0.ANTEPROXECTO DE LEI DE ÁREAS EMPRESARIAIS DE GALICIA

Exposición de motivos 6
TÍTULO I 16
Disposicións xerais 16
Artigo 1. *Obxecto* 16
Artigo 2. *Ámbito de aplicación* 16
Artigo 3. *Definicións* 16
Artigo 4. *Principios* 16
Artigo 5. *Censo de solo empresarial de Galicia* 17
TÍTULO II 17
Planificación e ordenación de áreas empresariais 17
CAPÍTULO I 17
Disposicións xerais 17
Artigo 6. *Criterios de planificación* 17
Artigo 7. *Clasificación* 18
Artigo 8. *Instrumentos de planificación e ordenación de áreas empresariais* 18
Artigo 9. *Cooperación entre administracións públicas para o desenvolvemento de solo empresarial* 19
CAPÍTULO II 19
Plan sectorial de ordenación de áreas empresariais de Galicia 19
Sección 1ª. Definición e contido 19
Artigo 10. *Obxecto e finalidade* 19
Artigo 11. *Determinacións* 20
Artigo 12. *Documentación* 21
Sección 2ª. Procedemento de aprobación 22
Artigo 13. *Réxime de avaliación ambiental e normativa aplicable* 22
Artigo 14. *Solicitude de inicio* 22
Artigo 15. *Estudo ambiental estratéxico* 22
Artigo 16. *Aprobación inicial, información pública e consultas* 23
Artigo 17. *Proposta final* 24
Artigo 18. *Análise técnica do expediente e dos efectos significativos do plan no medio ambiente* 24
Artigo 19. *Declaración ambiental estratéxica* 24
Artigo 20. *Aprobación provisional e definitiva* 25
Sección 3ª. Eficacia 25
Artigo 21. *Requisitos de eficacia* 25
Artigo 22. *Rexistro* 25
Artigo 23. *Publicación* 25
Artigo 24. *Alcance da eficacia* 26
Artigo 25. *Carácter limitativo* 26
Sección 4ª. Modificación 26
Artigo 26. *Clases de modificacións* 26
Artigo 27. *Procedemento de modificación substancial* 27
Artigo 28. *Procedemento de modificación non substancial* 27
CAPÍTULO III 28
Plans estruturantes de ordenación do solo empresarial 28
Sección 1ª. Definición e obxecto 29
Artigo 29. *Obxecto e finalidade* 29

Artigo 30. *Actuacións de solo empresarial previstas no Plan sectorial de ordenación de áreas empresariais de Galicia* 29
Artigo 31. *Actuacións de solo empresarial non previstas no Plan sectorial de ordenación de áreas empresariais de Galicia* 30
Sección 2ª. Contido 30
Artigo 32. *Límites de sustentabilidade, calidade de vida e cohesión social* 30
Artigo 33. *Determinacións preceptivas* 30
Artigo 34. *Determinacións de eficacia diferida* 32
Artigo 35. *Documentación* 33
Artigo 36. *Incorporación aos plans estruturantes de ordenación do solo empresarial dos instrumentos de desenvolvemento e execución* 35
Sección 3ª. Procedemento de aprobación 35
Artigo 37. *Réxime de avaliación ambiental e normativa aplicable* 35
Artigo 38. *Procedemento de aprobación dos plans estruturantes de ordenación do solo empresarial sometidos a avaliación ambiental estratéxica simplificada* 36
Artigo 39. *Tramitación de urxencia* 37
Sección 4ª. Eficacia 37
Artigo 40. *Requisitos de eficacia* 37
Artigo 41. *Efectos da aprobación* 37
Artigo 42. *Alcance da eficacia* 38
Artigo 43. *Expropiación forzosa* 39
Artigo 44. *Cesións urbanísticas* 39
Artigo 45. *Vixencia e caducidade* 39
Sección 5ª. Modificación 40
Artigo 46. *Clases de modificacións e tramitación* 40
TÍTULO III 41
Desenvolvemento e execución de áreas empresariais de promoción pública 41
CAPÍTULO I 41
Disposicións xerais 41
Artigo 47. *Instrumentos de desenvolvemento e execución* 41
Artigo 48. *Formulación, tramitación, aprobación e modificación dos instrumentos de desenvolvemento e execución* 41
CAPÍTULO II 42
Proxectos de delimitación de fases de urbanización 42
Artigo 49. *Obxecto e finalidade* 42
Artigo 50. *Contido* 42
Artigo 51. *Procedemento de aprobación* 43
Artigo 52. *Efectos* 43
CAPÍTULO III 43
Proxectos de desenvolvemento e urbanización 43
Artigo 53. *Natureza e obxecto* 43
Artigo 54. *Ámbito* 44
Artigo 55. *Contido* 44
Artigo 56. *Documentación* 44
Artigo 57. *Réxime de avaliación ambiental e normativa aplicable* 45
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* 46

