límites e a marxe de variación das devanditas determinacións, de xeito que os posibles efectos sobre o medio ambiente e as afeccións sectoriais que produzan poidan ser analizados na tramitación do propio plan.

2. Para estes efectos, considéranse determinacións non estruturantes as seguintes:

a) O trazado de novas vías non estruturantes divisorias das parcelas ou quinteiros ou a agrupación de dous ou mais dos existentes mediante a supresión de vías non estruturantes.

b) O parcelamento das distintas zonas e as normas de agregación e segregación das parcelas.

c) O establecemento das rasantes interiores dos quinteiros e parcelas.

d) A concreción da cualificación dos terreos, entendida como a asignación detallada de usos pormenorizados, tipoloxías edificatorias e niveis de intensidade correspondentes a cada zona dentro dos límites establecidos polo plan.

e) As condicións de ocupación e implantación da edificación nas parcelas.

f) As determinacións construtivas que deben cumprir as edificacións, instalacións e urbanización interior das parcelas lucrativas e de equipamento.

g) As normas relativas ás condicións que deben cumprir as infraestruturas e as obras de urbanización dos sistemas de espazos libres e zonas verdes, sistema viario e zonas de reserva de aparcamento

h) As normas reguladoras das infraestruturas e servizos urbanísticos.

Artigo 35. *Documentación*

1. Os plans estruturantes de ordenación do solo empresarial conterán, como mínimo, os seguintes documentos:

a) Xustificación de interese autonómico, no caso dos plans que planifiquen e ordenen actuacións non previstas no Plan sectorial de ordenación de áreas empresariais de Galicia.

b) Unha memoria na que se detallen:

1º. A xustificación da coherencia e oportunidade da súa formulación e da utilidade pública ou interese social da actuación.

2º. A xustificación do seu acomodo ao Plan sectorial de ordenación de áreas empresariais de Galicia, no caso dos plans que desenvolvan actuacións previstas neste, ou da idoneidade da localización elixida, no caso dos plans que planifiquen e ordenen actuacións non previstas no devandito plan sectorial.

Neste último caso, incluirase tamén unha análise de compatibilidade estratéxica para garantir a coherencia da planificación en cadoiro e a consideración da prevención e minimización dos posibles efectos adversos que o proxecto poida xerar no medio ambiente.

3º. A descrición das características técnicas das actuacións obxecto do plan, así como do ámbito territorial afectado.

4º. O estudo da incidencia territorial da actuación prevista, especialmente sobre os núcleos de poboación, protección e afección urbanísticas e ambientais e medios de corrección ou de minimización de impactos.

5º. A xustificación do cumprimento das normas de aplicación directa contidas nos artigos 91 e 92 da Lei 2/2016, do 10 de febreiro, ou normas que os substitúan, e, de ser o caso, dos estándares urbanísticos correspondentes ás clases de solo que resulten da nova ordenación.

6º. A análise da relación do contido do plan co planeamento urbanístico vixente.

c) Documentación gráfica a escala adecuada para a correcta medición e identificación das súas determinacións e difusión do seu contido, que incluirá, polo menos:

1º. Planos de información expresivos das características naturais, físicas e topográficas actuais dos terreos afectados polo plan, así como da estrutura da propiedade e da clasificación e cualificación urbanística de acordo co planeamento vixente, incluíndo a rede de infraestruturas viarias e demais servizos urbanísticos existentes.

2º. Planos de ordenación expresivos da ordenación urbanística prevista no plan, identificando as determinacións correspondentes tanto á ordenación estrutural como á detallada, e descritivos, co grao de desenvolvemento suficiente, do obxecto do plan e de todas as obras necesarias para a súa correcta execución.

De ser o caso, estes planos deberán definir todas as obras necesarias para a eficaz conexión das actuacións obxecto do plan coas correspondentes redes xerais de servizos e as igualmente necesarias para manter a operatividade e a calidade do servizo prestado polas infraestruturas existentes.

d) Normativa, que incluirá:

1º. A regulamentación detallada do uso pormenorizado, do volume, das características técnicas e funcionais e das condicións de deseño e de adaptación ao medio ambiente das actuacións obxecto do plan, no caso de que este inclúa a ordenación complementaria.

2º. A documentación de carácter técnico e normativo necesaria para a tramitación da modificación dos instrumentos de planeamento urbanístico

afectados.

e) A documentación exixida pola lexislación de avaliación ambiental.

f) Unha memoria económica, que incluirá:

1º. Un estudo económico e financeiro xustificativo da viabilidade do plan, en termos de rendibilidade, así como, en todo caso, a identificación das fontes de financiamento e dos medios con que conte a persoa promotora para facer fronte ao custo total previsto para a execución do plan.

2º. Un informe de sustentabilidade económica, no que se ponderará en particular o impacto da actuación nas facendas públicas afectadas pola implantación e o mantemento das infraestruturas necesarias ou a posta en marcha e a prestación dos servizos resultantes, así como, de ser o caso, a suficiencia e a adecuación do solo destinado a usos produtivos. Tamén se preverá a eventual constitución ulterior dunha entidade urbanística de conservación da urbanización.

3º. Orzamento.

g) Documento de asunción expresa, fidedigno e en firme, por parte da persoa promotora, das obrigas que, de ser o caso, comporte a execución da actuación.

h) Síntese e conclusións do proceso de participación pública.

i) A demais documentación esixida polo Plan sectorial de ordenación de áreas empresariais de Galicia, no caso dos plans que desenvolvan actuacións previstas neste.

2. Ademais dos documentos indicados no número anterior, os plans estruturantes de ordenación do solo empresarial conterán os documentos esixidos para os plans parciais polo artigo 69 da Lei 2/2016, do 10 de febreiro, ou norma que o substitúa, en relación coas determinacións destes que deben recollerse nos plans estruturantes de ordenación do solo empresarial segundo o disposto polo número 2 do artigo 33.

3. Así mesmo, os plans estruturantes de ordenación do solo empresarial que inclúan as determinacións de eficacia diferida previstas no artigo 34 conterán un documento no que se recollan as devanditas determinacións e as condicións básicas, os límites e as marxes de variación dentro dos cales poderán ser desenvoltas polos instrumentos de desenvolvemento e execución regulados no título III.

Artigo 36. *Incorporación aos plans estruturantes de ordenación do solo empresarial dos instrumentos de desenvolvemento e execución*

1. Os plans estruturantes de ordenación do solo empresarial poderán incorporar como anexos independentes calquera dos instrumentos de desenvolvemento e execución regulados no título III, o que comportará a súa tramitación e aprobación conxunta.

2. A modificación dos instrumentos de desenvolvemento e execución incorporados como anexos a un plan estruturante de ordenación do solo empresarial poderá realizarse de xeito independente, sen necesidade de proceder á modificación do plan, de acordo co previsto no número 4 do artigo 48.

Sección 3ª. Procedemento de aprobación

Artigo 37. *Réxime de avaliación ambiental e normativa aplicable*

1. Os plans estruturantes de ordenación do solo empresarial que deban someterse a avaliación ambiental estratéxica ordinaria consonte a lexislación básica estatal en materia de avaliación ambiental tramitaranse e aprobaranse polo procedemento previsto na sección 2ª do capítulo II do título II.

2. Os demais plans estruturantes de ordenación do solo empresarial someteranse a avaliación ambiental estratéxica simplificada e a súa tramitación e aprobación realizarase polo procedemento previsto no artigo seguinte.

3. Para efectos do procedemento de avaliación ambiental estratéxica que corresponda, considerarase órgano substantivo a persoa titular da consellería competente en materia de solo empresarial.

4. A tramitación dos plans estruturantes de ordenación do solo empresarial estará suxeita tamén ás disposicións que resulten de aplicación dos capítulos I e II do título III da Lei 9/2021, do 25 de febreiro.

Artigo 38. *Procedemento de aprobación dos plans estruturantes de ordenación do solo empresarial sometidos a avaliación ambiental estratéxica simplificada*

1. A persoa promotora do plan estruturante de ordenación do solo empresarial remitiralle ao órgano ambiental unha solicitude de inicio da avaliación ambiental estratéxica simplificada, acompañada dun borrador do plan e dun documento ambiental estratéxico, co contido previsto na lexislación básica estatal en materia de avaliación ambiental.

2. O órgano ambiental comprobará, no prazo máximo de dez días hábiles, que a solicitude de inicio inclúe os documentos preceptivos e, de non ser así, requirirá á persoa promotora que emende as devanditas deficiencias, achegando a documentación sinalada.

3. O órgano ambiental, no prazo de tres meses, contados desde a recepción da documentación completa, formulará o informe ambiental estratéxico, tras identificar e consultar ás administracións públicas afectadas e ás persoas interesadas, que se pronunciarán no prazo máximo de dous meses.

O órgano de dirección competente en materia de ordenación do territorio deberá ser consultado neste momento.

4. O órgano ambiental, tendo en conta o resultado das consultas, determinará

no informe ambiental estratéxico se o plan ten ou non efectos significativos sobre o medio ambiente.

No caso de non preverse efectos significativos, o plan poderá aprobarse nos termos que o propio informe estableza, tras os trámites previstos nos números seguintes deste artigo.

En caso contrario, o órgano ambiental determinará que o plan debe someterse a unha avaliación ambiental estratéxica ordinaria e elaborará o documento de alcance do estudo ambiental estratéxico, tendo en conta o resultado das consultas realizadas. Esta decisión notificaráselle á persoa promotora, xunto co documento de alcance e o resultado das consultas realizadas, para que elabore o estudo ambiental estratéxico e continúe coa tramitación prevista nos artigos 15 e seguintes.

