

## Presidència de la Generalitat

*LLEI 14/2018, de 5 de juny, de la Generalitat, de gestió, modernització i promoció de les àrees industrials de la Comunitat Valenciana. [2018/5632]*

Sia notori i manifest a tots els ciutadans i totes les ciutadanes que les Corts han aprovat i jo, d'acord amb el que estableixen la Constitució i l'Estatut d'Autonomia, en nom del rei, promulgue la llei següent:

Índex
Preàmbul
Títol preliminar. Objecte i àmbit d'aplicació
Article 1. Objecte
Article 2. Àmbit d'aplicació i definicions
Article 3. Objectius
Títol primer. Entitat de gestió i modernització de les àrees industrials
Capítol I. Disposicions generals
Article 4. Naturalesa i règim jurídic
Article 5. Subjectes integrants
Article 6. Funcions
Article 7. Legitimació i contingut de la sol·licitud de constitució
Article 8. Estatuts
Article 9. Negociació del conveni
Article 10. Aprovació provisional
Article 11. Assemblea de ratificació
Article 12. Autorització de la constitució i firma del conveni
Article 13. Publicitat i registre
Article 14. Període de vigència
Article 15. Obligacions dels subjectes integrants de l'entitat
Article 16. Del compliment de les obligacions
CAPÍTOL II. Règim d'organització i funcionament
Article 17. Òrgans de l'entitat
Article 18. L'assemblea general
Article 19. Funcions de l'assemblea general
Article 20. Petició de dotacions, infraestructures o serveis addicionals
Article 21. Coeficients de participació i règim d'acords de l'assemblea general
Article 22. Impugnació dels acords de l'assemblea general
Article 23. Elecció de la junta directiva
Article 24. Funcions i règim de funcionament de la junta directiva
Article 25. La presidència de l'entitat
Article 26. La gerència
Article 27. Recursos econòmics de les entitats de gestió i modernització
Article 28. Dissolució
Article 29. Fòrum consultiu de participació
Títol segon. Classificació i mapa de les àrees industrials
Article 30. Categories d'àrees industrials
Article 31. Àrea industrial bàsica
Article 32. Àrea industrial consolidada
Article 33. Àrea industrial avançada
Article 34. Procediment per a la classificació
Article 35. Actualització dels serveis per a la seua categorització
Article 36. Mapa d'àrees industrials de la Comunitat Valenciana
Article 37. Enclavaments tecnològics
Article 38. Promoció dels enclavaments tecnològics
Títol tercer. Modernització i promoció exterior de les àrees industrials classificades
Article 39. Ajudes per a la millora de les àrees industrials
Article 40. Prioritat de les infraestructures en àrees industrials classificades
Article 41. Promoció exterior de les àrees industrials avançades
Títol quart. Marca de qualitat «municipi industrial estratègic»
Article 42. Reconeixement com a municipi industrial estratègic
Article 43. Procediment de declaració
Article 44. Revocació
Article 45. Municipi logístic estratègic

## Presidencia de la Generalitat

*LEY 14/2018, de 5 de junio, de la Generalitat, de gestión, modernización y promoción de las áreas industriales de la Comunitat Valenciana. [2018/5632]*

Sea notorio y manifiesto a todos los ciudadanos y todas las ciudadanas que Les Corts han aprobado y yo, de acuerdo con lo establecido por la Constitución y el Estatuto de Autonomía, en nombre del rey, promulgo la siguiente ley:

Índice
Preámbulo
Título preliminar. Objeto y ámbito de aplicación
Artículo 1. Objeto
Artículo 2. Ámbito de aplicación y definiciones
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 sujetos integrantes de la entidad
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 dotaciones, infraestructuras o servicios adicionales
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. La presidencia de la entidad
Artículo 26. La gerencia
Artículo 27. Recursos económicos de las entidades de gestión y modernización
Artículo 28. Disolución
Artículo 29. Foro consultivo de participación
Título segundo. Clasificación y mapa de las áreas industriales
Artículo 30. Categorías de áreas industriales
Artículo 31. Área industrial básica
Artículo 32. Área industrial consolidada
Artículo 33. Área industrial avanzada
Artículo 34. Procedimiento para la clasificación
Artículo 35. Actualización de los servicios para su categorización
Artículo 36. Mapa de áreas industriales de la Comunitat Valenciana
Artículo 37. Enclaves tecnológicos
Artículo 38. Promoción de los enclaves tecnológicos
Título tercero. Modernización y promoción exterior de las áreas industriales clasificadas
Artículo 39. Ayudas para la mejora de las áreas industriales
Artículo 40. Prioridad de las infraestructuras en áreas industriales clasificadas
Artículo 41. Promoción exterior de las áreas industriales avanzadas
Título cuarto. Marca de calidad «municipio industrial estratégico»
Artículo 42. Reconocimiento como municipio industrial estratégico
Artículo 43. Procedimiento de declaración
Artículo 44. Revocación
Artículo 45. Municipio logístico estratégico



Disposicions addicionals

Primera. Assimilació a la condició de comissió promotora

Segona. Prioritat de sol·licituds

Tercera. Subrogació de les noves entitats de gestió i modernització

Quarta. Modificació de l'impost de transmissions patrimonials oneroses i actes jurídics documentats

Cinquena. Seguiment per l'Observatori de la Indústria i els Sectors Econòmics Valencians

Sisena. Tramitació d'entitats de gestió i modernització per a àrees industrials supramunicipals

Setena. Procediment per a l'ampliació de l'àrea industrial classificada i incorporació a l'entitat de gestió i modernització existent

Disposició transitòria

Única. Classificació sense entitat de gestió

Disposicions finals

Primera. Desplegament reglamentari

Segona. Model d'estatuts de les entitats de gestió i modernització d'àrea industrial

Tercera. Aprovació dels mapes d'àrees industrials i restants reglaments de desenvolupament

Quarta. Entrada en vigor

PREÀMBUL

I

L'article 130.1 de la Constitució espanyola estableix que els poders públics atendran la modernització i el desenvolupament de tots els sectors productius.

Segons l'article 52 de la Llei orgànica 5/1982, d'1 de juliol, d'Estatut d'autonomia de la Comunitat Valenciana, en la redacció que en fa la Llei orgànica 1/2006, de 10 d'abril, correspon a la Generalitat la competència exclusiva en matèria d'indústria, d'acord amb les bases i l'ordenació de l'activitat econòmica general, i sense perjudici del que determinen les normes de l'Estat per raons de seguretat, sanitàries o d'interès general, i les normes relacionades amb les indústries subjectes a la legislació de mines, hidrocarburs i energia nuclear.

En els mateixos termes, l'article esmentat estableix que és competència exclusiva de la Generalitat la planificació de l'activitat econòmica de la Comunitat Valenciana.

D'altra banda, l'article 49 de l'Estatut d'autonomia preveu que també és competència exclusiva de la Generalitat l'ordenació del territori i del litoral, l'urbanisme i l'habitatge, a més del règim local, sense perjudici del que disposa el número 18 de l'apartat 1 de l'article 149 de la Constitució espanyola. Segons el mateix precepte, també són competència exclusiva de la Generalitat les normes processals i de procediment administratiu derivades de les particularitats del dret substantiu valencià o de les especialitats de l'organització de la Generalitat.

Aquest és el marc constitucional i estatutari a l'empara del qual es dicten les disposicions d'aquesta llei, en el marc de l'imprescindible respecte a les normes bàsiques, en matèria de règim local, així com en l'aplicació del principi d'autonomia municipal.

Juntament amb aquest marc regulador, aquesta norma legal s'articula igualment en coherència amb els principals instruments de planificació econòmica, territorial i industrial vigents a la Comunitat Valenciana, però al mateix temps tenint en compte i sense envair les competències i les responsabilitats de les entitats locals en el finançament de la conservació i el manteniment dels béns de propietat municipal en les àrees industrials dels municipis respectius.

D'una banda, desenvolupa l'Estratègia de Política Industrial de la Comunitat Valenciana, actualitzada a una Visió 2020, en els eixos relatius al foment del creixement industrial, la diversificació i la modernització de l'estructura productiva.

D'altra banda, es coordina amb l'Estratègia Territorial de la Comunitat Valenciana, que estableix un model de desenvolupament sota el prisma de la sostenibilitat, i recomana l'existència del sòl industrial on es pugui aprofitar la posició geogràfica estratègica i les infraestructures presents i futures del nostre territori, per a incrementar la productivitat i la competitivitat dels sectors econòmics i per a atraure noves empreses.

Disposiciones adicionales

Primera. Asimilación a la condición de comisión promotora

Segunda. Prioridad de solicitudes

Tercera. Subrogación de las nuevas entidades de gestión y modernización

Cuarta. Modificación del impuesto de transmisiones patrimoniales onerosas y actos jurídicos documentados

Quinta. Seguimiento por el Observatorio de la Industria y los Sectores Económicos Valencianos

Sexta. Tramitación de entidades de gestión y modernización para áreas industriales supramunicipales

Séptima. Procedimiento para la ampliación del área industrial clasificada e incorporación a la entidad de gestión y modernización existente

Disposición transitòria

Única. Clasificación sin entidad de gestión

Disposiciones finales

Primera. Desarrollo reglamentario

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

Tercera. Aprobación de los mapas de áreas industriales y restantes reglamentos de desarrollo

Quarta. Entrada en vigor

PREÁMBULO

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, en la redacción dada por la Ley orgánica 1/2006, de 10 de abril, 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 mines, 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 son 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 del cual se dictan las disposiciones de esta ley, en el marco del imprescindible respecto a las normas básicas, en materia de régimen local, así como en la aplicación del principio de autonomía municipal.

Junto a este marco regulador, la presente norma legal se articula igualmente en coherencia con los principales instrumentos de planificación económica, territorial e industrial vigentes en la Comunitat Valenciana, pero a la vez teniendo en cuenta y sin invadir las competencias y responsabilidades de las entidades locales en la financiación de la conservación y el mantenimiento de los bienes de propiedad municipal en las áreas industriales de los respectivos municipios.

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 Comunitat 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 incre-



Finalment, aquesta llei, que està inclosa en el pla normatiu de la Generalitat per a 2017, és un pas decisiu en el procés de modernització impulsat pel document de bases i elements orientadors per a la transformació del model econòmic de la Comunitat Valenciana, aprovat per acord del Consell de 15 d'abril de 2016, en el qual es van recollir les línies estratègiques per a millorar la productivitat de les empreses valencianes, i contribuir al mateix temps a la sostenibilitat mediambiental, la integració i l'equitat social en el nostre territori.

## II

La Comunitat Valenciana està situada en una àrea privilegiada des d'un punt de vista econòmic, estratègic i ambiental, i té una tradició industrial ben arrelada, que sempre ha demostrat un gran dinamisme. La qualitat de la seua estructura de mobilitat, amb importants infraestructures portuàries, bones comunicacions viàries i ferroviàries juntament amb les àrees urbanes de gran població, fa que determinades zones de la Comunitat estiguen predeterminades per a l'exercici d'activitats industrials i logístiques. Tot això sense menysprear l'impuls i el desenvolupament necessaris d'àrees industrials existents o futures a les comarques d'interior, com a forma d'incentivar l'activitat econòmica en aquestes zones i evitar-ne la despoblació.

Tenint en compte que la inversió en infraestructures productives millora significativament la competitivitat de les empreses, no podem descartar el recurs a la col·laboració públicoprivada, facilitant la inversió de les empreses per a aprofitar tot el potencial del que ja han realitzat les administracions públiques, incloses les entitats locals, que hauran de continuar assumint les seues responsabilitats en el finançament del manteniment i la conservació dels polígons industrials.

Al llarg de les últimes dècades, s'ha consolidat en el nostre territori un conjunt d'espais, tant públics com privats, que, amb distintes denominacions com ara les de polígons industrials, àrees d'activitat econòmica o parcs empresarials, han servit de base al desenvolupament de serveis vinculats a la indústria, sempre sota el marc de les distintes normatives urbanístiques i, predominantment, sota la gestió de les entitats locals.

L'existència d'un sòl especialitzat per al desenvolupament empresarial s'ha mostrat com una eina imprescindible per a l'economia, tant d'Espanya com de la Comunitat Valenciana. De fet, s'estima que més del 50 % del producte interior brut nacional es genera en els polígons industrials.

Els polígons o àrees industrials són, per tant, infraestructures econòmiques bàsiques, d'interès general no sols per l'aportació en termes de la riquesa i de l'ocupació que generen, sinó també pels recursos econòmics que aporten als municipis.

No obstant això, perquè aquestes àrees puguin retenir i incrementar les empreses que s'hi ubiquen, necessiten oferir les millors condicions i serveis, i convertir-se en espais productius de qualitat, moderns i competitius que afavorisquen la productivitat i la competitivitat dels seus ocupants.

És un fet constatable que les àrees industrials que funcionen d'una forma òptima disposen d'un òrgan de gestió de pertinença obligatòria, a diferència d'aquelles on la pertinença no és obligatòria, com les associatives, o aquelles que no disposen de cap entitat de gestió de l'àrea industrial.

Avui a la Comunitat Valenciana tenim àrees industrials que necessiten amb urgència actuacions bàsiques per a millorar la senyalització, la xarxa de sanejament o el paviment, així com per a renovar el mobiliari urbà i l'enllumenat, redistribuir la secció viària, disposar d'accesos més amplis i directes, facilitar la mobilitat o eliminar barreres arquitectòniques. D'altra banda, les associacions empresarials més representatives han manifestat les carencies en els serveis de manteniment, neteja i seguretat de nombroses àrees industrials. A més, la inexistència d'una regulació específica d'aquestes, i també la falta d'una adequada gestió, són dos problemes afegits que impedeixen a les àrees industrials aconseguir la qualitat necessària, la qual cosa repercuteix negativament en la competitivitat del teixit empresarial.

En el marc normatiu vigent, s'ha demostrat la necessitat de crear nous instruments que faciliten la regeneració de les àrees industrials, la seua promoció econòmica i l'increment de l'oferta de serveis addicionals en aquestes, ja que és la millor manera de reforçar la capacitat de

mentar la productivitat i competitivitat de los sectores económicos y para atraer nuevas empresas.

Finalmente, esta ley, que está incluida en el plan normativo de la Generalitat para 2017, 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 acuerdo del 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 està situada en una àrea privilegiada desde un punto de vista económico, estratégico y ambiental, y cuenta con una arraigada tradición industrial, que siempre ha demostrado un gran dinamismo. La calidad de su estructura de movilidad, con importantes infraestructuras portuarias, buenas comunicaciones viarias y ferroviarias junto a las áreas urbanas de gran población, hace que determinadas zonas de la Comunitat estén predeterminadas para el desarrollo de actividades industriales y logísticas. Todo ello sin desdeñar el necesario impulso y desarrollo de áreas industriales existentes o futuras en las comarcas de interior, como forma de incentivar la actividad económica en dichas zonas y evitar su despoblación.

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, incluidas las entidades locales, que deberán seguir asumiendo sus responsabilidades en la financiación del mantenimiento y la conservación de los polígonos industriales.

A lo largo de las últimas décadas, se ha 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 estima 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.

Es un hecho constatable que las áreas industriales que funcionan de una forma óptima disponen de un órgano de gestión de pertenencia obligatoria, a diferencia de aquellas donde la pertenencia no es obligatoria, como las asociativas, o aquellas que no disponen de ninguna entidad de gestión del área industrial.

Hoy en la Comunitat Valenciana tenemos áreas industriales que necesitan con urgencia actuaciones básicas para mejorar la señalización, la red de saneamiento o el pavimento, así como para renovar el mobiliario urbano y el alumbrado, redistribuir la sección viaria, disponer de accesos más amplios y directos, facilitar la movilidad o eliminar barreras arquitectónicas. 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



les àrees industrials que hi ha a la Comunitat Valenciana per a competir en un mercat cada vegada més global.

Aquesta llei respon a aquestes necessitats establint mesures per a impulsar la millora de la qualitat del sòl industrial, com també per a facilitar que els dos agents principals que hi actuen, les administracions públiques i les persones titulars, col·laboren de forma coordinada en la creació, la conservació, el manteniment i la modernització dels serveis públics, com també en el desenvolupament de serveis addicionals de valor afegit, si bé respectant i mantenint les competències i les responsabilitats de les entitats locals en matèria de manteniment i conservació d'aquestes àrees industrials.

### III

No hi ha dubte que, igual que les comunitats de veïns necessiten una administració, una àrea industrial, amb problemes comunitaris molt més complexos, necessita una gestió contínua i organitzada que dispose d'uns mitjans personals i materials concrets, i es dirigisca a vetllar pel funcionament correcte de l'àrea i resoldre els problemes que es plantejen.

Les fórmules d'organització empresarial fins ara existents no han sigut adequades per a afrontar el dèficit de gestió manifestat en les àrees industrials. Les empreses ubicades en aquestes demanen una fórmula d'agrupació de propietaris que vaja més enllà de l'ens urbanístic o conservador d'infraestructures, ja que les àrees industrials necessiten per a ser més competitives un nou sistema de gestió, professional i actiu, que dispose de mitjans suficients per a oferir serveis de qualitat i valor afegit, sense detriment del respecte a les competències i les responsabilitats que tenen les administracions locals en matèria de manteniment i conservació.

Els principis constitucionals, en els quals es basa l'obligatorietat de l'adscripció, vénen donats perquè el dret de propietat no és un dret absolut, sinó que compleix una funció social. La funció social de la propietat, reconeguda en l'article 33.2 de la Constitució, permet que les lleis modulen el dret de propietat privada en funció d'interessos socials superiors, siguen públics o privats, de manera que poden limitar-se, mitjançant els instruments jurídics oportuns, les facultats inherents a tal dret, sense perdre la seua essència.

L'adscripció obligatòria és necessària per a poder complir l'interès públic, un principi democràtic pel qual la minoria té el deure de sotmetre's a la voluntat de la majoria, perquè l'interès general preval sobre l'interès individual.

Les entitats de gestió i modernització (EGM) compleixen una funció pública, ja que el seu objectiu és l'interès públic. L'adscripció obligatòria torna a manifestar-se necessària, en aquest punt, ja que sense ella seria impossible complir l'interès públic que es persegueix, i és equilibrada, perquè se'n deriven més beneficis o avantatges per a l'interès general.

A fi de cobrir aquesta llacuna jurídica, en el títol primer de la llei s'inclou la gran novetat d'aquesta iniciativa legislativa, com és la regulació detallada d'unes entitats especialitzades en la gestió, promoció i modernització de les àrees industrials.

Quant a la seua naturalesa, si bé tenen una base constitutiva privada perquè es componen principalment de persones titulars en l'àrea industrial, es configuren com unes entitats de caràcter no lucratiu, que actuen com a col·laboradores de l'administració i, per tant, la seua naturalesa serà de caràcter administratiu, ja que depenen funcionalment de l'ajuntament i les funcions que se'ls atribueixen són inicialment administratives. L'administració local és la que aprova la seua constitució, els seus estatuts, el seu pla d'actuació i els seus recursos, a més de reservar-se la capacitat de fiscalització, control i dissolució.

