



Generalitat de Catalunya
**Departament d'Empresa
i Coneixement**

AVANTPROJECTE DE LLEI ÀREES DE PROMOCIÓ ECONÒMICA URBANA (APEU)

ÀMBIT POLIGONS D'ACTIVITAT ECONÒMICA (PAE)

Pacte per la Reindustrialització del Vallès
Occidental. Desembre 2019

CONTEXT NORMATIU

- Àmbit del comerç:
 - Desenvolupar les previsions legals relatives a la creació de la figura de les APEU detallades a la Llei 18/2017, d'1 d'agost, de comerç, serveis i fires.
- Àmbit de la Indústria:
 - Pacte Nacional per a la Indústria
 - Actualització del SIPAE, per entre d'altres finalitats contribuir a la millora de la gestió
 - Pla d'impuls i modernització, encarregat a Cimalsa, mitjançant una taula única de treball.
 - Cens de polígons SIPAE:
 - Només un 14% dels PAE tenen una entitat de gestió (tot i que en l'àmbit metropolità, aquets % puja a un 23%)

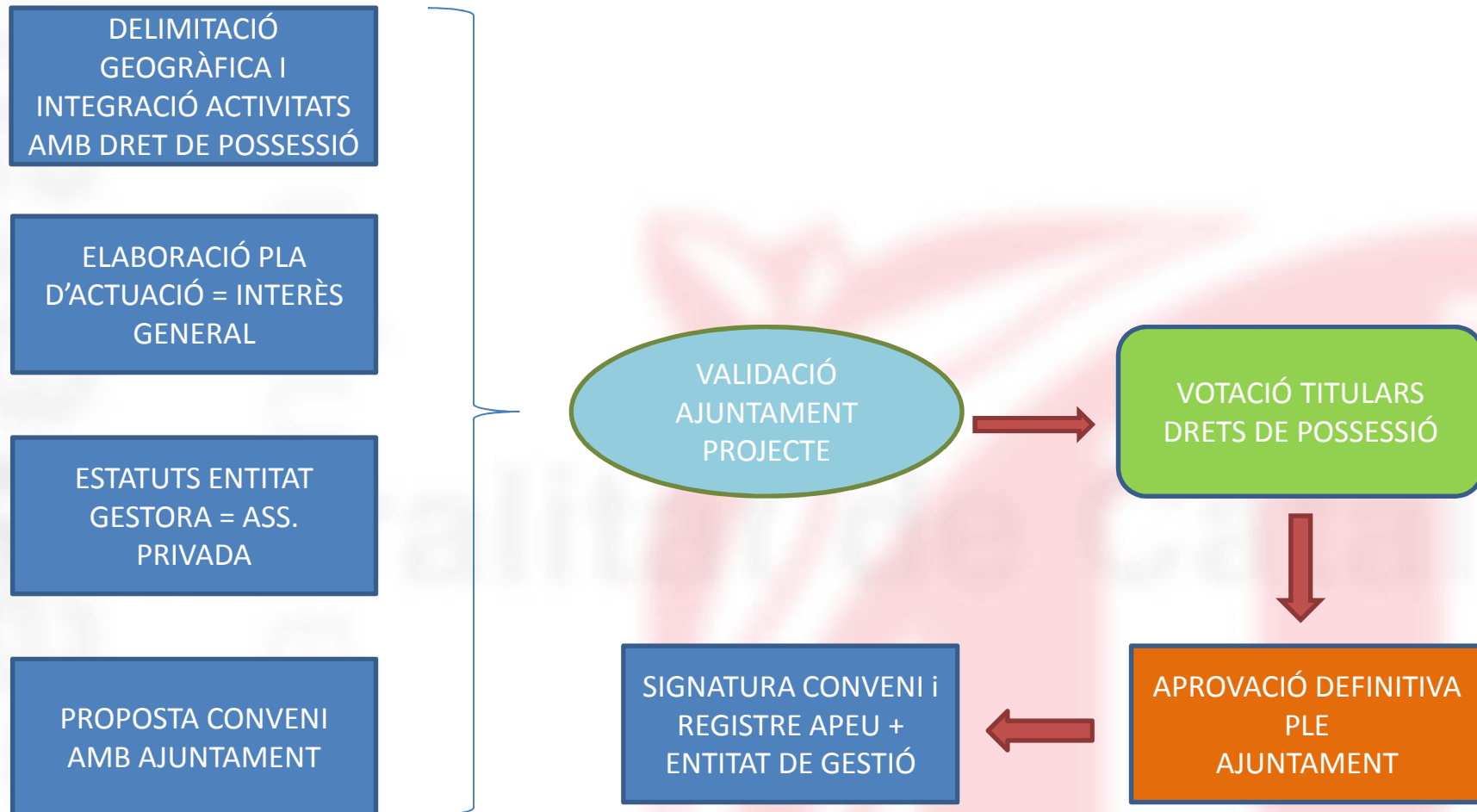
CONTEXT NORMATIU

- Context normatiu: títol I i títol II
 - Títol I: sis capítols
 - Objecte i finalitat de la llei
 - Delimitació, i iniciativa, així com projecte, determinació superfície, determinació quota, contingut pla d'actuació i trets bàsics dels estatuts de les entitats gestores
 - Registre
 - Organització i funcionament de les entitats gestores
 - Sistema de finançament
 - Extinció i liquidació

CONTEXT NORMATIU

- Títol II, especialitats de les APEU en l'àmbit dels PAE:
 - Definició PAE, nau, parcel·la i parcel·la de serveis
 - Funcions entitats gestores
 - Pla d'actuació i pressupost (consideració de l'esforç econòmic que ja fan les empreses)
 - Superfície computable i quotes de finançament (menor reducció per a les grans activitats, i sistema proporcional)
 - Ajuts públics en el pressupost de l'APEU
 - Classificació dels PAE

PROJECTE CREACIÓ APEU



OBJECTE I FINALITAT

- Establir un sistema de col·laboració públic privada, mitjançant la creació d'APEU de base privada però amb finalitat pública, que afecta als titulars del dret de possessió (qui exerceix l'activitat, o en seu defecte el propietari).
- Les finalitats d'interès general a que responen els APEU son :
 - Modernització i promoció de les zones
