

PLA D'IMPULS I MODERNITZACIÓ DELS SECTORS INDUSTRIALS I LOGÍSTICS DE CATALUNYA

gener 2019



CIMALSA
Logística i mobilitat

ÍNDEX GENERAL

GLOSSARI DE TERMES	1
0. Resum executiu	2
1. Antecedents, objectius i àmbit del Pla d'Impuls	7
2. Criteris generals i determinacions prèvies de l'equip redactor del Pla.....	12
3. Procés de tramitació	13
4. Àmbit d'aplicació.....	14
5. Classificació dels SAIL	15
6. Model de gestió	19
7. Mesures d'impuls i modernització – Pla d'Incentius	21
8. Finançament del Pla.....	25
9. Pla de promoció	27
10. Proposta d'adaptacions normatives	30
11. Pla i cronologia d'implantació.....	31
12. Seguiment i avaluació del Pla.....	32
13. APÈNDIX	33
14. ANNEX 1 – Model de gestió per SAIL amb més d'un àmbit territorial.....	45
15. ANNEX 2 – Síntesi explotació Cens DG. Indústria	53
16. ANNEX 3 – Dades rellevants dels PAE de l'AMB	56

ÍNDEX DE QUADRES

<i>Quadre 1 – Glossari de termes</i>	<i>1</i>
<i>Quadre 2 – Cronologia d'execució del Pla d'Impuls</i>	<i>31</i>
<i>Quadre 3 – Cronologia de l'estimació de la dotació pressupostària del Pla d'Impuls</i>	<i>31</i>
<i>Quadre 4 – Classificació dels serveis de valor afegit</i>	<i>34</i>
<i>Quadre 5 – Classificació dels serveis a les empreses</i>	<i>34</i>
<i>Quadre 6 – Entitats responsables de les infraestructures i serveis d'un SAIL</i>	<i>37</i>
<i>Quadre 7 – Característiques dels models de gestió actuals</i>	<i>40</i>
<i>Quadre 8 - Idoneïtat i mancances dels models de gestió actuals</i>	<i>41</i>

ÍNDEX D'ESQUEMES

<i>Esquema 1 – Esquema orgànic del Pla</i>	<i>11</i>
<i>Esquema 2 – Contingut del Pla</i>	<i>11</i>
<i>Esquema 3 – Procés de tramitació del Pla d'Impuls</i>	<i>13</i>
<i>Esquema 4 – Criteris de classificació dels SAIL</i>	<i>16</i>
<i>Esquema 5 – Funcions de l'OAS</i>	<i>18</i>
<i>Esquema 6 – Fase 1: Pacte amb el territori</i>	<i>45</i>
<i>Esquema 7 – Esquema de la creació de la Comunitat de Gestió</i>	<i>46</i>
<i>Esquema 8 – Legislació urbanística actual</i>	<i>47</i>

ÍNDEX DE GRÀFICS

<i>Gràfic 1 – Evolució dels SAIL per l'aplicació del Pla</i>	<i>24</i>
<i>Gràfic 2 – N° polígons d'activitat econòmica per regions.</i>	<i>53</i>
<i>Gràfic 3 – Superfície polígons d'activitat econòmica per regions.</i>	<i>54</i>
<i>Gràfic 4 – N° d'empreses de polígons d'activitat econòmica per regions.</i>	<i>54</i>
<i>Gràfic 5 – Segmentació del n° de polígons d'activitat econòmica per superfície.</i>	<i>55</i>
<i>Gràfic 6 – Segmentació del n° de polígons d'activitat econòmica per superfície (%).</i>	<i>55</i>
<i>Gràfic 7 – Síntesi de dades rellevants dels PAE de l'AMB</i>	<i>56</i>

GLOSSARI DE TERMES

AAE	Àrea d'Activitat Econòmica
ACM	Associació Catalana de Municipis
AEBALL	Associació d'Empresaris del Baix Llobregat
AP	Associació de Propietaris
ATM	Autoritat del Transport Metropolità
BCL	Barcelona - Catalunya Centre Logístic
CIMALSA	Centrals i Infraestructures per a la Mobilitat i les Activitats Logístiques
CP	Comunitat de Propietaris
CTTI	Centre de Telecomunicacions i Tecnologies de la Informació
DTES	Departament de Territori i Sostenibilitat
EUC	Entitat Urbanística de Conservació
FMC	Federació de Municipis de Catalunya
GIS	Geographic Information System (Sistema d'Informació Geogràfica)
INCASOL	Institut Català del Sòl
OAS	Oficina d'Assessament als SAIL
PAE	Polígon d'Activitat Econòmica
PDM	Pla Director de Mobilitat
PIMEC	Micro, petita i mitjana empresa de Catalunya
PNI	Pacte Nacional per a la Indústria
SAIL	Sector d'Activitat Industrial i Logística
SIPAE	Sistema d'Informació de Polígons d'Activitat Econòmica
TE	Taula Estratègica
UPC	Universitat Politècnica de Catalunya

Quadre 1 – Glossari de termes

0. Resum executiu

OBJECTIUS PLA IMPULS (segons el que s'especifica en l'apartat 5.2 del PNI)	PROPOSTES PLA IMPULS	ACCIONS PLA IMPULS
Definir models de gestió pública i/o públic – privada	Classifica els SAIL	▪ Els criteris de classificació s'establiran a partir d'uns requeriments definits en el Pla i d'una metodologia d'Inspecció Tècnica de Polígons (ITP). ▪ La decisió sobre ITS haurà de ser presa pel corresponent òrgan de gestió del SAIL o per l'ajuntament corresponent. ▪ Els SAIL es classificaran en les següents tipologies: - Sector de reserva: Es tracta d'un sector no executat, molt incipient o sense activitats implantades. - Sector de regeneració: És un sector que no disposa de les infraestructures i serveis bàsics, que presenta un nivell de degradació que impedeix la plena funcionalitat del sector i les empreses instal·lades, o que es troba amb un nivell d'obsolescència en la pròpia configuració física del sector o en les seves edificacions. L'INCASOL serà l'entitat encarregada de gestionar i validar la consideració d'un SAIL com a sector de regeneració mitjançant l'oportuna concreció dels criteris per tipificar-lo com a tal. En aquest àmbit es recomana que l'INCASOL elabori un Pla de regeneració de sectors obsolets, que exigirà la corresponent dotació pressupostària - Sector bàsic: És un sector que disposa de les infraestructures i serveis bàsics que exigeix la legislació. - Sector avançat: És un sector bàsic que, a més: · Disposa d'un ens actiu de governança propi capaç de gestionar els espais comuns de titularitat privada, els serveis de valor afegit que disposi o els projectes de millora que es decideixi desenvolupar · Se sotmet a una revisió tècnica periòdica (ITP). - Sector d'excel·lència (SMART POLIGON): És un sector avançat que, a més: · Gaudeix de la certificació del Green Building Council per a polígons d'activitat econòmica o equivalent. · Ha elaborat els corresponents Plans d'Actuació (Coordinació de Plans d'autoprotecció de les empreses, Plans de Mobilitat Sostenible,...).
	Proposa el model de gestió	▪ Els SAIL constituïts per un únic àmbit territorial podran disposar de l'ens de gestió que considerin més adient entre els proposats al Pla, però hauran de complir les següents condicions per poder gaudir del Pla d'Incentius: - Disposar de conveni amb l'ajuntament corresponent, si s'escau, a fi de garantir una bona gestió dels espais de titularitat pública i d'altres serveis de valor afegit. - Gestionar la conservació i manteniment dels espais comuns de titularitat privada, atès que la gestió dels espais públics de titularitat pública correspon als ajuntaments (quan s'escoti el termini d'actuació de l'EUC). - Regular la relació entre propietaris i/o arrendataris. No tan sols els propietaris sinó també els arrendataris hauran de participar en els òrgans de gestió.

OBJECTIUS PLA IMPULS (segons el que s'especifica en l'apartat 5.2 del PNI)	PROPOSTES PLA IMPULS	ACCIONS PLA IMPULS
Definir models de gestió pública i/o públic – privada	Proposa la creació d'una Oficina d'Assessorament als SAIL	▪ El distintiu de classificació serà atorgat per una oficina que es crearà a l'efecte, que estarà gestionada per CIMALSA, la vessant tècnica de la qual serà responsabilitat de l'INCASOL, la vessant empresarial correspondrà a la DG d'Indústria i comptarà amb la intervenció de tècnics acreditats. ▪ Aquest oficina tindrà les següents funcions: - Registre dels distintius atorgats als SAIL en les seves diverses categories, a fi d e tenir en compte els més eficients per a cada tipus de requeriment per incloure'ls en les accions de promoció pública, en l'atorgament d'incentius,... - Suport i assessorament als SAIL en el procés de classificació. - Orientació en la configuració de plans de millora que permetin als SAIL assolir nivells superiors de productivitat i eficiència. - Configuració, adaptació i implantació d'òrgans de gestió. ▪ Per posar en marxa aquesta oficina caldrà dotar uns medis específics a l'efecte.
Definir el marc normatiu per a la governança de les AAE	Proposa les adaptacions i modificacions normatives a endegar	▪ Al marge del propi Pla d'Impuls, està prevista la redacció d'una llei específica: "Llei de governança de les àrees d'activitat econòmica", que se centri en les següents àrees: - La revalorització de les àrees d'activitat econòmica. - La seva gestió. - La seva regeneració. - El mapa. - Els distintius de qualitat. - L'observatori.

OBJECTIUS PLA IMPULS (segons el que s'especifica en l'apartat 5.2 del PNI)	PROPOSTES PLA IMPULS	ACCIONS PLA IMPULS
Definir una estratègia d'implantació territorial del Pla	Estableix les mesures d'impuls i modernització que seran objecte d'un Pla d'Incentius	▪ Condicions per accedir al Pla d'Incentius: - Haver passat la ITP. - Disposar l'òrgan de gestió d'entre els previstos en el Pla. ▪ Adreçades als sectors de regeneració - Establiment de convenis amb ajuntaments, si s'escau. - Realització d'obres de millora. ▪ Adreçades als sectors bàsics o de categoria superior - Implantació projectes de millora d'infraestructures i serveis. - Implantació de serveis de valor afegit a les empreses - Creació de SAIL a partir d'altres sectors industrials i logístics. ▪ Adreçades a qualsevol SAIL - Rehabilitació i adaptació d'edificis i renovació d'instal·lacions de les empreses. - Reconversió. ▪ Actuacions específiques d'àmbit sectorial (eficiència energètica, reducció de la contaminació, mesures de mobilitat, plans de seguretat personal i dels actius implantats, plans de creació de sinergies entre empreses,...). ▪ Atorgament d'incentius a la implantació d'empreses en SAIL La implantació de noves activitats industrials en els SAIL que es considerin prioritaries per part del govern per la seva repercussió en l'activitat econòmica de Catalunya podran gaudir d'incentius especials a la implantació, que es definiran i concretaran en les corresponents convocatòries del Pla d'Incentius. ▪ Concreció del Pla d'Incentius El DTES durà a terme convocatòries anuals del pla d'incentius adreçat a l'impuls i modernització dels SAIL. ▪ Criteris de prioritització - SAIL que siguin sectors bàsics, avançats o excel·lents i que no estiguin plenament ocupats. - Implantació d'aquells serveis de valor afegits que siguin mes demandats pels potencials usuaris.

OBJECTIUS PLA IMPULS (segons el que s'especifica en l'apartat 5.2 del PNI)	PROPOSTES PLA IMPULS	ACCIONS PLA IMPULS
Definir una estratègia d'implantació territorial del Pla	Fixa el model de finançament del Pla d'Impuls	- El finançament de les mesures a implantar en el Pla d'Impuls mantindrà el criteri de coresponsabilitat econòmica per part dels SAIL, i es dotarà a través de les següents fonts: - Dotació pressupostària específica, que dependrà del DTES. - Aportacions, directes o indirectes, d'altres administracions. - Aportacions dels propis SAIL i de les empreses implantades o que s'hi instal·lin. - Recursos que es puguin generar per canvis d'usos en els SAIL.
Definir un sistema d'informació	Elabora el MAPA	Previst pel Pacte Nacional per a la Indústria (PNI) en el seu Punt 5.1 – Inventari de polígons industrials, diferent del Punt 5.2 – Pla d'Impuls i modernització des espais industrials i logístics. - El Pla d'Impuls s'anirà nodrint de la informació del MAPA per dur a terme les accions previstes.
Crear un pla de promoció	Estableix les accions a dur terme en el Pla de Promoció	- Les accions de promoció que es duguin a terme estaran orientades inicialment als SAIL que no siguin sectors de regeneració, que hagin passat la ITP i que disposin del corresponent òrgan de gestió amb les exigències fixades en el Pla d'Impuls. Es fixen les bases i directrius per a la creació d'una plataforma tecnològica orientada a la promoció, la qual es desenvoluparà amb posterioritat: - Destaca i posa en valor els SAIL. - Segmenta la informació. - Determina el tipus d'informació a incloure. Es fixen els criteris de divulgació de la plataforma tecnològica

ACTUACIONS A DUR A TERME MÉS ENLLÀ DEL PLA D'IMPULS	DESCRIPCIÓ
Elaboració del MAPA	▪ Previst pel Pacte Nacional per a la Indústria (PNI) en el seu Punt 5.1 – Inventari de polígons industrials, diferent del Punt 5.2 – Pla d'Impuls i modernització des espais industrials i logístics.
Elaboració de la plataforma tecnològica de promoció	▪ Aquesta plataforma incorporarà la informació rellevant i d'interès per atraure noves activitats econòmiques i permetrà la seva actualització permanent. ▪ Aquesta informació, rellevant a efectes de promoció, caldrà integra-la en forma de capes d'informació complementària en el MAPA a elaborar en el marc del Pacte Nacional per a la Indústria i en l'estratègia de comercialització de sòl de l'INCASOL.
Desenvolupament de la Taula Estratègica del Pla	▪ Constituirà un instrument de gestió de la informació de forma permanent i una eina de presa de decisions que permetrà, en particular, la detecció de dèficits en els SAIL, així com la formulació d'estratègies, promoció, etc. ▪ Les principals funcions de la Taula Estratègica seran les següents: - Es nodrirà de la informació del MAPA i del Sistema d'Informació associat, que serà gestionat per l'INCASOL. - Durà a terme tasques d'anàlisi i gestió de la informació de forma permanent a fi de sustentar les seves propostes d'actuació en tots els àmbits. - Integrarà l'Oficina d'Assessorament als SAIL (OAS), a fi de poder gestionar un registre dels distintius atorgats als SAIL de forma permanent i de disposar d'informació de les actuacions que es duguin a terme en matèria de creació i consolidació d'ens actius de gestió dels SAIL. - Proposarà estratègies de promoció dels SAIL. - Durà a terme accions de concertació de polítiques i estratègies amb les entitats vinculades directa o indirectament amb el Pla. - Incorporarà les polítiques del govern en les propostes d'actuació que plantegi. ▪ Els integrants de la Taula Estratègica seran els mateixos que constitueixen el Consell Assessor de l'Oficina d'Assessorament als SAIL.

1. Antecedents, objectius i àmbit del Pla d'Impuls

Antecedents

El marc que preveu l'elaboració del Pla d'impuls i modernització dels sectors industrials i logístics és la **Resolució 251/XI, de 13 de juliol de 2016, sobre la creació d'un pacte nacional per a la indústria**, presentada per tots els grups parlamentaris instant al Govern a *impulsar, juntament amb les forces polítiques i els agents socials i econòmics, l'establiment de les bases d'un Pacte nacional amb l'objectiu de definir les mesures a curt termini en tots els àmbits de govern per al relançament de l'economia productiva a Catalunya.*

El mes de juliol de 2017 es presentà el Pacte nacional per a la indústria, que recull les conclusions presentades pel *Grup de treball 5. Infraestructures i energia* i que posen de manifest la importància de les infraestructures en la mesura que serveixen a les necessitats de les persones, de les empreses i dels mercats.

Millorar les infraestructures incideix directament en la productivitat de l'activitat industrial, la vertebració del territori, l'atracció de noves inversions i, finalment, la creació d'ocupació.

En la línia 5, **referent als polígons industrials, es preveuen dues actuacions** que emmarquen els treballs realitzats i el document que ara es presenta:

5.1. Inventari del polígons industrials, que preveu l'actualització del Sistema d'informació de polígons d'activitat econòmica (SIPAE), amb les dades generals, les dades estadístiques, les d'activitat i les dels serveis, equipaments i infraestructures, per tal de disposar d'una informació homogènia que contribueixi, mitjançant un pla d'impuls, a la classificació, la millora de la gestió i a la comercialització conjunta.

Actualment la Direcció General d'Indústria ja te enllestida una primera elaboració del Cens, que haurà de ser actualitzat de forma permanent.

5.2. Pla d'impuls i modernització dels espais industrials i logístics, que cal redactar a través d'una taula de treball única impulsada pel Govern, amb l'objectiu d'impulsar la competitivitat dels espais per a les activitats econòmiques de Catalunya; un Pla amb els següents objectius:

- Definir models de gestió pública i/o pública privada dels espais per a les activitats econòmiques, on es defineixi la figura jurídica de l'Entitat gestora de les àrees empresarials
- Definir el marc normatiu que permeti als espais industrials i logístics desenvolupar estratègies pròpies per impulsar la competitivitat de les empreses que en formen part
- Definir una estratègia d'implementació territorial del Pla que superi la visió tradicional referida exclusivament a polígons industrials, definint les Àrees Empresarials i cercant acords entre l'àmbit públic i privat
- Definir un sistema d'informació de les Àrees Empresarials
- Crear un pla de promoció que faci visible la capacitat industrial i logística de les àrees empresarials de Catalunya

És cert també que el Pacte Nacional per a la Indústria preveu una bateria d'actuacions i mesures que incideixen en els polígons logístics i industrials i en el seu desenvolupament, que cal tenir en compte i incorporar per aconseguir millors resultats sense duplicitats: plans per a l'extensió de fibra òptica i accés a les més avançades tecnologies; plans de mobilitat; plans per a l'ús i extensió d'energies netes.