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* 46
Artigo 60. *Requisitos de eficacia e efectos* 47
CAPÍTULO IV 47
Proxectos de urbanización 47
Artigo 61. *Natureza e obxecto* 47
Artigo 62. *Ámbito* 48
Artigo 63. *Contido* 48
Artigo 64. *Réxime de avaliación ambiental e procedemento de aprobación* 48
Artigo 65. *Requisitos de eficacia e efectos* 48
CAPÍTULO V 49
Proxectos de parcelamento 49
Artigo 66. *Natureza e obxecto* 49
Artigo 67. *Formulación* 49
Artigo 68. *Contido* 49
Artigo 69. *Procedemento de aprobación* 49
Artigo 70. *Efectos* 50
CAPÍTULO VI 50
Estudos de detalle 50
Artigo 71. *Natureza e obxecto* 50
Artigo 72. *Contido* 50
Artigo 73. *Procedemento de aprobación e requisitos de eficacia* 50
TÍTULO IV 51
Acceso ao solo empresarial de titularidade autonómica 51
Artigo 74. *Fomento do acceso ao solo empresarial de titularidade autonómica* 51
Artigo 75. *Proxectos empresariais singulares* 51
Artigo 76. *Adxudicación directa de solo para o desenvolvemento de proxectos empresariais singulares* 51
Artigo 77. *Flexibilización dos medios de pagamento do solo empresarial de titularidade autonómica* 52
TÍTULO V 53
Xestión e conservación das áreas empresariais 53
CAPÍTULO I 53
Disposicións xerais 53
Artigo 78. *Réxime aplicable* 53
Artigo 79. *Prestación de servizos en áreas empresariais* 53
Artigo 80. *Convenios para a mellora de infraestruturas, equipamentos, dotacións e servizos nas áreas empresariais* 54
CAPÍTULO II 54
Entidades de conservación de áreas empresariais 54
Sección 1ª. Entidades urbanísticas de conservación en municipios que carezan de recursos 54
Artigo 81. *Entidades urbanísticas de conservación de áreas empresariais situadas en municipios que carezan de recursos suficientes para o mantemento da urbanización* 54
Sección 2ª. Entidades de conservación, xestión e modernización de áreas empresariais 55
Artigo 82. *Natureza e réxime aplicable* 55
Artigo 83. *Fins* 55

Artigo 84. *Supostos de constitución* 56
Artigo 85. *Procedemento de constitución* 56
Artigo 86. *Efectos xurídicos de carácter real* 57
Artigo 87. *Recursos económicos* 57
Artigo 88. *Achegas dos membros* 57
Artigo 89. *Contribución do concello aos gastos de conservación de infraestruturas, equipamentos e dotacións de titularidade municipal* 58
TÍTULO VI 59
Concellos emprendedores 59
Artigo 90. *Requisitos* 59
Artigo 91. *Medidas municipais de fomento da implantación e fixación de empresas no ámbito territorial da Comunidade Autónoma de Galicia* 59
Artigo 92. *Medidas municipais de carácter fiscal* 60
Artigo 93. *Declaración da condición de concello emprendedor* 61
Artigo 94. *Efectos* 61
Artigo 95. *Perda da condición de concello emprendedor* 62
TÍTULO VII 62
Réxime sancionador 62
Artigo 96. *Infraccións* 62
Artigo 97. *Responsabilidade* 62
Artigo 98. *Sancións* 62
Artigo 99. *Ordes de execución* 62
Artigo 100. *Competencia sancionadora* 63
Disposición adicional primeira. *Sistemas de actuación para a execución de áreas empresariais de promoción municipal* 63
Disposición adicional segunda. *Exención dos títulos habilitantes urbanísticos de competencia municipal* 63
Disposición adicional terceira. *Execución simultánea das obras de urbanización e edificación* 63
Disposición adicional cuarta. *Innecesariedade de declaración de interese autonómico* 64
Disposición adicional quinta. *Proxectos industriais estratéxicos* 64
Disposición adicional sexta. *Sociedade Xestión do Solo de Galicia-Xestur, S.A* 64
Disposición transitoria primeira. *Modificación dos proxectos sectoriais e proxectos de interese autonómico aprobados con anterioridade á entrada en vigor desta lei* 65
Disposición transitoria segunda. *Tramitación dos instrumentos de ordenación e dos instrumentos de desenvolvemento e execución dos ámbitos recollidos no Plan Sectorial de ordenación de áreas empresariais de Galicia vixente e dos ámbitos correspondentes aos proxectos sectoriais e proxectos de interese autonómico aprobados con anterioridade á entrada en vigor desta lei.* 65
Disposición transitoria terceira. *Xestión e conservación das áreas empresariais existentes* 66
Disposición transitoria cuarta. *Prazos máximos de duración dos convenios vixentes de cooperación entre administracións públicas para o desenvolvemento de solo empresarial* 66
Disposición derrogatoria única. *Derrogación normativa* 66
Disposición derradeira primeira. *Modificación da Lei 1/2021, do 8 de xaneiro, de ordenación do territorio de Galicia* 66
Disposición derradeira segunda. *Desenvolvemento regulamentario* 66
Disposición derradeira terceira. *Actualización dos importes das sancións* 67