Aquestes comunitats en sòl industrial han de tenir personalitat i capacitat jurídiques pròpies, però la seua creació es produirà només mitjançant autorització municipal, després de la petició prèvia i el suport democràtic majoritari dels membres de la comunitat industrial proponent. Una vegada creada, l'adscripció a l'entitat de totes les persones titulars de la zona delimitada ha de ser necessàriament obligatòria, així com el pagament de les quotes o contribucions que aprobe majoritàriament l'assemblea general. Les administracions públiques hi participaran com aalsevol altre propietari en cas de ser titulars de béns immobles patrimonials i, per tant, susceptibles d'aprofitament lucratiu.

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 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 las personas titulares, colaboren de forma coordinada en la creación, conservación, mantenimiento y modernización de los servicios públicos, así como en el desarrollo de servicios adicionales de valor añadido, si bien respetando y manteniendo las competencias y responsabilidades de las entidades locales en materia de mantenimiento y conservación de dichas áreas industriales.

### III

No cabe duda de 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 adecuadas para afrontar el dèficit de gestión manifestado en las áreas industriales. Las empresas ubicadas en las mismas demandan una fórmula de agrupación de propietarios 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, sin menoscabo del respeto a las competencias y responsabilidades que tienen las administraciones locales en materia de mantenimiento y conservación.

Los principios constitucionales, en los que se basa la obligatoriedad de la adscripción, vienen dados porque el derecho de propiedad no es un derecho absoluto, sino que cumple una función social. La función social de la propiedad, reconocida en el artículo 33.2 de la Constitución, permite que las leyes modulen el derecho de propiedad privada en función de intereses sociales superiores, sean públicos o privados, de manera que pueden limitarse, mediante los instrumentos jurídicos oportunos, las facultades inherentes a tal derecho, sin perder su esencia.

La adscripción obligatoria es necesaria para poder cumplir el interés público, un principio democrático por el que la minoría tiene el deber de someterse a la voluntad de la mayoría, porque el interés general prevalece sobre el interés individual.

Las entidades de gestión y modernización (EGM) cumplen una función pública, ya que su objetivo es el interés público. La adscripción obligatoria vuelve a manifestarse necesaria, en este punto, ya que sin ella sería imposible cumplir el interés público que se persigue, y es equilibrada, porque se derivan más beneficios o ventajas para el interés general.

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.

En cuanto a su naturaleza, si bien tienen una base constitutiva privada pues se componen principalmente de personas titulares en el área industrial, 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 en suelo industrial 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 todas las personas titulares 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. Las administraciones públicas participarán como cualquier otro propietario en caso de ser titulares de bienes inmuebles patrimoniales y, por tanto, susceptibles de aprovechamiento lucratiu.



És cert que l'adscripció forçosa a aquestes corporacions empresarials, de base privada però de creació i finalitat públiques, es podria confondre amb una limitació a la llibertat de no associar-se que deriva del dret constitucional d'associació. Però la veritat és que, d'acord amb el que estableix la Sentència del Tribunal Constitucional 67/1985, de 24 de maig, en relació amb els clubs i les federacions esportives, o la Sentència del Tribunal Constitucional 18/1984, de 7 de febrer, sobre les organitzacions professionals, aquest tipus de corporacions privades de configuració legal a les quals es confereix l'exercici de funcions públiques de caràcter administratiu relatives a un àmbit de la vida social, serien associacions diferents de les previstes en l'article 22 de la Constitució.

D'acord amb la doctrina constitucional en aquest aspecte, la justificació de l'obligatorietat esmentada s'ha de trobar en disposicions de la Constitució mateixa, com és l'article 52, que preveu la regulació legal de les organitzacions professionals, o en les característiques dels fins d'interès públic que els encomana l'administració autoritzant, l'ajuntament, els quals no podrien aconseguir-se, o s'aconseguirien amb més dificultat, sense recórrer a l'adscripció forçosa a l'ens corporatiu.

La desatenció creixent en relació amb les àrees industrials, tant en infraestructures com en serveis, ha produït en termes generals una continuada pèrdua de competitivitat de les empreses ubicades en aquelles. Això determina la imperiosa necessitat d'establir recursos específics per al manteniment, conservació, prestació de serveis i modernització de les àrees industrials, i d'altra banda, la necessitat de buscar nous models de gestió més adequats que garantisquen el desenvolupament i l'evolució del sòl industrial.

Distints col·lectius i sectors afectats per la situació han impulsat des de fa anys la conveniència d'establir fórmules noves perquè els serveis prestats per l'administració siguin efectius, i inclús perquè pugui millorar-se la competitivitat de les àrees industrials, i han reclamat que l'ordenament jurídic entrara per primera vegada a regular-les, des de la planificació fins al funcionament posterior.

Entre els mecanismes proposats per a afavorir la gestió i la modernització de les àrees industrials, està la creació d'entitats formades per les titulars dels immobles existents en la corresponent àrea industrial, i que puguin actuar com a entitat col·laboradora de l'administració en la consecució dels fins descrits abans. Uns fins que, atesa la notòria dificultat que tenen les administracions locals per a fer front a les necessitats concretes de les àrees industrials, només poden aconseguir-se recorrent excepcionalment a l'adscripció forçosa a l'entitat col·laboradora de tots els possibles beneficiaris de la seua actuació.

Igual que ocorre en les comunitats de propietaris o en les entitats col·laboradores en la gestió urbanística, si s'establira la pertinença voluntària, sempre hi hauria algú que no contribuiria econòmicament, a pesar de traure un clar profit de les accions col·lectives de millora.

Aquesta justificació constitucional de l'adscripció obligatòria s'ha d'interpretar, a més, tenint en compte que aquestes entitats no són creades automàticament per la llei, sinó que només poden ser creades a iniciativa i per aprovació majoritària de les persones titulars directament afectades, amb uns objectius col·lectius molt concrets i amb una duració temporal. A més, la pertinença obligatòria a aquestes corporacions formades per les persones titulars que comparteixen un mateix àmbit territorial no impossibilita de cap manera el paral·lel i lliure exercici del dret d'associació per part dels seus membres, creant associacions o pertanyent a les ja existents.

Com estableix la Llei 5/2014, de 25 de juliol, de la Generalitat, d'ordenació del territori, urbanisme i paisatge, de la Comunitat Valenciana, la conservació de les obres d'urbanització és generalment responsabilitat dels ajuntaments des de la seua recepció, i manca de vàlidesa qualsevol pacte o disposició que pretenga traslladar aquesta competència a persones privades, propietaris o associacions de propietaris, sense col·laboració i control públic o sense condicions, o per temps indeterminat. No obstant això, no pot oblidar-se que la Constitució espanyola proclama l'obligació dels poders públics de promoure la participació de tots els ciutadans en la vida política, econòmica, cultural i social, i en aplicació d'aquesta previsió constitucional, les entitats per a la gestió i modernització d'àrees industrials que es regulen en aquesta llei

Es cierto que la adscripción forzosa a estas corporaciones empresariales, de base privada pero de creación y finalidad públicas, 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 debe encontrar en disposiciones de la propia Constitución, como es el artículo 52, que prevé la regulación legal de las organizaciones profesionales, o en las características de los fines de interés público que se les encomienda por la administración autorizante, el ayuntamiento, los cuales no podrían alcanzarse, o se lograrían con más dificultad, sin recurrir a la adscripción forzosa al ente corporativo.

La creciente desatención en relación con las áreas industriales, tanto en infraestructuras como en servicios, ha ido produciendo en términos generales una continuada pérdida de competitividad de las empresas ubicadas en aquellas. Ello determina la imperiosa necesidad de establecer recursos específicos para el mantenimiento, conservación, prestación de servicios y modernización de las áreas industriales, y por otra parte, la necesidad de buscar nuevos modelos de gestión más adecuados que garanticen el desarrollo y la evolución del suelo industrial.

Distintos colectivos y sectores afectados por la situación han impulsado desde hace años la conveniencia de establecer fórmulas nuevas para que los servicios prestados por la administración sean efectivos, e incluso para que pueda mejorarse la competitividad de las áreas industriales, reclamando que el ordenamiento jurídico entrara por primera vez a regular las mismas, desde su planificación hasta su posterior funcionamiento.

Entre los mecanismos propuestos para favorecer la gestión y la modernización de las áreas industriales, está la creación de entidades formadas por las titulares de los inmuebles existentes en la correspondiente área industrial, y que puedan actuar como entidad colaboradora de la administración en la consecución de los fines antes descritos. Unos fines que, dada la notoria dificultad que tienen las administraciones locales para hacer frente a las concretas necesidades de las áreas industriales, sólo pueden alcanzarse recurriendo excepcionalmente a la adscripción forzosa a la entidad colaboradora de todos los posibles beneficiarios de su actuación.

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 las personas titulares directamente afectadas, con unos objetivos colectivos muy concretos, y con una duración temporal. Además, la pertenencia obligatoria a estas corporaciones formadas por las personas titulares que comparten un mismo ámbito territorial no impossibilita 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.

Como establece la Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje, de la Comunitat Valenciana, la conservación de las obras de urbanización es por lo general responsabilidad de los ayuntamientos desde su recepción, careciendo de validez todo pacto o disposición que pretenda trasladar esa competencia a personas privadas, propietarios o asociaciones de propietarios, sin colaboración y control público o sin condiciones o por tiempo indeterminado. No obstante lo anterior, 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 en aplicación de dicha previsión constitucional, las entidades para la gestión y modernización de áreas industriales que se



es conceben, d'una banda, com un nou instrument per a la participació ciutadana en la presa de les decisions sobre la conservació de les àrees industrials, i d'una altra, com el suport jurídic a les iniciatives que, voluntàriament, puga prendre la iniciativa privada amb l'objectiu de complementar l'acció i l'esforç pressupostari de les administracions públiques per a promoure i modernitzar les àrees industrials.

En aquest mateix sentit, s'ha de tenir en compte que la implantació d'una àrea industrial brinda a les empreses que puguen ubicar-s'hi l'oportunitat individual de créixer, desenvolupar-se i obtenir riquesa, i és obligació dels representants públics involucrar aquestes empreses de manera directa en el desenvolupament i la promoció de l'entorn favorable del qual formen part.

Tampoc estaria justificat fer recaure sobre els impostos generals del municipi les possibles millores o serveis addicionals que beneficien específicament les persones titulars en una àrea industrial millorada, amb la qual cosa, per mitjà d'aquesta nova fórmula de participació, es deixa en mans d'aquelles que majoritàriament volen contribuir a aquestes millores la determinació de l'import i de la destinació concreta d'aquesta nova aportació econòmica.

En definitiva, aquesta llei busca atribuir a les noves entitats un paper decisiu en la consecució d'un objectiu públic de gran importància, com és la gestió i la modernització d'unes àrees estratègiques per al desenvolupament industrial sostenible i competitiu.

#### IV

En el títol preliminar es regulen l'objecte, l'àmbit d'aplicació, les definicions i els principals objectius d'aquesta llei.

En el títol primer es regulen les noves entitats de gestió i modernització de les àrees industrials, i es detallen la seua naturalesa pública, els subjectes integrants, les funcions atribuïbles, el procés de constitució i autorització, els òrgans de govern i gestió, així com el règim de funcionament i dissolució.

En el títol segon es regulen les distintes categories d'àrees industrials, així com el procediment per a categoritzar-les. Amb aquesta categorització de les diferents àrees industrials del nostre territori, segons uns criteris relacionats amb els serveis oferits a les empreses i actualitzables reglamentàriament, aquesta llei pretén establir distints nivells d'impuls a la inversió pública i privada, i promoure les actuacions de gestió i modernització de cada espai col·lectiu.

Igualment, en el títol segon es preveu l'elaboració del mapa d'àrees industrials de la Comunitat Valenciana, que servirà d'autèntic cens de tot el sòl industrial, amb informació sistematitzada, concreta i de qualitat, i que serà el pas previ i necessari per al disseny d'un pla de promoció i comercialització del sòl industrial existent, a més de ser el punt de partida per a ordenar, promoure i racionalitzar les futures implantacions d'activitats industrials a la Comunitat.

També es regulen els enclavaments tecnològics, entesos com l'entorn natural per a la ubicació d'emprenedors i empreses de base tecnològica.

En el títol tercer es recull una sèrie d'incentius i prescripcions per a fomentar la modernització i facilitar la promoció de les àrees industrials, i s'estimula amb això la progressió de les àrees industrials en l'escala de categories.

En el títol quart es preveu la creació de la figura del municipi industrial estratègic, una nova marca de qualitat en matèria industrial que pretén fer valer les polítiques municipals que faciliten l'activitat industrial, i destaca les administracions locals i territoris més proactius al creixement sostenible des de l'excel·lència.

Finalment, s'incorporen al text set disposicions addicionals, una disposició transitòria i quatre disposicions finals.

La disposició addicional primera estableix l'assimilació directa de les actuals entitats que ja gestionen polígons, parcs empresarials o qualsevol altre tipus d'àrea industrial, com a comissió promotora per a la constitució de les entitats de gestió i modernització d'àrees industrials que es regulen en aquesta llei.

La disposició addicional segona prioritza les sol·licituds d'aquestes entitats ja existents en la tramitació davant l'ajuntament per a la

regulan en esta ley se conciben, por una parte, como un nuevo instrumento para la participación ciudadana en la toma de las decisiones sobre la conservación de las áreas industriales, y por otra, como el soporte jurídico a las iniciativas que, voluntariamente, pueda tomar la iniciativa privada con el objetivo de complementar la acción y el esfuerzo presupuestario de las administraciones públicas, para promocionar y modernizar las áreas industriales.

En este mismo sentido, debe tenerse en cuenta que la implantación de un área industrial brinda a las empresas que puedan ubicarse en ella 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 desarrollo y promoción del entorno favorable del que forman parte.

Tampoco estaría justificado hacer recaer sobre los impuestos generales del municipio las posibles mejoras o servicios adicionales que benefician específicamente a las personas titulares en un área industrial mejorada, con lo que, mediante esta nueva fórmula de participación, se deja en manos de aquellas que mayoritariamente quieren contribuir a esas mejoras 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 consecució de un objetivo público de gran importancia, como es la gestión y la modernización de unas áreas estratégicas para el desarrollo industrial sostenible y competitivo.

#### IV

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

En el título primero se regulan 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 servirà de autèntic 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 recoge 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 las administraciones locales y territorios más proactivos al crecimiento sostenible desde la excelencia.

Por último, se incorporan al texto siete disposiciones adicionales, una disposición transitoria y cuatro disposiciones finales.

La disposición adicional primera establece la asimilación directa de las actuales entidades que ya gestionan polígonos, parques empresariales o cualquier otro tipo de área industrial, como comisión promotora para la constitución de las entidades de gestión y modernización de áreas industriales que se regulan en esta ley.

La disposición adicional segunda prioritza las solicitudes de estas entidades ya existentes en la tramitación ante el ayuntamiento para la



constituïció d'una entitat de gestió i modernització, per als casos en què concórreguen més d'una sol·licitud sobre la mateixa àrea geogràfica.

La disposició addicional tercera preveu la possibilitat que, en aquests casos d'entitats de gestió preexistents, es pugui acordar la subrogació en els seus drets i obligacions per part de les noves entitats de gestió i modernització que es constituïsquen a l'empara d'aquesta llei.

La disposició addicional quarta introdueix les modificacions necessàries en la Llei 13/1997, de 23 de desembre, per a aprovar els beneficis fiscals previstos en aquesta llei.

La disposició addicional cinquena atribueix a l'Observatori de la Indústria i dels Sectors Econòmics Valencians el seguiment de l'evolució de les àrees industrials de la Comunitat.

La disposició addicional sisena preveu la possibilitat excepcional que l'àrea industrial que cal gestionar compregui més d'un municipi, i estableix la tramitació necessària de les autoritzacions i els convenis amb els respectius ajuntaments competents.

La disposició addicional setena estableix el procediment per a l'ampliació de l'àrea industrial classificada i la incorporació a l'entitat de gestió i modernització existent.

La disposició transitòria única preveu la possibilitat excepcional durant els quatre anys següents a l'entrada en vigor d'aquesta llei que l'àrea es pugui classificar com a avançada o consolidada si disposa d'una entitat pública de gestió de l'àrea i estableix les condicions addicionals que ha de complir.

La disposició final primera habilita el Consell per a desplegar reglamentàriament aquesta llei.

La disposició final segona estableix el suport i l'assistència de la conselleria competent en matèria d'indústria per a la constituïció de les entitats de gestió i modernització, a més de l'aprovació d'uns estatuts tipus.

La disposició final tercera estableix un termini per a l'elaboració dels mapes d'àrees industrials i l'aprovació de la resta de reglaments de desenvolupament.

La disposició final quarta estableix l'entrada en vigor d'aquesta norma.

Les raons d'interès general exposades i els fins perseguits que s'han descrit anteriorment justifiquen la necessitat d'aquesta llei, que es considera l'instrument més eficaç per a la seua consecució, i que regula només aquells aspectes que s'han considerat imprescindibles per a aconseguir les millores buscades en les àrees industrials, una vegada demostrat que els instruments jurídics que hi ha en l'actualitat no donen resposta adequada a la problemàtica posada de manifest en aquests importants pols de generació de riquesa i ocupació.

Aquesta llei introdueix determinats tràmits administratius nous que s'han considerat imprescindibles per a garantir els drets i els interessos legítims de tots els possibles interessats, alhora que faciliten l'acord entre aquests i les administracions locals que poden autoritzar lliurement la constituïció de les entitats de gestió, si conflueix la voluntat municipal amb la voluntat majoritària dels futurs integrants.

Aquesta disposició està inclosa en el Pla normatiu de l'administració de la Generalitat per a 2017.

En aplicació del principi de transparència i bon govern, tots els tràmits i la documentació utilitzada per a l'elaboració del present text legal estan a la plena disposició dels ciutadans, en l'apartat corresponent de la pàgina web de la Conselleria d'Economia Sostenible, Sectors Productius, Comerç i Treball.

En virtut d'açò, a proposta del conseller d'Economia Sostenible, Sectors Productius, Comerç i Treball, oït el Consell Jurídic Consultiu, i amb la deliberació prèvia del Consell, en la reunió del dia 20 d'octubre de 2017.

## **TÍTOL PRELIMINAR** **Objecte i àmbit d'aplicació**

### *Article 1. Objecte*

L'objecte d'aquesta llei és regular la implantació de mesures i figures jurídiques de nova creació dirigides a millorar la gestió i facilitar la modernització i la promoció de les àrees industrials de la Comunitat Valenciana, amb el fi últim de millorar-ne la qualitat, incrementar la competitivitat de les empreses i afavorir la creació d'ocupació.

constituïció de una entidad de gestión y modernización, para los casos en que concurren más de una solicitud sobre la misma área geográfica.

La disposición adicional tercera prevé la posibilidad de que, en esos casos de entidades de gestión preexistentes, se pueda acordar la subrogación en sus derechos y obligaciones por parte de las nuevas entidades de gestión y modernización que se constituyan al amparo de esta ley.