En aquest marc, doncs, el mes de setembre de 2016 la **Secretaria d'Infraestructures i Mobilitat del Departament de Territori i Sostenibilitat** traslladà a CIMALSA l'encàrrec de redactar el **Pla d'impuls i modernització dels sectors industrials i logístics**, amb l'objectiu

d'impulsar la competitivitat dels polígons logístics i industrials de Catalunya.

Segons l'esmentat encàrrec, el pla *“estudiarà la implantació i definirà una proposta de model de gestió públic – privada dels polígons industrials i logístics, amb les aportacions dels actors implicats i que garanteixi aspectes com les infraestructures tecnològiques, les capacitats energètiques, la sostenibilitat ambiental, la seguretat i el manteniment i la dotació d'infraestructures i serveis”*.

Dit encàrrec és conseqüència dels debats parlamentaris en el si de la Comissió d'Empresa i Coneixement, que adoptà diverses resolucions, entre elles la 132/XI de març de 2016, la 242/XI de juliol de 2016, la 249/XI de juliol de 2016 o la 251/XI, també de juliol de 2016, que en el seu conjunt insten a:

- Crear el Pla d'impuls i modernització dels sectors industrials i logístics, orientat a definir un model de gestió pública privada dels polígons industrials amb les aportacions dels actors implicats i que garanteixi aspectes com les infraestructures tecnològiques, les capacitats energètiques, la sostenibilitat ambiental, la seguretat i el manteniment i la dotació d'infraestructures i serveis.
- Establir mecanismes de coresponsabilitat entre les administracions i els agents implicats en la gestió de polígons industrials, i apostar per un model basat en la cooperació i la mancomunitat de la gestió que superi la diversitat d'hisendes, i a establir un programa de recuperació, manteniment i millores de les infraestructures dels polígons industrials, que prioritzi l'accés a la xarxa de telecomunicacions, especialment als serveis d'accés ultra ràpid, fomenti la capacitat de cogeneració i autoconsum, i millori les xarxes de cooperació energètica dins els mateixos sistemes energètics d'un mateix polígon industrial.

- Facilitar l'accés als polígons industrials a punts de càrrega per a vehicles elèctrics.
- Estudiar altres vies de diversificació energètica en el sector del transport, com la creació de punts de gas natural liquats, especialment als polígons que es trobin a prop dels eixos viaris de Catalunya.
- Impulsar, en el marc dels plans directors de mobilitat i del Pla de transport de viatgers de Catalunya, la millora de la mobilitat sostenible en el conjunt dels polígons industrials amb la participació activa dels agents socials afectats, empresaris i representants dels treballadors.
- Col·laborar de manera més eficient amb les administracions locals per a coordinar solucions supramunicipals.
- Fer un pla de comunicació per a fer visible la capacitat industrial dels polígons a Catalunya, i crear un cens efectiu i dinàmic dels polígons i de les activitats industrials i relacionades que s'hi fan i que potencialment podrien fer, que faci evidents les sinergies que es poden desenvolupar a cada polígon industrial.

En definitiva, **cal entendre el Pla d'Impuls com un pla de serveis que aporta valor en un sector estratègic pel desenvolupament econòmic de Catalunya.**

En efecte, un dels **objectius fonamentals** del Pla d'Impuls és la **millora dels resultats econòmics de les empreses** que estan ubicades en els polígons i la **qualitat de l'ocupació de les persones** que hi treballen.

Pel que fa a l'**elaboració específica del document del Pla d'Impuls**, s'ha dut a terme per part de CIMALSA amb el suport permanent de l'INCASOL,

així com amb la Direcció General d'Indústria del Departament d'Empresa i Coneixement.

A més, ha comptat amb les aportacions d'un gran nombre d'entitats representatives de sectors empresarials, socials, territorials i sectorials amb les que s'han mantinguts reunions plenàries i bilaterals.

La primera reunió que es va mantenir va ser de tipus plenari i les entitats convocades ven ser les següents:

- Generalitat de Catalunya, a través dels següents departaments:
 - Territori i Sostenibilitat.
 - Empresa i Coneixement.
 - Economia.
 - Polítiques Digitals.
 - CTTI.
- Cambres de Comerç:
 - Barcelona.
 - Girona.
 - Lleida.
 - Manresa.
 - Palamós.
 - Reus.
 - Sabadell.
 - Tarragona.
 - Tàrrrega.
 - Terrassa.
 - Tortosa.
 - Valls.
 - Consell de Cambres.

- Grups parlamentaris:
 - Junts pel Sí.
 - Ciutadans.
 - PSC.
 - Catalunya Sí que es Pot.
 - Partit Popular.
 - Candidatura d'Unitat Popular – Crida Constituent.
- Diputacions:
 - Barcelona.
 - Girona.
 - Lleida.
 - Tarragona.
- Associacions privades:
 - UPIC.
 - PIMEC
 - Col·legi Ofici la d'APIS de Catalunya.
 - Foment del Treball.
 - Sindicat CC.OO.
 - Sindicat UGT Catalunya.
 - BCL.
 - AEBALL / SMART SPACE.
- Associacions públiques:
 - Associació Catalana de Municipis i Comarques (ACM).
 - Fundació Municipis de Catalunya (FMC).
 - ATM.
- Administracions públiques:
 - Àrea Metropolitana de Barcelona.

- UPC – Laboratori d’Innovació Tecnològica a l’Arquitectura.

Després, es van mantenir reunions bilaterals amb les següents entitats:

- Grup de treball Polígons i espais d’A.E. a la RMB.
- Pla Estratègic Metropolità de Barcelona.
- Diputació de Barcelona.
- UPIC.
- Pacte Industrial de la Regió Metropolitana de Barcelona.
- Associació Xarxa C-17.
- Pacte Nacional per a la Indústria.
- Eix de la Riera de Caldes.
- Node Garraf, Agència de Desenvolupament.
- Associació Àmbit B-30.
- Tecnocampus Mataró.
- AMB.
- Consell Comarcal del Baix Llobregat.
- Diputació de Girona.
- Registrador de la Propietat
- Associació de Polígons del Plans.
- DTES – Subdirecció General d’Ordenació del Transport i Desenvolupament Sectorial.
- Secretaria de Telecomunicacions.
- Consell Comarcal del Bages.
- Departament de Polítiques Digitals.
- Reunió conjunta amb les Diputacions de Barcelona, Girona, Lleida i Tarragona, l’AMB, l’ACM i la FMC.
- AEBALL / SMART SPACE.
- Sindicat CC.OO.

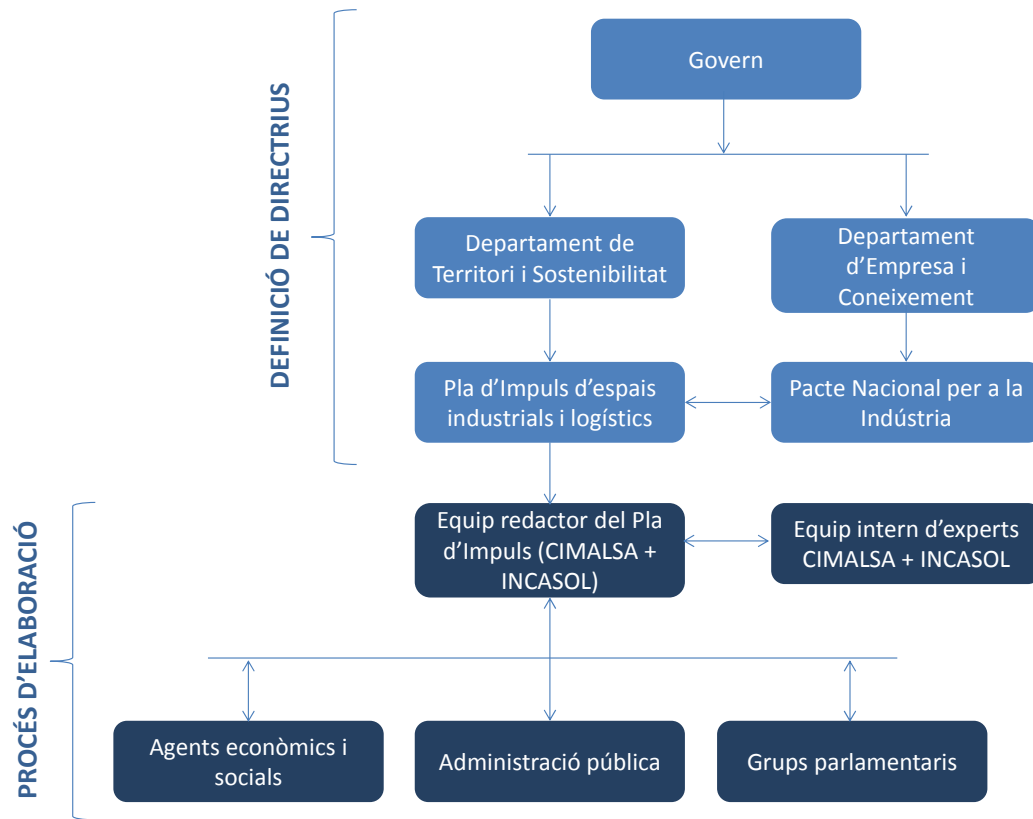
- Reunió conjunta amb les Cambres de Comerç, UPIC, PIMEC, Foment del Treball, BCL i APIS.
- ATM.
- ACM.
- UPC – Laboratori d’Innovació Tecnològica a l’Arquitectura.

Finalment s’ha dut a terme una segona reunió plenària on s’ha convocat a les mateixes entitats que a la primera que va tenir lloc a l’inici de l’elaboració del present Pla d’Impuls.

Objectius

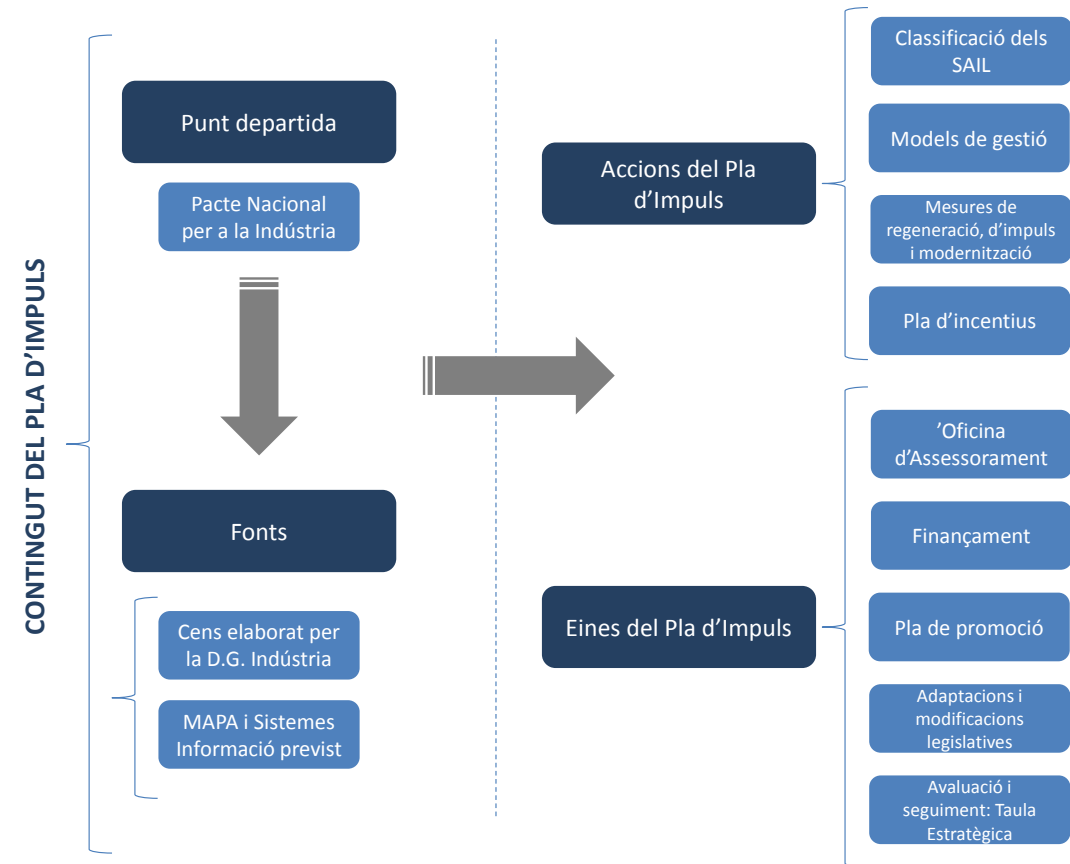
Proposar un conjunt d’actuacions, amb la participació dels actors implicats, per impulsar la competitivitat dels espais per a les activitats econòmiques a Catalunya, especialment les de tipus industrial o logístic, que disposin de més d’un usuari.

Esquema orgànic



Esquema 1 – Esquema orgànic del Pla

Contingut



Esquema 2 – Contingut del Pla

2. Criteris generals i determinacions prèvies de l'equip redactor del Pla

El Pla és una mesura del PNI per contribuir a enfortir l'activitat industrial de Catalunya; per tant, s'orienta especialment als polígons amb activitat majoritària industrial o logística (i n'exclou volgudament altres com els comercials que, a més, tenen requeriments diferents).

Així mateix, és una mesura del PNI assumida pel DTES que ha encarregat la seva redacció a CIMALSA.

Aquest Pla té per objectiu revaloritzar els actius territorials destinats a la generació d'activitat econòmica, industrial i logística per millorar la productivitat i l'eficiència de les empreses instal·lades o que s'hi instal·lin i les condicions laborals i socials de totes les persones que s'hi sentin vinculades:

- Definir models de governança públic – privada dels polígons que puguin ser generalitzables.
- Garantir els mecanismes necessaris per evitar la degradació dels polígons (inspecció tècnica de polígons en col·laboració amb les universitats).
- Modernitzar els polígons i facilitar la implantació de serveis de valor afegit amb la coresponsabilitat de les empreses.
- Preveure un Pla per a la regeneració de polígons obsolets i sectors de reserva no desenvolupats i proposar una llei específica per a la gestió de Àrees d'activitat econòmica (territoris amb densitat d'activitat amb polígons de tota mena d'activitat econòmica sense distinció).

El present document es basa en els següents principis:

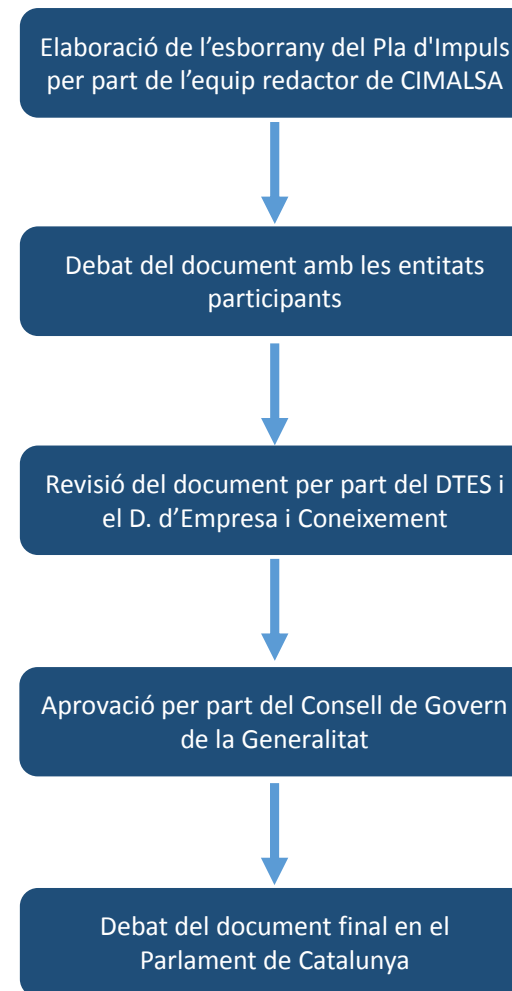
- Vol posar més atenció en l'activitat i en les necessitats empresarials (serveis) i dels col·lectius laborals que en els requeriments de la infraestructura bàsica.
- Projecte participatiu amb voluntat de ser consensuat amb actors provinents de Generalitat, món local, associacions empresarials, sindicats, etc.
- Els models de governança no son d'aplicabilitat universal: perden sentit com més reduït és l'àmbit del polígon, menor el nombre d'empreses i com menors son els seus requeriments.
- Voluntarietat de les parts en aplicar les mesures (ajuntaments i empresaris).
- No és un Pla d'inversions, es basa en incentius econòmics i no econòmics.
- Foment de la col·laboració públic – privada.
- Models flexibles i generalitzables.
- Simplicitat del model per facilitar una aplicabilitat a curt termini.

3. Procés de tramitació

Un cop enllestit l'esborrany del Pla d'Impuls per part de l'equip redactor de CIMALSA, qui ha rebut l'encàrrec de la seva elaboració, el document ha estat compartit amb totes les entitats que hi han participat a fi de recollir llurs punts de vista i observacions.

Un cop dut a terme aquest procés participatiu, se sotmetrà a la revisió per part del DTES i el Departament d'Empresa i Coneixement a fi d'incorporar-hi les observacions i esmenes que es consideri oportú.

Aquest procés acabarà amb l'elaboració de la versió definitiva del Pla d'Impuls, la qual ja podrà ser objecte de debat en el Parlament de Catalunya, que és l'ens que en va iniciar el procés a través d'una iniciativa parlamentària.



Esquema 3 – Procés de tramitació del Pla d'Impuls

4. Àmbit d'aplicació

Àmbit aplicació

L'àmbit d'aplicació del Pla comprèn dos grans àmbits:

Els Sectors d'Activitat Industrial i Logística (SAIL)

- Comprèn aquells Sectors d'Activitat Industrial i Logística (SAIL) destinats a acollir activitats industrials, de transformació, emmagatzematge, consolidació i distribució de mercaderies, i altres activitats i serveis complementaris o de suport.
- Els SAIL comprenen, per una banda, els anteriorment denominats "polígons industrials"¹ i, per altra, els sectors especialitzats en alguna activitat econòmica específica, particularment les plataformes logístiques.