Disposición derradeira cuarta. *Entrada en vigor* 67

Exposición de motivos

I

A Comunidade Autónoma de Galicia ten atribuídas no artigo 27, número tres, do seu Estatuto de Autonomía competencias exclusivas en materia de ordenación do territorio e do litoral, urbanismo e vivenda. Así mesmo, o artigo 30.1 do Estatuto atribúelle no seu número un competencias sobre o fomento e planificación da actividade económica en Galicia. Ambos os dous títulos competenciais conflúen na regulación do solo empresarial, no entendemento de que a dispoñibilidade deste é un dos factores determinantes do desenvolvemento económico nos sectores secundario e terciario, polo que corresponde ao lexislador autonómico establecer un marco normativo adecuado para a planificación, ordenación, desenvolvemento e execución das áreas empresariais de interese autonómico, o fomento do acceso ao solo empresarial de titularidade autonómica e a xestión e a conservación das áreas empresariais de Galicia.

A Lei 10/1995, do 23 de novembro, de ordenación do territorio de Galicia, creou as figuras dos plans e proxectos sectoriais como instrumentos de ordenación do territorio destinados a ordenar a implantación de actividades empresariais que, pola súa especial relevancia, resultasen de interese autonómico, ao transcender do interese municipal. Con este obxectivo, contemplaba a posibilidade de desenvolver ámbitos de solo co fin de satisfacer a demanda de solo urbanizado para este tipo de actividades, á marxe dos instrumentos de ordenación urbanística de competencia municipal. Así, con base no disposto nesta lei, aprobáronse determinados plans sectoriais de ordenación de áreas empresariais, o último dos cales é o vixente Plan sectorial de ordenación de áreas empresariais na Comunidade Autónoma de Galicia, aprobado definitivamente polo acordo do Consello da Xunta de Galicia do 30 de abril de 2014

Posteriormente, a Lei 5/2017, do 19 de outubro, de fomento da implantación de iniciativas empresariais en Galicia, levou a cabo a través do seu título I unha primeira regulación específica do réxime xurídico do solo empresarial na comunidade autónoma, co obxectivo de racionalizar a súa oferta e axilizar o seu desenvolvemento, facilitar o acceso a el dos operadores económicos e dotar dun marco normativo mínimo á xestión das áreas empresariais. Esta lei parte da consideración de que a xeración de solo empresarial convenientemente urbanizado e a un custo razonable que permita a implantación de actividades empresariais vinculadas ás actividades do sector secundario e terciario constitúe un elemento esencial para impulsar o desenvolvemento empresarial e garantir o progreso socioeconómico de Galicia.

O convencemento de que as características especiais do desenvolvemento do solo empresarial como operación de transformación urbanística esixen un tratamento diferenciado determinou que se incluísen na Lei 5/2017, do 19 de outubro, determinadas medidas específicas aplicables aos plans e proxectos sectoriais regulados pola Lei 10/1995, do 23 de novembro. Estas medidas ían encamiñadas fundamentalmente a flexibilizar a planificación do desenvolvemento dos ámbitos recollidos no Plan sectorial de ordenación de áreas empresariais na Comunidade Autónoma de Galicia, acompasando a execución da ordenación ás necesidades reais de solo. Así mesmo, se clarificaban determinadas cuestións relativas á execución dos plans que, por remitirse ao disposto na lexislación urbanística ordinaria, non encaixaban co desenvolvemento duns ámbitos de marcado carácter supramunicipal.

