopilar y facilitar a la administración local y autonómica la información que le soliciten en relación al área industrial, así como informar al ayuntamiento, en su caso, de las posibles deficiencias observadas en los servicios municipales.
- h) Facilitar al ayuntamiento y a la conselleria competente en materia de industria, información completa sobre la disponibilidad de suelo, los diferentes precios y fórmulas de acceso a su uso o propiedad, así como el estado de los servicios y dotaciones disponibles en el área gestionada, en especial de los que han determinado su clasificación en alguna de las categorías de esta ley.

2. Además de las anteriores, se les podrán asignar expresamente algunas de las siguientes funciones:

- a) Informar a los propietarios de la normativa general y sectorial que es de aplicación a las actividades desarrolladas en el área industrial, y asesorarles para su correcto cumplimiento.
- b) Asesorar y elaborar propuestas, respecto del planeamiento y el establecimiento por el ayuntamiento de servicios comunes en el área industrial, manifestando su punto de vista como órgano consultivo en la elaboración de las partidas correspondientes en los presupuestos municipales.
- c) Colaborar con todas las administraciones públicas en cuanto al ejercicio de sus funciones o potestades públicas que afecten al área industrial, en especial en las actuaciones de promoción exterior y en la atracción de inversiones nacionales o extranjeras.
- d) Promover la competitividad del área industrial y del conjunto de las empresas que actúen en la misma. Cualquier otra función pública que pueda ayudar a mejorar la gestión del área industrial y la actividad económica de las empresas ubicadas en la misma.

#### **Artículo 7. Legitimación y contenido de la solicitud de constitución**

1. La solicitud de constitución de la entidad deberá ser presentada ante el ayuntamiento por una comisión promotora, acreditando que representan al menos al veinte por ciento de los propietarios definidos en el artículo 5.1.

2. La solicitud de constitución incluirá, al menos, los siguientes contenidos:

- a) La identificación de los propietarios integrantes de la comisión promotora, así como su domicilio a efectos de notificaciones.
- b) La delimitación exacta del área geográfica que abarcará la entidad.
- c) Un proyecto de estatutos, que incluirá al menos el contenido establecido en el artículo siguiente.
- d) Un Plan inicial de Actuación, en el que se incluirá al menos:
  - 1. Una memoria justificativa de las funciones básicas que se quieren desarrollar por la entidad, y en su caso, de los servicios, mejoras o las medidas de gestión y modernización propuestas.
  - 2. Un proyecto de presupuesto de los gastos necesarios para su funcionamiento, concretando en su caso las partidas para la realización o implantación de los servicios, actuaciones, medidas y mejoras propuestas.
  - 3. Las fuentes de financiación previstas.
  - 4. El periodo de duración de la entidad, y en su caso, cronograma aproximado para la implantación de los servicios, mejoras, medidas o actuaciones que se proponen.

3. La Conselleria competente en materia de industria ofrecerá a la comisión promotora el asesoramiento necesario para la elaboración y presentación de estas solicitudes.

4. El ayuntamiento podrá requerir a la comisión promotora para la subsanación de los defectos advertidos, indicando en dicho requerimiento, que en caso de no ser atendido en el plazo de 10 días, se le entenderá por desistida de su solicitud.

#### **Artículo 8. Estatutos**

1. Los estatutos de la entidad habrán de incluir al menos lo siguientes extremos, respetando en cualquier caso los demás términos regulados en esta ley:



- a) La denominación de la entidad, que no podrá coincidir con la de otra preexistente, ni inducir a error o a confusión con la misma. En su denominación deberá figurar necesariamente la expresión Entidad de Gestión y Modernización o las siglas “EGM”, que serán exclusivas de esta clase de entidades.
- b) Su domicilio social.
- c) El objeto social de la entidad, que al menos incluirá la gestión y la modernización de servicios y dotaciones dentro del área industrial delimitada, así como cualquier otro que les permita la asunción de la gestión indirecta de servicios públicos mediante convenio o contrato.
- d) Los derechos y obligaciones de los propietarios integrantes.
- e) La composición, estructura y régimen de funcionamiento y acuerdos de los órganos de gobierno de la entidad, que deberán responder a un funcionamiento democrático.
- f) El procedimiento para la modificación de los estatutos.
- g) La previsión del destino del patrimonio sobrante en caso de disolución de la entidad.

2. Los primeros estatutos deberán ser aprobados necesariamente en la asamblea de ratificación de la solicitud de constitución prevista en el artículo 11.

### **Artículo 9. Negociación del convenio**

1. El ayuntamiento, una vez comprobada la documentación presentada, abrirá un período de negociación con la comisión promotora para mejorar o modificar cualquiera de los contenidos de la solicitud, concretando los compromisos adquiridos por cada una de las partes en un texto de convenio de colaboración para la constitución.

2. El proyecto de convenio incluirá además la forma de participación del ayuntamiento en los órganos de gobierno de la entidad, pudiendo establecer fórmulas de control municipal sobre los acuerdos, las cuentas anuales y las actuaciones realizadas.

### **Artículo 10. Aprobación provisional**

Una vez alcanzado un acuerdo con la comisión promotora y redactado el proyecto de convenio de colaboración, el pleno del ayuntamiento deberá acordar la aprobación provisional del mismo, antes de proceder a la convocatoria de la asamblea de ratificación por la mayoría de los propietarios.