Les Àrees d'Activitat Econòmica

- El Pla preveu actuar també sobre **àmbits territorials que inclouen una agrupació de sectors d'activitat econòmica** a fi de promoure la

¹ *Definició de polígon industrial: Un polígon industrial és una àrea especialitzada on es localitzen les empreses i les indústries segons una planificació urbanística prèvia. La ubicació de les empreses en els polígons industrials els permet optimitzar les infraestructures i els serveis comuns i configurar espais que s'adaptin als requeriments específics d'aquests sectors econòmics. Aquesta definició de SAIL pretén contemplar el fet que, cada cop més, en aquests sectors d'activitat econòmica s'interrelacionen diferents activitats, particularment les industrials, les logístiques, les activitats complementàries i els serveis.*

Per tant, els anteriorment denominats "polígons industrials", constitueixen una tipologia de SAIL, però no la única, atès que aquesta definició és volgutament més àmplia per incorporar sectors amb activitats no estrictament industrials.

modernització, la competitivitat i la governança dels mateixos amb criteris de coherència territorial i de relació amb determinades infraestructures o activitats econòmiques diverses, i podran ser contínues o tenir cert grau de discontinuïtat, municipals o pluri – municipals.

- En definitiva, i amb aquesta lògica, el Pla contempla també els àmbits territorials amb concentració d'activitat econòmica amb una visió de governança territorial tot i que el propi Pla proposa que aquests models de governança i d'actuació es desenvolupi a través d'una llei específica.

El desenvolupament de les Àrees d'Activitat Econòmica no és objecte directe del present Pla d'Impuls, atès que serà objecte de la "Llei de les Àrees d'Activitat Econòmica" que està previst desenvolupar.

En el corresponent annex s'aborda una aproximació al seu tractament, pendent, com s'indica del desenvolupament de l'esmentada llei.

5. Classificació dels SAIL

Es defineix tot un conjunt de tipologies i procediments per dur a terme **el procés de classificació** que, com s'indica, **serà gestionat per una oficina específica** que es crearà a l'efecte.

Tipologies

Sector de reserva

Es tracta d'un sector no executat, molt incipient o sense activitats implantades.

Es tracta d'un sector no desenvolupat o en fase molt inicial d'execució que es considera avinent preservar d'un procés de possible ineficiència per manca de demanda solvent i de massa crítica d'expectatives de localització, i es reserva per poder encabir futures propostes "ad hoc".

Sector de regeneració

És un sector que no disposa de les infraestructures i serveis bàsics, que presenta un nivell de degradació que impedeix la plena funcionalitat del sector i les empreses instal·lades, o que es troba amb un nivell d'obsolescència en la pròpia configuració física del sector o en les seves edificacions.

L'INCASOL serà l'entitat que es proposa per gestionar i validar la consideració d'un SAIL com a sector de regeneració mitjançant l'oportuna concreció dels criteris per tipificar-lo com a tal.

En aquest àmbit es recomana que l'INCASOL elabori un Pla de regeneració de sectors obsolets, que exigirà la corresponent dotació pressupostària.

Alternativament, alguns sectors de regeneració poden reconvertir-se com a sectors de reserva.

Aquestes accions s'hauran de dur a terme de forma coordinada amb el Departament d'Empresa i Coneixement, atès que els polígons a regenerar hauran de ser capaços d'atraure noves inversions industrials que així justifiquin les mesures de regeneració a implantar.

Sector bàsic

És un sector que disposa de les infraestructures i serveis bàsics que exigeix la legislació.

Sector avançat

És un sector bàsic que, a més:

- Disposa d'un ens actiu de governança propi capaç de gestionar els espais comuns de titularitat privada i/o els serveis de valor afegit que disposi o els projectes de millora que els usuaris (empreses) decideixin desenvolupar.
- Se sotmet a una revisió tècnica periòdica de l'estat de les infraestructures bàsiques i serveis (ITP) per tal de garantir que aquests estan a un nivell adequat de qualitat de servei.

Sector d'excel·lència (SMART SAIL)

És un sector avançat que, a més:

- Gaudeix de la certificació del Green Building Council per a polígons d'activitat econòmica o equivalent.
- Ha elaborat el corresponent Pla de Coordinació de Plans d'Emergència, en els termes en que s'especificarà oportunament.

Malgrat que els plans d'autoprotecció no són obligatoris per als polígons industrials convencionals, i tal com s'ha indicat en els criteris de classificació dels SAIL, es considera que en un SAIL de categoria excel·lent l'ens gestor corresponent s'ocuparà d'elaborar un Pla de Coordinació dels Plans d'Emergència de les empreses² ubicades en el SAIL que, alhora, s'haurà de coordinar amb el del corresponent municipi o municipis on estigui ubicat.

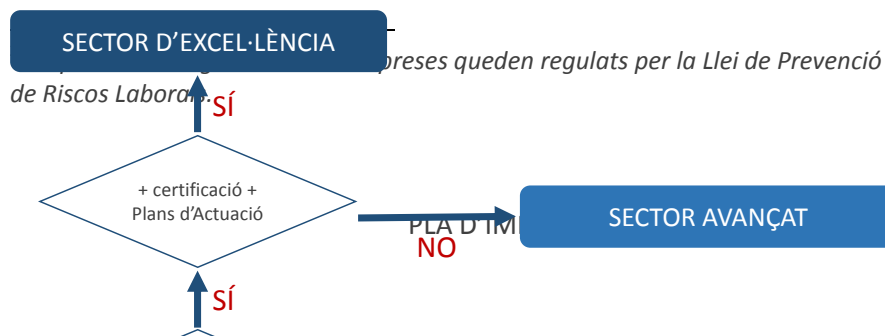
Aquest Pla de Coordinació contemplarà, sobretot, els sistemes de comunicació a implantar per gestionar de forma òptima les situacions en que calgui activar algun Pla d'Emergència de les empreses ubicades en el SAIL, així com un sistema de bones pràctiques en la col·laboració entre empreses i entre aquestes i l'ens gestor en casos d'emergència.

- Disposa d'un pla integrat de desplaçament d'empreses per al conjunt de les activitats que hi estiguin implantades.
- Altres elements diferenciadors des de l'òptica de la seva capacitat de captar noves inversions. La Direcció General d'Indústria serà la responsable de fixar aquests elements que, al seu criteri, constitueixin elements diferenciadors.

El Pla determinarà les entitats que poden optar a certificar un SAIL amb el nivell d'excel·lència.

En el distintiu que estableixi el nivell d'excel·lència del SAIL corresponent figurarà la indicació i el logotip de la entitat que l'hagi acreditat.

Els SAIL d'excel·lència rebran el distintiu SMART POLÍGON, i en el gràfic següent es mostra de forma esquemàtica l'esquema de classificació dels SAIL:



Esquema 4 – Criteris de classificació dels SAIL

Gestió de la classificació

- **Iniciativa:** La iniciativa per sol·licitar la classificació per part d'un SAIL podrà dur-se a terme:
 - D'ofici.
 - A iniciativa de l'ens de gestió.

- A iniciativa de l'Ajuntament.

- **Metodologia:** La concreció dels criteris de classificació s'establirà a partir d'una metodologia d'Inspecció Tècnica de Sectors (ITS) basada, per exemple, en la que ha desenvolupat l'Escola Tècnica Superior d'Arquitectura del Vallès de la Universitat Politècnica de Catalunya.
- **Atorgament de la classificació:** L'atorgament de la tipologia de classificació que correspongui a cada SAIL es durà a terme a través de la intervenció de tècnics competents que validaran l'acompliment dels criteris fixats en la metodologia d'ITS.

El propi dictamen del tècnic acreditat proposarà un pla de millora perquè el SAIL corresponent pugui assolir una classificació de nivell superior.

- **Distintiu de classificació³:** A fi de gestionar tot el procés de classificació i d'atorgar oficialment el corresponent distintiu de classificació, i entre d'altres funcions que es detallaran oportunament en el present document, **es crearà una Oficina d'Assessorament als SAIL** (OAS); aquesta oficina, a partir del dictamen dels tècnics acreditats, serà la responsable d'atorgar el distintiu que correspongui.

Aquesta **oficina** serà **gestionada per CIMALSA**.

Per tal de posar en marxa aquesta oficina **caldrà dotar un pressupost específic** a l'efecte.

Informació per gestionar el procés de classificació

³ La proposta se centra en atorgar distintius a fi de simplificar el procediment. No es pretén definir noves marques de qualitat com les estan atorgant altres entitats (CEPE, PIMEC,...), que poden coexistir amb els distintius atorgats a través del Pla d'Impuls.

Les dades de que es partirà per poder iniciar el procés de classificació són les que aporta el Cens elaborat recentment pel Departament d'Indústria. A partir d'aquesta informació es podran generar altres instruments específics per a usos complementaris. Aquest serà l'instrument per mantenir la informació actualitzada de forma permanent.

En particular, l'elaboració del MAPA permetrà una major concreció física de les dades que aportí el Cens, entre d'altres que es puguin obtenir complementàriament.

Segons indica la pròpia Direcció General d'Indústria, aquesta informació es troba estructurada en:

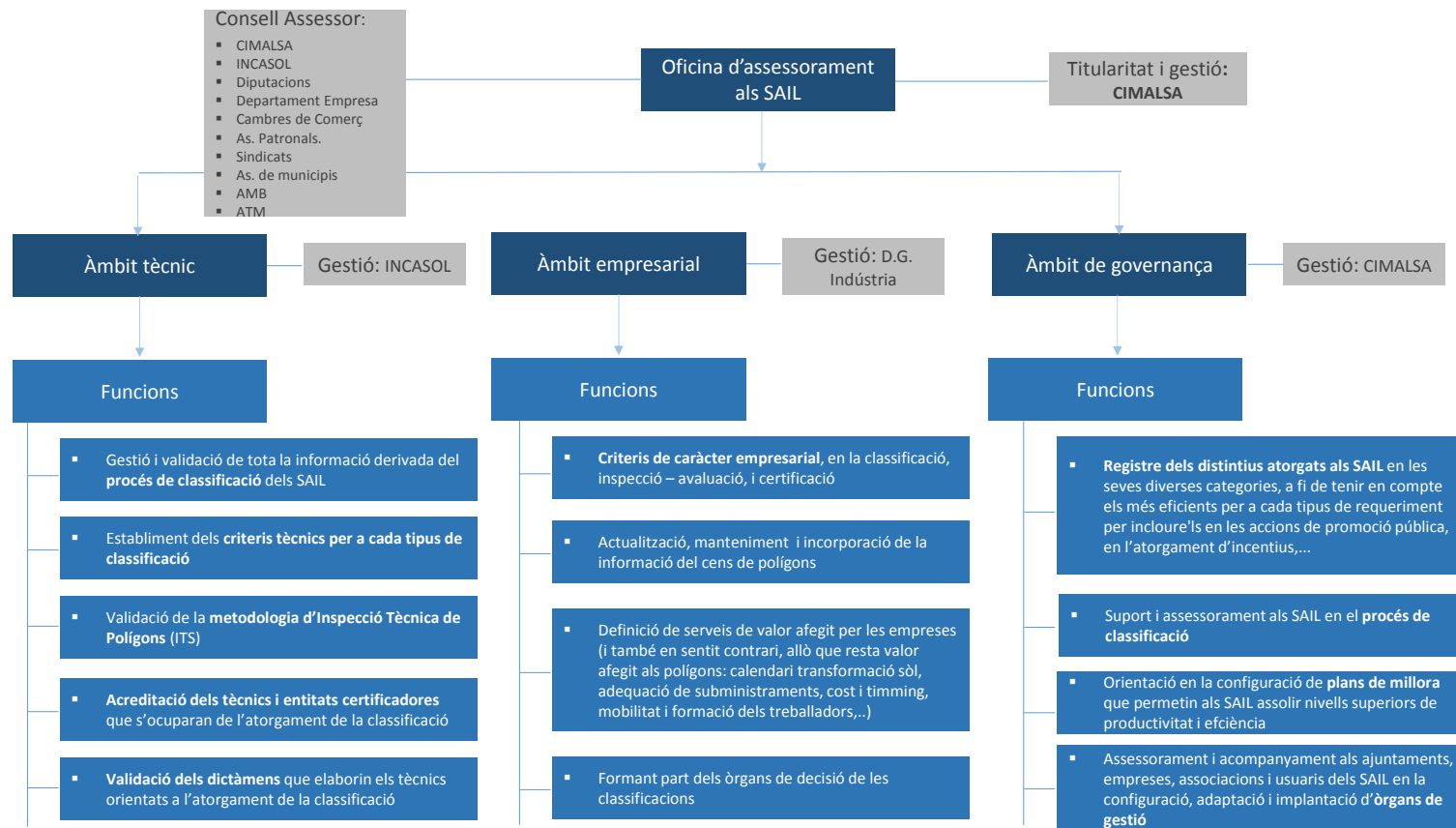
- Representació del mapa del polígon en el GIS corporatiu (informació validada per Institut Cartogràfic).
- Aplicació de dades estadístiques agregades, amb informació en 3 nivells de desagregació territorial (àmbit, comarca, municipi), i de 8 menús (dades generals, usos, superfície, any de creació, empreses, sectors d'activitat, serveis, i subministraments).
- Fitxa de detall de cada polígon.

Cal fer esment que el Consell de Cambres i la Direcció General de Comerç han elaborat una metodologia per dur a terme un cens dels establiments comercials a Catalunya. Tant des de l'òptica de la metodologia com de les confluències territorials que es donen entre àmbits industrials i comercials, és d'interès poder comptar amb les seves aportacions.

En definitiva, la posta en marxa del Pla partirà de la informació aportada pel Cens de la Direcció General d'Indústria.

Funcions de l'Oficina d'Assessoraments als SAIL (OAS)

Aquesta oficina, que funcionarà com a finestra única, disposarà de dos àmbits diferenciats i amb les funcions que s'indiquen en l'esquema següent:



Esquema 5 – Funcions de l'OAS

6. Model de gestió

Ens de gestió existents actualment

Els ens de gestió que existeixen en l'actualitat són els següents:

- **L'Entitat Urbanística de Conservació.**
Regulada pel Text Refós de la Llei d'Urbanisme, aprovat per Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, i pel Reglament de la Llei d'Urbanisme, aprovat pel Decret 305/2006, de 18 de juliol, té per objecte la conservació de les obres d'urbanització i manteniment de les dotacions i instal·lacions dels serveis públics d'un sector o polígon urbanístic.
Tots els polígons als que els obliga el corresponent Pla Parcial disposen d'Entitat Urbanística de Conservació (EUC), que es fa càrrec de les infraestructures comuns de caràcter públic fins que se'n fa càrrec l'ajuntament corresponent. Els centres de CIMALSA, per exemple, en disposen.
- **L'Associació.**
Regulada per la Llei orgànica estatal 1/2002, de 22 de març, reguladora del dret d'associació i el Codi Civil de Catalunya, llibre tercer, relatiu a les persones jurídiques, aprovat per la Llei 4/2008, de 24 d'abril, l'associació té per objecte la representativitat i la interlocució enfront les administracions públiques i les organitzacions.
Un bon exemple d'associació d'empresaris que té un bon funcionament és el del polígon de Bufalvent, situat al Pont de Vilomara, entre molts d'altres en el que els empresaris usuaris d'un determinat polígon industrial s'han associat per fer front a les despeses comuns.
- **La Comunitat de Propietaris.**
Regulada pel Codi Civil de Catalunya, llibre cinquè, relatiu als drets reals, aprovada la seva modificació per a Llei 5/2015, de 13 de maig, en concret el

seu capítol III del títol V, té per objecte la regulació de les relacions jurídiques entre els propietaris per a la gestió dels elements subjectes a la propietat horitzontal, així com per la implantació dels serveis.

Els exemples de Comunitats de propietaris en polígons industrials o logístics són diversos. En els centres de CIMALSA, per exemple, estan constituïdes Comunitats de Propietaris, el que permet gestionar les despeses privades de forma organitzada i amb l'obligatorietat per part de tots els usuaris.

Proposta de model de gestió

Un dels objectius essencials del Pla és establir un conjunt de models de gestió adients per a cada tipologia de SAIL.

A fi de facilitar la creació i consolidació d'ens de gestió actius, entre d'altres funcions com l'atorgament dels distintius de classificació que ja s'han esmentat, es crearà la Oficina d'Assessorament als SAIL (OAS) que, com també s'ha indicat, serà gestionada per CIMALSA.

Aquesta oficina constituirà un ens que centralitzi i coordini les tasques d'assessorament als diferents agents econòmics i socials relacionats amb el desenvolupament i millora dels SAIL a Catalunya.

Els SAIL constituïts per un únic àmbit territorial podran disposar de l'ens de gestió que considerin més adient entre els proposats al Pla, però hauran de complir les següents condicions⁴ per poder gaudir del Pla d'Incentius:

- **Disposar de conveni amb l'ajuntament corresponent, si s'escau, a fi de garantir una bona gestió dels espais de titularitat pública i d'altres serveis de valor afegit.**

⁴ Segons un estudi recent realitzat per la UPIC i l'AMB, es constata que més d'un 40% dels SAIL de l'AMB no disposen d'un ens de gestió

- Gestionar la conservació i manteniment dels espais comuns de titularitat privada, atès que la gestió dels espais públics de titularitat pública correspon als ajuntaments (quan s'esgota el termini d'actuació de l'EUC).
- Regular la relació entre propietaris i/o arrendataris. No tan sols els propietaris sinó **també els arrendataris /usuaris podran participar en els òrgans de gestió**.

Els ens de gestió existents que compleixin aquestes condicions es consideraran models de gestió homologats pel Pla d'Impuls i, en conseqüència, **podran ser objecte del Pla d'Incentius**, és a dir:

- Les Entitats Urbanístiques de Conservació (EUC).
- Les Associacions de Propietaris (AP).
- Les Comunitats de Propietaris (CP).