A nova Lei 1/2021, do 8 de xaneiro, de ordenación do territorio de Galicia, que substitúe a de 1995, ten reformado as determinacións relativas aos plans sectoriais e as relativas aos proxectos sectoriais, que pasan a denominarse proxectos de interese autonómico. A lei recoñece as características especiais das operacións de desenvolvemento urbanístico de solo empresarial reguladas polos plans sectoriais e os proxectos de interese autonómico das áreas empresariais, remitindo a súa regulación ás disposicións recollidas na Lei 5/2017, do 19 de outubro, e, no non disposto por esta, á propia Lei de ordenación do territorio.

II

Tendo en conta a experiencia da aplicación do título I da Lei 5/2017, do 19 de outubro, así como o novo réxime xurídico dos instrumentos de ordenación do territorio establecido pola citada Lei 1/2021, do 8 de xaneiro, cómpre dotar dunha regulación máis completa ás áreas empresariais, que combine o respecto ao principio do desenvolvemento territorial sustentable co fomento da actividade económica na comunidade autónoma.

No que atinxe á planificación e ordenación das actuacións, a presente lei busca facilitar o desenvolvemento estratéxico das actuacións de solo empresarial que afecten de forma global ás políticas públicas de apoio e impulso dos sectores secundario e terciario. Para iso, a lei establece uns mecanismos específicos para os instrumentos de planificación e control daquelas actuacións que se poidan considerar de especial relevancia para o desenvolvemento da política económica e de fomento da implantación de iniciativas empresariais na comunidade autónoma.

Así, sen afectar os principios básicos das técnicas de ordenación recollidas na Lei 1/2021, do 8 de xaneiro, preténdese avanzar no camiño aberto pola Lei 5/2017, do 19 de outubro, no relativo á flexibilidade na programación das actuacións, e regular de forma máis pormenorizada as determinacións sobre á execución da planificación, afrontándose, en particular, os problemas que poida supoñer para os municipios a implantación e recepción dunha urbanización planificada e executada por unha administración diferente. A lei tamén pretende incidir no réxime de conservación e mantemento das urbanizacións unha vez que os parques empresariais entran en servizo.

A lei trata de superar a rixidez habitual dos procesos de planificación establecendo mecanismos que permitan adaptar a ordenación ás necesidades de implantación das distintas actividades empresariais en función das necesidades do momento. Estes mecanismos, concretados fundamentalmente nas determinacións dos plans estruturantes de ordenación do solo empresarial e na creación dos proxectos de desenvolvemento e urbanización, non soamente permiten dotar a estes instrumentos dunha flexibilidade da que carecen os tradicionais de instrumentos de planeamento, senón tamén reducir os tempos de tramitación e execución, ao evitar redundancias e distorsións na emisión dos informes sectoriais, e simplificar a tramitación ambiental, sen menoscabo das garantías que aportan os devanditos trámites.

Esa flexibilización, dirixida a adaptar a oferta de solo ás necesidades das empresas, unida á axilización dos trámites de aprobación dos instrumentos necesarios para a súa implantación, constitúen requisitos esenciais con fin de evitar os procesos de deslocalización e xerar o marco regulatorio adecuado para aproveitar as novas oportunidades de desenvolvemento empresarial.

É un feito que o desenvolvemento do solo empresarial urbanizado require duns tempos excesivos de tramitación e execución, os cales entran en conflito coa fixación polos instrumentos de planeamento dunhas determinacións ríxidas e inamovibles, establecidas nas primeiras fases do proceso de planificación para dar resposta a unhas necesidades que se pretenden inmutables ao longo do tempo. Á vista desta realidade, a lei asume a imposibilidade de predicir o futuro e opta pola resiliencia, entendida como a capacidade de adaptación para aproveitar as oportunidades de impulso das políticas económicas e sociais que poidan xurdir ao longo do tempo.