### **Artículo 11. Asamblea de ratificación**

1. Una vez acordada la aprobación provisional por el pleno del ayuntamiento, se convocará a todos los propietarios de las parcelas incluidas en el área industrial a una asamblea de ratificación.

2. La citación fehaciente a esta asamblea de ratificación, que deberá cursarse con una antelación mínima de 15 días naturales, se realizará conjuntamente por el ayuntamiento y la comisión promotora, indicándose el orden del día, así como el lugar, día y hora en que se celebrará la asamblea, en primera y en segunda convocatoria.

3. En la citación se incluirá preceptivamente un enlace al portal del ayuntamiento o de la comisión promotora, donde los convocados podrán acceder al contenido íntegro del proyecto de convenio, así como al proyecto de estatutos y al plan inicial de actuación, informándoles expresamente en la citación, que dichos proyectos serán sometidos a votación en la asamblea.

4. Para que el proyecto de convenio pueda considerarse ratificado, habrá de obtener el respaldo de al menos el cincuenta y uno por ciento de los propietarios de toda el área industrial delimitada, que además representen como mínimo el cincuenta y uno por ciento de los coeficientes de participación.

5. En la asamblea de ratificación, y por la misma doble mayoría anterior, se deberán aprobar los estatutos de la entidad y nombrar a las personas que ostentarán los cargos de la junta directiva. Deberán nombrarse al menos las personas que ocuparán los cargos de Presidente, Secretario, Tesorero y dos miembros más de la junta directiva inicial.

### **Artículo 12. Autorización de la constitución y firma del convenio**

1. Una vez verificada por el ayuntamiento la correcta ratificación del proyecto de convenio y de los estatutos, así como del nombramiento de la junta directiva, podrá autorizar la constitución de la entidad mediante el acuerdo



favorable del pleno de la corporación, adquiriendo la entidad de gestión y modernización su plena personalidad jurídica a partir de dicho acuerdo.

2. El plazo máximo para resolver y notificar la autorización de la constitución será de un año desde el día siguiente a la presentación de la solicitud por la comisión promotora. Transcurrido el plazo anterior sin que se hubiese notificado resolución expresa, los solicitantes podrán entender desestimada su solicitud por silencio administrativo. Todo ello sin perjuicio de que subsista la obligación legal del ayuntamiento de resolver expresamente sobre la autorización solicitada.

3. La firma del convenio de colaboración entre el ayuntamiento y la entidad constituida deberá realizarse en el menor plazo posible, y en cualquier caso en el plazo máximo de 3 meses desde el acuerdo municipal de autorización.

### **Artículo 13. Publicidad y registro**

1. El acuerdo municipal de autorización, así como el convenio de colaboración firmado y los estatutos aprobados, serán notificados a todos los propietarios que conforman la entidad. Además, dichos documentos se mantendrán publicados durante 6 meses en el portal web del ayuntamiento, quedando permanentemente a disposición de todos los interesados en la sede de la entidad constituida y en las dependencias municipales.

2. El ayuntamiento, o en su defecto la entidad de gestión constituida, remitirá los tres documentos anteriores al Registro Autonómico de Entidades de Gestión y Modernización de Áreas Industriales, el cual se creará al efecto por la Conselleria competente en materia de industria.

3. Los nombramientos y aceptación fehaciente de las personas encargadas de los órganos de gobierno de la entidad se inscribirán también en el Registro autonómico. Igualmente se inscribirán los ceses, previa notificación al cesado, o su conformidad, ambas fehacientes.

### **Artículo 14. Periodo de vigencia**

1. La duración inicial de la entidad vendrá establecida en el acuerdo de autorización y en el convenio firmado por los propietarios con el ayuntamiento actuante, pero no podrá superar los quince años, y en todo caso estará condicionada al desarrollo efectivo del plan de actuación autorizado por el ayuntamiento.

2. La duración de la entidad podrá renovarse por nuevos periodos consecutivos, que tampoco podrá superar el máximo de quince años. La solicitud de renovación deberá presentarse por la junta directiva ante el ayuntamiento con seis meses de antelación a la extinción de la entidad, incluyendo los contenidos mínimos del artículo 7. El ayuntamiento y la junta directiva tendrán 3 meses para llevar a cabo la negociación prevista en el artículo 9, y en el caso de alcanzar un acuerdo sobre el texto del nuevo convenio de colaboración, se tramitarán las fases de aprobación provisional, ratificación y autorización previstas en los artículos 9,10, 11 y 12 de esta ley.

### **Artículo 15. Obligaciones de los propietarios**

Son obligaciones de los propietarios de las parcelas del área industrial gestionada:

1. Respetar las instalaciones del Área Industrial, ya sean de uso general o privativo de cualquiera de los propietarios, haciendo un uso adecuado de los mismos y evitando en todo momento que se puedan causar daños o desperfectos a las mismas o a terceros.
2. Mantener en buen estado de conservación su inmueble e instalaciones, en términos que no perjudiquen a la entidad o a otros propietarios u ocupantes.
3. Contribuir al presupuesto anual de la entidad, en proporción a su coeficiente de participación y conforme lo acordado por la Asamblea General.
4. Cuando lo prevean los estatutos o se acuerde por la Asamblea General, contribuir en proporción a sus coeficientes de participación a la dotación de un fondo de reserva para atender posibles contingencias extraordinarias. El fondo de reserva de la entidad, cuando se acuerde su constitución, en ningún caso podrá ser superior al 10% de su último presupuesto ordinario.
5. Comunicar a quien ejerza las funciones de Secretario de la entidad, por cualquier medio que permita tener constancia de su recepción, el domicilio en España a efectos de notificaciones de toda índole relacionadas con la entidad. En defecto de esta comunicación se tendrá por domicilio para notificaciones el del inmueble ubicado en el área industrial, surtiendo plenos efectos jurídicos las entregadas al ocupante del mismo. Si intentada una notificación al propietario o usuario del inmueble,



fuese imposible practicarla en el lugar prevenido en el párrafo anterior, se entenderá realizada mediante la colocación de la comunicación correspondiente en lugar visible de uso general habilitado al efecto, así como en la web corporativa de la entidad, con diligencia expresiva de la fecha y motivos por los que se procede a esta forma de notificación. La notificación practicada de esta forma producirá plenos efectos jurídicos en el plazo de tres días naturales.

6. Comunicar a quien ejerza las funciones de Secretario de la entidad, por cualquier medio fehaciente que permita tener constancia de su recepción, los cambios de titularidad y ocupante de los inmuebles. El propietario que incumpliera esta obligación responderá junto con el nuevo titular, de las deudas contraídas con la entidad con posterioridad a la transmisión, sin perjuicio del derecho de aquél a repetir sobre éste.

#### **Artículo 16. Del cumplimiento de las obligaciones.**

1. Las obligaciones a que se refiere la presente Ley deberán cumplirse por los propietarios y ocupantes en el tiempo y forma determinados por la Asamblea General.

2. La gestión y el cobro de las contribuciones obligatorias corresponderá, en período voluntario, a la entidad de gestión y modernización. En caso de falta de pago voluntario de esas aportaciones, podrán ser reclamadas por la administración local en vía de apremio. El régimen de plazos y notificaciones para el cobro de las contribuciones obligatorias se establecerá por la Asamblea General y será publicado en su web corporativa.

3. Los propietarios que al momento de la transmisión de su inmueble fueran deudores de la entidad de gestión y modernización por cualquier causa, responderán de la deuda junto con el nuevo titular del inmueble, y podrá dirigirse contra cualquiera de ellos la reclamación inicial y la vía de apremio, sin perjuicio de que estos puedan repetir la reclamación contra quien, a su juicio, crean responsable directo del incumplimiento.

### **CAPÍTULO II: RÉGIMEN DE ORGANIZACIÓN Y FUNCIONAMIENTO**

#### **Artículo 17. Órganos de la entidad**

1. Las entidades de gestión y modernización tendrán, al menos, los siguientes órganos de gobierno y administración:

- a) La Asamblea General.
- b) La Junta Directiva.
- c) El Presidente.
- d) La Gerencia.

2. En los estatutos, o por acuerdo mayoritario de la Asamblea General, podrán establecerse otros órganos de gobierno adicionales.

#### **Artículo 18. La Asamblea General**

1. La Asamblea General estará compuesta por todos los propietarios integrantes de la entidad, y se reunirá por lo menos una vez al año para aprobar los presupuestos y las cuentas anuales, así como en las demás ocasiones que lo considere conveniente el presidente, o lo pidan la cuarta parte de los propietarios que, a su vez, representen la cuarta parte de los coeficientes de participación, siempre que todos ellos estén al corriente de pago de sus obligaciones con la entidad.

2. La convocatoria de la Asamblea General la hará el presidente con indicación de los asuntos a tratar, el lugar, día y hora en que se celebrará, practicándose las citaciones por cualquier medio que permita tener constancia de su recepción, además de mediante anuncio en la web corporativa de la entidad.

3. Si a la reunión de la Asamblea General no concurriesen, en primera convocatoria, la mayoría de los propietarios del área gestionada que representen, a su vez, la mayoría de los coeficientes de participación, se podrá celebrar en segunda convocatoria, al menos media hora después, y esta vez sin sujeción a quórum mínimo.



4. La citación para la Asamblea General ordinaria anual así como para las Asambleas extraordinarias, se hará, cuando menos, con 15 días naturales de antelación. No obstante, la Asamblea General podrá reunirse válidamente aun sin la convocatoria del presidente, siempre que concurren la totalidad de los propietarios y así lo decidan.

#### **Artículo 19. Funciones de la Asamblea General**

Corresponderá en todo caso a la Asamblea General, sin perjuicio de otras funciones que se le atribuyan en los estatutos:

- a) Ejercer la dirección superior y el control de la entidad, velando por el cumplimiento de las funciones de la misma, para lo cual será debidamente informada de los acuerdos y las medidas adoptadas por la Junta Directiva.
- b) Nombrar y remover a las personas que ejerzan los cargos de la Junta Directiva.
- c) Ratificar la propuesta de la Junta Directiva sobre la persona responsable de la Gerencia.
- d) Aprobar los presupuestos anuales de gastos e ingresos previsibles, aprobando expresamente las contribuciones económicas que sean obligatorias para los propietarios integrantes de la entidad.
- e) Aprobar la memoria anual de actividades y el balance, así como la liquidación y las cuentas del ejercicio económico.
- f) Aprobar el programa anual de todas las actuaciones e inversiones que hayan de realizarse.
- g) Aprobar la petición de obras o servicios extraordinarios, según lo dispuesto en el artículo siguiente.
- h) Aprobar o reformar los estatutos y determinar las normas de régimen interior.
- i) Conocer los demás asuntos de interés general para la entidad, acordando las medidas necesarias o convenientes para el mejor servicio común.

