



Nor  **bogados**
Servicios Jurídicos

**DOCUMENTO DEFINITIVO DE PROPUESTAS NORMATIVAS
PARA LA MEJORA DEL DESARROLLO Y GESTIÓN DE LAS
ÁREAS INDUSTRIALES DE GALICIA.**

FERNANDO MORA BONGERA
SEPTIEMBRE 2005

I.- METODOLOGÍA.

El proceso seguido para la elaboración de las propuestas que aquí se incorporan ha pasado por las siguientes fases:

A.- Realización del documento **MEMORIA PARA LA ELABORACIÓN DE PROPUESTA NORMATIVA PARA LA MEJORA DEL DESARROLLO Y GESTIÓN DE LAS ÁREAS INDUSTRIALES DE GALICIA**. En este documento se diseñan los pasos a seguir para la elaboración de las propuestas normativas y se aporta información sucinta orientativa sobre los aspectos que, en principio, se presentan como abordables (se incorpora el documento como ANEXO I).

B.- Sesión de trabajo con el órgano directivo de FEGAPE a fin de concretar el alcance del trabajo y aportar información relativa a problemas concretos que, desde el principio se presentan como de especial interés (se incorpora como ANEXO II trabajo informativo realizado sobre las entidades de conservación).

C.- Cumplimentación de la **ENCUESTA PARA LA REALIZACIÓN DEL PROYECTO DE PROPUESTAS DE REGULACIÓN JURÍDICA SOBRE ASENTAMIENTOS INDUSTRIALES EN GALICIA**.

La encuesta se diseñó de forma específica, y, por mediación de FEGAPE, fue cumplimentada por 10 polígonos gallegos, interviniendo polígonos públicos, privados y ZIES (zonas industriales espontáneas), en los que se ubican más de 2.000 empresas, representando las correspondientes asociaciones de empresarios a más de 1.500 empresas. El modelo de encuesta figura en el ANEXO III, en el documento

D.- Los resultados ofrecidos por la encuesta a nivel de Galicia fueron analizados en comparación con los obtenidos a nivel nacional en la denominada **ENCUESTA SOBRE LA REGULACIÓN JURÍDICA DE LAS ÁREAS INDUSTRIALES EN ESPAÑA** (se ofrece relación de participantes en la misma como documento ANEXO IV), dando lugar al documento titulado **ANÁLISIS DE LA ENCUESTA REALIZADA PARA LA REALIZACIÓN DEL PROYECTO DE PROPUESTAS DE REGULACIÓN JURÍDICA SOBRE ASENTAMIENTOS INDUSTRIALES EN GALICIA** que figura incorporado como ANEXO V).

F.- Tras el análisis de los datos ofrecidos, se procedió al estudio de la normativa urbanística autonómica de Galicia y también de la existente en el resto de comunidades Autónomas, siendo decantación de tal estudio el documento titulado **MEMORIA PARA LA ELABORACIÓN DE PROPUESTA NORMATIVA PARA LA MEJORA DEL DESARROLLO Y GESTIÓN DE LAS ÁREAS INDUSTRIALES DE GALICIA. DOCUMENTO DE LÍNEAS DE TRABAJO**. El documento se aporta junto con el presente trabajo como ANEXO VI.

G.-Con el material elaborado se procedió a mantener una reunión de trabajo con los representantes de FEGAPE, en la que se expusieron las líneas de trabajo sometiéndose las mismas al correspondiente debate. Fruto de la misma fue el **ACTA PARA LA FIJACIÓN DE LÍNEAS DE REFORMA** que figura incorporada al presente estudio como ANEXO VII.

II.- BASES DE LA PROPUESTA.

El presente trabajo cuenta en su elaboración con diferentes bases que son las que aportan el conocimiento especializado sobre la realidad de las áreas industriales.

1º.- Por un lado, se encuentra el conocimiento aportado por las encuestas realizadas sobre el estado de la regulación de las Áreas industriales, tanto a nivel nacional como dentro del ámbito específico de la Comunidad Autónoma de Galicia.

Sin perjuicio de que la correspondiente a la Comunidad Autónoma de Galicia se incorpora completa al presente estudio, si que resulta de interés, al menos, ofrecer ahora una breve referencia a las características de ambas.

La encuesta nacional fue realizada en colaboración con el Departamento de Derecho Público de la Universidad de Oviedo. Para su realización, se diseñó un primer sondeo de carácter telefónico, dirigido a detectar el grado de conocimiento e interés existente en todos aquellos ámbitos directa o indirectamente relacionados con el objeto del Estudio. El sondeo afectó a Administraciones Públicas (Estatal, Autonómica,

Provincial y Local), Empresas Públicas, Cámaras de Comercio y Asociaciones de Empresarios, y se concretó en aproximadamente un millar de contactos telefónicos. Tras la realización de las conexiones que resultaron posibles, se establecieron en torno a ciento cincuenta contactos que reunían condiciones para aportar un mínimo interés. Con ellos se mantuvieron conversaciones de diversa intensidad, a fin de obtener información para las siguientes fases. Por último, se establecieron unos veinticinco contactos que se fijaron como definitivos en cuanto a la estimación de posibilidades de obtención de información.

Acto seguido se elaboraron tres tipos de encuesta:

a.- Encuesta general sobre las Áreas Industriales en España, para cumplimentar por grupos de trabajo, de importante dificultad e intensidad, en la que se obtuvo una respuesta suficiente, y, en algunos casos, de gran calidad. En la misma participaron dieciocho Polígonos (un Parque Tecnológico, siete grandes Polígonos, cinco medios, y cuatro pequeños) y un gran Asentamiento. Las encuestas aportan datos parciales de otros treinta y cinco Polígonos o Asentamientos.

b.- Encuesta individual sobre las Áreas Industriales en España, para cumplimentar individualmente, que fue realizada por un Ayuntamiento y tres Polígonos Industriales.

c.- Encuesta para Entidades de Conservación que fue realizada por un Parque Tecnológico y un Polígono.

Como Anexo IV se aporta relación de participantes en estas encuestas.

Por lo que se refiere a la encuesta realizada en la Comunidad Autónoma de Galicia, se diseñó de forma específica el formulario correspondiente, y, por mediación de FEGAPE, fue cumplimentada por 10 polígonos gallegos, interviniendo polígonos públicos, privados y ZIES, en los que se ubican más de 2.000 empresas, representando las correspondientes asociaciones de empresarios a más de 1.500 empresas. La encuesta figura analizada en detalle en el presente trabajo y la realización de participantes se aporta como Anexo III.

En cuanto a la naturaleza de las encuestas y, por tanto, de los resultados, hemos de señalar, de forma previa, el carácter de los mismos, como opinión de los encuestados; reflejan opiniones, pero no conocimientos. Por ello, los cuadros y datos numéricos no tienen otra finalidad que la de conocer un “estado de opinión”, siendo la síntesis de los aportados por cerca de un centenar de personas de diferentes procedencias; las mismas han formado su opinión, a la vista de situaciones diferentes, de ahí que el estudio ofrezca un “estado de opinión de carácter general” sobre los problemas de las Áreas Industriales en España.

2.- En lo que se refiere a la base teórica se ha contado con los datos contenidos en el “Estudio General sobre la Regulación Jurídica de la Áreas Industriales en España”, realizado por el autor de este estudio en colaboración con D. Leopoldo Tolivar Alas, Catedrático de Derecho Administrativo de la Universidad de Oviedo. En dicho estudio publicado a nivel nacional se aportan las bases teóricas necesarias para afrontar el presente trabajo.

3º A lo anterior se une la experiencia consolidada en materia de adaptación de normativas autonómicas a las necesidades de las Áreas Industriales y, principalmente con la correspondiente a la normativa urbanística del Principado de Asturias. Dicha experiencia se encuentra en la actualidad en una fase avanzada con ejemplos claros de aplicación de la normativa ensayada.

4º Por último es de tener en cuenta el bagaje correspondiente al conocimiento de la gestión real de los principales polígonos de España y Galicia, tanto a través de trabajos concretos de estudio sobre polígonos de toda España, como mediante la participación en el Proyecto Gobernanza y en los trabajos de elaboración de una norma AENOR relativa a áreas industriales, ambos actualmente en marcha.

III.- PROPUESTAS.

Como decantación del trabajo realizado se procede a concretar las propuestas normativas que han de servir para mejorar el desarrollo y gestión de las áreas industriales de Galicia.

Las propuestas son todas ellas de carácter normativo e implican modificaciones puntuales de la LEY 9/2002, DE 30 DE DICIEMBRE DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA Y PROTECCIÓN DEL MEDIO RURAL (modificada parcialmente por la Ley 15/2004, de 29 de diciembre).

1ª LÍNEA PLANEAMIENTO: CONTENIDO Y DOCUMENTACIÓN DEL PLANEAMIENTO DE LAS ÁREAS INDUSTRIALES Y RESERVAS

Por lo que se refiere al contenido y documentación del planeamiento de las áreas industriales, es preciso señalar que realmente no existe, en la normativa urbanística gallega previsión alguna específica respecto al planeamiento de las Áreas industriales, aunque sí se posibilita, a través de unas ulteriores “normas técnicas de planeamiento”, el dictado de modelos indicativos de regulación de las diferentes zonas de ordenación urbanística, entre los que seguramente estará la referida a uso industrial, comprendiendo las características técnicas, obras y servicios mínimos de urbanización.

Con ser ésta una gran idea, creemos que su resultado, por el carácter de las mismas, no es suficiente para cumplir con los requerimientos mínimos que se persiguen con una contemplación específica del planeamiento de parques industriales que no ha de limitarse a ser indicativo.

Entendemos que sería de interés contar con un precepto legal específico para las áreas industriales que incorporase, al menos a nivel de planeamiento de desarrollo, previsiones generales de contenido y documentación de los Planes que, en su caso se elaboren para la ordenación de parques industriales incluyendo dotaciones públicas de cesión obligatoria al servicio del polígono o zona industrial, y que, además obligue a la realización de documentos de especial interés (un estudio de tráfico en el polígono y zonas de influencia; un estudio de las infraestructuras que

incorpore, además de los servicios clásicos, redes alternativas de energía y telecomunicaciones, y un estudio de viabilidad económica del mantenimiento y prestación de servicios, en el que se plantee la forma de organización del polígono o zona industrial y los medios de financiación).

Desde esos parámetros, creemos que el Decreto legislativo 1/2004, de 22 de abril, por el que se aprueba el Texto Refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de ordenación del territorio y urbanismo en el Principado de Asturias, puede servir de referente.

En lo que afecta al régimen de reservas, a nuestro juicio, la previsión de espacios libres en cuantía del 10% contenida en el art.47.2 de ley 9/2002, para los ámbitos de suelo industrial parece excesiva. Por otro lado, la previsión del mismo precepto para equipamientos públicos en ese suelo (2%) resulta insuficiente, por falta de concreción de los usos y por la escasa superficie que representa.

Se propone entonces reducir el porcentaje de espacios libres al 5% y establecer una previsión expresa de reserva para equipamientos al servicio del polígono con mayor porcentaje que el señalado en la ley gallega, concretamente el 5%. Además, el suelo de equipamiento señalado debería de ser de cesión obligatoria al Ayuntamiento, salvo en el caso de polígonos privados en sentido estricto.

Por lo que se refiere a las reservas para aparcamientos, y a la vista de que se trata de uno de los problemas más relevantes en las áreas industriales, se incorpora una de las propuestas realizadas por la representación de FEGAPE, consistente en incluir una referencia a la necesidad de distribución homogénea de las plazas de aparcamiento.

La plasmación normativa de la propuesta pasaría por una modificación del art. 47 citado, que quedaría redactado de la siguiente forma:

Artículo 47. Calidad de vida y cohesión social.

1. El plan general deberá contemplar las reservas de suelo necesarias para la implantación de los sistemas generales o conjunto de dotaciones urbanísticas al servicio predominante del conjunto de la población, de su asentamiento, movilidad y empleo, en proporción adecuada a las necesidades de la población, y teniendo en cuenta la capacidad máxima residencial derivada del plan y, como mínimo, los siguientes:

Sistema general de espacios libres y zonas verdes de dominio y uso públicos, en proporción no inferior a 15 metros cuadrados por cada 100 metros cuadrados edificables de uso residencial.

Sistema general de equipamiento comunitario de titularidad pública, en proporción no inferior a 5 metros cuadrados por cada 100 metros cuadrados edificables de uso residencial.

2. Con independencia de los sistemas generales, el plan que contenga la ordenación detallada establecerá en el suelo urbano no consolidado y en el suelo urbanizable las reservas mínimas de suelo para las siguientes dotaciones urbanísticas:

a.- Sistema de espacios libres públicos destinados a parques, jardines, áreas de ocio, expansión y recreo de la población:

- En ámbitos de uso residencial u hotelero: 18 metros cuadrados de suelo por cada 100 metros cuadrados edificables y como mínimo el 10% de la superficie total del ámbito.

- En ámbitos de uso terciario: el 10% de la superficie total del ámbito.

- En ámbitos de uso industrial: el 5% de la superficie total del ámbito.

b.- Sistema de equipamientos públicos destinados a la prestación de servicios sanitarios, asistenciales, educativos, culturales, deportivos y otros que sean necesarios:

- En ámbitos de uso residencial u hotelero: 10 metros cuadrados de suelo por cada 100 metros cuadrados edificables.

- En ámbitos de uso terciario: el 2% de la superficie del ámbito.

- En los ámbitos de uso industrial se establecerá como mínimo un 5% de la superficie del ámbito con destino a de servicios comunes adecuados para el funcionamiento del polígono o zona industrial; en todo caso, los terrenos tendrán carácter público y serán de cesión obligatoria.

c.- Plazas de aparcamientos de vehículos:

- En ámbitos de uso residencial y hotelero: 2 plazas de aparcamiento por cada 100 metros cuadrados edificables, de las que, como mínimo, la cuarta parte debe ser de dominio público.

- En ámbitos de uso terciario: 2 plazas de aparcamiento por cada 100 metros cuadrados edificables, de las que, como mínimo, la quinta parte debe ser de dominio público.

- En ámbitos de uso industrial: 1 plaza de aparcamiento por cada 100 metros cuadrados edificables, de las que, como mínimo, la cuarta parte será de dominio público **y tendrán una distribución homogénea y adecuada a las necesidades del área industrial.**

3. El planeamiento efectuará las reservas de suelo para dotaciones urbanísticas en los lugares más adecuados para satisfacer las necesidades de la población, en orden a asegurar su accesibilidad, funcionalidad e integración en la estructura urbanística, de modo que no se ubiquen en zonas marginales o residuales.

4. El Ayuntamiento pleno, por mayoría absoluta legal y sin necesidad de seguir el procedimiento de modificación del plan, podrá acordar el cambio de uso de los terrenos reservados para equipamientos públicos por otro uso dotacional público distinto, siempre que se mantenga la titularidad pública o se destine a incrementar las zonas verdes y espacios libres públicos.

5. El plan general calificará como suelo dotacional los terrenos que hayan sido destinados efectivamente a usos docentes o sanitarios públicos, elementos funcionales

de las infraestructuras de transportes e instalaciones adscritas a la defensa nacional. No obstante lo anterior, mediante convenio entre la administración titular del bien, la consellería competente en materia de urbanismo y ordenación del territorio y el ayuntamiento, podrán ser destinados por el plan general a otros usos distintos y atribuirse a los propietarios el 100% del aprovechamiento tipo, de conformidad con lo establecido en la presente Ley, con la finalidad de facilitar la financiación de infraestructuras públicas.

6. Reglamentariamente se precisarán las dimensiones y características, así como, en su caso, el destino de las reservas de suelo dotacional público.

7. Las cesiones de suelo obligatorias establecidas por esta Ley comprenderán el suelo, el subsuelo y el vuelo. En ningún caso podrá renunciar la administración a las cesiones correspondientes a las reservas mínimas de suelo para dotaciones públicas establecidas por esta Ley.

8. El plan que contenga la ordenación detallada podrá regular el uso del subsuelo de los espacios de dominio público con la finalidad de contemplar la implantación de infraestructuras, equipamientos y aparcamientos de titularidad pública.

El reglamento de desarrollo de la presente Ley podrá establecer los supuestos y condiciones en que se permita la utilización del subsuelo de los espacios públicos para aparcamientos privados.

9. El planeamiento urbanístico determinará el trazado y las características de las redes básicas de distribución de energía eléctrica, abastecimiento de agua, evacuación y saneamiento de aguas residuales, telefonía y otras redes, galerías o canalizaciones de servicios necesarios.

Para las nuevas redes de ámbito supramunicipal no previstas en el planeamiento urbanístico, será necesario aprobar previamente el correspondiente proyecto sectorial al amparo de la Ley 10/1995, de ordenación del territorio de Galicia.

En cuanto a la documentación del planeamiento de desarrollo, en función de lo señalado, se propone añadir al actual art. 65 un nuevo párrafo, de tal forma que quedaría redactado del siguiente modo:

Artículo 65. Documentación de los planes parciales.

Los planes parciales comprenderán los planos de información, incluido el catastral, memoria justificativa de sus determinaciones, estudio de sostenibilidad ambiental, impacto territorial y paisajístico, evaluación económica de la implantación de los servicios y ejecución de las obras de urbanización, incluidas las conexiones con los sistemas generales existentes y su ampliación o refuerzo, planos de ordenación urbanística y ordenanzas reguladoras necesarias para su ejecución, todos ellos con el contenido que se fije reglamentariamente.

Los instrumentos de planeamiento que contengan la ordenación detallada de parques industriales incorporarán, además de la documentación prevista con carácter general un estudio de tráfico en las mismas y zonas de influencia; un estudio de las infraestructuras que incorpore, además de los servicios clásicos, redes alternativas de energía y telecomunicaciones; y un estudio de viabilidad económica del mantenimiento y prestación de servicios, en el que se plantee la forma de organización del polígono o zona industrial y los medios de financiación.

La modificación que se propone afectaría exclusivamente a las áreas industriales planificadas con posterioridad a la modificación, por lo que sería necesario posibilitar la adaptación de las áreas existentes mediante la introducción de una norma de carácter transitorio del siguiente tenor:

Disposición transitoria primera de la ley de modificación:

1.- El planeamiento que contenga la ordenación detallada de los parques industriales que se encuentre aprobado inicialmente a la entrada en vigor de la presente

ley podrá potestativamente ajustarse a la normativa vigente anteriormente en el momento de esa aprobación o a la contenida en la presente modificación.

2.- El planeamiento general o de desarrollo que ordene polígonos, zonas o áreas industriales, y que haya sido aprobado con arreglo a la normativa anterior, podrá ser modificado para adaptar sus previsiones a los porcentajes de reserva previstos en esta ley para espacios libres, jardines, áreas de ocio, expansión y recreo de la población y centros de servicios comunes adecuados para el funcionamiento del área industrial, exigiéndose en tal caso que la reserva para espacios libres, jardines, áreas de ocio, expansión y recreo de la población prevista en la modificación no sea inferior al cinco por ciento de la superficie total del ámbito y que la correspondiente a centros de servicios comunes adecuados para el funcionamiento del área industrial aumente al menos en la superficie en que disminuya la anterior, siendo, en todo caso, la superficie que resulte de la suma de ambas igual o superior a la prevista inicialmente. En este caso no será aplicable la limitación prevista en el último párrafo del art. 49.1.

2ª LÍNEA RECEPCIÓN DE URBANIZACIONES EJECUTADAS Y ÁREAS INDUSTRIALES EXISTENTES NO RECEPCIONADAS.

RECEPCIÓN DE LAS URBANIZACIONES EJECUTADAS.

El momento de la recepción del polígono se presenta como fundamental, dado que si no se realiza o se realiza incorrectamente, a posteriori los problemas que se presentarán condicionarán el normal desarrollo del área. De ahí que se haya mostrado como de especial interés el regular expresamente es momento con el fin de impedir demoras o evasión de responsabilidades.

La regulación contenida en la normativa gallega art.110 de la Ley 9/2002 dispone lo siguiente:

Artículo 110º.- *Ejecución y conservación de obras de urbanización*

1. Los proyectos de urbanización son proyectos de obras cuya finalidad es ejecutar los servicios y dotaciones establecidos en el planeamiento.
2. Los proyectos de urbanización no podrán modificar las previsiones del planeamiento que desarrollan, sin perjuicio de que puedan efectuar las adaptaciones exigidas por la ejecución material de las obras.
3. Los proyectos de urbanización comprenderán una memoria descriptiva de las características de las obras, plano de situación debidamente referenciado y planos de proyecto y de detalle, pliego de prescripciones técnicas, mediciones, cuadros de precios y presupuesto.
4. Los proyectos de urbanización serán aprobados inicialmente por el órgano municipal competente y sometidos a información pública por el plazo mínimo de veinte días mediante anuncio que se publicará en el Boletín Oficial de la Provincia y en uno de los periódicos de mayor circulación en la provincia. A la vista del resultado de la información pública, el órgano municipal los aprobará definitivamente con las modificaciones que resulten pertinentes.
5. La recepción por el ayuntamiento de las obras de urbanización en ejecución del planeamiento se regirá por lo dispuesto en la legislación de contratos de las administraciones públicas.

En caso de que la administración no resuelva expresamente sobre la recepción de las obras de urbanización en el plazo de tres meses, a contar desde que se inste la recepción, bastará el ofrecimiento formal de cesión de las mismas por la persona responsable de la ejecución, a los efectos de entender recibidas las obras.

La norma transcrita tiene un carácter de mera traslación de lo dispuesto en la normativa general al tema de la recepción de urbanizaciones, industriales o no. De esta forma se acoge el sistema previsto en la legislación de contratos del Estado (arts.110 del Real Decreto Legislativo 2/2002, de 16 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de contratos de las Administraciones Públicas y 163 y sigs. de su Reglamento), lo que puede ser adecuado para obras contratadas por la propia Administración o entes dependientes de la misma, regulando la relación de éstas con el constructor que han contratado.

A nuestro juicio, tal regulación es insuficiente cuando estamos ante la entrega de urbanizaciones que, realizadas por privados, son contratadas por esto con empresas constructoras, de tal forma que la posición de promotor no la ostenta un ente público, sino un promotor. En estos casos, no sucede como en las obras contratadas directamente por la Administración, dado que aquí, ni el constructor ni el promotor dependen de la Administración para cobrar las liquidaciones correspondientes. Por eso, si se mantiene la regulación prevista, no se afronta realmente el principal problema que presenta el supuesto que nos afecta: cuando el promotor no tiene ningún interés en la recepción y prefiere dejar pasar el tiempo para desaparecer.

Entendemos que, sin perjuicio de poder mantener el régimen de la recepción de la normativa de contratos del Estado para los casos de obras y urbanizaciones realizadas directamente por la Administración o entes dependientes, es necesario afrontar de otra manera el caso de urbanizaciones realizadas por promotores privados, con el fin de obligar a que la recepción se lleve a cabo de forma efectiva y eficaz.

La vía será entonces establecer una fórmula que impida o dificulte de forma importante los supuestos endémicos de falta de recepción de urbanizaciones. Para ello, ha de preverse, en detalle, los supuestos que se den en la recepción, obligando al promotor a ofrecer la recepción y a la Administración a recepcionar expresa o tácitamente, sin, por otro lado, consentir que el primero evada sus responsabilidades.

A tal efecto se propone que la recepción de urbanizaciones se regule de forma similar a la prevista en el art.195 Decreto legislativo 1/2004, de

22 de abril, por el que se aprueba el Texto Refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de ordenación del territorio y urbanismo en el Principado de Asturias, por entenderla especialmente acertada.

De esta manera, el art. 110 de la ley gallega quedaría redactado de la siguiente forma:

Artículo 110º.- Ejecución y recepción de obras de urbanización

1. Los proyectos de urbanización son proyectos de obras cuya finalidad es ejecutar los servicios y dotaciones establecidos en el planeamiento.

2. Los proyectos de urbanización no podrán modificar las previsiones del planeamiento que desarrollan, sin perjuicio de que puedan efectuar las adaptaciones exigidas por la ejecución material de las obras.

3. Los proyectos de urbanización comprenderán una memoria descriptiva de las características de las obras, plano de situación debidamente referenciado y planos de proyecto y de detalle, pliego de prescripciones técnicas, mediciones, cuadros de precios y presupuesto.

4. Los proyectos de urbanización serán aprobados inicialmente por el órgano municipal competente y sometidos a información pública por el plazo mínimo de veinte días mediante anuncio que se publicará en el Boletín Oficial de la Provincia y en uno de los periódicos de mayor circulación en la provincia. A la vista del resultado de la información pública, el órgano municipal los aprobará definitivamente con las modificaciones que resulten pertinentes.

5. La recepción de las obras de urbanización, instalaciones y dotaciones corresponde a la Administración urbanística, la cual habrá de realizarla atendiendo únicamente al cumplimiento de las previsiones y especificaciones contenidas en el Proyecto de Urbanización definitivamente aprobado.

Podrán admitirse recepciones parciales de obras de urbanización, instalaciones y dotaciones siempre que las mismas pudieran ser susceptibles de destinarse al uso previsto con independencia de las demás.

Si las obras de urbanización han sido encargadas por la Administración urbanística, su recepción se regirá por la legislación de contratos de las Administraciones públicas. Si las obras han sido promovidas por otro sujeto, público o privado, su recepción por la Administración urbanística se adecuará a lo establecido en los restantes apartados de este artículo.

6. Finalizada la ejecución material de las obras de urbanización, la Administración urbanística deberá proceder a su recepción en el plazo de dos meses, a instancia de la persona o entidad pública o privada promotora de la actuación urbanística, o de cualquier sujeto que haya adquirido parcelas en el polígono o unidad de actuación. La Administración urbanística manifestará su conformidad o disconformidad con las obras en atención al grado de cumplimiento de las especificaciones del Proyecto de Urbanización y su ejecución material. Si las obras no se hallan en estado de ser recibidas, deberán señalarse las deficiencias observadas a los efectos de su subsanación y, en su caso, el plazo concedido para subsanarlas. Si, en el plazo citado, la Administración urbanística no hubiera comunicado por escrito al promotor las deficiencias o defectos observados en las obras de urbanización, instalaciones o dotaciones, se entenderá aprobada la recepción por silencio administrativo.

La Administración urbanística deberá pronunciarse expresamente sobre las obras ejecutadas para subsanar las deficiencias observadas. Si no se pronuncia en el plazo de un mes a contar desde la comunicación escrita de la conclusión de las citadas obras, se entenderá que han sido aprobadas.

7. Una vez recibidas las obras y aprobada, en su caso, la subsanación de los defectos observados, comenzará un plazo de garantía de un año de duración. Si al término de dicho plazo la Administración emite un informe favorable, o no se pronuncia durante los quince días siguientes a su conclusión, el contratista quedará relevado de toda responsabilidad, sin perjuicio del régimen jurídico aplicable a los vicios ocultos.

LA POSICIÓN DE LAS ÁREAS INDUSTRIALES NO RECEPCIONADAS.

Las previsiones a establecer según lo dispuesto en el apartado anterior, si nada se dispone, regirán para el futuro, para nuevas urbanizaciones, sin que se resuelvan problemas de las existentes. Estos problemas se pueden clasificar de la siguiente forma:

- 1.- Falta de planeamiento urbanístico.
- 2.- Previsión respecto a recepción de las mismas.
- 3.- Adecuación de las reservas dotacionales y de espacios libres a la nueva regulación que se adopte.