 - Millorar qualitat de l'entorn amb actuacions sostenibles.
 - Incrementar la competitivitat de les empreses
 - Afavorir la creació d'ocupació

ALTRES LEGISLACIONS

- L'article 31 de la llei (un cop modificat per les al·legacions), especifica clarament:
 - Es poden adoptar, en base a altres legislacions vigents, altres fórmules de gestió amb altres fórmules jurídiques per als PAE, com per exemple comunitats de propietaris horitzontals, o associacions empresarials sense ànim de lucre, que es regularan per la seva pròpia normativa, sense que els hi sigui d'aplicació el títol II
- En aquesta llei es regulen els APEU dins d'un PAE

DEFINICIONS

- **APEU:** Es consideren APEU en els PAE les zones geogràfiques d'un municipi, prèviament delimitades, integrades per naus i parcel·les sense construcció, ubicats dins del seu àmbit en les quals està previst l'execució d'un pla d'actuació que s'ha d'adequar a les finalitats d'interès general.
- **PAE:** tota delimitació en sòl urbà d'un municipi superior a 0.5Ha, on s'estableixi pel planejament urbanístic l'ús industrial i/o l'ús logístic com a predominant, i que figuri en el Sistema d'informació de Polígons d'Activitat Econòmica (SIPAE), del Departament competent en matèria d'Indústria, amb la totalitat de la informació completa.

DEFINICIONS

- **NAU:** tota construcció i edificació amb accés tant per viabilitat pública com privada, on s'hi exerceix una activitat econòmica empresarial. Es consideren igualment naus, aquelles que en el moment de la constitució de l'APEU no s'hi exerceix cap activitat econòmica empresarial, però que es susceptible de poder-se desenvolupar. La no adequació de la nau a les normatives i reglamentacions vigents per a l'exercici de l'activitat, no en limita la seva consideració com a tal.
- **PARCEL.LA:** sense construcció tota superfície de sòl amb capacitat de desenvolupament d'una construcció o edificació per a l'activitat econòmica empresarial.
- **PARCEL.LA DE SERVEIS:** parcel·les amb edificacions construïdes diferents de les naus, destinades a servei pel propi PAE.