La disposición adicional cuarta introduce las modificaciones necesarias en la Ley 13/1997 de 23 de diciembre, para aprobar los beneficios fiscales previstos en la presente ley.

La disposición adicional quinta atribuye al Observatorio de la Industria y de los Sectores Económicos Valencianos el seguimiento de la evolución de las áreas industriales de la Comunitat.

La disposición adicional sexta prevé la posibilidad excepcional de que el área industrial a gestionar abarque más de un municipio, estableciendo la necesaria tramitación de las autorizaciones y convenios con los respectivos ayuntamientos competentes.

La disposición adicional séptima establece el procedimiento para la ampliación del área industrial clasificada y la incorporación a la entidad de gestión y modernización existente.

La disposición transitoria única prevé la posibilidad excepcional durante los cuatro años siguientes a la entrada en vigor de esta ley de que el área se pueda clasificar como avanzada o consolidada si dispone de una entidad pública de gestión del área y establece las condiciones adicionales que debe cumplir.

La disposición final primera habilita al Consell para desarrollar reglamentariamente esta ley.

La disposición final segunda establece el apoyo y asistencia de la conselleria competente en materia de industria para la constituïció de las entidades de gestión y modernización, además de la aprobación de unos estatutos tipo.

La disposición final tercera establece un plazo para la elaboración de los mapas de áreas industriales y la aprobación del resto de reglamentos de desarrollo.

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

Las razones de interés general expuestas y los fines perseguidos que se han descrito anteriormente justifican la necesidad de esta ley, que se considera el instrumento más eficaz para su consecución, regulando solo aquellos aspectos que se han considerado imprescindibles para alcanzar las mejoras buscadas en las áreas industriales, una vez demostrado que los instrumentos jurídicos existentes en la actualidad no dan respuesta adecuada a la problemática puesta de manifiesto en esos importantes polos de generación de riqueza y empleo.

Esta ley introduce determinados trámites administrativos novedosos que se han considerado imprescindibles para garantizar los derechos e intereses legítimos de todos los posibles interesados, al tiempo que facilitan el acuerdo entre estos y las administraciones locales que pueden autorizar libremente la constituïció de las entidades de gestión, si confluye la voluntad municipal con la voluntad mayoritaria de los futuros integrantes.

Esta disposición está incluida en el Plan normativo de la administración de la Generalitat para 2017.

En aplicación del principio de transparencia y buen gobierno, todos los trámites y la documentación utilizada para la elaboración del presente texto legal están a la plena disposición de los ciudadanos, en el apartado correspondiente de la pàgina web de la Conselleria de Economía Sostenible, Sectores Productivos, Comercio y Trabajo.

En virtud de ello, a propuesta del conseller de Economía Sostenible, Sectores Productivos, Comercio y Trabajo, oïdo el Consell Jurídic Consultiu, y previa deliberación del Consell, en la reunión del día 20 de octubre de 2017.

## **TITULO PRELIMINAR** **Objeto y ámbito de aplicación**

### *Artículo 1. Objeto*

El objeto de esta ley es regular la implantación de medidas y figuras jurídicas de nueva creación dirigidas a mejorar la gestión y facilitar la modernización y la promoción 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.



### Article 2. Àmbit d'aplicació i definicions

1. Aquesta llei serà aplicable a totes les àrees industrials situades dins l'àmbit territorial de la Comunitat Valenciana.

2. Als efectes d'aquesta llei, es considerarà com a àrea industrial cada un dels àmbits territorials sense solució de continuïtat de sòl urbà d'un municipi per als quals l'ordenació urbanística estableix l'ús industrial com a dominant. Excepcionalment, i a sol·licitud dels municipis interessats, es podrà considerar com a àrea industrial l'agrupació de terrenys continus de sòl urbà de més d'un municipi, l'ús dominant dels quals siga industrial.

3. Als efectes d'aquesta llei, es consideren titulars de béns immobles les persones físiques i jurídiques, així com les entitats a què es refereix l'article 35.4 de la Llei 58/2003, de 17 de desembre, general tributària, que siguen titulars del dret de propietat de les parcel·les i construccions emplaçades sobre aquestes, així com les titulars d'una concessió administrativa, un dret real d'usdefruit o un dret de superfície sobre els immobles esmentats, tot això d'acord amb la legislació de dret civil aplicable.

### Article 3. Objectius

Els principals objectius d'aquesta llei són:

1. Impulsar que les àrees industrials de la Comunitat Valenciana disposen de les infraestructures, les dotacions i els serveis necessaris per al desenvolupament eficient i econòmic, socialment i mediambientalment sostenible de les activitats econòmiques, que millore la gestió i la qualitat del sòl industrial i la competitivitat de les empreses.

2. Fomentar la implicació municipal i la col·laboració públicoprivada en la gestió i la millora de les infraestructures i els serveis existents en les àrees industrials, com també en la implantació de noves dotacions i serveis que aporten a aquestes un valor afegit més gran.

3. Establir diferents instruments perquè les persones titulars en les àrees industrials, com també les administracions públiques, contribuïsquen de forma més eficient a la conservació, el manteniment, l'ampliació i la millora de les infraestructures, les dotacions i els serveis en aquestes àrees, sense detriment de les responsabilitats i les competències de les entitats locals en el finançament dels serveis de manteniment i conservació d'aquestes.

4. Introduir la figura de la gerència de l'àrea industrial com a element clau per a la professionalització de la gestió d'aquests espais econòmics compartits.

5. Promoure incentius econòmics i administratius dirigits a les empreses i municipis que realitzen actuacions tendents a millorar les àrees industrials.

6. Promoure serveis mancomunats que puguen contribuir de manera eficient a la millora de la gestió dels serveis i les infraestructures de les àrees industrials.

7. Elaborar un mapa d'àrees industrials que es constituïska en un autèntic cens de tot el sòl industrial de la Comunitat Valenciana. S'hi detallaran les principals característiques dotacionals i de serveis, amb la finalitat de realitzar actuacions tendents a l'atracció d'empreses de l'àrea industrial tant nacionals com internacionals.

## TÍTOL I

### Entitat de gestió i modernització de les àrees industrials

#### CAPÍTOL I

##### Disposicions generals

### Article 4. Naturalesa i règim jurídic

1. Les entitats de gestió modernització de les àrees industrials de la Comunitat Valenciana es constituïran com a agrupacions sense ànim de lucre de persones titulars, de base privada però amb finalitat pública, per les funcions públiques municipals que els poden ser encomanades.

2. Tindran plena capacitat d'actuar i personalitat jurídica pròpia, diferent de les persones físiques o jurídiques integrants d'aquestes.

3. Les entitats que es constituïsquen a l'empara d'aquesta llei es denominaran entitats de gestió i modernització d'àrees industrials.

### Artículo 2. Ámbito de aplicación y definiciones

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 considerará como área industrial cada uno de los ámbitos territoriales sin solución de continuidad de suelo urbano de un municipio para los que su ordenación urbanística establezca el uso industrial como dominante. Excepcionalmente, y a solicitud de los municipios interesados, se podrá considerar como área industrial la agrupación de terrenos continuos de suelo urbano de más de un municipio, cuyo uso dominante sea industrial.

3. A los efectos de esta ley, se considera titulares de bienes inmuebles a las personas físicas y jurídicas, así como a las entidades a que se refiere el artículo 35.4 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, general tributaria, que sean titulares del derecho de propiedad de las parcelas y construcciones emplazadas sobre las mismas, así como a las titulares de una concesión administrativa, un derecho real de usufructo o un derecho de superficie sobre los citados inmuebles, todo ello conforme a la legislación de derecho civil aplicable.

### Artículo 3. Objetivos

Los principales objetivos de esta ley son:

1. Impulsar que las áreas industriales de la Comunitat Valenciana cuenten con las infraestructuras, dotaciones y servicios necesarios para el desarrollo eficiente y económico, social y medioambientalmente sostenible de las actividades económicas, mejorando la gestión y la calidad del suelo industrial y la competitividad de las empresas.

2. 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 nuevas dotaciones y servicios que aporten a las mismas mayor valor añadido.

3. Establecer diferentes instrumentos para que las personas titulares en las áreas industriales, así como las administraciones públicas, contribuyan de forma más eficiente a la conservación, mantenimiento, ampliación y mejora de las infraestructuras, dotaciones y servicios en dichas áreas, sin menoscabo de las responsabilidades y competencias de las entidades locales en la financiación de los servicios de mantenimiento y conservación de las mismas.

4. Introducir la figura de la gerencia del área industrial como elemento clave para la profesionalización de la gestión de estos espacios económicos compartidos.

5. Promover incentivos económicos y administrativos dirigidos a las empresas y municipios que realicen actuaciones tendentes a mejorar las áreas industriales.

6. Promover servicios mancomunados que puedan contribuir de manera eficiente a la mejora de la gestión de los servicios e infraestructuras de las áreas industriales.

7. Elaborar un mapa de áreas industriales que se constituya en un auténtico censo de todo el suelo industrial de la Comunitat Valenciana. En él se detallarán sus principales características dotacionales y de servicios, con la finalidad de realizar actuaciones tendentes a la atracción de empresas del área industrial tanto nacionales como internacionales.

## TÍTULO I

### Entidades de gestión y modernización de las áreas industriales

#### CAPÍTULO I

##### Disposiciones generales

### Artículo 4. Naturaleza y régimen jurídico

1. Las entidades de gestión modernización de las áreas industriales de la Comunitat Valenciana se constituirán como agrupaciones sin ánimo de lucro de personas titulares, de base privada pero con finalidad pública, por las funciones públicas municipales que les pueden ser 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 règim jurídic d'aquestes entitats serà el que resulte d'aplicar les disposicions contingudes en aquesta llei, en les normes reglamentàries que s'aproven per a desenvolupar-la i en els seus estatuts.

#### Article 5. Subjectes integrants

1. Cada entitat de gestió i modernització que es constituïska estarà integrada per totes les persones i entitats privades que siguen titulars dels béns immobles i drets definits en l'apartat 3 de l'article 2, que estiguen situats en l'àrea industrial classificada, així com les entitats públiques quan siguen titulars dels béns immobles patrimonials ubicats en aquesta, i hauran de contribuir totes a les despeses de l'entitat d'acord amb els coeficients de participació respectius.

2. La integració dels subjectes anteriors en les entitats de gestió i modernització serà universal, obligatòria i automàtica des que les autoritzen els ajuntaments competents.

3. Les entitats públiques que siguen només titulars dels immobles dotacionals o de domini i ús públic situats dins de l'àrea industrial classificada, i no disposen de béns patrimonials en aquesta, no es consideraran subjectes integrants de l'entitat i, per tant, no tindran l'obligació de contribuir a les despeses d'aquesta. No obstant això, sí que tindran dret almenys a un representant, amb veu però sense vot, tant en l'assemblea general com en la junta directiva de l'entitat.

4. La participació de les persones titulars en l'entitat de gestió i modernització podrà ser substituïda per les persones arrendatàries o ocupants dels seus immobles per qualsevol títol legítim, sempre que les titulars comuniquen fehacientment la substitució a la secretaria de la junta directiva, i la persona substituïda ho accepte formalment davant d'aquesta secretaria o per mitjà de document notarial. En aquest cas, les persones substituïdes quedaran obligades al pagament de les contribucions obligatòries i se subrogaran en totes les obligacions i drets del propietari que s'estableixen en aquesta llei en relació amb l'entitat de gestió i modernització. Tot i aquesta subrogació, la persona propietària respondrà subsidiàriament davant l'entitat de l'impagament de les contribucions obligatòries per la substituïda. Qualsevol referència en aquesta llei a les persones titulars haurà d'entendre's referida a les que assumisquen la substitució anterior, des del moment que es produïska.

5. En el cas que un bé immoble pertanguera a diverses persones, ja siguen aquestes físiques o jurídiques, els drets d'assistència, veu i vot en les reunions, i el dret d'informació, com també els altres drets inherents a la participació en la gestió de l'entitat, podran ser exercits per una d'aquestes, degudament designades, si bé totes seran responsables de les obligacions del conjunt.

#### Article 6. Funcions

Les entitats constituïdes a l'empara d'aquesta llei tindran exclusivament les funcions següents i sempre circumscrites a l'àmbit de l'àrea industrial gestionada:

1. Col·laborar amb l'ajuntament per a facilitar el compliment adequat de les seues obligacions de conservació, manteniment, vigilància, neteja i prestació de serveis bàsics.

2. Assumir, si ho acorden les persones titulars i li ho atribueix l'ajuntament competent, la gestió dels serveis municipals, d'acord amb la legislació aplicable.

3. Impulsar la posada en marxa d'infraestructures, dotacions i serveis que milloren i modernitzen l'àrea industrial. Les dotacions o serveis complementaris que assumisquen posar en marxa l'entitat de gestió i modernització amb els seus propis recursos hauran de ser en tot cas addicionals dels prestats per l'ajuntament i, per tant, concurrents amb aquests, però en cap cas substitutius.

4. Velar per l'ús adequat dels elements de la urbanització i pel compliment dels drets i obligacions de les persones titulars i ocupants dels béns immobles respecte d'això.

5. Representar i defensar els interessos comuns de les persones titulars respecte de les funcions indicades en aquest article, davant de qualsevol organisme o autoritat pública, així com davant dels jutjats i tribunals de qualsevol jurisdicció, d'acord amb els acords estatutàriament vàlids.

6. Traslladar a l'ajuntament competent les propostes o queixes de les persones titulars a fi d'un millor funcionament dels serveis i infraestructures de l'àrea industrial, dins de l'àmbit de les competències de gestió de l'EGM.

4. El régimen jurídico de estas entidades será el que resulte de aplicar las disposiciones contenidas en esta ley, en las normas reglamentarias que se aprueben para desarrollarla y en sus estatutos.

#### Artículo 5. Sujetos integrantes

1. Cada entidad de gestión y modernización que se constituya estará integrada por todas las personas y entidades privadas que sean titulares de los bienes inmuebles y derechos definidos en el apartado 3 del artículo 2, que estén situados en el área industrial clasificada, así como a las entidades públicas cuando sean titulares de los bienes inmuebles patrimoniales ubicados en la misma, debiendo todas ellas contribuir a los gastos de la entidad conforme a sus respectivos coeficientes de participación.

2. La integración de los sujetos anteriores en las entidades de gestión y modernización será universal, obligatoria y automática desde que se autoricen por los ayuntamientos competentes.

3. Las entidades públicas que sean sólo titulares de los inmuebles dotacionales o de dominio y uso público situados dentro del área industrial clasificada, y no dispongan de bienes patrimoniales en la misma, no se considerarán sujetos integrantes de la entidad y, por tanto, no tendrán la obligación de contribuir a los gastos de la misma. No obstante lo anterior, sí 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.

4. La participación de las personas titulares en la entidad de gestión y modernización podrá ser sustituida por las personas arrendatarias u ocupantes de sus inmuebles por cualquier título legítimo, siempre y cuando las titulares comuniquen fehacientemente dicha sustitución a la secretaria de la junta directiva, y la persona sustituta lo acepte formalmente ante esta secretaria o mediante documento notarial. En tal caso, las personas sustitutas quedarán obligadas 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, la persona propietaria responderá subsidiariamente ante la entidad del impago de las contribuciones obligatorias por la sustituta. Cualquier referencia en esta ley a las personas titulares deberá entenderse referida a las que asuman la sustitución anterior, desde el momento que se produzca.

5. En el supuesto de que un bien inmueble perteneciera a varias personas, ya sean estas físicas o jurídicas, los derechos de asistencia, voz y voto en las reuniones, y el derecho de información, así como los demás derechos inherentes a la participación en la gestión de la entidad, podrán ser ejercidos por una de ellas, debidamente designadas, si bien todos ellos serán responsables de las obligaciones del conjunto.

#### Artículo 6. Funciones

Las entidades constituidas al amparo de esta ley tendrán exclusivamente las siguientes funciones y siempre circunscritas al ámbito del área industrial gestionada:

1. Colaborar con el ayuntamiento para facilitar el adecuado cumplimiento de sus obligaciones de conservación, mantenimiento, vigilancia, limpieza y prestación de servicios básicos.

2. Asumir, si lo acuerdan las personas titulares y se le atribuye por el ayuntamiento competente, la gestión de los servicios municipales, conforme a la legislación aplicable.

3. Impulsar 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 substitutivos.

4. Velar por el adecuado uso de los elementos de la urbanización y por el cumplimiento de los derechos y obligaciones de las personas titulares y ocupantes de los bienes inmuebles al respecto.

5. Representar y defender los intereses comunes de las personas titulares respecto de las funciones indicadas en este artículo, ante cualquier organismo o autoridad pública, así como ante los juzgados y tribunales de cualquier jurisdicción, conforme a los acuerdos estatutariamente válidos.

6. Trasladar al ayuntamiento competente las propuestas o quejas de las personas titulares en aras a un mejor funcionamiento de los servicios e infraestructuras del área industrial, dentro del ámbito de las competencias de gestión del EGM.



7. Recopilar i facilitar a l'administració local i a l'autònoma la informació que li sol·liciten en relació amb l'àrea industrial, així com informar periòdicament l'ajuntament, si és el cas, de les possibles deficiències observades en els serveis municipals.

8. Facilitar periòdicament a l'ajuntament i a la conselleria competent en matèria d'indústria informació completa sobre la disponibilitat de sòl, les fórmules d'accés a l'ús o la propietat d'aquest, així com l'estat dels serveis i dotacions disponibles en l'àrea gestionada, en especial dels que han determinat la seua classificació en alguna de les categories d'aquesta llei.

9. Amb la concertació prèvia amb les empreses, col·laborar amb l'ajuntament en l'elaboració dels plans de mobilitat amb relació als desplaçaments dels treballadors i treballadores, els visitants i els usuaris i usuàries, i del trànsit de mercaderies i comercial, d'acord amb l'article 14 de la Llei 6/2011, de mobilitat de la Comunitat Valenciana.

10. Col·laborar amb totes les administracions públiques quant a l'exercici de les seues funcions públiques que afecten l'àrea industrial, en especial en les actuacions de promoció exterior i en l'atracció d'inversions nacionals o estrangeres.

#### Article 7. Legitimació i contingut de la sol·licitud de constitució

1. La sol·licitud de constitució de l'entitat l'haurà de presentar davant de l'ajuntament competent una comissió promotora, acreditant que representen almenys el 25 % de les persones titulars definides en l'article 5.1, que, a més, representen el 25 % dels coeficients de participació, calculats d'acord amb l'article 21.