La legislación autonómica gallega no contempla ningún supuesto de los señalados,

Entendemos precisa la previsión de estos aspectos mediante la incorporación de una normativa de carácter transitorio que:

- 1º Establezca un sistema de recepción de polígonos planificados y ejecutados.
- 2º Obligue a la ordenación de áreas industriales no planificadas.
- 3º Contemple la creación de dotaciones no existentes donde se estime necesario

Para ello se propone la incorporación a la ley gallega de dos disposiciones, una transitoria y otra adicional.

Disposición Transitoria Segunda de la ley de modificación:

En el plazo de tres meses desde la entrada en vigor de esta Ley, los Ayuntamientos afectados iniciarán los trámites de regularización de aquellos polígonos industriales cuyas obras de urbanización no hayan sido objeto de recepción, pese a

encontrarse totalmente concluidas y en funcionamiento. En dicha recepción se aplicará el procedimiento previsto en el artículo 110 de la presente Ley. Este proceso de regularización no afecta a los derechos y obligaciones de las partes derivados de la normativa, el planeamiento o los convenios aplicables a la construcción del parque, ni exonera a los promotores por las eventuales responsabilidades en que hayan podido incurrir.

Disposición Adicional de la ley de modificación.

En el plazo de un año, la Xunta de Galicia dictará una norma reglamentaria de desarrollo de esta Ley en materia de áreas industriales elaborará e incorporará a la misma un censo de áreas industriales de Galicia, en el que se clasifiquen las mismas y se establezca un catálogo de recomendaciones de actuación en las que se estime preciso.

3ª LÍNEA: LA CONSERVACIÓN DE LA URBANIZACIÓN Y PRESTACIÓN DE SERVICIOS EN LAS ÁREAS INDUSTRIALES.

Las conclusiones alcanzadas en las encuestas realizadas a nivel nacional y gallego son las siguientes:

Las encuestas han puesto de relieve que, salvo en casos puntuales, la Administración, y particularmente la local, no desarrolla sus funciones en este ámbito, bien porque se desentiende abiertamente de ellas, bien porque las desempeña de forma deficiente. Por el contrario, cuando es la iniciativa de los propios afectados la que asume las tareas de conservación, el nivel de calidad es muy superior.

De ahí que se opine que la conservación de infraestructuras y elementos comunes haya de ser desempeñada por los empresarios ubicados en las Áreas Industriales, dentro de una estructura adecuada y con el apoyo

financiero de la Administración, a través de la racional atemperación del sistema tributario.

Por lo que se refiere a la prestación de servicios públicos, las encuestas han puesto de manifiesto que:

La actuación de la Administración es valorada negativamente y se detecta una opinión favorable a la autoprestación de los servicios, si bien con existencia de compensaciones económicas que eviten un doble carga (impositiva y de prestación). Se incide especialmente en la modernización de sistemas y técnicas y en la creación de Centros Comunales como base del desarrollo de las Áreas Industriales.

Ahora bien esas dos conclusiones se concretan de la siguiente forma:

1º Debe contemplarse que en origen la conservación de la urbanización y la prestación de servicios públicos en las zonas industriales es responsabilidad exclusiva de los Ayuntamientos.

2º En las áreas industriales, la traslación de esas responsabilidades hacia los propietarios de terrenos o empresarios ha de tener, salvo en casos excepcionales, un origen pactado entre el ente público y los privados. Por tanto, definición clara y concreta de los casos en que quepa el traslado de cargas obligatorio, con concreción del supuesto o supuestos y duración de la carga.

3º La configuración del ente que ha de agrupar a los propietarios/empresarios a los efectos de pactar con la Administración y administrar posteriormente el polígono ha de tener en cuenta las siguientes precisiones:

Se considera como elemento de especial importancia la obligatoriedad de la incorporación a ese ente.

Se establece como de especial importancia que la gestión recaiga sobre los empresarios cuando estos son diferentes de los propietarios de las parcelas.

4º ha de solventarse la financiación de los costes que producirá la conservación y la prestación de servicios, de tal forma que en ningún caso se produzca un fenómeno injustificado de doble imposición.

5º En el concreto apartado de los servicios se ha incidido especialmente en la necesidad de crear Centros de Servicios y que éstos sean administrados por los empresarios radicados en el polígono concreto.

Ante esta situación, la normativa gallega vigente dispone:

[Artículo 110º.- Ejecución y conservación de obras de urbanización](#)

.....

6. La conservación de la urbanización corresponderá al ayuntamiento. El planeamiento urbanístico podrá prever la obligación de los propietarios de los solares resultantes de la ejecución de la urbanización de constituirse en entidad urbanística de conservación, y, en este caso, la conservación de la urbanización corresponderá a esta entidad por el plazo que señale el plan.

Las entidades urbanísticas de conservación son entidades de derecho público, de adscripción obligatoria y personalidad y capacidad jurídica propias para el cumplimiento de sus fines. Los requisitos para su constitución e inscripción en el registro administrativo correspondiente y el contenido mínimo de los estatutos se establecerán reglamentariamente.

Las cuotas de conservación que corresponda satisfacer a los miembros de la entidad urbanística de conservación serán obligatorias y exigibles por la vía de apremio.

Contra los acuerdos de la entidad urbanística de conservación cabrá formular recurso de alzada ante el órgano municipal competente.

7. El pleno de la corporación, a petición de los propietarios de al menos el 50% de la superficie del ámbito, podrá acordar la constitución obligatoria de una entidad urbanística que se haga cargo de la conservación de la urbanización de un ámbito de suelo industrial o terciario.

La entidad urbanística de conservación tendrá personalidad jurídica propia para el cumplimiento de sus fines. Los estatutos por los que se regirá la entidad urbanística y la delimitación del ámbito de conservación a su cargo serán aprobados en expediente que

se tramitará con arreglo a los trámites establecidos por el artículo 117 de la presente Ley.

Los propietarios de los solares incluidos en el ámbito que se delimite quedarán incorporados obligatoriamente a la entidad urbanística de conservación y deberán contribuir a los gastos de conservación en proporción a su aprovechamiento urbanístico.

La legislación gallega expuesta no se separa de la normativa existente a nivel nacional, Reglamento de Gestión Urbanística, salvo en dos aspectos:

a.- Hace referencia solamente a la conservación de la urbanización, sin mencionar el mantenimiento de infraestructuras de servicios y, por tanto, sin aludir a la prestación de servicios públicos.

b.- Concreta las posibilidades de constitución de entidades urbanísticas de conservación de carácter voluntario

Desde un punto de vista crítico, puede decirse que este texto no aporta ningún aspecto que podamos entender como aprovechable:

Mantiene la posibilidad de cargar la conservación de las urbanizaciones de forma absolutamente discrecional, y, por tanto, sin criterio alguno.

No condiciona ese traslado injustificado de cargas al establecimiento de un determinado periodo por lo que posibilita el traslado indefinido de la carga.

La Entidad de conservación se diseña a la forma tradicional sin aportar soluciones al problema de financiación de la conservación.

Por ello, con esa normativa, lo que se posibilita, en lo que a las áreas industriales se refiere, es que el Ayuntamiento correspondiente pueda decidir de forma arbitraria cuando corre con los gastos de un área

industrial, o, por el contrario, cuando los traslada total o parcialmente, temporal o indefinidamente a los propietarios del suelo. Éstos se agruparán forzosamente en una Entidad de Conservación, cuya única utilidad será recaudar los costes de la conservación del Polígono, sin posibilidad alguna de autofinanciación.

Ante este panorama, el que los Ayuntamientos no procedan directamente en ese sentido sólo podrá venir impedido por la resistencia de los empresarios instalados en un polígono a través de medios de presión de carácter mediático. Eso ocurrirá en los polígonos que se encuentren en funcionamiento y suficientemente informados, porque en los de nueva construcción, se instaurará la Entidad y ya la reacción, a posteriori, será mucho más compleja.

Por lo demás, no se alcanza a comprender la novedad incorporada por la Ley 15/2004, de 29 de diciembre, añadiendo un apartado 7º de nueva redacción, en el que se posibilita la constitución obligatoria de un Entidad de Conservación en los términos vistos sin concurre la voluntad de los propietarios del 50% de la superficie del ámbito. Entendemos que, salvo en algún caso concreto de difícil explicación, para que los propietarios se muestren dispuestos a asumir las cargas que al Ayuntamiento corresponde, la gestión de éste habrá de haber sido de tal condición que tengan claro que lo mejor es afrontar esa carga, lo que realmente no es una situación halagüeña.

Por lo que se refiere a la obligatoriedad de la asunción de la carga de la conservación, la misma ha de ser eliminada en la forma en que se contempla, ya que no encuentra justificación alguna. En la actualidad este

tipo de traslado de cargas de conservación de urbanizaciones públicas o de prestación de servicios públicos del patrimonio público a los privados, y al margen del sistema tributario, sólo se comprende en aquellos casos en que concurre una de estas dos situaciones:

a.- O estamos ante urbanizaciones realmente privadas, y en este caso no hay traslado de la carga dado que la misma nunca habría sido pública. Este caso no es aplicable a las áreas industriales, salvo en casos de recintos de una sola empresa o de esta y sus empresas dependientes que hayan sido realizados como polígonos privados.

b.- O nos encontramos ante urbanizaciones que, por su naturaleza, requieren para la conservación de la urbanización unas inversiones muy superiores a las que se producen en la media de las poblaciones (nos estamos refiriendo a urbanizaciones de baja densidad de carácter aislado o aquéllas otras en las que por los propietarios se quiere mantener un nivel de calidad superior al medio de las zonas industriales).

A esos dos supuestos debería referirse la posibilidad de traslado de la carga, y en el segundo, con la limitación del exceso de gasto que ese excepcional nivel de los servicios suponga.

Si aún se quisiera ser más comprensivo con las situaciones de algunos ayuntamientos en los que se sitúan polígonos industriales de iniciativa privada que luego no se ocupan durante largo tiempo, y, por tanto, pudieran originar al ente público una situación de déficit, sería posible, también contemplar esa situación. En este caso se debería limitar el plazo de traslado de la carga.

Por lo que se refiere a la posibilidad de asunción voluntaria de las cargas de conservación, o lo que es lo mismo a la posibilidad de constitución de una Entidad de Conservación voluntaria, podrían entenderse de forma favorable siempre y cuando se asumiesen las siguientes cuestiones:

La referencia al 50% de la representación de la propiedad, debería referenciarse a los terrenos de propiedad privada.

La creación de este tipo de Entidad debería realizarse obligatoriamente mediante convenio con el Ayuntamiento o con éste y la Entidad Urbanística Actuante responsable de la urbanización, si fuese distinta a aquél. En este convenio se concretarán los elementos y servicios que se asumen.

Debería encontrarse recepcionado el Polígono o Parque por el Ayuntamiento.

El ámbito posible de este tipo de entidades sería la conservación de la urbanización, las infraestructuras de los servicios públicos y las dotaciones, así como la gestión de esos servicios y dotaciones en los términos suscritos en el convenio.

En el convenio se concretarían las cargas que se asumirían y el plazo de asunción, con estudio de costes y previsión de ingresos. Debería contemplarse la posibilidad de financiación de estas entidades mediante subvenciones, reducción de impuestos o asunción de determinados costes desde el Ayuntamiento.

Debería incluirse expresamente la posibilidad de cesión de los terrenos necesarios para el desarrollo de sus actividades, incluidos los espacios dotacionales, edificados o no.

Debería incluirse expresamente la posibilidad de que se asumiesen servicios de vigilancia y porteo de las instalaciones.

Habría que conceptualizar a estas entidades como de interés público y explicitar claramente la posibilidad de concurrencia de las mismas a líneas de subvenciones que sean acordes con los fines que tienen y las actividades que desarrollen.

Su régimen jurídico sería el de las entidades de conservación.

Paralelamente deberían tomar carta de naturaleza las **Asociaciones de gestión voluntaria de parques industriales** que a diferencia de las Entidades de Conservación voluntarias:

- no necesitarían lograr un apoyo del 50% de la propiedad en la forma vista para las Entidades.

- podrían integrar a propietarios e industriales y no exclusivamente a los primeros, con lo que el peso de estos últimos aumentaría considerablemente.

- Tendrían más amplitud en cuanto a los fines, aunque los mismos forzosamente debieran estar relacionados con el Polígono.

Las asociaciones **Asociaciones de gestión voluntaria de parques industriales:**

- Serían Entidades privadas sometidas a la legislación general de asociaciones.

- Deberían ostentar una representación suficiente a juicio de la Administración actuante.

- Sus fines deberán ser exclusivamente referidos a la conservación y desarrollo del polígono o área industrial.

- Su constitución como tales se llevará a cabo mediante convenio con el Ayuntamiento o Administración actuante, en el que se detallarán los elementos y servicios que se asumen.

- Debería encontrarse recepcionado el Polígono o Parque por el Ayuntamiento.

- El ámbito posible de este tipo de entidades sería la conservación de la urbanización, las infraestructuras de los servicios públicos y las dotaciones, así como la gestión de esos servicios y dotaciones en los términos suscritos en el convenio, y además cualquier otro fin de desarrollo del polígono o de las empresas en él ubicadas.

- En el convenio se concretarían las cargas que se asumirían y el plazo de las mismas, con estudio de costes y previsión de ingresos. Debería contemplarse la posibilidad de financiación de estas entidades mediante subvenciones, reducción de impuestos o asunción de determinados costes desde el Ayuntamiento.

- Debería incluirse expresamente la posibilidad de cesión de los terrenos necesarios para el desarrollo de sus actividades, incluidos los espacios rotacionales edificados o no.

- Habría que conceptuar a estas entidades como de interés público y explicitar claramente la posibilidad de concurrencia de las mismas a líneas

de subvenciones que sean acordes con los fines que tienen y las actividades que desarrollen.

- Se inscribirían en un apartado específico del Registro de Entidades de la Administración Autonómica.

- Su régimen jurídico sería privado, salvo en los casos en que se trate de actuaciones de gestión de servicios públicos o conservación de la urbanización pública en cuyo caso las reclamaciones y recursos se resolverían por el régimen previsto para los concesionarios de servicios públicos locales.

En virtud de lo señalado se procede a efectuar la siguiente propuesta:

Los apartados 6 y 7 del actual artículo 110 de la ley podrían incorporarse a continuación del propuesto supra añadiéndose un nuevo apartado 8 del siguiente tenor:

“Respecto a la conservación de parques industriales se estará a lo específicamente dispuesto en esta Ley”.

Esta regulación sería la de carácter general. Para los parques industriales se regularía específicamente, a cuyo efecto se realiza la presente propuesta:

Art.....: Conservación y prestación de servicios en parques industriales

1.- La conservación de las urbanizaciones de los parques industriales así como la prestación de servicios públicos en los mismos, corresponderá a los Ayuntamientos o entidad local en cuyo territorio municipal se localicen.

2.- Cuando se trate de parques industriales resultado de planes de iniciativa particular y los gastos de conservación y prestación de servicios sean superiores al conjunto de ingresos que el Ayuntamiento perciba con cargo al polígono o a las actividades en él desarrolladas, una vez producida la recepción de las obras de urbanización, podrá ser atribuida a los propietarios la gestión de las dotaciones urbanísticas públicas, servicios y demás equipamientos, así como la propia conservación de la urbanización incluida su vigilancia. A estos efectos todos los propietarios se integrarán obligatoriamente en una Entidad Urbanística Colaboradora de Conservación de acuerdo con lo previsto en esta Ley. La atribución obligatoria de las cargas señaladas tendrá una duración igual a aquella en la que el desequilibrio indicado persista, sin que pueda superar el plazo de cinco años, debiendo el Ayuntamiento asumir los costes que le permitan los ingresos que traigan causa en la existencia del parque.

3.- En los parques a los que se refiere el apartado anterior, también podrá ser atribuida a los propietarios la gestión de las dotaciones urbanísticas públicas, servicios y demás equipamientos, así como la propia conservación de la urbanización incluida su vigilancia, cuando el nivel de servicios o mantenimiento que la zona o polígono industrial requiera sea superior a los niveles correspondientes a zonas o polígonos medios. En este caso, el traslado de las cargas deberá establecerse de tal forma que la Entidad Urbanística Colaboradora de Conservación asuma únicamente el exceso de costes generado.

4.- En cualquier caso, la previsión de constitución obligatoria de la Entidad Colaboradora de Conservación deberá estar contemplada originariamente en el planeamiento de iniciativa particular correspondiente al parque.

5.- La gestión de las dotaciones urbanísticas públicas, servicios y demás equipamientos, así como la propia conservación de la urbanización, incluida su vigilancia, podrá ser asumida, total o parcialmente, mediante convenio con la Administración responsable. El citado convenio deberá ser suscrito por un número de propietarios que represente al menos el 50% de los terrenos de destino privado

existentes en el ámbito. En este caso, todos los propietarios habrán de integrarse forzosamente en una Entidad Urbanística Colaboradora de Conservación.

6.- También los propietarios y/o empresarios radicados en una zona o parque industrial con representatividad suficiente, a juicio de la Administración responsable, podrán asumir, total o parcialmente, la gestión de las dotaciones urbanísticas públicas, servicios y demás equipamientos, así como la propia conservación de la urbanización incluida su vigilancia, mediante convenio con la misma. En este caso, los propietarios y/o empresarios se agruparán voluntariamente en una Asociación sin ánimo de lucro que se registrará por la normativa general que regule el derecho de asociación; dicha asociación se constituirá, mediante la firma del convenio señalado en Entidad Colaboradora de Gestión Voluntaria de Parques Industriales, siendo inscrita en el Registro de Entidades Colaboradoras.

7.- A las Entidades reguladas en los apartados anteriores se podrán ceder directamente y gratuitamente, para su conservación y gestión, los bienes necesarios para la prestación de servicios en el parque, debiendo destinarse todos los rendimientos que produzcan a las necesidades del parque y revertir finalmente los bienes cedidos a la Administración de origen, pudiendo ser únicamente gravados con autorización expresa de la misma.

8.- Las Entidades Colaboradoras de Gestión Voluntaria de Parques Industriales se constituirán con arreglo a lo dispuesto en la normativa general de asociaciones vigente, sin perjuicio de que el carácter de Entidad Colaboradora lo adquiera a través de la aprobación por parte de la Entidad Urbanística actuante del convenio que con ella suscriba respecto a la gestión de las dotaciones urbanísticas públicas, servicios y demás equipamientos, así como la propia conservación de la urbanización. La actuación de estas entidades se someterá al derecho privado y al convenio señalado, sin perjuicio de que los actos que afecten a la gestión de servicios públicos o conservación de la urbanización sean controlados o fiscalizados por la Administración.

9.- Las Entidades Colaboradoras de Gestión Voluntaria de Parques industriales deberán cumplir los siguientes requisitos:

a.- Deberán ser entidades sin ánimo de lucro.

b.- Habrán de estar plenamente adaptadas a la normativa vigente en materia de asociaciones y estar inscritas como tales en los registros correspondientes.

c.- Sus fines habrá de ser exclusivamente los de la gestión de las dotaciones urbanísticas públicas, servicios y demás equipamientos, así como la propia conservación de la urbanización o el apoyo a la consolidación y competitividad de las empresas ubicadas en el parque.

d.- Sus estatutos habrán de reconocer el derecho a la libre incorporación de propietarios o empresarios ubicados en la zona o polígono industrial, sin que puedan existir diferentes condiciones en función del tipo de asociados.

e.- Debe contemplarse estatutariamente que en lo que se refiere a gestión de servicios públicos y conservación de la urbanización cabrá efectuar reclamación ante el Ayuntamiento o Entidad Urbanística actuante responsable de la zona o polígono industrial.

f.- Sus estatutos deberán prever expresamente que en caso de disolución o liquidación, los bienes y derechos de la entidad serán entregados a una Entidad colaboradora del propio polígono o zona industrial o, en su defecto, a la Administración Urbanística Actuante.

10.- Los acuerdos de las Entidades Colaboradoras de Gestión Voluntaria de Parques Industriales se adoptarán conforme a lo dispuesto en sus estatutos y con respecto a lo dispuesto en la legislación general reguladora del derecho de asociación. No obstante, cuando se trate de actuaciones de conservación del dominio público o de gestión de servicios públicos, las Entidades actuarán bajo la tutela de la Administración titular de los mismos.

De forma complementaria habrá de modificarse el art. 74, que quedaría redactado de la siguiente forma:

Artículo 74. Planes de iniciativa particular.

Los planes de iniciativa particular o que tengan por objeto actuaciones urbanísticas de iniciativa particular deberán, además de las determinaciones establecidas en este título:

a) Determinar la obligación de conservación de la urbanización, expresando si correrá por cuenta del municipio, de los futuros propietarios de las parcelas o de los promotores de la urbanización. **En el caso de planes relativos a parques industriales se estará a lo previsto específicamente para su conservación en esta Ley.**

b) Prestar las garantías del exacto cumplimiento de los deberes de ejecución del plan, por importe del 20% del coste estimado para la implantación de los servicios y la ejecución de las obras de urbanización y de conexión con los sistemas generales existentes, así como, en su caso, las obras de ampliación y refuerzo necesarias.

Estas garantías podrán constituirse mediante cualquiera de los mecanismos previstos en la legislación de contratos de las administraciones públicas, deberán prestarse en el plazo máximo de tres meses desde la aprobación definitiva del proyecto de urbanización y han de cancelarse, a petición de los interesados, una vez recibida la urbanización en los términos establecidos por el artículo 110 de la presente Ley.

c) Acreditar, en caso de planes elaborados por iniciativa particular, la aceptación por los propietarios que representen más del 50% de la superficie del ámbito de planeamiento.

4ª LÍNEA: REFUERZO DEL CUMPLIMIENTO DE LOS DEBERES DE URBANIZACIÓN.

La Ley gallega contempla las garantías de la correcta ejecución de la urbanización, además de la clásica afección de los terrenos, en dos preceptos: En el art.74, al referirse a los planes de iniciativa particular, donde se prevé una garantía del 20% del coste estimado de implantación de

los servicios y la urbanización, y en el art. 128 al referirse al cumplimiento de las obligaciones de urbanización previstas.

Respecto al porcentaje de garantía, el mismo fue incluido a propuesta de FEGAPE, no obstante se insiste por esta organización en la necesidad de reforzar las garantías a nivel de ejecución de la urbanización, infraestructuras y dotaciones.

Esta tendencia, por lo demás, es coincidente con los resultados de la Encuesta Nacional de Áreas Industriales, dado que es lugar común la existencia de urbanizaciones industriales parcial o defectuosamente ejecutadas, en las que el promotor ha desaparecido y los industriales instalados se encuentran con grandes dificultades para desarrollar su labor empresarial.

Como elemento fundamental para prevenir semejantes situaciones, se plantean dos líneas de actuación:

1^a.- Asegurando convenientemente la relación obligacional entre promotor y Administración.

En lo que a este aspecto se refiere, entendemos que la normativa estatal (TR76, RPU, RGU y RDU), no incorpora un régimen adecuado garantizador, dado que ni la garantía establecida para los planes de iniciativa es suficiente, ni la posición del propietario único en el Sistema de Compensación se encuentra garantizada al margen de los terrenos que puedan adquirir terceros. En este aspecto la Ley gallega eleva, como hemos señalado la cantidad que ha de garantizarse en casos de planes de iniciativa particular.

En lo que a la normativa autonómica se refiere, y especialmente la legislación catalana establece una regulación que entendemos de indudable interés en este aspecto.

2º Garantizando la correcta actuación de la Administración en cuanto al cumplimiento de las obligaciones del promotor y de las suyas propias.

A la insuficiencia de las garantías de la posición del promotor, se une el problema de la inactividad de la Administración ante el incumplimiento de las obligaciones del primero. Existen en la legislación estatal elementos suficientes para que si la Administración ejercita adecuadamente sus competencias, y lo hace en plazo, no sea necesario, en la mayor parte de los casos, utilizar la afección real de los terrenos que se encuentren en manos de terceros. La imposición de sanciones, el dictado de órdenes de ejecución y el sistema de ejecución subsidiaria con cargo al patrimonio del promotor, son armas implacables si se encuentran con garantías reales y se utilizan en plazo adecuado. La muestra se encuentra recogida en los casos en que la jurisprudencia ha analizado la cuestión, tal y como se recoge en el anexo que acompaña a este estudio.

No obstante, lo cierto es que aunque la Administración se encuentra obligada a actuar, cuando no lo hace y por su inactividad la garantía del promotor se debilita o desaparece, la correcta ejecución de la urbanización se carga sobre los particulares, sin más. La Administración Urbanística Actuante tiene un deber de vigilancia que si es desatendido ha de generar derecho a indemnización de los perjudicados. En el ámbito urbanístico, pueden citarse las SSTs de 12-2-1980 (Ar.707) y 25-5-1988 (Ar.3962); en ellas, la falta de ejercicio de competencias urbanísticas de inspección o

disciplina supuso que los Tribunales declararan la responsabilidad patrimonial de la Administración por perjuicios causados a terceros.

El caso de las Áreas Industriales es paradigmático, dado que muchas de ellas se encuentran en régimen de abandono; hace tiempo que la urbanización se culminó y, por diferentes causas, el Polígono permanece sin recepcionar ante la impasibilidad municipal, lo que produce claros perjuicios a los industriales instalados en ellas.

Por lo expuesto, se propone una modificación del art.128 de la Ley gallega que explicita de forma precisa las posibilidades de actuación ante el incumplimiento de los obligados a realizar la urbanización, la infraestructura y las dotaciones.

Artículo 128. Cumplimiento de las previsiones de urbanización establecidas.

1. Las previsiones de urbanización, realización de infraestructuras y dotaciones y el cumplimiento de los deberes de cesión y equidistribución deberán ser desarrolladas en los plazos establecidos al efecto en el planeamiento detallado.

2. Los deberes a que se refiere el número anterior se considerarán cumplidos en la siguiente forma:

El deber de cesión y de distribución de cargas y beneficios, con la aprobación definitiva del instrumento de equidistribución.

El deber de ejecutar la urbanización, infraestructuras y dotaciones, con la recepción por el Ayuntamiento de las obras previstas en el correspondiente proyecto de urbanización.

3. El incumplimiento de estas obligaciones, cuando se apliquen sistemas indirectos, dará lugar a que la administración pueda sustituir de oficio el sistema de actuación y optar por un sistema de actuación directo, con independencia de las restantes consecuencias que, en su caso, pudieran derivarse del incumplimiento.

El incumplimiento de la obligación de urbanizar faculta al municipio para sustituir el sistema de actuación por el de expropiación.

Asimismo, el conselleiro competente en materia de urbanismo y ordenación del territorio podrá acordar la actuación pública directa del Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo a través del sistema de expropiación forzosa por el procedimiento de tasación conjunta, que se adoptará previa audiencia al Ayuntamiento y a los propietarios incumplidores.

4. El incumplimiento de los propietarios de las obligaciones señaladas en el apartado primero de este precepto provocará la incautación de la garantía prestada para satisfacer las responsabilidades derivadas de la ejecución de las obras de urbanización.