5. O informe ambiental estratéxico remitirase no prazo de quince días hábiles para a súa publicación no Diario Oficial de Galicia e na sede electrónica do órgano ambiental.

6. O órgano substantivo procederá á aprobación inicial do plan e someterao a información pública polo prazo dun mes, mediante anuncio que se publicará no Diario Oficial de Galicia, no boletín oficial da provincia correspondente e no Portal de transparencia e goberno aberto da Xunta de Galicia.

A documentación sometida a información pública abarcará todos os documentos integrantes do expediente tramitado.

Así mesmo, a aprobación inicial do plan notificarase individualmente a todas as persoas titulares catastrais dos terreos afectados.

7. Simultaneamente ao trámite de información pública, darase audiencia ás deputacións provinciais e ás entidades locais sobre as que incida o instrumento, e solicitaranse ás administracións públicas competentes os informes sectoriais preceptivos. Transcorrido o prazo de tres meses sen que se comunicasen os informes autonómicos e municipais solicitados, entenderanse emitidos con carácter favorable.

Igualmente, solicitarase, de ser o caso, informe ás empresas subministradoras sobre a suficiencia das infraestruturas e dos servizos existentes e previstos, que deberán emitilo no prazo máximo dun mes.

8. Á vista do resultado dos trámites de información pública e audiencia, así como dos informes emitidos, introduciranse as modificacións que procedan no plan e elaborarase a proposta final do mesmo.

No caso de que se introduzan modificacións que determinen un cambio substancial do documento inicialmente aprobado, abrirase un novo trámite de información pública por unha sola vez.

9. Cumpridos os trámites dos números anteriores, procederase á aprobación

provisional e definitiva do plan de acordo co establecido para o Plan sectorial de ordenación de áreas empresariais de Galicia no artigo 20.

Artigo 39. *Tramitación de urxencia*

De concorreren razóns de urxencia, que corresponderá apreciar ao Consello da Xunta de Galicia, este poderá acordar que na tramitación dos plans estruturantes de ordenación do solo empresarial e nas súas modificacións se reduzan á metade os prazos de información pública e audiencia previstos nesta lei.

Sección 4ª. Eficacia

Artigo 40. *Requisitos de eficacia*

A entrada en vigor dos plans estruturantes de ordenación do solo empresarial réxese polo establecido nos artigos 21, 22 e 23.

Artigo 41. *Efectos da aprobación*

1. A aprobación dos plans estruturantes de ordenación do solo empresarial produce os seguintes efectos:

a) Leva implícita a declaración de utilidade pública ou interese social e a necesidade de ocupación dos bens e adquisición de dereitos afectados, para fins de expropiación, de ocupación temporal ou de imposición ou modificación de servidumes. Para este efecto, o plan deberá conter a descrición física e xurídica individualizada dos bens e dereitos afectados.

Así mesmo, os decretos de aprobación dos plans estruturantes de ordenación do solo empresarial poden declarar urxente a ocupación dos bens e dereitos afectados, para os efectos previstos na lexislación de expropiación forzosa.

b) Determina a declaración de prevalencia do plan sobre calquera outro uso posible do solo incluído no seu ámbito, sen prexuízo do necesario respecto ás competencias estatais e da prevalencia que, de acordo coa normativa aplicable, teñan outros plans ou instrumentos sectoriais.

c) No suposto de plans que planifiquen e ordenen actuacións de solo empresarial non previstas no Plan sectorial de ordenación de áreas empresariais de Galicia, leva implícita a declaración de interese autonómico.

d) Comporta a inclusión das actuacións obxecto do plan aprobado no catálogo do Plan sectorial de ordenación de áreas empresariais de Galicia. O devandito catálogo actualizarase e publicarase coa restante documentación do plan aprobado, sen necesidade de modificación do Plan sectorial de ordenación de áreas empresariais de Galicia.

2. Así mesmo, a aprobación dos plans estruturantes de ordenación do solo empresarial producirá os efectos previstos na lexislación urbanística para a

aprobación dos instrumentos de planeamento urbanístico, no que resulten compatibles coa natureza daqueles.

Artigo 42. *Alcance da eficacia*

1. As determinacións dos plans estruturantes de ordenación do solo empresarial teñen forza vinculante para as administracións públicas e para os particulares, e prevalecen sobre as determinacións do planeamento urbanístico vixente. En particular, a aprobación destes plans supón a modificación da clasificación urbanística dos terreos emprazados no seu ámbito.

2. En aplicación do establecido no número anterior, e con pleno respecto á autonomía municipal, co fin de garantir a eficacia das determinacións contempladas nos plans estruturantes de ordenación do solo empresarial e os principios de celeridade, eficacia, simplificación administrativa e seguridade xurídica, tramitaranse simultaneamente, mediante os procedementos previstos nesta lei, a aprobación dos plans estruturantes de ordenación do solo empresarial e a modificación dos plans urbanísticos, nos extremos estritamente afectados polas determinacións daqueles e para garantir a súa efectividade, sen prexuízo da eficacia das súas determinacións prevista no número anterior, que se producirá dende que entren en vigor.

No caso de tramitación simultánea nun único procedemento do plan estruturante de ordenación do solo empresarial e da modificación do plan urbanístico, será de aplicación o previsto no número 3 do artigo 20.

Artigo 43. *Expropiación forzosa*

1. A expropiación para a execución dos plans estruturantes de ordenación do solo empresarial aplicarase por todo o ámbito da actuación ou por unha fase completa desta, de terse delimitado fases de urbanización consonte o previsto nesta lei, e abranguerá todos os bens e dereitos incluídos no ámbito ou fase, sen prexuízo do disposto no número 6.

2. Cando para a execución dun plan estruturante de ordenación do solo empresarial non sexa necesaria a expropiación do dominio e abonde a constitución dunha servidume, esta poderá impoñerse de conformidade co procedemento establecido na lexislación en materia de expropiación forzosa. Igualmente, cando deban modificarse ou suprimirse servidumes privadas por estaren en contradición coas determinacións do plan, poderán expropiarse segundo o procedemento establecido na devandita lexislación.

3. A declaración de utilidade pública ou interese social e a necesidade de ocupación previstas na alínea a) do artigo 41 referiranse aos proxectos que se realicen en execución directa do plan aprobado e tamén aos bens e aos dereitos comprendidos nas trazas dos proxectos e nas modificacións de obra que poidan aprobarse posteriormente.

4. Para os efectos indicados nos números anteriores, os proxectos das obras e as súas modificacións deberán comprender a definición da súa localización e a determinación concreta e individualizada dos terreos, construcións ou outros bens ou dereitos que se considere preciso ocupar ou adquirir para a construción, defensa, seguridade ou servizo daquelas.

5. Pasados os prazos previstos no plan para a execución da correspondente actuacións, a persoas titulares poderán solicitar a expropiación dos bens da súa titularidade incluídos no ámbito daquela, conforme ao previsto na lexislación urbanística.

6. O órgano expropiante poderá, de oficio o por solicitude da persoa interesada, excluír da expropiación forzosa as parcelas con edificacións compatibles co uso establecido polo plan que se executa, cando isto non dificulte os obxectivos da actuación e a persoa propietaria se comprometa a participar no proceso de execución nas condicións e termos que se fixen por acordo da entidade do sector público actuante.

Artigo 44. *Cesións urbanísticas*

1. A aprobación definitiva dos plans estruturantes de ordenación do solo empresarial determinará o réxime de dereitos e deberes aplicable para a súa execución, de conformidade coa clase de solo que aqueles determinen e segundo o disposto na normativa urbanística aplicable.

2. Os concellos serán beneficiarios das cesións que deriven da execución dos plans estrturantes de ordenación do solo empresarial, consonte a normativa urbanística aplicable.

3. Nas actuacións promovidas por administración públicas ou outras entidades do sector público cuxo obxecto principal sexa a creación de solo empresarial, a totalidade do aproveitamento urbanístico será atribuída á administración ou entidade actuante.

Artigo 45. *Vixencia e caducidade*

1. Os plans estruturantes de ordenación do solo empresarial teñen vixencia indefinida.

2. Malia o disposto no número anterior, o Consello da Xunta de Galicia poderá acordar a caducidade dos plans estruturantes de ordenación do solo empresarial por motivos de interese público ou por imposibilidade material de execución das actuacións previstas neles.

3. A declaración de caducidade acordarase por proposta razoada da consellería competente en materia de solo empresarial, logo de:

a) Informe do órgano de dirección competente en materia de ordenación do

territorio.

b) Audiencia polo prazo dun mes das persoas interesadas e do concello afectado, no caso de que o procedemento non se iniciase por petición deste último á consellería competente en materia de solo empresarial.

4. A declaración de caducidade indicará, de ser o caso:

a) As determinacións do planeamento urbanístico municipal que deban ser modificadas.

b) As condicións a que queden sometidas as construcións e as instalacións xa realizadas.

c) As condicións que resulten adecuadas para corrixir ou eliminar os impactos que poidan producirse no medio físico.

5. Declarada a caducidade dun plan estruturante de ordenación do solo empresarial, produciranse automaticamente os seguintes efectos:

a) Os terreos afectados recuperarán a súa clasificación e cualificación orixinaria.

b) A persoa física ou xurídica responsable da execución do plan deberá repoñer os terreos ao estado que tiñan antes do inicio da actuación e perderá, de ser o caso, a garantía que constituíse.

c) As persoas titulares dos terreos que fosen obxecto de expropiación para a execución da actuación poderán solicitar a reversión, cando así proceda de acordo coa lexislación vixente en materia de expropiación forzosa.