#### **Artículo 20. Petición de servicios extraordinarios**

1. Cuando así lo acuerde la Asamblea General, por al menos dos tercios de los propietarios del área gestionada, que representen al menos dos tercios de los coeficientes de participación, se podrá solicitar al ayuntamiento la prestación de servicios extraordinarios, ó la ejecución de obras. No obstante, en los estatutos se podrá establecer una mayoría superior.

2. El ayuntamiento, en caso de aceptar la petición de la entidad, podrá imponer las tasas o contribuciones especiales que estime oportunas según la naturaleza de las obras o servicios a realizar.

#### **Artículo 21. Coeficientes de participación y régimen de acuerdos de la Asamblea General**

1. Salvo que los estatutos dispusieran otro método para calcular los coeficientes de participación de cada propietario en la entidad de gestión y modernización, estos se determinarán por la división del valor catastral de cada finca registral, de propiedad privada o patrimonial de propiedad pública, por la suma de todos los valores catastrales de todas las fincas registrales del área industrial, privadas y patrimoniales.

2. Los acuerdos de la Asamblea General se adoptarán por mayoría simple de los coeficientes de participación de los asistentes presentes o representados en el momento de celebrarse la votación, salvo que los estatutos o esta ley dispongan otras mayorías distintas para ciertas decisiones.

3. Los acuerdos de la Asamblea General válidamente adoptados obligarán a los ausentes y los disidentes, y en cualquier caso se reflejarán en un libro de actas diligenciado por el ayuntamiento autorizante.

#### **Artículo 22. Impugnación de los acuerdos de la Asamblea General**

1. Los acuerdos de la Asamblea General serán impugnables ante los tribunales de conformidad con lo establecido en la legislación procesal general, en los siguientes supuestos:

- a) Cuando sean contrarios a la ley o a los estatutos de la entidad.
- b) Cuando resulten gravemente lesivos para los intereses de la propia entidad.
- c) Cuando supongan un grave perjuicio para algún propietario o usuario que no tenga obligación jurídica de soportarlo o se hayan adoptado con manifiesto abuso de derecho.

2. Estarán legitimados para la impugnación los propietarios o usuarios subrogados que hubiesen salvado su voto en la Asamblea General, y los que indebidamente hubiesen sido privados de su derecho de voto. Para impugnar



los acuerdos de la Asamblea, deberán estar al corriente en el pago de la totalidad de las deudas vencidas con la entidad, o proceder previamente a la consignación judicial de las mismas.

### **Artículo 23. Elección de la Junta Directiva**

1. Los miembros de la Junta Directiva serán elegidos entre los integrantes de la entidad, en una Asamblea General convocada expresamente al efecto. Para poder ser elegidos y nombrados, deberán obtener el voto favorable al menos el cincuenta y uno por ciento de todos los propietarios de la entidad, que además representen como mínimo el cincuenta y uno por ciento de los coeficientes de participación.

2. Las candidaturas que opten a cada elección habrán de expresar nominalmente las personas que hayan de ocupar los cargos de presidente, secretario y tesorero, siendo de expresión genérica el de los restantes y tendrán un mínimo de cinco miembros y un máximo de once, siendo su número, en cualquier caso, impar. No obstante, en los estatutos se podrá establecer unos mínimos y máximos diferentes.

3. Salvo que los estatutos de la entidad o la Asamblea que los nombre dispongan una duración distinta, el mandato de los cargos de la junta directiva tendrá una duración de cuatro años.

4. Los miembros de la Junta Directiva podrán ser removidos de su cargo antes de la expiración del mandato, por acuerdo de la Asamblea General, que deberá ser por la misma doble mayoría establecida en el apartado primero de este artículo. La Asamblea General para la remoción será convocada en sesión extraordinaria, a petición de la Junta Directiva, o al menos de la cuarta parte de los propietarios que, a su vez, representen el veinticinco por ciento de los coeficientes de participación, siempre que estén al corriente de pago de sus obligaciones con la entidad.

5. Las bajas que pudieran producirse en la Junta Directiva, por cualquier motivo, serán cubiertas provisionalmente por las personas designadas por la Junta Directiva entre los propietarios integrantes de la Asamblea General, la cual deberá ratificarlos o nombrar a otros candidatos, en la primera convocatoria ordinaria que se celebre tras la baja.

### **Artículo 24. Funciones y régimen de funcionamiento de la Junta Directiva**

1. La Junta Directiva es el órgano de decisión ejecutiva y seguimiento de la entidad, y tendrá las siguientes funciones, sin perjuicio de otras que se le atribuyan en los estatutos:

- a) Supervisar la actividad general de la entidad y acordar cuantas medidas sean necesarias para el desarrollo del programa anual de actuaciones e inversiones.
- b) Elaborar y presentar a la Asamblea General para su aprobación, los presupuestos anuales de gastos e ingresos previsibles, proponiendo expresamente las contribuciones económicas que sean obligatorias para los propietarios integrantes de la entidad.
- c) Elaborar y presentar a la Asamblea General para su aprobación, la memoria anual de actividades y el balance, así como la liquidación y las cuentas de los ejercicios económicos.
- d) Elaborar y presentar a la Asamblea General para su aprobación, el programa anual de todas las actuaciones e inversiones que hayan de realizarse.
- e) Elaborar y presentar a la Asamblea General para su aprobación, la petición de obras o servicios extraordinarios, según lo dispuesto en el artículo 18.
- f) Proponer a la Asamblea General para su ratificación, a la persona que consideren más adecuada para ejercer el cargo de la Gerencia.

