



CARACTERÍSTIQUES GENERALS DE LA NORMATIVA AUTONÒMICA REGULADORA DE LA GESTIÓ DELS POLÍGONS INDUSTRIALS /ÀREES EMPRESARIALS

D'un temps a ara, les comunitats autònomes han percebut la necessitat de millorar el funcionament dels polígons industrials dels seus territoris per a donar suport a la competitivitat de les empreses allí situades.

Es parteix d'estudis contrastats que posen de manifest que la deficient, o inexistent, gestió d'aquestes àrees és un element que incideix de manera rellevant en les empreses instal·lades i, per tant, en la seva competitivitat i en la del propi territori que perd així oportunitats davant altres territoris més competitius.

La problemàtica de la qual es parteix, al marge de situacions concretes, es troba clarament caracteritzada i les mesures a adoptar també. No obstant això, la falta d'actuació per part del govern estatal en àmbits de la seva competència que es mostren com molt rellevants, ha impedit solucions àgils i solvents i ha portat als territoris autonòmics a legislar, per dir-ho així, amb una mà lligada a l'esquena.

Per això, les lleis autonòmiques que han estat aprovades en els últims anys, afronten uns problemes prou caracteritzats i en la comparativa que realitzem a continuació veurem quin nivell de coincidència hi ha en les mesures incorporades a les normatives autonòmiques.

Al marge de processos que no han aconseguit la seva conclusió (Astúries) o que es troben encara en tràmit (Andalusia), existeixen lleis autonòmiques vigents que tenen per objecte principal de la seva regulació els polígons industrials (València) amb unes altres que tenint contingut més ampli, aborden la gestió les àrees empresarials (Múrcia, Catalunya i Galícia).

Per això, i a l'efecte d'aquest informe, s'estudien les següents normes:



- Galícia: Llei 3/2022, de 18 d'octubre, d'àrees empresarials de Galícia.
- Múrcia: Llei 10/2018, de 9 de novembre, d'Acceleració de la Transformació del Model Econòmic Regional per a la Generació d'Ocupació Estable de Qualitat.
- València: Llei 14/2018 de gestió, modernització i promoció de les àrees industrials de la Comunitat Valenciana.
- Catalunya: Llei 15/2020, de 22 de desembre, de les àrees de promoció econòmica urbana econòmica urbana.

Els paràmetres a utilitzar són els referents a qüestions bàsiques, a fi d'aconseguir una visió general sobre el tipus de solucions implementades.

CARACTERÍSTIQUES GENERALS DE LA REGULACIÓ AUTONÒMICA									
	Norma específica	CP P	Entidad de gestión específica	Dependència	Iniciativa	Obligatorietat d'incorporació	Tipus de serveis assumibles	Financiació principal	Qualitat
València	si	si	si	Ajuntament	Privada	si	Tots	Privada	si
Múrcia	si	si	si	Ajuntament	Privada	si	Tots	Mixta	si
Catalunya	no	si	si	Ajuntament	Privada	si	Privats	Privada	si
Galícia	no	si	si	Ajuntament	Privada o pública	si	Tots	Mixta	no

Norma específica: S'indica si la norma autonòmica té per objecte exclusivament les polígons industrials.

CPP: Disseny d'un sistema de col·laboració-públic-privada.

Entitat de Gestió: creació d'entitat de gestió específica bé ex novo o per adaptació d'una altra mena d'entitat existent i titularitat (pública o privada) de la gestió.

Dependència: Administració de la qual depèn l'entitat de gestió.

Iniciativa: Es refereix a si, al marge d'excepcions, la posada en marxa del sistema depèn de la voluntat dels privats.

Obligatorietat: Criteri que assenyalava si una vegada constituïda l'entitat hi ha obligatorietat d'incorporació i contribució dels privats.

Serveis: S'indica el tipus de serveis que es poden gestionar des de l'entitat de gestió (públics bàsics, privats complementaris o tots dos).

Finançament: Tipus de principal (pública, privada o mixta).

Qualitat: Sistema específic que diferenciï els polígons industrials.

La informació que s'incorpora intenta facilitar una visió general de les normatives existents i no té més fi que oferir un succint panorama de la situació. L'anàlisi detallada es realitzarà en una fase posterior.

CRITERIS ORIENTADORS	PROJECTE
1. Cal que la realitat i diversitat dels polígons industrials i les seves	Cap de les normes existents compleix aquest criteri.