INICIATIVA

- La iniciativa per la constitució de l'APEU:
 - 25% dels titulars de drets de possessió i que representin el 25% de superfície construïda ponderada d'aquests.
 - Qualsevol associació empresarial territorial de la zona que hagi desenvolupat la seva activitat en la zona els darrers 5 anys
 - L'ajuntament/s de la zona

DELIMITACIÓ APEU EN FASE DE CONSTITUCIÓ

- Cal:
 - Identificació de les persones o acord assemblea de l'associació.
 - Plànol amb el detall dels titulars de les naus i parcel·les, i de la superfície ponderada amb la base del SIPAE (aprofitar la cartografia oficial que ja es pot descarregar al web del ICGC)
 - Projecte constitució estatuts
 - Pla actuació
 - Proposta conveni a subscriure amb ajuntament
 - Avaluació recaptació anual IBI (naus, parcel·les i parcel·les de servei) i IAE (activitats econòmiques)

FUNCIONS ENTITATS GESTORES APEU

- a) Promoure actuacions de millora de l'entorn urbà.
- b) Promoure esdeveniments i d'activitats a l'espai públic, publicitat i espectacles.
- c) Executar actuacions de comunicació i promoció per incrementar la captació d'inversió i augmentar la demanda.
- d) Promoure polítiques de responsabilitat social empresarial.
- e) Promoure l'activitat econòmica en els locals i naus buits ubicats dins de l'àmbit de l'APEU.
- f) Potenciar la neteja, manteniment, rehabilitació i decoració i il·luminació dels exteriors dels immobles de propietat privada.
- g) Prestar serveis privats a les empreses i als usuaris de l'APEU.
- h) Prestar serveis mediambientals de caràcter complementari.

FUNCIONS ENTITATS GESTORES APEU

- i) Assessorar a les empreses.
- j) Promoure l'adhesió de sistemes d'arbitratge de consum
- k) Promoure serveis mancomunats que contribueixin a disminuir l'impacte ambiental.
- l) Fomentar la formació i desenvolupament professional tant de les persones empresàries com de les persones treballadores de les empreses ubicades en l'APEU.
- m) Proposar a l'Ajuntament l'elaboració d'instruments de planejament urbanístic, i d'instruments de regulació i d'ordenances.

FUNCIONS ENTITATS GESTORES APEU

p) Altres funcions que tinguin com a objectiu principal la millora de l'APEU, i de l'entorn urbà delimitat per l'APEU o la complementació de qualsevol servei municipal, i qualsevol altra funció que derivi del conveni subscrit amb l'ajuntament.

n) Proposar la millora de la mobilitat, amb la previsió de llur gestió i finançament, per afavorir l'accessibilitat a l'APEU.

o) Proposar a l'Ajuntament la vigilància especial de l'APEU, d'acord amb el que preveu el Reial decret legislatiu 2/2004, de 5 de març, pel qual s'aprova el text refós de la llei reguladora de les hisendes locals.

DELIMITACIÓ DE RESPONSABILITAT EN LES FUNCIONS

En cap cas les funcions determinades en el Pla d'actuació de les APEU poden substituir o minvar els serveis municipals que presta l'ajuntament i han de tenir en consideració la següent atribució de responsabilitats en relació als espais, béns i actuacions que s'hi desenvolupin:

- a) Elements privatis de titularitat privada, com ara els centres de producció i / o transformació, les zones logístiques i de magatzem, oficines i zones de serveis, que són responsabilitat d'aquells que n'exerceixen els dret de possessió.
- b) Elements comuns de titularitat privada, com ara depuradores, recollida selectiva de residus, xarxa contra incendis, vials interiors, aparcaments privats, infraestructures de seguretat, entre d'altres que són responsabilitat d'aquells que n'exerceixen els dret de possessió, en col·laboració amb l'entitat gestora.
- c) Elements comuns de titularitat privada d'empreses de serveis i subministraments , com ara xarxes elèctriques i de comunicació, i xarxes d'abastament d'aigua, gas i de sanejament, que són responsabilitat en el manteniment, reposició i modernització de les empreses de serveis i subministraments.
- d) Elements comuns de titularitat pública, com vials públics, senyalització horitzontal i vertical, xarxa de clavegueram, xarxa d'enllumenat públic, zones verdes públiques, aparcaments públics, entre d'altres, que són responsabilitat en relació a la seva neteja, manteniment ,i reposició, de l'administració local (o junta de conservació), en col·laboració amb l'entitat gestora.