Es considera que la major part de les accions que es duguin a terme en matèria de creació i/o consolidació d'ens de gestió es durà a terme en SAIL (aquells sectors d'activitat econòmica que constitueixin una sola unitat) atès que, com ja s'ha indicat, més d'un 40% dels SAIL de l'AMB no disposen d'un ens de gestió i és on caldrà dedicar els principals esforços.

Tal com s'ha indicat en la descripció de l'àmbit d'aplicació del Pla, aquest preveu actuar també sobre sectors d'activitat consistents en una agrupació de sectors industrials i logístics, a fi de promoure aquestes agrupacions i la governança dels mateixos amb criteris de coherència territorial i de relació amb determinades infraestructures o activitats econòmiques diverses, i podran ser contínues o tenir cert grau de discontinuïtat, municipals o pluri – municipals.

A més, com també es preveu en el Pla d'Incentius, s'impulsarà la creació de SAIL a partir de sectors industrials i logístics menors.

Aquesta major complexitat en la configuració dels SAIL obligarà també a plantejar nous models de gestió territorial que contemplin aquesta realitat.

El Pla suggereix, de forma orientativa i la l'espera que es desenvolupi la Llei de les Àrees d'Activitat Econòmica, la metodologia a seguir per gestionar de forma eficient aquests SAIL nascuts de la integració de dos o més sectors industrials i/o logístics.

En l'ANNEX 1 es descriuen els objectius i metodologia de cadascuna de les fases de que consta el nou model gestió que se suggereix, que s'ha anomenat "Comunitat de gestió".

7. Mesures d'impuls i modernització – Pla d'Incentius

El que pretén el Pla és aconseguir millorar la situació dels SAIL. Per tant, les mesures d'impuls i modernització aniran acompanyades del corresponent Pla d'Incentius a fi de facilitar-ne la materialització.

Aquestes mesures aniran adreçades a les diferents tipologies de SAIL a fi que puguin assolir nivells de qualitat més elevats:

- Sectors de regeneració.
- Sectors bàsics.
- Sectors avançats.
- Sectors d'excel·lència.

Condicions mínimes per accedir al Pla d'Incentius

Perquè un SAIL pugui accedir al Pla d'Incentius, haurà de **disposar d'un ens gestor actiu** que reuneixi les condicions següents:

- Que reguli la relació entre propietaris i/o arrendataris i incorpori la participació dels arrendataris en els òrgans de gestió.
- Que gestioni la conservació i manteniment dels espais comuns de titularitat privada.
- Que impliqui la obligatorietat per part de tots els integrants a fer-se càrrec dels drets i deures inherents a l'activitat, particularment els associats als pagaments derivats del pressupost de despeses del SAIL.

Adreçades als sectors de regeneració

L'objectiu de les mesures d'impuls i modernització a aplicar a aquests sectors se centra en aconseguir que esdevinguin sectors bàsics o de categoria superior, si es considera que són viables. En cas contrari, les

mesures aplicades estaran relacionades amb la reformulació de llur funcionalitat.

Les mesures d'impuls i l'aplicació de les quals serà objecte del Pla d'Incentius seran les següents:

1. Establiment de convenis amb ajuntaments

S'impulsarà que tots els sectors de regeneració a mantenir disposin de convenis amb els ajuntaments corresponents per garantir el manteniment i conservació dels espais públics.

2. Realització d'obres d'adequació i millora

Els SAIL interessats en obtenir incentius per la realització d'obres de millora⁵ en les infraestructures i els serveis bàsics faran la corresponent proposta al DTES indicant les mesures a implantar.

Adreçades als sectors bàsics o de categoria superior

Les mesures adreçades als sectors classificats com bàsics o superiors que seran objecte del Pla d'incentius seran les següents:

⁵ En els SAIL de l'AMB es constata que n'hi ha un 36% amb una urbanització en un estat inferior al que es considera normal. Per altra banda, encara n'hi ha un 12% que només gaudeixen dels serveis bàsics.

3. Implantació de projectes de millora d'infraestructures o serveis

Aquest tipus de mesura se centrarà, sobretot, en els sectors bàsics que amb aquesta mena de projectes vulguin esdevenir SAIL de categoria superior.

4. Implantació de serveis de valor afegit a les empreses

Els SAIL que vulguin tendir a l'excel·lència seran aquells que vagin implantant progressivament nous serveis de valor afegit d'interès per a les empreses.

Aquests serveis s'han definit orientativament en el capítol que fa referència a la classificació dels SAIL.

5. Creació de SAIL a partir d'altres sectors industrials i logístics menors

Com ja s'ha indicat, el Pla pretén disposar d'una visió territorial àmplia i, per tant, incentivarà la integració de SAIL en d'altres de major dimensió⁶, a fi de constituir àmbits més eficients de gestionar i sobre els que aplicar polítiques de promoció més coherents i globals.

Adreçades a qualsevol SAIL

6. Rehabilitació i adaptació d'edificis i renovació d'instal·lacions

⁶ En el conjunt dels SAIL de Catalunya, un 56% té una dimensió inferior a les 10 ha., i un 12% amb menys de 2 ha.

Les mesures d'actuació per a la millora dels SAIL no tan sols se centraran en actuacions globals que afectin al conjunt del SAIL, sinó també a les empreses instal·lades de forma específica.

En aquest àmbit, el Pla impulsarà també les actuacions adreçades tant a la millora de la imatge de l'aspecte i estat de conservació dels SAIL com a la renovació d'instal·lacions de les empreses en la mesura en que això contribueix a la millora de llur competitivitat.

7. Reconversió

En els SAIL es constata tant l'existència significativa d'espais no ocupats com SAIL amb baixa activitat⁷.

Per tant, el Pla també impulsarà les accions encaminades a racionalitzar l'ús del sòl⁸ en els SAIL amb baixos nivells d'ocupació i/o baixa activitat. Es previsible que aquest tipus d'accions s'adrecin sobretot als sectors de regeneració, però no exclusivament.

El Pla d'Incentius establirà les prioritats en la implantació dels serveis, de forma coherent amb les estratègies i polítiques del govern de la Generalitat de Catalunya en cada moment.

⁷ En els SAIL de l'AMB es constata que en un 28% d'aquestes l'activitat es baixa o molt baixa (inferior al 40%), i que hi ha un 40% d'espais no ocupats en el conjunt dels SAIL d'aquest àmbit territorial.

⁸ En aquest àmbit és interessant l'experiència en política de renovació de l'espai industrial duta a terme a d'Holanda. De les 5 categories d'intervenció en espais industrials, 3 estan relacionades amb la reconversió: la "Revitalització profunda", que preveu la reparació i/o demolició d'edificis; la "Remodelació", que implica canvi d'usos i noves activitats; i finalment, la "Transformació", en la que s'introdueixen noves funcionalitats sense mantenir la funció original.

Actuacions específiques per àmbits sectorials

De forma general, també es contemplaran actuacions com les següents:

- Millora de l'eficiència energètica.
- Reducció de la contaminació ambiental.
- Implantació de mesures de mobilitat racional i sostenible.
- Plans de seguretat personal i dels actius implantats.
- Plans de creació de sinergies entre empreses instal·lades.

Atorgament d'incentius a la implantació d'empreses en SAIL

La implantació de noves activitats en els SAIL que es considerin prioritàries per part del govern per la seva repercussió en l'activitat econòmica de Catalunya podran gaudir d'incentius especials a la implantació, que es definiran i concretaran en les corresponents convocatòries del Pla d'Incentius.

Concreció del Pla d'Incentius

El DTES durà a terme convocatòries anuals del pla d'incentius adreçat a l'impuls i modernització dels SAIL i, en funció del que s'hi hagi establert, avaluarà i prioritzarà les propostes de cada SAIL en l'àmbit de les millores a introduir i, si s'escau, atorgarà els incentius que es determinin.

El Departament d'Empresa i Coneixement assumirà els incentius que correspongui en l'àmbit de la promoció i incorporació de serveis de valor afegit.

El propi Pla d'Incentius fixarà els criteris per determinar la participació en el finançament de les accions objecte d'incentiu, particularment les

aportacions dels propis SAIL que duen a terme l'acció i la de les administracions.

Criteris de prioritització

Cal tenir ben present que l'objectiu essencial del Pla d'impuls i modernització dels SAIL se centra en l'atracció de noves activitats econòmiques.

En conseqüència, les mesures descrites s'aplicaran amb alguns criteris de prioritització:

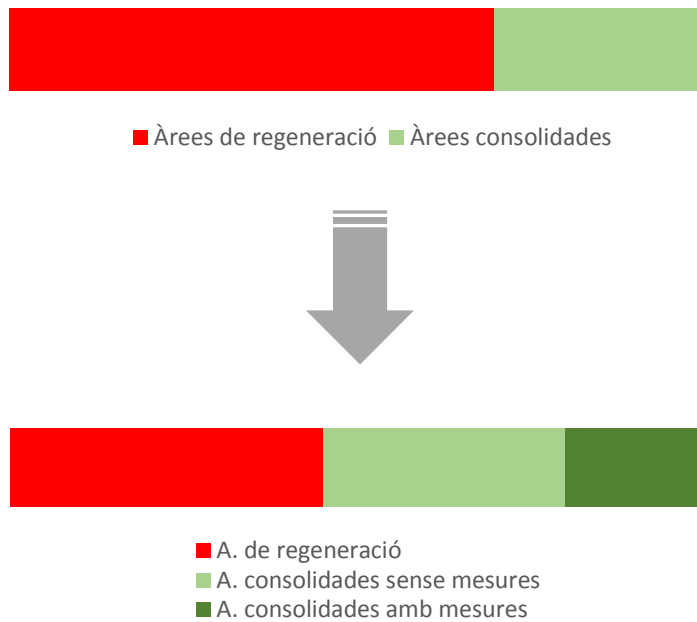
- SAIL que siguin sectors bàsics o superiors i que no estiguin plenament ocupats⁹, atès que constitueixen una oferta ja disponible i que cal posar en valor per atraure aquestes noves inversions.
- S'impulsarà la implantació d'aquells serveis de valor afegit que siguin més demandats pels potencials usuaris.

Per tant, resulta essencial, com també es desprèn de les experiències internacionals dutes a terme en l'àmbit de la regeneració de sectors industrials, comptar amb l'opinió de les empreses a fi d'identificar correctament les seves inquietuds i necessitats.

Això requerirà dur a terme un estudi específic per identificar-ho i poder prioritzar els serveis a implantar.

El resultat de l'aplicació de les mesures del Pla d'Impuls implicarà un canvi en les característiques i el nivell de qualitat dels SAIL, com s'indica en el següent gràfic:

⁹ Un estudi recent de la UPIC i l'AMB posa de manifest que el 48% dels SAIL de l'AMB tenen disposen de sostre pendent de construcció. Per altra banda, en el mateix àmbit territorial (AMB), hi ha un 40% d'espais buits en el conjunt dels SAIL de llur territori.



Gràfic 1 – Evolució dels SAIL per l'aplicació del Pla

8. Finançament del Pla

Marc del pla de finançament

El finançament del Pla es durà a terme a través de les següents fonts i amb l'objectiu de mantenir la coresponsabilitat econòmica dels SAIL¹⁰ pel que fa a la implantació de les mesures d'impuls i modernització:

- **Dotacions pressupostàries** específiques, que dependran del DTES, del Departament d'Empresa i Coneixement o, eventualment, d'altres departaments les competències dels quals afectin als incentius del Pla d'Impuls.

Com es posa ben de manifest en les experiències internacionals en aquest àmbit, no és possible dur a terme processos de regeneració, modernització i millora d'aquests sectors sense les aportacions públiques directes, que hauran de jugar un paper fonamental en el finançament de les accions a dur a terme.

- **Les aportacions dels propis SAIL i de les empreses implantades o que s'hi instal·lin**, que hauran de contribuir al finançament de les mesures a implantar.

La implicació directa dels usuaris contribuirà a una millor definició dels objectius i expectatives de les mesures a aplicar així com a enfortir el paper dels ens de gestió a fi que puguin aportar una visió global de la situació de cada SAIL.

- **Aportacions, directes o indirectes, d'altres administracions.**

¹⁰ Per exemple, en els Business Improvement Districts (BID) del Regne Unit, el 70% de les actuacions que s'hi duen a terme es financen a través de les agències regionals de desenvolupament i les autoritats locals. La resta es majoritàriament aportació privada per part de llurs usuaris.

A tal efecte, en les convocatòries d'incentius del Pla d'impuls per part del DTES s'especificarà l'esquema de finançament proposat per a cada tipus de mesura a impulsar.

Accions a finançar

Hi ha un conjunt d'accions que proposa el Pla d'Impuls que requeriran una dotació pressupostària específica per tirar-les endavant:

- **La posta en marxa de l'Oficina d'Assessorament als SAIL**, que durà a terme diverses de les accions que proposa el Pla d'Impuls, ta i com s'especifica en capítol relatiu a la "Classificació dels SAIL".

En l'esquema corresponent es descriuen les funcions que duria a terme l'INCASOL i la DG d'Indústria, per un costat, i CIMALSA, per l'altre.

Per tant, caldrà que es dugui a terme una dotació pressupostària específica tant per a les entitats que l'integren.

El pressupost estimat per mantenir l'estructura de l'OAS es definirà oportunament a través del corresponent estudi detallat de l'estructura organitzativa i dels recursos humans i materials necessaris pel seu bon funcionament, que es durà a terme un cop s'hagi aprovat el Pla d'Impuls.

- **Les mesures de regeneració.**

La regeneració dels polígons que no assoleixin la categoria de sectors bàsics poden ser objecte de diferents tipus d'actuacions:

- La reubicació de les poques empreses que hi estiguin instal·lades cap a altres ubicacions més ben preparades, i reconversió dels usos industrials cap a d'altres més adients en funció de les característiques de l'entorn.

- La regeneració, si s'estima que la seva ubicació i característiques poden resultar idònies per captar noves inversions un cop regenerades les seves infraestructures.

En el cas que es decideixi optar per la regeneració, caldran fons específics per dur-la a terme.

En aquests moments no resulta possible estimar els recursos que seria raonable dedicar a la regeneració de polígons. A partir del Cens elaborat per la Direcció General d'Indústria i un cop es disposi del MAPA es tindrà un diagnòstic fiable de la situació i es podran prendre decisions en aquest àmbit.

De la mateixa manera que en el Pla d'Incentius, es duran a terme convocatòries anuals per poder accedir a dotacions pressupostàries en matèria de regeneració.

- La materialització del Pla d'Incentius.

El seu pressupost es dotarà a través de convocatòries anuals per part del DTES.

Com a conseqüència de la posta en marxa del Pla d'Impuls, ja s'ha indicat que hi ha accions que van més enllà del propi Pla i s'hauran de dur a terme amb posterioritat, i que també requeriran de la corresponent dotació pressupostària:

- El manteniment del Cens i l'elaboració d'altres instruments que es considerin adients, particularment del MAPA.

Com en el cas de l'OAS, aquest pressupost es precisarà a través d'un estudi detallat que especifiqui el seu abast i contingut i les diferents tasques a dur a terme.

- L'elaboració de la plataforma tecnològica de promoció.

En el Pla d'Impuls es defineixen el tipus d'accions a dur a terme en el Pla de Promoció. El que cal, i el que es proposa, es que es desenvolupi una plataforma tecnològica que incorpori la informació rellevant per atraure activitats econòmiques i que s'integri en forma de capes d'informació complementària en el MAPA.

El pressupost d'aquesta acció s'establirà un cop es vagi desenvolupant tècnicament el MAPA i es concretin les capes específiques d'informació que s'hi incorporin en aquest àmbit de la promoció.

- Desenvolupament de la Taula Estratègica del Pla, també a posar en marxa un cop s'hagi aprovat el Pla d'Impuls.

Es considera que, en tant que ens de debat i participació, no requerirà d'una dotació pressupostària específica.

9. Pla de promoció

L'objectiu de la posta en marxa d'un Pla de Promoció se centra en la captació de noves inversions que generin activitat econòmica a Catalunya.

Des del punt de vista de la captació d'Inversió Estrangera Directa (IED) és obvi que Catalunya competeix amb altres regions europees, sobretot i, àdhuc, mundials.

Per atraure aquest tipus d'inversions el que cal es posar en valor els factors de competitivitat del país respecte altres àmbits geogràfics potencialment competidors.

Aquets tipus d'accions ja es duen a terme per part del Departament d'Empresa i Coneixement de la Generalitat de Catalunya i s'han realitzat estudis per analitzar quins són els factors claus d'atracció d'inversions¹¹.

Per tant, la posta en valor dels factors de competitivitat diferencials del país, de caire més macroeconòmic, no formaran part del present Pla de Promoció. En tot cas, sí caldrà incorporar-los com a informació general de context.

El Pla de Promoció es basarà en la creació d'una plataforma tecnològica, atès que s'ha constatat que la informació existent no reunia les condicions adients, que s'ha corregit amb l'elaboració del Cens per part de la D.G. d'Indústria.

En qualsevol cas, **les accions de promoció** que plantegi el Pla **es lideraran per part del Departament d'Empresa i Coneixement i es coordinaran**

¹¹ En aquest àmbit és interessant destacar l'estudi "L'atracció d'inversió estrangera. Factors clau perquè Barcelona i Catalunya puguin competir en el mercat internacional" dut a terme per Jordi Gual i Lluís Torrens en el marc del Pla Estratègic Metropolità de Barcelona, corresponent a l'any 2006.

amb la participació d'ACCIÓ i amb les actuacions que en aquesta matèria duen a terme les agències de desenvolupament regional o local, els propis Consells Comarcals, o d'altres organismes o institucions.

En aquesta línia, la Taula Estratègica que es proposa com a eina de seguiment i avaluació del Pla ja preveu els mecanismes de concertació que permetin coordinar i orientar aquest tipus d'accions.

Creació d'una plataforma tecnològica orientada a la promoció

El Pla impulsarà la creació d'una plataforma tecnològica que afavoreixi la tasca de promoció dels SAIL tant en el mercat interior com, sobretot, en els mercats internacionals.