6. A declaración de caducidade non dará lugar, por si soa, a ningunha indemnización.

Sección 5ª. Modificación

Artigo 46. *Clases de modificacións e tramitación*

1. As modificacións dos plans estruturantes de ordenación do solo empresarial poden ser substanciais ou non substanciais.

2. Teñen carácter substancial as modificacións cuxa incidencia ambiental xustifique que deban someterse a avaliación ambiental estratéxica ordinaria, de acordo coa lexislación básica estatal en materia de avaliación ambiental.

As modificacións substanciais tramitaranse e aprobaranse polo procedemento previsto na sección 2ª do capítulo II do título II.

3. Consideraranse en todo caso de carácter non substancial as modificacións que non alteren o ámbito do plan, nin a ubicación ou contido de vertidos ou de infraestruturas ou servizos que poidan ter repercusións significativa no ambiente,

así como aquelas que só supoñan a alteración de viarios interiores ou do parcelario.

As modificacións non substanciais tramitaranse e aprobaranse polo procedemento previsto no artigo 38.

TÍTULO III

Desenvolvemento e execución de áreas empresariais de promoción pública

CAPÍTULO I

Disposicións xerais

Artigo 47. *Instrumentos de desenvolvemento e execución*

1. O desenvolvemento e execución das áreas empresariais de promoción pública reguladas nesta lei levarase a cabo mediante os seguintes instrumentos:

a) Proxectos de delimitación de fases de urbanización.

b) Proxectos de desenvolvemento e urbanización.

c) Proxectos de urbanización.

d) Proxectos de parcelamento.

e) Estudos de detalle.

2. O desenvolvemento e execución das determinacións dos plans estruturantes de ordenación do solo empresarial requirirá da aprobación dun dos seguintes instrumentos:

a) Un proxecto de desenvolvemento e urbanización, en caso de que o plan non conteña a ordenación detallada ou complementaria necesaria para a súa execución

b) Un proxecto de urbanización nos demais casos.

Artigo 48. *Formulación, tramitación, aprobación e modificación dos instrumentos de desenvolvemento e execución*

1. A formulación dos instrumentos de desenvolvemento e execución regulados neste título corresponderá á administración pública ou entidade do sector público promotora da actuación que desenvolvan ou executen.

2. De acordo co establecido no artigo 36, os instrumentos de desenvolvemento e execución regulados neste título poderán incorporarse como anexos dos plans estruturantes de ordenación do solo empresarial para a súa tramitación e aprobación conxunta con estes, ou ben tramitarse e aprobarse de xeito independente de acordo co previsto nos capítulos seguintes.

Así mesmo, os proxectos de delimitación de fases de urbanización, os proxectos de parcelamento e os estudos de detalle poderán incorporarse como anexos dos proxectos de desenvolvemento e urbanización para a súa tramitación e aprobación conxunta con estes, ou ben tramitarse e aprobarse de xeito independente de acordo co previsto nos capítulos seguintes.

3. A tramitación e aprobación independente dos instrumentos de desenvolvemento e execución regulados neste título corresponderá:

a) Ao concello competente, cando a persoa promotora sexa o propio concello ou outra entidade do sector público local, sempre que a actuación non afecte máis dun termo municipal.

b) Ao Instituto Galego da Vivenda e Solo nos demais casos.

4. Para a tramitación e aprobación das modificacións dos instrumentos de desenvolvemento e execución regulados neste título seguirase o procedemento previsto para a súa aprobación. Cando se incorporen como anexos dos plans estruturantes de ordenación do solo empresarial ou dos proxectos de desenvolvemento e urbanización, poderán modificarse polo devandito procedemento, sen necesidade de modificar estes.

5. A caducidade dos instrumentos de desenvolvemento e execución regulados neste título rexerase polo previsto no artigo 45. A competencia para declarar a caducidade corresponderá ao mesmo órgano competente para a súa aprobación definitiva.

CAPÍTULO II

Proxectos de delimitación de fases de urbanización

Artigo 49. *Obxecto e finalidade*

Os proxectos de delimitación de fases de urbanización son instrumentos de execución que teñen por obxecto delimitar as fases de execución dunha área empresarial, co fin de axustar a devandita execución á demanda de solo existente.

Artigo 50. *Contido*

1. Os proxecto de delimitación de fases de urbanización deberán prever a orde de execución das distintas fases en que se divida a actuación e garantir que, unha vez rematada a fase correspondente, todas as parcelas desta dispoñan dos servizos urbanísticos precisos para o pleno funcionamento do ámbito correspondente.

2. Na urbanización de cada fase deberá cumprirse a reserva mínima de prazas de aparcamento que lle correspondería por aplicación dos estándares establecidos na lexislación urbanística en función da superficie de parcelas urbanizadas nela.

Artigo 51. *Procedemento de aprobación*

1. Unha vez formulado, o proxecto de delimitación de fases de urbanización presentarase ante o Instituto Galego da Vivenda e Solo ou o concello competente, segundo o previsto no número 3 do artigo 48, de non ser ningún deles a persoa promotora.

2. O Instituto Galego da Vivenda e Solo ou concello competente solicitará os informes pertinentes, que deberán emitirse no prazo dun mes. De corresponder ao Instituto Galego da Vivenda e Solo a tramitación e a aprobación do proxecto de delimitación de fases urbanización, someterao á audiencia do concello ou concellos afectados polo mesmo prazo dun mes.

3. Á vista dos informes emitidos e do resultado da audiencia prevista no número anterior, o Instituto Galego da Vivenda e Solo, mediante resolución da persoa titular da súa Dirección Xeral, ou o concello, por acordo do órgano competente, aprobará o proxecto de delimitación das fases de urbanización coas modificacións que resulten pertinentes.

4. Cando a aprobación do proxecto de delimitación das fases de urbanización corresponda ao Instituto Galego da Vivenda e Solo, este comunicaraa ao concello ou concellos aos que afecte a actuación.

Artigo 52. *Efectos*

A aprobación dos proxectos de delimitación de fases de urbanización producirá os seguintes efectos:

a) Permitirá a aprobación do proxecto de parcelamento do ámbito correspondente á fase de urbanización que se vai desenvolver.

b) Permitirá a aprobación e execución de proxectos de urbanización independentes que prevexan a urbanización de cada unha das fases nas que se divida o ámbito.

c) Posibilitará a recepción das obras de urbanización da fase, unha vez executadas, polo concello respectivo e a súa afección ao uso público, ao tratarse dunha unidade funcional directamente utilizable.

CAPÍTULO III

Proxectos de desenvolvemento e urbanización

Artigo 53. *Natureza e obxecto*

1. Os proxectos de desenvolvemento e urbanización son instrumentos de desenvolvemento e execución que teñen por obxecto desenvolver os plans

estruturantes de ordenación do solo empresarial naqueles aspectos necesarios para formalizar con claridade e precisión as determinacións destes, en función da súa aplicación á clase de solo e ao destino final previsto para cada actuación. Tamén poderán introducir as variacións precisas nas determinacións non estruturantes dos devanditos plans, consonte o previsto no artigo 34.

2. Os proxectos de desenvolvemento e urbanización non teñen carácter estruturante e deben respectar as determinacións e limitacións previstas nos plans estruturantes de ordenación do solo empresarial que teñan ese carácter, configurándose, en consecuencia, como un instrumento complementario daqueles.

Artigo 54. *Ámbito*

O ámbito dos proxectos de desenvolvemento e urbanización pode ser:

a) A totalidade do ámbito do plan estruturante de ordenación do solo empresarial que desenvolvan.

b) Unha fase de urbanización do plan estruturante de ordenación do solo empresarial das delimitadas no proxecto de delimitación de fases de urbanización correspondente.

Artigo 55. *Contido*

1. Os proxectos de desenvolvemento e urbanización recollerán:

a) A creación de viarios interiores e a súa conexión cos viarios estruturantes.

b) A ordenación interior complementaria dos quinteiros e fases.

c) A regulación da conexión das redes interiores de servizos coas redes de servizos estruturantes.

d) O proxecto de urbanización do ámbito de actuación.

2. Ademais dos contidos preceptivos enunciados no número anterior, os proxectos de desenvolvemento e urbanización poderán incluír como anexos:

a) Un proxecto de delimitación de fases de urbanización.

b) Un proxecto de parcelamento.

c) Un estudo de detalle.

3. A incorporación aos proxectos de desenvolvemento e urbanización dos instrumentos de desenvolvemento e execución sinalados no número anterior permitirá a súa tramitación conxunta de acordo co previsto no número 3 do artigo 48. A modificación de calquera destes instrumentos poderá realizarse de xeito independente sen necesidade de proceder á modificación do proxecto de desenvolvemento e urbanización, de acordo co previsto no número 4 do artigo 48.

Artigo 56. *Documentación*

1. Os proxectos de desenvolvemento e urbanización conterán toda a documentación que permita definir e concretar as determinacións do plan estruturante de ordenación do solo empresarial que desenvolvan.

2. En todo caso, os proxectos de desenvolvemento e urbanización incluirán os seguintes documentos

a) Documentación relativa ao desenvolvemento da ordenación do plan estruturante de ordenación do solo empresarial:

1º. Planos de ordenación que concreten ou modifiquen os recollidos no plan estruturante de ordenación do solo empresarial.