2. La sol·licitud de constitució inclourà, almenys, els continguts següents:

a) La identificació de les persones titulars que integren la comissió promotora, així com un domicili a l'efecte de notificacions.

b) La identificació exacta de l'àrea industrial classificada que es vol gestionar.

c) Un projecte d'estatuts, que inclourà almenys el contingut establert en l'article següent.

d) Un pla inicial d'actuació, en què s'inclourà almenys:

i. Una memòria justificativa de les funcions bàsiques que vol desenvolupar l'entitat i, si és el cas, dels serveis, millores o mesures de gestió i modernització proposades.

ii. Un projecte de pressupost de les despeses necessàries per al seu funcionament, concretant-hi, si és el cas, les partides per a la realització o implantació dels serveis, actuacions, mesures i millores proposades.

iii. Les fonts de finançament previstes.

iv. El període de duració de l'entitat i, si escau, el cronograma aproximat per a la implantació dels serveis, les millores, les mesures o les actuacions que se proposen.

e) Certificat registral de domini i càrregues de tots els immobles privats o patrimonials inscrits i inclosos en l'àrea industrial classificada que vol gestionar l'entitat, per a acreditar el percentatge de representació exigida com a comissió promotora en el punt 1 d'aquest article. En el cas que no conste inscrit l'immoble, s'haurà d'aportar respecte a aquest una còpia del document acreditatiu de la propietat de les finques no inscrites.

3. L'ajuntament competent podrà requerir la comissió promotora que esmene els defectes observats, indicant en el requeriment que, en cas que no siga atès en el termini de 10 dies hàbils, es considerarà que ha desistit de la seua sol·licitud.

4. El termini màxim per a resoldre i notificar l'autorització de la constitució serà d'un any des de l'endemà de la presentació de la sol·licitud per la comissió promotora. Transcorregut el termini anterior sense que s'haja notificat una resolució expressa, les persones sol·licitants podran entendre desestimada la seua sol·licitud per silenci administratiu. Tot això, sense perjudici que subsistisca l'obligació legal de l'ajuntament de resoldre expressament sobre l'autorització sol·licitada.

5. L'expedició del certificat registral a què fa referència l'apartat 2 es reflectirà mitjançant una nota al marge dels immobles a què es refereix. Aquesta nota es podrà cancel·lar, si és el cas, presentant el certificat municipal que acredite el desistiment de la sol·licitud per la comissió promotora, o la desestimació per silenci administratiu prevista en l'apartat anterior.

7. Recopilar y facilitar a la administración local y autonómica la información que le soliciten en relación al área industrial, así como informar periódicamente al ayuntamiento, en su caso, de las posibles deficiencias observadas en los servicios municipales.

8. Facilitar periódicamente al ayuntamiento y a la conselleria competente en materia de industria información completa sobre la disponibilidad de suelo, las 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.

9. Con la concertación previa con las empresas, colaborar con el ayuntamiento en la elaboración de los planes de movilidad en relación con los desplazamientos de los trabajadores y trabajadoras, los visitantes y los usuarios y usuarias, y del tránsito de mercancías y comercial, de acuerdo con el artículo 14 de la Ley 6/2011, de movilidad de la Comunitat Valenciana.

10. Colaborar con todas las administraciones públicas en cuanto al ejercicio de sus funciones públicas que afecten al área industrial, en especial en las actuaciones de promoción exterior y en la atracción de inversiones nacionales o extranjeras.

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

1. La solicitud de constitución de la entidad deberá ser presentada ante el ayuntamiento competente por una comisión promotora, acreditando que representan al menos al 25 % de las personas titulares definidas en el artículo 5.1, que además representen al 25 % de los coeficientes de participación, calculados conforme al artículo 21.

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

a) La identificación de las personas titulares que integran la comisión promotora, así como un domicilio a efectos de notificaciones.

b) La identificación exacta del área industrial clasificada que se quiere gestionar.

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:

i. 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.

ii. 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.

iii. Las fuentes de financiación previstas.

iv. El período de duración de la entidad y, en su caso, el cronograma aproximado para la implantación de los servicios, mejoras, medidas o actuaciones que se proponen.

e) Certificación registral de dominio y cargas de todos los inmuebles privados o patrimoniales inscritos e incluidos en el área industrial clasificada que se quiere gestionar por la entidad, para acreditar el porcentaje de representación exigido como comisión promotora en el punto 1 de este artículo. En caso de no constar inscrito el inmueble, se deberá aportar respecto al mismo copia del documento acreditativo de la propiedad de las fincas no inscritas.

3. El ayuntamiento competente 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 hábiles, se le entenderá por desistida de su solicitud.

4. 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, las personas 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.

5. La expedición de la certificación registral a que se refiere el apartado 2 se reflejará mediante nota al margen de los inmuebles a que se refiere. Esta nota se podrá cancelar, en su caso, presentando el certificado municipal que acredite el desistimiento de la solicitud por la comisión promotora, o la desestimación por silencio administrativo prevista en el apartado anterior.



#### Article 8. Estatuts

1. Els estatuts de l'entitat hauran d'incloure almenys els punts següents, i respectar en qualsevol cas els altres termes regulats en aquesta llei:

a) La denominació de l'entitat, que no podrà coincidir amb la d'una altra preexistent, ni induir a error o a confusió amb aquesta. En la seua denominació haurà de figurar necessàriament l'expressió «entitat de gestió i modernització» o les sigles EGM, que seran exclusives d'aquesta classe d'entitats.

b) El seu domicili social.

c) L'objecte social de l'entitat, que almenys inclourà la gestió i la modernització de serveis i dotacions dins de l'àrea industrial delimitada, així com qualsevol altre que els permeta l'assumpció de la gestió indirecta de serveis públics mitjançant contracte.

d) Els drets i les obligacions de les persones titulars integrants.

e) La composició, estructura i règim de funcionament i acords dels òrgans de govern de l'entitat, que hauran de respondre a un funcionament democràtic.

f) El procediment per a la modificació dels estatuts.

g) Els mecanismes per a l'ampliació o reducció de l'àrea industrial o de les persones titulars que integren l'entitat.

h) La previsió de la destinació del patrimoni sobrant en cas de dissolució de l'entitat.

2. Els primers estatuts hauran de ser aprovats necessàriament en l'assemblea de ratificació de la sol·licitud de constitució prevista en l'article 11.

3. En els estatuts podrà establir-se, amb acord previ unànim de totes les persones titulars integrants de l'entitat, que les controvèrsies que sorgisquen entre l'entitat i les persones titulars integrants, o entre aquestes per raó de la seua pertinença a l'entitat, es resoldran per mitjà d'arbitratge. Es preferirà la resolució prèvia per mitjà de la mediació.

#### Article 9. Negociació del conveni

1. L'ajuntament, una vegada comprovada la documentació presentada, obrirà un període de negociació amb la comissió promotora per a millorar o modificar qualsevol dels continguts de la sol·licitud, i es concretaran els compromisos adquirits per cada una de les parts en un projecte de conveni de col·laboració, en el marc de les funcions definides en l'article 6.

2. El projecte de conveni inclourà, a més, la forma de participació de l'ajuntament en els òrgans de govern de l'entitat, i es podran establir fórmules de control municipal sobre els acords, els comptes anuals i les actuacions realitzades, tot això sense perjudici de les competències atribuïdes a l'ajuntament per la legislació de règim local aplicable.

#### Article 10. Aprobació provisional

Una vegada assolit un acord amb la comissió promotora i redactat el projecte de conveni de col·laboració, el ple de l'ajuntament haurà d'acordar-ne, conforme al procediment establert en la normativa de règim local aplicable, l'aprovació provisional en el termini màxim de dos mesos comptats des de l'endemà del moment que s'haja assolit l'acord.

#### Article 11. Assemblea de ratificació

1. Una vegada acordada l'aprovació provisional i resoltes les possibles alegacions per part del ple de l'ajuntament, es convocarà a una assemblea de ratificació totes les persones titulars dels béns immobles situats en l'àrea industrial que se sol·licita gestionar.

2. La citació fefaent a aquesta assemblea de ratificació, que haurà de cursar-se amb una antelació mínima de 15 dies naturals, la realitzaran conjuntament l'ajuntament i la comissió promotora, amb indicació de l'ordre del dia, així com el lloc, dia i hora en què tindrà lloc l'assemblea, en primera i en segona convocatòria.

3. En la citació s'inclourà preceptivament un enllaç al portal electrònic de l'ajuntament, on les persones convocades podran accedir al contingut íntegre del projecte de conveni, així com al projecte d'estatuts i al pla inicial d'actuació, i se'ls informarà expressament en la citació que aquests projectes seran sotmesos a votació en l'assemblea de ratificació. La documentació esmentada també es posarà a disposició dels interessats en les dependències municipals.

#### Artículo 8. Estatutos

1. Los estatutos de la entidad deberán incluir al menos los 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 por lo 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 contrato.

d) Los derechos y obligaciones de las personas titulares 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) Los mecanismos para la ampliación o reducción del área industrial o de las personas titulares que integran la entidad.

h) 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.

3. En los estatutos podrá establecerse, con acuerdo previo unánime de todas las personas titulares integrantes de la entidad, que las controversias que surjan entre la entidad y las personas titulares integrantes, o entre estas por razón de su pertenencia a la entidad, se resolverán mediante arbitraje. Se preferirá la resolución previa mediante la mediación.

#### 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 proyecto de convenio de colaboración, en el marco de las funciones definidas en el artículo 6.

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, todo ello sin perjuicio de las competencias atribuidas al ayuntamiento por la legislación de régimen local aplicable.

#### 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, conforme al procedimiento establecido en la normativa de régimen local aplicable, la aprobación provisional en el plazo máximo de dos meses contados desde el día siguiente del momento que se haya alcanzado el acuerdo.

#### Artículo 11. Asamblea de ratificación

1. Una vez acordada la aprobación provisional y resueltas las posibles alegaciones por el pleno del ayuntamiento, se convocará a una asamblea de ratificación a todas las personas titulares de los bienes inmuebles situados en el área industrial que se solicita gestionar.

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 electrónico del ayuntamiento, donde las personas convocadas podrán acceder al contenido íntegro del proyecto de convenio, así como al proyecto de estatutos y al plan inicial de actuación, informándoseles expresamente en la citación de que dichos proyectos serán sometidos a votación en la asamblea de ratificación. La citada documentación también se pondrá a disposición de los interesados en las dependencias municipales.

4. Perquè el projecte de conveni puga considerar-se ratificat, haurà d'obtenir el vot favorable de, com a mínim, el 51 % de les persones titulars de tota l'àrea industrial sol·licitada que, a més, representen, com a mínim, el 51 % dels coeficients de participació; es permetrà per a aquest tràmit la delegació de vot, sempre que estiga degudament acreditada i no excedisca el 10 % del total dels vots registrats.

5. En l'assemblea de ratificació, i per la mateixa doble majoria anterior, s'hauran d'aprovar la voluntat de constituir l'entitat, els estatuts d'aquesta i també el nomenament de les persones que, entre totes les integrants de l'entitat, tindran els càrrecs de la junta directiva previstos en l'apartat 2 de l'article 23.

#### *Article 12. Autorització de la constitució i firma del conveni*

1. Una vegada verificada per l'ajuntament la correcta ratificació del projecte de conveni, de la voluntat de constitució, dels estatuts, així com del nomenament de la junta directiva, es podrà autoritzar la constitució de l'entitat per mitjà de l'acord favorable del ple de la corporació, adoptat conforme al procediment establert en la normativa de règim local aplicable, i l'entitat de gestió i modernització adquirirà la plena personalitat jurídica a partir de l'acord esmentat.

2. El conveni de col·laboració serà el document vinculant que regularà la relació entre l'administració local i l'entitat de gestió, conforme al que es desenvolupa en la present llei d'acord a la legislació aplicable. La firma del conveni de col·laboració haurà de realitzar-se en el termini màxim d'un mes des de l'acord municipal d'autorització.

#### *Article 13. Publicitat i registre*

1. Sense perjudici del que disposa l'article 44 de la Llei 39/2015, de procediment administratiu comú de les administracions públiques, l'acord municipal d'autorització, així com el conveni de col·laboració firmat, el nomenament de la junta directiva i els estatuts aprovats, seran notificats a totes les persones titulars que conformen l'entitat, i serà vàlida la notificació per edictes en cas que no siga possible la notificació personal. A més, aquests documents es mantindran publicats durant sis mesos en el portal electrònic de l'ajuntament, i quedaran permanentment a disposició de totes les persones interessades en la seu de l'entitat constituïda i en les dependències municipals.

2. L'ajuntament trametrà els documents anteriors al registre autonòmic d'entitats de gestió i modernització d'àrees industrials, que serà creat a aquest efecte per la conselleria competent en matèria d'indústria.

3. Els nomenaments i l'acceptació fefaent de les persones encarregades dels òrgans de govern de l'entitat s'inscriuran també en el registre autonòmic. Igualment, s'hi inscriuran els cessaments, després de la notificació prèvia al cessat, o la seua conformitat, ambdues fefaents.

4. L'entitat de gestió i modernització constituïda trametrà al registre de la propietat un exemplar dels documents a què fa referència l'apartat primer perquè hi siga arxivat, la qual cosa es farà constar per nota al marge dels immobles situats en l'àrea industrial gestionada, juntament amb la referència a la constitució de l'entitat i a la diligència del llibre d'actes a què fa referència l'article 21.

5. Per a garantir la transparència, l'EGM publicarà en el seu portal electrònic els pressupostos anuals de l'entitat, la memòria anual d'activitats així com el programa anual d'inversions que l'assemblea de l'EGM aprobe anualment, sense perjudici que el reglament amplie aquestes obligacions.

#### *Article 14. Període de vigència*

1. La vigència de les entitats constituïdes serà sempre temporal. La duració inicial de l'entitat s'establirà en l'acord d'autorització i en el conveni firmat per les persones titulars amb l'ajuntament actuant, però no podrà superar els vint anys, i en tot cas estarà condicionada al desenvolupament efectiu del pla d'actuació autoritzat per l'ajuntament i en la legislació vigent en matèria de règim local i sector públic.

2. La duració de l'entitat podrà renovar-se per nous períodes consecutius, que tampoc podran superar el màxim de vint anys. La sol·licitud de renovació l'haurà de presentar la junta directiva davant l'ajuntament amb sis mesos d'antelació respecte a l'extinció de l'entitat, incloent-hi els continguts mínims de l'article 7. L'ajuntament i la junta directiva tindran tres mesos per a dur a terme la negociació prevista en l'article 9 i, en el cas d'arribar a un acord sobre el text del nou conveni de col·

4. Para que el proyecto de convenio pueda considerarse ratificado, deberá obtener el voto favorable de, como mínimo, el 51 % de las personas titulares de toda el área industrial solicitada que, además, representen, como mínimo, el 51 % de los coeficientes de participación; se permitirá para este trámite la delegación de voto, siempre que esté debidamente acreditada y no exceda el 10 % del total de los votos registrados.

5. En la asamblea de ratificación, y por la misma doble mayoría anterior, se deberán aprobar la voluntad de constituir la entidad, los estatutos de la misma, así como el nombramiento de las personas que, entre todas las integrantes de la entidad, ostentarán los cargos de la junta directiva previstos en el apartado 2 del artículo 23.

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

1. Una vez verificada por el ayuntamiento la correcta ratificación del proyecto de convenio, de la voluntad de constitución, 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, adoptado conforme al procedimiento establecido en la normativa de régimen local aplicable, adquiriendo la entidad de gestión y modernización su plena personalidad jurídica a partir de dicho acuerdo.

2. El convenio de colaboración será el documento vinculante que regulará la relación entre la administración local y la entidad de gestión, conforme a lo que se desarrolle en la presente ley de acuerdo a la legislación aplicable. La firma del convenio de colaboración deberá realizarse en el plazo máximo de un mes desde el acuerdo municipal de autorización.

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

1. Sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 44 de la Ley 39/2015, de procedimiento administrativo común de las administraciones públicas, el acuerdo municipal de autorización, así como el convenio de colaboración firmado, el nombramiento de la junta directiva y los estatutos aprobados, serán notificados a todas las personas titulares que conforman la entidad, siendo válida la notificación por edictos en caso de no ser posible la notificación personal. Además, dichos documentos se mantendrán publicados durante seis meses en el portal electrónico del ayuntamiento, quedando permanentemente a disposición de todas las personas interesadas en la sede de la entidad constituida y en las dependencias municipales.

2. El ayuntamiento remitirá los 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.

4. La entidad de gestión y modernización constituida remitirá al registro de la propiedad un ejemplar de los documentos a que se refiere el apartado primero para su archivo, lo que se hará constar por nota al margen de los inmuebles situados en el área industrial gestionada, junto con la referencia a la constitución de dicha entidad y a la diligenciación del libro de actas a que se refiere el artículo 21.

5. Para garantizar la transparencia, el EGM publicará en su portal electrónico los presupuestos anuales de la entidad, la memoria anual de actividades así como el programa anual de inversiones que la asamblea del EGM aprobe anualmente, sin perjuicio de que el reglamento amplie estas obligaciones.

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

1. La vigencia de las entidades constituidas será siempre temporal. La duración inicial de la entidad vendrá establecida en el acuerdo de autorización y en el convenio firmado por las personas titulares con el ayuntamiento actuante, pero no podrá superar los veinte años, y en todo caso estará condicionada al desarrollo efectivo del plan de actuación autorizado por el ayuntamiento y en la legislación vigente en materia de régimen local y sector público.

2. La duración de la entidad podrá renovarse por nuevos periodos consecutivos, que tampoco podrán superar el máximo de veinte 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 tres meses para llevar a cabo la negociación prevista en el artículo



laboració, es tramitaran les fases d'aprovació provisional, ratificació i autorització previstes en els articles 9,10, 11 i 12 d'aquesta llei.

#### *Article 15. Obligacions dels subjectes integrants de l'entitat*

Són obligacions dels subjectes integrants de l'entitat:

1. Respectar les instal·lacions de l'àrea industrial, ja siguen d'ús general o privatiu de qualsevol de les persones titulars, fent-ne un ús adequat i evitant en tot moment que es puguen causar danys o desperfectes a aquestes o a tercers.

2. Mantenir en bon estat de conservació els seus immobles, en termes que no perjudiquen l'entitat o altres persones titulars, ocupants o usuàries de l'àrea industrial.

3. Contribuir al pressupost anual de l'entitat, en proporció al seu coeficient de participació i d'acord amb allò que ha acordat l'assemblea general.

4. Quan ho prevegen els estatuts o ho acorde l'assemblea general, contribuir en proporció als seus coeficients de participació a la dotació d'un fons de reserva per a atendre possibles contingències extraordinàries. El fons de reserva de l'entitat, quan se n'acorde la constitució, en cap cas podrà ser superior al 10 % del seu últim pressupost ordinari.

5. Comunicar a la secretaria de la junta directiva, per qualsevol mitjà que en permeta tenir constància de la recepció, el domicili a Espanya a l'efecte de notificacions relacionades amb l'entitat. Es podrà realitzar aquesta comunicació per mitjans electrònics sempre que el propietari i l'entitat hagen acordat aquesta forma de notificació. A falta d'aquesta comunicació o acord, es considerarà domicili per a notificacions el de l'immoble ubicat en l'àrea industrial, i tindran plens efectes jurídics les entregades a l'ocupant d'aquest. Si, intentada una notificació en el domicili comunicat o en el de l'immoble, fóra impossible practicar-la, es realitzarà per mitjà de la col·locació de la comunicació corresponent en lloc visible d'ús general habilitat a aquest efecte, així com en la web corporativa de l'entitat, amb diligència indicativa de la data i els motius pels quals es procedeix a aquesta forma de notificació. La notificació practicada d'aquesta manera produirà plens efectes jurídics en el termini de tres dies naturals.