2. La Junta Directiva se reunirá con la periodicidad que ella misma establezca, y a las mismas deberá ser convocado el representante del ayuntamiento designado por este, que además de la asistencia tendrá derecho a ser oído en la misma. El Gerente de la entidad asistirá igualmente a las reuniones de la junta directiva con voz pero sin voto.

3. La junta Directiva será convocada por el Presidente, y los acuerdos que adopte serán colegiados. Se considerarán aprobados con el voto favorable de la mayoría simple de los miembros nombrados, y en ningún caso el voto de los mismos será delegable.



4. Los acuerdos de la Junta Directiva se reflejarán en un libro de actas diligenciado por el ayuntamiento autorizante, y obligarán desde su adopción a los disidentes y a los ausentes. No obstante, podrán impugnar los acuerdos nulos y anulables de la Junta Directiva en el plazo de treinta días, contados desde su adopción en el caso de los disidentes, y desde su notificación fehaciente en el caso de los ausentes.

#### **Artículo 25. El Presidente de la entidad**

1. El Presidente ostentará legalmente la representación de la entidad, en juicio y fuera de él, en todos los asuntos que la afecten. El voto del Presidente tendrá carácter dirimente sólo en las votaciones de la Junta Directiva, pero no en las de la Asamblea General.

2. La existencia de vicepresidentes será facultativa. Su nombramiento se realizará entre los miembros de la Asamblea General, en la misma votación en la que se elija a los demás miembros de la Junta Directiva. Corresponde al vicepresidente, o a los vicepresidentes por su orden, sustituir al presidente en los casos de ausencia, vacante o imposibilidad de éste, así como asistirlo en el ejercicio de sus funciones en los términos que establezca, en su caso, la Junta Directiva.

#### **Artículo 26. La Gerencia**

1. El gerente de la entidad es el órgano encargado de ejecutar los acuerdos de la asamblea y de la Junta Directiva.

2. Salvo que en los estatutos se establezcan otras distintas, las funciones del gerente serán:

- a) Formular propuestas de planificación y de dirección de las actividades de la entidad.
- b) Coordinar, gestionar y controlar las actividades necesarias para el cumplimiento de las funciones y fines de la entidad, e inspeccionar todos los trabajos e instalaciones en las que se desarrollen.
- c) Ejercer la jefatura del personal a cargo de la entidad.
- d) Informar y dar cuenta ante la Junta Directiva y la Asamblea General de las actuaciones realizadas.
- e) Cualquiera otras que le sean delegadas por la Junta Directiva o la Asamblea General.

#### **Artículo 27. Recursos económicos de las entidades de gestión y modernización**

1. El Presupuesto anual de las entidades de gestión y modernización se atenderá mayoritariamente con las contribuciones obligatorias de sus integrantes.

2. La contribución obligatoria de cada integrante, se determinará en relación a su coeficiente de participación, calculado conforme se establece en el artículo 20 de esta ley.

3. Las entidades podrán además disponer de otras vías de financiación adicionales, como aportaciones voluntarias, donaciones y subvenciones o ayudas públicas de las Administraciones.

#### **Artículo 28. Disolución**

1. La entidad se disolverá automáticamente por los siguientes motivos:

- a) Por acuerdo de la Asamblea General, adoptado con la misma mayoría establecida para la constitución en el punto 4 del artículo 11 de esta ley.
- b) Por la apertura de la fase de liquidación, cuando la entidad se hallare declarada en concurso.

2. El ayuntamiento declarará la disolución de la entidad, previa audiencia a la misma, por los siguientes motivos:

- a) Por conclusión del Plan de Actuación aprobado, o por la imposibilidad manifiesta de realizarlo.
- b) Por finalización del plazo de duración sin haberse iniciado el proceso de renovación de la entidad, o hubiese transcurrido más de 6 meses desde que se inició sin haberse concluido.
- c) Por la no presentación de candidaturas a la elección de la Junta Directiva, o porque ninguna de las presentadas obtuviera la mayoría necesaria de la Asamblea para su nombramiento.
- d) Por incumplimiento de los compromisos o fines establecidos en el acuerdo de autorización y en el convenio de colaboración.
- e) Por cualquier otra causa establecida en los Estatutos.



2. En caso de concurrir algunas de las causas anteriores de disolución, la última junta directiva nombrada deberá ejecutar la liquidación de la entidad, conforme el procedimiento establecido en la legislación vigente, salvo que la Asamblea General acuerden o los estatutos establezcan un órgano liquidador distinto.

## TÍTULO SEGUNDO.- CLASIFICACIÓN DE LAS ÁREAS INDUSTRIALES

### Artículo 29. Categorías de áreas industriales

1. Las áreas industriales de la Comunitat Valenciana se clasificarán, atendiendo a sus dotaciones y a los servicios que ofrecen, en tres categorías:

- a) Área industrial básica.
- b) Área industrial consolidada.
- c) Área industrial avanzada.