No relativo á planificación e ordenación do territorio, as singularidades que a lei establece para a ordenación das áreas empresariais quedan limitadas ás actuacións promovidas polas administracións públicas ou as entidades do sector público dependentes delas. Este tipo de actuacións de especial relevancia para a política económica e de fomento da implantación de iniciativas empresariais na comunidade autónoma requiren a utilización de fondos públicos, porque, malia resultar esenciais para o desenvolvemento e o equilibrio socioeconómico de Galicia, non son capaces de xerar por si mesmas uns beneficios que sexan atractivos para que a iniciativa privada as desenvolva. Trátase, en definitiva, de actuacións cuxa programación e desenvolvemento quedan vinculadas ao interese público e á execución da política económica e de fomento da implantación de iniciativas empresariais na comunidade autónoma.

Aqueloutras actuacións, que, aínda resultando de interese autonómico, vaian ser desenvoltas pola iniciativa privada, ou teñan un carácter individualizado e non dean lugar a creación de novas áreas empresariais, non requiren da aplicación dos mecanismos de flexibilidade vinculados ao interese público establecidos por esta lei, por carecer das características singulares das actuacións antes descritas.

Por conseguinte, a ordenación e a execución dos ámbitos de solo empresarial que requiran actuacións de transformación urbanística quedan configuradas da seguinte forma:

- As áreas empresariais de interese autonómico que resulten de especial relevancia para a política económica e de fomento da implantación de iniciativas empresariais na comunidade autónoma, e que por iso son promovidas por unha administración pública ou por outra entidade do sector público, serán desenvolvidas mediante os instrumentos de planeamento e execución recollidos na presente lei.

- As áreas empresariais de interese autonómico promovidas por un suxeito privado serán desenvolvidas mediante os instrumentos contemplados na Lei 1/2021, do 8 de xaneiro.

- As actuacións individualizadas de interese autonómico reguladas pola lexislación sectorial en materia de política industrial que requiran operacións de transformación urbanística para a creación de solo empresarial, pero non supoñan a implantación de novas áreas empresariais, desenvolveranse mediante os instrumentos contemplados na Lei 1/2021, do 8 de xaneiro, e na Lei 2/2016, do 10 de febreiro, do solo de Galicia.

- Os ámbitos de solo empresarial que non estean declarados de interese autonómico desenvolveranse mediante os instrumentos de planeamento urbanístico recollidos na Lei 2/2016, do 10 de febreiro.

Teñen a consideración de áreas empresariais de interese autonómico as incluídas no Plan sectorial de áreas empresariais de Galicia e aqueloutras que poidan ser incluídas nel segundo o disposto nesta lei. Trátase dos ámbitos de solo empresarial de carácter supramunicipal que a comunidade autónoma considera necesario desenvolver mediante instrumentos de ordenación do territorio. Dentro deles, serán promovidos por unha administración pública ou entidade do sector público dependente dela aqueles que resulten necesarios para desenvolver a medio e longo prazo a política económica e de implantación de iniciativas empresariais da comunidade autónoma.

Sen prexuízo do anterior, a Administración xeral da Comunidade Autónoma de Galicia e as súas entidades instrumentais tamén poden planificar actuacións individualizadas de interese autonómico que requiran operacións de transformación urbanística para a creación de solo empresarial, no marco do disposto pola lexislación sectorial en materia de política industrial, sen que isto supoñan a implantación dunha nova área empresarial. En tal caso, serán de aplicación os instrumentos contemplados na Lei 1/2021, do 8 de xaneiro, e na Lei 2/2016, do 10 de febreiro.

Finalmente, os concellos poden, en exercicio das súas competencias, prever o desenvolvemento de solo empresarial mediante a delimitación de sectores de solo urbanizable destinado a usos do sector secundario ou terciario, malia que estes ámbitos non estean incluídos no Plan sectorial de ordenación de áreas empresariais de Galicia.

A lei consta de 100 artigos, estruturados en sete títulos, seis disposicións adicionais, catro transitorias, unha derrogatoria e catro derradeiras.

III

O título I ocúpase das disposicións xerais, nas que, ademais de definirse o obxecto xeral da lei, se delimita con precisión o seu ámbito de aplicación. Así, esta lei se aplica con carácter xeral ás áreas empresariais de interese autonómico promovidas ao abeiro dos instrumentos sectoriais de ordenación de áreas empresariais da Comunidade Autónoma de Galicia, en particular, o Plan sectorial de ordenación de áreas empresariais de Galicia, pero as súas previsións relativas á xestión e conservación das áreas empresariais aplícanse tamén ás demais áreas empresariais, de promoción pública ou privada, situadas no territorio da comunidade autónoma.

