

Aspectos jurídicos en la cartografía inteligente de ubicaciones industriales

REVISTA **MAPPING**
Vol. 29, 205, 60-62
2021
ISSN: 1131-9100

Legal aspects of intelligent mapping of industrial sites

Ignacio Carrau

Resumen

La diversidad regulatoria de cuestiones jurídicas —a nivel estatal, autonómico y municipal— que pueden afectar a la elección de una ubicación territorial idónea para una actividad económica, hace necesaria una herramienta tecnológica, basada en cartografía inteligente, que incluya el análisis de las circunstancias y condicionantes de índole jurídica que le pueden afectar, tales como las restricciones urbanísticas para la actividad concreta y el uso del suelo, el volumen de las edificaciones, las dotaciones privadas y públicas, naturaleza de los accesos, servidumbres existentes, acceso a los suministros de servicios, regulaciones medioambientales, requerimientos sociales y estructura interna de los Polígonos Industriales. Todas ellas pueden ser incluidas en un catálogo digital nacional de localizaciones y disponibilidades, lográndose así su máxima fiabilidad.

Abstract

The regulatory diversity of legal issues - at the state, regional and municipal levels - that may affect the choice of an ideal territorial location for an economic activity, make necessary the use of a technological tool that uses intelligent cartography/mapping. Such a tool includes the analysis of circumstances and legal conditions that may affect the activity - such as land use & urban restrictions for the specific activity; the volume of buildings; private and public endowments; nature of access; existing easements; access to service supplies; environmental regulations; social requirements; and the internal structure of the Industrial Estates. All of these can be included in a national digital.

Palabras clave: actividad económica, ubicación, cuestiones jurídicas, urbanismo, medio ambiente.

Keywords: economic activity, location, legal issues, urban planning, environment.

Abogado
Fundador y CEO en carrau.legal
ignaciocarrau@carrau.legal

Recepción 16/11/2021
Aprobación 20/12/2021

Abstracción hecha de cuestiones logísticas, demográficas, financieras y de ejecución, en el análisis y estudio de la localización territorial para la instalación de una actividad económica, sea de producción o de servicios, inciden una serie de circunstancias y condicionantes de índole jurídica que deben ser previamente conocidos en profundidad antes de adoptar una decisión, pues tendrán una elevada incidencia en la viabilidad del establecimiento y en el cálculo de los costes de instalación y de mantenimiento, con manifiesta influencia en la cuenta de resultados.

Nuestro ordenamiento jurídico tiene una casuística inmensa en la ordenación de esos condicionantes, que es necesario conocer en el nivel que afecten a las posibles opciones territoriales de ubicación de la ac-

tividad.

Sin entrar en un exhaustivo estudio de las competencias de las diferentes Administraciones Públicas que intervienen, lo que excede del objeto de este artículo, debemos ser conscientes, por ejemplo y desde el punto de vista urbanístico, de la diversidad regulatoria existente, dentro del marco legal estatal determinado por principios generales tales como el de igualdad de los ciudadanos de los diferentes territorios y el de desarrollo urbanístico y territorial sostenible.

Lo cierto es que las Comunidades Autónomas diseñan la ordenación de su respectivo territorio a través de instrumentos de estrategia y planificación territorial y de proyectos de inversiones estratégicas, y es cada municipio el que desarrolla, dentro de



los cauces establecidos por la normativa anterior, la ordenación territorial y urbanística de su término municipal mediante su ordenación estructural —que puede promoverse por dos o más municipio conjuntamente— y/o pormenorizada mediante diferentes instrumentos normativos de los que disponen al efecto.

Con estos antecedentes y la existencia de 17 comunidades autónomas, 2 ciudades autónomas y 8131 municipios, no podemos sino concluir en las inmensas dificultades y costes materiales y temporales que presenta una selección segura y acertada de asentamiento para una actividad económica.