5. Los propietarios que antes de finalizar el plazo establecido manifiesten su interés en desarrollar la actuación y garanticen el cumplimiento de sus deberes mediante los correspondientes compromisos y garantías ante el municipio conservarán con plenitud sus derechos y se integrarán en el proceso de ejecución que se desarrolle.

6. Si la falta de ejecución del plan fuese imputable a la Administración, los propietarios afectados conservarán sus derechos a iniciar o proseguir el proceso urbanizador y edificatorio.

7.- La Administración actuante habrá de velar por la correcta ejecución del Plan y la suficiencia de las garantías establecidas que en todo momento serán adecuadas, de acuerdo con esta ley, para asegurar las responsabilidades del promotor con cargo al mismo.

Si llegados los plazos establecidos en el planeamiento o en el Proyecto de Urbanización, las obligaciones, deberes o compromisos no hubieran sido cumplidos, la Administración actuante procederá a declarar, previa audiencia de los afectados, el incumplimiento del promotor con las consecuencias previstas en esta Ley.

No obstante lo señalado, a la vista de las circunstancias concurrentes, la Administración actuante podrá prorrogar los plazos de cumplimiento, siempre y cuando se garantice por el promotor el total de las obligaciones, deberes o compromisos no cumplidos. La concesión de la prórroga requerirá declaración expresa de la

Administración, en la que se constate la suficiencia de las garantías y la situación jurídica de los terrenos de cesión.

8.- Además de la reacción prevista en los apartados tres y cuatro del presente artículo, el incumplimiento del promotor de las obligaciones contraídas y de la realización de la urbanización con sujeción a los plazos establecidos facultará a la Administración, según la entidad y la trascendencia de este incumplimiento, para adoptar las medidas siguientes:

a) imposición de sanciones pecuniarias de carácter coercitivo con el límite del 1% del coste de la urbanización, infraestructuras o dotaciones pendientes, por cada mes de retraso. Estas sanciones se podrán ejecutar con cargos a las garantías que deberán ser repuestas por el promotor en el plazo de un mes.

b) subrogación de la Administración en la ejecución, con incautación de garantías suficientes, a costa del promotor.

Cuando la garantía no sea suficiente para satisfacer las responsabilidades pendientes, la Administración procederá contra el patrimonio del promotor.

9.- El promotor sólo quedará liberado de la obligación de ejecución, por la recepción realizada por la Administración actuante.

Sólo cabra su cancelación de garantías o devolución de las mismas cuando hayan sido cumplidos los compromisos que garantizaban.

En ningún caso podrá quedar liberado el promotor de sus obligaciones salvo que sea sustituido total o parcialmente en su condición con autorización de la Administración actuante, previa prestación o sustitución de las garantías necesarias.

EXPOSICIÓN CONJUNTA DE LA NORMATIVA VIGENTE Y DE LAS MODIFICACIONES QUE SE PROPONEN

<p align="center">NORMATIVA VIGENTE Ley 9/2002</p>	<p align="center">MODIFICACIONES QUE SE PROPONEN</p>
<p>Artículo 47. Calidad de vida y cohesión social.</p> <p>1. El plan general deberá contemplar las reservas de suelo necesarias para la implantación de los sistemas generales o conjunto de dotaciones urbanísticas al servicio predominante del conjunto de la población, de su asentamiento, movilidad y empleo, en proporción adecuada a las necesidades de la población, y teniendo en cuenta la capacidad máxima residencial derivada del plan y, como mínimo, los siguientes:</p> <p>a.- Sistema general de espacios libres y zonas verdes de dominio y uso públicos, en proporción no inferior a 15 metros cuadrados por cada 100 metros cuadrados edificables de uso residencial.</p> <p>b.- Sistema general de equipamiento comunitario de titularidad pública, en proporción no inferior a 5 metros cuadrados por cada 100 metros cuadrados edificables de uso residencial.</p> <p>2. Con independencia de los sistemas generales, el plan que contenga la ordenación detallada establecerá en el suelo urbano no consolidado y en el suelo urbanizable las reservas mínimas de suelo para las siguientes dotaciones urbanísticas:</p> <p>a.- Sistema de espacios libres públicos destinados a parques, jardines, áreas de ocio, expansión y recreo de la población:</p> <p>- En ámbitos de uso residencial u hotelero: 18 metros cuadrados de suelo por cada 100 metros cuadrados edificables y como mínimo el 10% de la superficie total del ámbito.</p> <p>- En ámbitos de usos terciario o industrial: el 10% de la superficie total del ámbito.</p> <p>b.- Sistema de equipamientos públicos destinados a la prestación de servicios sanitarios, asistenciales, educativos, culturales, deportivos y otros que sean necesarios:</p> <p>-En ámbitos de uso residencial u hotelero: 10 metros cuadrados de suelo por cada 100 metros cuadrados edificables.</p>	<p>Artículo 47. Calidad de vida y cohesión social.</p> <p>1. El plan general deberá contemplar las reservas de suelo necesarias para la implantación de los sistemas generales o conjunto de dotaciones urbanísticas al servicio predominante del conjunto de la población, de su asentamiento, movilidad y empleo, en proporción adecuada a las necesidades de la población, y teniendo en cuenta la capacidad máxima residencial derivada del plan y, como mínimo, los siguientes:</p> <p>a.- Sistema general de espacios libres y zonas verdes de dominio y uso públicos, en proporción no inferior a 15 metros cuadrados por cada 100 metros cuadrados edificables de uso residencial.</p> <p>Sistema general de equipamiento comunitario de titularidad pública, en proporción no inferior a 5 metros cuadrados por cada 100 metros cuadrados edificables de uso residencial.</p> <p>2. Con independencia de los sistemas generales, el plan que contenga la ordenación detallada establecerá en el suelo urbano no consolidado y en el suelo urbanizable las reservas mínimas de suelo para las siguientes dotaciones urbanísticas:</p> <p>a.- Sistema de espacios libres públicos destinados a parques, jardines, áreas de ocio, expansión y recreo de la población:</p> <p>-En ámbitos de uso residencial u hotelero: 18 metros cuadrados de suelo por cada 100 metros cuadrados edificables y como mínimo el 10% de la superficie total del ámbito.</p> <p>-En ámbitos de uso terciario: el 10% de la superficie total del ámbito.</p> <p>-En ámbitos de uso industrial: el 5% de la superficie total del ámbito.</p> <p>b.- Sistema de equipamientos públicos destinados a la prestación de servicios sanitarios, asistenciales, educativos, culturales, deportivos y otros que sean necesarios:</p> <p>-En ámbitos de uso residencial u hotelero: 10 metros cuadrados de suelo por cada 100 metros cuadrados edificables.</p>

-En ámbitos de uso terciario o industrial: el 2% de la superficie del ámbito.

c.-Plazas de aparcamientos de vehículos:

-En ámbitos de uso residencial y hotelero: 2 plazas de aparcamiento por cada 100 metros cuadrados edificables, de las que, como mínimo, la cuarta parte debe ser de dominio público.

-En ámbitos de uso terciario: 2 plazas de aparcamiento por cada 100 metros cuadrados edificables, de las que, como mínimo, la quinta parte debe ser de dominio público.

-En ámbitos de uso industrial: 1 plaza de aparcamiento por cada 100 metros cuadrados edificables, de las que, como mínimo, la cuarta parte será de dominio público.

3. El planeamiento efectuará las reservas de suelo para dotaciones urbanísticas en los lugares más adecuados para satisfacer las necesidades de la población, en orden a asegurar su accesibilidad, funcionalidad e integración en la estructura urbanística, de modo que no se ubiquen en zonas marginales o residuales.

4. El Ayuntamiento pleno, por mayoría absoluta legal y sin necesidad de seguir el procedimiento de modificación del plan, podrá acordar el cambio de uso de los terrenos reservados para equipamientos públicos por otro uso dotacional público distinto, siempre que se mantenga la titularidad pública o se destine a incrementar las zonas verdes y espacios libres públicos.

5. El plan general calificará como suelo dotacional los terrenos que hayan sido destinados efectivamente a usos docentes o sanitarios públicos, elementos funcionales de las infraestructuras de transportes e instalaciones adscritas a la defensa nacional. No obstante lo anterior, mediante convenio entre la administración titular del bien, la consellaría competente en materia de urbanismo y ordenación del territorio y el ayuntamiento, podrán ser destinados por el plan general a otros usos distintos y atribuirse a los propietarios el 100% del aprovechamiento tipo, de conformidad con lo establecido en la presente Ley, con la finalidad de facilitar la financiación de infraestructuras públicas.

6. Reglamentariamente se precisarán las dimensiones y

-En ámbitos de uso terciario: el 2% de la superficie del ámbito.

-En los ámbitos de uso industrial se establecerá como mínimo un 5% de la superficie del ámbito con destino a de servicios comunes adecuados para el funcionamiento del polígono o zona industrial; en todo caso, los terrenos tendrán carácter público y serán de cesión obligatoria.

c.- Plazas de aparcamientos de vehículos:

- En ámbitos de uso residencial y hotelero: 2 plazas de aparcamiento por cada 100 metros cuadrados edificables, de las que, como mínimo, la cuarta parte debe ser de dominio público.

En ámbitos de uso terciario: 2 plazas de aparcamiento por cada 100 metros cuadrados edificables, de las que, como mínimo, la quinta parte debe ser de dominio público.

En ámbitos de uso industrial: 1 plaza de aparcamiento por cada 100 metros cuadrados edificables, de las que, como mínimo, la cuarta parte será de dominio público y **tendrán una distribución homogénea y adecuada a las necesidades del área industrial.**

3. El planeamiento efectuará las reservas de suelo para dotaciones urbanísticas en los lugares más adecuados para satisfacer las necesidades de la población, en orden a asegurar su accesibilidad, funcionalidad e integración en la estructura urbanística, de modo que no se ubiquen en zonas marginales o residuales.

4. El Ayuntamiento pleno, por mayoría absoluta legal y sin necesidad de seguir el procedimiento de modificación del plan, podrá acordar el cambio de uso de los terrenos reservados para equipamientos públicos por otro uso dotacional público distinto, siempre que se mantenga la titularidad pública o se destine a incrementar las zonas verdes y espacios libres públicos.

5. El plan general calificará como suelo dotacional los terrenos que hayan sido destinados efectivamente a usos docentes o sanitarios públicos, elementos funcionales de las infraestructuras de transportes e instalaciones adscritas a la defensa nacional. No obstante lo anterior, mediante convenio entre la administración titular del bien, la consellaría competente en materia de urbanismo y ordenación del territorio y el ayuntamiento, podrán ser

características, así como, en su caso, el destino de las reservas de suelo dotacional público.

7. Las cesiones de suelo obligatorias establecidas por esta Ley comprenderán el suelo, el subsuelo y el vuelo. En ningún caso podrá renunciar la administración a las cesiones correspondientes a las reservas mínimas de suelo para dotaciones públicas establecidas por esta Ley.

8. El plan que contenga la ordenación detallada podrá regular el uso del subsuelo de los espacios de dominio público con la finalidad de contemplar la implantación de infraestructuras, equipamientos y aparcamientos de titularidad pública.

El reglamento de desarrollo de la presente Ley podrá establecer los supuestos y condiciones en que se permita la utilización del subsuelo de los espacios públicos para aparcamientos privados.

9. El planeamiento urbanístico determinará el trazado y las características de las redes básicas de distribución de energía eléctrica, abastecimiento de agua, evacuación y saneamiento de aguas residuales, telefonía y otras redes, galerías o canalizaciones de servicios necesarios.

Para las nuevas redes de ámbito supramunicipal no previstas en el planeamiento urbanístico, será necesario aprobar previamente el correspondiente proyecto sectorial al amparo de la Ley 10/1995, de ordenación del territorio de Galicia.

Artículo 65. Documentación de los planes parciales.

Los planes parciales comprenderán los planos de información, incluido el catastral, memoria justificativa de sus determinaciones, estudio de sostenibilidad ambiental, impacto territorial y paisajístico, evaluación económica de la implantación de los servicios y ejecución de las obras de

destinados por el plan general a otros usos distintos y atribuirse a los propietarios el 100% del aprovechamiento tipo, de conformidad con lo establecido en la presente Ley, con la finalidad de facilitar la financiación de infraestructuras públicas.

6. Reglamentariamente se precisarán las dimensiones y características, así como, en su caso, el destino de las reservas de suelo dotacional público.

7. Las cesiones de suelo obligatorias establecidas por esta Ley comprenderán el suelo, el subsuelo y el vuelo. En ningún caso podrá renunciar la administración a las cesiones correspondientes a las reservas mínimas de suelo para dotaciones públicas establecidas por esta Ley.

8. El plan que contenga la ordenación detallada podrá regular el uso del subsuelo de los espacios de dominio público con la finalidad de contemplar la implantación de infraestructuras, equipamientos y aparcamientos de titularidad pública.

El reglamento de desarrollo de la presente Ley podrá establecer los supuestos y condiciones en que se permita la utilización del subsuelo de los espacios públicos para aparcamientos privados.

9. El planeamiento urbanístico determinará el trazado y las características de las redes básicas de distribución de energía eléctrica, abastecimiento de agua, evacuación y saneamiento de aguas residuales, telefonía y otras redes, galerías o canalizaciones de servicios necesarios.

Para las nuevas redes de ámbito supramunicipal no previstas en el planeamiento urbanístico, será necesario aprobar previamente el correspondiente proyecto sectorial al amparo de la Ley 10/1995, de ordenación del territorio de Galicia.

Artículo 65. Documentación de los planes parciales.

Los planes parciales comprenderán los planos de información, incluido el catastral, memoria justificativa de sus determinaciones, estudio de sostenibilidad ambiental, impacto territorial y paisajístico, evaluación económica de la implantación de los servicios y ejecución de las obras de

urbanización, incluidas las conexiones con los sistemas generales existentes y su ampliación o refuerzo, planos de ordenación urbanística y ordenanzas reguladoras necesarias para su ejecución, todos ellos con el contenido que se fije reglamentariamente.

Artículo 74. Planes de iniciativa particular.

Los planes de iniciativa particular o que tengan por objeto actuaciones urbanísticas de iniciativa particular deberán, además de las determinaciones establecidas en este título:

a.- Determinar la obligación de conservación de la urbanización, expresando si correrá por cuenta del municipio, de los futuros propietarios de las parcelas o de los promotores de la urbanización.

b.- Prestar las garantías del exacto cumplimiento de los deberes de ejecución del plan, por importe del 20% del coste estimado para la implantación de los servicios y la ejecución de las obras de urbanización y de conexión con los sistemas generales existentes, así como, en su caso, las obras de ampliación y refuerzo necesarias.

Estas garantías podrán constituirse mediante cualquiera de los mecanismos previstos en la legislación de contratos de las administraciones públicas, deberán prestarse en el plazo máximo de tres meses desde la aprobación definitiva del proyecto de urbanización y han de cancelarse, a petición de los interesados, una vez recibida la urbanización en los términos establecidos por el artículo 110.5 de la presente Ley.

c.- Acreditar, en caso de planes elaborados por iniciativa particular, la aceptación por los propietarios que representen más del 50% de la

urbanización, incluidas las conexiones con los sistemas generales existentes y su ampliación o refuerzo, planos de ordenación urbanística y ordenanzas reguladoras necesarias para su ejecución, todos ellos con el contenido que se fije reglamentariamente.

Los instrumentos de planeamiento que contengan la ordenación detallada de parques industriales incorporarán, además de la documentación prevista con carácter general un estudio de tráfico en las mismas y zonas de influencia; un estudio de las infraestructuras que incorpore, además de los servicios clásicos, redes alternativas de energía y telecomunicaciones; y un estudio de viabilidad económica del mantenimiento y prestación de servicios, en el que se plantee la forma de organización del polígono o zona industrial y los medios de financiación.

Artículo 74. Planes de iniciativa particular.

Los planes de iniciativa particular o que tengan por objeto actuaciones urbanísticas de iniciativa particular deberán, además de las determinaciones establecidas en este título:

a) Determinar la obligación de conservación de la urbanización, expresando si correrá por cuenta del municipio, de los futuros propietarios de las parcelas o de los promotores de la urbanización. **En el caso de planes relativos a parques industriales se estará a lo previsto específicamente para su conservación en esta Ley.**

b) Prestar las garantías del exacto cumplimiento de los deberes de ejecución del plan, por importe del 20% del coste estimado para la implantación de los servicios y la ejecución de las obras de urbanización y de conexión con los sistemas generales existentes, así como, en su caso, las obras de ampliación y refuerzo necesarias.

Estas garantías podrán constituirse mediante cualquiera de los mecanismos previstos en la legislación de contratos de las administraciones públicas, deberán prestarse en el plazo máximo de tres meses desde la aprobación definitiva del proyecto de urbanización y han de cancelarse, a petición de los interesados, una vez recibida la urbanización en los términos establecidos por el artículo 110 de la presente Ley.

c) Acreditar, en caso de planes elaborados por iniciativa particular, la

superficie del ámbito de planeamiento.

aceptación por los propietarios que representen más del 50% de la superficie del ámbito de planeamiento.

Art.....: Conservación y prestación de servicios en parques industriales

1.- La conservación de las urbanizaciones de los parques industriales así como la prestación de servicios públicos en los mismos, corresponderá a los Ayuntamientos o entidad local en cuyo territorio municipal se localicen.

2.- Cuando se trate de parques industriales resultado de planes de iniciativa particular y los gastos de conservación y prestación de servicios sean superiores al conjunto de ingresos que el Ayuntamiento perciba con cargo al polígono o a las actividades en él desarrolladas, una vez producida la recepción de las obras de urbanización, podrá ser atribuida a los propietarios la gestión de las dotaciones urbanísticas públicas, servicios y demás equipamientos, así como la propia conservación de la urbanización incluida su vigilancia. A estos efectos todos los propietarios se integrarán obligatoriamente en una Entidad Urbanística Colaboradora de Conservación de acuerdo con lo previsto en esta Ley. La atribución obligatoria de las cargas señaladas tendrá una duración igual a aquella en la que el desequilibrio indicado persista, sin que pueda superar el plazo de cinco años, debiendo el Ayuntamiento asumir los costes que le permitan los ingresos que traigan causa en la existencia del parque.

3.- En los parques a los que se refiere el apartado anterior, también podrá ser atribuida a los propietarios la gestión de las dotaciones urbanísticas públicas, servicios y demás equipamientos, así como la propia conservación de la urbanización incluida su vigilancia, cuando el nivel de servicios o mantenimiento que la zona o polígono industrial requiera sea superior a los niveles correspondientes a zonas o polígonos medios. En este caso, el traslado de las cargas deberá establecerse de tal forma que la Entidad Urbanística Colaboradora de Conservación asuma únicamente el exceso de costes generado.

4.- En cualquier caso, la previsión de constitución obligatoria de la Entidad Colaboradora de Conservación deberá estar contemplada

originariamente en el planeamiento de iniciativa particular correspondiente al parque.

5.- La gestión de las dotaciones urbanísticas públicas, servicios y demás equipamientos, así como la propia conservación de la urbanización, incluida su vigilancia, podrá ser asumida, total o parcialmente, mediante convenio con la Administración responsable. El citado convenio deberá ser suscrito por un número de propietarios que represente al menos el 50% de los terrenos de destino privado existentes en el ámbito. En este caso, todos los propietarios habrán de integrarse forzosamente en una Entidad Urbanística Colaboradora de Conservación.

6.- También los propietarios y/o empresarios radicados en una zona o parque industrial con representatividad suficiente, a juicio de la Administración responsable, podrán asumir, total o parcialmente, la gestión de las dotaciones urbanísticas públicas, servicios y demás equipamientos, así como la propia conservación de la urbanización incluida su vigilancia, mediante convenio con la misma. En este caso, los propietarios y/o empresarios se agruparán voluntariamente en una Asociación sin ánimo de lucro que se regirá por la normativa general que regule el derecho de asociación; dicha asociación se constituirá, mediante la firma del convenio señalado en Entidad Colaboradora de Gestión Voluntaria de Parques Industriales, siendo inscrita en el Registro de Entidades Colaboradoras.

7.- A las Entidades reguladas en los apartados anteriores se podrán ceder directamente y gratuitamente, para su conservación y gestión, los bienes necesarios para la prestación de servicios en el parque, debiendo destinarse todos los rendimientos que produzcan a las necesidades del parque y revertir finalmente los bienes cedidos a la Administración de origen, pudiendo ser únicamente gravados con autorización expresa de la misma.

8.- Las Entidades Colaboradoras de Gestión Voluntaria de Parques Industriales se constituirán con arreglo a lo dispuesto en la normativa general de asociaciones vigente, sin perjuicio de que el carácter de Entidad Colaboradora lo adquiera a través de la aprobación por parte de la Entidad Urbanística actuante del convenio que con ella suscriba respecto a la gestión de las dotaciones urbanísticas públicas, servicios y demás equipamientos, así

como la propia conservación de la urbanización. La actuación de estas entidades se someterá al derecho privado y al convenio señalado, sin perjuicio de que los actos que afecten a la gestión de servicios públicos o conservación de la urbanización sean controlados o fiscalizados por la Administración.

9.- Las Entidades Colaboradoras de Gestión Voluntaria de Parques industriales deberán cumplir los siguientes requisitos:

a.- Deberán ser entidades sin ánimo de lucro.

b.- Habrán de estar plenamente adaptadas a la normativa vigente en materia de asociaciones y estar inscritas como tales en los registros correspondientes.

c.- Sus fines habrá de ser exclusivamente los de la gestión de las dotaciones urbanísticas públicas, servicios y demás equipamientos, así como la propia conservación de la urbanización o el apoyo a la consolidación y competitividad de las empresas ubicadas en el parque.

d.- Sus estatutos habrán de reconocer el derecho a la libre incorporación de propietarios o empresarios ubicados en la zona o polígono industrial, sin que puedan existir diferentes condiciones en función del tipo de asociados.

e.- Debe contemplarse estatutariamente que en lo que se refiere a gestión de servicios públicos y conservación de la urbanización cabrá efectuar reclamación ante el Ayuntamiento o Entidad Urbanística actuante responsable de la zona o polígono industrial.

f.- Sus estatutos deberán prever expresamente que en caso de disolución o liquidación, los bienes y derechos de la entidad serán entregados a una Entidad colaboradora del propio polígono o zona industrial o, en su defecto, a la Administración Urbanística Actuante.

10.- Los acuerdos de las Entidades Colaboradoras de Gestión Voluntaria de Parques Industriales se adoptarán conforme a lo dispuesto en sus estatutos y con respecto a lo dispuesto en la legislación general reguladora del derecho de asociación. No obstante, cuando se trate de actuaciones de conservación del dominio público o de gestión de servicios

	públicos, las Entidades actuarán bajo la tutela de la Administración titular de los mismos.
--	---

Artículo 128. Cumplimiento de las previsiones de urbanización establecidas.

1. Las previsiones de urbanización y el cumplimiento de los deberes de cesión y equidistribución deberán ser desarrolladas en los plazos establecidos al efecto en el planeamiento detallado.

2. Los deberes a que se refiere el número anterior se considerarán cumplidos en la siguiente forma:

a. El deber de cesión y de distribución de cargas y beneficios, con la aprobación definitiva del instrumento de equidistribución.

b. El deber de ejecutar la urbanización, con la recepción por el Ayuntamiento de las obras previstas en el correspondiente proyecto de urbanización.

3. El incumplimiento de estas obligaciones, cuando se apliquen sistemas indirectos, dará lugar a que la administración pueda sustituir de oficio el sistema de actuación y optar por un sistema de actuación directo, con independencia de las restantes consecuencias que, en su caso, pudieran derivarse del incumplimiento.

El incumplimiento de la obligación de urbanizar faculta al municipio para sustituir el sistema de actuación por el de expropiación.

Asimismo, el conselleiro competente en materia de urbanismo y ordenación del territorio podrá acordar la actuación pública directa del Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo a través del sistema de expropiación forzosa por el procedimiento de tasación conjunta, que se adoptará previa audiencia al Ayuntamiento y a los propietarios incumplidores.

4. El incumplimiento de los propietarios de las obligaciones señaladas en el apartado primero de este precepto provocará la incautación de la garantía prestada para satisfacer las responsabilidades

Artículo 128. Cumplimiento de las previsiones de urbanización establecidas.

1. Las previsiones de urbanización, realización de infraestructuras y dotaciones y el cumplimiento de los deberes de cesión y equidistribución deberán ser desarrolladas en los plazos establecidos al efecto en el planeamiento detallado.

2. Los deberes a que se refiere el número anterior se considerarán cumplidos en la siguiente forma:

El deber de cesión y de distribución de cargas y beneficios, con la aprobación definitiva del instrumento de equidistribución.

El deber de ejecutar la urbanización, infraestructuras y dotaciones, con la recepción por el Ayuntamiento de las obras previstas en el correspondiente proyecto de urbanización.

3. El incumplimiento de estas obligaciones, cuando se apliquen sistemas indirectos, dará lugar a que la administración pueda sustituir de oficio el sistema de actuación y optar por un sistema de actuación directo, con independencia de las restantes consecuencias que, en su caso, pudieran derivarse del incumplimiento.

El incumplimiento de la obligación de urbanizar faculta al municipio para sustituir el sistema de actuación por el de expropiación.

Asimismo, el conselleiro competente en materia de urbanismo y ordenación del territorio podrá acordar la actuación pública directa del Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo a través del sistema de expropiación forzosa por el procedimiento de tasación conjunta, que se adoptará previa audiencia al Ayuntamiento y a los propietarios incumplidores.

4. El incumplimiento de los propietarios de las obligaciones señaladas en el apartado primero de este precepto provocará la incautación de la garantía prestada para satisfacer las responsabilidades derivadas de la ejecución de las obras de urbanización.

derivadas de la ejecución de las obras de urbanización.

5. Los propietarios que antes de finalizar el plazo establecido manifiesten su interés en desarrollar la actuación y garanticen el cumplimiento de sus deberes mediante los correspondientes compromisos y garantías ante el municipio conservarán con plenitud sus derechos y se integrarán en el proceso de ejecución que se desarrolle.

6. Si la falta de ejecución del plan fuese imputable a la Administración, los propietarios afectados conservarán sus derechos a iniciar o proseguir el proceso urbanizador y edificatorio.

5. Los propietarios que antes de finalizar el plazo establecido manifiesten su interés en desarrollar la actuación y garanticen el cumplimiento de sus deberes mediante los correspondientes compromisos y garantías ante el municipio conservarán con plenitud sus derechos y se integrarán en el proceso de ejecución que se desarrolle.

6. Si la falta de ejecución del plan fuese imputable a la Administración, los propietarios afectados conservarán sus derechos a iniciar o proseguir el proceso urbanizador y edificatorio.

7.- La Administración actuante habrá de velar por la correcta ejecución del Plan y la suficiencia de las garantías establecidas que en todo momento serán adecuadas, de acuerdo con esta ley, para asegurar las responsabilidades del promotor con cargo al mismo.

Si llegados los plazos establecidos en el planeamiento o en el Proyecto de Urbanización, las obligaciones, deberes o compromisos no hubieran sido cumplidos, la Administración actuante procederá a declarar, previa audiencia de los afectados, el incumplimiento del promotor con las consecuencias previstas en esta Ley.