CONVENI AMB AJUNTAMENT

- Un cop constituïda l'APEU i la seva Entitat Gestora s'ha de procedir a la subscripció del conveni amb l'Ajuntament, que com a mínim ha d'incloure:
 - a) Identificació de les parts.
 - b) Objecte del conveni i actuacions a realitzar per cadascuna de les parts d'acord amb el Pla d'actuació
 - c) Forma de participació de l'ajuntament en els òrgans de govern de l'entitat gestora, amb veu però sense vot.
 - d) Formes de finançament i regles per a la determinació de les quotes, i períodes de liquidació d'aquestes conforme al Pla d'actuació.
 - e) Mecanismes de seguiment, vigilància i control de l'execució del conveni i dels compromisos adquirits per les parts signants, que han de preveure la resolució dels problemes d'interpretació i compliment del conveni, sense perjudici de la competència de l'ordre jurisdiccional contenciós administratiu.
 - f) Termini de vigència del conveni, que no pot excedir de 5 anys.

SUPERFÍCIE CONSTRUÏDA PONDERADA

- Dos conceptes bàsics:
 - S'utilitza la superfície construïda per evitar efecte biaix de part dels recintes que no tenen afectació pròpiament a l'activitat econòmica (campes, aparcaments,...)
 - S'aplica un coeficient reductor a major grandària de la superfície construïda, per evitar un bloqueig en la constitució i aprovació de la constitució de l'APEU

SUPERFÍCIE CONSTRUÏDA PONDERADA TOTAL APEU

SCPT = superfície construïda ponderada total

$$SCPT = sc1 + 0,9 sc2 + 0.7 sc3 + 0.5 sc4$$

sc1 = superfície construïda cadastral de la nau i, fins a 2500 m²

sc2 = superfície construïda cadastral de la nau superior a 2500 m² i fins a 5000 m²

sc3 = superfície construïda cadastral de la nau superior a 5000 m² i fins a 10.000 m²

sc4 = superfície construïda cadastral de la nau superior a 10.000 m².

En el cas de les APEUS delimitats que disposin de parcel·les individualitzades de sol disponible per a l'activitat econòmica sense edificació construïda, la SCPT es calcularà aplicant un coeficient reductor del 50% sobre la totalitat de metres quadrats de superfície de la parcel·la. Aquest coeficient reductor serà del 25% sobre la totalitat dels metres quadrats de superfície de la parcel·la de serveis.

REGISTRE APEU

- Inscripció en el registre
- Documentació
 - Conveni amb ajuntament
 - Pla actuació
 - Constitució entitat gestora
 - Aprovació ple ajuntament
- Visualització de la informació en el portal SIPAE
- Altres funcions
 - Sensibilització
 - Coordinació amb ajuntaments i entitats gestores
 - Impuls i dinamització dels PAE
 - Actualització, classificació i comercialització dels PAE