Destacar i posar en valor els SAIL

- Es destacaran els SAIL més adients, segons els criteris que es fixin.
- Es posaran en valor les ubicacions, i àdhuc l'entorn, dels SAIL, les activitats que s'hi duen a terme (i si hi ha algun nivell d'especialització en matèria de clústers) i els serveis disponibles que faciliten l'activitat empresarial, i on figurarà el seu distintiu de classificació.
- Les **accions de promoció** que es duguin a terme estaran **orientades exclusivament als SAIL avançats o d'excel·lència**, no als SAIL bàsics o de regeneració. D'aquesta manera, els SAIL bàsics o de regeneració que vulguin ser incorporats en les accions de promoció hauran de dur a terme les accions de millora adients per assolir el nivell de SAIL de categoria superior.

Segmentar la informació

Després d'una decisió d'inversió d'instal·lar-se a Catalunya, de nivell macro, que haurà tingut en compte els factors de competitivitat de país, caldrà facilitar informació rellevant a l'inversor per a la localització de nivell micro, és a dir, serà necessari segmentar la informació territorialment.

Caldrà, doncs, que el Pla de Promoció dugui a terme la segmentació de la informació sobre els SAIL en àmbits territorials supramunicipals per realitzar accions de promoció eficients.

Aquesta configuració es durà a terme tenint en compte els conceptes d'àmbits territorials supracomarcals, demanda, cadenes logístiques i corredors de transport, amb l'objectiu de configurar una oferta fàcilment assimilable per a potencials usuaris, especialment els d'origen internacional.

- **Òptica territorial:** Un divisió des d'una òptica territorial pot ser útil per a usuaris potencials que busquin zones de concentració econòmica o l'especialització en determinats sectors d'activitat.
- **Òptica de corredors de transport:** En canvi, una divisió segons els principals corredors de transport pot ser útil a operadors logístics o transportistes que busquin zones ben connectades a la xarxa viària de primera jerarquia i que prioritzin uns costos de localització més baixos per no situar-se en les principals aglomeracions metropolitanes.

De la mateixa manera, les indústries amb vocació d'atendre mercats nacionals i internacionals poden preferir també una bona connectivitat més que la proximitat a les principals àrees metropolitanes. Les úniques restriccions estaran relacionades, sobretot, amb la disponibilitat de recursos humans amb la formació

adient i amb la disponibilitat d'Indústria auxiliar i l'accés als aprovisionaments necessaris a un cost adequat.

En conseqüència, el Pla mantindrà aquest doble criteri de classificació del territori de Catalunya a l'hora de segmentar la ubicació dels SAIL atès que, l'un i l'altre, poden ser d'utilitat a interessos diversos.

Determinar el tipus d'informació a incloure

En definitiva, cal disposar d'una plataforma que incorpori la informació rellevant i d'interès per atraure noves activitats econòmiques i permeti la seva actualització permanent. La Direcció General d'Indústria serà la responsable de determinar el tipus d'informació a incloure i la seva segmentació.

Aquesta informació, rellevant a efectes de promoció, caldria integra-la en forma de capes d'informació complementària en el MAPA a elaborar en el marc del Pacte Nacional per a la Indústria.

La gestió de la plataforma tecnològica de promoció es proposa que es dugui a terme per part de la Direcció General d'Indústria.

Divulgació de la plataforma tecnològica

- Posicionament a Internet i les xarxes socials professionals.
- Accions en col·laboració altres entitats i institucions: ajuntaments, Diputacions, ens gestors d'alguns SAIL representatius, associacions empresarials, organitzacions de promoció exterior dels països de l'entorn.
- Participació en les fires internacionals del sector immobiliari industrial i de sectors d'activitat on centrar prioritàriament l'assistència del

DTES o algun dels seus organismes per dur-hi a terme les accions de promoció.

En aquestes fires es **desatacaran els SAIL** que es considerin **més adients**.

10. Proposta d'adaptacions normatives

Cal tenir en compte que un dels instruments que planteja la Generalitat de Catalunya per aconseguir l'impuls i modernització dels espais industrials i logístics, és el desenvolupament de la “Llei de les Àrees d'Activitat Econòmica (AAE)”, que preveu abordar els següents àmbits:

- La revalorització de les àrees d'activitat econòmica.
- La seva gestió.
- La seva regeneració.
- El mapa.
- La marca de qualitat.
- L'observatori.

Per tant, si es promou aquesta llei, serà un element a tenir molt en compte a l'hora de proposar les adaptacions normatives i/o propostes legislatives a introduir.

En tot cas, la legislació actual podria incidir positivament en facilitar la incorporació dels ens de gestió en els SAIL.

Caldrà revisar el marc legal, que es durà a terme segons es consideri més adient per part del DTES, alternativament:

- Elaboració d'una llei específica.
- Proposta de modificació de normativa actualment vigent.
- A través de normes d'acompanyament.
- Modificació puntual de l'articulat de la legislació que es consideri adient.

En tot cas, el Pla d'Impuls planteja algunes recomanacions, a l'espera del desenvolupament de la “Llei de les Àrees d'Activitat Econòmica”. Són les següents:

- **Durada de les Entitats Urbanístiques de Conservació (EUC):** pel que fa a aquelles EUC que tinguin una durada indefinida, pel fet de ser anteriors a la durada màxima actual de 5 anys, es recomana que pugui modificar-se la referida durada per tal d'evitar un greuge comparatiu amb les EUC actuals de durada limitada i per a que els propietaris no es vegin obligats en cap cas a suportar de forma permanent les despeses de manteniment d'elements públics., tot evitant el doble cost que significa pagar les quotes de manteniment de la EUC i, alhora, la quota de l'Impost sobre Bens Immobles (IBI).
- **Bonificació fiscal en la constitució de comunitats de propietaris en polígons:** es recomana mantenir durant 3 o 4 anys addicionals la bonificació fiscal actualment vigent pel que fa al Impost d'Actes Jurídics Documentats (AJD) en la constitució de propietats horitzontals per parcel·les, és a dir, les comunitats de propietaris dels SAIL. Aquesta bonificació, per a que tingui efectes rellevants, hauria de mantenir-se a l'entorn del 90% sobre la quota tributaria a abonar.
- **Àrees d'Activitat Econòmica:** aquestes àrees, destinades a gestionar de forma global agrupacions de diversos SAIL, es recomana que siguin regulades per mitjà d'una llei específica, atès que constitueixen una figura nova que no existeix actualment i que caldrà definir des de zero.

Per altra banda, és també rellevant l'estudi dut a terme per la UPIC i l'AMB que analitza la influència de les modificacions normatives en la millora dels SAIL i llur impacte en l'atracció de noves empreses.

El resultat d'aquest treball contribuirà a formular de manera més adequada les modificacions normatives a introduir.

11. Pla i cronologia d'implantació

La cronologia, a grans trets, de la realització del Pla d'Impuls es recull en el següent quadre:

En el marc del Pla d'Impuls	Any 1	Any 2	Any 3 i següents
Oficina d'Assessorament als SAIL	Creació i inici explotació de l'OAS	Explotació	Explotació
Mesures de regeneració	Tasca legislativa per donar cobertura legal a les convocatòries	1ª convocatòria	2ª convocatòria i següents
Pla d'Incentius	Tasca legislativa per donar cobertura legal a les convocatòries	1ª convocatòria	2ª convocatòria i següents

Accions posteriors a l'aprovació del Pla d'Impuls	Any 1	Any 2	Any 3 i següents
Manteniment del Cens i elaboració d'altres instruments complementaris	Actualització i manteniment / elaboració	Actualització i manteniment / elaboració	Actualització i manteniment / elaboració
Plataforma tecnològica de promoció	Elaboració plataforma tecnològica en paral·lel al MAPA	Actualització i manteniment	Actualització i manteniment
Taula Estratègica del Pla	Creació Taula Estratègica	Reunions de debat i participació	Reunions de debat i participació

Quadre 2 – Cronologia d'execució del Pla d'Impuls

Pel que fa a l'estimació de la dotació pressupostària anual, queda recollida en el següent quadre:

En el marc del Pla d'Impuls	Any 1	Any 2	Any 3 i següents
Oficina d'Assessorament als SAIL	A determinar	A determinar	A determinar
Mesures de regeneració		A determinar pel DTES	A determinar pel DTES
Pla d'Incentius		A determinar pel DTES	A determinar pel DTES

Accions posteriors a l'aprovació del Pla d'Impuls	Any 1	Any 2	Any 3 i següents
Manteniment del Cens i elaboració d'altres instruments complementaris	A determinar	A determinar	A determinar
Plataforma tecnològica de promoció	Cost de realització de la plataforma tecnològica (a determinar)	El cost d'actualització i manteniment estaria inclòs en el del MAPA	El cost d'actualització i manteniment estaria inclòs en el del MAPA
Taula Estratègica del Pla	No requereix dotació pressupostària	No requereix dotació pressupostària	No requereix dotació pressupostària

Quadre 3 – Cronologia de l'estimació de la dotació pressupostària del Pla d'Impuls

12. Seguiment i avaluació del Pla

El **seguiment i avaluació del Pla es durà terme a través** de la creació **d'una Taula Estratègica (TE)**, que constituirà una eina de gestió de la informació de forma permanent i de presa de decisions que permetrà, en particular, la detecció de dèficits dels SAIL, així com la formulació d'estratègies, promoció, etc.

Les principals funcions d'aquesta TE seran les següents:

- Es nodrirà de la informació del Cens, i d'altres instruments complementaris, com el MAPA i del seu Sistema d'Informació associat.
- Durà a terme tasques d'anàlisi, manteniment i gestió de la informació de forma permanent a fi de sustentar les seves propostes d'actuació en tots els àmbits, tasca que es proposa que assumeixi l'INCASOL.
- Integrarà l'Oficina d'Assessorament als SAIL (OAS), a fi de poder gestionar un registre dels distintius atorgats als SAIL de forma permanent i de disposar d'informació de les actuacions que es duguin a terme en matèria de creació i consolidació d'ens actius de gestió dels SAIL.
- Proposarà estratègies de promoció dels SAIL.
- Durà a terme accions de concertació de polítiques i estratègies amb les entitats vinculades directa o indirectament amb el Pla. A títol orientatiu:
 - CIMALSA.
 - INCASOL.
 - Diputacions.
 - Àrea Metropolitana de Barcelona (AMB).

- Autoritat del Transport Metropolità (ATM).
 - Cambres de Comerç.
 - Sindicats.
 - Associacions de municipis.
 - Associacions empresarials (UPIC, AEBALL,...).
 - Grups parlamentaris.
- Incorporarà les polítiques del govern en les propostes d'actuació que plategi.

13. APÈNDIX

APÈNDIX 6.1: INFRAESTRUCTURES I SERVEIS BÀSICS

A aquests efectes, es defineixen els serveis bàsics com els relatius a les infraestructures i serveis urbans següents:

Infraestructures

- Accessos.
- Vials interiors.
- Xarxes i subministrament de serveis (aigua, hidrants, clavegueram, electricitat, gas, telecomunicacions¹²).
- Depuradora, si s'escau.
- Enllumenat públic.

Serveis

- Conservació i manteniment de zones verdes, vials, xarxes d'hidrants i clavegueram, enllumenat públic i senyalització i altres serveis.

APÈNDIX 6.2: PLANS D'ACTUACIÓ: AUTOPROTECCIÓ I MOBILITAT

Pel que fa als plans d'actuació relatius a l'àmbit d'un SAIL, cal fer les següents consideracions:

Plans d'autoprotecció

El Decret 30/2015, de 3 de març, és el que determina i aprova el catàleg d'activitats i centres obligats a adoptar mesures d'autoprotecció i fixa el contingut d'aquestes mesures.

En el seu Annex I, apartat A, es fixa el catàleg d'activitats i centres amb obligació d'autoprotecció en protecció civil.

¹² Malgrat que les telecomunicacions es considera un servei bàsic, es constata que només un 40% dels SAIL de l'AMB disposa d'accés a fibra òptica.

Els polígons industrials convencionals¹³ no estan obligats a elaborar plans d'autoprotecció, atès que no figuren en la relació d'àmbits que estan obligats a disposar-ne.

Plans de mobilitat

La llei que regula els plans de mobilitat en polígons industrials és la Llei de la mobilitat 9/2003, de 13 de juny, que fixa les bases per a un nou model de planificació i gestió de la mobilitat i determina que "...el Govern, en col·laboració amb els ajuntaments afectats, ha d'elaborar un pla de mobilitat específic per als polígons industrials (...)"

Per tant, la responsabilitat de l'elaboració dels plans de mobilitat no recau en els gestors dels SAIL.

En tot cas, i en el marc del Pacte Industrial de la Regió Metropolitana de Barcelona, el CENIT ha elaborat una guia per a la implantació de Plans de Mobilitat en polígons industrials, entre d'altres iniciatives en aquesta línia.

Cal tenir també en compte els plans d'accidentalitat "in itinere", els Plans Directors de Mobilitat (PDM) o les Directius Nacionals de Mobilitat (DNM).

Altres Plans

També són rellevants els decrets sobre plans d'empreses (PDE), o qualitat de l'aire.

APÈNDIX 6.3: CLASSIFICACIÓ DELS SERVEIS DE VALOR AFEGIT

Es defineixen com aquells serveis que els SAIL disposen addicionalment als serveis bàsics esmentats anteriorment.

Els serveis de valor afegit es classifiquen de la següent manera:

- Al camió.
- A les empreses.
- A les persones.

¹³ Sí es dona l'obligatorietat de disposar de plans d'autoprotecció en el casos en que es treballi amb productes químics perillosos (activitats d'emmagatzematge de productes químics acollides a les instruccions tècniques complementàries)

Es considera que els serveis al camió i a les persones poden trobar-se normalment a l'entorn dels SAIL i, per tant, no són susceptibles d'establir diferències significatives en llur nivell de qualitat.

CLASSIFICACIÓ DELS SERVEIS DE VALOR AFEGIT		
AL CAMIÓ	A LES EMPRESES	A LES PERSONES
- Aparcaments de vehicles pesats amb vigilància - Bàscula - Benzinera - ITV - Recanvis - Rentat de vehicles pesats - Reparació de vehicles	- Borsa de subproductes - Centre de serveis administratius a les empreses - Gestió integrada del cicle de l'aigua - Gestió energètica - Gestió i explotació dels espais d'equipaments i zones verdes - Gestor de la mobilitat - Servei comunitari de correus i missatgeria - Servei comunitari de recollida de residus - Servei comunitari de vigilància i seguretat - Viver d'empreses - Xarxa contra incendis privada per a les naus - Promoció	- Centres d'activitat esportiva - Centres de salut - Formació - Llar d'infants - Restauració / hotel - Botiga de conveniència

Quadre 4 – Classificació dels serveis de valor afegit

Els serveis de valor afegit essencials són els que es recullen en el quadre anterior, però no es tracta d'una relació exhaustiva.

APÈNDIX 6.4: CLASSIFICACIÓ DELS SERVEIS A LES EMPRESES

En canvi, es considera que els serveis a les empreses responen a una voluntat de millorar el nivell d'excel·lència i, per tant, són els que es tindran en compte per establir el Pla d'Incentius. Es classifiquen en el quadre següent, tampoc de forma exhaustiva:

CLASSIFICACIÓ DELS SERVEIS A LES EMPRESES		
INFRAESTRUCTURES I SERVEIS URBANS	SOSTENIBILITAT	ALTRES SERVEIS DE SUPORT A L'ACTIVITAT
- Aparcaments de vehicles pesats amb vigilància - Xarxa contra incendis privada per a les naus - Servei comunitari de vigilància i seguretat	- Gestió integrada del cicle de l'aigua - Gestió energètica - Gestió i explotació dels espais d'equipaments i zones verdes - Gestió de la mobilitat - Servei comunitari de recollida de residus - Borsa de subproductes	- Centre de serveis administratius a les empreses - Servei comunitari de correus i missatgeria - Viver d'empreses - Serveis de promoció (imatge de marca, web, App,...)

Quadre 5 – Classificació dels serveis a les empreses

APÈNDIX 7.1: ÀMBITS DE LA GESTIÓ DELS SAIL

Tot sector industrial o logístic presenta diferents àmbits susceptibles de ser gestionats “mancomunadament” que cal identificar.

L’espai públic

El SAIL disposa d’uns espais i infraestructures comuns que, en el procés urbanístic, hauran de ser objecte de recepció per l’Ajuntament de referència:

Aquest àmbit no és responsabilitat directa de les empreses propietàries i / o instal·lades dins el SAIL, més enllà del període obligatori previst per la normativa urbanística, però el seu estat i el nivell de servei associat (neteja, manteniment, ...), marquen l’estàndard del sector i les empreses instal·lades.

Amb la implantació d’un ens de gestió actiu, es tracta d’estendre els límits de l’empresa al seu entorn, definint el terme de gestió eficient de l’espai públic.

Per tant, l’EUC ha de poder concertar amb l’administració el manteniment i conservació dels espais públics.

L’espai privat

Un SAIL pot tenir espais i infraestructures comuns de titularitat privada (verd privat, vialitat interior, equipaments privats,...), aquelles que en el procés urbanístic s’han assignat de forma alíquota a les parcel·les resultants i que, per tant, no han estat objecte de recepció per part de l’administració (normalment l’ajuntament que correspongui).

En aquest cas, l’àmbit de responsabilitat és estrictament dels propietaris de les parcel·les i naus que haurien de respondre del seu estat de conservació, ja sigui de forma mancomunada o la que s’esculli o figuri en els estatuts de la Comunitat de Propietaris si n’hi ha.

Per tant, per garantir un bon funcionament dels dos àmbits cal bàsicament el següent:

- Existència d’una eina de gestió interna (ens de gestió) eficaç, capaç d’actuar sobre els dos àmbits assenyalats.
- Existència d’una administració local que, un cop rebudes les obres i dissolta la EUC, compleixi de forma efectiva, plena i puntual totes les seves obligacions de

manteniment i conservació, o bé que les parts decideixin continuar sota fórmules de participació públic – privada.