2º. Cadro de superficie que recolla as variacións contempladas no proxecto de desenvolvemento e urbanización.

3º. Memoria xustificativa, de ser o caso, de que as determinacións do plan estruturante de ordenación do solo empresarial obxecto de variacións respectan os límites nel establecidos e os pronunciamentos contidos na declaración ambiental estratéxica ou no informe ambiental estratéxico e nos informes sectoriais de carácter vinculante emitidos na tramitación daquel.

4º. Ordenanzas, de ser o caso.

b) Documentación relativa á execución das obras de urbanización, que consistirá nun proxecto de urbanización co contido previsto no artigo 63.1.

Artigo 57. *Réxime de avaliación ambiental e normativa aplicable*

1. Os proxectos de desenvolvemento e urbanización someteranse ao réxime de avaliación de impacto ambiental que corresponda segundo o establecido pola lexislación básica estatal en materia de avaliación ambiental. Para estes efectos, e de conformidade coa disposición adicional cuarta da Lei 9/2021, do 25 de febreiro, considerararanse proxectos de urbanización de polígonos industriais.

2. Para efectos do procedemento de avaliación de impacto ambiental que corresponda, considerarase:

a) Persoa promotora a administración pública ou entidade do sector público que formulase o proxecto.

b) Órgano substantivo, a persoa titular da Dirección Xeral do Instituto Galego da Vivenda e Solo ou o órgano competente do concello ao que corresponda a súa aprobación definitiva, segundo o previsto no número 3 do artigo 48.

3. A tramitación e a aprobación dos proxectos de desenvolvemento e urbanización de realizarase:

a) Polo procedemento previsto nos artigos seguintes, cando a competencia corresponda ao Instituto Galego da Vivenda e Solo.

b) Polo procedemento previsto na lexislación urbanística para a tramitación e a apr01obación dos proxectos de urbanización, cando a competencia corresponda aos concellos.

4. A tramitación dos proxectos de desenvolvemento e urbanización estará suxeita tamén ás disposicións que resulten de aplicación dos capítulos I e II do título III da Lei 9/2021, do 25 de febreiro.

Artigo 58. *Procedemento de aprobación dos proxectos de desenvolvemento e urbanización de competencia do Instituto Galego da Vivenda e Solo sometidos a avaliación de impacto ambiental ordinaria*

1. Os proxectos de desenvolvemento e urbanización de competencia do Instituto Galego da Vivenda e Solo, consonte o número 3 do artigo 48, sometidos a avaliación de impacto ambiental ordinaria tramitaranse e aprobaranse polo procedemento de avaliación de impacto ambiental ordinaria previsto na lexislación básica estatal en materia de avaliación ambiental, con aplicación da disposicións que correspondan do capítulo II do título III da Lei 9/2021, do 25 de febreiro.

2. Para efectos do previsto no número anterior, os proxectos de desenvolvemento e urbanización a que se refire este artigo serán presentados pola persoa promotora ante o Instituto Galego da Vivenda e Solo co estudo de impacto ambiental. A persoa titular da Dirección Xeral do Instituto Galego da Vivenda e Solo, logo de informe dos servizos técnicos do Instituto, no prazo máximo de quince días dende a presentación da documentación completa, aprobará inicialmente o proxecto de desenvolvemento e urbanización e someterao a información pública polo prazo dun mes, mediante publicación no Diario Oficial de Galicia e no Portal de transparencia e goberno aberto da Xunta de Galicia.

3. Simultaneamente ao trámite de información pública, realizaranse as consultas ás administracións públicas e ás persoas interesadas previstas na lexislación básica estatal en materia de avaliación ambiental. En todo caso, darase audiencia ao concello ou concellos que resulten afectados e solicitaranse as autorizacións e informes sectoriais que sexan preceptivos. Transcorrido o prazo dun mes sen que se comunicasen os informes autonómicos e municipais solicitados, entenderanse emitidos con carácter favorable.

4. Rematada a tramitación ambiental, o Instituto Galego da Vivenda e Solo requirirá á persoa promotora que presente o proxecto de desenvolvemento e urbanización adaptado á declaración de impacto ambiental no prazo máximo de quince días.

5. A persoa titular da Dirección Xeral do Instituto Galego da Vivenda e Solo, logo de informe dos servizos técnicos do Instituto, no prazo máximo de quince días dende

a presentación do proxecto de desenvolvemento e urbanización adaptado á declaración de impacto ambiental, aprobará definitivamente o proxecto de desenvolvemento e urbanización.

Artigo 59. *Procedemento de aprobación dos proxectos de desenvolvemento e urbanización de competencia do Instituto Galego da Vivenda e Solo sometidos a avaliación de impacto ambiental simplificada*

1. Os proxectos de desenvolvemento e urbanización de competencia do Instituto Galego da Vivenda e Solo, consonte o número 3 do artigo 48, sometidos a avaliación de impacto ambiental simplificada serán presentados pola persoa promotora ante o Instituto Galego da Vivenda e Solo coa solicitude de inicio da avaliación ambiental e o documento ambiental.

2. Rematada a tramitación ambiental, o Instituto Galego da Vivenda e Solo requirirá á persoa promotora que presente o proxecto de desenvolvemento e urbanización adaptado ao informe de impacto ambiental no prazo máximo de quince días.

3. A persoa titular da Dirección Xeral do Instituto Galego da Vivenda e Solo, logo de informe dos servizos técnicos do Instituto, no prazo máximo de quince días dende a presentación do proxecto de desenvolvemento e urbanización adaptado ao informe de impacto ambiental, aprobará inicialmente o proxecto de desenvolvemento e urbanización e someterao a información pública polo prazo dun mes, mediante publicación no Diario Oficial de Galicia e no Portal de transparencia e goberno aberto da Xunta de Galicia.

4. Simultaneamente ao trámite de información pública, darase audiencia ao concello ou concellos que resulten afectados e solicitaranse as autorizacións e informes sectoriais que sexan preceptivos. Transcorrido o prazo dun mes sen que se comunicasen os informes autonómicos e municipais solicitados, entenderanse emitidos con carácter favorable.

5. Á vista do resultado do trámite de información pública e da audiencia, así como das autorizacións e informes emitidos, o Instituto Galego da Vivenda e Solo requirirá á persoa promotora que introduza as modificacións que procedan no documento e elabore a proposta final do mesmo no prazo máximo de quince días.

6. Cumpridos os trámites dos números anteriores, a persoa titular do Instituto Galego da Vivenda e Solo, no prazo máximo de dous meses, aprobará definitivamente o proxecto de desenvolvemento e urbanización.

Artigo 60. *Requisitos de eficacia e efectos*

1. A resolución de aprobación definitiva dos proxectos de desenvolvemento e urbanización e as súas disposicións normativas publicaranse no Diario Oficial de Galicia e na sede electrónica da Xunta de Galicia, xunto coa información esixida pola

lexislación básica estatal en materia de avaliación ambiental, logo da inscrición da documentación prevista na alínea a) do número 2 do artigo 56 no Rexistro de Ordenación do Territorio e Planeamento Urbanístico de Galicia, nos termos establecidos polos artigos 21, 22 e 23.

2. A aprobación definitiva dos proxectos de desenvolvemento e urbanización posibilitará a urbanización da fase ou fases previstas, a súa recepción polo concello ou concellos respectivos, unha vez executadas, e a súa afección ao uso público, por tratarse dunha unidade funcional directamente utilizable.

3. Así mesmo, cando os proxectos de desenvolvemento e urbanización conteñan o proxecto de parcelamento da fase ou fases correspondentes, a aprobación definitiva producirá os efectos previstos no artigo 70.

4. Serán igualmente de aplicación á eficacia dos proxectos de desenvolvemento e urbanización as previsións do artigo 24, no que resulten adecuadas á natureza destes.

CAPÍTULO IV

Proxectos de urbanización

Artigo 61. *Natureza e obxecto*

Os proxectos de urbanización son proxectos de obras que teñen por obxecto executar os servizos e as dotacións establecidos nos plan estruturantes de ordenación do solo empresarial.

Artigo 62. *Ámbito*

O ámbito dos proxectos de urbanización pode ser:

a) A totalidade do ámbito dun plan estruturante de ordenación do solo empresarial.

b) Unha fase de urbanización dun plan estruturante de ordenación do solo empresarial das delimitadas no proxecto de delimitación de fases de urbanización correspondente.

c) Un polígono de actuación, cando o plan estruturante de ordenación do solo empresarial estableza a delimitación de polígonos.

Artigo 63. *Contido*

1. O contido dos proxectos de urbanización será o establecido na normativa urbanística.

2. O contido dos proxectos de urbanización non poderá modificar as determinacións dos plans estruturantes de ordenación do solo empresarial que executan, sen prexuízo da posibilidade de efectuar as adaptacións esixidas pola

execución material das obras, respectando, en todo caso, as condicións de accesibilidade.

3. Os proxectos de urbanización deberán incorporar criterios de sostibilidade ambiental e medidas que impulsen e faciliten a utilización de materiais autóctonos e de enerxías renovables..

Artigo 64. *Réxime de avaliación ambiental e procedemento de aprobación*

Aos proxectos de urbanización aplicaráselles o réxime de avaliación ambiental e o procedemento de aprobación previsto para os proxectos de desenvolvemento e urbanización nos artigos 57, 58 e 59.

Artigo 65. *Requisitos de eficacia e efectos*

1. A publicidade dos proxectos de urbanización aprobados definitivamente polos concellos rexerase polo previsto na Lei 2/2016, do 10 de febreiro, para este tipo de instrumentos.