EXEMPLE

NAU SUP	% TOTAL	TRAM 1	TRAM 2	TRAM 3	TRAM 4	SUP . PONDERADA	% POND	DIF
540,00	0,34	540	0	0	0	540,00	0,42	0,09
630,00	0,39	630	0	0	0	630,00	0,49	0,10
854,00	0,53	854	0	0	0	854,00	0,67	0,14
1.250,00	0,78	1250	0	0	0	1.250,00	0,98	0,20
1.500,00	0,93	1500	0	0	0	1.500,00	1,17	0,24
1.520,00	0,95	1520	0	0	0	1.520,00	1,19	0,24
1.600,00	1,00	1600	0	0	0	1.600,00	1,25	0,26
1.680,00	1,05	1680	0	0	0	1.680,00	1,31	0,27
2.100,00	1,31	2100	0	0	0	2.100,00	1,64	0,33
2.200,00	1,37	2200	0	0	0	2.200,00	1,72	0,35
2.500,00	1,56	2500	0	0	0	2.500,00	1,96	0,40
2.754,00	1,72	2500	228,6	0	0	2.728,60	2,14	0,42
3.100,00	1,93	2500	540	0	0	3.040,00	2,38	0,45
3.300,00	2,06	2500	720	0	0	3.220,00	2,52	0,46
3.500,00	2,18	2500	900	0	0	3.400,00	2,66	0,48
3.800,00	2,37	2500	1170	0	0	3.670,00	2,87	0,50
4.200,00	2,62	2500	1530	0	0	4.030,00	3,15	0,54
5.000,00	3,12	2500	2250	0	0	4.750,00	3,72	0,60
6.200,00	3,86	2500	2250	840	0	5.590,00	4,38	0,51
7.100,00	4,42	2500	2250	1470	0	6.220,00	4,87	0,44
8.400,00	5,24	2500	2250	2380	0	7.130,00	5,58	0,35
9.150,00	5,70	2500	2250	2905	0	7.655,00	5,99	0,29
9.580,00	5,97	2500	2250	3206	0	7.956,00	6,23	0,26
10.000,00	6,23	2500	2250	3500	0	8.250,00	6,46	0,23
11.000,00	6,86	2500	2250	3500	500	8.750,00	6,85	-0,01
16.000,00	9,97	2500	2250	3500	3000	11.250,00	8,81	-1,17
22.000,00	13,71	2500	2250	3500	6000	14.250,00	11,15	-2,56
1.500,00	0,93	0	0	0	0	750,00	0,59	-0,35
2.500,00	1,56	0	0	0	0	1.250,00	0,98	-0,58
5.000,00	3,12	0	0	0	0	2.500,00	1,96	-1,16
10.000,00	6,23	0	0	0	0	5.000,00	3,91	-2,32
160.458,00	100,00					127.763,60	100,00	0,00

(*) quatre darreres files exemple de parcel.la

PLA D'ACTUACIÓ

- Memòria justificativa de les funcions de l'APEU
- Projecte de pressupost (estat de despeses i ingressos)
- Fonts de finançament
 - Quotes, proporcional a la SCP i obligatòries
 - Subvencions i ajuts públics
 - Altres aportacions
- Període de duració (mínim 3 anys – màxim 5)
- Mecanisme avaluació resultats

APROVACIÓ

- APEU aprovat per la majoria simple dels titulars del 50% del dret de possessió de naus, parcel·les i parcel·les de servei i 50% de la SCP que van a votar, amb una participació mínima del 40% dels dos indicadors (naus, 2 tipus de parcel·les i SCP)
- APEU ratificat en un termini d'un mes per Ajuntament,
- Neix la vinculació dels titulars del dret de possessió de naus i parcel·les i neix l'obligatorietat en el pagament de les quotes.
 - És en base a l'interès públic el que justifica l'establiment d'un règim d'adscripció obligatòria per a totes aquelles naus i parcel·les que es trobin en l'àmbit delimitat, i l'establiment d'un règim de finançament basat en contribucions obligatòries que tindran la naturalesa de prestació patrimonial de caràcter públic de naturalesa no tributària

PRESTACIÓ PATRIMONIAL PÚBLICA DE CARÀCTER NO TRIBUTARI

- DA 1ª de la Llei General Tributària (modificada en la nova Llei de contractes 9/2017) defineix:
 - Prestacions patrimonials de caràcter públic a les que es refereix article 31.3 de la CE, que s'exigeixen amb caràcter coactiu.
 - Poden tenir caràcter tributari (taxes, impostos, contribucions especials,..) o no tributari (tota la resta), però sempre:
 - Amb reserva de llei
 - Caràcter coactiu
 - Finalitat inequívoca lligada a l'interès públic
 - No son ingressos públics
 - El destinatari pot ser tant públic com privat
 - No es limita la llibertat de no associació, doncs s'exigeix una “adscripció obligatòria” per a la contribució a l'interès públic, independentment que estiguis associat.
 - I sempre, cal recordar, que les entitats gestores no son creades automàticament per la llei, sinó que cal la iniciativa, la validació municipal, i l'aprovació majoritària del titulars dels drets de possessió, amb uns objectius i actuacions concretes i duració temporal limitada.
 - De la entitat gestora en formen part com a mínim els que han votat afirmativament, però de l'assemblea, tots els que exerceixen el dret de possessió.