APENDIX – 7.2: INFRAESTRUCTURES I SERVEIS

En el quadre següent es descriuen, a títol orientatiu, les infraestructures i els serveis així com les entitats que en són directament responsables:

	Infraestructures	Serveis	Responsabilitat
Elements privatis de titularitat privada	- Centres de producció i transformació - Zones logístiques, zones de serveis i àrees comercials - Oficines		Empreses propietàries i usuàries
Elements comuns de titularitat privada dels propietaris	- Vials interiors i equipaments privats - Zones verdes privades - Control d'accessos - Infraestructures de seguretat (càmeres, tanques, etc.) - Xarxa contra incendis - Infraestructures de recollida i aprofitament de l'aigua de pluja - Depuradora - Infraestructures de recollida selectiva de residus - Infraestructures de millora de l'eficiència energètica - Aparcaments privats - Zones esportives - Centres de negocis	- Vigilància - Neteja i manteniment dels espais privats - Manteniment de les infraestructures i xarxes privades - Serveis de valor afegit	Empreses propietàries i usuàries
Elements comuns de titularitat privada d'empreses de serveis i subministraments	- Xarxes elèctriques i de comunicacions - Xarxa d'abastament d'aigua, gas i sanejament	Manteniment, reposició i modernització de les xarxes	Empreses de serveis i subministraments

Elements comuns de titularitat pública	▪ Vials públics ▪ Senyalització horitzontal i vertical ▪ Xarxa de clavegueram ▪ Xarxa d'enllumenat públic ▪ Zones verdes públiques ▪ Aparcaments públics	▪ Neteja i reposició dels vials públics ▪ Manteniment dels elements de senyalització. ▪ Manteniments de les xarxes de serveis públics ▪ Manteniment de les zones verdes públiques ▪ Recollida i tractament de residus	▪ Administracions locals i/o en col·laboració amb privats
---	---	---	---

Quadre 6 – Entitats responsables de les infraestructures i serveis d'un SAIL

APENDIX – 7.3: MODELS DE GESIÓ – CARACTERÍSTIQUES

En els quadres següents se sintetitzen les principals característiques de cadascun dels models de gestió existents actualment. **Cal tenir present que així com l'Entitat Urbanística de Conservació (EUC) és una figura urbanística específica, tant l'Associació com la Comunitat de Propietaris són entitats d'àmbit genèric però que es poden adaptar a les necessitats dels SAIL.**

CARACTERÍSTIQUES			
Concepte	Associació (AS)	Entitat Urbanística de Conservació (EUC)	Comunitat de propietaris (CP)
Objectius	La representativitat i la interlocució enfront les administracions públiques i les organitzacions.	Conservar les obres d'urbanització i mantenir les dotacions i instal·lacions dels serveis públics d'un sector o polígon d'actuació urbanística.	La gestió dels immobles i els serveis privats, atès que no intervé sobre els espais públics.
Legislació que les regula	Codi Civil de Catalunya, en aquest cas al llibre tercer, relatiu a les persones jurídiques aprovat per la llei 4/2008, de 24 d'abril. Llei orgànica estatal 1/2002, de 22 de març, reguladora del dret d'associació.	Text Refós de la Llei d'Urbanisme, aprovat per Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost Reglament de la Llei d'Urbanisme, aprovat pel Decret 305/2006, de 18 de juliol	Codi Civil de Catalunya, al llibre cinquè, relatiu als drets reals, aprovat per la llei 5/2006, de 10 de maig, i en concret al capítol III del títol V. Llei de la Propietat Horitzontal.
Naturalesa i personalitat jurídica	De naturalesa privada. - Malgrat que no te personalitat jurídica pròpia, els drets i obligacions recauen en els seus integrants.	De naturalesa privada, en tant que agrupa persones propietàries. - La naturalesa jurídica pròpia l'assoleix en el moment en que l'EUC s'inscriu en registre públic. - Els ajuntaments, normalment, són les entitats que exerceixen la tutela de les EUC.	De naturalesa privada. - Malgrat que no te personalitat jurídica pròpia, els drets i obligacions recauen en els seus integrants.
Tipologia d'usuaris que integra	Tots o part dels propietaris d'un sector, que es vulguin associar voluntàriament	Només agrupa propietaris, això inclou els superficiaris, però exclou arrendataris i usufructuaris (malgrat que aquests, generalment, suportaran per repercussió les despeses de conservació).	Agrupa propietaris, malgrat que en algun cas també inclou arrendataris per delegació dels propietaris.

Relacions que regula	Les relacions, drets i deures dels propietaris i/o llogaters d'un sector que s'hagin associat	Els espais comuns de titularitat pública que, un cop dissolta l'EUC, passaran a ser gestionats pels ajuntaments corresponents.	Regula relacions drets i deures de tots els propietaris d'un sector subjecte a la propietat horitzontal
Prohibicions	Prohibició que el patrimoni de l'associació sigui repartit entre els associats o cedit gratuïtament a persones físiques o a persones jurídiques amb ànim de lucre	Les que es deriven de la normativa urbanística esmentada	Les que es deriven de la normativa civil esmentada
Àmbits que gestiona	Bens i serveis comuns privatis	Parts dels polígons de titularitat pública (vials públics, obres d'urbanització, canalitzacions, enllumenat, etc...)	Parts dels polígons de titularitat privada: - Bens immobles comuns privatis (per exemple parcel·les comunes o vials privats interiors). - Serveis comuns privatis (neteja, vigilància, etc...)
Àmbit temporal	Caràcter temporal o indefinit	- La legislació urbanística de Catalunya preveu la seva durada fins que s'arribi a tenir consolidada l'edificació en dues tercers parts, amb un límit màxim de 5 + 5 anys. En la pràctica pot ser indefinit si els ajuntaments no les dissolen.	De caràcter indefinit, però la seva extinció és voluntària i s'ha de decidir per acord de les 3/5 parts dels propietaris que representin les 3/5 parts de les quotes de participació, i cal regular el tractament dels elements comuns
Tipus d'afiliació	Voluntària	Obligatòria si el Pla Parcial imposa la necessitat de constituir una EUC	Obligatòria
Naturalesa dels acords que es prenen	Naturalesa privada i acords oposables només als associats	- Els propis estatuts de l'ECU determinen els drets i obligacions dels seus membres. - Els acords es prenen en funció dels drets de cada membre.	- Els acords adoptats per la comunitat obliguen a tots els propietaris inclosos en la comunitat i als futurs compradors - Els drets, crèdits, obligacions i deutes de la comunitat, en són titulars d'aquests tots els propietaris i es prenen de forma mancomunada.

Naturalesa dels ingressos	▪ Quotes voluntàries aportades pels membres de l'associació.	▪ Els estatus de l'EUC determinen els mitjans econòmics amb que es preveu comptar així com la forma de recaptar-los. ▪ Les quotes establertes s'aplicaran als titulars que figurin en el Registre de la Propietat.	▪ Quotes obligatòries aportades pels membres de la CP.
Costos de constitució	▪ No comporta costos significatius.	▪ No comporta costos significatius (despeses de notaria, si s'escau, i les despeses de publicació en diaris oficials i d'inscripció en el Registre de la Propietat).	▪ 1,5% de la inversió en concepte d'AJD (Actes Jurídics Documentats), que es genera en el moment de l'elevació a públic del document de constitució de la CP. Es tracta d'un cost important i, sovint, dissuasiu, llevat que figuri en l'escriptura
Relació amb l'administració	▪ Hi ha força precedents de convenis entre les associacions que gestionen els SAIL i els corresponents ajuntaments a fi d'assegurar un manteniment i conservació adequats i on cadascuna de les parts assumeix els compromisos i les aportacions econòmiques que s'han establert en el conveni.	▪ L'EUC depèn de l'administració urbanística actuant del sector, generalment l'Ajuntament. ▪ La constitució, els estatuts i la dissolució de la junta de conservació són actes que necessàriament han de ser aprovats per l'administració.	▪ Poden existir convenis entre les CP i els ajuntaments corresponents a fi de delimitar l'àmbit d'actuació d'aquests en matèria de conservació dels espais comuns de titularitat pública, si el sector és de parcel·la única; si hi ha varies finques cada Comunitat de Propietaris és un membre del conjunt

Quadre 7 – Característiques dels models de gestió actuals

APENDIX – 7.4: MODELS DE GESTIÓ – IDONEÏTAT I MANCANCES

Així mateix, els principals dèficits i mancances figuren en el quadre següent:

IDONEÏTAT I MANCANCES			
Concepte	Associació (AS)	Entitat Urbanística de Conservació (EUC)	Comunitat de propietaris (CP)
Idoneïtat	Model molt simple que pot resultar suficient i idoni per als SAIL de petita dimensió, encara que no exclusivament.	Permet una bona gestió del manteniment i la conservació dels espais públics comuns, sempre que es mantingui durant l'àmbit temporal estrictament necessari.	- Permet l'aprovació de pressupostos i la presa de decisions, el que garanteix el finançament dels serveis privats que hagin decidit els propietaris. - Obligatorietat per a tots els propietaris de formar-ne part. - Permet i garanteix la gestió de la morositat i els impagaments, àdhuc en cas de transmissió dels immobles.
Mancances	- No obligatorietat, fet que no garanteix la disponibilitat suficient de recursos. - Dificultat de fer complir els acords a aquells que no els compleixen. - No regula les relacions entre els propietaris/arrendataris amb els ajuntaments, que es podria dur a terme a través de conveni.	- En cas que els ajuntaments no les dissolguin, els propietaris continuen pagant els serveis de manteniment i conservació, alhora que paguen els impostos i tributs locals (situació de doble imposició). - No regula les relacions entre propietaris que permeti la gestió dels serveis privats i, per tant, no garanteix llur finançament, malgrat que es pot ampliar la seva funcionalitat. - No admet llogaters.	- Només permet actuar sobre elements comuns d'una finca privada. - Cost molt elevat de constitució quan s'eleva a document públic (Impost d'Actes Jurídics Documentats = 1,5% del valor dels actius). - No regula les relacions entre els propietaris / arrendataris amb els ajuntaments.

Quadre 8 - Idoneïtat i mancances dels models de gestió actuals

APÈNDIX 8.1: PRINCIPALS CONCLUSIONS D'EXPERIÈNCIES INTERNACIONALS EN L'ÀMBIT DE LA REGENERACIÓ

A fi d'assegurar la màxima eficiència de les mesures d'impuls i modernització que aborda el Pla, resulta de gran utilitat analitzar les conclusions que resulten de la implantació de polítiques de regeneració de SAIL en altres àmbits i territoris, atès que caldrà tenir-les molt en compte per no caure en els mateixos errors que s'hi van cometre:

- Els models d'èxit es basen en la col·laboració públic – privada. Particularment, resulta clau perquè la regeneració esdevingui un èxit que les empreses ubicades en els espais industrials participin en el procés de definició dels objectius i en la quantificació dels costos associats.

Els Business Improvement Districts (BID) que es van desenvolupar inicialment als Estats Units i al Regne Unit i que es va començar a introduir a Holanda a principis dels anys 90, com a experiència de gestió d'àrees industrials constitueixen exemples d'èxit d'aquesta col·laboració públic –privada.

- Els costos de la regeneració són elevats. Sense incentius econòmics específics en forma directa, subvencions, crèdits o beneficis fiscals, no és possible dur a terme aquets processos de regeneració.
- Els casos d'èxit són els que es plantegen objectius a curt termini i no gaire ambiciosos, però que resolen problemes molt ben identificats pels usuaris. Es tracta bàsicament de temes de seguretat, imatge, senyalització, etc.
- És difícil que les empreses percebin clarament els beneficis de la regeneració, especialment els de caire ambiental. Les empreses prefereixen aquelles mesures que solucionin problemes relacionats amb l'ur activitat.
- La complexitat d'aquests processos requereix la seguretat d'un marc legal, en el que els objectius, les formes d'actuació i l'assignació de recursos quedin clars.
- Les organitzacions especialitzades en la gestió d'aquest tipus d'espais juguen un paper clau.
- El desenvolupament d'aquest tipus d'operacions requereix l'existència de la figura d'un dinamitzador. Normalment es tracta d'una administració (generalment local) o d'una organització especialitzada.
- La situació diversa de les diferents àrees industrials requereix l'aplicació de processos escalables de regeneració envers la sostenibilitat. Es constata que cal aprofitar

l'empenta de les primeres fases de la regeneració per assolir models més sostenibles dels espais industrials.

- La debilitat dels mecanismes associatius impedeixen una visió integral dels problemes que cal resoldre.

APÈNDIX 10.1: PLATAFORMA TECNOLÒGICA DE PROMOCIÓ – IDONEÏTAT DE LA SEVA CREACIÓ

La creació d'aquesta plataforma donarà resposta a una situació actual en aquest àmbit que es caracteritza¹⁴ per:

- Inexistència d'un enfocament supra – municipal en la comercialització de sòl industrial, particularment des d'una òptica de Corredor Mediterrani com un sol ens i, per tant, insuficient orientació a la demanda.
- Gran irregularitat i heterogeneïtat en els recursos i suports tecnològics emprats en la comercialització de sòl industrial.
- Manca de seguiment i actualització en les accions de comunicació.
- Pel que fa als promotors privats de sòl i naus industrials utilitzen mitjans molt convencionals de comercialització: Agents de la Propietat Immobiliària i informació que posen a la xarxa.
- Per altra banda, els canals més habituals que utilitzen els interessats en sòl / naus industrials / logístiques són els següents:
 - Agents de la Propietat Immobiliària multinacionals o locals per conèixer els productes que tenen en cartera de comercialització.
 - Els propis ajuntaments.
 - Recerca convencional a Internet com a primera aproximació.

APÈNDIX 10.2: PLATAFORMA TECNOLÒGICA DE PROMOCIÓ – TIPUS D'INFORMACIÓ A INCLOURE

¹⁴ Alguns estudis recents ja han posat de manifest aquesta situació

A títol orientatiu, la informació que hauria d'incorporar és la següent:

- Informació de context:
 - Dades macroeconòmiques de l'àmbit territorial (població, PIB, estructura econòmica,...).
 - Dades de producció.
 - Dades dels fluxos de mercaderies dels eixos i corredors de transport que passen per l'àmbit territorial.
 - Dades de les IMD dels eixos i corredors de transport.
- Informació específica:
 - Característiques de l'entorn.
 - Àmbit territorial d'ubicació, d'acord amb la definició d'àmbits territorials establerta prèviament.
 - Superfície disponible de sòl i/o naus industrial i/o logístic.
 - Activitats econòmiques que s'hi duen a terme.
 - Disponibilitat de serveis.
 - Tipus d'ens de gestió.
 - Si s'escau, plans d'actuació previstos orientats a la regeneració i modernització en SAIL amb disponibilitat de sòl / naus de caire industrial i/o logístic i termini previst d'execució de les actuacions.

Aquesta informació pot ser d'interès per detectar oportunitats a preu més assequible però amb la previsió d'assolir determinats estàndards de qualitat en terminis de temps acotats.

ANNEXOS

14.ANNEX 1 – Model de gestió per SAIL amb més d'un àmbit territorial

Per abordar la gestió dels SAIL aglutinin més d'un àmbit territorial, i que així ho decideixin, es crea la figura de la “Comunitat de Gestió”.

Les fases que proposa el Pla per desenvolupar aquest model són les següents:

Fase 1 - Pacte amb el territori

- **OBJECTIU:** Per a cada SAIL identificat, aquesta primera fase consisteix justament en consolidar-la com a tal.
- Per tal de liderar el procés, caldrà la figura d'un ens dinamitzador que, normalment hauria de recaure en l'ajuntament o ajuntaments implicats o, alternativament, en el propi INCASOL.

Com es posa de manifest en l'anàlisi d'experiències internacionals en la regeneració d'àrees industrials, resulta clau l'existència de la figura d'un ens dinamitzador, que acostuma a recaure en algun organisme de l'administració.

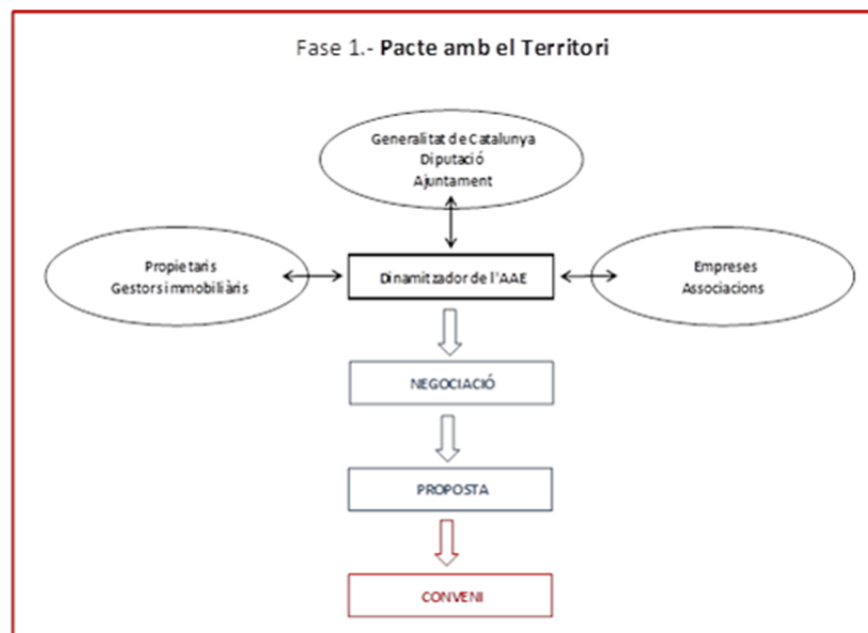
Per tant, serà crítica l'existència d'aquesta figura de dinamització del procés.