Cando a aprobación definitiva corresponda ao Instituto Galego da Vivenda e Solo, este comunicaraa ao concello ou concellos afectados e remitiralles un exemplar dilixenciado.

2. A aprobación definitiva dos proxectos de urbanización producirá os efectos previstos no número 1 do artigo 60.

CAPÍTULO V

Proxectos de parcelamento

Artigo 66. *Natureza e obxecto*

Os proxectos de parcelamento son instrumentos de execución dos plans estruturantes de ordenación do solo empresarial e dos proxectos de desenvolvemento e urbanización que teñen por obxecto posibilitar o parcelamento dunha ou varias fases dunha área empresarial ou do ámbito de solo empresarial de que se trate, mediante a segregación ou división de terreos, logo da súa agrupación, de ser o caso, co fin de facilitar os ámbitos de utilización propia do solo empresarial.

Artigo 67. *Formulación*

1. Para poder formular o proxecto de parcelamento dunha fase de urbanización do ámbito de que se trate é preciso que estea aprobado o plan estruturante de ordenación do solo empresarial que prevexa a actuación e, de ser o caso, o proxecto de desenvolvemento e urbanización, e que estea establecida a delimitación da fase ou fases correspondentes, ben no propio plan, ben nun proxecto de delimitación de fases de urbanización.

2. Sen prexuízo do previsto no número anterior, os proxectos de parcelamento

poderán tramitarse conxuntamente co correspondente plan estruturante de ordenación do solo empresarial ou proxecto de desenvolvemento e urbanización, nos termos establecidos polo artigo 48.

Artigo 68. *Contido*

Os proxectos de parcelamento realizarán a división ou segregación dos terreos afectados pola fase de urbanización correspondente, logo da súa agrupación, de ser o caso, co obxectivo de levar a cabo ou facilitar os actos de utilización propia do solo empresarial e a implantación das obras propias deste solo, por razón das características físicas dos terreos afectados, da súa delimitación por viarios existentes ou de nova creación, da implantación de servizos urbanísticos ou das características das obras descritas na operación de división.

Artigo 69. *Procedemento de aprobación*

1. Unha vez formulado, o proxecto de parcelamento presentarase ante o Instituto Galego da Vivenda e Solo ou o concello competente, segundo o previsto no número 3 do artigo 48, de non ser ningún deles a persoa promotora.

2. O Instituto Galego da Vivenda e Solo ou concello competente solicitará os informes pertinentes, que deberán emitirse no prazo dun mes. De corresponder ao Instituto Galego da Vivenda e Solo a tramitación e a aprobación do proxecto de parcelamento, someterao á audiencia do concello ou concellos afectados polo mesmo prazo dun mes.

3. Á vista dos informes emitidos e do resultado da audiencia prevista no número anterior, o Instituto Galego da Vivenda e Solo, mediante resolución da persoa titular da súa Direccción Xeral, ou o concello, por acordo do órgano competente, aprobará o proxecto de parcelamento coas modificacións que resulten pertinentes.

Artigo 70. *Efectos*

1. A aprobación definitiva dos proxectos de parcelamento permitirá a inscrición deste no Rexistro da Propiedade, sen necesidade de licenza municipal nin declaración de innecesariedade da mesma, por tratarse dun acto de desenvolvemento dun instrumento de ordenación ou execución urbanística para os efectos do artigo 65 do texto refundido da Lei de solo e rehabilitación urbana, aprobado polo Real Decreto Lexislativo 7/2015, do 30 de outubro, ou norma que o substitúa.

2. A afección dos predios resultantes do parcelamento como garantía da execución das obras de urbanización quedará unicamente limitada á execución das obras correspondentes á fase de urbanización na que estea situado o predio.

CAPÍTULO VI

Estudos de detalle

Artigo 71. *Natureza e obxecto*

Os estudos de detalle son instrumentos de desenvolvemento dos plans estruturantes de ordenación do solo empresarial e dos proxectos de desenvolvemento e urbanización que teñen por obxecto completar ou reaxustar aliñacións e rasantes, así como ordenar volumes.

Artigo 72. *Contido*

1. O contido dos estudos de detalle será o establecido na normativa urbanística.

2. O contido dos estudos de detalle non poderá modificar as determinacións dos plans estruturantes de ordenación do solo empresarial que desenvolven, sen prexuízo da posibilidade de efectuar as adaptacións esixidas para completar ou reaxustar aliñacións e rasantes, así como para ordenar volumes.

Artigo 73. *Procedemento de aprobación e requisitos de eficacia*

1. Unha vez formulado, o estudo de detalle presentarase ante o Instituto Galego da Vivenda e Solo ou o concello competente, segundo o previsto no número 3 do artigo 48, de non ser ningún deles a persoa promotora.

2. O Instituto Galego da Vivenda e Solo ou concello competente solicitará os informes pertinentes, que deberán emitirse no prazo dun mes. De corresponder ao Instituto Galego da Vivenda e Solo a tramitación e a aprobación do estudo de detalle, someterao á audiencia do concello ou concellos afectados polo mesmo prazo dun mes.

3. Á vista dos informes emitidos e do resultado da audiencia prevista no número anterior, o Instituto Galego da Vivenda e Solo, mediante resolución da persoa titular da súa Direccción Xeral, ou o concello, por acordo do órgano competente, aprobará o estudo de detalle coas modificacións que resulten pertinentes.

4. A resolución de aprobación dos estudos de detalle e as súas disposicións normativas publicaranse no Diario Oficial de Galicia e na sede electrónica da Xunta de Galicia, logo da súa inscrición no Rexistro de Ordenación do Territorio e Planeamento Urbanístico de Galicia, nos termos establecidos polos artigos 21, 22 e 23.

TÍTULO IV

Acceso ao solo empresarial de titularidade autonómica

Artigo 74. *Fomento do acceso ao solo empresarial de titularidade autonómica*

1. O Instituto Galego da Vivenda e Solo e a sociedade Xestión do Solo de Galicia-Xestur, S.A., poderán aprobar programas de incentivos para o acceso ao solo da súa titularidade, incluíndo bonificacións no prezo de venda, adxudicación en dereito de superficie con opción de compra ou dereitos de adquisición preferente, a favor das

persoas titulares das parcelas estremeiras que permitan a consolidación dunha implantación empresarial xa existente.

2. No suposto da sociedade Xestión do Solo de Galicia-Xestur, S.A., os programas a que se refire o número anterior deberán respectar os límites establecidos pola lexislación mercantil e deberá quedar garantida a viabilidade económica da sociedade.

Artigo 75. *Proxectos empresariais singulares*

1. Enténdense por proxectos empresariais singulares aqueles que xustifiquen a concorrencia dalgunha das seguintes circunstancias:

a) A especial importancia que a súa actividade ou localización supoñen para a política económica ou o equilibrio territorial da comunidade autónoma.

b) A vinculación a un sector de actividade de especial relevancia ou interese no ámbito da área empresarial do que se trate ou da súa área de influencia.

c) As especiais necesidades de solo da empresa pola actividade que se vai desenvolver.

2. Os proxectos empresariais singulares poden comprender ámbitos de solo empresarial urbanizado, pendente de urbanizar ou ambos os dous tipos.

3. Os proxecto empresarias singulares poden ser declarados pola Presidencia do Instituto Galego da Vivenda e Solo ou polo órgano competente da sociedade Xestión do Solo de Galicia-Xestur, S.A. Cando o valor dos terreos supere o importe previsto na lei de orzamentos da Comunidade Autónoma de Galicia para os expedientes de contratación que deban ser autorizados polo Consello da Xunta de Galicia, requirirase a previa autorización deste último, que incluirá a autorización para a adxudicación directa do solo ou a reserva de parcelas previstas no artigo seguinte e das súas condicións.

Artigo 76. *Adxudicación directa de solo para o desenvolvemento de proxectos empresariais singulares*

1. A declaración dun proxecto empresarial singular habilita para a adxudicación directa de solo de titularidade do Instituto Galego da Vivenda e Solo ou da sociedade Xestión do Solo de Galicia-Xestur, S.A., así como para a reserva de parcelas futuras comprendidas en ámbitos de solo pendentes de adquirir polas persoas promotoras.

2. A adxudicación directa de solo prevista neste artigo deberá ser garantida na forma e prazo que se indique na declaración de proxecto empresarial singular, mediante depósito dun dez por cento do prezo estimado da parcela ou do importe do canon máximo correspondente a cinco anualidades, no caso de solicitudes de adxudicación dun dereito de superficie.

3. Malia o establecido no número anterior, o depósito en concepto de garantía

deberá ser dun vinte e cinco por cento do prezo estimado da parcela ou do canon máximo correspondente a cinco anualidades, no caso de adxudicación dun dereito de superficie, cando a declaración de proxecto empresarial singular implique algunha das seguintes circunstancias:

a) A reserva de parcelas futuras comprendidas en ámbitos de solo pendentes de adquirir polas persoas promotoras.

b) A aprobación ou modificación da ordenación urbanística ou do proxecto de urbanización da actuación.

c) A execución de obras de urbanización.

Nos supostos a que se refiren as alíneas a) e b), o depósito en concepto de garantía poderá establecerse de maneira progresiva en función do avance das actuacións necesarias para alcanzar o resultado previsto, sen que o importe total das cantidades que teñan que ser depositadas poida superar o indicado vinte e cinco por cento do prezo estimado da parcela ou do canon máximo correspondente a cinco anualidades, no caso de adxudicación dun dereito de superficie.