QUOTES

- Als efectes de la liquidació i exacció de quotes, aquestes es determinen en funció de la superfície construïda ponderada total (SCPT), de tal manera que el pressupost anual presentat per l'entitat gestora per a la seva aprovació, es divideix entre el total de la SCPT, i el quocient resultant estableix la quota ordinària final per m² ponderat que s'aplicarà a cada nau o parcel·la en funció de la seva superfície ponderada.
- $\text{PRESSUPOST} / \text{SCPT} = \text{QUOTA PER M}^2$

COBRAMENT

- La gestió del cobrament de les quotes correspon a la Gerència de la Entitat Gestora, no obstant això, el conveni pot preveure que la gestió del cobrament sigui efectuada per la hisenda municipal i en aquest cas caldrà preveure les despeses que aquest servei comporti a l'ajuntament.
 - Contra la liquidació de les quotes que han d'abonar les persones titulars del dret de possessió dels locals inclosos a l'APEU, es pot interposar reclamació davant l'Ajuntament en el termini de 15 dies a comptar des de la notificació de la liquidació.
 - Per resoldre la reclamació, l'Ajuntament, ha de sol·licitar informe preceptiu a l'Entitat Gestora per a que es pronunciï sobre els motius de la reclamació.
 - L'Ajuntament disposa d'un termini de 3 mesos per a resoldre les reclamacions, transcorregut el termini sense que l'Ajuntament hagi dictat resolució s'entén desestimada la reclamació.
 - Les quotes impagades han de ser reclamades per l'entitat gestora al deutor perquè satisfaci l'import en el termini màxim d'un mes. Aquesta reclamació s'ha de fer amb caràcter previ a la sol·licitud a l'Ajuntament de l'inici de la via de constrenyiment.
 - Transcorregut aquest termini d'un mes sense que s'hagi liquidat la quota, l'òrgan que tingui atribuïda aquesta funció pels estatuts de l'Entitat Gestora, ha d'acordar sol·licitar a l'Ajuntament que iniciï el procediment per al cobrament de les quotes impagades per la via de constrenyiment.

VALORACIÓ AJUTS PÚBLICS VIA CONVENI

- Valoració esforç econòmic que ja fan les empreses amb IBI i IAE.
- Si es regula en conveni amb ajuntament:
 - a) Si el pressupost de l'APEU és inferior al 80% de la recaptació fiscal en l'àrea de l'APEU, un mínim del 5% de l'esforç fiscal comptabilitzat en l'àrea de l'APEU pot ser destinat a subvenció finalista.
 - b) Si pressupost de l'APEU és superior al 80% i inferior al 100 % de recaptació fiscal en l'àrea de l'APEU, un mínim del 10% de l'esforç fiscal comptabilitzat en l'àrea de l'APEU pot ser destinat a subvenció finalista.
 - c) Si el pressupost de l'APEU és superior al 100% i inferior al 120% de la recaptació fiscal en l'àrea de l'APEU, un mínim del 15% de l'esforç fiscal comptabilitzat en l'àrea de l'APEU pot ser destinat a subvenció finalista.
 - d) Si el pressupost de l'APEU és superior al 120 % de recaptació fiscal en l'àrea de l'APEU, un mínim del 20 % de l'esforç fiscal comptabilitzat en l'àrea de l'APEU pot ser destinat a subvenció finalista.

PRESSUPOST APEU = X	POSSIBLE AJUT MÍNIM SOBRE RECPATACIÓ
X < 80 % RECAPTACIÓ	5%
80% < X < 100% RECAPTACIÓ	10%
100% < X < 120% RECAPTACIÓ	15%
X > 120% RECAPTACIÓ	20%

EXTINCIÓ I LIQUIDACIÓ APEU

- Extinció o resolució del conveni signat amb l'ajuntament
- Dissolució de l'entitat gestora
- Acord de l'ajuntament
- Procediment de liquidació establert en l'article 30 de la llei.