2. El resto de áreas en los que se encuentren implantadas actividades industriales que no reúnan los requisitos mínimos para ser clasificadas como Área Industrial Básica, a los efectos de lo dispuesto en esta norma, se clasificarán como asentamientos industriales aislados.

### Artículo 30. Área industrial básica

Se clasificarán como Áreas Industriales Básicas, aquellos polígonos o áreas industriales que cumplan con los requisitos y servicios básicos que establezca la normativa urbanística y local aplicable para el uso industrial.

### Artículo 31. Área industrial consolidada

Se clasificarán como áreas industriales consolidadas, aquellas áreas industriales básicas que hayan constituido una Entidad de Gestión y Modernización de las reguladas en esta ley, o ya tuvieran una entidad de gestión asimilable, y además cuenten al menos con seis de los siguientes servicios adicionales:

Suministro de gas.

1. Instalaciones para la lucha contra incendios, con un número suficiente de bocas de agua distribuidas adecuadamente por el área.
2. Saneamiento mediante una red separada de aguas pluviales y aguas residuales.
3. Accesos rodados, viales y rotondas amplias con una anchura suficiente para el tráfico de camiones y transportes pesados.
4. Redes de telecomunicaciones de banda ancha.
5. Disponibilidad de suministro eléctrico en baja, media y alta tensión.
6. Establecimiento de restauración.
7. Directorio actualizado de las empresas y los servicios.
8. Señalización e identificación de las calles y salidas del área.
9. Sistema de recogida selectiva y gestión de residuos.
10. Sistema propio de vigilancia y seguridad del área.

### Artículo 32.- Área industrial avanzada

Se clasificarán como áreas industriales avanzadas, aquellas áreas industriales que, además de cumplir con los requisitos para ser consideradas Áreas Industriales Consolidadas, cuenten adicionalmente con al menos siete de los siguientes servicios:

1. Zonas reservadas y señalizadas adecuadamente para el aparcamiento de camiones.
2. Zonas habilitadas fuera de los viales para el aparcamiento de otros vehículos.
3. Zonas verdes y de equipamiento mantenidas adecuadamente, que cuenten con una superficie que supere al menos un 5% al mínimo exigido por la normativa urbanística, e incluyan zonas de sombra y mobiliario urbano.
4. Servicio de transporte público para acceder al área.
5. Rutas peatonales y carriles bici dentro del área que fomenten el desplazamiento interno sin vehículos a motor.
6. Accesos, viales y zonas de estacionamiento acondicionados para el tránsito de mega-camiones.
7. Servicio de control del tipo y cantidad de residuos generados, con asesoramiento a las empresas sobre el tratamiento adecuado.





8. Sistema de recogida de aguas pluviales o de aprovechamiento de aguas grises, para su utilización para el riego, limpieza, u otros usos permitidos.
9. Alumbrado público dotado de medidas de eficiencia energética.
10. Estación de servicio.
11. Infraestructura para abastecimiento a vehículos eléctricos.
12. Centro polivalente que cuente con espacios para reuniones, formación y servicios de oficina o adicionales.
13. Servicio de correos y/o paquetería.
14. Servicios bancarios.
15. Instalaciones para la práctica deportiva.
16. Escuela infantil.
17. Hotel o servicio de alojamiento similar.

### **Artículo 33. Procedimiento para la clasificación**

1. Corresponde al titular de la Conselleria competente en materia de industria, clasificar todas las áreas industriales de la Comunitat Valenciana en alguna de las categorías reguladas en esta ley.
2. La inclusión de las áreas industriales en las diferentes categorías, así como su modificación, se hará de oficio, pudiendo recabar de los municipios competentes, y en su caso de las entidades de gestión y modernización constituidas, toda la información que se considere necesaria sobre los servicios y dotaciones disponibles.
3. No obstante, los municipios interesados podrán solicitar dicha inclusión, aportando cuanta documentación consideren o se le pueda requerir para justificar la misma. Las entidades de gestión y modernización del área industrial constituida conforme a esta norma, podrán igualmente solicitar la inclusión.
4. En el plazo máximo de un año desde la publicación de esta ley, se aprobará la primera clasificación, la cual será revisada y actualizada al menos anualmente.

### **Artículo 34. Actualización de los servicios para su categorización**

1. Se autoriza al Conseller competente en materia de industria, previa audiencia a las asociaciones empresariales afectadas y a las entidades representativas de las entidades locales, para acordar la modificación de las dotaciones o servicios enumerados en los artículos 30, 31 y 32, por considerar necesaria su actualización a las necesidades de las empresas y a las posibilidades de los ayuntamientos.
2. El acuerdo de actualización de los servicios exigibles para las distintas categorías de áreas, será publicado en la web de la conselleria con competencias de industria, y la modificación de la clasificación de las áreas industriales que esa actualización pudiera suponer, deberá realizarse en el plazo máximo de 6 meses desde la publicación del acuerdo.