6. Comunicar a la secretaria de la junta directiva, per qualsevol mitjà que en permeta tenir constància de la recepció, els canvis de titularitat i ocupants dels immobles. Es podrà realitzar aquesta comunicació per mitjans electrònics sempre que la persona propietària i l'entitat hagen acordat aquesta forma de notificació. La persona propietària que incomplisca aquesta obligació respondrà juntament amb el nou titular dels deutes adquirits amb l'entitat després de la transmissió, sense perjudici del dret de repetició d'aquell sobre aquest. A aquests efectes, el registrador de la propietat que inscriba la transmissió d'un immoble comprés en l'àrea industrial gestionada per l'entitat li comunicarà, preferentment per mitjans electrònics, la data de la transmissió i la identitat de l'adquirent.

7. Entregar a l'adquirent d'un immoble comprés en l'àrea gestionada, en el moment de la compravenda, el document expedit per l'entitat, per mitjà del qual s'acredite que la persona transmetent està al corrent de pagament de totes les quotes corresponents al seu immoble.

#### *Article 16. Del compliment de les obligacions*

1. Les obligacions a què es refereix aquesta llei hauran de complir-se pels integrants de l'entitat en el temps i la forma determinats per l'assemblea general, i si és el cas, pels possibles substituïts definits en l'apartat 4 de l'article 5.

2. La gestió i el cobrament de les contribucions obligatòries correspondrà a l'entitat de gestió i modernització. El règim de terminis i notificacions per al cobrament de les contribucions obligatòries l'establirà l'assemblea general i serà publicat en la web corporativa de l'entitat.

3. Les persones titulars que en el moment de la transmissió del seu immoble siguen deutors de l'entitat de gestió i modernització per qualsevol causa respondran del deute juntament amb la nova titular de l'immoble, i podrà dirigir-se contra qualsevol d'elles la reclamació del deute, sense perjudici que aquestes puguen repetir la reclamació contra qui, al seu parer, creguen responsable directe de l'incompliment. En qualsevol transmissió d'un immoble adscrit a una entitat de gestió i modernització, s'haurà d'indicar si el transmetent està o no al corrent

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 sujetos integrantes de la entidad*

Son obligaciones de los sujetos integrantes de la entidad:

1. Respetar las instalaciones del área industrial, ya sean de uso general o privativo de cualquiera de las personas titulares, haciendo un uso adecuado de las mismas y evitando en todo momento que se puedan causar daños o desperfectos a estas o a terceros.

2. Mantener en buen estado de conservación sus inmuebles, en términos que no perjudiquen a la entidad o a otras personas titulares, ocupantes o usuarias del área industrial.

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 la secretaria de la junta directiva, por cualquier medio que permita tener constancia de su recepción, el domicilio en España a efectos de notificaciones relacionadas con la entidad. Se podrá realizar esta comunicación por medios electrónicos siempre que el propietario y la entidad hayan acordado esta forma de notificación. En defecto de esta comunicación o acuerdo, 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 en el domicilio comunicado o en el del inmueble, fuese imposible practicarla, se realizará 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 la secretaria de la junta directiva, por cualquier medio que permita tener constancia de su recepción, los cambios de titularidad y ocupantes de los inmuebles. Se podrá realizar esta comunicación por medios electrónicos siempre que la persona propietaria y la entidad hayan acordado esta forma de notificación. La persona propietaria 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 aquel a repetir sobre este. A estos efectos, el registrador de la propiedad que inscriba la transmisión de un inmueble comprendido en el área industrial gestionada por la entidad pondrá en conocimiento de la misma, preferentemente por medios electrónicos, la fecha de dicha transmisión y la identidad del adquirente.

7. Entregar al adquirente de un inmueble comprendido en el área gestionada, en el momento de la compraventa, el documento expedido por la entidad, mediante el cual se acredite que la persona transmittente está al corriente de pago de todas las cuotas correspondientes a su inmueble.

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

1. Las obligaciones a que se refiere la presente ley deberán cumplirse por los integrantes de la entidad en el tiempo y forma determinados por la asamblea general, y en su caso, por los posibles sustitutos definidos en el apartado 4 del artículo 5.

2. La gestión y el cobro de las contribuciones obligatorias correspondrá a la entidad de gestión y modernización. El régimen de plazos y notificaciones para el cobro de las contribuciones obligatorias se establecerá por la asamblea general y será publicado en la web corporativa de la entidad.

3. Las personas titulares 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 la nueva titular del inmueble, y podrá dirigirse contra cualquiera de ellas la reclamación de dicha deuda, sin perjuicio de que estas puedan repetir la reclamación contra quien, a su juicio, crean responsable directo del incumplimiento. En toda transmisión de un inmueble o derecho adscrito a una entidad de gestión y modernización, se expresará si el transmitente se halla o no al

de les seues obligacions, la qual cosa es farà constar en el Registre de la Propietat per nota al marge de les transmissions respectives.

## CAPÍTOL II

### *Règim d'organització i funcionament*

#### *Article 17. Òrgans de l'entitat*

Les entitats de gestió i modernització tindran, almenys, els òrgans següents:

1. De govern: l'assemblea general, la junta directiva i la presidència.
2. D'administració: la gerència.
3. De participació: fòrum consultiu de participació.

#### *Article 18. L'assemblea general*

1. L'assemblea general estarà composta per totes les persones titulars integrants de l'entitat, i també per les persones substituïdes d'acord amb el que preveu l'apartat 4 de l'article 5, i es reunirà almenys una vegada a l'any per a aprovar els pressupostos i els comptes anuals, així com en les altres ocasions que ho considere convenient la presidència, o ho demane la quarta part de les persones titulars que, al seu torn, representen la quarta part dels coeficients de participació, sempre que totes elles estiguen al corrent de pagament de les seues obligacions amb l'entitat.

2. La convocatòria de l'assemblea general la farà la presidència amb indicació dels assumptes que cal tractar, el lloc, dia i hora en què tindrà lloc, i s'efectuaran les citacions per qualsevol mitjà que en permeta tenir constància de la recepció, a més d'efectuar-se per mitjà d'anunci en la web corporativa de l'entitat.

3. Si a la reunió de l'assemblea general no concorre, en primera convocatòria, la majoria de les persones titulars de l'àrea gestionada que representen, al seu torn, la majoria dels coeficients de participació, es podrà celebrar en segona convocatòria, almenys mitja hora després, i aquesta vegada sense subjecció a quòrum mínim.

4. La citació per a l'assemblea general ordinària anual, així com per a les assemblees extraordinàries, es farà, si més no, amb 15 dies naturals d'antelació. No obstant això, l'assemblea general podrà reunir-se vàlidament fins i tot sense la convocatòria de la presidència, sempre que hi concórreguen la totalitat de les persones titulars i així ho decidisquen.

#### *Article 19. Funcions de l'assemblea general*

Correspondrà en tot cas a l'assemblea general, sense perjudici d'altres funcions que se li atribuïsquen en els estatuts:

1. Exercir la direcció superior i el control de l'entitat, vetllant pel compliment de les funcions d'aquesta, per a la qual cosa serà informada degudament dels acords i les mesures adoptades per la junta directiva.

2. Nomenar i remoure les persones que exercisquen els càrrecs de la junta directiva.

3. Ratificar la proposta de la junta directiva sobre la persona responsable de la gerència.

4. Aprovar els pressupostos anuals que li presente la junta directiva.

5. Aprovar la memòria anual d'activitats i el balanç, així com la liquidació i els comptes de l'exercici econòmic.

6. Aprovar el programa anual de totes les actuacions i inversions que hagen de realitzar-se.

7. Aprovar la petició de dotacions, infraestructures o serveis addicionals, segons el que hi ha disposat en l'article següent.

8. Aprovar o reformar els estatuts i determinar les normes de règim interior.

9. Abordar els altres assumptes d'interès general per a l'entitat, i acordar les mesures necessàries o convenientes per al millor servei comú.

#### *Article 20. Petició de dotacions, infraestructures o serveis addicionals*

1. Quan així ho acorde l'assemblea general, per almenys dos terços de les persones titulars de l'àrea gestionada que representen almenys dos terços dels coeficients de participació, es podrà sol·licitar a l'ajuntament dotacions, infraestructures o serveis addicionals. No obstant això, en els estatuts es podrà establir una majoria superior.

corriente de sus obligaciones, lo que se hará constar en el Registro de la Propiedad por nota al margen de las respectivas transmisiones.

## CAPÍTULO II

### *Régimen de organización y funcionamiento*

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

Las entidades de gestión y modernización tendrán, al menos, los siguientes órganos:

1. De gobierno: la asamblea general, la junta directiva y la presidencia.
2. De administración: la gerencia.
3. De participación: foro consultivo de participación.

#### *Artículo 18. La asamblea general*

1. La asamblea general estará compuesta por todas las personas titulares integrantes de la entidad, así como en su caso por las personas sustitutas definidas en el apartado 4 del artículo 5, 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 la presidencia, o lo pida la cuarta parte de las personas titulares que, a su vez, representen la cuarta parte de los coeficientes de participación, siempre que todas ellas estén al corriente de pago de sus obligaciones con la entidad.

2. La convocatoria de la asamblea general la hará la presidencia 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 concurren, en primera convocatoria, la mayoría de las personas titulares 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 de la presidencia, siempre que concurren la totalidad de las personas titulares 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:

1. 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.

2. Nombrar y remover a las personas que ejerzan los cargos de la junta directiva.

3. Ratificar la propuesta de la junta directiva sobre la persona responsable de la gerencia.

4. Aprobar los presupuestos anuales que le presente la junta directiva.

5. Aprobar la memoria anual de actividades y el balance, así como la liquidación y las cuentas del ejercicio económico.

6. Aprobar el programa anual de todas las actuaciones e inversiones que hayan de realizarse.

7. Aprobar la petición de dotaciones, infraestructuras o servicios adicionales, según lo dispuesto en el artículo siguiente.

8. Aprobar o reformar los estatutos y determinar las normas de régimen interior.

9. Abordar los demás asuntos de interés general para la entidad, acordando las medidas necesarias o convenientes para el mejor servicio común.

#### *Artículo 20. Petición de dotaciones, infraestructuras o servicios adicionales*

1. Cuando así lo acuerde la asamblea general, por al menos dos tercios de las personas titulares del área gestionada que representen al menos dos tercios de los coeficientes de participación, se podrá solicitar al ayuntamiento dotaciones, infraestructuras o servicios adicionales. No obstante, en los estatutos se podrá establecer una mayoría superior.



2. L'ajuntament, en cas d'acceptar la petició de l'entitat, podrà establir d'acord amb la normativa aplicable les taxes o contribucions especials que siguen necessàries segons la naturalesa de les obres o serveis que cal realitzar.

*Article 21. Coeficients de participació i règim d'acords de l'assemblea general*

1. Els coeficients de participació de cada persona propietària en l'entitat de gestió i modernització es determinaran per la divisió del valor cadastral de cada immoble, de propietat privada o patrimonial de propietat pública, per la suma de tots els valors cadastrals de tots els immobles de l'àrea industrial, privats i patrimonials.

2. A l'efecte del càlcul dels coeficients de participació, l'ajuntament competent haurà de facilitar el valor cadastral de tots els immobles de l'àrea industrial a l'entitat de gestió i modernització, així com a la comissió promotora prevista en l'article 7.1, i aquestes hauran d'assegurar la protecció i confidencialitat degudes d'aquestes dades.

3. Els acords de l'assemblea general s'adoptaran per majoria simple dels coeficients de participació de les persones assistents presents o representades en el moment de realitzar-se la votació, llevat que els estatuts o aquesta llei disposen altres majories distintes per a acords específics.

4. Els acords de l'assemblea general adoptats vàlidament obligaran els absents i els dissidents, i, en qualsevol cas, els reflectirà la secretaria de la junta directiva en un llibre d'actes diligenciat pel registre de la propietat competent.

*Article 22. Impugnació dels acords de l'assemblea general*

1. Els acords de l'assemblea general seran impugnables d'acord amb el dret davant dels tribunals, de conformitat amb el que estableix la legislació processal general, en els supòsits següents:

- a) Quan siguen contraris a la llei o als estatuts de l'entitat.
- b) Quan resulten greument lesius per als interessos de l'entitat mateixa.
- c) Quan comporten un greu perjudici per a alguna persona titular o s'hagen adoptat amb abús de dret.

2. Estaran legitimades per a la impugnació les persones titulars o substitutes subrogades que hagen salvat el seu vot en l'assemblea general i les que hagen sigut privades indegudament del seu dret de vot. Per a impugnar els acords de l'assemblea, hauran d'estar al corrent en el pagament de la totalitat dels deutes vençuts amb l'entitat, o procedir-ne prèviament a la consignació judicial.

*Article 23. Elecció de la junta directiva*

1. Els membres de la junta directiva seran elegits entre els integrants de l'entitat, en una assemblea general convocada expressament a aquest efecte. Per a poder ser elegits i nomenats, hauran d'obtenir el vot favorable de la majoria simple de les persones presents o representades en l'assemblea, sense perjudici del que hi ha previst en l'article 11.5 respecte al nomenament de la junta directiva inicial.

2. Les candidatures que opten a cada elecció hauran d'expressar, nominalment almenys, les persones que hagen d'ocupar els càrrecs de la presidència, la secretaria i la tresoreria, i seran d'expressió genèrica els de la resta de components d'aquesta. Llevat que en els estatuts s'establisquen uns mínims i màxims diferents, la junta directiva tindrà un mínim de cinc membres i un màxim d'onze, i el nombre d'aquests serà, en tot cas, imparell.

3. Llevat que els estatuts de l'entitat o l'assemblea que els nomenen disposen una duració distinta, el mandat dels càrrecs de la junta directiva tindrà una duració de quatre anys, i es podrà exercir el càrrec com a màxim vuit anys. En cas de no presentar-se una candidatura per a la renovació de la junta directiva, es considerarà prorrogat el mandat de la junta directiva existent, fins a l'elecció d'una nova junta.

4. Els membres de la junta directiva podran ser remoguts del seu càrrec abans de l'expiració del mandat, per acord de l'assemblea general, que haurà de ser per la mateixa majoria establida en l'apartat primer d'aquest article. L'assemblea general per a la remoció serà convocada en sessió extraordinària, a petició de la junta directiva, o almenys de la quarta part de les persones titulars que, al seu torn, representen el 25 % dels coeficients de participació, sempre que estiguen al corrent de pagament de les seues obligacions amb l'entitat.

2. El ayuntamiento, en caso de aceptar la petición de la entidad, podrá establecer conforme a la normativa aplicable las tasas o contribuciones especiales que sean necesarias según la naturaleza de las obras o servicios a realizar.

*Artículo 21. Coeficientes de participación y régimen de acuerdos de la asamblea general*

1. Los coeficientes de participación de cada persona propietaria en la entidad de gestión y modernización se determinarán por la división del valor catastral de cada inmueble, de propiedad privada o patrimonial de propiedad pública, por la suma de todos los valores catastrales de todos los inmuebles del área industrial, privados y patrimoniales.

2. A los efectos del cálculo de los coeficientes de participación, el ayuntamiento competente deberá facilitar el valor catastral de todos los inmuebles del área industrial a la entidad de gestión y modernización, así como a la comisión promotora prevista en el artículo 7.1, debiendo las mismas asegurar la debida protección y confidencialidad de esos datos.

3. Los acuerdos de la asamblea general se adoptarán por mayoría simple de los coeficientes de participación de las personas asistentes presentes o representadas en el momento de celebrarse la votación, salvo que los estatutos o esta ley dispongan otras mayorías distintas para acuerdos específicos.

4. Los acuerdos de la asamblea general válidamente adoptados obligarán a los ausentes y los disidentes, y en cualquier caso se reflejarán por la secretaria de la junta directiva en un libro de actas diligenciado por el registro de la propiedad competente.

*Artículo 22. Impugnación de los acuerdos de la asamblea general*

1. Los acuerdos de la asamblea general serán impugnables con arreglo a derecho 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 alguna persona titular o se hayan adoptado con abuso de derecho.

2. Estarán legitimadas para la impugnación las personas titulares o sustitutas subrogadas que hubiesen salvado su voto en la asamblea general, y las que indebidamente hubiesen sido privadas 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 de la mayoría simple de las personas presentes o representadas en la asamblea, sin perjuicio de lo previsto en el artículo 11.5 respecto al nombramiento de la junta directiva inicial.

2. Las candidaturas que opten a cada elección habrán de expresar nominalmente al menos a las personas que hayan de ocupar los cargos de la presidencia, la secretaría y la tesorería, siendo de expresión genérica el de los restantes componentes de la misma. Salvo que en los estatutos se establezcan unos mínimos y máximos diferentes, la junta directiva tendrá un mínimo de cinco miembros y un máximo de once, siendo su número, en cualquier caso, impar.

3. Salvo que los estatutos de la entidad o la asamblea que los nombren dispongan una duración distinta, el mandato de los cargos de la junta directiva tendrá una duración de cuatro años, pudiendo ejercer el cargo como máximo ocho años. En caso de no presentarse una candidatura para la renovación de la junta directiva, se considerará prorrogado el mandato de la junta directiva existente, hasta la elección de una nueva junta.

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 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 las personas titulares que, a su vez, representen el 25 % de los coeficientes de participación, siempre que estén al corriente de pago de sus obligaciones con la entidad.



5. Les baixes que puguen produir-se en la junta directiva, per qualsevol motiu, seran cobertes provisionalment per les persones designades per la junta directiva entre les persones titulars integrants de l'assemblea general, la qual haurà de ratificar-les o nomenar altres candidates, en la primera convocatòria ordinària que es faça després de la baixa.

#### Article 24. Funcions i règim de funcionament de la junta directiva

1. La junta directiva és l'òrgan de decisió executiva i seguiment de l'entitat, i tindrà les funcions següents, sense perjudici d'altres que se li atribuïsquen en els estatuts:

a) Supervisar l'activitat general de l'entitat i acordar totes les mesures que siguen necessàries per al desenvolupament del programa anual d'actuacions i inversions.

b) Elaborar i presentar a l'assemblea general, perquè siguen aprovats, els pressupostos anuals de despeses i ingressos previsibles, que necessàriament hauran de detallar la liquidació de les contribucions econòmiques de cada titular integrant de l'entitat i la fórmula d'exigència d'aquestes.

c) Elaborar i presentar a l'assemblea general, perquè siga aprovada, la memòria anual d'activitats i el balanç, així com la liquidació i els comptes dels exercicis econòmics.

d) Elaborar i presentar a l'assemblea general, perquè siga aprovat, el programa anual de totes les actuacions i inversions que hagen de realitzar-se.

e) Elaborar i presentar a l'assemblea general, perquè siga aprovada, la petició de dotacions, infraestructures o serveis addicionals, segons el que hi ha disposat en l'article 20.

f) Proposar a l'assemblea general, perquè siga ratificada, la persona que consideren més adequada per a exercir el càrrec de la gerència.