No obstante lo señalado, a la vista de las circunstancias concurrentes, la Administración actuante podrá prorrogar los plazos de cumplimiento, siempre y cuando se garantice por el promotor el total de las obligaciones, deberes o compromisos no cumplidos. La concesión de la prórroga requerirá declaración expresa de la Administración, en la que se constate la suficiencia de las garantías y la situación jurídica de los terrenos de cesión.

8.- Además de la reacción prevista en los apartados tres y cuatro del presente artículo, el incumplimiento del promotor de las obligaciones contraídas y de la realización de la urbanización con sujeción a los plazos establecidos facultará a la Administración, según la entidad y la trascendencia de este incumplimiento, para adoptar las medidas siguientes:

a) imposición de sanciones pecuniarias de carácter coercitivo con el límite del 1% del coste de la urbanización, infraestructuras o dotaciones pendientes, por cada mes de retraso. Estas sanciones se podrán ejecutar con cargos a las garantías que deberán ser repuestas por el promotor en el plazo de un mes.

b) subrogación de la Administración en la ejecución, con incautación

de garantías suficientes, a costa del promotor.

Cuando la garantía no sea suficiente para satisfacer las responsabilidades pendientes, la Administración procederá contra el patrimonio del promotor.

9.- El promotor sólo quedará liberado de la obligación de ejecución, por la recepción realizada por la Administración actuante.

Sólo cabra su cancelación de garantías o devolución de las mismas cuando hayan sido cumplidos los compromisos que garantizaban.

En ningún caso podrá quedar liberado el promotor de sus obligaciones salvo que sea sustituido total o parcialmente en su condición con autorización de la Administración actuante, previa prestación o sustitución de las garantías necesarias.

Disposición Adicional de la ley de modificación.

En el plazo de un año, la Xunta de Galicia dictará una norma reglamentaria de desarrollo de esta Ley en materia de áreas industriales elaborará e incorporará a la misma un censo de áreas industriales de Galicia, en el que se clasifiquen las mismas y se establezca un catálogo de recomendaciones de actuación en las que se estime preciso.

Disposición transitoria primera de la ley de modificación:

1.- El planeamiento que contenga la ordenación detallada de los parques industriales que se encuentre aprobado inicialmente a la entrada en vigor de la presente ley podrá potestativamente ajustarse a la normativa vigente anteriormente en el momento de esa aprobación o a la contenida en la presente modificación.

2.- El planeamiento general o de desarrollo que ordene polígonos, zonas o áreas industriales, y que haya sido aprobado con arreglo a la normativa anterior, podrá ser modificado para adaptar sus previsiones a los porcentajes de reserva previstos en esta ley para espacios libres, jardines, áreas de ocio, expansión y recreo de la población y centros de servicios comunes adecuados para el funcionamiento del área industrial, exigiéndose en tal caso que la reserva para espacios libres, jardines, áreas de ocio,

expansión y recreo de la población prevista en la modificación no sea inferior al cinco por ciento de la superficie total del ámbito y que la correspondiente a centros de servicios comunes adecuados para el funcionamiento del área industrial aumente al menos en la superficie en que disminuya la anterior, siendo, en todo caso, la superficie que resulte de la suma de ambas igual o superior a la prevista inicialmente. En este caso no será aplicable la limitación prevista en el último párrafo del art. 49.1.

Disposición Transitoria Segunda de la ley de modificación:

En el plazo de tres meses desde la entrada en vigor de esta Ley, los Ayuntamientos afectados iniciarán los trámites de regularización de aquellos polígonos industriales cuyas obras de urbanización no hayan sido objeto de recepción, pese a encontrarse totalmente concluidas y en funcionamiento. En dicha recepción se aplicará el procedimiento previsto en el artículo 110 de la presente Ley. Este proceso de regularización no afecta a los derechos y obligaciones de las partes derivados de la normativa, el planeamiento o los convenios aplicables a la construcción del parque, ni exonera a los promotores por las eventuales responsabilidades en que hayan podido incurrir.

ANEXO I

**MEMORIA PARA LA ELABORACIÓN DE PROPUESTA
NORMATIVA PARA LA MEJORA DEL DESARROLLO Y
GESTIÓN DE LAS ÁREAS INDUSTRIALES DE GALICIA
(F.E.G.A.P.E)**

I. OBJETO DEL ESTUDIO.

El estudio que se plantea consiste en la realización de un análisis de la normativa vigente de la Comunidad Autónoma de Galicia en lo que afecta a los problemas que se plantean para la gestión y desarrollo de los Polígonos empresariales de la citada comunidad, para, con base en el mismo, proceder a realizar una propuesta de texto normativo que elevar a los órganos autonómicos competentes a los efectos de su aprobación.

II. METODOLOGÍA.

Para la realización del proyecto se constituiría una **comisión de trabajo** formada por tres representantes de F.E.G.A.P.E. y una representación de la consultora seleccionada.

El trabajo se plantearía en dos fases:

a.- Fase de identificación de la problemática concurrente: en esta fase, con base a la experiencia acumulada en los estudios realizados a nivel nacional y en otras Comunidades Autónomas se procedería a fijar la específica problemática que concurra en el caso de los Polígonos gallegos. La metodología de trabajo se desarrollaría a través de dos procedimientos: Encuesta para representantes de Polígonos Empresariales y Reuniones personales con los mismos. Como resultado de esta fase se establecería un Catálogo de la problemática concurrente.

b.- Fase de análisis de la normativa gallega existente: durante la misma se analizaría la normativa existente y su capacidad para responder a la problemática planteada, contactando con los agentes relacionados con la misma. principalmente órganos de la Administración autonómica responsables de la materia. Como resultado se establecería las necesidades de la reforma y las líneas generales de la misma.

c.- Fase de redacción de propuestas y contraste de las mismas: En esta fase se procedería la redacción de un texto inicial que se

sometería a la Comisión de Trabajo, para una vez depuradas presentar el Texto definitivo de “Propuesta para la mejora de la normativa gallega sobre la gestión y desarrollo de los Parques Empresariales”.

d.- Presentación de la propuesta y difusión de la misma. En esta última fase se trataría de difundir la propuesta efectuada para conocimiento de los agentes implicados en la gestión y desarrollo de los Polígonos.

III. PRIMERA FASE: FIJACIÓN DE LA PROBLEMÁTICA CONCURRENTE.

Como punto de partida se tomaría la relación de problemas comunes para el correcto desarrollo y gestión de las Áreas Industriales en España, establecido en el Libro “La Regulación Jurídica de las Áreas Industriales en España”, con base al que se establece un **PRONTUARIO DE CUESTIONES CLAVE EN EL ANÁLISIS DE LA SITUACIÓN DE LOS POLÍGONOS INDUSTRIALES** (se establece un esquema en anexo I).

Sobre este esquema inicial se procedería a elaborar una Encuesta con el objeto de localizar la concurrencia de problemas específicos que se produzcan en la Comunidad Autónoma de Galicia. Esta encuesta debería ser cumplimentada por responsables de polígonos gallegos; en principio debería cumplimentarse al menos por 15 polígonos, entre los que se encontrasen Áreas de las siguientes categorías:

- Zonas Industriales Espontáneas.
- Polígonos privados.
- Polígonos públicos:
 - Municipales.
 - Autonómicos.
 - Provinciales.
 - Estatales (SEPES).

A su vez la muestra debería tener en cuenta el tamaño de los participantes, procurando la representación de Polígonos pequeños, grandes y medianos.

Elaborada la Encuesta se procedería al análisis de la misma, estableciéndose el **CATÁLOGO DE PROBLEMAS PARA LA GESTIÓN Y DESARROLLO DE LOS POLÍGONOS EMPRESARIALES GALLEGOS**.

IV.- SEGUNDA FASE: ANÁLISIS DE LA NORMATIVA EXISTENTE.

Durante esta fase se analizaría la normativa aplicable a los Polígonos gallegos, estudiándose su capacidad para responder a los problemas existentes y planteándose las deficiencias a corregir.

En segundo término, se contrastarían las soluciones existentes en otros marcos normativos, principalmente autonómicos con el fin de buscar alternativas que estén ya contrastadas. A estos efectos se plantea como paradigmático el caso asturiano por ser el primero que aborda en su legislación urbanística determinadas especificidades de las Áreas Industriales, y también los casos catalán y balear por aportar esquemas de partida válidos en materia de garantía del promotor y recepción de urbanizaciones respectivamente (se aporta como Anexo II relación de normativa autonómica de mayor relevancia).

Seguidamente se analizará la bibliografía existente con el fin de localizar ideas o soluciones que puedan ser de interés.

Se incorporará también un análisis de la jurisprudencia que pudiera afectar a los problemas planteados.

También se establecerán los contactos necesarios con los órganos de la Administración autonómica competente en la materia analizada con el fin de allegar la opinión de quien, a fin de cuentas, habrá de dar su visto bueno a la propuesta que definitivamente se realice.

Como resultado de esta fase se planteará un **DOCUMENTO DE LÍNEAS DE TRABAJO** que será sometido a la Comisión de Trabajo de F.E.G.A.P.E para su aprobación.

V.- TERCERA FASE: REDACCIÓN DE PROPUESTAS CONCRETAS.

En esta fase se elaborará un documento de propuestas concretas que será sometido a la Comisión de Trabajo de F.E.G.A.P.E a los efectos de conseguir un **DOCUMENTO DE FINITIVO DE PROPUESTAS NORMATIVAS PARA LA MEJORA DE LA GESTIÓN Y DESARROLLO DE LOS POLÍGONOS GALLEGOS.**

VI.- FASE DE PRESENTACIÓN Y DIFUSIÓN.

Las propuestas elaboradas serán presentadas a nivel público, para ello se establecerá un programa de actos en la Comunidad Autónoma, en los que en jornadas individuales se explicase el contenido de las propuestas, y en los que intervendrían representantes de la Administración Autonómica, de F.E.G.A.P.E y de la consultora que realice el estudio.

Los actos se realizarían en Santiago de Compostela, La Coruña.....

VII.- TEMPORALIZACIÓN.

Inicio de lo trabajos: 1 de abril de 2005.

Primera Fase: del 1 de abril al 15 de abril de 2005.

Segunda Fase: del 15 de abril al 30 de abril de 2005.

Tercera fase: mes de mayo de 2005.

Cuarta fase: mes de junio de 2005.

VIII.- PRESUPUESTO.

Se establece un presupuesto total de 31.320 €, IVA incluido, distribuidos de la siguiente forma:

Coste del trabajo: 20.880 € IVA incluido (no incluye asistencia a actos de presentación).

Actos de presentación: 10.440 € IVA incluido (incluye coste de los actos y ponentes de la consultora y de otros participantes).

En Santiago de Compostela a 18 de marzo de 2004

ANEXO I

PRONTUARIO: CUESTIONES CLAVE EN EL ANÁLISIS DE LA SITUACIÓN DE LOS POLÍGONOS INDUSTRIALES.

Normalmente los Polígonos se han desarrollado históricamente, desde su creación, sin que los empresarios ubicados en los mismos tengan un conocimiento claro de las circunstancias que condicionan el desarrollo del Polígono y, por tanto, de su actividad. A partir de ahí, el desarrollo y vicisitudes de cada Polígono se han producido con carencia de pautas concretas o de forma anárquica.

Sucede entonces que, pasado el tiempo, cuando se van acumulando problemas que dificultan el desarrollo de cada Polígono, se hace necesario abordar los problemas que hasta el momento no importaron y, para ello, establecer una determinada estrategia de análisis. A esos efectos se hace preciso determinar qué elementos generan los problemas para, desde su conocimiento, proceder a la búsqueda de soluciones.

Desde nuestro punto de vista, el estudio de las circunstancias que afectan a cada Polígono ha de estructurarse en torno a los siguientes grupos de cuestiones: promoción, planeamiento, recepción, conservación y prestación de servicios.

Desde el punto de vista de la **promoción** se presentarán los aspectos que incidieron en el origen del Polígono, diferenciándose claramente las situaciones en las que no ha existido promoción conocida de aquéllas otras en que sí se encuentra identificada. El hecho de que no exista promoción conocida, dará lugar a las conocidas ZIES (Zonas Industriales Espontáneas), con un claro agravamiento de las dificultades existentes para encontrar vías de solución a los problemas generales de funcionamiento que seguro se darán; posiblemente deba comenzarse por el principio elaborando el correspondiente planeamiento y reurbanizando, o simplemente urbanizando por primera vez.

Caso bien distinto es el que presentan los Polígonos en lo que la promoción está plenamente identificada, existiendo entonces una variable: si la promoción es pública o privada. En el caso de promoción pública será preciso identificar la Administración Pública promotora y los acuerdos o relaciones interadministrativas que dieron lugar al Polígono. El caso de promoción privada presentará, en principio mayores dificultades, pues aun identificado el promotor, pudiera producirse el hecho, normalmente es así, de que el promotor ya no exista, en cuyo caso alguien ha de asumir esa posición (Ayuntamiento o propietarios). Aunque expuesto así la cuestión parece clara, en no pocos casos es difícil establecer si la promoción es pública o privada.

Por lo que se refiere al **planeamiento**, su estudio se hace indispensable dado que aportará el conjunto documental básico que permita entender el desarrollo del Polígono y la normativa aplicable en el mismo. Aquí habrán de diferenciarse las situaciones en las que en el origen del Polígono no exista planeamiento alguno, que darán lugar a la situación de ZIES mencionada, de aquéllas otra en las que exista planeamiento.

Como hemos señalado, cuando estamos ante una ZIES lo más lógico será elaborar el planeamiento, si bien este planeamiento se encontrará con la nada despreciable dificultad de que estará completamente condicionado por la situación preexistente. Cuando exista planeamiento habrá de analizarse el mismo, comenzando por el de carácter general y siguiendo por el específico del Polígono, Plan Parcial o Plan Especial, fijando con claridad el contenido del planeamiento original, su desarrollo y, sobre todo cuál es el planeamiento vigente. De no poca importancia será establecer si el Polígono se originó con base en un Plan público o privado, y si, en el último caso, se originó el Polígono con el carácter de urbanización privada. El caso de las urbanizaciones creadas como urbanizaciones privadas no supondrá la creación de una situación que se presente en la actualidad como indiscutible justificando una posición municipal de no prestación de servicios, pero sí implicará una problemática específica, dado que habrá que convencer al gestor público de que tal apariencia de privacidad no es más que una apariencia que no justifica un trato discriminatorio de los industriales ubicados en ese Polígono respecto a otros que se encuentra en Polígonos del mismo municipio que están calificados como públicos.

Aclarados los aspectos anteriores, otro punto se presenta con particular relevancia: **la recepción**. Se trata de un aspecto fundamental sobre todo en los Polígonos que no hayan sido ejecutados por los Ayuntamientos (realizados por la promoción privada u otras Administraciones públicas). En esos casos, será desde el momento de la recepción, cuando la responsabilidad de los servicios y urbanización pase a los Ayuntamientos. Por ello, normalmente, la recepción se ha convertido en el caballo de batalla que condiciona el funcionamiento de los Polígonos. El Ayuntamiento amparándose en la existencia de defectos en la urbanización no ha recepcionado y el promotor, con el paso del tiempo desaparece, con lo que deja de existir responsabilidad alguna respecto al funcionamiento de los servicios público en el Polígono.

En el caso de las ZIES, al no existir promoción no habrá recepción, por lo que, en principio las redes de servicios que podrán existir, aunque sean provisionales o insuficientes, serán de responsabilidad pública, dado que el Ayuntamiento autorizó la implantación de empresas sin servicios o urbanización.

En el resto de los casos, Polígonos en sentido estricto, podrá existir recepción, en cuyo caso la situación se presentará como clara, al menos en este aspecto, o no existir. Si no se ha producido la recepción habrá que contemplar cada supuesto para dilucidar si, a pesar de ello, a la vista de las circunstancias concurrentes, se puede afirmar que el Ayuntamiento ha recepcionado tácitamente.

Para estos supuestos de falta de recepción de Polígonos terminados podrían contemplarse soluciones novedosas en aspectos que afectan al tema de la recepción de urbanizaciones industriales: por un lado, con carácter general la recepción de obras de urbanización, y por otro la situación en la regulación a aplicar a los Polígonos Industriales que aunque terminados no han sido recepcionados. Respecto a la recepción, un sistema de plazos en los que el Ayuntamiento puede requerir la subsanación de defectos, de tal forma que si no lo hace o si no recepciona una vez subsanados, el Polígono se entiende recepcionado por silencio. Respecto a los Polígonos que a la entrada en vigor de la Ley se encontrasen sin recepcionar, establecer un plazo de tres meses desde la entrada en vigor de la Ley, dentro del que los Ayuntamientos habrán de comenzar el proceso de recepción. De esta forma los Ayuntamientos deberían comenzar

el proceso de recepción comunicando al promotor las deficiencias existentes y otorgando un plazo para su subsanación. Si el promotor no subsana el Ayuntamiento debe proceder a la ejecución subsidiaria de la subsanación a costa de dicho promotor; si el promotor procede a subsanar, lo comunica al Ayuntamiento y éste ha de recepcionar en el plazo de un mes. El proceso se configura de tal forma que el incumplimiento de los plazos hace operar de forma automática la recepción por silencio.

A nadie se le escapa que estas previsiones no servirán, por sí solas para solventar los problemas, normalmente de gran complicación, que atañen a las recepciones de Polígonos Industriales, pero lo cierto es que sí establecen una pauta que emprende un camino no reversible.

La **conservación de la urbanización y las infraestructuras** se presentará normalmente como una decantación de los aspectos anteriores, de tal forma que, si se encuentran correctamente resueltos, la conservación no ofrecerá problemas, y de no ser así, los problemas serán seguros. Este aspecto de la conservación suele llamar a engaños pues no se presenta cuando el Polígono es moderno y aparece cuando las instalaciones se van resintiendo y los problemas que dan lugar a la falta de conservación, subyacentes en los aspectos anteriormente tratados, se han enquistado.

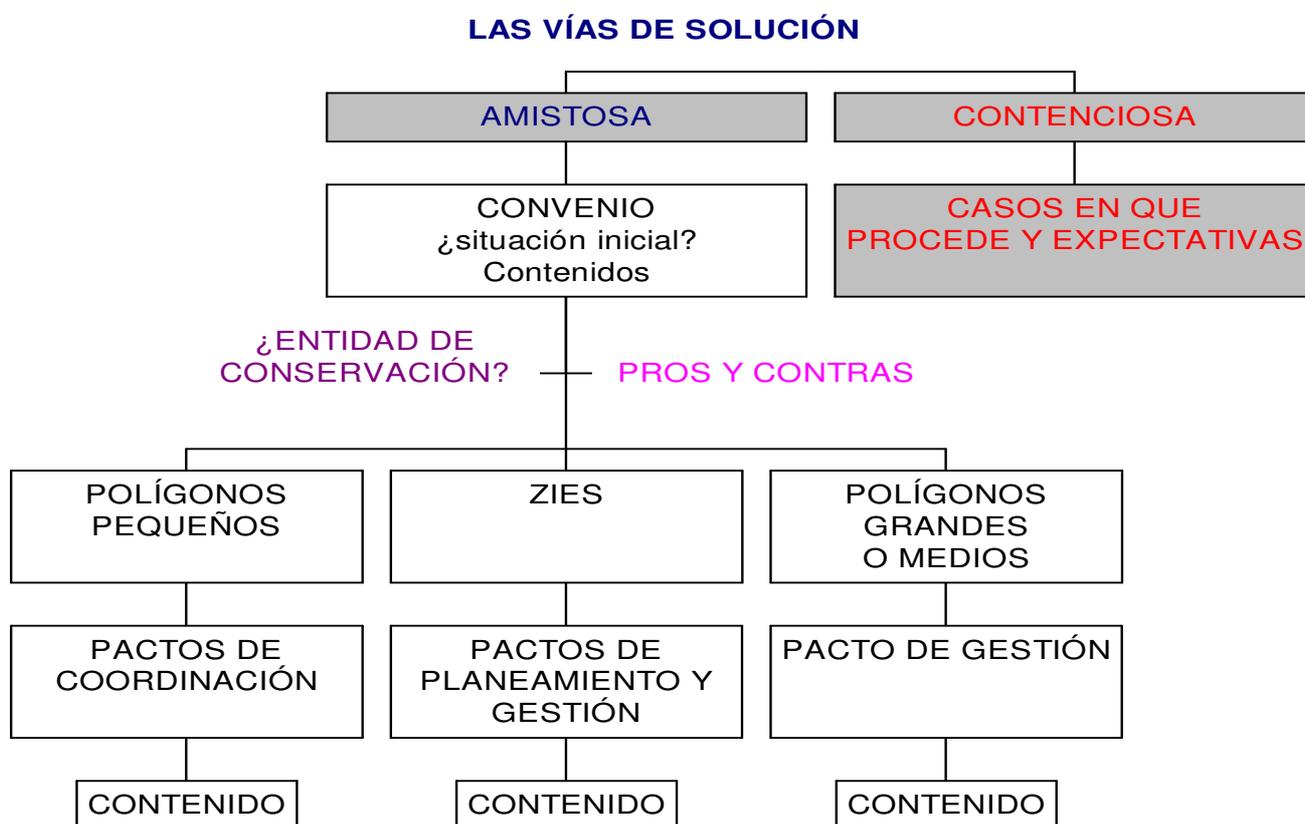
En cualquier caso, puede que no exista conservación, que ésta se realice de facto por los empresarios, que la misma sea pública o que sea privada. Cada supuesto ofrece peculiaridades. La falta de conservación se suele producir en la ZIES, pero también en Polígonos. La conservación pública, normalmente da lugar a una deficiente conservación. Por el contrario la conservación por parte de empresarios o propietarios, de facto o formalizada suele ofrecer resultados idóneos pero económicamente inaceptables dado que los empresarios o propietarios, por un lado pagan sus tributos y por otro se autoprestan los servicios, con la consiguiente duplicación de las cargas.

El aspecto de la **prestación de servicios públicos** suele correr parejo al de la conservación dado que si no se conserva, los servicios públicos tampoco se prestarán o se facilitarán de forma precaria. No obstante, aquí las situaciones se presentan con múltiples particularidades en cada caso y para cada servicio (agua, saneamiento, alumbrado, vigilancia pública...). Los servicios pueden ser casi inexistentes, ser prestados por el Ayuntamiento, por los empresarios o con situaciones mixtas, de tal forma que una parte de los mismos se preste de forma pública y otra de forma privada. Si bien pudiera parecer que la prestación de todos los servicios por parte del Ayuntamiento es la solución idónea, realmente no es así porque si bien tal situación supone una despreocupación para los empresarios, normalmente tales servicios son caros y muchas veces deficientemente gestionados. De la misma forma que en el aspecto de la conservación, en el caso de la prestación de servicios, aunque su prestación por los empresarios implica mayores niveles de eficiencia, supone una reduplicación de las cargas.

Un aspecto singularmente importante, que se presenta como común a la conservación y a la prestación de servicios públicos, es el de las denominadas **Entidades de Conservación**. Se trata de entidades asociativas de base privada pero de carácter público. Normalmente se presentan como una panacea para la solución de los conflictos de los que tratamos, pero realmente son para los empresarios verdaderas desconocidas. Con carácter general puede decirse que tales entidades son contrarias a

los intereses de los empresarios pues suponen un traslado de las cargas de conservación y prestación de servicios públicos a los mismos sin contraprestación alguna. Ahora bien, esa afirmación inicial ha de venir inmediatamente matizada por otra, dado que la ley urbanística asturiana contempla la posibilidad de que su creación sea paccionada o mediante convenio; en este caso su bondad dependerá del tipo de convenio que se firme con el Ayuntamiento. Lo que también es cierto es que esta vía del pacto ofrece caminos muy interesantes como veremos.

Expuesto someramente el catálogo de problemas que condiciona la búsqueda de soluciones en los Polígonos Industriales, se hace necesario ahora establecer siquiera un apunte sobre las posibles vías de solución. Esquemáticamente:



La vía amistosa, de diálogo con el Ayuntamiento, se presenta a todas luces como la más idónea; lo normal es que el Ayuntamiento, si se encuentra bien asesorado, esté tan interesado como los empresarios en encontrar soluciones adecuadas a este tipo de conflictos, dado que no ignora que el Polígono no sólo es una fuente de recursos económicos, sino también de oportunidades económicas, de formación y empleo para sus habitantes. Sin embargo, a veces, o el asesoramiento es malo o las situaciones se

enquistan planteándose como irresolubles, en este caso sí puede ser acertada la vía que conduce a los Tribunales, no para imponer pro futuro esa vía como crónica, sino para sacar a los Ayuntamientos de una comodidad que muchas veces les conduce a actuar incorrectamente. En todo caso, la vía del diálogo es la que hay que buscar como meta.

Ahora bien, no se puede ofrecer una respuesta genérica a la pregunta de cómo se dialoga respecto a estos problemas: depende de la situación. En el caso de ZIES habrá que empezar por el principio estableciendo convenios que fijen los objetivos del planeamiento que forzosamente habrá de realizarse y, sobre todo, contemplando la gestión posterior del Polígono en ese planeamiento; el partir de una situación totalmente problemática es ciertamente un escollo, pero también enseña qué errores no hay que cometer en el futuro. Ha de tenerse en cuenta que normalmente, aunque puede parecer increíble, los Ayuntamientos no pisan, cuando planifican, en la gestión posterior.

Cuando hablamos de Polígonos de reducida dimensión, lo más aconsejable es tender a la formulación de convenios que, salvo en aspectos puntuales, no trasladen la gestión a las Asociaciones de empresarios; antes al contrario, lo lógico será mantener la conservación y los servicios públicos en manos del Ayuntamiento otorgando a los empresarios una posición de interlocución cualificada, de tal manera que participen en el proceso de decisión sobre las inversiones que el Ayuntamiento realice en el Polígono.

Si nos referimos a Polígonos medios o grandes, entonces la cuestión se complica, dado que aquí la primera decisión que habrá que tomar es la de quién presta los servicios, el Ayuntamiento o los privados. Lo principal es comprender que no existen respuestas simples a cuestiones complejas y que cada caso es único. Quizá, si se quiere generalizar, podría decirse que lo ideal es el establecimiento de un convenio marco en el que el Ayuntamiento preste unos servicios y los propietarios-empresarios otros. Cada convenio se realizará a la vista de las circunstancias concurrentes. Aquí surgirá el interrogante sobre si es positivo o no adoptar el modelo de Entidad de Conservación, cuestión que dejamos para el próximo número de la revista, sin perjuicio de señalar que ni puede afirmarse que son la panacea, ni lo contrario.