CLASSIFICACIÓ PAE

- Els PAE inclosos en el SIPAE es classifiquen d'acord amb les seves característiques, amb les dotacions d'infraestructures i amb els serveis que es presten en quatre categories:
 1. Bàsic
 2. Consolidat
 3. Avançat
 4. Excel·lent
- Els PAE de caràcter bàsic són tots aquells que compleixen els requisits i serveis bàsics que s'estableixen en el planejament urbanístic i projecte d'urbanització. Per optar a una classificació diferent a la de bàsic, caldrà que el polígon estigui recepcionat definitivament, que s'hagi impulsat una entitat de gestió per a la delimitació d'una APEU d'acord amb aquesta llei, i que es compleixi amb nivells de servei en el PAE, que es marcaran per desplegament reglamentari en relació a 4 àmbits.

ÀMBITS CLASSIFICACIÓ

- Serveis a les empreses
- Serveis a les persones
- Dotació d'Infraestructures
- Serveis logístics

ÀMBIT SERVEIS A LES EMPRESES

- a. Gerència professionalitzada
- b. Gestió conjunta de l'energia
- c. Depuradora d'aigües residuals i industrials
- d. Recollida i gestió de residus
- e. Borsa de subproductes
- f. Viver d'empreses, acceleradora o servei d'emprenedoria
- g. Centre de serveis compartits
- h. Senyalització homogènia i directori d'empreses
- i. Servei de vigilància i seguretat
- j. % Sòl disponible per a noves implantacions (vs % de sòl total)
- k. Servei de recollida aigües pluvials i aprofitament per rec
- l. Servei de correus i missatgeria integrat
- m. Serveis i oficines bancàries i financeres

ÀMBIT SERVEIS A LES PERSONES

- a. Transport públic en bus
- b. Transport públic en metro
- c. Transport públic en ferrocarril
- d. Llar d'infants
- e. Centre de formació per als treballadors
- f. Centre de salut laboral
- g. Centre de lleure i gimnàs
- h. Aparcament treballadors
- i. Serveis d'oci: botigues i restaurants

ÀMBIT INFRAESTRUCTURES

- a. Pla de mobilitat
- b. Pla de seguretat i emergències
- c. Carril bici
- d. Zones verdes comuns
- e. Connexió ferroviària de mercaderies integrada
- f. Subministrament de gas canalitzat
- g. Subministrament elèctric
- h. Disponibilitat suficient de subministrament elèctric per a noves implantacions
- i. Xarxa de banda ampla de fibra òptica, punt d'accés al polígon
- j. Xarxa de banda ampla fibra òptica desplegada a parcel·la
- k. Xarxa contra incendis
- l. Infraestructura de recàrrega vehicles elèctrics
- m. Enllumenat públic dotat amb mesures d'eficiència energètica

ÀMBIT SERVEIS LOGÍSTICS

- a. Aparcament camions
- b. Benzineria
- c. Bàscula
- d. Rentat vehicle pesat
- e. ITV
- f. Reparació vehicle pesat
- g. Accessos i vials condicionats per a vehicles de gran tonatge

PROGRAMA D'INCENTIUS GENCAT

- El Departament competent en matèria indústria, i en funció de les disponibilitats pressupostàries, pot convocar cada exercici una línia d'ajuts per a la sensibilització, millora i modernització dels PAE, que conforme amb aquesta llei, s'hagin constituït com APEU.
- Objectiu: que els PAE puguin assolir nivells de servei en els quatre àmbits assenyalats, que els permeti avançar en una millor classificació

SIPAE

- El portal <http://sipae.empresa.gencat.cat> esdevé el repositori únic d'informació en relació al Polígons d'Activitat Econòmica, tant des del punt de vista de mapa de PAE d'informació agregada i d'informació individualitzada de cada polígon, així com d'impuls a la seva comercialització, d'acord amb el que estableix el Pacte Nacional per a la indústria.
- Això aplica en:
 - El mapa de la delimitació per a la constitució
 - El mapa que s'inscriu en el registre d'APEU's
 - En la informació addicional que en diferents capes si pugui incorporar
 - Activitats econòmiques
 - Pressupost
 - Pla d'actuació
 - Indicadors d'avaluació
 - Indicadors d'aprovació i participació