2. La junta directiva es reunirà amb la periodicitat que ella mateixa estableisca, i a les reunions haurà de ser convocada la persona representant de l'ajuntament designada per aquest, que a més de l'assistència tindrà dret a ser oïda en la reunió. La persona que tinga la gerència de l'entitat assistirà igualment a les reunions de la junta directiva amb veu però sense vot.

3. La junta directiva serà convocada per la persona que exercisca la presidència, i els acords que adopte seran col·legiats. Es consideraran aprovats amb el vot favorable de la majoria simple de les persones assistents i, en cap cas, el vot serà delegable.

4. Els acords de la junta directiva els reflectirà la secretaria en un llibre d'actes diligenciat pel registre de la propietat competent, i des que s'adopten obligaran també les persones dissidents i absents. No obstant això, podran impugnar els acords de la junta directiva en el termini de trenta dies, comptats des de la seua adopció en el cas de les persones dissidents, i des de la seua notificació fefaent, en el cas de les absents.

#### Article 25. La presidència de l'entitat

1. La persona titular de la presidència tindrà legalment la representació de l'entitat, en judici i fora d'aquest, en tots els assumptes que l'afecten. El seu vot tindrà caràcter diriment només en les votacions de la junta directiva, però no en les de l'assemblea general.

2. L'existència de vicepresidents o vicepresidentas serà facultativa. El nomenament es realitzarà entre les persones integrants de l'assemblea general, en la mateixa votació en què s'elegisquen les altres que componen la junta directiva, d'acord amb el que hi ha disposat en l'article 23. Correspondrà al vicepresident o la vicepresidenta, o als vicepresidents o les vicepresidentas pel seu ordre, substituir la persona que tinga la presidència en els casos de cessament, absència, vacant o malaltia, com també assistir-la en l'exercici de les seues funcions en els termes que estableisca, si escau, la junta directiva.

#### Article 26. La gerència

1. La gerència de l'entitat és l'òrgan encarregat d'executar els acords de l'assemblea i de la junta directiva.

2. Llevat que en els estatuts se n'establisquen altres de distintes, les funcions de la gerència seran:

a) Formular propostes de planificació i de direcció de les activitats de l'entitat.

b) Coordinar, gestionar i controlar les activitats necessàries per al compliment de les funcions i fins de l'entitat, i inspeccionar tots els treballs i instal·lacions en què es desenvolupen.

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 las personas titulares integrantes de la asamblea general, la cual deberá ratificarlas o nombrar a otras candidatas, 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, que necesariamente deberán detallar la liquidación de las contribuciones económicas de cada titular integrante de la entidad y la fórmula de exigencia de estas.

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 dotaciones, infraestructuras o servicios adicionales, según lo dispuesto en el artículo 20.

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 reuniones deberá ser convocada la persona representante del ayuntamiento designada por este, que además de la asistencia tendrá derecho a ser oída en la misma. La persona que ostente la gerencia de la entidad asistirà igualmente a las reuniones de la junta directiva con voz pero sin voto.

3. La junta directiva será convocada por la persona que ejerza la presidencia, y los acuerdos que adopte serán colegiados. Se considerarán aprobados con el voto favorable de la mayoría simple de las personas asistentes, y en ningún caso el voto será delegable.

4. Los acuerdos de la junta directiva se reflejarán por la secretaria en un libro de actas diligenciado por el registro de la propiedad competente, y obligarán desde su adopción también a las personas disidentes y ausentes. No obstante, podrán impugnar los acuerdos de la junta directiva en el plazo de treinta días, contados desde su adopción en el caso de las disidentes, y desde su notificación fehaciente en el caso de las ausentes.

#### Artículo 25. La presidencia de la entidad

1. La persona titular de la presidencia ostentará legalmente la representación de la entidad, en juicio y fuera de él, en todos los asuntos que la afecten. Su voto tendrá carácter dirimente sólo en las votaciones de la junta directiva, pero no en las de la asamblea general.

2. La existencia de vicepresidentes o vicepresidentas será facultativa. Su nombramiento se realizará entre las personas integrantes de la asamblea general, en la misma votación en la que se elija a las demás que componen la junta directiva, conforme a lo dispuesto en el artículo 23. Corresponderá al vicepresident o vicepresidenta, o a los vicepresidentes o vicepresidentas por su orden, sustituir a la persona que ostente la presidencia en los casos de cese, ausencia, vacante o enfermedad, así como asistirle en el ejercicio de sus funciones en los términos que establezca, en su caso, la junta directiva.

#### Artículo 26. La gerencia

1. La gerencia 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 de la gerencia 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) Exercir la direcció del personal a càrrec de l'entitat.
- d) Informar de les actuacions realitzades, i donar-ne compte, davant la junta directiva i l'assemblea general.
- e) Qualsevol altra que li delegue la junta directiva o l'assemblea general.

*Article 27. Recursos econòmics de les entitats de gestió i modernització*

1. El pressupost anual de les entitats de gestió i modernització estarà integrat majoritàriament per les contribucions obligatòries dels seus integrants.
2. La contribució de cada integrant es determinarà amb relació al coeficient de participació, calculat d'acord amb el que hi ha establert en l'article 21 d'aquesta llei, si bé l'assemblea general podrà acordar reduccions de la quota per a propietaris de solars sense edificar o naus sense ús.
3. Les entitats podran, a més, disposar d'altres vies de finançament addicional, com ara aportacions voluntàries, donacions i subvencions o ajudes públiques de les administracions.

*Article 28. Dissolució*

1. L'entitat es dissoldrà automàticament pels motius següents:
  - a) Per acord de l'assemblea general, adoptat amb la mateixa majoria establida per a la constitució en el punt 4 de l'article 11 d'aquesta llei.
  - b) Per l'obertura de la fase de liquidació, quan l'entitat estiga declarada en concurs.
2. L'ajuntament declararà la dissolució de l'entitat, amb audiència prèvia a aquesta i per acord del ple, pels motius següents:
  - a) Per conclusió del pla d'actuació aprovat, o per la impossibilitat manifesta de realitzar-lo.
  - b) Per finalització del termini de duració sense haver-se iniciat el procés de renovació de l'entitat, o haver transcorregut més de sis mesos des de es va iniciar sense haver-se conclòs.
  - c) Per incompliment greu i reiterat, degudament justificat, dels compromisos o dels fins establits en l'acord d'autorització i en el conveni de col·laboració.
  - d) Per qualsevol altra causa establida en els estatuts.
3. En cas de concórrer algunes de les causes anteriors de dissolució, l'última junta directiva nomenada haurà d'executar la liquidació de l'entitat, de conformitat amb el procediment establert en la legislació vigent, llevat que l'assemblea general acorde o els estatuts establisquen un òrgan liquidador distint.

*Article 29. Fòrum consultiu de participació*

El fòrum de participació de l'EGM és l'òrgan de participació i consulta amb els usuaris i usuàries de l'àrea industrial on s'analitzaran els àmbits de gestió que els afecten. El seu funcionament i composició es desenvoluparà reglamentàriament i inclourà els representants dels treballadors i de les treballadores de l'àrea gestionada.

**TÍTOL II**  
**Classificació i mapa de les àrees industrials**

*Article 30. Categories d'àrees industrials*

Les àrees industrials de la Comunitat Valenciana es classificaran, atenent les seues dotacions i els serveis que ofereixen, en tres categories:

1. Àrea industrial bàsica.
2. Àrea industrial consolidada.
3. Àrea industrial avançada.

*Article 31. Àrea industrial bàsica*

Es classificaran com a àrees industrials bàsiques aquelles àrees industrials que complisquen els requisits i serveis bàsics que establisquen el planejament i la normativa urbanística i local aplicable per a l'ús industrial.

*Article 32. Àrea industrial consolidada*

Es classificaran com a àrees industrials consolidades aquelles àrees industrials bàsiques que hagen constituït una entitat de gestió i moder-

- 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) Cualquier otra 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 de cada integrante se determinará en relación a su coeficiente de participación, calculado conforme se establece en el artículo 21 de esta ley, si bien la asamblea general podrá acordar reducciones de la cuota para propietarios de solares sin edificar o naves sin uso.
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 hallara declarada en concurso.
2. El ayuntamiento declarará la disolución de la entidad, previa audiencia a la misma y por acuerdo del pleno, 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 haber transcurrido más de seis meses desde que se inició sin haberse concluido.
  - c) Por incumplimiento grave y reiterado, debidamente justificado, de los compromisos o de los fines establecidos en el acuerdo de autorización y en el convenio de colaboración.
  - d) Por cualquier otra causa establecida en los estatutos.
3. 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 acuerde o los estatutos establezcan un órgano liquidador distinto.

*Artículo 29. Foro consultivo de participación*

El foro de participación del EGM es el órgano de participación y consulta con los usuarios y usuarias del área industrial donde se analizarán los ámbitos de gestión que les afecten. Su funcionamiento y composición se desarrollará reglamentariamente e incluirá a los representantes de los trabajadores y de las trabajadoras del área gestionada.

**TÍTULO II**  
**Clasificación y mapa de las áreas industriales**

*Artículo 30. Categorías de áreas industriales*

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

1. Área industrial básica.
2. Área industrial consolidada.
3. Área industrial avanzada.

*Artículo 31. Área industrial básica*

Se clasificarán como áreas industriales básicas aquellas áreas industriales que cumplan con los requisitos y servicios básicos que establezcan el planeamiento y la normativa urbanística y local aplicable para el uso industrial.

*Artículo 32. Área industrial consolidada*

Se clasificarán como áreas industriales consolidadas aquellas áreas industriales básicas que hayan constituido una entidad de gestión y moder-



nització de les regulades en aquesta llei, o tinguen una entitat de conservació urbanística, que tinguen les quatre dotacions descrites en els punts 1, 2, 3 i 11 següents i disposen, a més, almenys de tres de les dotacions addicionals descrites en els punts 4 a 10 i 12 següents:

1. Instal·lacions per a la lluita contra incendis, amb un nombre suficient de boques d'aigua distribuïdes adequadament per l'àrea.
2. Accessos, vials i rotondes àmplies amb una amplària suficient per al trànsit de camions.
3. Disponibilitat de subministrament elèctric en baixa i en alta tensió igual o superior a 20 kV.
4. Sanejament per mitjà d'una xarxa separada d'aigües pluvials i aigües residuals.
5. Xarxes de telecomunicacions de banda ampla.
6. Disponibilitat de subministrament de gas natural canalitzat.
7. Directori actualitzat de les empreses i els serveis, així com senyalització i identificació dels carrers i eixides de l'àrea.
8. Sistema de recollida selectiva i gestió de residus.
9. Sistema propi de vigilància i seguretat de l'àrea.
10. Pla de seguretat i emergència per a l'àrea industrial implantat.
11. Pla de mobilitat sostenible implantat.
12. Establiment de restauració.

### Article 33. Àrea industrial avançada

Es classificaran com a àrees industrials avançades aquelles àrees industrials que, a més d'haver constituït una entitat de gestió i modernització de les regulades en aquesta llei o tinguen una entitat de conservació urbanística, compten amb nou de les dotze dotacions de l'article 32 —de les quals és d'obligatori compliment la del punt 5, xarxes de telecomunicacions de banda ampla— i disposen, a més, almenys de nou de les dinou dotacions addicionals següents:

1. Zones, públiques o privades, reservades i senyalitzades adequadament per a l'aparcament de camions.
2. Zones habilitades fora dels vials per a l'aparcament d'altres vehicles.
3. Zones verdes i d'equipament mantingudes adequadament, que tinguen una superfície que supere almenys en cinc punts percentuals el mínim exigít per la normativa urbanística i incloguen zones d'ombra i mobiliari urbà.
4. Servei de transport públic per a accedir a l'àrea.
5. Rutes de vianants i carrils bici dins l'àrea que fomenten el desplaçament intern sense vehicles de motor.
6. Accessos, vials i zones d'estacionament, públiques o privades, condicionades per al trànsit de megacamions.
7. Sistema de control del tipus i la quantitat de residus generats, amb assessorament a les empreses sobre el tractament adequat.
8. Sistema de recollida d'aigües pluvials o d'aprofitament d'aigües grises, per a ser utilitzades per a reg, neteja o altres usos permesos.
9. Enllumenat públic dotat de mesures d'eficiència energètica.
10. Estació de servei.
11. Infraestructura per a abastiment a vehicles elèctrics.
12. Centre polivalent que dispose d'espais per a reunions, formació i serveis d'oficina o addicionals.
13. Servei de correus o paqueteria.
14. Oficines bancàries.
15. Instal·lacions, públiques o privades, per a la pràctica esportiva.
16. Escola o centre d'educació infantil de primer cicle (zero a tres anys) o ludoteca infantil, pública o privada.
17. Hotel o servei d'allotjament semblant.
18. Servei de salut o assistència sanitària.
19. Servei de prevenció de riscos laborals mancomunat.

### Article 34. Procediment per a la classificació

1. Correspon al titular de la conselleria competent en matèria d'indústria classificar totes les àrees industrials de la Comunitat Valenciana en alguna de les categories regulades en aquesta llei.
2. La inclusió de les àrees industrials en la categoria bàsica es farà d'ofici. Per a les categories consolidada i avançada, així com per a la modificació entre categories, es farà a petició dels municipis competents i, si és el cas, de les entitats de gestió i modernització constituïdes, i es podrà demanar als sol·licitants tota la informació que es considere necessària sobre els serveis i les dotacions disponibles.

nización de las reguladas en esta ley, o tuvieran una entidad de conservación urbanística, que tengan las cuatro dotaciones descritas en los puntos 1, 2, 3 y 11 siguientes y dispongan, además, por lo menos de tres de las dotaciones adicionales descritas en los puntos 4 a 10 y 12 siguientes:

1. Instalaciones para la lucha contra incendios, con un número suficiente de bocas de agua distribuidas adecuadamente por el área.
2. Accesos, viales y rotondas amplias con una anchura suficiente para el tráfico de camiones.
3. Disponibilidad de suministro eléctrico en baja y en alta tensión igual o superior a 20 kV.
4. Saneamiento mediante una red separada de aguas pluviales y aguas residuales.
5. Redes de telecomunicaciones de banda ancha.
6. Disponibilidad de suministro de gas natural canalizado.
7. Directorio actualizado de las empresas y los servicios, así como señalización e identificación de las calles y salidas del área.
8. Sistema de recogida selectiva y gestión de residuos.
9. Sistema propio de vigilancia y seguridad del área.
10. Plan de seguridad y emergencia para el área industrial implantado.
11. Plan de movilidad sostenible implantado.
12. Establecimiento de restauración.

### Artículo 33. Área industrial avanzada

Se clasificarán como áreas industriales avanzadas aquellas áreas industriales que, además de haber constituido una entidad de gestión y modernización de las reguladas en esta ley o tengan una entidad de conservación urbanística, cuenten con nueve de las doce dotaciones del artículo 32 —siendo de obligatorio cumplimiento la del punto 5, redes de telecomunicaciones de banda ancha— y dispongan, además, por lo menos de nueve de las diecinueve dotaciones adicionales siguientes:

1. Zonas, públicas o privadas, 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 tengan una superficie que supere por lo menos en cinco puntos porcentuales el 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, públicas o privadas, acondicionadas para el tránsito de megacamiones.
7. Sistema 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 o paquetería.
14. Oficinas bancarias.
15. Instalaciones, públicas o privadas, para la práctica deportiva.
16. Escuela o centro de educación infantil de primer ciclo (cero a tres años) o ludoteca infantil, pública o privada.
17. Hotel o servicio de alojamiento similar.
18. Servicio de salud o asistencia sanitaria.
19. Servicio de prevención de riesgos laborales mancomunado.

### Artículo 34. 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 la categoría básica se hará de oficio. Para las categorías consolidada y avanzada, así como para la modificación entre categorías, se hará a petición de los municipios competentes y, en su caso, de las entidades de gestión y modernización constituídas, y se podrá pedir a los solicitantes toda la información que se considere necesaria sobre los servicios y las dotaciones disponibles.



3. Els municipis interessats o les entitats de gestió corresponents podran sol·licitar la inclusió de la seua àrea industrial en una determinada categoria, aportant-hi tota la documentació que consideren o se'ls puga requerir per a justificar-la.

4. Les classificacions de les àrees industrials seran revisades i actualitzades, almenys, anualment des de la primera aprovació. Contra l'acte declaratiu de la classificació, procediran els recursos pertinents de conformitat amb el que hi ha disposat en la Llei 39/2015, d'1 d'octubre, de procediment administratiu comú de les administracions públiques.

#### *Article 35. Actualització dels serveis per a la seua categorització*

1. S'autoritza la persona titular de la conselleria competent en matèria d'indústria, després de la consulta prèvia a l'Observatori de la Indústria i dels Sectors Econòmics Valencians i a la Federació Valenciana de Municipis i Províncies, per a acordar la modificació de les dotacions o serveis enumerats en els articles 31, 32 i 33, per considerar necessària la seua actualització a les necessitats de les empreses i a les possibilitats dels ajuntaments.

2. L'acord d'actualització dels serveis exigibles per a les distintes categories d'àrees serà publicat en la web de la conselleria amb competències d'indústria, i la modificació de la classificació de les àrees industrials que aquesta actualització puga implicar haurà de realitzar-se en el termini màxim de sis mesos des de la publicació de l'acord.

#### *Article 36. Mapa d'àrees industrials de la Comunitat Valenciana*

1. La conselleria competent en matèria d'indústria elaborarà un mapa d'àrees industrials de la Comunitat Valenciana, que haurà d'incloure, almenys, la classificació de tot el sòl industrial d'acord amb les categories regulades en aquesta llei, així com el sòl programat per a ús industrial en el planejament urbanístic.

2. El mapa inclourà la següent informació bàsica sobre totes les àrees industrials classificades:

a) La seua situació exacta, a través de coordenades ETRS89 UTM zona 30N.

b) La seua denominació, si en té.

c) La descripció de tots els serveis disponibles, detallant-hi els que en determinen la inclusió en algunes de les categories d'aquesta.

d) Les vies d'accés i la seua connexió amb les principals xarxes logístiques, incloent-hi els nodus de connexió de les àrees industrials amb la xarxa transeuropea de transport i el corredor mediterrani.

e) L'existència, o no, d'entitat pròpia de gestió i modernització de l'àrea industrial.

f) La seua promoció pública o privada i, si és el cas, l'existència de sòl disponible.

g) El sector o activitat a què pertanyen les empreses instal·lades.

3. A més, el mapa podrà incloure, quan ho sol·licite l'ajuntament i aporte la documentació justificativa, la següent informació complementària així com la que s'establisca reglamentàriament:

a) La qualificació urbanística en el planejament municipal i els usos permesos, compatibles i prohibits en aquest.

b) El grau d'ocupació del sòl.

c) Els beneficis fiscals aplicables contemplats en aquesta llei.