ANEXO II

NORMATIVA DE LAS COMUNIDADES AUTÓNOMAS

- ARAGÓN: Ley 5/1999, de 25 de marzo sobre Normas Regulatoras de la Actividad Urbanística (NRAUA).
- ASTURIAS: Anteproyecto de Ley Sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, de 7 de noviembre de 2000 (AnLSA)
- BALEARES: Ley 10/1990, de 23 de octubre, de Disciplina Urbanística (LBDU) y Decreto 38/1987, de 4 de junio, sobre Recepción de Urbanizaciones por Ayuntamientos (DBRU).
- CANARIAS : Ley 9/1999 de Ordenación del Territorio (LCOT).
- CANTABRIA: Borrador del Anteproyecto de la Ley del Suelo y Ordenación Territorial y Urbana de Cantabria de abril de 2000 (BLSC).
- CASTILLA Y LEÓN: Ley 5/1999 de Urbanismo (LUCL).
- CASTILLA LA MANCHA: ley 2/1998, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y la Actividad Urbanística (LSCM).
- CATALUÑA: Decreto Legislativo 1/1990, de 12 de julio por el que se aprueba el Texto Refundido de Legislación vigente en materia de Urbanismo (TRC) y Decreto 303/1997, de 25 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento sobre Medidas para facilitar la Ejecución Urbanística (DCMEU).
- GALICIA: Ley 1/1997 Reguladora del Suelo (LSG).
- MADRID: Ley 4/1984, de 10 de febrero, de Medidas de Disciplina Urbanística (LDM).
- MURCIA: Ley 12/1986 de Protección de la Legalidad Urbanística (LPLM).
- NAVARRA: Decreto Foral 85/1995, de 3 de abril, de desarrollo de la Ley Foral 10/1994, de 4 de julio, de Ordenación del Territorio y Urbanismo (RUN).
- VALENCIA: Ley 6/1994, de 15 de noviembre, Reguladora de la Actividad Urbanística (LSV) y Decreto 201/1998, de 15 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana (RPV).

REGULACIÓN DE PLANES PARCIALES

COMUNIDAD	ARTÍCULO	CONTENIDO
ARAGÓN (NRAUA)	Arts. 44 a 53	No contiene alteraciones de trascendencia respecto a la normativa estatal.
ASTURIAS (AnLSA)	Art. 67	No contiene alteraciones de trascendencia respecto a la normativa estatal.
CANARIAS (LCOT)	Arts. 35 y 36	No contiene alteraciones de trascendencia respecto a la normativa estatal.
CANTABRIA (BLSC)	Arts. 53 y 54	No contiene alteraciones de trascendencia respecto a la normativa estatal.
CASTILLA Y LEÓN (LUCL)	Art. 46	No contiene alteraciones de trascendencia respecto a la normativa estatal.
CASTILLA LA	Arts. 26 y 38	No contiene alteraciones de trascendencia respecto a la

MANCHA (LSCAM)		normativa estatal.
CATALUÑA (TRC)	Arts. 78 a 87	Se aborda de forma extensa y precisa la cuestión, estableciéndose la normativa más completa de la que hoy existen en España.
GALICIA (LSG)		No contiene alteraciones de trascendencia respecto a la normativa estatal.

PLANEAMIENTO DE ÁREAS INDUSTRIALES

COMUNIDAD	ARTÍCULO	CONTENIDO
ARAGÓN (NRAUA)	Art. 47	Sólo se refiere al planeamiento de áreas Industriales al regular los módulos de reserva de Planes Parciales.
ASTURIAS (AnLSA)	Art.50	Contiene una regulación específica de indudable interés que se refiere específicamente a los problemas característicos de estas zonas.
CANTABRIA (BLSC)	Art. 31	No se contiene más referencia a las Áreas Industriales que las tendentes a la protección del medio ambiente (pantallas vegetales), con lo que no se contempla especificidad alguna.
CATALUÑA (TRC)	Art. 25	No se realizan referencias específicas, salvo las que se refieren a suelo dotacional de Planes Parciales.
NAVARRA (RUN)	Arts. 23 y 26	Se realiza una detallada regulación de las reservas para aparcamientos y se establece una reserva para centros polivalentes en Áreas Industriales del 4% de la superficie ordenada, si bien no se fija el carácter público de esta última.
VALENCIA (RPV)	Arts. 14 y 15 del Anexo.	Se contemplan provisiones específicas para suelos dotacionales y de aparcamiento.

RESERVAS MÍNIMAS DEL PLANEAMIENTO

COMUNIDAD	ARTÍCULO	CONTENIDO
ARAGÓN (NRAUA)	Art. 47	Se refiere al planeamiento de áreas Industriales al regular los módulos de reserva de Planes Parciales, para permitir que el suelo de reserva para centros docentes y culturales pueda destinarse a incrementar las reservas para espacios verdes, libres, deportivos, de recreo y aparcamientos. Parece correcto en el caso de los aparcamientos, pero existe un total olvido de las dotaciones específicas.
ASTURIAS (AnLSA)	Art.50	Contiene una regulación específica de indudable interés que supone una reducción de las reservas para zonas verdes y un incremento de las zonas de servicios comunitarios.
CANARIAS (LCOT)	Art. 36	No se realizan referencias específicas.
CASTILLA Y LEÓN (LUCL)	Arts. 41 y 42	No contiene alteraciones de trascendencia respecto a la normativa estatal.
CASTILLA LA MANCHA (LSCAM)	Art. 31	Contiene un referencia específica a sectores de uso industrial señalando que el suelo de reserva será, como mínimo del 15% de la superficie ordenada, de la que dos tercios se destinará a zonas verdes.

CATALUÑA (TRC)	Art. 25.2.b	Se contempla, para zonas industriales, una reserva para servicios de interés público y social del 4% de la superficie ordenada, que será de cesión obligatoria y gratuita.
GALICIA (LSG)	Art. 22	No contiene alteraciones de trascendencia respecto a la normativa estatal.
VALENCIA (RPV)	Arts. 14 y 15 del Anexo.	Se contemplan previsiones específicas para suelos dotacionales y de aparcamiento, siendo de destacar que la reserva para dotaciones públicas es del 40% de la superficie computable del sector.

GARANTÍAS DE LA POSICIÓN DEL PROMOTOR

COMUNIDAD	ARTÍCULO	CONTENIDO
ARAGÓN (NRAUA)	Art. 52	No contiene alteraciones de trascendencia respecto a la normativa estatal.
ASTURIAS (AnLSA)	Arts. 67 y 140	Aunque a nivel de planeamiento, no contiene alteraciones de trascendencia respecto a la normativa estatal, la regulación que posteriormente se realiza de la recepción de las obras de urbanización, supone una evidente mejora respecto a la normativa estatal.
BALEARES (LBDU y	Arts 13 a 19 LBDU	Se regula con precisión la cuestión reforzándose considerablemente las garantías de la posición del promotor.
CASTILLA Y LEÓN (LUCL)	Art. 96	No se realizan referencias específicas que modifiquen sustancialmente la normativa estatal, salvo la posibilidad contemplada expresamente, de diferir con garantía parte de las obras de urbanización.
CASTILLA LA MANCHA (LSCAM)	Aert. 52	No contiene alteraciones de trascendencia respecto a la normativa estatal, al contrario, reitera y recalca el traslado de las cargas a los propietarios.
CATALUÑA (TRC)	Arts. 78 a 87 y 177	Se aborda de forma extensa y precisa la cuestión, estableciéndose la normativa más completa de la que hoy existen en España. Además se contempla acertadamente la posición del propietario único en el Sistema de Compensación, obligando a que esa condición, de propietario único, se mantenga hasta la finalización de la obras de urbanización, e impidiendo su liberación hasta la recepción o la constitución de Junta de Compensación.
MADRID (LDM)	Arts. 3 a 13	Se regula la cuestión de forma similar a lo prevenido en Cataluña.
MURCIA (LPLM)	Arts. 20 a 22	Se contempla una normativa específica que eleva la garantía general a prestar por el promotor en el momento de la aprobación del Plan del 6% al 8%. También se contempla que para que el promotor pueda enajenar parcelas antes de la culminación de la urbanización, deberá suscribir un seguro que garantice a los adquirentes las cantidades entregadas a cuenta hasta que se ultime la urbanización y dotación de

		servicios de la parcela y su entorno.
--	--	---------------------------------------

RECEPCIÓN DE OBRAS DE URBANIZACIÓN

COMUNIDAD	ARTÍCULO	CONTENIDO
ASTURIAS (AnLSA)	Art. 140	Este precepto regula con detalle el momento de recepción de la obras de urbanización, estableciendo plazos concretos que en caso de ser incumplidos generan la recepción automática de la urbanización.
BALEARES (DBRU)		Se trata de una norma que con gran precisión establece el proceso de recepción de las obras de urbanización, los responsables, los plazos...
CANARIAS (LCOT)	Art. 152	No se realizan referencias específicas que modifiquen sustancialmente la normativa estatal.
CANTABRIA (BLSC)	Art. 152	El único precepto que hace referencia al tema se circunscribe a la ejecución a cargo de Juntas de Compensación, y supone un claro traslado de los problemas de la recepción hacia los titulares de las parcelas resultante de la urbanización, lo que siempre se producirá si estamos ante el supuesto de propietario-promotor único.
CASTILLA LA MANCHA (LSCAM)	Art. 136	Se establece un plazo máximo de tres meses para que el ayuntamiento resuelva sobre la recepción.
CATALUÑA (DCMU)	Arts. 45 Y 46	Se regula la recepción con imposición de plazos tras lo que se produce la recepción presunta o por silencio.
VALENCIA (LSV)	Art. 79.2	Se establecen plazos de silencio positivo y se señala que la recepción no supone liberación del promotor en cuanto a vicios ocultos.

CONSERVACIÓN DE URBANIZACIONES Y PRESTACIÓN DE SERVICIOS A LAS MISMAS.

COMUNIDAD	ARTÍCULO	CONTENIDO
ARAGÓN (NRAUA)	Arts.8, 52.1.e, 184.1, 203.c, 204.g y 206.4	No contiene alteraciones de trascendencia respecto a la normativa estatal, salvo en lo que se refiere al incumplimiento del deber de conservación que se contempla expresamente a nivel disciplinario, como responsabilidad de los propietarios.
ASTURIAS (AnLSA)	Art. 141	Se establece una regulación que evita la atribución a los ayuntamientos de facultades discrecionales a la hora de cargar los costes de urbanización y servicios a los propietarios, buscando un equilibrio, en base al parámetro del coste medio de los servicios públicos en el municipio.
BALEARES (DBRU)	Arts. 4 y 9	Se limita la posibilidad de Entidades de Conservación, dado que sólo son posibles hasta que se haya consolidado la urbanización en la zona en un 50% de la superficie.
CANARIAS (LCOT)	Art. 151	No se realizan referencias específicas que modifiquen sustancialmente la normativa estatal.
CANTABRIA (BLSC)	Arts. 7 Y 115	No se realizan referencias específicas que modifiquen sustancialmente la normativa estatal.

CASTILLA Y LEÓN (LUCL)	Art. 67	No se realizan referencias específicas que modifiquen sustancialmente la normativa estatal.
CASTILLA LA MANCHA (LSCAM)	Art. 135 y DT 7ª	No se realizan referencias específicas que modifiquen sustancialmente la normativa estatal., aunque cita el caso de complejos industriales respecto a los que posibilita el traslado de la carga de urbanización y prestación de los servicios a los propietarios. En la DT 7ª se mantiene el régimen de las EC existentes.
CATALUÑA (TRC y DCMU)	DT 7ª TRC Art. 47 DCMU	Para urbanizaciones anteriores a la entrada en vigor de la ley 9/1981 de 18 de noviembre, se limita la posibilidad de traslado de la carga de conservación a determinados supuestos en que exista desequilibrio no justificado entre coste de conservación y mantenimiento y tributos que graven la propiedad; la obligación de los propietarios sólo puede durar cinco años. Respecto a las demás nada impide la aplicación de los criterios contenidos en la normativa estatal, como parece desprenderse del DCMU.
GALICIA (LSG)	Art. 170	No contiene alteraciones de trascendencia respecto a la normativa estatal.
MURCIA (LPLM)	Arts. 23	No contiene alteraciones de trascendencia respecto a la normativa estatal, si bien señala que la devolución de garantías al promotor, cuando deba constituirse una EC, no será posible hasta que la misma se constituya formalmente.
NAVARRA (RUN)	Art. 56	No contiene alteraciones de trascendencia respecto a la normativa estatal.
VALENCIA (LSV)	Art. 79.1 y DT 10ª	Se elimina, a partir de la entrada en vigor de la Ley, la posibilidad de traslado discrecional de la carga de conservación a los propietarios salvo en el caso de urbanizaciones ilegales o clandestinas. La constitución de EC sólo será posible con el correspondiente control público y por tiempo determinado; a esos efectos, se declaran inválidas las actuaciones del urbanizador tendentes al traslado de dicha carga sin control público.

ANEXO II

LAS ENTIDADES URBANÍSTICAS DE CONSERVACIÓN: ACERCAMIENTO A SU PROBLEMÁTICA

Los problemas que comúnmente se plantean en los Polígonos y Áreas Industriales tienen, a menudo, mucho que ver con el desentendimiento por parte de los Ayuntamientos de sus obligaciones. Efectivamente, ante el olvido municipal, muchos empresarios radicados en esas áreas se organizan en asociaciones de empresarios con el fin de abordar en común los problemas que se les presentan.

En esa situación, una de las distorsiones que se presentan es que, al cabo del tiempo, los empresarios incorporados a la asociación sufragan determinados servicios que aprovechan, al menos parcialmente, al conjunto de los empresarios, y, en particular, también, a los no asociados. De esta manera, cunde el desánimo entre los que pretendiendo solventar los problemas comunes, ven como otros se aprovechan de sus esfuerzos de forma claramente insolidaria.

Es en esta fase, se olvida el origen de los problemas y se comienza a pensar que lo principal es que todos los empresarios contribuyan económicamente a la prestación de servicios; se busca entonces como solución una fórmula que obligue a todos a “pagar”. Ante ese problema es cuando alguien, normalmente desde la Administración, lanza la idea de la constitución de un Entidad de Conservación, dado que se trata de la única fórmula que puede obligar a todos a contribuir.

Efectivamente, con la constitución de una Entidad de Conservación “todos” se verán obligados a contribuir, dado que el Ayuntamiento como ente tutelante y la Comunidad Autónoma, en la que el primero tiene delegada la gestión recaudatoria, se encargarán de recaudar ejecutivamente a quien no satisfaga la cuota correspondiente al coste de los servicios.

Sin embargo, casi nunca se piensa en cuáles son los costes de asumir la fórmula mágica de la Entidad de Conservación, casi nadie se detiene a analizar qué es una Entidad de ese tipo. Intetemos clarificar el asunto.

Las Entidades de Conservación son entidades públicas de base privada; esto quiere decir que agrupan a privados bajo la tutela y dependencia del Ayuntamiento en el que se encuentre el Polígono Industrial. Tienen carácter forzoso pues en ella deben integrarse de forma obligatoria, por tanto, sin necesidad de su aceptación, todos los propietarios del Polígono.

Y aquí surge el primer problema: las Entidades de Conservación no integran a empresarios sino a los propietarios de las parcelas del Polígono. De esta manera, se produce una clara disfunción entre la Asociación de la que se partía y la Entidad de Conservación, en la que pasan a contribuir a los gastos los propietarios de parcelas y también a decidir sobre la forma de prestación de los servicios. El problema se planteará de forma más cruenta cuanto mayor sea el porcentaje de parcelas o naves arrendadas, pues aunque el gasto, al final, se trasladará al empresario, la toma de las decisiones corresponderá a los propietarios.

En segundo lugar, y creo que es el núcleo de la cuestión, lo que la Entidad de Conservación supone es el traslado de la carga económica que supone conservar la urbanización y prestar los servicios públicos obligatorios, del obligado legalmente, el Ayuntamiento, a los propietarios privados. Sin Entidad es el Ayuntamiento quien debe afrontar esos gastos, con la Entidad pagan los propietarios y el Ayuntamiento tutela y controla.

Efectivamente, los gastos pasan a los propietarios privados y el control último de la actuación al Ayuntamiento dado que los acuerdos de la Entidad de Conservación son recurribles ante el Ayuntamiento que, al resolver los recursos, impondrá su voluntad si es contraria a la de la Entidad.

Podría decirse que, en cualquier caso, mejor es la Entidad que nada; pero la aceptación de la Entidad supone además que la contribución económica a la misma sólo podrá ir dirigida a satisfacer los fines públicos respecto a los que se sustituye al Ayuntamiento. Es decir no se podrá utilizar la Entidad para otros fines o actividades que aquellas a las que legalmente se limita su capacidad.

¿Cuáles son las actividades que puede desempeñar la Entidad de Conservación? Únicamente la conservación de urbanización e infraestructuras de servicios obligatorios y la prestación de tales servicios. Por conservación de la urbanización e infraestructuras, se entiende las de los viales, zonas públicas

e infraestructuras de servicios. En este punto habrá que tener en cuenta que normalmente la red de agua no entrará dentro de las infraestructuras a conservar, pues si el agua la suministra el Ayuntamiento, en la tasa de agua ya va comprendido el gasto correspondiente; respecto a la red de saneamiento y depuración, entiendo que tampoco procede cargar a la Entidad con su conservación, cuando se gira canon de saneamiento o similar sobre los consumidores de agua. De ahí que además del viario, la conservación se reduzca a la infraestructura de alumbrado.

Por lo que se refiere al coste de la prestación de servicios públicos obligatorios, estos pueden ser: abastecimiento de agua, limpieza y mantenimiento de zonas verdes.

Por el contrario, la Entidad no podrá realizar actividades esenciales como asumir el coste de los servicios de seguridad, a excepción de casos concretos, como puede ser el control de entradas, cuando el Polígono se encuentra cerrado, y aun en este caso el tema se plantea como discutible. Por supuesto, tampoco podrá abordar otros servicios o actividades que, siendo esenciales o meramente interesantes, una asociación sí podría emprender.

Por lo que se refiere a la explotación de servicios distintos de los expuestos que pudieran allegar fondos para disminuir las cargas de la Entidad, sólo podrían abordarse si las infraestructuras se aportasen por la Administración, lo que realmente es excepcional. Por ejemplo, podría explotarse un pequeño edificio de servicios básicos, mediante arrendamiento, pero no su construcción, ni tampoco la promoción y/o explotación de actividades o servicios que siendo de indudable interés económico, no pueden considerarse dentro de sus posibilidades.

A la vista de lo expuesto, podría concluirse que realmente, y en principio, las Entidades de Conservación son una verdadera Caja de Pandora, que una vez abierta dejará salir un buen conjunto de consecuencias desfavorables para los industriales ubicados en áreas industriales, quedando en el fondo, como en el mito, la esperanza de la resolución racional de los problemas.

La defensa ante esa situación se encontrará habitualmente en que el Plan urbanístico conforme al que se originó el Polígono no preveía la Entidad, y, por

ello, ésta no puede ser impuesta a posteriori. Ciertamente, cabría la posibilidad de generarla a través de una modificación del planeamiento urbanístico, acción que habilita la nueva Ley del Suelo asturiana, pero el camino no es sencillo para los Ayuntamientos si se genera una contundente oposición dentro del Polígono.

No obstante lo dicho, y con todo, no debe descartarse la utilización de un instrumento, que basado en la figura de las Entidades de Conservación, ofrece la Ley del Suelo de Asturias, que no es otro que la generación de las citadas Entidades por la vía del convenio entre Ayuntamiento y propietarios de suelo. Una cosa es la imposición, lisa y llanamente, de las cargas que debe soportar el Ayuntamiento, y otra, bien distinta, que, a través de un ente como el indicado, pueda pactarse ese traslado de cargas, total o parcial, si se prevén los medios de financiación de las mismas mediante recursos que facilite el Ayuntamiento, aportaciones directas o activos patrimoniales que compensen las cargas asumidas. En ese caso, la figura sí podría tener interés.

ANEXO III

ENCUESTA PARA EL ESTUDIO: “PROPUESTAS DE REGULACIÓN JURÍDICA SOBRE ASENTAMIENTOS INDUSTRIALES EN GALICIA”

INDICACIONES PREVIAS

Esta encuesta se realiza dentro del Estudio “Propuestas de regulación jurídica sobre asentamientos industriales en Galicia” encargado por FEGAPE a NORABOGADOS.

El Estudio tiene como principal fin la generación de una propuesta de normativa gallega sobre los asentamientos industriales que sirva para paliar, al menos parcialmente, los problemas que dificultan la creación de áreas industriales o el correcto funcionamiento de las existentes.

Como punto de partida se toma el Estudio realizado en el año 2001 sobre “La Regulación Jurídica de las áreas industriales en España”, en el que se ponían de manifiesto los problemas que se producen en estas áreas con carácter general, y, en concreto las encuestas que, a nivel nacional, se realizaron en su momento para tal estudio.

La presente encuesta tiene, por tanto, como fin, no el poner de manifiesto esos problemas que ya son conocidos, sino detectar las peculiaridades que se producen en el territorio de la Comunidad Autónoma gallega.

Por otro lado, la encuesta presenta las siguientes peculiaridades:

a.- Se trata de obtener datos eminentemente prácticos, que pongan de manifiesto problemas concretos de la realidad que puedan ser abordados por mejoras de la normativa existente. Sin embargo para cumplimentarla no es necesario conocer la regulación vigente, sino únicamente tener experiencia sobre los problemas de trascendencia en la materia.

b.- Está dirigida a personas que posean un conocimiento práctico del funcionamiento de los Polígonos industriales, y en concreto de aquél en el que desarrollan su actividad como Presidentes, Gerentes, Agentes de Desarrollo...

c.- Es una encuesta que a pesar de plantearse de forma “orientada”, mediante apartados concretos, permite, en cada uno de ellos la exposición de ideas de forma libre.

Se recomienda que, antes de proceder a cumplimentar cada apartado se proceda a una lectura previa, de carácter orientativo, de la totalidad del documento.

Se trata de una consulta de carácter abierto, de tal forma que el autor debe de realizar la tarea de forma libre exponiendo sus ideas y experiencias.

Téngase en cuenta que esta encuesta constituirá una de las bases para la realización de un trabajo, cuyo objetivo último es la elaboración de propuestas normativas a los poderes públicos (Xunta de Galicia). De ahí la enorme importancia de que sus propuestas se realicen en atención a ese objetivo.

Nota: Si es posible, aporte aquella documentación que referida a cada uno de los aspectos de esta encuesta estime de especial interés (normativa, estatutos, convenios, estudios etc).

No es necesario responder a todos los apartados propuestos, sino sólo los que se considere conveniente en función de la experiencia concreta de la persona encuestada.

Si para responder requiere de más espacio que el que se ofrece no dude en utilizar hojas blancas, relacionando las mismas con la encuesta mediante llamadas.

IDENTIFICACIÓN

DATOS PERSONALES

NOMBRE

TELÉFONO

FAX

E-MAIL

DATOS DEL ASENTAMIENTO O POLÍGONO (identificación y breve descripción general del Polígono o Asentamiento del partícipe principal)

ORIGEN DEL POLÍGONO O ASENTAMIENTO

ORGANIZACIÓN DE LA PROPIEDAD

ORGANIZACIÓN DE LOS EMPRESARIOS

SERVICIOS DEL POLÍGONO O ASENTAMIENTO

A- GESTIÓN DE LAS ÁREAS INDUSTRIALES

1.-Forma de organización:

Por gestión de las áreas industriales entendemos el conjunto de tareas destinadas a la conservación de la urbanización y a la prestación de servicios comunitarios. Dentro de la prestación de servicios comunitarios es conveniente distinguir los públicos estrictos, sobre los que generalmente no caben opciones (agua, saneamiento, energía eléctrica...), los públicos que pueden ser gestionados por entidades que agrupen a propietarios o empresarios (limpieza, mantenimiento de zonas verdes...), y los privados (seguridad privada, servicios de valor añadido...). La gestión (conservación y servicios) puede realizarse directamente por la Administración o por fórmulas que impliquen su realización por propietarios o empresarios: **Asociaciones** de carácter empresarial formadas al amparo de la normativa sobre asociaciones, **Entidades de Conservación**, creadas al amparo de la normativa urbanística, **Comunidades de Propietarios** y **Sociedades Civiles** o **Sociedades mercantiles** .

2.-Propuestas de mejora:

a.- Comente cuál es su opinión sobre las fórmulas de organización para la gestión de las áreas industriales en las que tenga experiencia concreta señale sus defectos y virtudes.

b.- Señale, si las conoce, otras fórmulas que aporten elementos de interés que a su juicio hayan de tenerse en cuenta.

c.- Exponga, según su criterio, qué requisitos ha de reunir la fórmula de gestión ideal de las áreas industriales.

B.- ORDENACIÓN URBANÍSTICA

1.- Introducción.

Normalmente, la normativa urbanística no contempla el planeamiento correspondiente a las áreas industriales de forma diferenciada, con especificidades propias. En otras comunidades sí se contempla previéndose la necesidad de incorporar al planeamiento base para la regulación de estas áreas estudios específicos (tráfico, infraestructuras incluyendo redes alternativas de energía y telecomunicaciones, viabilidad económica de la conservación y prestación de servicios, gestión ulterior del área).

2.-Opinión:

Comente, su opinión sobre esta cuestión, y señale si a su juicio es de interés contemplar específicamente los planes urbanísticos reguladores de las áreas industriales. Señale también, si la conoce, alguna experiencia que le parezca de interés o algún elemento a considerar esta materia.

C.- GARANTÍAS DEL PROMOTOR PRIVADO DE ÁREAS INDUSTRIALES.-

1.- Introducción:

La experiencia demuestra que, en los polígonos industriales de promoción privada, suele darse la circunstancia de que el promotor no cumple convenientemente con sus obligaciones y la Administración tampoco exige eficaz y ágilmente tal cumplimiento, con lo que, con el paso del tiempo, la terminación de las infraestructuras o su correcta realización acaba siendo una cuestión que enfrenta a industriales y Ayuntamientos, dado que el promotor puede haber “desaparecido”.

2.- Opinión:

Exponga su opinión al respecto, y, en concreto, señale si le parece conveniente reforzar las obligaciones que el promotor privado asuma con la Administración:

D.- RECEPCIÓN DELPOLÍGONO.

1.- Introducción.

La recepción de los polígonos industriales ejecutados por promotores distintos del Ayuntamiento en que se ubiquen, una vez realizados, suele ser un punto de importante conflicto que afecta a los empresarios asentados en los mismos. Mientras el Ayuntamiento no recepcione el polígono no comienzan sus obligaciones respecto al mismo, con lo que suele ser reticente a recepcionar. En algunos casos, sobre todo en los de defectuosa ejecución, el promotor tampoco tiene interés en que esa recepción se realice, dado que supondría un control exhaustivo de sus tareas urbanizadoras. La situación que se puede generar es la de absoluta indefinición de responsabilidades.

2.- Opinión.

Manifieste su opinión sobre la cuestión. ¿Le parece indicado articular sistemas que obliguen a la recepción de los polígonos de forma y eficaz?

E.- DOTACIONES PARA ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES

La actual legislación urbanística gallega contempla para el suelo industrial una reserva del 10% del ámbito para zonas verdes y espacios libres públicos (parques, jardines,

áreas de ocio, expansión y recreo de la población), considera adecuada esa previsión, exponga sus criterios:

F.- EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS.

1.- Reserva Para equipamientos públicos.

La Ley urbanística gallega contempla, para zonas industriales, una reserva del 2% del ámbito. Comente su opinión al respecto, y exponga sus criterios:

2.- Gestión de Equipamientos públicos.