**Conselleria d'Empresa,
Ocupació i Energia**

Direcció General d'Indústria
i Polígons Industrials

<p>entitats gestores sigui reconeguda i, per tant, ha de dissenyar-se un model en el qual s'admetin, tant les noves fórmules de gestió que puguin dissenyar-se com aquelles altres que vinguin desenvolupant-se efectivament, contemplant l'aplicació a totes elles de la nova normativa en el que resulti beneficiós per al teixit empresarial. Ha de tendir-se a l'establiment d'un marc flexible que permeti la convivència de sistemes públics i privats, així com el canvi dels existents, fugint de models basats en fórmules organitzatives excloents i obligatòries.</p>	
<p>2. L'objectiu de tota la normativa que s'aprovi en aquest àmbit, ha de ser l'enfortiment la competitivitat empresarial, contemplant específicament la regeneració d'urbanitzacions, serveis i infraestructures.</p>	<p>La major part de les normes estableixen nominativament aquest objectiu però només a alguna norma s'incorporen mesures específiques.</p>
<p>3. Ha de garantir-se, com a principi bàsic, el compliment de les obligacions públiques (principalment municipals) relatives a la prestació dels serveis públics (incloent el manteniment de les seves infraestructures) i al manteniment de les seves infraestructures. Per això, ha d'eliminar-se qualsevol obstacle que ho impedeixi i, particularment, el de la falta de recepció de les urbanitzacions; aquesta ha de ser considerada com un assumpte a resoldre entre l'Administració i els urbanitzadors i la seva inexistència o falta de regularitat, lluny de ser una excusa per a l'abandó dels polígons industrials, ha de constituir una causa d'immediata intervenció dels poders públics per a garantir l'interès general que, en aquest cas, representa la competitivitat de les empreses. En aquells casos en què les obligacions públiques siguin incomplertes de facto, han d'establir-se beneficis fiscals amb entitat suficient perquè siguin compensatoris i amb capacitat real de dissuasió.</p>	<p>Només una part de les normes autonòmiques l'aborda de manera adequada; en unes altres, es facilita el traspàs de càrregues públiques als privats sense compensacions específiques.</p>
<p>4. En cap cas pot la normativa emparar, directament o indirectament, el trasllat de les càrregues públiques a les empreses; ha de deixar-se sense efecte qualsevol norma o compromís preexistent que ho consenti. Les entitats de conservació concebudes al marge d'un model equilibrat de col·laboració públic-privada han de prohibir-se expressament.</p>	<p>Algunes normes contempen aquesta matèria amb criteris correctes i altres no ho tenen en compte o simplement emparen el trasllat de càrregues públiques a les empreses.</p>
<p>5. Han de diferenciar-se clarament els interessos concurrents i, dins dels privats, els que responen a una lògica propietària (propietaris i les seves comunitats) dels de caràcter empresarial (empresaris i les seves associacions); es tracta d'interessos diferents, i no sempre coincidents, que a més poden oferir possibilitats d'actuació complementàries</p>	<p>En general, s'incorpora una lògica propietària predominant en basar-se en dret de propietat del sòl o drets reals sobre els mateixos i les excepcions no aconsegueixen trobar una fórmula clara.</p>
<p>6. L'excessiva atomització dels polígons industrials representa a Espanya un problema endèmic que requereix d'un tractament específic; a aquest efecte, procedeix donar carta de naturalesa als polígons industrials de caràcter discontinu</p>	<p>Només contempla la unificació d'àrees contínues.</p>
<p>7. Resulta indispensable concebre, en cada cas, un marc col·laboratiu entre els ens públics territorials (ajuntaments, comarques o diputacions) o institucionals (consorcis o mancomunitats) i entitats privades (associacions d'empresaris, comunitats de propietaris o entitats de conservació) que, sense perjudici del compliment de requisits bàsics, admeti fórmules adequades al cas concret. Aquesta col·laboració ha d'articular-se de tal forma que, garantint la impossibilitat de trasllat gratuït de les càrregues públiques, cadascuna de les parts realitzi aquelles funcions per a les quals es troba més capacitat competencial o funcionalment. Ha de tenir-se en compte que la col·laboració públic-privada impedeix les relacions exclusivament basades en el principi d'autoritat pública; per això, han de potenciar-se els sistemes paritaris de seguiment i control així com el recurs a la mediació.</p>	<p>Només en alguna de les normes analitzades s'aborda de manera correcta la col·laboració públic-privada; en unes altres s'empren conceptes no responen a les característiques que ha de tenir una col·laboració d'aquest tipus.</p>
<p>8. Els convenis són una eina clau a considerar i han de contemplar-se en forma tal que ofereixin suficient flexibilitat per a poder respondre a les diverses situacions que concorrin en el cas concret. A l'efecte d'abordar de manera realista els problemes dels polígons</p>	<p>Encara que el conveni es considera com a element central de la regulació, queda tot remès a la voluntat de les parts i, per tant, es produirà una cantonalització normativa de difícil justificació.</p>