#### *Article 37. Enclavaments tecnològics*

1. Es podran classificar com a enclavaments tecnològics les zones vinculades a un o més parcs científicotecnològics, o a xarxes tecnològiques organitzades que físicament s'ubiquen en distint emplaçament, i es destinen a concentrar empreses d'alt component tecnològic o d'alta intensitat innovadora, de manera que faciliten la fase competitiva d'implantació de tecnologia.

2. Per a la seua classificació, els enclavaments tecnològics hauran d'estar ubicats en les àrees classificades com a àrea industrial avançada. No obstant això, es podran classificar com a enclavaments tecnològics urbans aquelles zones dins dels grans nuclis urbans amb seus universitàries, quan per la seua configuració urbanística agrupada i singular, les seues infraestructures de telecomunicacions i l'existència d'un entorn de generació i transferència de coneixement, es configuren com a espais adequats per al desenvolupament de l'enclavament.

3. El Consell, amb la sol·licitud prèvia del municipi o municipis interessats, a proposta de la conselleria competent en matèria d'indústria, serà el competent per a aprovar la classificació dels enclavaments tecnològics en les àrees industrials o, si és el cas, en els grans nuclis urbans.

3. Los municipios interesados o las entidades de gestión correspondientes podrán solicitar la inclusión de su área industrial en una determinada categoría, aportando cuanta documentación consideren o se les pueda requerir para justificar la misma.

4. Las clasificaciones de las áreas industriales serán revisadas y actualizadas, al menos, anualmente desde su primera aprobación. Contra el acto declarativo de la clasificación, procederán los recursos pertinentes de conformidad con lo dispuesto en la Ley 39/2015, de 1 de octubre, de procedimiento administrativo común de las administraciones públicas.

#### *Artículo 35. Actualización de los servicios para su categorización*

1. Se autoriza a la persona titular de la conselleria competente en materia de industria, previa consulta al Observatorio de la Industria y de los Sectores Económicos Valencianos y a la Federación Valenciana de Municipios y Provincias, para acordar la modificación de las dotaciones o servicios enumerados en los artículos 31, 32 y 33, 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 seis meses desde la publicación del acuerdo.

#### *Artículo 36. 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, por lo menos, la clasificación de todo el suelo industrial de acuerdo con las categorías reguladas en esta ley, así como el suelo programado para uso industrial en el planeamiento urbanístico.

2. El mapa incluirá la siguiente información básica sobre todas las áreas industriales clasificadas:

a) Su situación exacta, a través de coordenadas ETRS89 UTM zona 30N.

b) Su denominación, si tiene.

c) La descripción de todos los servicios disponibles, detallando los que determinan su inclusión en algunas de las categorías de esta.

d) Las vías de acceso y su conexión con las principales redes logísticas, incluyendo los nodos de conexión de las áreas industriales con la red transeuropea de transporte y el corredor mediterráneo.

e) La existencia, o no, de entidad propia de gestión y modernización del área industrial.

f) Su promoción pública o privada y, en su caso, la existencia de suelo disponible.

g) El sector o actividad al que pertenecen las empresas instaladas.

3. Además, el mapa podrá incluir, cuando lo solicite el ayuntamiento y aporte la documentación justificativa, la siguiente información complementaria así como la que se establezca reglamentariamente:

a) La calificación urbanística en el planeamiento municipal y los usos permitidos, compatibles y prohibidos en este.

b) El grado de empleo del suelo.

c) Los beneficios fiscales aplicables contemplados en esta ley.

#### *Artículo 37. Enclaves tecnológicos*

1. Se podrán classificar como enclaves tecnológicos las zonas vinculadas a uno o varios parques científico-tecnológicos, o a redes tecnológicas organizadas que físicamente se encuentran ubicadas en distinto emplazamiento, y están destinadas a concentrar empresas de alto componente tecnológico o de alta intensidad innovadora, facilitando la fase competitiva de implantación de tecnología.

2. Para su clasificación, los enclaves tecnológicos tendrán que estar ubicados en las áreas clasificadas como área industrial avanzada. No obstante, se podrán classificar como enclaves tecnológicos urbanos 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. El Consell, previa solicitud del municipio o municipios interesados, a propuesta de la conselleria competente en materia de industria, será el competente para aprobar la clasificación de los enclaves tecnológicos en las áreas industriales, o en su caso, en los grandes núcleos urbanos.



### Article 38. Promoció dels enclavaments tecnològics

1. El municipi interessat a delimitar o que dispose d'un enclavament tecnològic al terme municipal podrà regular, a través de l'ordenança corresponent, l'aplicació d'una bonificació del 95 % de l'import resultant de la liquidació de l'impost de construccions, instal·lacions i obres (ICIO) per a les noves inversions tecnològiques que s'hagen d'implantar en aquest enclavament o les ampliacions de les existents.

2. La Generalitat, al seu torn, podrà aprovar que les empreses ubicades en aquests enclavaments gaudisquen directament de puntuació addicional i preferència en la concessió d'incentius autonòmics en matèria d'emprenedoria i innovació tecnològica.

## TÍTOL III

### Modernització i promoció exterior de les àrees industrials classificades

#### Article 39. Ajudes per a la millora de les àrees industrials

1. La Generalitat, a través de la conselleria amb competència en matèria d'indústria, i segons les disponibilitats pressupostàries, publicarà anualment una convocatòria d'ajudes dirigides a la millora i a la modernització de les àrees industrials de la Comunitat Valenciana, amb l'objectiu d'assegurar la qualitat d'aquestes infraestructures i incrementar-la a través de noves obres o serveis.

2. Podran ser beneficiaris d'aquestes ajudes tant els ajuntaments com les entitats de gestió i modernització d'àrees industrials que es constituïsquen a l'empara d'aquesta llei. En el marc de la convocatòria o el conveni respectius, tindran preferència aquelles sol·licituds, plans o propostes que prevegen aportacions econòmiques per part de les administracions locals i, si és el cas, de les entitats de gestió i modernització de l'àrea industrial afectada.

#### Article 40. Prioritat de les infraestructures en àrees industrials classificades

L'administració autonòmica i els municipis amb àrees industrials classificades d'acord amb aquesta llei hauran de prioritzar en la seua planificació inversora i en la seua ordenació urbanística el desenvolupament d'infraestructures logístiques, energètiques, de tractament de residus i aigües, de telecomunicacions i de qualsevol altre tipus que directament impliquen dotar de major qualitat les àrees industrials esmentades.

#### Article 41. Promoció exterior de les àrees industrials avançades

1. Les empreses industrials instal·lades o que es pretenguen instal·lar en les àrees industrials avançades podran acollir-se als beneficis fiscals en les modalitats de l'impost de transmissions patrimonials oneroses i actes jurídics documentats establides en la disposició addicional quarta d'aquesta llei, sempre que els ajuntaments a què pertanguen les àrees esmentades hagen aprovat prèviament una bonificació del 50 % de l'impost de construccions, instal·lacions i obres (ICIO), o altres d'assimilables, per a les mateixes empreses.

2. Les àrees industrials avançades els ajuntaments de les quals hagen aprovat el benefici fiscal anterior, o altres d'assimilables, tindran a més els beneficis següents per a la promoció exterior:

a) Es destacaran especialment en el mapa d'àrees industrials de la Comunitat que es regula en aquesta llei, i s'hi detallaran els beneficis fiscals aplicables a les empreses instal·lades o que es pretenguen instal·lar en aquesta àrea.

b) Es consideraran prioritàries en qualsevol document promocional per a la venda de sòl industrial que gestione la conselleria amb competències en indústria.

c) Seran presentades individualment i especialment com a ubicació industrial estratègica en esdeveniments comercials i altres iniciatives de promoció organitzats per la Generalitat o amb la seua participació, tant a escala nacional com internacional.

## TÍTOL IV

### Marca de qualitat «municipi industrial estratègic»

#### Article 42. Reconeixement com a municipi industrial estratègic

1. La conselleria competent en matèria d'indústria, i amb la tramitació prèvia que es recull en l'article següent, reconeixerà la implicació

### Artículo 38. Promoción de los enclaves tecnológicos

1. El municipio interesado en delimitar o que disponga de un enclave tecnológico en su término municipal podrá regular, a través de la ordenanza correspondiente, la aplicación de una bonificación del 95 % del importe resultante de la liquidación del impuesto de construcciones, instalaciones y obras (ICIO) para las nuevas inversiones tecnológicas que se deban implantar en este enclave o las ampliaciones de las existentes.

2. La Generalitat a su vez podrá aprobar que las empresas ubicadas en estos enclaves gozarán directamente de puntuación adicional y preferencia en la concesión de incentivos autonómicos en materia de emprendimiento e innovación tecnológica.

## TÍTULO III

### Modernización y promoción exterior de las áreas industriales clasificadas

#### Artículo 39. Ayudas para la mejora de las áreas industriales

1. La Generalitat, a través de la conselleria 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 incrementarla 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 40. 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 41. Promoción exterior de las áreas industriales avanzadas

1. Las empresas industriales instaladas o que se pretendan instalar en las áreas industriales avanzadas podrán acogerse a los beneficios fiscales en las modalidades del impuesto de transmisiones patrimoniales onerosas y actos jurídicos documentados establecidas en la disposición adicional cuarta de esta ley, siempre que los ayuntamientos a los que pertenezcan dichas áreas hayan aprobado previamente una bonificación del 50 % del impuesto de construcciones, instalaciones y obras (ICIO), u otras asimilables, para las mismas empresas.

2. Las áreas industriales avanzadas cuyos ayuntamientos hayan aprobado el beneficio fiscal anterior, u otros asimilables, tendrán además los siguientes beneficios para su promoción exterior:

a) Se destacarán especialmente en el mapa de áreas industriales de la Comunitat que se regula en esta ley, detallando los beneficios fiscales aplicables a las empresas instaladas o que se pretendan instalar en dicha área.

b) Se considerarán prioritarias en cualquier documento promocional para la venta de suelo industrial que gestione 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.

## TÍTULO IV

### Marca de calidad «municipio industrial estratégico»

#### Artículo 42. Reconocimiento como municipio industrial estratégico

1. La conselleria competente en materia de industria, y previa la tramitación que se recoge en el artículo siguiente, reconocerá la impli-



dels municipis en la modernització de les seues àrees industrials, per mitjà de la seua declaració com a municipi industrial estratègic.

2. Aquest reconeixement només es podrà declarar a aquells municipis que reunisquen els requisits acumulatius següents:

a) Que almenys més de la meitat del sòl industrial del municipi estiga classificat com a àrea industrial avançada d'acord amb aquesta llei, i aquesta tinga una superfície superior a un milió de metres quadrats amb aquesta classificació.

b) Que hagen aprovat el benefici fiscal recollit en l'apartat 1 de l'article 41, o algun d'assimilable.

#### *Article 43. Procediment de declaració*

1. Perquè pugua procedir-se a la declaració com a municipi industrial estratègic, caldrà presentar davant la conselleria competent en matèria d'indústria la documentació següent:

a) Sol·licitud de declaració com a municipi industrial estratègic, acordada pel ple de l'ajuntament sol·licitant.

b) Certificat de la secretaria de l'ajuntament sol·licitant que acredite que el municipi reuneix els dos requisits establits en el punt dos de l'article anterior.

2. La conselleria competent en matèria d'indústria, una vegada comprovada la documentació tramesa, dictarà una resolució de concessió o denegació de la marca de qualitat «municipi industrial estratègic», contra la qual procediran els recursos pertinents conforme a la Llei 39/2015, d'1 d'octubre, de procediment administratiu comú de les administracions públiques.

3. La declaració com a municipi industrial estratègic serà publicada en el Diari Oficial de la Generalitat Valenciana, així com en el portal web de la conselleria competent en matèria d'indústria, i apareixerà de forma destacada en el mapa d'àrees industrials de la Comunitat. A més, comportarà l'atribució d'un distintiu de municipi industrial estratègic, que podrà ser utilitzat lliurement i en exclusiva per l'entitat local beneficiària, per a les actuacions de promoció i publicitat institucional que consideren.

#### *Article 44. Revocació*

1. La concessió de la marca de qualitat «municipi industrial estratègic» podrà revocar-se per alguna de les causes següents:

a) A petició del municipi mateix.

b) Per incompliment manifest per part dels municipis de les condicions contingudes en l'autorització de les entitats de gestió i modernització de l'àrea industrial, o en els acords i convenis que puguen subscriure amb aquestes.

c) Per variació substancial de les condicions que van donar lloc a la declaració de municipi industrial estratègic, acreditada per la conselleria competent en matèria d'indústria.

2. La revocació es realitzarà per resolució de la conselleria competent en matèria d'indústria, amb audiència prèvia a l'entitat municipal afectada en els supòsits b i c de l'apartat anterior.

#### *Article 45. Municipi logístic estratègic*

1. El Consell, a proposta de les conselleries competents en matèria d'infraestructures i indústria, podrà declarar com a municipi logístic estratègic aquells municipis que tinguen infraestructures logístiques al servei de les àrees industrials i que clarament exercisquen funcions de caràcter supramunicipal.

2. El procediment s'iniciarà per sol·licitud del municipi interessat, acordada pel ple de l'ajuntament sol·licitant, a la qual caldrà adjuntar tota la documentació i informes que justifiquen el caràcter supramunicipal de les infraestructures que justificarien la declaració com a municipi logístic estratègic.

3. La declaració com a municipi logístic estratègic serà publicada en el *Diari Oficial de la Generalitat Valenciana* així com en el portal web de la conselleria competent en matèria d'indústria i apareixerà de forma destacada en el mapa d'àrees industrials de la Comunitat. A més, comportarà l'atribució d'un distintiu de municipi logístic estratègic, que podrà ser utilitzat lliurement i en exclusiva per l'entitat local beneficiària, per a les actuacions de promoció i publicitat institucional que consideren.

cación de los municipios en la modernización de sus áreas industriales, mediante su declaración como municipio industrial estratégico.

2. Este reconocimiento sólo se podrá declarar a aquellos municipios que reúnan los siguientes requisitos acumulativos:

a) Que al menos más de la mitad del suelo industrial del municipio esté clasificado como área industrial avanzada conforme a esta ley, y tenga la misma una superficie superior a un millón de metros cuadrados con dicha clasificación.

b) Que hayan aprobado el beneficio fiscal recogido en el apartado 1 del artículo 41, o alguno asimilable.

#### *Artículo 43. Procedimiento de declaración*

1. Para que pueda procederse a la declaración como municipio industrial estratégico, será necesario presentar ante la conselleria competente en materia de industria la siguiente documentación:

a) Solicitud de declaración como municipio industrial estratégico, acordada por el pleno del ayuntamiento solicitante.

b) Certificado de la secretaria del ayuntamiento solicitante acreditando que el municipio reúne los dos requisitos establecidos en el punto dos del 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», contra la que procederán los recursos pertinentes conforme a la Ley 39/2015, de 1 de octubre, de procedimiento administrativo común de las administraciones públicas.

3. La declaración como municipio industrial estratégico será publicada en el Diari 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 44. 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 manifiesto por parte de los municipios de las condiciones 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 conselleria 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.

#### *Artículo 45. Municipio logístico estratégico*

1. El Consell, a propuesta de las conselleries competentes en materia de infraestructuras e industria, podrá declarar como municipio logístico estratégico aquellos municipios que tengan infraestructuras logísticas al servicio de las áreas industriales y que claramente ejerzan funciones de carácter supramunicipal.

2. El procedimiento se iniciará por solicitud del municipio interesado, acordada por el pleno del ayuntamiento solicitante, a la que habrá que adjuntar toda la documentación e informes que justifiquen el carácter supramunicipal de las infraestructuras que justificarian la declaración como municipio logístico estratégico.

3. La declaración como municipio logístico estratégico será publicada en el *Diari 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, comportará la atribución de un distintivo de municipio logístico estratégico, que podrá ser utilizado libremente y en exclusiva por la entidad local beneficiaria, para las actuaciones de promoción y publicidad institucional que consideren.



## DISPOSICIONS ADDICIONALS

### *Primera. Assimilació a la condició de comissió promotora*

Les entitats urbanístiques de conservació, les agrupacions d'interès urbanístic, les associacions empresarials, les comunitats de propietaris i altres òrgans o entitats que agrupen persones titulars d'immobles en sòl industrial, i que a l'entrada en vigor d'aquesta llei ja gestionen àrees industrials, podran considerar que compleixen el requisit de comissió promotora sense necessitat d'acreditar la representació establida en l'apartat 1 de l'article 7.

### *Segona. Prioritat de sol·licituds*

En cas de concurrència de sol·licituds de diverses comissions promotores sobre una mateixa àrea industrial, l'ajuntament prioritzarà en la tramitació la sol·licitud presentada per l'entitat gestora ja existent i assimilada a comissió promotora d'acord amb la disposició anterior.

### *Tercera. Subrogació de les noves entitats de gestió i modernització*

Les entitats urbanístiques de conservació, les agrupacions d'interès urbanístic, les associacions empresarials, les comunitats de propietaris i altres òrgans o entitats que agrupen persones titulars d'immobles en sòl industrial, i que a l'entrada en vigor d'aquesta llei ja gestionen àrees industrials, podran acordar que les entitats de gestió i modernització que constituïsquen d'acord amb aquesta llei se subrogaran en el seu patrimoni, drets i obligacions.

### *Quarta. Modificació de l'impost de transmissions patrimonials oneroses i actes jurídics documentats*

1. S'afegeix un punt 4 a l'apartat quatre de l'article tretze de la Llei 13/1997, de 23 de desembre, de la Generalitat Valenciana, per la qual es regula el tram autonòmic de l'impost sobre la renda de les persones físiques i la resta de tributs cedits, amb la redacció següent:

«4) En les adquisicions de béns immobles situats en una zona declarada com a àrea industrial avançada, sempre que concórreguen les circumstàncies concurrents següents:

a) Que els immobles s'afecten a l'activitat empresarial o professional de l'adquirent, com a seu del domicili fiscal o centre de treball de l'empresa o negoci.

b) Que l'adquirent mantinga l'exercici de l'activitat empresarial o professional i el seu domicili fiscal a la Comunitat Valenciana durant un període de, com a mínim, tres anys, llevat que, en el cas d'adquirent persona física, aquesta muira dins del termini esmentat.

c) Que durant el mateix període de tres anys l'adquirent no realitze qualsevol de les operacions següents:

1. Efectuar actes de disposició o operacions societàries que, directament o indirectament, puguin donar lloc a una minoració substancial del valor d'adquisició.

2. Transmetre els immobles.

3. Desafectar els immobles de l'activitat empresarial o professional o destinar-los a fins diferents de seu del domicili fiscal o centre de treball.

d) Que l'import net de la xifra de negocis de l'activitat de l'adquirent, en els termes de la Llei de l'impost sobre societats, no supere els 10 milions d'euros durant els tres anys a què es refereix la lletra c anterior.

e) Que en el document públic pel qual es formalitze l'adquisició, es determine expressament la destinació de l'immoble a què es refereix la lletra a.»