¿Le parece de interés habilitar fórmulas que permitan la gestión de Centros de Servicios en las áreas industriales por los empresarios de las mismas directamente o a través de terceros? Exponga su opinión:



G.- OTROS ASPECTOS DE INTERÉS:

Señale de forma detallada y ordenada, otros aspectos que a su juicio podrían tenerse en cuenta para proponer una reforma de la legislación gallega que afecte a las áreas industriales (régimen de licencias, autorizaciones...):

ANEXO IV

DENOMINACIÓN	TIPO	ANTIG.	TAMAÑO	ORGANIZACIÓN	ORIGEN	ORDENACIÓN	P.E.COM.	M.I.E.COM	P.S.P.
ASIPO	POLÍGONO	32	MEDIO(200)	COMUNIDAD	PÚBLIC.EST.	PLANIFICADO	PRIVADA	COMUNAL	COMUNAL
SILVOTA	POLÍGONO	31	MEDIO(200)	ASOCIACIÓN	PRIVADO	PLANIFICADO	PÚBLICA	COMUNAL(df)	COMUNAL(df)
PARQ.TECN.	PARQTEC	16	TECNOL	ENT.CONSER.	PÚBLIC.AUT.	PLANIFICADO	PÚBLICA	ENT.CONSER.	ENT.CONSER.
FBR.MIERES	POLÍGONO	16	PEQUEÑO	ASOCIACIÓN	PÚBLIC.EST.	PLANIFICADO	PÚBLICA	PÚBLICA(Ay)	PÚBLICA(Ay)
LA CURISCADA	POLÍGONO	10	PEQUEÑO	SIN	PÚBLIC.MUN.	PLANIFICADO	PÚBLICA	PÚBLICA(Ay)	PÚBLICA(Ay)
ESP.SANTO	POLÍGONO			ASOCIACIÓN		PLANIFICADO	PÚBLICA	PÚBLICA(Ay)	PÚBLICA(Ay)
AGRELA	POLÍGONO	33	GRANDE(400)	ASOCIACIÓN	PÚBLIC.EST.	PLANIFICADO	PÚBLICA	PÚBLICA(Ay)	PÚBLICA(Ay)
TAMBRE	POLÍGONO	30	GRANDE(400)	ASOCIACIÓN	PÚBLIC.EST.	PLANIFICADO	PÚBLICA	PÚBLICA(Ay)	PÚBLICA(Ay)
POCOMACO	POLÍGONO	23	MEDIO(270)	COMUNIDAD	PRIVADO	PLANIFICADO	PRIVADA	PRIVADA	PRIVADA
SON CASTELLÓ	POLÍGONO	37	GRANDE	ASOCIACIÓN	PRIVADO	PLANIFICADO	PÚBLICA	PÚBLICA(Ay)	PÚBLICA(Ay)
CA`N VALERO	POLÍGONO	32	MEDIO	ASOCIACIÓN	PRIVADO	PLANIFICADO	PÚBLICA	PÚBLICA(Ay)	PÚBLICA(Ay)
ASEGRA	POLÍGONO	34	MEDIO	ASOCIACIÓN	PRIVADO	PLANIFICADO	PÚBLICA	MIXTA	MIXTA
JUNCARIL	POLÍGONO	32	GRANDE (600)	ASOCIACIÓN	PÚBLIC.EST.	PLANIFICADO	PÚBLICA	PÚBLICA(Ay)	COMUNAL(df)
OGIJARES	POLÍGONO	14	PEQUEÑO	ASOCIACIÓN	PRIVADO	PLANIFICADO	PRIVADA	PRIVADA	PRIVADA
OLIVARES	POLÍGONO	28	GRANDE(400)	ASOCIACIÓN	PÚBLIC.EST.	PLANIFICADO	PÚBLICA	PÚBLICA(Ay)	PÚBLICA(Ay)
FNT DEL JARRO	POLÍGONO	35	GRANDE(400)	ASOCIACIÓN	PÚBLIC.EST.	PLANIFICADO	PÚBLICA	ENT.CONSER.	ENT.CONSER.
9 DE OCT	ZIES	32	GRANDE	ASOCIACIÓN	PRIVADO	NO ORDENADO	PÚBLICA	COMUNAL(df)	COMUNAL(df)
V.DE LA SALUD	POLÍGONO	32	PEQUEÑO	ASOCIACIÓN	PRIVADO	PLANIFICADO	PÚBLICA	COMUNAL(df)	COMUNAL(df)
S. CRISTOBAL	POLÍGONO	25	GRANDE	ASOCIACIÓN	PÚBLICO.EST.	PLANIFICADO			
GUARNIZO	POLÍGONO		PEQUEÑO	ASOCIACIÓN	PÚBLICO.EST.	PLANIFICADO	PÚBLICA	PÚBLICA(Ay)	PÚBLICA(Ay)
P.TEC.VALENC	PARQTEC	13	TECNOL	ENT.CONSER.	PÚBLIC.AUT.	PLANIFICADO	PÚBLICA	ENT.CONSER.	ENT.CONSER.
ARINAGA	POLÍGONO			ENT.CONSER.	PÚBLICO.EST.	PLANIFICADO	PÚBLICA	ENT.CONSER.	ENT.CONSER.
POL.N.MIERES	POLÍGONO		PEQUEÑO	ASOCIACIÓN	PÚBLICO.EST.	PLANIFICADO	PÚBLICA	PÚBLICA(Ay)	PÚBLICA(Ay)

ANEXO V: ANÁLISIS DE LA ENCUESTA REALIZADA PARA LA REALIZACIÓN DEL PROYECTO DE PROPUESTAS DE REGULACIÓN JURÍDICA SOBRE ASENTAMIENTOS INDUSTRIALES EN GALICIA.

I.- VALORACIÓN GENERAL DE LA MUESTRA.

Como anexo I se incorpora la relación de Áreas Industriales participantes, incluyendo, a efectos informativos, sus características principales.

La valoración de la muestra obtenida es la siguiente:

VALORACIÓN GENERAL DE LA MUESTRA	
Nº DE POLÍGONOS	La encuesta ha sido cumplimentada por 10 polígonos gallegos. Teniendo en cuenta sus características y el carácter complementario de la encuesta respecto a la realizada a nivel nacional en el año 2000 para el “Estudio sobre la Regulación Jurídica de las Áreas industriales”, puede estimarse como suficiente el grado de participación
CARACTERÍSTICAS DE LOS PARTICIPANTES	La muestra de participantes es completa al intervenir en la misma polígonos públicos, privado y ZIES.
ENTIDADES PARTICIPANTES: TIPOLOGÍA	La muestra es suficiente al participar asociaciones de empresarios y propietarios y comunidades de propietarios, si bien se detecta la falta de Entidades de Conservación, quizá debido al escaso porcentaje de las que existen a nivel estatal (estudio nacional señalado).
EMPRESAS REPRESENTADAS	Las empresas asentadas en los polígonos participantes superan las 2.000 y las asociadas a las asociaciones o comunidades participantes las 1.500, por lo que puede evaluarse como alto el grado de representación
DISTRIBUCIÓN TERRITORIAL	Existe participación de todas las provincias de la Comunidad Autónoma a excepción de Orense.
PROMOCIÓN	Aunque en la mayor parte de las áreas industriales participantes la promoción ha correspondido a SEPES o al INUR, participan áreas de promoción autonómica (XESTUR), local, y sin promotor conocido.
RECEPCIÓN	La mayor parte de las áreas industriales participantes se encuentran recepcionadas, aunque participan áreas que en la actualidad no se encuentran recepcionadas.
SUPERFICIE AFECTADA	La áreas participante en la encuesta ocupan más de once millones de metros cuadrados de suelo industrial.
ELEMENTOS A DESTACAR	Además de los Polígonos y Áreas participantes, es de destacar la participación en la encuesta de la Asociación de Empresarios Ferrolterra que agrupa a cinco polígonos y zonas industriales

II.- METODOLOGÍA.

En cada uno de los apartados seleccionados previamente se expondrá, en primer término, un resumen de las conclusiones alcanzadas en la Encuesta General realizada en el año 2000, dentro del Estudio sobre “ La Regulación Jurídica de las Áreas Industriales en España”, para, a continuación, valorar comparativamente los resultados obtenidos en esta encuesta limitada a la Comunidad Autónoma gallega. Finalmente se establecerán unas conclusiones de carácter general y un avance de aspectos a abordar en la Propuesta de Reforma de la normativa gallega vigente.

III.- ORGANIZACIÓN DE LOS PROPIETARIOS Y/O EMPRESARIOS Y GESTIÓN DE LAS ÁREAS INDUSTRIALES.

A.- RESUMEN ENCUESTA NACIONAL.

La mera existencia de una organización, en cualquiera de sus fórmulas, es valorada muy positivamente; a la carencia de organización, por el contrario, se le otorga una puntuación media cercana a los 0 puntos.

El modelo de Asociación Voluntaria es valorado de forma importante desde un punto de vista abstracto, elevándose considerablemente la puntuación cuando se trata de valorar esa fórmula en el caso concreto por quienes están directamente afectados por ella. La causa de esa positiva estimación se encuentra en la experiencia.

Se destacan como ventajas las posibilidades que la organización reporta frente a terceros, principalmente la Administración, y la posibilidad de incorporar ventajas de la actuación colectiva que, de otro modo, no se darían.

En contraste, se presenta un cierto desencanto ante la constatación de que esa fórmula no es la que se estima como

completamente idónea y definitiva; tal opinión se fundamenta en la creencia de que los casos en que el funcionamiento es correcto, el mismo se debe al voluntarismo de los directivos, a su personalidad, y, por ello, a un esfuerzo meramente circunstancial, y no a una fortaleza congénita del movimiento asociativo. También ha de destacarse que, aun careciendo de experiencia o conocimiento suficiente, la mayor parte de los encuestados otorgan una alta valoración al sistema de Entidad de Conservación (8 puntos). Esta estima se fundamenta en la apreciación favorable que los encuestados muestran hacia dos características de la mencionada fórmula:

1ª Existencia de una regulación normativa que, aunque desconocida por la generalidad, se valora por el mero hecho de existir.

2ª La obligatoriedad de la incorporación y de las contribuciones para los propietarios del Área.

La opinión de todos los encuestados alcanza un grado de convergencia del 100%; absolutamente todos entienden que es imprescindible establecer una base jurídica que configure una fórmula asociativa de carácter obligatorio, en la que se defina con claridad los derechos y deberes de sus miembros, y especialmente los referentes a la cuantía de las aportaciones económicas. La necesidad de participación de las Administraciones públicas, también se plantea como imprescindible. Tal criterio se refiere a Asentamientos con “masa crítica” suficiente, dado que se es consciente de la debilidad cuantitativa del resto.

Sentado ese criterio general, interesa subrayar que la forma de organización que se estima como idónea, no se concibe como un mero ente de conservación de infraestructuras, sino como un sistema de gestión activo que, además, suponga la incorporación de medios profesionales, técnicos y materiales, suficientes para ofrecer servicios de calidad, aportando los valores añadidos que la asociación puede suponer. En ese sentido destaca tanto una imperiosa necesidad de

profesionalizar la gestión mediante la formación de gestores (escuela de formación), como la disposición existente para la gestión de servicios, en particular los denominados Centros Cívicos.

En segundo lugar, a pesar de la exigencia de obligatoriedad en la participación, no se renuncia, en forma alguna, al factor positivo que el convencimiento sobre la bondad de la actuación conjunta puede reportar, y se muestra, en consecuencia, una opinión favorable al proselitismo asociativo a todas las escalas (local, provincial, autonómica y estatal).

Se plantea como cuestión objeto de debate el si los miembros de la organización han de ser los empresarios instalados en el Polígono o Asentamiento, los propietarios de las parcelas, independientemente de su condición de empresarios, o ambos.

Se apunta una tendencia de interés respecto al posible empleo de fórmulas de integración procedentes de la regulación legal de la normativa de propiedad horizontal.

En conclusión, se revela una unánime opinión favorable a los sistemas de gestión predominantemente privados frente a sistemas públicos que se han mostrado como absolutamente inoperantes.

La configuración de una fórmula de organización obligatoria, a través de marco jurídico específico que, de forma clara, configure los derechos y deberes de los empresarios/propietarios, se presenta como el principal objetivo en este apartado para las Áreas que cuenten con un número afectados suficientes para asumir una gestión propia. El sistema habrá de incorporar, como participantes en el mismo, a los Ayuntamientos o Administraciones territoriales responsables, sin perjuicio de que la gestión sea eminentemente profesional y no limitada a la mera conservación de las instalaciones.

B.- ENCUESTA REALIZADA EN LA COMUNIDAD DE GALICIA.

La encuesta realizada no presenta grandes desviaciones respecto a lo señalado a nivel nacional. No obstante sí pueden destacarse las siguientes particularidades:

A.- la valoración del sistema de gestión privado es valorado como el más eficaz, dado que sólo un polígono se ha decantado por la gestión pública (Sete Pontes), dato que se justifica por la escasa dimensión del mismo y, por tanto en la carencia de masa crítica suficiente para abordar un gestión autónoma.

B.- Respecto al sistema de gestión, dentro de los privados, el que se valora más, al igual que a nivel nacional, es el que consiste en la existencia de una Asociación de empresarios/propietarios.

C.- No obstante lo dicho, existe una opinión general que señala como su principal inconveniente el de la no obligatoriedad de participación en los gastos comunes de todos los asentados en cada área. Se constata así la necesidad de estudiar la posibilidad de que exista un “afiliación obligatoria” o, al menos, una obligatoria contribución a los gastos comunes. A pesar de esta la importancia que se otorga a este tema, el mismo sólo se valora si su contemplación no implica la pérdida de otros elementos favorables que comporta la existencia de asociaciones.

D.- Se presenta el caso de Comunidades de Propietarios conviviendo en las mismas áreas con Asociaciones. Tal supuesto no ofrece peculiaridad alguna en el caso de polígonos privados (POCOMACO), pero sí representa una situación singularizada en polígonos públicos (BERGONDO), existiendo incluso un caso en el que tal Comunidad existe sin asociación paralela. Por tanto, se trata de peculiaridades a contemplar específicamente

D.- Es de destacar que, en general, se manifiesta como deseable una mayor imbricación de las Administraciones responsables de las

áreas industriales en los problemas de éstas, y especialmente en cuanto a los gastos de conservación y servicios públicos.

IV.- ORDENACIÓN URBANÍSTICA.

A.- RESUMEN ENCUESTA NACIONAL.

Por lo que se refiere a la adecuación de la normativa general (al margen de los planes) a las necesidades de los Áreas Industriales se afirma con rotundidad la necesidad de una normativa específica.

La fundamentación de la necesidad también genera un espacio de coincidencia importante, al señalarse que las peculiaridades son muy importantes, incidiéndose de forma especial en las siguientes cuestiones:

- necesidad de deslindar la regulación urbanística de la prevista para las zonas residenciales.
- Eliminación de los importantes vacíos legales existentes.
- Necesidad de tratamiento particularizados de las denominadas “reservas legales”.
- Imperiosa necesidad de generar un sistema de organización y funcionamiento específico.
- Existencia de peculiaridades que requieren tratamientos específicos en materia fiscal.
- Necesidad, en algunas materias (infraestructuras y normas contra incendios), de normativa técnica específica.

Urgencia de establecer una regulación del tema de vertidos y depuración.

Ya en el ámbito del planeamiento la inexistencia de plan se estima como un factor de incidencia extremadamente negativa por la totalidad de los encuestados; se estima que, sin un origen planificado, el desarrollo del Área imposibilita, con toda certeza, un desarrollo adecuado de las empresas.

Al contrario de lo que podría suponerse, la influencia del origen planificado no supone una valoración inversa, y ello a pesar de que la mayor parte de los encuestados pertenecen a Áreas Industriales que cuentan con planeamientos iniciales nada desdeñables para la época en que fueron concebidos. En algunos casos se plantean juicios ciertamente significativos:

1º Tras observar tomas aéreas de las Áreas Industriales de una zona, se llega a la conclusión de que planificación no es sinónimo de ordenación, llegando a afirmarse que si se adopta un concepto estricto, no existen Polígonos Industriales.

2º Se estima también que, en los casos de planeamientos bien concebidos, la evolución ha sido tan negativa que la misma llega, en muchos casos, a contrarrestar los efectos benéficos de la concepción inicial.

A la vista de lo expuesto, puede afirmarse que los participantes opinan que si bien la carencia de planeamiento implica la imposibilidad de un desarrollo adecuado, su existencia no ha supuesto, salvo en casos puntuales, la creación de condiciones de desenvolvimiento empresarial mínimamente aceptables.

Se plantea como imprescindible la existencia de un origen planificado, tanto en lo que se refiere a ubicación (Plan Estratégico), como a ordenación (Plan Urbanístico).

Respecto a las ZIES, se estima que es necesario proceder a una ordenación correctiva, como base para abordar los problemas existentes; tal actuación debe partir de dos parámetros:

a.- Participación intensa de los empresarios en la elaboración del planeamiento.

b.- La aportación de fondos públicos suficientes para ejecutar el planeamiento elaborado.

El estudio pone de relieve que aunque la existencia de una planificación adecuada se considera como elemento imprescindible para

el desarrollo de las Áreas Industriales, la realidad pone de manifiesto la insuficiencia de tal requisito para garantizarlo.

Por lo que se refiere a la calidad de la ordenación, es decir de las previsiones del planeamiento en cada caso concreto, en sus aspectos más relevantes (ordenanzas y previsiones respecto a dotaciones, zonas verdes, viales y servicios), abstracción hecha de los desvíos que en la realidad se hubieran podido producir fruto de vicisitudes ajenas al propio plan, la consideración es absolutamente negativa.

El estudio detecta una opinión general netamente negativa respecto a la calidad del planeamiento regulador de las Áreas Industriales, dado que. en el mejor de los casos, sólo aspectos puntuales alcanzan puntuaciones medias suficientes. Los aspectos más críticos se refieren a las dotaciones para aparcamientos y tráfico, así como a la prestación de servicios.

La problemática a es muy diversa; para abordarla se plantea la necesidad de reajuste de reservas legales y de establecimiento de ordenanzas y directrices técnicas de carácter indicativo.

Como aspectos particulares han de destacarse los siguientes:

a.- La previsión de zonas verdes suscita opiniones dispares en función de la zona geográfica de procedencia de los encuestados, siendo frontalmente opuestas a la existencia de las mismas allí donde se plantean mayores y más costosos requerimientos para su conservación; en donde tales circunstancias son más favorables, no se plantea una opción de eliminación, sino de dimensionamiento correcto, en el entendimiento de que no se trata de una aspecto fundamental. En algunos casos concretos se defiende con cierto énfasis su existencia y previsión, pero tales supuestos coinciden con aquellos casos en los que junto a una depredación total de las inicialmente establecidas, converge una densidad edificatoria realmente importante.

2º Las previsiones de viarios y aparcamientos suscitan opiniones unánimes, pues en el caso de los viales, los problemas que se revelan

son comunes (accesos, densidad, señalización...); en lo que se refiere al diseño de aparcamientos, las previsiones se estiman absolutamente insuficientes,

DEFICIENCIAS/PROPUESTAS

ASPECTOS GENERALES	DEFICIENCIAS	PROPUESTAS
	DEFECTUOSA INSERCIÓN EN EL TERRITORIO.	PLAN ESTRATÉGICO
	FALTA DE CONCEPCIÓN ESPECÍFICA	CREACIÓN DE FIGURAS DE PLANEAMIENTO ESPECÍFICO
	FALTA DE ACTUALIZACIÓN DE LOS PLANES.	ESTABLECIMIENTO DE PLAZOS DE REVISIÓN Y CUMPLIMIENTO DE LOS MISMOS.
	DEFECTOSA CONCEPCIÓN DE LA ZONIFICACIÓN	DIFERENCIACIÓN DE ZONAS POR TIPO DE INDUSTRIAS
	INEXISTENCIA DE NORMA TÉCNICA ESPECÍFICA DE INCENDIOS	CREACIÓN DE NORMA TÉCNICA ESPECÍFICA DE INCENDIOS
	FALTA DE MECANISMOS QUE GARANTICEN EL RESPETO DEL PLAN POR PARTE DE LA ADM.	
ORDENANZAS	FALTA DE CLARIDAD Y DISCRECIONALIDAD INTERPRETATIVA	FIJACIÓN DE ORDENANZA TIPO Y CRITERIOS INTERPRETATIVOS
	FALTA DE REGULACIÓN DE LA PARTICIPACIÓN DE LOS EMPRESARIOS	ESTABLECIMIENTO DE SISTEMA DE PARTICIPACIÓN AB INITIO.
	APLICACIÓN DE NORMAS PREVISTAS PARA ZONAS	ESTABLECIMIENTO DE NORMAS ESPECÍFICAS PARA USOS

	RESIDENCIALES	INDUSTRIALES
	DEFECTUOSA REGULACIÓN DE SEPARACIÓN DE LINDEROS	ESTABLECIMIENTO DE SEPARACIONES A LINDEROS DE MAYOR AMPLITUD
	DEFECTUOSA CONCEPCIÓN DE RETRANQUEOS FRONTALES	ESTABLECIMIENTO DE AMPLIOS RETRANQUEOS Y POSIBILIDAD DE USOS EN SUBSUELO.
VIARIO		
	FALTA DE DISEÑO DE ENLACES Y ACCESOS	CONTENIDO OBLIGATORIO
	DEFICIENCIAS DE DISEÑO (ANCHURA, GIROS...)	NORMAS TÉCNICAS INDICATIVAS
APARCAMIENTOS		
	INSUFICIENCIA	ELEVACIÓN DE RESERVAS
	CARENCIA DE PREVISIÓN RESPECTO A NECESIDADES DE VEHÍCULOS PESADOS	PREVISIÓN DE ZONAS PARA VEHÍCULOS PESADOS
ZONAS VERDES		
	EXCESO DE ZONAS VERDES Y MALA CONCEPCIÓN	NORMAS TÉCNICAS INDICATIVAS Y RESERVAS ADECUADAS
OTRAS DOTACIONES		
	CARENCIA DE CENTROS CÍVICOS	OBLIGATORIEDAD DE SU PREVISIÓN Y REALIZACIÓN
	EXISTENCIA DE ZONAS DEPORTIVAS	RECONVERSIÓN DE LAS EXISTENTES Y ELIMINACIÓN EN NUEVAS PROYECCIONES
SERVICIOS		
	DEFECTUOSA PRESTACIÓN DE SERVICIOS PÚBLICOS	ESTABLECIMIENTO DE FÓRMULAS QUE RESPONSABILICEN DE FORMA AUTOMÁTICA A LA ADMINISTRACIÓN
	CARENCIA DE	PLAN DE CREACIÓN

	SERVICIOS EMPRESARIALES	DE CENTROS CÍVICOS
	NECESIDAD DE TECNIFICAR EL SUELO Y DIFICULTADES EXISTENTES	CLARIFICACIÓN DE LAS CUESTIONES QUE LO IMPIDEN Y AYUDAS
MANTENIMIENTO Y CONSERVACIÓN		
	INEXISTENCIA DE SISTEMA SATISFACTORIO	ESTABLECIMIENTO DE RÉGIMEN ADECUADO

B.- ENCUESTA REALIZADA EN LA COMUNIDAD DE GALICIA.

Los datos ofrecidos por la encuesta gallega son sustancialmente coincidentes con lo señalado a nivel nacional, si bien se apuntan algunas particularidades:

- Como la consistente en exponer la problemática que se genera por las operaciones de división horizontal de parcelas con el consiguiente aumento de densidad en áreas no preparadas inicialmente para ello.
- También se plantea en este ámbito el problema del cerramiento o vallado de las áreas industriales.

Se coincide, por tanto, en la necesidad de diferenciar la normativa reguladora de las áreas residenciales de la que afecte a las industriales.

Por lo que se refiere a los porcentajes previstos en la legislación gallega para zonas verdes (10%), existe cierta disensión entre los encuestados:

- a.- Les parecen excesivas a AGRELA, POCOMACO Y SETE PONTES.
- b.- Les parecen aceptables a O CAMPIÑO y BERGONDO
- c.- En posición dubitativa se sitúan TAMBRE (no se pronuncia en contra pero cree prioritarias otras dotaciones y servicios) y, AS

GÁNDARAS (lo prioritario es garantizar su mantenimiento a cargo del Ayuntamiento).

d.- No se pronuncia CAMBRE.

A la vista de lo expuesto puede concluirse que el 10% le parece excesivo a la mayoría, si no se asegura su correcto uso y conservación con cargo a entes públicos.

Respecto a los porcentajes previstos para equipamientos públicos, y en concreto la opinión relativa al 2% de la superficie total ordenada previsto en la legislación gallega, la opinión mayoritaria se centra en un aspecto previo que es la existencia de equipamientos para servicios a los polígonos, pues las experiencias existentes son realmente desalentadoras, por mera inexistencia de esos espacios o por su posterior depredación para otros usos. En general se considera suficiente si realmente se destina a su fin y el equipamiento existe (TAMBRE, AGRELA, O CAMPIÑO, AS GANDARAS, BERGONDO y ASOCIACIÓN FERROLTERRA). Por el contrario dos encuestas (POCOMACO y SETE PONTES) consideran la previsión insuficiente, señalándose en un caso que debería ser del al menos el 5%.

Con base a lo anterior, puede decirse que lo que se valora como principal cuestión es la real existencia de las dotaciones, existiendo cierto conformismo en lo que se refiere al porcentaje de la reserva.

V.- GARANTÍAS DEL PROMOTOR Y RECEPCIÓN DEL POLÍGONO.

A.- RESUMEN ENCUESTA NACIONAL.

Como resultó a nivel nacional, en esta encuesta se ha constatado la necesidad de garantizar la correcta ejecución de las urbanizaciones, para evitar situaciones habituales en las que, incorrectamente realizada la urbanización y desaparecido el promotor, los empresarios ubicados en el área se ven enfrentados irremisiblemente con la Administración que no

veló por el correcto cumplimiento de las obligaciones del promotor. El vínculo entre promotor y Administración se habrá roto y el único que quedará para responder del desaguisado será el vínculo existente entre empresarios y Administración (Ayuntamiento). De esta forma, de lo que se trataría sería de reforzar el vínculo del promotor con la Administración, potenciando las garantías de aquél y la vigilancia de ésta.

Por lo que se refiere a la recepción de las urbanizaciones, a nivel nacional se concluía en la necesidad de contemplar procedimientos que garantizaran el cumplimiento de las obligaciones del promotor en plazo y la recepción de la obra realizada y zonas públicas de forma inmediata para impedir el transcurso de largos periodos de tiempo en los que los polígonos se mantuviesen sin recepcionar, con la consiguiente disfunción para el normal funcionamiento de las áreas industriales.

Concurre en el caso gallego la particularidad de que en la legislación autonómica se contempla como garantía del promotor el 20% del coste de las obras, porcentaje que se fijó a petición de FEGAPE, pues se consideraba excesivo el 100% inicialmente contemplado.

B.- ENCUESTA REALIZADA EN LA COMUNIDAD DE GALICIA.

Todas las encuestas realizadas inciden en los dos aspectos señalados en el mismo sentido indicado, señalándose en varias de ellas que debería impedirse la venta de parcelas hasta la recepción.

VI.- MANTENIMIENTO DE INFRAESTRUCTURAS Y ELEMENTOS COMUNES.

A.- RESUMEN ENCUESTA NACIONAL.

La opinión de todos los encuestados alcanzó un grado de convergencia muy importante sobre el sistema más adecuado,

indicándose como tal el consistente en que la conservación de infraestructuras y elementos comunes corra a cargo de los afectados, a la vista los malos resultados constatados de la gestión pública.

