

Legislació consolidada

Versió vigent: 01.01.2020 -

Llei 14/2018, de 5 de juny, de la Generalitat, de gestió, modernització i promoció de les àrees industrials de la Comunitat Valenciana.

(DOGV núm. 8312 de 07.06.2018) Ref. 005622/2018

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:

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 puga 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.

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 publicoprivada, 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 puguen 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'accessos més amplis i directes, facilitar la mobilitat o eliminar barreres arquitectòniques. D'altra banda, les associacions empresarials més representatives han manifestat les carències 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 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 vetlar pel funcionament correcte de l'àrea i resoldre els problemes que es plantegen.

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, siguin 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'interés públic, un principi democràtic pel qual la minoria té el deure de sotmetre's a la voluntat de la majoria, perquè l'interés general preval sobre l'interés individual.

Les entitats de gestió i modernització (EGM) compleixen una funció pública, ja que el seu objectiu és l'interés públic. L'adscripció obligatòria torna a manifestar-se necessària, en aquest punt, ja que sense ella seria impossible complir l'interés públic que es persegueix, i és equilibrada, perquè se'n deriven més beneficis o avantatges per a l'interés 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 approve majoritàriament l'assemblea general. Les administracions públiques hi participaran com qualsevol altre propietari en cas de ser titulars de béns immobles patrimonials i, per tant, susceptibles d'aprofitament 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 establia 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 siguen efectius, i inclús perquè pugua 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 puguen 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 recurrent 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 validesa 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 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, pugua 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 constitució 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 puga 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 comprega 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 puga 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 constitució 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 constitució 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.

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 establisca 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. A l'efecte d'aquesta llei, es consideren titulars privades d'una àrea industrial 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, d'acord amb la legislació de dret civil i administratiu aplicable, tinguen naturalesa privada, i siguen titulars d'alguns dels drets reals següents sobre els béns immobles situats en una àrea industrial delimitada:

- a) Dret de propietat
- b) Dret d'usdefruit
- c) Dret de superfície ¹

¹ L'apartat 3 de l'article 2 és modificat per l'article 80 de la **Llei 9/2019, de 23 de desembre**, de la Generalitat, de mesures fiscals, de gestió administrativa i financera i d'organització de la Generalitat. (DOGV núm. 8707 de 30.12.2019) Ref. Base de dades 011336/2019.

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 publicoprivada 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.
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. Integrants obligatòries de les entitats de gestió i modernització ²

1. Cada entitat de gestió i modernització que es constituïska ha d'estar integrada obligatòriament per totes les persones i entitats titulars privades definides en l'apartat 3 de l'article 2, així com per les entitats públiques que tinguen adscrits o siguen titulars de béns immobles demaniales destinats a una explotació o activitat econòmica privada o de béns immobles patrimonials; tots aquests, situats en l'àrea industrial delimitada.
2. La integració de totes les persones i entitats anteriors en les entitats de gestió i modernització serà universal, obligatòria i automàtica des que les autoritzen els ajuntaments competents, i totes aquestes hauran de contribuir des de l'acord d'autorització a les despeses de l'entitat conforme als seus respectius coeficients de participació.
3. Les entitats públiques que no disposen de béns patrimonials dins d'una àrea industrial i només tinguen adscrits o siguen titulars d'immobles dotacionals o de domini i ús públic no destinats a una explotació o activitat econòmica privada, no es consideraran integrants obligatòries de l'entitat i, per tant, no tindran l'obligació de contribuir a les despeses d'aquesta.

² El títol i els apartats 1, 2 i 3 de l'article 5 són modificats per l'article 80 de la **Llei 9/2019, de 23 de desembre**.

No obstant l'anterior, sí que tindran dret almenys a una persona 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 fefaentment 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 assumisca 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. Vetllar 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.

7. Recopilar i facilitar a l'administració local i a l'autonòmica 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 ³

1. La sol·licitud de constitució de l'entitat només podrà ser presentada davant de l'ajuntament competent per una comissió promotora constituïda formalment, en document

³ Els apartats 1, 2 i 5 de l'article 7 són modificats per l'article 80 de la **Llei 9/2019, de 23 de desembre**.

públic o privat, i que acredite que representa almenys el 25 % de les persones titulars definides en l'article 5.1, que, a més, representen almenys el 25 % dels coeficients de participació, calculats segons 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 que es vol gestionar.