2. S'afegeix un apartat quatre a l'article catorze bis de la Llei 13/1997, de 23 de desembre, de la Generalitat, per la qual es regula el tram autonòmic de l'impost sobre la renda de les persones físiques i de la resta de tributs cedits, amb la redacció següent:

«Quatre. S'aplicarà una bonificació del 30 % de la quota gradual de documents notariaus de la modalitat actes jurídics documentats de l'impost sobre transmissions patrimonials i actes jurídics documentats, en les escriptures públiques per les quals es formalitzen les adquisicions de béns immobles situats en una zona declarada àrea industrial avançada.»

### *Cinquena. Seguiment per l'Observatori de la Indústria i els Sectors Econòmics Valencians*

S'atribueix a l'Observatori de la Indústria i els Sectors Econòmics Valencians el seguiment de l'evolució i la promoció de les àrees industrials a la Comunitat Valenciana.

## DISPOSICIONES ADICIONALES

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

Las entidades urbanísticas de conservación, agrupaciones de interés urbanístico, asociaciones empresariales, comunidades de propietarios y otros órganos o entidades que agrupen a personas titulares de inmuebles en suelo industrial, y que a la entrada en vigor de esta ley ya gestionen áreas industriales, podrán considerar que cumplen el requisito de comisión promotora sin necesidad de acreditar la representación establecida en el apartado 1 del artículo 7.

### *Segunda. Prioridad de solicitudes*

En caso de concurrencia de solicitudes de varias comisiones promotoras sobre una misma área industrial, el ayuntamiento priorizará en la tramitación la solicitud presentada por la entidad gestora ya existente y asimilada a comisión promotora conforme la disposición anterior.

### *Tercera. Subrogación de las nuevas entidades de gestión y modernización*

Las entidades urbanísticas de conservación, agrupaciones de interés urbanístico, asociaciones empresariales, comunidades de propietarios y otros órganos o entidades que agrupen a personas titulares de inmuebles en suelo industrial, y que a la entrada en vigor de esta ley ya gestionen áreas industriales, podrán acordar que las entidades de gestión y modernización que constituyan conforme a esta ley se subrogarán en su patrimonio, derechos y obligaciones.

### *Cuarta. Modificación del impuesto de transmisiones patrimoniales onerosas y actos jurídicos documentados*

1. Se añade un punto 4 al apartado cuatro del artículo trece de la Ley 13/1997, de 23 de diciembre, de la Generalitat Valenciana, por la que se regula el tramo autonómico del impuesto sobre la renta de las personas físicas y restantes tributos cedidos, con la siguiente redacción:

«4) En las adquisiciones de bienes inmuebles situados en una zona declarada como área industrial avanzada, siempre que concurren las siguientes circunstancias concurrentes:

a) Que los inmuebles se afecten a la actividad empresarial o profesional del adquirente, como sede del domicilio fiscal o centro de trabajo de la empresa o negocio.

b) Que el adquirente mantenga el ejercicio de la actividad empresarial o profesional y su domicilio fiscal en la Comunitat Valenciana durante un período de, al menos, tres años, salvo que, en el caso de adquirente persona física, esta fallezca dentro de dicho plazo.

c) Que durante el mismo período de tres años el adquirente no realice cualquiera de las siguientes operaciones:

1. Efectuar actos de disposición u operaciones societarias que, directa o indirectamente, puedan dar lugar a una minoración sustancial del valor de adquisición.

2. Transmitir los inmuebles.

3. Desafectar los inmuebles de la actividad empresarial o profesional o destinarlos a fines distintos de sede del domicilio fiscal o centro de trabajo.

d) Que el importe neto de la cifra de negocios de la actividad del adquirente, en los términos de la Ley del impuesto sobre sociedades, no supere los 10 millones de euros durante los tres años a que se refiere la letra c anterior.

e) Que en el documento público por el que se formalice la adquisición, se determine expresamente el destino del inmueble al que se refiere la letra a.»

2. Se añade un apartado cuatro al artículo catorce bis de la Ley 13/1997, de 23 de diciembre, de la Generalitat, por la que se regula el tramo autonómico del impuesto sobre la renta de las personas físicas y restantes tributos cedidos, con la siguiente redacción:

«Cuatro. Se aplicará una bonificación del 30 % de la cuota gradual de documentos notariales de la modalidad actos jurídicos documentados del impuesto sobre transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados, en las escrituras públicas por las que se formalicen las adquisiciones de bienes inmuebles situados en una zona declarada como área industrial avanzada.»

### *Quinta. Seguimiento por el Observatorio de la Industria y los Sectores Económicos Valencianos*

Se atribuye al Observatorio de la Industria y los Sectores Económicos Valencianos el seguimiento de la evolución y promoción de las áreas industriales en la Comunitat Valenciana.



*Sisena. Tramitació d'entitats de gestió i modernització per a àrees industrials supramunicipals*

Quan, d'acord amb el que disposa l'apartat segon de l'article 2, excepcionalment l'àrea industrial que cal gestionar comprèn més d'un municipi, tota la tramitació de les autoritzacions de constitució de l'entitat de gestió i modernització haurà de realitzar-se davant dels ajuntaments dels municipis respectius, i s'hauran d'entendre les referències en aquesta llei a l'ajuntament com realitzades a tots els ajuntaments competents.

*Setena. Procediment per a l'ampliació de l'àrea industrial classificada i incorporació a l'entitat de gestió i modernització existent*

La conselleria competent en matèria d'indústria podrà ampliar una àrea industrial ja classificada pel procediment regulat en aquesta disposició adicional.

Les persones titulars dels béns immobles situats en la zona que es pretén ampliar podran sol·licitar la incorporació a l'entitat de gestió i modernització que ja estiga gestionant l'àrea industrial inicial.

Per a això, una comissió promotora de la zona que es pretén ampliar, que acredite la representació prevista en l'apartat 1 de l'article 7, haurà de presentar davant l'ajuntament competent una sol·licitud d'incorporació, la qual haurà d'incloure almenys els requisits de les lletres a i e de l'apartat 2 de l'article 7, i s'aplicarà igualment a aquesta sol·licitud el que hi ha disposat en els apartats 4 i 5 de l'article 7 i en l'apartat 2 de l'article 21.

El ple de l'ajuntament acordarà, si escau, l'aprovació provisional de la incorporació sol·licitada en el termini d'un mes, comptat des de l'endemà de la presentació completa de la documentació requerida. Transcorregut el termini anterior sense que s'haja notificat una resolució expressa, les persones sol·licitants podran entendre desestimada la seua sol·licitud per silenci administratiu, sense perjudici de l'obligació legal de resoldre expressament la sol·licitud presentada.

En el termini d'un mes, comptat des de l'endemà a l'acord municipal d'aprovació provisional de la sol·licitud d'incorporació, es convocarà a una assemblea de ratificació totes les persones titulars de béns immobles situats en la zona d'ampliació.

La citació a aquesta assemblea, que es realitzarà d'acord amb els requisits establits en el punt 2 de l'article 11, inclourà un enllaç al portal web de l'ajuntament, on les persones convocades podran accedir al contingut íntegre dels estatuts de l'entitat de gestió a què se sol·licita la incorporació, a l'acord municipal que la va autoritzar i al conveni de col·laboració signat. La documentació esmentada també es posarà a disposició de les persones interessades en les dependències municipals.

La voluntat d'incorporació a l'entitat de gestió i modernització existent haurà de ser ratificada pel vot favorable de, com a mínim, el 51 % de les persones titulars de la zona d'ampliació que, a més, representen, com a mínim, el 51 % dels coeficients de participació d'aquesta mateixa zona.

En el termini de quinze dies hàbils des de l'endemà de la celebració de l'assemblea, l'ajuntament haurà de comprovar la correcta ratificació de la voluntat d'incorporació i autoritzar-la mitjançant l'aprovació definitiva de la sol·licitud, i els efectes jurídics es produiran a partir d'aquest acord.

L'acord municipal que autoritza la incorporació serà notificat a totes les persones titulars que conformen l'entitat ampliada, d'acord amb el procediment previst en l'apartat 1 de l'article 13, i serà, a més, comunicat al registre autonòmic d'entitats de gestió i modernització, com també al registre de la propietat, per a la constància en una nota al marge dels immobles incorporats a l'entitat.

En el termini màxim d'un any des de l'autorització municipal de la incorporació a l'entitat de gestió i modernització existent, haurà de convocar-se una assemblea general extraordinària per al nomenament d'una nova junta directiva.

La convocatòria d'aquesta assemblea general extraordinària l'hauran de realitzar conjuntament l'ajuntament i l'entitat de gestió ampliada, d'acord amb els requisits establits en el punt 2 de l'article 11, i haurà d'incloure totes les persones titulars dels béns immobles situats en tota l'àrea industrial ampliada.

El nomenament de les persones que integraran la nova junta directiva de l'entitat de gestió haurà ser acordat pel vot favorable de, com a mínim, el 51 % de les persones titulars de tota l'àrea industrial ampliada

*Sexta. Tramitación de entidades de gestión y modernización para áreas industriales supramunicipales*

Cuando, conforme a lo dispuesto en el apartado segundo del artículo 2, excepcionalmente el área industrial a gestionar abarque más de un municipio, toda la tramitación de las autorizaciones de constitución de la entidad de gestión y modernización deberá realizarse ante los ayuntamientos de los respectivos municipios, debiendo entenderse las referencias en esta ley al ayuntamiento como realizadas a todos los ayuntamientos competentes.

*Séptima. Procedimiento para la ampliación del área industrial clasificada e incorporación a la entidad de gestión y modernización existente*

La conselleria competente en materia de industria podrá ampliar un área industrial ya clasificada por el procedimiento regulado en esta disposición adicional.

Las personas titulares de los bienes inmuebles situados en la zona que se pretende ampliar podrán solicitar la incorporación a la entidad de gestión y modernización que ya esté gestionando el área industrial inicial.

Para ello, una comisión promotora de la zona que se pretende ampliar, que acredite la representación prevista en el apartado 1 del artículo 7, deberá presentar ante el ayuntamiento competente una solicitud de incorporación, la cual deberá incluir por lo menos los requisitos de las letras a y e del apartado 2 del artículo 7, y se aplicará igualmente a esta solicitud lo dispuesto en los apartados 4 y 5 del artículo 7 y en el apartado 2 del artículo 21.

El pleno del ayuntamiento acordará, en su caso, la aprobación provisional de la incorporación solicitada en el plazo de un mes, contado desde el día siguiente al de la presentación completa de la documentación requerida. Transcurrido el plazo anterior sin que se haya notificado una resolución expresa, las personas solicitantes podrán entender desestimada su solicitud por silencio administrativo, sin perjuicio de la obligación legal de resolver expresamente la solicitud presentada.

En el plazo de un mes, contado desde el día siguiente al acuerdo municipal de aprobación provisional de la solicitud de incorporación, se convocará a una asamblea de ratificación a todas las personas titulares de bienes inmuebles situados en la zona de ampliación.

La citación a esta asamblea, que se realizará de acuerdo con los requisitos establecidos en el punto 2 del artículo 11, incluirá un enlace al portal web del ayuntamiento, donde las personas convocadas podrán acceder al contenido íntegro de los estatutos de la entidad de gestión a la cual se solicita la incorporación, al acuerdo municipal que la autorizó y al convenio de colaboración firmado. La documentación mencionada también se pondrá a disposición de las personas interesadas en las dependencias municipales.

La voluntad de incorporación a la entidad de gestión y modernización existente deberá ser ratificada por el voto favorable de, como mínimo, el 51 % de las personas titulares de la zona de ampliación que, además, representen, como mínimo, el 51 % de los coeficientes de participación de esta misma zona.

En el plazo de quince días hábiles desde el día siguiente al de la celebración de la asamblea, el ayuntamiento deberá comprobar la correcta ratificación de la voluntad de incorporación y autorizarla mediante la aprobación definitiva de la solicitud, y los efectos jurídicos se producirán a partir de este acuerdo.

El acuerdo municipal que autoriza la incorporación será notificado a todas las personas titulares que conformen la entidad ampliada, de acuerdo con el procedimiento previsto en el apartado 1 del artículo 13, y será, además, comunicado al registro autonómico de entidades de gestión y modernización, así como al registro de la propiedad, para la constancia en una nota al margen de los inmuebles incorporados a la entidad.

En el plazo máximo de un año desde la autorización municipal de la incorporación a la entidad de gestión y modernización existente, deberá convocarse una asamblea general extraordinaria para el nombramiento de una nueva junta directiva.

La convocatoria de esta asamblea general extraordinaria deberá ser realizada conjuntamente por el ayuntamiento y la entidad de gestión ampliada, de acuerdo con los requisitos establecidos en el punto 2 del artículo 11, y deberá incluir a todas las personas titulares de los bienes inmuebles situados en toda el área industrial ampliada.

El nombramiento de las personas que integrarán la nueva junta directiva de la entidad de gestión deberá ser acordado por el voto favorable de, como mínimo, el 51 % de las personas titulares de toda el área

que, a més, representen com a mínim el 51 % de tots els coeficients de participació.

En cas de no assolir-se la majoria establida en el paràgraf anterior, la junta directiva existent continuarà exercint totes les funcions fins a l'elecció d'una nova junta, d'acord amb l'article 23.

#### DISPOSICIÓ TRANSITÒRIA

##### *Única. Classificació sense entitat de gestió*

Excepcionalment i durant els quatre anys següents a l'entrada en vigor d'aquesta llei, podran classificar-se com a àrea industrial consolidada o avançada aquelles àrees industrials que, respectivament, reuneixen els requisits establits en els articles 32 i 33 d'aquesta llei, però no hagen constituït una entitat de gestió i modernització ni tinguen una entitat de conservació urbanística, sempre que el municipi sol·licitant acredite en la seua sol·licitud que:

a) Disposa d'una entitat pública dedicada específicament a la gestió de l'àrea industrial, la qual compta amb un òrgan específic per a la participació consultiva efectiva dels propietaris de l'àrea industrial.

b) Compleix un dels dos condicionants següents:

1. Que en el termini de sis mesos des de l'entrada en vigor d'aquesta llei no s'haja constituït cap comissió promotora d'entitat de gestió i modernització.

2. Que, havent-se constituït, no s'haja acordat l'aprovació provisional d'un conveni de constitució d'una entitat de gestió i modernització de les àrees, conforme a l'article 10 d'aquesta llei, o que en l'assemblea de ratificació convocada posteriorment, conforme a l'article 11 d'aquesta llei, no s'hi han aconseguit les majories previstes per a la constitució d'una entitat de gestió i modernització.

#### DISPOSICIONS FINALS

##### *Primera. Desplegament reglamentari*

Es faculta el Consell per a dictar totes les disposicions reglamentàries que requerisca el desenvolupament i l'execució d'aquesta llei.

##### *Segona. Model d'estatuts de les entitats de gestió i modernització d'àrea industrial*

La conselleria competent en matèria d'indústria aprovarà, en el termini màxim de dotze mesos des de l'entrada en vigor d'aquesta llei, uns estatuts tipus per a les entitats de gestió i modernització i prestarà als seus òrgans de govern, com també a les comissions promotores i a les persones titulars dels béns immobles situats en l'àrea industrial delimitada, l'assistència i el suport necessaris a l'efecte de desenvolupar aquestes fórmules de participació.

##### *Tercera. Aprovació dels mapes d'àrees industrials i restants reglaments de desenvolupament*

L'elaboració dels mapes d'àrees industrials de la Comunitat Valenciana que es preveuen en l'article 36.1 tindrà lloc en el termini màxim de divuit mesos des de l'entrada en vigor d'aquesta llei. En el mateix termini hauran d'aprovar-se els reglaments que requerisca aquesta llei per al desenvolupament i la resta d'actes previstos, sempre que no tinguen ja un termini específic per a l'aprovació.

##### *Quarta. Entrada en vigor*

Aquesta llei entrarà en vigor l'endemà de la publicació en el *Diari Oficial de la Generalitat Valenciana*.

Per tant, ordene que tots els ciutadans i totes les ciutadanes, tribunals, autoritats i poders públics als quals pertoque, observen i facen complir aquesta llei.

València, 5 de juny de 2018

El president de la Generalitat,  
XIMO PUIG I FERRER

industrial ampliada que, además, representen como mínimo el 51 % de todos los coeficientes de participación.

En caso de no alcanzarse la mayoría establecida en el párrafo anterior, la junta directiva existente continuará ejerciendo todas las funciones hasta la elección de una nueva junta, de acuerdo con el artículo 23.

#### DISPOSICIÓN TRANSITORIA

##### *Única. Clasificación sin entidad de gestión*

Excepcionalmente y durante los cuatro años siguientes a la entrada en vigor de esta ley, podrán clasificarse como área industrial consolidada o avanzada aquellas áreas industriales que, respectivamente, reúnan los requisitos establecidos en los artículos 32 y 33 de esta ley, pero no hayan constituido una entidad de gestión y modernización ni tengan una entidad de conservación urbanística, siempre que el municipio solicitante acredite en su solicitud que:

a) Dispone de una entidad pública dedicada específicamente a la gestión del área industrial, la cual cuenta con un órgano específico para la participación consultiva efectiva de los propietarios del área industrial.

b) Cumple uno de los dos condicionantes siguientes:

1. Que en el plazo de seis meses desde la entrada en vigor de esta ley no se haya constituido ninguna comisión promotora de entidad de gestión y modernización.

2. Que, habiéndose constituido, no se haya acordado la aprobación provisional de un convenio de constitución de una entidad de gestión y modernización de las áreas, conforme al artículo 10 de esta ley, o que en la asamblea de ratificación convocada posteriormente, conforme al artículo 11 de esta ley, no se han conseguido las mayorías previstas para la constitución de una entidad de gestión y modernización.

#### 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 conselleria competente en materia de industria aprobará, en el plazo máximo de doce meses desde la entrada en vigor de esta ley, unos estatutos tipo para las entidades de gestión y modernización y prestará a sus órganos de gobierno, como también a las comisiones promotoras y a las personas titulares de los bienes inmuebles situados en el área industrial delimitada, la asistencia y el apoyo necesarios al efecto de desarrollar estas fórmulas de participación.

##### *Tercera. Aprobación de los mapas de áreas industriales y restantes reglamentos de desarrollo*

La elaboración de los mapas de áreas industriales de la Comunitat Valenciana que se prevén en el artículo 36.1 tendrá lugar en el plazo máximo de dieciocho meses desde la entrada en vigor de esta ley. En el mismo plazo deberán aprobarse los reglamentos que requiera esta ley para el desarrollo y el resto de actos previstos, siempre que no tengan ya un plazo específico para la aprobación.

##### *Cuarta. Entrada en vigor*

Esta ley entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en el *Diari Oficial de la Generalitat Valenciana*.

Por tanto, ordeno que todos los ciudadanos y todas las ciudadanas, tribunales, autoridades y poderes públicos a los que corresponda, observen y hagan cumplir esta ley.

València, 5 de junio de 2018

El president de la Generalitat,  
XIMO PUIG I FERRER