**Conselleria d'Empresa,
Ocupació i Energia**

Direcció General d'Indústria
i Polígons Industrials

<p>industrials, cal que els convenis tinguin un horitzó temporal definit, s'acompanyin de la corresponent memòria econòmica i se sotmetin periòdicament a avaluació i renovació.</p> <p>En aquesta línia, la utilització de la figura del conveni marc dins del qual es desenvolupin convenis temporals aporta la necessària estabilitat a la relació; d'indubtable rellevància resulta possibilitar que aquests marcs convencionals puguin ser de caràcter multilateral (ajuntaments, propietaris, empresaris) perquè, conjugant tots els interessos afectats, ofereixen, a més, alternatives vedades als pactes bilaterals.</p> <p>Tots els convenis i en gran manera els convenis-marc han de comptar amb un sistema paritari de seguiment i control.</p> <p>Es presenta com a fonamental que els convenis marc incorporin una anàlisi de la situació inicial de caràcter realista que, abordant la situació dels serveis i l'esforç fiscal de propietaris i empresaris, plantegi les condicions per a una sostenibilitat equitativa. A aquest efecte és important considerar detalladament els actius que ofereix cada àrea empresarial amb la finalitat de considerar-los als efectes indicats.</p> <p>Pel que fa a la temporalitat, els convenis-marc poden tenir una vigència llarga i renovable, mentre que els convenis temporals no haurien de superar els 4-5 anys de vigència, ja sigui aquesta inicial o prorrogada.</p> <p>Les obligacions assumides convencionalment per cadascuna de les parts han de ser temporalitzades i avaluades econòmicament, de tal forma que permetin un efectiu seguiment i control.</p> <p>Cada conveni ha de ser sotmès a votació dels afectats, havent de comptar amb un suport majoritari de propietaris i empresaris.</p>	<p>És necessària la flexibilitat però la mateixa només pot construir-se sobre elements bàsics clarament establerts en la llei.</p> <p>En algun cas, el sistema es configura com una forma de trasllat d'obligacions públiques a les empreses perquè no es contempla la necessitat de transparència en les despeses/ingressos dels Ajuntaments i entitats.</p>
<p>9. Pel que fa a les fórmules organitzatives d'empresaris i propietaris, sempre que s'actui dins d'un marc col·laboratiu, és important comptar amb una que impliqui obligatorietat de contribució econòmica, com és el cas de les comunitats de propietaris o les entitats de conservació, perquè servirà com a base per a combinar les seves potencialitats amb les de les modalitats voluntàries d'associació empresarial. Per a això poden utilitzar-se les entitats urbanístiques de conservació però sempre amb caràcter voluntari.</p>	<p>Es compleix en algunes normes; en unes altres, el sistema no contempla un veritable sistema de gestió públic-privada en ser merament voluntari per als ajuntaments sense que tinguin cap obligació.</p>
<p>10. La pressió fiscal de caràcter local és un element que sempre ha de ser tingut en compte com a element modulable pel que fa a bonificacions tributàries aplicables en aquells casos en els quals la contribució privada al desenvolupament de l'àrea sigui rellevant o en els casos en què s'aconsegueixin nivells de qualitat determinats.</p>	<p>No es contempla.</p>
<p>11. És desitjable l'establiment de nivells de desenvolupament o qualitat com a referència, però han d'utilitzar-se sistemes independents; en aquest aspecte es recomana emprar la Marca Empresarial de Qualitat (CEPE/AENOR) perquè la mateixa, a més de ser l'única contrastada en el sector, permet posicionar els polígons industrials en un marc de referència d'àmbit nacional i, per tant, servir com a element per a avaluar la competitivitat amb altres territoris.</p>	<p>S'aborda, però sense contemplar l'aplicació de sistemes de qualitat independent.</p>
<p>12. El foment de l'associacionisme ha de ser configurat com una política de caràcter estructural perquè els seus nivells són baixos i, sense interlocució empresarial no és possible importants nivells de servei en els polígons industrials. Aquesta política ha de plasmar-se en ajudes a la creació de noves associacions i a la consolidació d'aquestes</p>	<p>Només en algun cas s'aborda encertadament aquesta qüestió.</p>
<p>13. L'existència de gerències professionalitzades ha de contemplar-se expressament com a factor essencial en el que a valoració dels polígons industrials es refereix.</p>	<p>Es contempla.</p>
<p>14. És necessari incloure referència expressa a la formació contínua d'empleats públics de les àrees de desenvolupament local i industrial i del personal d'entitats privades involucrat en la gestió de polígons industrials.</p>	<p>Es contempla i realitza en alguns casos.</p>
<p>15. Ha de tenir-se en compte que l'ús de sistemes d'informació territorial és condició necessària per a la implantació de serveis avançats.</p>	<p>En general, no es contempla.</p>



16. Finalment, la participació dels diferents territoris en fóruns específics i permanents de nivell nacional, es presenta com un element d'indubtable valor que mereixeria d'una referència legal.

No es contempla.

De l'exposat cal tenir en compte les següent **CONCLUSIONS**:

PRIMERA.- Hi ha una coincidència general en què la manca d'un sistema de gestió públic-privat de gestió dels polígons industrials és un element que llastra greument la competitivitat dels territoris i les seves empreses.

SEGONA.- També existeix consens en què el problema se soluciona, amb l'aprovació d'una llei autonòmica que dissenyi un marc de col·laboració públic-privada adequat.

TERCERA.- La qüestió consisteix llavors en els detalls; en què existeixi voluntat real que aquesta col·laboració s'articuli de manera que entitats públiques i privats assumeixin el paper que els correspon, sense que es produeixi un transvasament de càrregues públiques i amb l'articulació de sistemes en els quals es propiciï l'acord i no la imposició.

Març de 2024