4. O importe da garantía será devolto nos seguintes casos:

a) Cando se eleve a escritura pública o contrato de compravenda da parcela obxecto da adxudicación directa ou da reserva.

b) Cando a actuación prevista para a parcela obxecto da adxudicación directa o da reserva non puidese ser completada polas persoas promotoras por causas alleas á súa vontade. Neste suposto, o importe da garantía devolverase incrementado co interese legal do diñeiro polo tempo transcorrido desde o depósito da mesma.

5. A garantía perderase cando se desista da solicitude unha vez iniciados polas persoas promotoras os trámites da actuación, xa sexa mediante a adquisición de solo de orixe, xa sexa mediante a aprobación ou modificación da ordenación urbanística ou a execución de obras de urbanización, sen prexuízo das cláusulas pactadas entre as partes no momento da adxudicación ou a reserva da parcela futura.

Artigo 77. *Flexibilización dos medios de pagamento do solo empresarial de titularidade autonómica*

1. Autorízase ao Instituto Galego da Vivenda e Solo e mais á sociedade Xestión do Solo de Galicia-Xestur, S.A., nos supostos de alleamento de parcelas empresariais coa forma de pagamento aprazado a favor de persoas empresarias, para que poidan efectuar o devandito alleamento sen repercusión de xuros durante os primeiros catro anos, contados desde a data de formalización da venda, cun período de carencia dun ano.

2. Os acordos específicos de actuación conxunta entre o Instituto Galego de Promoción Económica e o Instituto Galego da Vivenda e Solo ou a sociedade Xestión

do Solo de Galicia-Xestur, S.A., poderán articular as medidas oportunas para ampliar o aprazamento do pagamento de xuros e o período de carencia previstos no número anterior ate un máximo de cinco e tres anos, respectivamente, no caso dos proxectos empresariais singulares e dos proxectos industriais estratéxicos, ao abeiro do plan de viabilidade do proxecto empresarial aprobado polo Instituto Galego de Promoción Económica, e sempre que quede garantido o retorno do prezo do solo.

TÍTULO V

Xestión e conservación das áreas empresariais

CAPÍTULO I

Disposicións xerais

Artigo 78. *Réxime aplicable*

1. A conservación e mantemento da urbanización das áreas empresariais réxese polo establecido no número 6 do artigo 96 da Lei 2/2016, do 10 de febreiro, ou norma que a substitúa, e as súas disposicións de desenvolvemento, coas especialidades previstas neste título.

2. Con carácter xeral, o mantemento e a conservación das infraestruturas, equipamentos e dotacións das áreas empresariais que deban ser entregadas á administración municipal para a súa incorporación ao dominio público corresponden a aquela desde a recepción expresa ou tácita das obras de urbanización, sen prexuízo das especialidades previstas neste capítulo.

3. No caso de que a administración municipal non resolva expresamente sobre a recepción das obras de urbanización no prazo de tres meses, contados desde que a recepción se solicite con certificación expedida pola dirección técnica das obras, estas entenderanse recibidas.

4. Con anterioridade á recepción das obras pola administración municipal, a responsabilidade do mantemento e da conservación recae na persoa promotora da actuación urbanizadora.

5. O mantemento e a conservación das infraestruturas, equipamentos e dotacións de titularidade privada común corresponden ás persoas propietarias das parcelas da área empresarial, constituídas na correspondente comunidade de persoas propietarias.

Artigo 79. *Prestación de servizos en áreas empresariais*

1. A prestación nas áreas empresariais de servizos comúns pode ser asumida polas persoas propietarias de maneira colectiva mediante a súa constitución nunha entidade asociativa de xestión da área de solo.

2. Todas as persoas propietarias de parcelas nunha área empresarial que

desexen beneficiarse dos servizos comúns prestados pola entidade de xestión teñen o dereito a formar parte desta como membros con plenitude de facultades e a obriga de contribuíren ao sostemento económico da entidade e dos servizos que preste. O incumprimento desta obriga supoñerá a suspensión dos dereitos inherentes á condición de membro da entidade de xestión e da prestación dos servizos dos que a persoa incumpridora ou a parcela de que é propietaria se beneficie de maneira individualizada, sen prexuízo das accións civís que correspondan á entidade de xestión para reclamar as cantidades debidas.

Artigo 80. *Convenios para a mellora de infraestruturas, equipamentos, dotacións e servizos nas áreas empresariais*

1. As administracións públicas competentes poden subscribir convenios coas entidades de xestión das áreas empresariais, nos termos establecidos pola lexislación de réxime xurídico do sector público, coa finalidade de conservar ou mellorar as infraestruturas, os equipamentos, as dotacións e os servizos dos que dispoñan aquelas.

2. Así mesmo, estes convenios poden determinar as modalidades e condicións financeiras de participación das administracións que os subscriban e da correspondente entidade de xestión na prestación de todo tipo de servizos nas áreas empresariais.

3. O prazo de duración dos convenios previstos neste artigo será determinado e non poderá superar os dez anos, prorrogables por un período de ata dez anos adicionais.

CAPÍTULO II

Entidades de conservación de áreas empresariais

Sección 1ª. Entidades urbanísticas de conservación en municipios que carezan de recursos

Artigo 81. *Entidades urbanísticas de conservación de áreas empresariais situadas en municipios que carezan de recursos suficientes para o mantemento da urbanización*

1. Os concellos que carezan de recursos para o mantemento da urbanización poderán solicitar, durante o procedemento de tramitación do correspondente plan estruturante de ordenación do solo empresarial, que se inclúa nel a obriga de que as persoas propietarias do solo urbanizado constitúan unha entidade urbanística de conservación que se fará cargo do mantemento e conservación da urbanización e asumirá os gastos correspondentes durante un período que non poderá ser superior a cinco anos desde a recepción das obras polo concello.

2. A solicitude a que se refire o número anterior deberá presentarse ante o Instituto Galego de Vivenda e Solo antes do remate do trámite de información pública do plan, con certificación xustificativa da carencia de medios para asumir os

gastos da urbanización, que deberá vir asinada pola persoa titular do posto que teña atribuídas as funcións de tesourería na administración municipal, co visto e prace da persoa titular da Alcaldía.

3. O Instituto Galego de Vivenda e Solo, en caso de considerar xustificada a solicitude presentada, ordenará que se recolla no plan estruturante de ordenación do solo empresarial en tramitación a obriga da constitución dunha entidade urbanística de conservación, á que lle corresponderán as obrigas de mantemento e conservación da urbanización da área empresarial durante o período que se estableza, en función das previsións do concello, e que non poderá ser superior a cinco anos.

4. Rematado o período de vixencia da entidade urbanística de conservación establecido no plan, as obrigas de conservación e mantemento da urbanización pasarán a ser asumidas polo concello.

Sección 2ª. Entidades de conservación, xestión e modernización de áreas empresariais

Artigo 82. *Natureza e réxime aplicable*

1. As persoas propietarias de parcelas de áreas empresariais poderán participar na conservación, mantemento, xestión e modernización das infraestruturas, equipamentos e servizos incluídos no ámbito correspondente mediante a creación de entidades de conservación, xestión e modernización, aínda no caso de que estas non estean previstas no planeamento de aplicación.

2. As entidades de conservación, xestión e modernización son entidades de dereito público con personalidade xurídica propia e plena capacidade de obrar, que se entenderá adquirida a partir do momento da súa efectiva constitución.

3. As entidades de conservación, xestión e modernización réxense polo previsto nos seus estatutos e polo disposto nesta sección, sendo de aplicación supletoria a regulación das entidades urbanísticas de conservación contida na normativa urbanística.

Artigo 83. *Fins*

As entidades de conservación, xestión e modernización teñen, entre outros, os seguintes fin:

a) O mantemento, conservación, xestión e modernización das infraestruturas equipamentos e dotacións de titularidade municipal da área empresarial, de conformidade co previsto nos seus estatutos e nos convenios que, de ser o caso, formalicen co concello.

b) A implantación de infraestruturas ou servizos de titularidade privada para o uso común dos propietarios integrantes da área empresarial e o mantemento, conservación e modernización dos mesmos.

c) A realización das xestións que sexan necesarias ante organismos públicos ou privados, así como a formalización de convenios de colaboración cos concellos ou con outras administracións ou entidades para a conservación, xestión e modernización das infraestruturas, equipamentos, dotacións e servizos de titularidade pública ou privada dentro do ámbito da área empresarial, podendo percibir e xestionar subvencións destinadas a estes fins.

d) Velar polo adecuado uso dos elementos da urbanización, garantindo e esixindo o cumprimento dos dereitos e obrigas que competen aos membros da entidade.

e) Velar pola correcta prestación dos servizos xerais da área empresarial.

Artigo 84. *Supostos de constitución*

1. A constitución das entidades de conservación, xestión e modernización é obrigatoria nos casos en que así o prevexa o planeamento aplicable ou esta lei. En tales supostos, a pertenza á entidade será obrigatoria para todas as persoas propietarias comprendidas no seu ámbito.

2. As entidades de conservación, xestión e modernización poden constituírse mediante a transformación de outras sociedades urbanísticas colaboradoras preexistentes ou ser de nova creación.

3. Os concellos, mediante acordo do órgano competente, logo da solicitude das persoas propietarias de, polo menos, o cincuenta por cento da superficie da área empresarial, poden trasladar por un tempo determinado, non superior a cinco anos, ás persoas propietarias, constituídas para o efecto en entidade de conservación, xestión e modernización, o deber de mantemento e conservación das infraestruturas, equipamentos e dotacións da área que se entregasen á administración para a súa incorporación ao dominio público.