Las circunstancias de naturaleza jurídica de las que hablábamos al comienzo son múltiples y diversas, pero podemos hacer un esfuerzo de concreción para apuntar las que pueden tener una mayor incidencia. A saber:

- 1º.- La actividad concreta que se pretende instalar y el uso del suelo que se va a realizar pueden estar permitidas, limitadas o prohibidas en muchos ámbitos, por lo que es necesario conocer los condicionantes urbanísticos que les pueden afectar.
- 2º.- En el mismo orden urbanístico, el aprovechamiento edificatorio difiere según la ubicación, lo que afectará al tamaño y características de la explotación.
- 3º.- Es necesario conocer también la normativa y los requerimientos complementarios en cuestión de suelo que pueden existir en cada ámbito, tales como dotaciones privadas y públicas, accesos rodados, etc.
- 4º.- Cuestión no baladí es el análisis de las posibles servidumbres que afecten tanto al subsuelo, como a la superficie, como al vuelo de las parcelas disponibles y las obligaciones y derechos que generan.
- 5º.- El acceso a los suministros de servicios de electricidad, agua, gas, alcantarillado y comunicaciones, así como los requerimientos concretos en cada lugar de las compañías suministradoras.
- 6º.- Las regulaciones medioambientales de cada ámbito, con sus limitaciones y, más importante de lo que parece, conocimiento y evaluación de las tramitaciones necesarias para superarlas.
- 7º.- Los requerimientos sociales en el ámbito concreto que puedan existir, que puedan afectar a la contratación de plantilla por la protección de determinados sectores de la población, que en algunas zonas pueden estar establecidos.
- 8º.- En el caso de Polígonos Industriales delimitados y con asociación de titulares constituida, estructura de la gestión y administración del ámbito.

Todo ello nos lleva a que desde el punto de vista jurídico, aun con su complejidad, sea perfectamente viable el informe y comprobación de las condiciones de una ubicación concreta para la actividad de que se trate, pero ello se complica si se deben analizar diversas posibilidades territoriales y resulta imposible sin ayuda tecnológica si lo que se pretende es encontrar el lugar exacto acertado para una actividad económica en el ámbito estatal o, incluso, en la delimitación de un territorio autonómico.

Habida cuenta de la diversidad regulatoria respecto a las circunstancias y condicionantes expuestos en los diferentes órdenes de la Administración Pública en España —local, provincial, autonómico y estatal—, resulta de todo punto imprescindible una herramienta tecnológica que permita un ágil y eficaz análisis, con plena seguridad jurídica, de la idoneidad de un suelo concreto en el que llevar a cabo la instalación de la actividad económica.

La solución para ello está en la disponibilidad de cartografía inteligente, con bases de información permanentemente actualizadas, bien integradas e interoperables. En definitiva, poder utilizar una herramienta fiable cual lo es un catálogo digital nacional de localizaciones y disponibilidades, formado a partir de la inteligencia cartográfica y que incluya aquellas circunstancias y condicionantes de índole jurídica de las que hemos hablado.

Sobre el autor

Ignacio Carrau

Licenciado en Derecho por la Universidad de Valencia, Especialidad Derecho Público (1976).

Abogado en ejercicio desde 1977, especializado en los ámbitos de Administraciones Públicas, Urbanismo, Edificación, Transporte y Derecho Mercantil.

Desde 2001 hasta 2019, Director del Área de Administraciones Públicas, Urbanismo, Edificación y Transporte en la firma Carrau Corporación, con desvinculación en junio 2019 para fundar carrau.legal, consultora jurídica y tecnológica cuyo objetivo se centra en aportar seguridad jurídica y técnica al cliente para el desarrollo y acompañamiento personalizado de sus proyectos y empresas.

Compagina la actividad profesional con el impulso de la innovación y la cultura emprendora desde el Ateneo Mercantil de Valencia, como Vicepresidente y Coordinador del Ateneo Club de Innovación&Empresa y del Club Ateneo Empresarial.