- Per altra banda, caldrà mobilitzar uns certs recursos destinats a validar la idoneïtat del SAIL a configurar. Així es constata, atès que la gran majoria dels espais industrials de Catalunya no tenen capacitat de regeneració per sí mateixos pel volum de la inversió que necessiten i la capacitat de gestió que cal per aplicar-la i mantenir-la.
- En aquesta fase, resulta essencial un coneixement acurat del territori, dels actors i d'elles activitats que s'hi desenvolupen. Per tant cal que

aquest pacte sigui el resultat de l'intercanvi d'opinions entre els actors més dinàmics del SAIL.

- El resultat final d'aquesta fase hauria de ser la **signatura d'un acord en forma de conveni que configuri el SAIL** entre les administracions, els propietaris i els usuaris.

El desenvolupament d'aquesta fase es presenta en el següent esquema:



Esquema 6 – Fase 1: Pacte amb el territori

Fase 2 – Gestió urbanística

- **OBJECTIU:** La gestió urbanística ha de permetre delimitar el perímetre del SAIL sobre el que s'hagi establert l'acord.

- Cal distingir entre:
 - Sols de nova creació, mitjançant del Pla Parcial Urbanístic.
 - Sols urbans consolidats, mitjançant del Pla de Millora Urbana.

Per altra banda, caldrà definir la casuística que es pot presentar, a fi de facilitar-ne la seva aplicabilitat. A títol orientatiu, es distingirà entre els següents casos:

- Àrea de nova creació.
 - Àrea en procés de desenvolupament.
 - Àrea consolidada.
 - Àrea a regenerar.
- El resultat final d'aquesta fase consistirà en la tramitació i aprovació urbanística.
- En annex es precisen els detalls de tota l'activitat tècnica, administrativa i legislativa que caldria endegar.

Fase 3 – Creació de l'ens de gestió: Comunitat de gestió

- **OBJECTIU:** Consistirà en la creació efectiva d'aquest nou ens de gestió integral dels SAIL, que constituirà la Comunitat de Gestió.

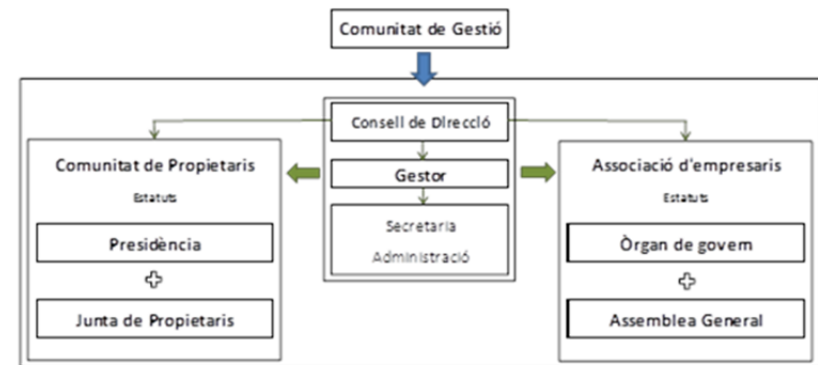
La Comunitat de Gestió vol ser una fórmula organitzativa flexible que permeti adaptar-se a les diferents fases de desenvolupament de la comunitat i a l'increment de territori i d'associats que vagi assolint.

- Aquesta Comunitat de Gestió integrarà a propietaris, a través de la Comunitat de Propietaris, i usuaris, a través de l'Associació d'Empresaris.

- A més, i a fi que la Comunitat de Gestió esdevingui un ens professionalitzat, caldrà que es constitueixi un ens gestor de la Comunitat de Gestió.

El cost de l'ens gestor serà un element crític a tenir en compte. Per tant, caldrà adequar el seu cost a la disponibilitat de recursos que disposi la Comunitat de Gestió.

Esquemàticament es podria expressar de la següent manera:



Esquema 7 – Esquema de la creació de la Comunitat de Gestió

Fase 4 – Implantació

- **OBJECTIU:** La fase d'implantació de la Comunitat de Gestió consistirà en anar estenent aquest model de gestió a SAIL cada cop més amplis, a fi que es generin economies d'escala inherents a compartir el cost de l'ens gestor entre un nombre més gran de propietaris / usuaris.
- Cal assenyalar la importància que té la capacitat d'adaptació de la Comunitat a les circumstàncies, socials i econòmiques que se li

presentin, de manera que la seva evolució vagi d'acord al moment històric que li toqui viure i tant a l'alça com a la baixa.

A fi optimitzar l'eficiència del model, seria raonable tendir a que un sol ens gestor sigui compartit entre diverses Comunitats de Propietaris i Associacions d'Empresaris.

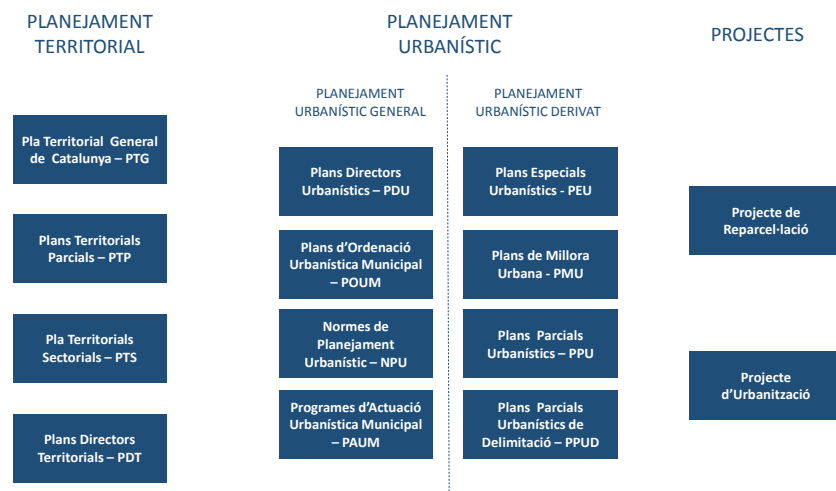
A mida que els SAIL vagin agrupant diversos àmbits territorials, el seu model de gestió tendirà a la "Comunitat de Gestió" que s'acaba de descriure.

Apèndix – Detalls del model de "Comunitat de Gestió"

La gestió urbanística

És la fase que concentra tota l'activitat tècnica i administrativa per ajustar els documents urbanístics i fer possible la Comunitat de Gestió en un SAIL.

El marc legislatiu actual de referència és el que es recull en l'esquema següent:



Esquema 8 – Legislació urbanística actual

La Llei del Territori. La gestió integral dels SAIL, perquè sigui possible amb la transcendència que si li pressuposa, necessita d'un reconeixement i articulació legal específica dins la legislació urbanística de Catalunya. Un reconeixement que s'ha d'incloure en l'argumentari i articulat de la nova Llei de Territori.

La Llei de Territori es planteja com una necessitat per fer possible una nova manera de fer ciutat, més ajustada a les necessitats dels temps futurs i amb la sostenibilitat dels models urbans i la regeneració i rehabilitació dels àmbits degradats com uns dels eixos centrals i articuladors del nou text. Aquesta nova visió dona peu a considerar i reconèixer la gestió integral del territori com un instrument de primera magnitud per a garantir els objectius de sostenibilitat dels models urbans que proposa la Llei i, sobre tot, per assegurar les estratègies de regeneració dels espais urbans degradats, tant industrials com residencials.

Caldrà, doncs, esperar les mesures que s'aprovin amb la nova Llei del Territori, però, a l'avançada i complementàriament, se'n proposen dues que podrien ajudar, sobre tot, a definir una política d'ajut als sectors d'activitat econòmica amb dèficits urbanístics i de promoció:

- La Llei de les Àrees d'Activitat Econòmica
- Els Sectors de Gestió Prioritària

La Llei de les Àrees d'Activitat Econòmica. La solució al problema de les àrees industrials degradades, a part de necessitar d'un marc legal actualitzat, necessita, també, de polítiques públiques decidides i compromeses. La gran majoria dels espais industrials de Catalunya no tenen capacitat de regeneració per sí mateixes. El volum de la inversió que necessiten i la capacitat de gestió que cal per aplicar-la i, el que és més important, la capacitat de gestió per garantir la seva continuïtat i efectivitat en el temps, necessita de la participació Pública amb els recursos financers que facin possible la seva participació més enllà de liderar debats i iniciatives legislatives.

Aquesta nova Llei i a semblança de la Llei de Barris, "Llei 2/2004 de 4 de juny de millora de barris, àrees urbanes i viles que requereixen una especial atenció", hauria de ser l'eina política i jurídica que desenvolupés el Pla d'Impuls des de la vessant del territori.

Aquesta nova Llei donaria cobertura legal, administrativa i econòmica a les operacions de gestió integral i de constitució i desenvolupament de les Comunitats de Gestió, en desenvolupament del Pla d'Impuls.

Els Sectors de Gestió Prioritària. La fórmula de Sectors de Gestió Prioritària, podria ser una línia de solució dels problemes de qualitat dels SAIL, equivalent a la se Sectors d'Urbanització Prioritària, amb la diferència que l'objectiu no està en la generació de nou sòl sinó en la regeneració i gestió de l'existent. Els sectors de gestió prioritària es podria

entendre com l'eina jurídica de desenvolupament de la Llei de les àrees d'Activitat Econòmica.

Malgrat que la Llei de Territori, no s'ha arribat a tramitar i, per tant, no disposem d'un paraigües legislatiu que faciliti la constitució i funcionament d'eines de gestió integral del territori, la legislació vigent disposa de recursos suficients per iniciar el camí de les Comunitats de Gestió:

El Pla Parcial Urbanístic

El Pla Parcial Urbanístic pels sòls urbanitzables (Art. 65 de la Llei del Sòl), per aquest tipus de sòl on el que es persegueix és el desenvolupament de nou sòl urbà, es tracte que tota la gestió del planejament s'orienti a permetre i facilitar la constitució de la Comunitat de Gestió. És important remarcar que en aquest moment de la gestió urbanística, es posi de manifest la vocació d'ampliar les seves activitats més enllà del perímetre del nou sector per abastar les del SAIL on s'inclou, si existeix.

Com en tota operació de gestió urbanística cal distingir:

- **El conveni urbanístic:** aquest és el document que fixa les condicions específiques pel desenvolupament del nou sector i, en conseqüència ha de fer esment a la necessitat i conveniència de la gestió integral i a la Comunitat de Gestió en les condicions que es pactin.
- **El planejament:** El document de planejament ha d'incorporar tots els arguments necessaris per a la posterior implantació de la Comunitat de Gestió.

En aquest sentit la memòria del planejament ha d'incorporar els següents apartats:

- Memòria justificativa de la necessitat d'una Comunitat de Gestió i, dins d'ella d'una Comunitat de Propietaris i una Associació.
- Incorporació de l'Acord entre INCASOL, propietaris i empresaris.
- Compromís de desenvolupar la Comunitat i el seu calendari
- Fixar el règim jurídic de la Comunitat de Gestió, la Comunitat de Propietaris i l'Associació
- Definició de l'àmbit d'acció de la Comunitat de Gestió, d'acord amb l'acord signat amb els actors territorials.
- Necessitat d'un conveni específic que reguli:
 - El règim de participació de l'Ajuntament a la Comunitat de Gestió i a la Comunitat de Propietaris
 - El règim de preus unitaris i les tasques de conservació i manteniment i els criteris d'actualització.
 - L'establiment com element comú, d'un règim de concessió d'ús entre l'Ajuntament i la Comunitat de propietaris que conformi la propietat horitzontal, per a conservar les obres d'urbanització i el manteniment de les dotacions i instal·lacions dels serveis i titularitat municipal.
 - Conservació i manteniment de zones verdes, vials i zones d'aparcaments públics, l'enllumenat públic, els hidrants, la xarxa de desguàs, la senyalització i tot aquell servei que es pacti be per incrementar o per reduir-ne el nombre.
 - Supervisió de les tasques a càrrec de l'Ajuntament.
 - El règim de rescabament per part de la junta de propietaris dels costos de conservació i manteniment mitjançant

l'establiment de subvencions en els impostos i les taxes corresponents.

- Fixar l'encaix de la Comunitat de Gestió dins les polítiques de promoció econòmica de l'Ajuntament i de la Generalitat de Catalunya.
- Reconèixer a l'Institut Català del Sòl com l'impulsor i gestor de la Comunitat de Gestió.

- **La gestió urbanística i projecte d'urbanització:** el Projecte de Reparcel·lació haurà d'incorporar la constitució i desenvolupament de la Comunitat de Propietaris com element de caràcter obligatori i com a càrrega inscriptible al registre.

Per la seva part, el projecte d'urbanització ha de contemplar el disseny urbà de manera que faciliti la gestió de manteniment i conservació del nou sector amb criteris de sostenibilitat i eficiència.

El Pla de Millora Urbana

El Pla de Millora Urbana pels sòls urbans consolidats o no consolidats (Art. 70, apartats 1 i 5 de la Llei del Sòl)

En els sòls urbans es poden presentar dos casos: que el sòl estigui lliure d'activitat econòmica (buit urbà que s'ha de completar urbanísticament) o que l'espai estigui ocupat per activitat econòmica (espai urbà incorporat urbanísticament a la trama urbana de la ciutat).

Pel primer cas l'operativa seria similar a la del sòl urbanitzable amb un procés de transformació idèntic. El cas més freqüent és el segon, el d'un espai colonitzat per les empreses, urbanitzat i incorporat a la ciutat. En aquest cas, el que cal es definir uns límits per a dur a terme les dues activitats que volem desenvolupar: el manteniment i la gestió de serveis

ales empreses. No tenen perquè coincidir. Si per la segona activitat no és necessari el desenvolupament d'una figura urbanística, per a la gestió del manteniment si que ho és. És per a la constitució de la Comunitat de Propietaris que cal establir un perímetre urbanístic on els 2/3 dels seus propietaris (Codi Civil de Catalunya) estiguin d'acord en la constitució d'aquesta comunitat. L'acord del que es parla en la fase primera, ens marca l'abast de l'àrea que ha de ser objecte d'una tramitació urbanística específica.

- El **conveni urbanístic**. El conveni ha de tenir la mateixa consideració i contingut que el cas del sòl urbanitzable, pel que fa a la constitució de les comunitats.
- El **planejament**. El planejament té el sentit de definir una àrea dins la qual desenvolupar la Comunitat de Gestió i la Comunitat de Propietaris. Ha d'incorporar, també els aspectes que es relacionen en el cas del sòl urbanitzable a incorporar a la memòria de la figura de planejament.

En els dos casos, els documents urbanístics estaran sotmesos a un procés d'aprovació municipal i de la Generalitat. És important, com en qualsevol altra activitat urbanística, treballar a fons a la primera fase, la del pacte, per facilitar la redacció i aprovació del planejament posterior.

Es pot constatar l'estret lligam que hi ha entre les quatre fases d'implantació d'una comunitat de gestió, però sobre tot entre la fase del pacte amb el territori i el procés de disseny i desenvolupament urbanístic posterior. En aquesta direcció la participació de l'Institut Català del Sòl pot ser de molta utilitat.

La creació de la Comunitat de Gestió

Aquesta fase inclou el disseny i la creació i aprovació de la comunitat de gestió i el marc de relació entre la comunitat i l'ajuntament o els ajuntaments implicats i la Generalitat de Catalunya a través del Departament d'Empresa i Coneixement i l'Institut Català del Sòl. Són dues activitats que les entenem estretament lligades en el temps de tal manera que l'aprovació d'una comporti l'aprovació de l'altra. En conseqüència, s'han de preveure coincidents en el temps, la redacció i aprovació d'un conveni entre la comunitat, l'ajuntament o ajuntaments i la Generalitat de Catalunya, i el disseny, tramitació i aprovació de l'estructura jurídica i administrativa de la comunitat de gestió.

El conveni per a la gestió integral: el conveni de gestió és el document que defineix les condicions de les relacions entre ajuntament i comunitat de gestió, i ha d'incorporar, com a mínim els següents aspectes:

- Les entitats signants del conveni (Ajuntament, Departament d'Empresa i Coneixement i l'Institut Català del Sòl) i de les condicions d'aprovació de cadascuna d'elles abans de la signatura.
- L'Organisme impulsor i dinamitzador de la comunitat (Institut Català del Sòl).
- Definició de l'àmbit territorial del SAIL.
- Definició dels objectius de la Comunitat.
- Determinació del règim jurídic de la Comunitat i dels òrgans que en formaran part: Comunitat de Propietaris i Associació d'empresaris.
- Definició de l'estructura organitzativa, dels objectius i de les tasques a realitzar per la Comunitat de Gestió.
- Definició, composició i funcions dels òrgans de gestió de la Comunitat: Consell de Direcció i gestor.

- Definició i funcions dels òrgans administratius de la Comunitat: secretaria i administració.
- Els mecanismes de coordinació entre la Comunitat de Gestió i les àrees de promoció econòmica de l'ajuntament i de la Generalitat de Catalunya.
- Els mecanismes de participació dels departaments tècnics de l'ajuntament per a la supervisió i seguiment de les tasques de manteniment i conservació.
- Descripció detallada de les tasques tècniques de conservació i manteniment, els preus unitaris, el pressupost anual i els mecanismes de revisió i actualització de tasques i preus.
- El sistema de rescabament per part de la Comunitat de les tasques de manteniment i conservació que faci per compte de l'ajuntament.
- Determinació i descripció dels elements comuns i que configuraran la Comunitat de propietaris.

El conveni, un cop redactat i aprovat pels diferent organismes se signarà i es podrà procedir a la constitució de la comunitat de Gestió.

La Comunitat de Gestió

La Comunitat de Gestió és la fórmula organitzativa per a desenvolupar estratègies de manteniment i conservació i de promoció econòmica d'un SAIL, d'acord amb la definició d'àrea que es fa en aquest mateix document.

La Comunitat de Gestió està constituïda per uns òrgans de gestió de la Comunitat (Consell de Direcció, Gestor, Secretaris i Administració), una Comunitat de Propietaris (Presidència i Junta de Propietaris) i una Associació d'Empresaris (Òrgan de Govern i Assemblea General).