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

d) Un pla inicial d'actuació, en el qual s'ha d'incloure almenys:

i) Una memòria justificativa de les funcions bàsiques que vol desenvolupar l'entitat i, si escau, dels serveis, millores o mesures de gestió i modernització que es proposen.

ii. Un projecte de pressupost de les despeses necessàries per al seu funcionament, en què es concreten, si és el cas, les partides per a la realització o implantació dels serveis, actuacions, mesures i millores que es proposen.

iii. Les fonts de finançament previstes.

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

e) Certificació registral de domini i càrregues de tots els immobles i drets reals definits en l'apartat 3 de l'article 2, privats, patrimonials i demaniaus destinats a explotació econòmica privada, que estiguen inscrits i inclosos en l'àrea industrial 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 cas de no constar inscrit un immoble o un dret real, s'haurà d'aportar respecte a aquest una còpia del document acreditatiu de la seua titularitat o adscripció.

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 de la certificació registral a què es refereix l'apartat 2 s'ha de reflectir mitjançant una nota al marge dels immobles o drets reals a què es refereix. Aquesta nota es podrà cancel·lar, si escau, amb la presentació del certificat municipal que acredite la inadmissió, el desistiment o la desestimació de la sol·licitud per la comissió promotora.

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 unànime 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. Aprovació 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 ⁴

1. Una vegada acordada l'aprovació provisional i resoltes les possibles al·legacions pel ple de l'ajuntament, s'ha de convocar a una assemblea de ratificació totes les persones i entitats que, segons l'apartat 1 de l'article 5, puguen ser integrants obligatòries de l'entitat de gestió i modernització que es vol constituir.

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.

4. Perquè el projecte de conveni es pugui considerar ratificat, haurà d'obtenir el vot favorable de, com a mínim, el 51 % de les persones que puguen ser integrants obligatòries de l'entitat de gestió i modernització que es vol constituir, i que, a més, representen, com a mínim, el 51 % dels coeficients de participació.

5. En l'assemblea de ratificació, i per la mateixa doble majoria anterior, s'hauran d'aprovar la voluntat de constituir l'entitat, el projecte de conveni i els estatuts d'aquesta. També haurà d'aprovar-se, per majoria simple de les persones assistents i representades, el nomenament de les persones que, entre totes les integrants de l'entitat, vagen a exercir els càrrecs de la junta directiva previstos en l'apartat 2 de l'article 23.

6. Les persones que puguen ser integrants de l'entitat i hagen sigut convocades a l'assemblea de ratificació, es podran fer representar en aquesta per altres persones físiques o jurídiques.

7. La representació s'haurà de conferir en un document públic, o bé en un document electrònic o un altre tipus de document privat, sempre que s'hi garantisca la identitat de la persona representada i de la persona representant. El document de representació obligatòriament haurà de contindre o portar annex l'ordre del dia, el contingut íntegre dels projectes de conveni, d'estatuts i del pla inicial d'actuació, així com la voluntat o oposició expressa de la persona representada a la constitució de l'entitat. Les representacions que no incloguen almenys el contingut anterior no podran ser admeses i es computaran com a absències de les persones representades. El document de representació podrà, a més, incloure instruccions per a l'exercici del dret de vot per part de la persona representant i la indicació del sentit en què votarà aquesta en cas que no s'impartisquen instruccions precises.

8. La representació és sempre revocable i l'assistència personal a la junta de la persona representada ha de tindre valor de revocació.

⁴ L'article 80 de la **Llei 9/2019, de 23 de desembre** modifica els apartats 1, 4 i 5 i introdueix els apartats 6, 7 i 8 de l'article 11.

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 aprova anualment, sense perjudici que el reglament ample 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·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 puguin 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 permeti 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 permeti 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 siguin deutores 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 puguin 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 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 convenients 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.