Tal opción se somete, no obstante, a las siguientes condiciones:

1ª Las obligaciones dimanantes del mantenimiento deben de cumplirse en el ámbito de una estructura formalizada de carácter obligatorio.

2ª El coste que la carga de conservación supone debe de ser compensado por los poderes públicos mediante un sistema de gastos compartidos o atemperación de los tributos a la realidad del esfuerzo de las cargas públicas.

En todo caso, se detectó una disposición de los empresarios afectados a asumir costes que van más allá de sus obligaciones legalmente configuradas, siempre y cuando se alcancen ciertos niveles de calidad.

La encuesta puso de relieve que, salvo en casos puntuales, la Administración, y particularmente la local, no desarrolla sus funciones en este ámbito, bien porque se desentiende abiertamente de ellas, bien porque las desempeña de forma deficiente. Por el contrario, cuando es la iniciativa de los propios afectados la que asume las tareas de conservación, el nivel de calidad es muy superior.

De ahí que se opinó que la conservación de infraestructuras y elementos comunes debía de ser desempeñada por los empresarios ubicados en las Áreas Industriales, dentro de una estructura adecuada y con el apoyo financiero de la Administración, a través de la racional atemperación del sistema tributario.

B.- ENCUESTA REALIZADA EN LA COMUNIDAD DE GALICIA.

No se ha detectado en este aspecto divergencia alguna respecto a los resultados obtenidos a nivel nacional, solamente en un caso (SETE

PONTES) se boga por una gestión del ente público responsable, lo que es comprensible desde el punto de vista de un polígono de reducidas dimensiones que carece de masa crítica suficiente para abordar una gestión autónoma.

VI.- PRESTACIÓN DE SERVICIOS PÚBLICOS Y EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS.

A.- RESUMEN ENCUESTA NACIONAL.

En esta fase del estudio se pretendió conocer la opinión de los encuestados respecto a los aspectos relacionados con la prestación de servicios públicos y privados, bien de carácter común, bien de carácter individual, pero cuya prestación pudiera mancomunarse.

Si aludimos a la existencia de un completo sistema prestacional de servicios públicos de carácter obligatorio, los datos que se obtuvieron respecto a la existencia de servicios son muy similares a los expuestos respecto a la conservación de infraestructuras y elementos comunes.

Por lo tanto, se puede señalar que tanto el mantenimiento de elementos e infraestructuras comunes, como la prestación de servicios, cuando dependen de la Administración, no se realizan o se llevan a cabo de forma muy deficiente.

De forma complementaria, se destacó un aspecto de especial relieve: la implantación de Centros Comunales. Muchas de las Áreas Industriales grandes y medias tenían en su concepción original una zona destinada a la implantar un Centro de Servicios Comunales; tales Centros no fueron realizados, dado que el promotor incumplió sus obligaciones. Posteriormente han sido construidos, en algún caso, mostrándose claros efectos favorables para el desarrollo y funcionamiento del Polígono. En otros supuestos, el promotor,

generalmente SEPES, incumpliendo los planes, ha enajenado los terrenos para usos ajenos al Polígono .

La opinión de los encuestados fue unánime al respecto: tales Centros son una base imprescindible e irrenunciable para el desarrollo de las Áreas. También se manifiesta, con idéntica unanimidad, la disposición de los empresarios y sus asociaciones a asumir la gestión de los mismos, contando, en todo caso, con el apoyo económico de la Administración. Se apuntó, también, para aquellos casos de “masa crítica insuficiente”, la posibilidad de Centros Mancomunados.

Dentro de esa línea, parte de los encuestados apuntó la idea de configurar los Centros Comunales, no sólo como sede de las Asociaciones o como soporte de actuaciones directas de las mismas, sino también como ámbito de generación de servicios a las empresas.

En conclusión la actuación de la Administración se valoró negativamente y se detectó una opinión favorable a la autoprestación de los servicios, si bien con existencia de compensaciones económicas que evitasen un doble carga (impositiva y de prestación). Se incidió especialmente en la modernización de sistemas y técnicas y en la creación de Centros Comunales como base del desarrollo de las Áreas Industriales.

B.- ENCUESTA REALIZADA EN LA COMUNIDAD DE GALICIA.

No se detecta peculiaridad de ningún tipo respecto a lo señalado anteriormente. Únicamente puede apuntarse un cierto nivel de resignación que reduce las expectativas de los encuestados considerablemente, dado que los mismos únicamente pretenden alcanzar niveles mínimos de prestación.

Es de destacar que el polígono de TAMBRE, que cuenta con centro comunal, lo valora como imprescindible y aboga por una gestión

totalmente privada por parte de la Asociación de empresarios sin participación alguna de la Administración.

VII.- RESTO DE ASPECTOS

En el apartado otros aspectos, la encuesta aporta diversidad importante de cuestiones, entre las que destacamos:

Tributos e ingresos públicos: Se vuelve a manifestar la idea recurrente de que los niveles de imposición, sobre todo en lo que afecta a IBI e IAE, suponen una imposición no justificada respecto a quienes no reciben servicios o los financian directamente. Debe acompañarse el esfuerzo público en la prestación de servicios y la carga fiscal.

Se incide también en los niveles de presión que suponen otro tipo de tasas, especialmente las urbanísticas, estimándolo completamente injustificado.

Licencias y autorizaciones: Es uno de los aspectos de mayor coincidencia, existiendo una queja unánime por el retraso en la tramitación de licencias de actividad.

Cerramiento de los Polígonos: En varias encuestas se insiste en la importancia de estos aspectos.

Otros aspectos tratados son el tema de la **vigilancia en los polígonos y aspectos ambientales**.

VIII.- CONCLUSIONES

En conclusión puede decirse que la situación de las áreas industriales gallegas no plantea peculiaridades que las diferencien sustancialmente, en cuanto a su problemática, de las áreas del resto de España. La legislación gallega tampoco aporta especificidades e relieve y se sitúa como la mayor parte de la normativa autonómica en el grupo de

ordenamientos que no ha considerado las áreas industriales como territorios que requieren una atención específica.

Por tanto, como conclusión de esta encuesta son válidas las reflexiones que en su momento se realizaron a nivel nacional:

I.- Las Áreas Industriales representan una realidad específica y, como tal, debe ser diferenciada de las urbanizaciones destinadas a usos residenciales o terciarios. El asentamiento en las mismas de la mayor parte de las empresas del país, convierte a la normativa que las regule en un vector con definitiva influencia en la competitividad de la industrial.

La situación actual de dichas Áreas puede considerarse, en términos generales, como lamentable; la falta de planeamiento en muchos casos, de correcta urbanización en otros, y de conservación y servicios públicos en casi todos, suponen un serio inconveniente para el correcto desarrollo de las mismas.

II.- Por ello, la legislación urbanística de las Comunidades Autónomas ha de proceder a una consideración correcta y separada de esa realidad.

La regulación debe abordar la construcción de nuevos Polígonos, con el fin de evitar actuaciones erróneas en el futuro, pero sin olvidar la situación existente, estableciendo medidas que supongan la corrección de los problemas en los Polígonos y Áreas existentes.

En ese sentido, se hace necesario apuntar que la normativa existente no aborda la cuestión, con lo que los problemas no se solventarán. Por ello, entendemos necesario que tras normar correctamente hacia el futuro, se ha de establecer, mediante disposición específica, la forma de equiparación de las realidades existentes a las disposiciones que la Ley prevea para las actuaciones futuras.

III.- La planificación de las nuevas Áreas o Polígonos Industriales, ha de ser realizada por un planeamiento específicamente destinado a ello, diferenciando el contenido de los planes correspondientes, respecto al previsto con carácter general.

También debe procederse a disminuir el porcentaje de reserva para zonas verdes y espacios libres estableciendo, por contra, una reserva obligatoria para servicios y dotaciones. Además es necesario apuntar que para nada serviría la medida si los mencionados equipamientos y servicios no se considerasen públicos y de cesión obligatoria.

Las Áreas Industriales existentes carecen, en su mayor parte de servicios y dotaciones adecuadas, por lo que es necesario que se arbitren fórmulas con el fin de dotarlas de los necesarios.

IV.- La obligación de conservación de urbanizaciones e infraestructuras, así como la prestación de servicios públicos es una responsabilidad de indudable carácter municipal. Este hecho no ha impedido que la situación actual presente una general desatención de esas responsabilidades por parte de los Ayuntamientos, de tal forma que, o bien la conservación y los servicios no existen, o la carga económica de los mismos la soporten los empresarios. Como fácilmente se comprenderá, los efectos son desastrosos para la industria española.

Para solventar tal situación, es necesario que la Ley contemple de forma rotunda la obligación de los Ayuntamientos de atender a sus responsabilidades, cubriendo los huecos hasta ahora empleados por los mismos para zafarse de sus deberes. No existe justificación alguna para que aquellos que recaudan cuantiosos impuestos con cargo a los Polígonos Industriales, detraigan tales cantidades para otros usos con la consiguiente merma de competitividad de las empresas.

Debe regularse también la recepción de las urbanizaciones y servicios, tendiendo hacia una automatización de la misma.

Es necesario, además que la normativa actúe valientemente y diferencie las responsabilidades del promotor de las de los Ayuntamientos hacia sus vecinos. Si no es aceptable que una barriada residencial sea desatendida por el Ayuntamiento, al cabo de veinte años, porque el constructor no realizó bien el alcantarillado tampoco lo será en

el caso de las Áreas Industriales. El Ayuntamiento debe imponer eficazmente al promotor el correcto cumplimiento de sus obligaciones, sin que tal incumplimiento redunde en perjuicio de los vecinos, industriales o no.

En esa línea deben resolverse los problemas existentes, señalándose expresamente que los Polígonos existentes son responsabilidad municipal, independientemente de su recepción, cuando haya pasado un plazo suficiente para que el Ayuntamiento haya exigido al promotor lo que tuviera que exigirle, y sin perjuicio de las responsabilidades de este último.

V.- Entendemos que no es adecuada la posibilidad que la actual normativa contempla de traspaso de la responsabilidad de la conservación de la urbanización y de los servicios públicos a los particulares, tanto en áreas residenciales, como industriales. Desde nuestro punto de vista, sólo es posible que sean los vecinos los que carguen con tales deberes cuando estamos refiriéndonos a urbanizaciones privadas, y en ese caso no es necesaria ninguna previsión, dado que la situación se regula en la Ley de propiedad horizontal. Si la urbanización es privada, entonces, al igual que en cualquier comunidad de vecinos, a los propietarios corresponde conservarla. Pero si la urbanización es pública, entonces no existe ninguna justificación para que unos vecinos paguen sus impuestos y reciban servicios, y otros, por contra, cumplan con sus deberes frente a la Hacienda, y, además, tengan que satisfacer los costes de los servicios públicos.

Por ello, sostenemos que debe procederse, con carácter general, a la eliminación del sistema de Entidades de Conservación, como han realizado otras Comunidades Autónomas, sin perjuicio de su mantenimiento con carácter limitado y excepcional.

En el concreto aspecto de los Polígonos, ha de tenerse en cuenta que el carácter público o privado de los mismos no ha de ser analizado

desde un punto de vista estrictamente formal. Los Polígonos Industriales son siempre públicos, salvo en aquellos casos en los que se trate de una sola empresa que por su dimensión requiera ser una gran área de ubicación, en la que se sitúen, incluso empresas auxiliares o dependientes. Nada dice en contra de esa afirmación el que deba restringirse el acceso a los mismos, dado que el uso industrial es incompatible con otros usos de carácter público. Por la misma razón que una pista de automovilismo o un Ayuntamiento son públicos, pero no permiten otros usos que, aunque también públicos, son incompatibles, un Polígono es público, independientemente de la exclusión efectiva de otros usos. El origen público o privado, tampoco resulta, desde nuestro punto de vista relevante.

VI.- En aquellos Polígonos con “masa crítica suficiente”, es decir, que agrupen a un número de empresas suficiente para permitir un sistema de autogestión, ésta se muestra como el procedimiento más adecuado para la conservación y prestación de servicios. De esta forma se descargaría a los Ayuntamientos de una responsabilidad especializada ajena a su carácter de ente prestador de servicios generales y se pondría la misma en manos de los empresarios que, según la encuesta realizada a nivel general, estarían dispuestos a asumirla.

Esta solución que, en los casos señalados, se muestra como la idónea, exige una regulación específica que establezca el carácter inicialmente voluntario de la opción, imponga la misma una vez escogida, diseñe, en forma concesional, el traspaso de las responsabilidades sobre los servicios desde el Ayuntamiento a los empresarios, y arbitre las fórmulas de dotación de medios económicos suficientes.

En ese último aspecto, se muestra como de especial relevancia la posibilidad de concesión de la gestión de las zonas de servicios en las que, como hemos señalado, se agrupen servicios públicos y privados. Se

trata en definitiva de defender que la solución a los problemas se encuentra en el propio Polígono.

VII.- Por último, ha de señalarse que para la solución de los problemas expuestos han de concurrir dos condiciones indispensables; por un lado, el establecimiento de una línea de apoyo financiero suficiente por parte de las Comunidades Autónomas, y, por otro, el apoyo de los empresarios afectados y sus organizaciones.

POLÍGONOS PARTICIPANTES EN LA ENCUESTA- DATOS GENERALES									
DENOMINACIÓN	SITUACIÓN	ENTIDAD	SUPERFICIE	Nº EMPRESAS TOTAL	Nº EMPRESAS ASOCIADAS	CARÁCTER	PROMOCIÓN	RECEPCIÓN	
TAMBRE	SANTIAGO DE COMPOSTELA	ASOCIACIÓN DE EMPRESARIOS	1.058.000 m2 191.838 m2 AMP	469	368	PÚBLICO	SEPEs	SÍ	
AGRELA	A CORUÑA	ASOCIACIÓN DE EMPRESARIOS	1.821.818 m2	550	80%	PÚBLICO	SEPEs	SÍ	
ESPÍRITU SANTO	CAMBRE	COMUNIDAD DE PROPIETARIOS	600.000 m2	152	152	PÚBLICO	SEPEs		
O CAMPIÑO	PONTEVEDRA	ASOCIACIÓN DE EMPRESARIOS	343.291 m2	40	100%	PÚBLICO	XESTUR	SÍ	
AS GANDARAS	PORRIÑO	ASOCIACIÓN DE EMPRESARIOS	2.147.467 m2	52	90%	PÚBLICO	SEPEs	SÍ	
POCOMACO	A CORUÑA	ASOC. Y COM.	736.000 m2	340	COMUNIDAD: 100% ASOCIACIÓN: 100%	PRIVADO	AGRUPACIÓN PRIVADA	NO	
BERGONDO	BERGONDO	ASOC. Y COM.	1.015.747 m2	307	COMUNIDAD: 100% ASOCIACIÓN: 80	PÚBLICO	SEPEs	SÍ	
SETE PONTES	VILLALBA	ASOCIACIÓN DE EMPRESARIOS	272.136 m2	46	30	PÚBLICO	XESTUR	VILLALBA	
SABÓN	ARTEIXO	ASOCIACIÓN DE EMPRESARIOS	3.287.910 m2	100	80%	PÚBLICO	DIPUTACIÓN	SÍ	
CUNTIS	CUNTIS	ASOCIACIÓN	ZIES	ZIES	20	ZIES	ZIES	NO	

ANEXO VI

MEMORIA PARA LA ELABORACIÓN DE PROPUESTA NORMATIVA PARA LA MEJORA DEL DESARROLLO Y GESTIÓN DE LAS ÁREAS INDUSTRIALES DE GALICIA.

DOCUMENTO DE LÍNEAS DE TRABAJO

En cumplimiento del plan de trabajo establecido para la redacción de una propuesta normativa para la mejora y desarrollo de las áreas industriales de Galicia, y tras la encuesta realizada, procede, en este momento, fijar un documento de líneas de trabajo que fundamente la ulterior dirección de las propuestas que se realice.

Por eso, el presente documento cumple la función de poner sobre la mesa posibles líneas de trabajo que sean debatidas y consideradas por FEGAPE con el fin de seguir trabajando en esa u otras direcciones que se planteen como adecuadas

1ª LÍNEA PLANEAMIENTO I: CONTENIDO Y DOCUMENTACIÓN DEL PLANEAMIENTO DE LAS ÁREAS INDUSTRIALES.

I.- INTRODUCCIÓN.

Tanto en la encuesta realizada a nivel nacional, como de los resultados de la elaborada específicamente para la comunidad de Galicia, se constata la opinión de que es necesario que la normativa aborde, con carácter específico, el contenido del planeamiento urbanístico de parques empresariales o zonas industriales.

II.-NORMATIVA GALLEGA VIGENTE.

NORMATIVA EN MATERIA DE CONTENIDO Y DOCUMENTACIÓN DEL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO DE LAS ÁREAS INDUSTRIALES	
GALICIA	LEY 9/2002, DE 30 DE DICIEMBRE DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA Y PROTECCIÓN DEL MEDIO RURAL. Afectada por Ley 15/2004, de 29 de diciembre, de modificación de la Ley 9/2002, de 30 de diciembre, de ordenación urbanística y protección del medio rural de Galicia que introduce ex novo el apartado 7 del precepto.
Artículo 50. Normas técnicas de planeamiento. 1. Las normas técnicas del planeamiento urbanístico tendrán por objeto la determinación de los siguientes extremos: Los requisitos mínimos de calidad, sustantivos y formales de los distintos instrumentos de planeamiento urbanístico. Los modelos indicativos de regulación de las diferentes zonas de ordenación urbanística más usuales, con determinación para cada una de ellas de los elementos tipológicos definitorios de las construcciones en función de su destino o referidos a ámbitos territoriales determinados. Los planes de ordenación podrán establecer el régimen urbanístico de las zonas resultantes de las operaciones de calificación que realicen por simple remisión al pertinente modelo de regulación. Las obras y servicios mínimos de urbanización y sus características técnicas. Las prescripciones técnicas para elaborar la documentación de los diferentes instrumentos de planeamiento. Cualesquiera otras cuestiones precisadas de orientación técnica en materia de planeamiento urbanístico. 2. La aprobación de las normas técnicas corresponde al Conselleiro competente en materia de urbanismo y ordenación del territorio, previa audiencia a la Federación Gallega de Municipios y Provincias.	

III.-CRÍTICA.

Realmente no existe, en la normativa urbanística gallega citada, previsión alguna específica respecto al planeamiento de las Áreas industriales, aunque sí se posibilita, a través de unas ulteriores “normas técnicas de planeamiento”, el dictado de modelos indicativos de regulación de las diferentes zonas de ordenación urbanística, entre los que seguramente estará la referida a uso industrial, comprendiendo las características técnicas, obras y servicios mínimos de urbanización.

Con ser ésta una gran idea, creemos que su resultado no cumple con los requerimientos mínimos que se persiguen con una contemplación específica del planeamiento de zonas industriales que no ha de limitarse a ser indicativo.

IV.- CONSIDERACIONES

Entendemos que sería de interés contar con un precepto legal específico para las áreas industriales que incorporase, al menos a nivel de planeamiento de desarrollo, previsiones generales de contenido y documentación de los Planes que, en su caso se elaboren para la ordenación de polígonos industriales y zonas o áreas industriales incluyendo dotaciones públicas de cesión obligatoria al servicio del polígono o zona industrial, y que, además obligue a la realización de documentos de especial interés (un estudio de tráfico en el polígono y zonas de influencia; un estudio de las infraestructuras que incorpore, además de los servicios clásicos, redes alternativas de energía y telecomunicaciones; y un estudio de viabilidad económica del mantenimiento y prestación de servicios, en el que se plantee la forma de organización del polígono o zona industrial y los medios de financiación).

2ª LÍNEA PLANEAMIENTO II: RESERVAS

I.- INTRODUCCIÓN.

De la encuesta realizada a nivel nacional se desprende que las reservas previstas para zonas industriales en lo que se refiere a espacios libre y dotaciones no se adecuan a las necesidades de los polígonos o áreas industriales, al contemplarse un porcentaje excesivo de espacios libre y deficiente en materia de dotaciones al servicio del polígono. La encuesta gallega también releja esta opinión.

II.-NORMATIVA GALLEGA VIGENTE.

NORMATIVA EN MATERIA DE RESERVAS DEL PLANEAMIENTO EN ÁREAS INDUSTRIALES

GALICIA

LEY 9/2002, DE 30 DE DICIEMBRE DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA Y PROTECCIÓN DEL MEDIO RURAL. Afectada por Ley 15/2004, de 29 de diciembre, de modificación de la Ley 9/2002, de 30 de diciembre, de ordenación urbanística y protección del medio rural de Galicia que introduce ex novo el apartado 7 del precepto.

Artículo 46. Límites de sostenibilidad.

5. En suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable de uso industrial, no se permitirá una ocupación del terreno por las construcciones superior a las dos terceras partes de la superficie del ámbito.

6. Para la determinación de la superficie edificable total deberán tenerse en cuenta las siguientes reglas:

Se computarán todas las superficies edificables de carácter lucrativo, cualquiera que sea el uso a que se destinen, incluidas las construidas en el subsuelo y los aprovechamientos bajo cubierta, con la única excepción de las superficies construidas en el subsuelo con destino a trasteros de superficie inferior a 10 metros cuadrados vinculados a las viviendas del edificio, a aparcamientos o a instalaciones de servicio como las de calefacción, electricidad, gas o análogas.

El índice de edificabilidad se aplicará sobre la superficie total del ámbito, computando los terrenos destinados a nuevos sistemas generales incluidos en el mismo, y con exclusión, en todo caso, de los terrenos reservados para dotaciones públicas existentes que el plan mantenga, y de los destinados a sistemas generales adscritos a efectos de gestión que se ubiquen fuera del ámbito.

Artículo 47. Calidad de vida y cohesión social.

1. El plan general deberá contemplar las reservas de suelo necesarias para la implantación de los sistemas generales o conjunto de dotaciones urbanísticas al servicio predominante del conjunto de la población, de su asentamiento, movilidad y empleo, en proporción adecuada a las necesidades de la población, y teniendo en cuenta la capacidad máxima residencial derivada del plan y, como mínimo, los siguientes:

Sistema general de espacios libres y zonas verdes de dominio y uso públicos, en proporción no inferior a 15 metros cuadrados por cada 100 metros cuadrados edificables de uso residencial.

Sistema general de equipamiento comunitario de titularidad pública, en proporción no inferior a 5 metros cuadrados por cada 100 metros cuadrados edificables de uso residencial.

2. Con independencia de los sistemas generales, el plan que contenga la ordenación detallada establecerá en el suelo urbano no consolidado y en el suelo urbanizable las reservas mínimas de suelo para las siguientes dotaciones urbanísticas:

Sistema de espacios libres públicos destinados a parques, jardines, áreas de ocio, expansión y recreo de la población:

En ámbitos de uso residencial u hotelero: 18 metros cuadrados de suelo por cada 100 metros cuadrados edificables y como mínimo el 10% de la superficie total del ámbito.

En ámbitos de usos terciario o industrial: el 10% de la superficie total del ámbito.

Sistema de equipamientos públicos destinados a la prestación de servicios sanitarios, asistenciales, educativos, culturales, deportivos y otros que sean necesarios:

En ámbitos de uso residencial u hotelero: 10 metros cuadrados de suelo por cada 100 metros cuadrados edificables.

En ámbitos de uso terciario o industrial: el 2% de la superficie del ámbito.

Plazas de aparcamientos de vehículos:

En ámbitos de uso residencial y hotelero: 2 plazas de aparcamiento por cada 100 metros cuadrados edificables, de las que, como mínimo, la cuarta parte debe ser de dominio público.

En ámbitos de uso terciario: 2 plazas de aparcamiento por cada 100 metros cuadrados edificables, de las que, como mínimo, la quinta parte debe ser de dominio público.

En ámbitos de uso industrial: 1 plaza de aparcamiento por cada 100 metros cuadrados edificables, de las que, como mínimo, la cuarta parte será de dominio público.

3. El planeamiento efectuará las reservas de suelo para dotaciones urbanísticas en los lugares más adecuados para satisfacer las necesidades de la población, en orden a asegurar su accesibilidad, funcionalidad e integración en la estructura urbanística, de modo que no se ubiquen en zonas marginales o residuales.

4. El Ayuntamiento pleno, por mayoría absoluta legal y sin necesidad de seguir el procedimiento de modificación del plan, podrá acordar el cambio de uso de los terrenos reservados para equipamientos públicos por otro uso dotacional público distinto, siempre que se mantenga la titularidad pública o se destine a incrementar las zonas verdes y espacios libres públicos.

6. Reglamentariamente se precisarán las dimensiones y características, así como, en su caso, el destino de las reservas de suelo dotacional público.

7. Las cesiones de suelo obligatorias establecidas por esta Ley comprenderán el suelo, el subsuelo y el vuelo. En ningún caso podrá renunciar la administración a las cesiones correspondientes a las reservas mínimas de suelo para dotaciones públicas establecidas por esta Ley.

8. El plan que contenga la ordenación detallada podrá regular el uso del subsuelo de los espacios de dominio público con la finalidad de contemplar la implantación de infraestructuras, equipamientos y aparcamientos de titularidad pública.

El reglamento de desarrollo de la presente Ley podrá establecer los supuestos y condiciones en que se permita la utilización del subsuelo de los espacios públicos para aparcamientos privados.

9. El planeamiento urbanístico determinará el trazado y las características de las redes básicas de distribución de energía eléctrica, abastecimiento de agua, evacuación y saneamiento de aguas residuales, telefonía y otras redes, galerías o canalizaciones de servicios necesarios.

Para las nuevas redes de ámbito supramunicipal no previstas en el planeamiento urbanístico, será necesario aprobar previamente el correspondiente proyecto sectorial al amparo de la Ley 10/1995, de ordenación del territorio de Galicia.

Artículo 49. División del suelo urbano y urbanizable.

1. La totalidad del suelo urbano se dividirá por el plan general en distritos, atendiendo a la racionalidad y calidad de la ordenación urbanística y a la accesibilidad de la población a las dotaciones, utilizando preferente mente como límites los sistemas generales y los elementos estructurantes de la ordenación urbanística, y coincidiendo en la mayor parte de su extensión con los barrios, parroquias o unidades territoriales con características homogéneas.

Dentro de cada distrito el plan general habrá de incluir la totalidad de los terrenos correspondientes a las categorías de suelo urbano consolidado y no consolidado. El plan general habrá de justificar que en el conjunto del suelo urbano no consolidado de cada distrito se cumplen los estándares de reserva mínima para dotaciones urbanísticas locales y de limitación de intensidad establecidos en la presente Ley.

A los efectos de aplicar los estándares de reserva mínima de suelo para dotaciones públicas de carácter local y de los límites de edificabilidad, no se tendrán en cuenta aquellos ámbitos de suelo urbano no consolidado que se sometan a operaciones de reforma interior con la finalidad de obtener nuevas dotaciones públicas, siempre que de la ordenación establecida por el plan no resulte incrementada la superficie edificable respecto a la preexistente lícitamente realizada ni se incorporen nuevos usos que generen plusvalías; en este caso, será necesario obtener el informe favorable de la Comisión Superior de Urbanismo de Galicia.