Consell de Direcció

El Consell de Direcció de la Comunitat de Gestió és un òrgan de direcció col·legiat que agrupa els representants públics, els propietaris, els empresaris i els sindicats. És el punt de trobada dels actors territorials que tenen coses a dir en la gestió del SAIL, tant des del punt de vista del seu manteniment i conservació com de la seva promoció econòmica. Les decisions es prenen per majoria dels seus membres.

Gestor

El gestor és la persona que dirigeix l'equip tècnic de la Comunitat i coordina l'acció de la comunitat de Propietaris i de l'Associació d'Empresaris. Té una funció gestora de les activitats i serveis que proporciona la Comunitat i dinamitzadora per incrementar els serveis a les empreses i l'àmbit territorial de la Comunitat.

Secretaria

La Secretaria és la figura jurídica encarregada de confeccionar les ordres del dia i d'aixecar acta de les reunions que es convoquin de la Comunitat de Gestió, la Comunitat de Propietaris i de l'Associació d'Empresaris. Actua com assessoria jurídica de la Comunitat i en tots els àmbits de la seva activitat.

Administració

L'Administració és l'equip tècnic/administratiu necessari per a desenvolupar les tasques pròpies de la Comunitat de gestió, la Comunitat de Propietaris i de l'Associació d'Empresaris.

Comunitat de Propietaris

La Comunitat de Propietaris s'ha de crear d'acord amb el que estableix el Llibre cinquè del Codi Civil de Catalunya, relatiu als drets reals i d'acord amb el text modificat segons la Llei 5/2015, del 13 de maig: ARTICLE 1. Modificació del capítol III del títol V del Llibre cinquè del Codi Civil de Catalunya (articles 553-1a 553-59) i DIPOSICIÓ TRANSITÒRIA. Propietats horitzontals per parcel·les preexistents.

Cal fer especial esment als articles 553-53 fins al 553-59 de la secció quarta, que fan referència a la "Propietat horitzontal per parcel·les"; i a la disposició transitòria que es refereix a les "Propietats horitzontals per parcel·les preexistents".

Els òrgans de la Comunitat són els que estableix i descriu el Codi a la subsecció tercera: presidència, secretaria i junta de propietaris.

Associació d'Empresaris

L'Associació de Propietaris s'ha de crear d'acord amb el que estableix el Llibre Tercer del Codi Civil de Catalunya, relatiu a les persones físiques i d'acord amb el text de la Llei 4/2008, de 24 d'abril.

Pel que fa a les associacions és d'aplicació el Títol II, "De les associacions", articles 321-1 fins el 324-7.

Els òrgans de l'associació es fixen a l'article 322-1, Òrgans de l'associació": l'Assemblea General i l'Òrgan de govern o junta directiva.

15.ANNEX 2 – Síntesi explotació Cens DG. Indústria

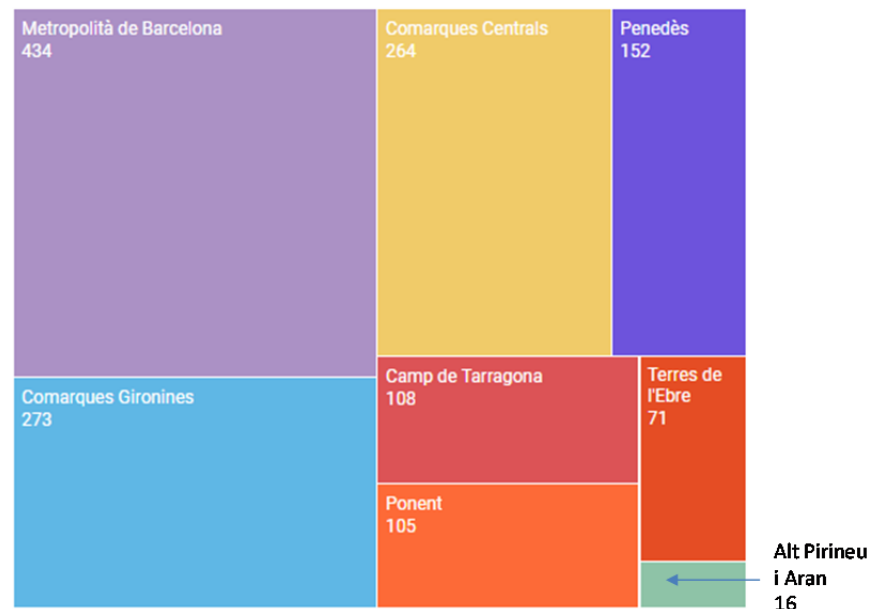
Recentment el Departament d'Indústria ha elaborat el cens de polígons industrials de Catalunya.

Previ a l'elaboració de l'esmentat Cens, el SIPAE (Sistema d'Informació de Polígons d'Activitat Econòmica) era la única base de dades que conté informació de tots els sectors industrials i logístics de Catalunya, que presenta un conjunt de dèficits:

- La informació no està actualitzada.
- Les úniques dades que recull de cada àrea són les següents:
 - Denominació.
 - Municipi on es localitza.
 - Superfície.
 - Perímetre.
- No disposa, en canvi, d'informació de gran importància per poder aplicar mesures d'impuls i modernització i d'interès per la implantació de noves activitats. En particular, manca informació sobre, entre d'altra:
 - Activitat, superfície i nombre d treballadors de cadascuna de les empreses instal·lades.
 - Superfície total ocupada i superfície disponible (de parcel·les i naus) en l'àrea. Percentatge d'ocupació de l'àrea.
 - Descripció dels serveis instal·lats.

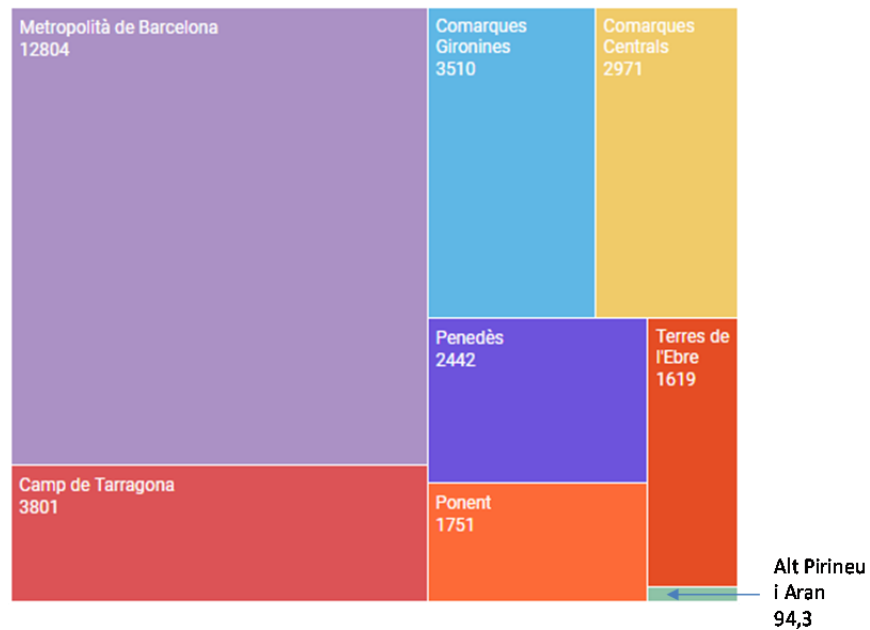
A continuació es presenta una breu explotació del Cens elaborat per la D.G. d'Indústria a fi de donar una visió general de la situació dels Polígons d'Activitat Econòmica (PAE) a Catalunya:

Nº Polígons d'Activitat Econòmica (PAE)



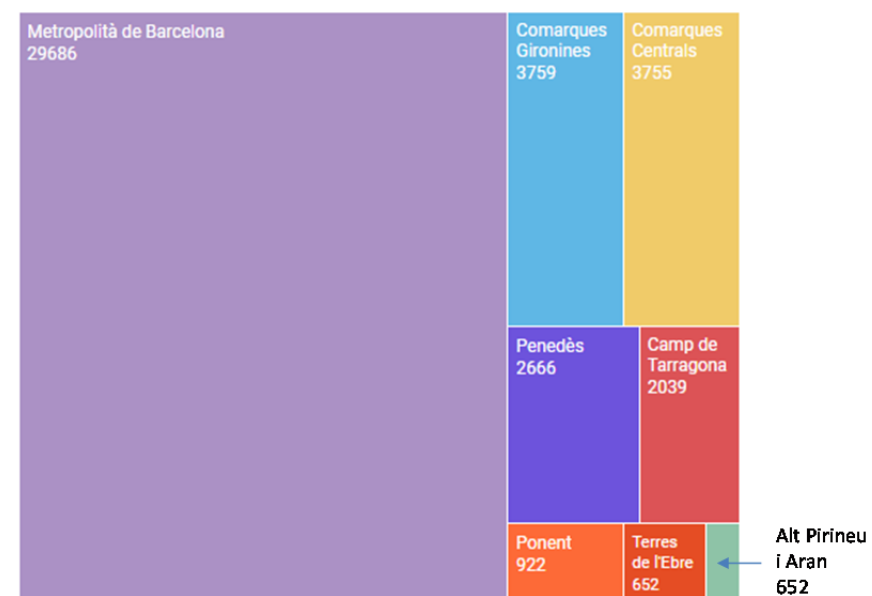
Gràfic 2 – Nº polígons d'activitat econòmica per regions.
 Font: Cens elaborat per la Direcció General d'Indústria de la Generalitat

Superfície (ha.)

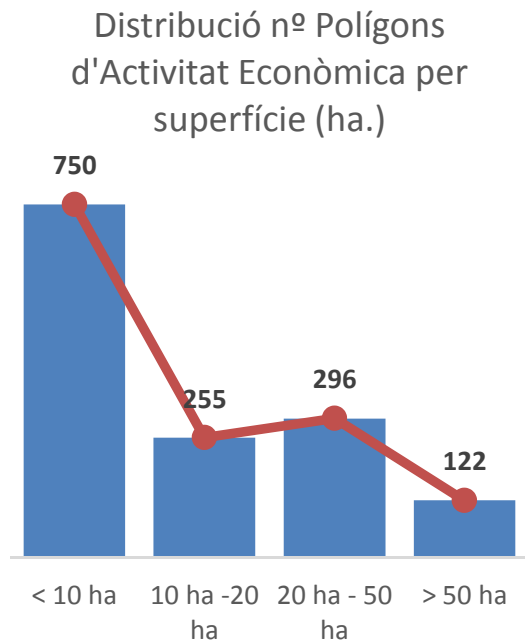


Gràfic 3 – Superfície polígons d'activitat econòmica per regions.
Font: Cens elaborat per la Direcció General d'Indústria de la Generalitat

Nº empreses

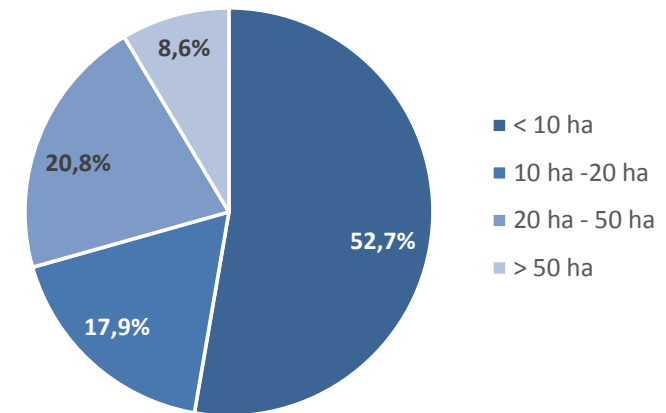


Gràfic 4 – Nº d'empreses de polígons d'activitat econòmica per regions.
Font: Cens elaborat per la Direcció General d'Indústria de la Generalitat



Gràfic 5 – Segmentació del nº de polígons d'activitat econòmica per superfície.
Font: Cens elaborat per la Direcció General d'Indústria de la Generalitat

Distribució nº Polígons d'Activitat Econòmica per superfície (ha.)



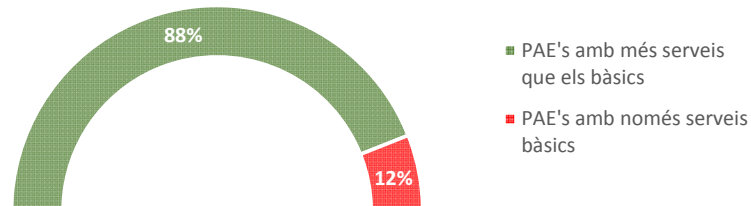
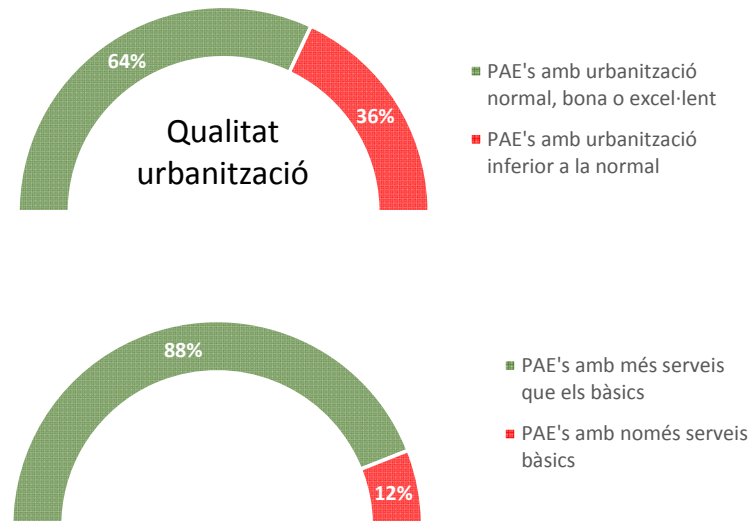
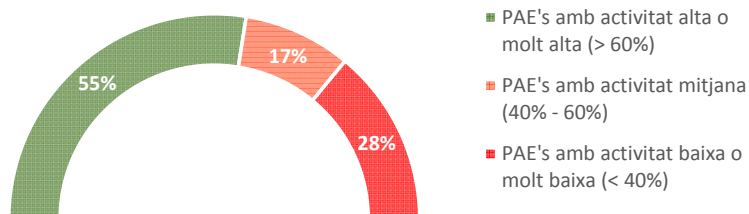
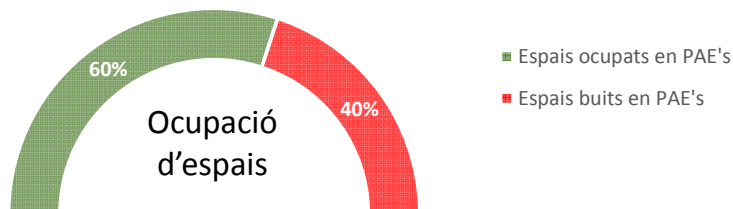
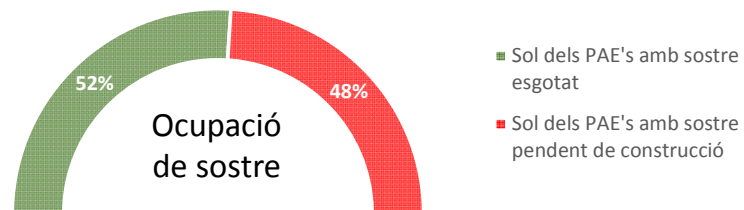
Gràfic 6 – Segmentació del nº de polígons d'activitat econòmica per superfície (%).
Font: Cens elaborat per la Direcció General d'Indústria de la Generalitat

Les principals conclusions de l'anàlisi de les dades que conté el Cens de la DG d'Indústria són les següents:

- **Nº i superfície:** El nº total de polígons que recull el Cens és de 1.423, el 30% dels quals es troben al Metropolità de Barcelona, i amb una superfície total de 28.951 ha. i 43.749 empreses.
- **Segmentació per superfície:** Respecte a la segmentació per superfície es destacable que un 53% dels PAE té menys de 10 ha.
- **Valors mitjans:** La dimensió mitjana dels PAE és d'unes 20 ha., i el nombre mig d'empreses per PAE és una mica superior a 30.

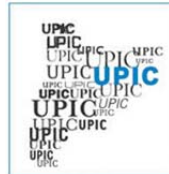
16.ANEX 3 – Dades rellevants dels PAE de l'AMB

En els gràfics següents es resumeixen algunes dades rellevants dels Polígons d'Activitat Econòmica de l'AMB, en els que es fa palès que hi ha força tasca a dur a terme en l'àmbit de l'impuls i modernització dels SAIL, aplicant els tipus de mesures que es descriuen en el present Pla d'Impuls:



Gràfic 7 – Síntesi de dades rellevants dels PAE de l'AMB

ENTITATS QUE HAN PARTICIPAT EN EL PLA D'IMPULS I MODERNITZACIÓ DELS SECTORS INDUSTRIALS I LOGÍSTICS DE CATALUNYA

 Diputació Barcelona	 Diputació de Girona	 Diputació de Lleida	 Diputació Tarragona	 AMB Àrea Metropolitana de Barcelona	
 ATM Àrea de Barcelona Autoritat del Transport Metropolità	 ACM Associació Catalana de Municipis	 FEDERACIÓ DE MUNICIPIS DE CATALUNYA	 UGT	 CCOO comissió obrera nacional de Catalunya	
 UNIO DE POLÍGONS INDUSTRIALS DE CATALUNYA	 AEBALL	 UPMBALL	 Junts pel Sí	 esquerra	 Ciutadans
 CATALUNYA SÍ QUE ES POT	 PSC	 cup	 PP	 INCASÒL Institut Català del Sòl	

 pimec micro, petita i mitjana empresa de catalunya	 Foment del Treball Nacional	 BARCELONA CENTRE LOGÍSTIC CATALUNYA	 Cambra de Comerç de Barcelona	 Cambra de Comerç de Girona
 Cambra de Comerç de Lleida	 Cambra Tarragona	 Cambra de Comerç de Palamós	 Cambra de Comerç de Sabadell	 La Cambra Cambra de Comerç de Terrassa
 cambraReus	territori.gencat.cat		economia.gencat.cat	
politiquesdigitals.gencat.cat				



CIMALSA
Logística i mobilitat