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 integrant de l'entitat de gestió i modernització s'han de determinar per la divisió del valor cadastral de cada immoble o dret real privat, patrimonial o demanial destinat a explotació econòmica, per la suma de tots els valors cadastrals de tots els immobles i drets reals, privats, patrimonials i demanials destinats a explotació econòmica, que estiguen situats en l'àrea industrial. No obstant l'anterior, en els estatuts o per acord de l'assemblea general, convocada en sessió extraordinària i com a únic punt del dia, podrà establir-se un altre mètode proporcional per a calcular els coeficients de participació, sempre que l'aprove almenys el 51 % de les persones integrants de l'entitat de gestió i modernització que es vol constituir, que, a més, representen, com a mínim, el 51 % dels coeficients de participació, calculats per a aquesta votació exclusiva d'acord amb el mètode del valor cadastral.⁵

2. Als exclusius efectes de possibilitar el càlcul dels coeficients de participació, de les majories previstes en aquesta llei i de la representació exigida en l'apartat 1 de l'article 7, l'ajuntament competent haurà de facilitar la titularitat i el valor cadastral de tots els immobles i

⁵ L'apartat 1 de l'article 21 és modificat per l'article 80 de la **Llei 9/2019, de 23 de desembre**.

drets reals que comporten la integració en l'entitat. Aquesta informació cadastral només podrà ser entregada, prèvia sol·licitud justificada, a les comissions promotores d'una entitat de gestió i modernització per a l'àrea industrial que s'hagen constituït formalment com a tals, així com a les entitats a les quals, sent-los aplicable la disposició addicional primera d'aquesta llei, tinguen personalitat jurídica pròpia. Les comissions promotores i entitats anteriors a la que se cedisquen per al seu tractament les dades cadastrals anteriors, així com totes les persones que intervinguen en qualsevol fase d'aquest tractament, estaran subjectes als deures de protecció i confidencialitat establits en el Reglament (UE) 2016/679 del Parlament Europeu i el Consell, de 27 d'abril de 2016 i en la Llei orgànica 3/2018, de 5 desembre, de protecció de dades personals i garantia dels drets digitals.⁶

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 siguem 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 substituïdes 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.

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 faci després de la baixa.

⁶ L'apartat 2 de l'article 21 és modificat per l'article 80 de la **Llei 9/2019, de 23 de desembre**.

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 siguin necessàries per al desenvolupament del programa anual d'actuacions i inversions.

b) Elaborar i presentar a l'assemblea general, perquè siguin 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 establisca, 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 vicepresidentes 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 vicepresidentes 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 establisca, 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.

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 s'ha de determinar majoritàriament en relació amb el seu coeficient de participació, calculat segons s'estableix en l'article 21 d'aquesta llei, si bé l'assemblea general podrà acordar reduccions totals o parcials de la quota per a persones propietàries de solars sense edificar, naus sense ús, parcel·les destinades a fins d'interès general de l'àrea, o d'altres béns immobles, drets reals o persones propietàries que reunisquen altres circumstàncies especials que justifiquen aquestes reduccions.⁷

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 que 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 modernització 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.

⁷ L'apartat 2 de l'article 27 és modificat per l'article 80 de la **Llei 9/2019, de 23 de desembre**.

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.

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 pugua 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.

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 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.

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, puguen 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.

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 addicional.

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 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, reunisquen 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

ANÀLISI JURÍDICA

Aquesta disposició està afectada per:

Desenvolupada o complementada per:

- **DECRET 258/2019, de 13 de desembre, del Consell, de regulació del registre autonòmic i de procediments en relació amb les àrees industrials de la Comunitat Valenciana. [2019/12327] (DOGV núm. 8704 de 24.12.2019) Ref. Base de dades 011182/2019**

Modificada per:

- **LLEI 27/2018, de 27 de desembre, de mesures fiscals, de gestió administrativa i financera i d'organització de la Generalitat. [2018/12241] (DOGV núm. 8453 de 28.12.2018) Ref. Base de dades 011731/2018**
- **LLEI 9/2019, de 23 de desembre, de la Generalitat, de mesures fiscals, de gestió administrativa i financera i d'organització de la Generalitat. [2019/12433] (DOGV núm. 8707 de 30.12.2019) Ref. Base de dades 011336/2019**