Artículo 108. Competencias.

4. En caso de actuaciones urbanísticas promovidas por otras administraciones públicas con destino exclusivamente a la construcción de viviendas de promoción pública o de equipamientos públicos o a la creación de suelo para facilitar la implantación de industrias y otras actividades económicas, la totalidad del aprovechamiento urbanístico es atribuido a la administración pública actuante.

III.- CRÍTICA.

A nuestro juicio, no parece adecuada la previsión de espacios libre en cuantía del 10% y parece insuficiente la previsión para equipamientos en suelo industrial. Por otro lado, no se contempla expresamente la existencia de equipamientos al servicio de áreas industriales.

III.- CONSIDERACIONES.

Se propone como línea de trabajo el reducir el porcentaje de espacios libres y establecer una previsión expresa de reserva para equipamientos al servicio del polígono con mayor porcentaje que el señalado en la ley gallega. Además, el suelo de equipamiento señalado debería de ser de cesión obligatoria al Ayuntamiento, salvo en el caso de polígonos privados en sentido estricto.

3ª LÍNEA: LA RECEPCIÓN DE LAS URBANIZACIONES EJECUTADAS.

I. INTRODUCCIÓN.

De las encuestas realizadas, se desprende que el momento de la recepción del polígono se presenta como fundamental, dado que si no se realiza o se realiza incorrectamente, a posteriori los problemas que se presentarán condicionarán el normal desarrollo del área. De ahí que se haya mostrado como de especial interés el regular expresamente es momento con el fin de impedir demoras o evasión de responsabilidades.

II. REGULACIÓN DE LA COMUNIDAD AUTÓNOMA DE GALICIA.

GALICIA	LEY 9/2002, DE 30 DE DICIEMBRE DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA Y PROTECCIÓN DEL MEDIO RURAL. Afectada por Ley 15/2004, de 29 de diciembre, de modificación de la Ley 9/2002, de 30 de diciembre, de ordenación urbanística y protección del medio rural de Galicia que introduce ex novo el apartado 7 del precepto.
<p>Artículo 110º.- Ejecución y conservación de obras de urbanización</p> <p>1. Los proyectos de urbanización son proyectos de obras cuya finalidad es ejecutar los servicios y dotaciones establecidos en el planeamiento.</p> <p>2. Los proyectos de urbanización no podrán modificar las previsiones del planeamiento que desarrollan, sin perjuicio de que puedan efectuar las adaptaciones exigidas por la ejecución material de las obras.</p> <p>3. Los proyectos de urbanización comprenderán una memoria descriptiva de las características de las obras, plano de situación debidamente referenciado y planos de proyecto y de detalle, pliego de prescripciones técnicas, mediciones, cuadros de precios y presupuesto.</p> <p>4. Los proyectos de urbanización serán aprobados inicialmente por el órgano municipal competente y sometidos a información pública por el plazo mínimo de veinte días mediante anuncio que se publicará en el Boletín Oficial de la Provincia y en uno de los periódicos de mayor circulación en la provincia. A la vista del resultado de la información pública, el órgano municipal los aprobará definitivamente con las modificaciones que resulten pertinentes.</p> <p>5. <u>La recepción por el ayuntamiento de las obras de urbanización en ejecución del planeamiento se regirá por lo dispuesto en la legislación de contratos de las administraciones públicas.</u></p> <p><u>En caso de que la administración no resuelva expresamente sobre la recepción de las obras de urbanización en el plazo de tres meses, a contar desde que se inste la recepción, bastará el ofrecimiento formal de cesión de las mismas por la persona responsable de la ejecución, a los efectos de entender recibidas las obras.</u></p>	

III.- CRÍTICA.

La norma transcrita tiene un carácter de mera traslación de lo dispuesto en la normativa general al tema de la recepción de urbanizaciones, industriales o no. De esta forma se acoge el sistema previsto en la legislación de contratos del Estado (arts.110 del Real decreto Legislativo 2/2002, de 16 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de contratos de las Administraciones Públicas y 163 y sigs. de su Reglamento, lo que puede ser adecuado para obras contratadas por la propia Administración o entes dependientes de la misma, regulando la recepción de éstas con el constructor que han contratado.

A nuestro juicio, tal regulación es insuficiente cuando estamos ante la entrega de urbanizaciones que, realizadas por privados, son contratadas por esto con empresas constructoras, de tal forma que la posición de promotor no la ostenta un ente público, sino un promotor. En estos casos, no sucede como en las obras contratadas directamente por la Administración, dado que aquí, ni el constructor ni el promotor dependen de la Administración para cobrar las liquidaciones correspondientes. Por eso, si se mantiene la regulación prevista, no se afronta realmente el principal problema que presenta el supuesto que nos afecta: cuando el promotor no tiene ningún interés en la recepción y prefiere dejar pasar el tiempo para desaparecer.

III.- CONSIDERACIONES.

Entendemos que, sin perjuicio de poder mantener el régimen de la recepción de la normativa de contratos del Estado para los casos de obras e urbanización realizadas directamente por la Administración o entes dependientes, es necesario afrontar de otra manera el caso de urbanizaciones realizadas por promotores privados, con el fin de obligar a que la recepción se lleve a cabo de forma efectiva y eficaz.

La vía será entonces establecer una fórmula que impida o dificulte de forma importante los supuestos endémicos de falta de recepción de urbanizaciones. Para ello, ha de preverse, en detalle, los supuestos que se den en la recepción, obligando al promotor a ofrecer la recepción y a la Administración a recepcionar expresa o tácitamente, sin, por otro lado consentir que el primero evada sus responsabilidades.

4ª LÍNEA: LA POSICIÓN DE LAS ÁREAS INDUSTRIALES NO RECEPCIONADAS.

I.- INTRODUCCIÓN.

Las previsiones a establecer según lo dispuesto en los apartados anterior, si nada se dispone, regirán para el futuro, para nuevas urbanizaciones, sin que se resuelvan problemas de las existentes. Estos problemas se pueden clasificar de la siguiente forma:

- 1.- Falta de planeamiento urbanístico.
- 2.- Previsión respecto a recepción de las mismas.
- 3.- Adecuación de las reservas dotacionales y de espacios libres a la nueva regulación que se adopte.

II. NORMATIVA GALLEGA.

NORMATIVA EN MATERIA DE ÁREAS INDUSTRIALES INDUSTRIALES EXISTENTES

GALICIA	LEY 9/2002, DE 30 DE DICIEMBRE DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA Y PROTECCIÓN DEL MEDIO RURAL. Afectada por Ley 15/2004, de 29 de diciembre, de modificación de la Ley 9/2002, de 30 de diciembre, de ordenación urbanística y protección del medio rural de Galicia que introduce ex novo el apartado 7 del precepto.
----------------	---

Artículo 46. Límites de sostenibilidad.

4. El Ayuntamiento pleno, por mayoría absoluta legal y sin necesidad de seguir el procedimiento de modificación del plan, podrá acordar el cambio de uso de los terrenos reservados para equipamientos públicos por otro uso dotacional público distinto, siempre que se mantenga la titularidad pública o se destine a incrementar las zonas verdes y espacios libres públicos.

Artículo 49. División del suelo urbano y urbanizable.

1. La totalidad del suelo urbano se dividirá por el plan general en distritos, atendiendo a la racionalidad y calidad de la ordenación urbanística y a la accesibilidad de la población a las dotaciones, utilizando preferente mente como límites los sistemas generales y los elementos estructurantes de la ordenación urbanística, y coincidiendo en la mayor parte de su extensión con los barrios, parroquias o unidades territoriales con características homogéneas.

Dentro de cada distrito el plan general habrá de incluir la totalidad de los terrenos correspondientes a las categorías de suelo urbano consolidado y no consolidado. El plan general habrá de justificar que en el conjunto del suelo urbano no consolidado de cada distrito se cumplen los estándares de reserva mínima para dotaciones urbanísticas locales y de limitación de intensidad establecidos en la presente Ley.

A los efectos de aplicar los estándares de reserva mínima de suelo para dotaciones públicas de carácter local y de los límites de edificabilidad, no se tendrán en cuenta aquellos ámbitos de suelo urbano no consolidado que se sometan a operaciones de reforma interior con la finalidad de obtener nuevas dotaciones públicas, siempre que de la ordenación establecida por el plan no resulte incrementada la superficie edificable respecto a la preexistente lícitamente realizada ni se incorporen nuevos usos que generen plusvalías; en este caso, será necesario obtener el informe favorable de la Comisión Superior de Urbanismo de Galicia.

III. CRÍTICA.

La legislación autonómica gallega no contempla ningún supuesto de los señalados supra; únicamente, en los preceptos transcritos pudieran tener alguna relevancia para la cuestión, sobre todo de polígonos no planificados y previsión de dotaciones públicas.

IV. CONSIDERACIONES.

Entendemos precisa la previsión de estos aspectos mediante la incorporación de una normativa de carácter transitorio que:

- 1º Establezca un sistema de recepción de polígonos planificados y ejecutados.
- 2º Obligue a la ordenación de áreas industriales no planificadas.
- 3º Contemple la creación de dotaciones no existentes donde se estime necesario

5ª LÍNEA: LA CONSERVACIÓN DE LA URBANIZACIÓN Y PRESTACIÓN DE SERVICIOS EN LAS ÁREAS INDUSTRIALES.

I.- INTRODUCCIÓN

Las conclusiones alcanzadas en las encuestas realizadas a nivel nacional y gallego son las siguientes:

Conservación de la urbanización: Mantenimiento de infraestructuras y elementos comunes.

Las encuestas han puesto de relieve que, salvo en casos puntuales, la Administración, y particularmente la local, no desarrolla sus funciones en este ámbito, bien porque se desentiende abiertamente de ellas, bien porque las desempeña de forma deficiente. Por el contrario, cuando es la iniciativa de los propios afectados la que asume las tareas de conservación, el nivel de calidad es muy superior.

De ahí que se opine que la conservación de infraestructuras y elementos comunes haya de ser desempeñada por los empresarios ubicados en las Áreas Industriales, dentro de una estructura adecuada y con el apoyo financiero de la Administración, a través de la racional atemperación del sistema tributario.

Por lo que se refiere a la prestación de servicios públicos, las encuestas han puesto de manifiesto que:

La actuación de la Administración es valorada negativamente y se detecta una opinión favorable a la autoprestación de los servicios, si bien con existencia de compensaciones económicas que eviten un doble carga (impositiva y de prestación). Se incide especialmente en la modernización de sistemas y técnicas y en la creación de Centros Comunales como base del desarrollo de las Áreas Industriales.

Ahora bien esas dos conclusiones se concretan de la siguiente forma:

1º Debe contemplarse que en origen la conservación de la urbanización y la prestación de servicios públicos en las zonas industriales es responsabilidad exclusiva de los Ayuntamientos o de la entidad urbanística actuante si así se ha establecido mediante convenio con el Ayuntamiento o se contempla expresamente en una norma.

2º En las áreas industriales, la traslación de esas responsabilidades hacia los propietarios de terrenos o empresarios ha de tener, salvo en casos excepcionales, un origen pactado entre el ente público y los privados. Por tanto, definición clara y concreta de los casos en que quepa el traslado de cargas obligatorio, con concreción del supuesto o supuestos y duración de la carga.

3º La configuración del ente que ha de agrupar a los propietarios/empresarios a los efectos de pactar con la Administración y administrar posteriormente el polígono se han de tener en cuenta las siguientes precisiones:

Se considera como elemento de especial importancia la obligatoriedad de la incorporación a ese ente.

Se establece como de especial importancia que la gestión recaiga sobre los empresarios cuando estos son diferentes de los propietarios de las parcelas.

4º ha de solventarse la financiación de los costes que producirá la conservación y la prestación de servicios, de tal forma que en ningún caso se produzca un fenómeno injustificado de doble imposición.

5º En el concreto apartado de los servicios se ha incidido especialmente en la necesidad de crear Centros de Servicios y que éstos sean administrados por los empresarios radicados en el polígono concreto.

II.- NORMATIVA GALLEGA VIGENTE.

GALICIA	LEY 9/2002, DE 30 DE DICIEMBRE DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA Y PROTECCIÓN DEL MEDIO RURAL. Afectada por Ley 15/2004, de 29 de diciembre, de modificación de la Ley 9/2002, de 30 de diciembre, de ordenación urbanística y protección del medio rural de Galicia que introduce ex novo el apartado 7 del precepto.
<p>Artículo 110º.- Ejecución y conservación de obras de urbanización </p> <p>6. La conservación de la urbanización corresponderá al ayuntamiento. El planeamiento urbanístico podrá prever la obligación de los propietarios de los solares resultantes de la ejecución de la urbanización de constituirse en entidad urbanística de conservación, y, en este caso, la conservación de la urbanización corresponderá a esta entidad por el plazo que señale el plan. Las entidades urbanísticas de conservación son entidades de derecho público, de adscripción obligatoria y personalidad y capacidad jurídica propias para el cumplimiento de sus fines. Los requisitos para su constitución e inscripción en el registro administrativo correspondiente y el contenido mínimo de los estatutos se establecerán reglamentariamente. Las cuotas de conservación que corresponda satisfacer a los miembros de la entidad urbanística de conservación serán obligatorias y exigibles por la vía de apremio. Contra los acuerdos de la entidad urbanística de conservación cabrá formular recurso de alzada ante el órgano municipal competente.</p> <p>7. El pleno de la corporación, a petición de los propietarios de al menos el 50% de la superficie del ámbito, podrá acordar la constitución obligatoria de una entidad urbanística que se haga cargo de la conservación de la urbanización de un ámbito de suelo industrial o terciario. La entidad urbanística de conservación tendrá personalidad jurídica propia para el cumplimiento de sus fines. Los estatutos por los que se regirá la entidad urbanística y la delimitación del ámbito de conservación a su cargo serán aprobados en expediente que se tramitará con arreglo a los trámites establecidos por el artículo 117 de la presente Ley. Los propietarios de los solares incluidos en el ámbito que se delimite quedarán incorporados obligatoriamente a la entidad urbanística de conservación y deberán contribuir a los gastos de conservación en proporción a su aprovechamiento urbanístico.</p>	

III.-CRÍTICA

La legislación gallega expuesta no se separa de la normativa existente a nivel nacional (Reglamento de gestión urbanística, salvo en dos aspectos):

- a.- Hace referencia solamente a la conservación de la urbanización, sin mencionar el mantenimiento de infraestructuras de servicios y, por tanto, sin aludir a la prestación de servicios públicos.
- b.- Concreta las posibilidades de constitución de entidades urbanísticas de conservación de carácter voluntario

Desde un punto de vista crítico, puede decirse que este texto no aporta ningún aspecto que podamos entender como aprovechable:

- Mantiene la posibilidad de cargar la conservación de las urbanizaciones de forma absolutamente discrecional, y, por tanto, sin criterio alguno.
- No condiciona ese traslado injustificado de cargas al establecimiento de un determinado periodo por lo que posibilita el traslado indefinido de la carga.
- La Entidad de conservación se diseña a la forma tradicional sin aportar soluciones al problema de financiación de la conservación.

Por ello, con esa normativa, lo que se posibilita, en lo que a las áreas industriales se refiere, es que el Ayuntamiento correspondiente pueda decidir de forma arbitraria cuando corre con los gastos de un área industrial, o, por el contrario, cuando los traslada total o parcialmente, temporal o indefinidamente a los propietarios del suelo. Éstos se agruparán forzosamente en una Entidad de Conservación, cuya única utilidad será recaudar los costes de la conservación del Polígono, sin posibilidad alguna de autofinanciación.

Ante este panorama, el que los Ayuntamientos no procedan directamente en ese sentido sólo podrá venir impedido por la resistencia de los empresarios instalados en un polígono a través de medios de presión de carácter mediático. Eso ocurrirá en los polígonos que se encuentren en funcionamiento y suficientemente informados, porque en los de nueva construcción, se instaurará la Entidad y ya la reacción, a posteriori, será mucho más compleja.

Por lo demás, no se alcanza a comprender la novedad incorporada por la Ley 15/2004, de 29 de diciembre, añadiendo un apartado 7º de nueva redacción, en el que se posibilita la constitución obligatoria de un Entidad de Conservación en los términos vistos sin concurre la voluntad de los propietarios del 50% de la superficie del ámbito. Entendemos que, salvo en algún caso concreto de difícil explicación, para que los propietarios se muestren dispuestos a asumir las cargas que al Ayuntamiento corresponde, la gestión de éste habrá de haber sido de tal condición que tengan claro que lo mejor es afrontar esa carga, lo que realmente no es una situación halagüeña.

IV.-CONSIDERACIONES

Por lo que se refiere a la obligatoriedad de la asunción de la carga de la conservación, la misma ha de ser eliminada, ya que no encuentra justificación alguna. En la actualidad este tipo de traslado de cargas de conservación de urbanizaciones públicas o de prestación de servicios públicos del patrimonio público a los privados, y al margen del sistema tributario, sólo se comprende en aquellos casos en que concurre una de estas dos situaciones:

a.- O estamos ante urbanizaciones realmente privadas, y en este caso no hay traslado de la carga dado que la misma nunca habría sido pública. Este caso no es aplicable a las áreas industriales, salvo en casos de recintos de una sola empresa o de esta y sus empresas dependientes que hayan sido realizados como polígonos privados.

b.- O nos encontramos ante urbanizaciones que, por su naturaleza, requieren para la conservación de la urbanización unas inversiones muy superiores a las que se producen en la media de las poblaciones (nos estamos refiriendo a urbanizaciones de baja densidad de carácter aislado o aquéllas otras en las que por los propietarios se quiere mantener un nivel de calidad superior al medio de las zonas industriales).

A esos dos supuestos debería referirse la posibilidad de traslado de la carga, y en el segundo, con la limitación del exceso de gasto que ese excepcional nivel de los servicios suponga.

Si aún se quisiera ser más comprensivo con las situaciones de algunos ayuntamientos en los que se sitúan polígonos industriales de iniciativa privada que

luego no se ocupan durante largo tiempo, y, por tanto, pudieran originar al ente público una situación de déficit, sería posible, también contemplar esa situación. En este caso se debería limitar el plazo de traslado de la carga.

Por lo que se refiere a la posibilidad de asunción voluntaria de las cargas de conservación, o lo que es lo mismo a la posibilidad de constitución de una Entidad de Conservación voluntaria, podrían entenderse de forma favorable siempre y cuando se asumiesen las siguientes cuestiones:

- La referencia al 50% de la representación de la propiedad, debería reverenciarse a los terrenos de propiedad privada.
- La creación de este tipo de Entidad debería realizarse obligatoriamente mediante convenio con el Ayuntamiento o con éste y la Entidad Urbanística Actuante responsable de la urbanización, si fuese distinta a aquél. En este convenio se concretarán los elementos y servicios que se asumen.
- Debería encontrarse recepcionado el Polígono o Parque por el Ayuntamiento.
- El ámbito posible de este tipo de entidades sería la conservación de la urbanización, las infraestructuras de los servicios públicos y las dotaciones, así como la gestión de esos servicios y dotaciones en los términos suscritos en el convenio.
- En el convenio se concretarían las cargas que se asumirían y el plazo de asunción, con estudio de costes y previsión de ingresos. Debería contemplarse la posibilidad de financiación de estas entidades mediante subvenciones, reducción de impuestos o asunción de determinados costes desde el Ayuntamiento.
- Debería incluirse expresamente la posibilidad de cesión de los terrenos necesarios para el desarrollo de sus actividades, incluidos los espacios dotacionales, edificados o no.
- Debería incluirse expresamente la posibilidad de que se asumiesen servicios de vigilancia y porteo de las instalaciones.
- Habría que conceptuar a estas entidades como de interés público y explicitar claramente la posibilidad de concurrencia de las mismas a líneas de subvenciones que sean acordes con los fines que tienen y las actividades que desarrollen.
- Su régimen jurídico sería el de las entidades de conservación.

Paralalmente deberían tomar carta de naturaleza las **Asociaciones de gestión voluntaria de áreas industriales** que a diferencia de las Entidades de Conservación voluntarias:

- no necesitarían lograr un apoyo del 50% de la propiedad en la forma vista para las Entidades.
- podrían integrar a propietarios e industriales y no exclusivamente a los primeros, con lo que el peso de estos últimos aumentaría considerablemente.

- Tendrían más amplitud en cuanto a los fines, aunque los mismos forzosamente debieran estar relacionados con el Polígono.

Las asociaciones voluntarias de gestión de las áreas industriales:

- Serían Entidades privadas sometidas a la legislación general de asociaciones.
- Deberían ostentar una representación suficiente a juicio de la Administración actuante.
- Sus fines deberán ser exclusivamente referidos a la conservación y desarrollo del polígono o área industrial.
- Su constitución como tales se llevará a cabo mediante convenio con el Ayuntamiento o Administración actuante, en el que se detallarán los elementos y servicios que se asumen.
- Debería encontrarse recepcionado el Polígono o Parque por el Ayuntamiento.
- El ámbito posible de este tipo de entidades sería la conservación de la urbanización, las infraestructuras de los servicios públicos y las dotaciones, así como la gestión de esos servicios y dotaciones en los términos suscritos en el convenio, y además cualquier otro fin de desarrollo del polígono o de las empresas en él ubicadas.
- En el convenio se concretarían las cargas que se asumirían y el plazo de las mismas, con estudio de costes y previsión de ingresos. Debería contemplarse la posibilidad de financiación de estas entidades mediante subvenciones, reducción de impuestos o asunción de determinados costes desde el Ayuntamiento a
- Debería incluirse expresamente la posibilidad de cesión de los terrenos necesarios para el desarrollo de sus actividades, incluidos los espacios rotacionales edificados o no.
- Habría que conceptuar a estas entidades como de interés público y explicitar claramente la posibilidad de concurrencia de las mismas a líneas de subvenciones que sean acordes con los fines que tienen y las actividades que desarrollen.
- Se inscribirían en un apartado específico del Registro de Entidades de la Administración Autonómica.
- Su régimen jurídico sería privado, salvo en los casos en que se trate de actuaciones de gestión de servicios públicos o conservación de la urbanización pública en cuyo caso las reclamaciones y recursos se resolverían por el régimen previsto para los concesionarios de servicios públicos locales.

ANEXO VII

Reunidos en el Centro de Servicios del Polígono de Tambre el día 10 de mayo de 2005 a las 17 horas, LOS REPRESENTANTE DE FEGAPE.

y D. Fernando Mora Bongera, abogado encargado de la elaboración del Proyecto de propuestas para la incorporación a la legislación gallega de los preceptos necesarios para el correcto desenvolvimiento de los parques empresariales, se pasa a analizar el DOCUMENTO DE LÍNEAS DE TRABAJO del referido proyecto, llegándose a las siguientes conclusiones:

1ª Proseguir el proyecto conforme a las siguientes líneas de trabajo y contenidos:

- **1ª LÍNEA PLANEAMIENTO I: CONTENIDO Y DOCUMENTACIÓN DEL PLANEAMIENTO DE LAS ÁREAS INDUSTRIALES.**

Se entiende que sería de interés contar con un precepto legal específico para las áreas industriales que incorporase, al menos a nivel de planeamiento de desarrollo, previsiones generales de contenido y documentación de los Planes que, en su caso se elaboren para la ordenación de polígonos industriales y zonas o áreas industriales incluyendo dotaciones públicas de cesión obligatoria al servicio del polígono o zona industrial, y que, además obligue a la realización de documentos de especial interés (un estudio de tráfico en el polígono y zonas de influencia; un estudio de las infraestructuras que incorpore, además de los servicios clásicos, redes alternativas de energía y telecomunicaciones; y un estudio de viabilidad económica del mantenimiento y prestación de servicios, en el que se plantee la forma de organización del polígono o zona industrial y los medios de financiación).

- **2ª LÍNEA PLANEAMIENTO II: RESERVAS.**

Se entiende adecuado reducir las reservas de zonas verdes y espacios libres al 5% y prever una reserva del 5% para centros de servicios del polígono de carácter público y cesión obligatoria.

Paralelamente, también se entiende adecuado prever una norma transitoria que facilite la adecuación a ese régimen de reservas de los parques existentes.

En materia de aparcamientos se cree conveniente asumir las previsiones existentes en la legislación gallega, aunque completada con alguna referencia a la distribución racional de los mismos.

- **3ª LÍNEA: LA RECEPCIÓN DE LAS URBANIZACIONES EJECUTADAS.**

Se entiende que, sin perjuicio de poder mantener el régimen de la recepción de la normativa de contratos del Estado para los casos de obras

e urbanización realizadas directamente por la Administración o entes dependientes, es necesario afrontar de otra manera el caso de urbanizaciones realizadas por promotores privados, con el fin de obligar a que la recepción se lleve a cabo de forma efectiva y eficaz.

La vía será entonces establecer una fórmula que impida o dificulte de forma importante los supuestos endémicos de falta de recepción de urbanizaciones. Para ello, ha de preverse, en detalle, los supuestos que se den en la recepción, obligando al promotor a ofrecer la recepción y a la Administración a recibir expresamente o tácitamente, sin, por otro lado, consentir que el primero evada sus responsabilidades.

- **4ª LÍNEA: LA POSICIÓN DE LAS ÁREAS INDUSTRIALES NO RECEPCIONADAS.**

Se estima conveniente establecer un régimen transitorio para los Parques existentes que no se encuentren decepcionados, de tal forma que se establezca un periodo de recepción obligatorio.

- **5ª LÍNEA: LA CONSERVACIÓN DE LA URBANIZACIÓN Y PRESTACIÓN DE SERVICIOS EN LAS ÁREAS INDUSTRIALES.**

Se estima acertado establecer con claridad que en los parques empresariales la responsabilidad de la conservación y prestación de servicios públicos sea competencia de los Ayuntamientos, sin que pueda trasladarse a los propietarios de parcelas salvo en casos excepcionales perfectamente definidos. Dichos casos habrán de referirse a la existencia de un coste de mantenimiento que supere los ingresos que el Ayuntamiento obtiene del polígono, o a la existencia de parques con niveles de conservación o servicios superiores al medio; en todo caso, el traslado de cargas a los particulares será únicamente referido al diferencia de ingresos/gastos en el primer caso, y al sobrecoste sobre el considerado para el nivel medio en el segundo.

Se considera acertada la contemplación de la posibilidad de constitución de Entidades de Conservación Obligatoria si están de acuerdo el 50% de los propietarios del Parque, pero ha de señalarse que la asunción de cargas se realizará previo el correspondiente convenio.

También se estima correcto establecer una tercera fórmula de colaboración de los privados, a través de la generación de un nuevo tipo de Entidad Colaboradora que se agrupe voluntariamente a empresarios y propietarios para la gestión del Parque, previo convenio con el Ayuntamiento o Administración actuante.

En todos los casos se entiende que debe posibilitarse la prestación del servicio de vigilancia y la cesión de elementos patrimoniales a las Entidades colaboradoras para su gestión como dotaciones del Parque empresarial.

2ª Estudiar como nueva línea de trabajo la posibilidad de reforzar las obligaciones de los promotores privados de Parques Empresariales.

3ª Diferir los contactos que se hayan de mantener con los responsables políticos de la Xunta a un momento posterior al periodo electoral que se encuentra en marcha.

Finaliza la sesión siendo las 20 horas en Tambre a 10 de mayo de 2005