O concello poderá prorrogar a duración desta obriga por períodos de cinco anos por petición das persoas propietarias de, polo menos, o cincuenta por centro da superficie da área empresarial.

Artigo 85. *Procedemento de constitución*

1. As persoas promotoras e lexitimadas para a constitución da entidade de conservación, xestión e modernización deberán redactar uns estatutos e elevalos ao concello para a súa aprobación. Nos devanditos estatutos preverase necesariamente a participación na entidade dunha persoa representante do concello e a cota de participación que lle corresponda a este último.

O concello aprobará mediante acordo expreso os estatutos e calquera modificación destes.

2. Logo da aprobación municipal dos estatutos, as persoas propietarias e a persoa que represente ao concello procederán á constitución da entidade en

escritura pública ou documento protocolizado notarialmente, no que se farán constar as seguintes circunstancias:

a) Relación das persoas propietarias que integran voluntariamente a entidade. No caso das entidades de constitución obrigatoria, considerararanse membros todas aquelas persoas propietarias de parcelas na área empresarial, de maneira forzosa, aínda que non concorran á súa constitución.

b) Relación das parcelas das cales son titulares.

c) Acreditación de que a totalidade da superficie incluída no ámbito foi plenamente identificada, en canto á titularidade das parcelas que a compoñen, téndose adoptado as medidas oportunas sobre as parcelas de titularidade descoñecida ou non acreditada.

d) Persoas que sexan designadas para ocupar os cargos dos órganos de goberno.

e) Estatutos, debidamente dilixenciados pola persoa titular do posto que exerza as funcións de secretaría municipal ou certificación expedida pola devandita persoa comprensiva do acordo municipal polo que se aprobaron os devanditos estatutos.

3. Constituída a entidade de acordo co previsto neste artigo, darase traslado ao concello dunha copia autorizada da escritura, o que determinará a adquisición da súa personalidade xurídica e plena capacidade de obrar.

Artigo 86. E*fectos xurídicos de carácter real*

1. A constitución dunha entidade de conservación, xestión e modernización determina a afección das parcelas dos seus membros, con carácter real e mediante a inscrición rexistral, aos fins e obrigas da entidade. A devandita afección farase constar no Rexistro da Propiedade por solicitude da entidade.

2. A transmisión da titularidade que determine a pertenza a unha entidade de conservación, xestión e modernización comportará a subrogación dos dereitos e obrigas da persoa causante, entendéndose incorporada á entidade a persoa adquirente a partir do momento da transmisión.

Artigo 87. *Recursos económicos*

1. As entidades de conservación, xestión e modernización poderán contar cos seguintes recursos económicos:

a) As achegas dos seus membros, na condición de propietarios de parcelas da área empresarial.

b) As achegas do concello, de ser o caso.

c) As subvencións ou axudas de organismos públicos ou entidades privadas.

d) Os créditos que, de ser o caso, se concerten.

e) Os demais ingresos que procedan, de conformidade coa normativa de aplicación.

Artigo 88. *Achegas dos membros*

1. As achegas dos membros das entidades de conservación, xestión e modernización poden ser ordinarias ou extraordinarias.

Consideraranse achegas ordinarias as destinadas a sufragar os gastos xerais da entidade, entre os que se inclúen os de administración e, de ser o caso, mantemento e conservación de infraestruturas, equipamentos e dotacións de titularidade municipal que procedan, conforme aos seus estatutos e aos convenios que se formalizasen co concello.

As demais achegas consideraranse extraordinarias.

2. A distribución entre os membros das cotas para determinar a contía das achegas efectuarase en proporción ao coeficiente de participación asignado ás parcelas, consonte o previsto nos estatutos. Nos casos de constitución de dereitos de superficie, a obriga de contribución ás achegas ordinarias e extraordinarias corresponderá á persoa superficiaria.

3. As persoas propietarias de parcelas sen edificar non están obrigadas a participar naquelas achegas extraordinarias que teñan por finalidade a implantación de servizos ou infraestruturas que non lles resulten de utilidade directa, durante os dous primeiros anos desde a adquisición das parcelas. Non obstante, no momento de rematar a edificación ou presentar a comunicación de inicio de actividade, deberán aportar á entidade a achega que lles corresponda pola implantación dos servizos ou infraestruturas existentes, en función do coeficiente de participación asignado á súa parcela, e de conformidade co previsto nos estatutos.

As persoas promotoras da actuación tampouco están obrigados a participar nas devanditas achegas extraordinarias mentres non transmitan as parcelas.

4. As entidades de conservación, xestión e modernización poden solicitar do concello, previo requirimento ao interesado, a exacción por vía de constrinximento das achegas aprobadas, máis os intereses devindicados, de acordo co disposto nos estatutos, sen prexuízo da reclamación daquelas pola vía xudicial ordinaria.

Artigo 89. *Contribución do concello aos gastos de conservación de infraestruturas, equipamentos e dotacións de titularidade municipal*

1. Nos casos en que, de acordo co previsto no número 3 do artigo 84, o concello traslade a unha entidade de conservación, xestión e modernización o deber de mantemento e conservación de infraestruturas, equipamentos e dotacións de titularidade municipal, aquel deberá contribuír economicamente aos gastos de conservación nos termos en que se determine nos estatutos ou no convenio que, de ser o caso, se formalice entre o concello e a entidade.

2. A contribución a que se refire o número anterior será, como mínimo, unha cantidade anual equivalente ao custo da conservación e mantemento das infraestruturas e servizos da área empresarial cedidos ao concello e cuxa conservación e mantemento asume a entidade de conservación, xestión e modernización, en virtude do disposto nos seus estatutos ou no convenio que, de ser o caso, se formalice co concello.

3. O custo da conservación e mantemento das infraestruturas e servizos da área empresarial cedidos ao concello será o que resulte do informe elaborado polos servizos técnicos daquel e deberá ser aprobado polo órgano municipal competente e pola asemblea ou xunta de persoas propietarias da entidade de conservación, xestión e modernización.

4. Así mesmo, o concello deberá contribuír, como titular de parcelas con aproveitamento procedente das cesións obrigatorias, ao mantemento e conservación das devanditas infraestruturas.

TÍTULO VI

Concellos emprendedores

Artigo 90. *Requisitos*

Poden adquirir a condición de concellos emprendedores aqueles concellos que cumpran os seguintes requisitos:

a) Manifestar o seu interese en adherirse á iniciativa mediante a adopción polo órgano competente dun acordo ou resolución no que se comprometan ao establecemento das medidas orientadas ao fomento da implantación e fixación de empresas no ámbito territorial da Comunidade Autónoma de Galicia que se especifican no artigo 91.

b) Aprobar mediante acordo plenario, consonte o procedemento regulado no artigo 17 do texto refundido da Lei reguladora das facendas locais, aprobado polo Real Decreto Lexislativo 2/2004, do 5 de marzo, ou norma que o substitúa, unha modificación das ordenanzas fiscais reguladoras do imposto sobre bens inmobles, do imposto sobre actividades económicas e, de ser o caso, do imposto sobre construcións, instalacións e obras, nos termos establecidos no artigo 92.

Artigo 91. *Medidas municipais de fomento da implantación e fixación de empresas no ámbito territorial da Comunidade Autónoma de Galicia*

O compromiso a que se refire a alínea a) do artigo anterior comprenderá as seguintes medidas:

a) Resolver as solicitudes de licenza de obra nas que o solicitante sexa unha empresa ou unha persoa traballadora autónoma e que teñan por obxecto a

construción dunha edificación destinada á primeira implantación dunha actividade ou a ampliación das instalacións existentes no prazo máximo de trinta días naturais desde que o concello dispoña da documentación completa e de todos os informes sectoriais preceptivos.

O devandito prazo poderá reducirse a quince días naturais no caso das iniciativas empresarias que se encadren dentro dos supostos previstos no artigo 55.2 da Lei 9/2021, do 25 de febreiro.

b) Establecer bonificacións aos prezos das parcelas do solo empresarial de titularidade municipal, co fin de garantir que estes resulten competitivos. Estas bonificacións poderán variar segundo a zona do territorio onde aquelas estean ubicadas.

c) Incorporar e ofrecer ás empresas a posibilidade de acudir á figura xurídica do dereito de superficie nos termos regulados no artigo 53.1 do texto refundido da Lei do solo e rehabilitación urbana, aprobado polo Real Decreto Lexislativo 7/2015, do 30 de outubro, ou norma que o substitúa.

d) Recoñecer o carácter prioritario nos trámites e a adopción do acordo de tramitación urxente previsto no artigo 44 da Lei 5/2017, do 19 de outubro, de fomento da implantación de iniciativas empresariais en Galicia, respecto dos procedementos de competencia municipal relacionados coas iniciativas empresariais prioritarias.

e) Establecer medidas que favorezan a implantación de servizos de coidados preto dos parques empresariais, ou calquera acción positiva que favoreza a corresponsabilidade, a conciliación e a igualdade de xénero.