### **Artículo 35. Mapa de Áreas Industriales de la Comunitat Valenciana**

1. la Conselleria competente en materia de industria elaborará un Mapa de Áreas Industriales de la Comunitat Valenciana, que deberá incluir al menos la clasificación de todo el suelo industrial conforme a las categorías reguladas en esta ley, así como el suelo programado para uso industrial en el planeamiento urbanístico.
2. Además el Mapa, incluirá la siguiente información sobre todas las áreas industriales clasificadas:
  - a) Su situación exacta, a través de coordenadas ETRS89 UTM Zone 30N.
  - b) Su denominación, si la tiene.
  - c) La descripción de todos sus servicios disponibles, detallando los que determinan su inclusión en algunas de las categorías de esta Ley.
  - d) La existencia, o no, de entidad propia de gestión y modernización del área industrial.
  - e) Su promoción pública o privada y, en su caso, la existencia de suelo disponible.
  - f) El sector o actividad al que pertenecen las empresas instaladas.

### **Artículo 36. Enclaves tecnológicos**

1. Los enclaves tecnológicos son zonas vinculadas a uno o varios parques científico-tecnológicos, o a redes tecnológicas organizadas que físicamente se encuentran ubicados en distinto emplazamiento, y están destinados a



concentrar empresas de alto componente tecnológico y/o de alta intensidad innovadora, facilitando la fase competitiva de implantación de tecnología.

2. Los enclaves tecnológicos se ubicarán en las áreas clasificadas como área industrial avanzada. No obstante, excepcionalmente se podrán definir como enclaves tecnológicos urbanos, con los mismos beneficios asociados a los enclaves tecnológicos y obligaciones de las administraciones implicadas, aquellas zonas dentro de los grandes núcleos urbanos con sedes universitarias, cuando por su configuración urbanística agrupada y singular, sus infraestructuras de telecomunicaciones, y la existencia de un entorno de generación y transferencia de conocimiento, se configuren como espacios adecuados para el desarrollo del enclave.

3. Cada enclave tecnológico deberá disponer de un órgano gestor del mismo, pudiendo ser llevadas a cabo estas funciones por la entidad de Gestión y Modernización del Área Industrial que en su caso se haya constituido conforme a esta ley. Los estatutos del órgano gestor incorporarán en cualquier caso los derechos y obligaciones a asumir por cada uno de sus miembros en orden a desarrollar y gestionar adecuadamente el enclave tecnológico.

4. El Consell, a propuesta de la Consellería competente en materia de industria y a través de la Comisión Delegada del Consell para la Ciencia, la Tecnología y la Innovación, será el competente para aprobar la creación de los enclaves tecnológicos en las áreas industriales, o en su caso, en los grandes núcleos urbanos.

#### **Artículo 37 Incentivos en los enclaves tecnológicos**

1. El municipio interesado en delimitar un enclave tecnológico en su término municipal, deberá regular a través de la correspondiente ordenanza la aplicación de una bonificación de al menos el 95% del importe resultante de la liquidación del Impuesto de Construcciones, Instalaciones y Obras (ICIO), a las nuevas inversiones tecnológicas que se vayan a implantar en dicho enclave, o a las ampliaciones de las existentes.

2. Además, las empresas ubicadas en estos enclaves, gozarán de una bonificación del 100% de las tasas percibidas por la GV que puedan afectar a la creación y/o ampliación de empresas en los mismos.

3. También gozarán directamente de puntuación adicional y preferencia en la concesión de incentivos autonómicos en materia de emprendimiento e innovación tecnológica.

### **TITULO TERCERO.- MODERNIZACIÓN Y PROMOCIÓN EXTERIOR DE LAS ÁREAS INDUSTRIALES CLASIFICADAS.**

#### **Artículo 38 Ayudas para la mejora de las áreas industriales**

1. La Generalitat Valenciana, a través de la Consellería con competencia en materia de Industria, y en función de las disponibilidades presupuestarias, publicará anualmente una convocatoria de ayudas dirigidas a la mejora y a la modernización de las áreas industriales de la Comunitat Valenciana, con el objetivo de asegurar la calidad de estas infraestructuras e incrementarlas a través de nuevas obras o servicios.

2. Podrán ser beneficiarios de estas ayudas, tanto los ayuntamientos como las entidades de gestión y modernización de áreas industriales que se constituyan al amparo de esta ley. En el marco de la respectiva convocatoria o convenio, tendrán preferencia aquellas solicitudes, planes o propuestas que prevean aportaciones económicas por parte de las administraciones locales y, en su caso, de las entidades de gestión y modernización del área industrial afectada.

#### **Artículo 39 Prioridad de las infraestructuras en áreas industriales clasificadas**

La administración autonómica y los municipios con áreas industriales clasificadas conforme a esta ley, deberán priorizar en su planificación inversora y en su ordenación urbanística, el desarrollo de infraestructuras logísticas, energéticas, de tratamiento de residuos y aguas, de telecomunicaciones y de cualquier otro tipo, que directamente supongan dotar de mayor calidad a las citadas áreas industriales.



#### **Artículo 40 Incentivos para la promoción exterior de las áreas industriales avanzadas**

1. Las actividades industriales implantadas o que se pretendan implantar en las áreas industriales avanzadas, podrán disfrutar de los siguientes incentivos autonómicos:

- a) Reducción del 30% del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados vigente.
- b) Bonificación del 50% de las tasas percibidas por la GV que puedan afectar a la creación y/o ampliación de empresas en estas áreas.

2. Para poder acogerse a dichos beneficios autonómicos, los ayuntamientos a los que pertenezcan dichos Áreas Industriales Avanzadas deberán haber aprobado una bonificación de al menos el 50% del Impuesto de Construcciones, Instalaciones y Obras (ICIO) para las empresas instaladas en el área o las que se pretendan instalar.