Artigo 92. *Medidas municipais de carácter fiscal*

1. As modificacións das ordenanzas fiscais a que se refire a alínea b) do artigo 90 serán as seguintes:

a) Establecemento na ordenanza fiscal reguladora do imposto sobre bens inmobles da bonificación potestativa prevista no artigo 74.2.quáter do texto refundido da Lei reguladora das facendas locais, aprobado polo Real Decreto Lexislativo 2/2004, do 5 de marzo, ou norma que o substitúa, de ata o 95 por cen da cota íntegra do imposto a favor de inmobles urbanos nos que se desenvolvan actividades económicas que sexan declaradas de especial interese ou utilidade municipal por concorrer circunstancias de fomento do emprego.

b) Establecemento na ordenanza fiscal reguladora do imposto sobre actividades económicas da bonificación potestativa prevista no artigo 88.2.e) do texto refundido da Lei reguladora das facendas locais, aprobado polo Real Decreto Lexislativo 2/2004, do 5 de marzo, ou norma que o substitúa, de ata o 95 por cen da cota correspondente para os suxeitos pasivos que tributen por cota municipal e que

desenvolvan actividades económicas que sexan declaradas de especial interese ou utilidade municipal por concorrer circunstancias de fomento do emprego que xustifiquen tal declaración.

c) Establecemento, de ser o caso, na ordenanza fiscal reguladora do imposto sobre construcións, instalacións e obras da bonificación potestativa prevista no artigo 103.2.a) do texto refundido da Lei reguladora das facendas locais, aprobado polo Real Decreto Lexislativo 2/2004, do 5 de marzo, ou norma que o substitúa, de ata o 95 por cen para as construcións, instalacións ou obras que sexan declaradas de especial interese ou utilidade municipal por concorrer circunstancias de fomento do emprego que xustifiquen tal declaración.

2. As bonificacións previstas no número anterior aplicaranse para os supostos de implantación dunha nova actividade económica ou empresarial, así como para aqueles outros que consistan nunha ampliación das instalacións, sempre e cando impliquen creación de emprego.

3. A declaración de especial interese ou utilidade municipal por concorrer circunstancias de fomento do emprego corresponderá ao pleno da corporación e acordarase, previa solicitude do suxeito pasivo, polo voto favorable da maioría simple dos seus membros.

4. A porcentaxe da cota que se bonificará determinarase en función da creación de novos postos de traballo segundo os seguintes tramos:

a) Ata o 95 por cen pola creación de máis de 20 postos de traballo.

b) Polo menos o 75 por cen pola creación de entre 11 e 20 postos de traballo.

c) Polo menos o 50 por cen pola creación de ata 10 postos de traballo.

5. As medidas de carácter fiscal referidas aos impostos de devindicación periódica deberán manterse, para cada suxeito pasivo, polo menos para os tres exercicios orzamentarios completos seguintes a aquel no que teña lugar o feito impoñible.

Artigo 93. *Declaración da condición de concello emprendedor*

1. A valoración do cumprimento dos requisitos esixidos para adquirir a condición de concello emprendedor realizarase, logo da solicitude do concello interesado, por un órgano paritario integrado por dous representantes da Administración xeral da Comunidade Autónoma de Galicia e outros dous da Federación Galega de Municipios e Provincias.

A composición do órgano deberá axustarse ao principio de presenza equilibrada de mulleres e homes.

A presidencia do órgano corresponderá a un dos seus membros e ostentarase de forma rotatoria, por quendas alternas de dous anos, polos representantes da

Administración xeral da Comunidade Autónoma de Galicia e da Federación Galega de Municipios e Provincias.

A secretaría do órgano corresponderá a persoal funcionario da Administración xeral da Comunidade Autónoma de Galicia que desempeñe un posto con rango de xefatura de servizo.

2. O órgano previsto no número anterior analizará as solicitudes presentadas coa documentación que as acompañe e, de comprobar que cumpren os requisitos establecidos nesta lei, elevará aos presidentes da Xunta de Galicia e da Federación Galega de Municipios de Galicia a correspondente proposta de declaración como concello emprendedor.

3. A declaración como concello emprendedor formalizarase mediante unha certificación conxunta emitida polos presidentes da Xunta de Galicia e da Federación Galega de Municipios de Galicia, que será comunicada por esta última ao concello interesado.

Artigo 94. *Efectos*

1. Os concellos emprendedores poderán incorporarse ao sistema de atención ao investimento cos efectos previstos no artigo 12.2 da Lei 9/2021, do 25 de febreiro.

2. Sen prexuízo da obriga establecida no artigo 5 e co fin de centralizar a información relativa á oferta de inmobles empresariais e de ofrecer ás empresas e persoas emprendedoras unha localización en Galicia para o desenvolvemento da súa actividade, os concellos emprendedores poderán inscribirse nesa condición no directorio de axentes dispoñible da páxina web do Observatorio de Solo Empresarial da Xunta de Galicia.

3. Establecerase unha discriminación positiva a favor daqueles concellos emprendedores solicitantes das subvencións destinadas a investimentos e gastos nos eidos industrial, do emprego e do emprendemento, cando sexan convocadas en réxime de concorrencia competitiva pola Administración xeral da Comunidade Autónoma de Galicia ou por unha entidade do sector público autonómico, mediante a previsión nas bases da convocatoria dun criterio específico que no baremo de puntuación supoña, polo menos, o vinte por cen do total.

4. Establecerase unha discriminación positiva a favor daquelas empresas, persoas traballadoras autónomas ou entidades sen ánimo de lucro, que sexan solicitantes de subvencións destinadas a investimentos e gastos nos eidos industrial, do emprego e do emprendemento, cuxos proxectos obxecto da solicitude se pretendan implantar no termo municipal dos concellos que conten coa condición de concellos emprendedores, cando as mesmas sexan convocadas en réxime de concorrencia competitiva pola Administración xeral da Comunidade Autónoma de Galicia ou por unha entidade do sector público autonómico, mediante a previsión nas bases da convocatoria dun criterio específico que no baremo de puntuación supoña

entre o cinco e o dez por cen, do total.

Artigo 95. *Perda da condición de concello emprendedor*

1. A perda da condición de concello emprendedor producirase cando concorra algunha das seguintes causas:

a) Renuncia expresa do concello, formalizada acordo ou resolución do órgano competente.

b) Transcurso do prazo determinado polo concello no acordo ou resolución no que declarase a súa intención de adherirse á iniciativa.

c) Constatación do incumprimento polo concello dalgunha das medidas previstas nos artigos 91 e 92.

2. A declaración da perda da condición de concello emprendedor realizarase por proposta do órgano previsto no artigo 93, logo do análise por este da documentación ou dos feitos acreditativos da concorrencia dalgunha das causas enunciadas no número anterior.

TÍTULO VII

Réxime sancionador

Artigo 96. *Infraccións*

Ten a consideración de infracción administrativa leve a falta de inscrición no Censo de solo empresarial de Galicia das áreas empresariais que teñan parcelas dispoñibles para a súa comercialización, así como das áreas empresariais previstas para o seu inmediato desenvolvemento.

Artigo 97. *Responsabilidade*

1. Serán sancionadas polos feitos constitutivos da infracción prevista no artigo anterior os suxeitos promotores de áreas empresariais, segundo o establecido no número 2 do artigo 5, que resulten responsables dela.

2. Cando a responsabilidade dos feitos constitutivos da infracción corresponda a unha persoa xurídica, poderán considerarse responsables, ademais, as persoas físicas integrantes dos seus órganos de dirección que autorizasen ou consentisen a comisión da infracción. As devanditas persoas físicas serán consideradas responsables, en todo caso, se a persoa xurídica se extinguiu antes de se ditar a resolución sancionadora.

Artigo 98. *Sancións*

A infracción prevista no artigo 96 será sancionada con multa de 1.000 a 10.000

euros.

Artigo 99. *Ordes de execución*

1. Se a resolución recaída no procedemento sancionador a que se refire este título constata a existencia da infracción tipificada no artigo 96, incluirá, ademais da correspondente sanción, unha orde de execución para que a persoa sancionada emende, dentro do prazo que se fixe para o efecto, o incumprimento que motivou aquela.

2. Para compeler ao cumprimento da orde de execución por parte da persoa obrigada, a administración, a partir do momento da notificación daquela e logo de constatado o seu incumprimento, poderá impoñer multas coercitivas de entre 300 e 6.000 euros, con periodicidade mínima mensual.

Artigo 100. *Competencia sancionadora*

Os órganos competentes para a imposición das sancións pola infracción prevista no artigo 96 serán as persoas titulares das xefaturas territoriais ou o órgano equivalente nas súas funcións da consellería competente en materia de solo empresarial.

Disposición adicional primeira. *Sistemas de actuación para a execución de áreas empresariais de promoción municipal*

1. Os municipios poderán utilizar calquera dos sistemas de actuación previstos na lexislación urbanística, nos termos e condicións establecidos por esta, para a execución das áreas empresariais das que sexan promotores.

2. Sen prexuízo do previsto no número anterior, cando utilicen o sistema de expropiación será de aplicación en todo caso o previsto no artigo 43.

Disposición adicional segunda. *Exención dos títulos habilitantes urbanísticos de competencia municipal*

1. As obras e instalacións públicas definidas detalladamente nos instrumentos de planificación, ordenación, desenvolvemento e execución regulados nesta lei teñen un marcado carácter territorial polo que non estarán suxeitas a licenza urbanística nin a ningún dos títulos habilitantes urbanísticos de competencia municipal, sen prexuízo da obrigatoriedade do cumprimento da normativa de aplicación.

2. Nos casos previstos nesta disposición, unha vez aprobado definitivamente o instrumento correspondente, remitiráselles un exemplar do mesmo aos concellos nos que se ubique a actuación de solo empresarial. No caso dos proxectos de desenvolvemento e urbanización e dos proxectos de urbanización, o exemplar deberá ser remitido con carácter previo ao inicio das obras.