3. Las áreas industriales avanzadas cuyos ayuntamientos hayan aprobado los incentivos fiscales anteriores, u otros asimilables, tendrán además los siguientes beneficios:

- a) Se destacarán especialmente en el Mapa de Áreas Industriales de la Comunitat que se regula en esta Ley, detallando esas ventajas fiscales para las empresas instaladas o que se pretendan instalar en dicha área.
- b) Se considerarán prioritarias en el catálogo de ventas que gestiona la Conselleria con competencias en industria.
- c) Serán presentadas individual y especialmente como ubicación industrial estratégica en eventos comerciales y otras iniciativas de promoción organizados por la Generalitat o con su participación, tanto a nivel nacional como internacional.
- d) Tendrán preferencia para ser designadas como enclave tecnológico, si reúnen las condiciones establecidas en esta ley.

### **TÍTULO CUARTO.- MUNICIPIO INDUSTRIAL ESTRATÉGICO**

#### **Artículo 41 Municipio Industrial Estratégico**

La Conselleria competente en materia de industria, y previa la tramitación que se recoge en el artículo siguiente, reconocerá la implicación de los municipios con la modernización de sus áreas industriales, mediante su declaración como "Municipio Industrial Estratégico".

Este reconocimiento sólo se podrá conceder a aquellos municipios que reúnan los siguientes requisitos acumulativos:

1. Que al menos más de la mitad del suelo industrial del municipio esté clasificado conforme a esta ley como Área Industrial Avanzada, y tenga la misma una superficie superior a un millón metros cuadrados.
2. Que hayan aprobado el incentivo fiscal recogido en apartado 2 del artículo 40, o alguno asimilable.

#### **Artículo 42. Procedimiento**

1. Para que pueda procederse a la declaración como Municipio Industrial Estratégico, será necesario presentar ante Conselleria competente en materia de Industria, la siguiente documentación:

- a) Solicitud de declaración de Municipio Industrial Estratégico, acordada por el Pleno del ayuntamiento.
- b) Certificado del Secretario del ayuntamiento, acreditando que el municipio reúne los dos requisitos establecidos en el artículo anterior.

2. La Conselleria competente en materia de Industria, una vez comprobada la documentación remitida, dictará resolución de concesión o denegación de la marca de calidad "Municipio Industrial Estratégico".

3. La declaración de "Municipio Industrial Estratégico" será publicada en el Diario Oficial de la Generalitat Valenciana así como en el portal web de la Conselleria competente en materia de industria, y aparecerá de forma destacada en el Mapa de Áreas Industriales de la Comunitat. Además conllevará la atribución de un distintivo de Municipio Industrial Estratégico, que podrá ser utilizado libremente y en exclusiva por la entidad local beneficiaria para las actuaciones de promoción y publicidad institucional que consideren.



### **Artículo 43. Revocación**

1. La concesión de la marca de calidad “Municipio Industrial Estratégico”, podrá revocarse por alguna de las siguientes causas:

- a) A petición del propio Municipio.
- b) Por incumplimiento por parte de los municipios de las condiciones particulares contenidas en la autorización de las entidades de gestión y modernización del área industrial o en los acuerdos y convenios que puedan suscribir con ellas.
- c) Por variación sustancial de las condiciones que dieron lugar a la declaración de Municipio Industrial Estratégico, acreditada por la Consellería competente en materia de Industria.

2. La revocación se realizará por resolución de la Conselleria competente en materia de Industria, previa audiencia a la entidad municipal afectada en los supuestos b y c del apartado anterior.

### **DISPOSICIONES ADICIONALES**

#### **Primera. Términos genéricos.**

Las menciones genéricas en masculino que aparecen en el articulado de la presente Ley se entenderán referidas también a su correspondiente femenino.

#### **Segunda. Asimilación a la condición de comisión promotora**

Las Entidades Urbanísticas de Conservación, agrupaciones de interés urbanístico, Asociaciones Empresariales, y otros órganos o entidades que agrupen a propietarios de suelo industrial, y que a la entrada en vigor de esta ley ya gestionen áreas industriales, podrán considerarse que cumplen el requisito de comisión promotora sin necesidad de acreditar la representación establecida en el apartado 1 del artículo 7. Igualmente se considerarán asimilables a las entidades de gestión y modernización reguladas en esta ley, a los únicos efectos de considerar cumplido el requisito de contar con entidad gestora establecido en los artículos 29 y 30, para poder ser clasificada el área industrial como consolidada o avanzada.

### **DISPOSICIONES FINALES**

#### **Primera. Desarrollo Reglamentario**

Se faculta al Consell para dictar cuantas disposiciones reglamentarias requiera el desarrollo y ejecución de la presente ley.

#### **Segunda. Modelo de estatutos de las entidades de gestión y modernización de Área Industrial.**

La Consellería competente en materia de industria, aprobará unos estatutos tipo para las entidades de gestión y modernización, prestando a sus órganos de gobierno, así como a los promotores y a los propietarios de las parcelas, la asistencia y el apoyo necesario a los efectos de desarrollar estas fórmulas de participación.

#### **Tercera. Entrada en vigor**

La presente ley entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en el Diario Oficial de la Generalitat Valenciana.