Dentro deste título recóllense as definicións de solo empresarial e de área empresarial que se introduciron no artigo 3 bis da Lei 5/2017, do 19 de outubro, coa finalidade de contar no ordenamento xurídico da comunidade autónoma cuns conceptos unificados daqueles, así como os principios inspiradores da regulación das áreas empresariais galegas: desenvolvemento territorial sustentable, equilibrio territorial e incorporación das perspectivas demográfica e de xénero á planificación e ordenación das áreas empresariais; racionalización da oferta de solo empresarial, a través do axeitado desenvolvemento e execución das áreas empresariais; facilitación do acceso ao solo empresarial por parte das iniciativas empresariais que o demanden; calidade das infraestruturas, equipamentos, dotacións e servizos das áreas empresariais; e responsabilidade na xestión e conservación das áreas empresariais.

Finalmente, o titulo I remata coa regulación do Censo de solo empresarial de Galicia, que fora creado pola Lei 5/2017, do 19 de outubro, e se configura como un rexistro público de natureza administrativa que ten por obxecto o coñecemento preciso do grao de ocupación

das áreas empresariais existentes en Galicia, coa finalidade de servir como instrumento de avaliación, planificación e concreción das necesidades de solo empresarial na comunidade autónoma.

IV

O título II regula a planificación e ordenación das áreas empresariais en tres capítulos. No capítulo I determínase que a planificación e ordenación das áreas empresariais de interese autonómico serán obxecto dunha planificación sectorial pola comunidade autónoma, mentres que as demais actuacións de solo empresarial se planificarán a través dos instrumentos de ordenación territorial e urbanística, de acordo coa normativa vixente nestas materias.

Así mesmo, se recolle a clasificación das áreas empresariais de interese autonómico, segundo a súa incidencia no territorio, en parques de carácter estratéxico, supracomarcais, comarcais e locais, e os instrumentos de planificación e ordenación destas, que son o Plan sectorial de ordenación de áreas empresarias de Galicia e, en desenvolvemento do mesmo, os plans estruturantes de ordenación do solo empresarial, para as actuacións de promoción pública, e os instrumentos previstos na lexislación de ordenación do territorio, para as actuacións de promoción privada.

No eido da cooperación interadministrativa, este capítulo I do título II regula as relacións de cooperación entre o Instituto Galego da Vivenda e Solo, a sociedade Xestión do Solo de Galicia-Xestur, S.A., e os concellos para facilitar o desenvolvemento de solo empresarial. Prevese expresamente que os convenios celebrados con este obxecto poderán ter unha duración de ata dez anos, prorrogables por outros dez máis, debido a que a duración máxima dos convenios interadministrativos establecida no artigo 49.h) da Lei 40/2015, do 1 de outubro, de réxime xurídico do sector público, resulta demasiado reducida se se toma en consideración a complexidade das operacións necesarias para o desenvolvemento das actuacións de solo empresarial contempladas na presente lei.

A regulación do Plan sectorial de ordenación de áreas empresarias de Galicia está contida no capítulo II do título II, estruturado en catro seccións. A primeira trata da definición e contido do plan, o que inclúe o seu obxecto e finalidade, as súas determinacións e a documentación que preceptivamente debe incluír. A sección 2ª recolle o procedemento de aprobación, que integra o procedemento de avaliación ambiental estratéxica ordinaria ao que preceptivamente se debe someter, consonte a lexislación de avaliación ambiental, facéndose así mesmo remisión ás disposicións que resulten de aplicación dos capítulos I e II do título III da Lei 9/2021, do 25 de febreiro, de simplificación administrativa e apoio á reactivación económica de Galicia. A sección 3ª regula a eficacia do plan, en termos coherentes coa regulación da eficacia dos instrumentos de ordenación do territorio contida na Lei 1/2021, do 8 de xaneiro. Para rematar, a cuarta e derradeira sección do capítulo ocúpase das modificacións do plan, distinguindo entre as substanciais e as non substanciais, segundo o réxime de avaliación ambiental estratéxica ao que se deben someter. Así, as modificacións de carácter substancial, que son as suxeitas a avaliación ambiental estratéxica ordinaria, teñen que tramitarse polo mesmo procedemento previsto para a aprobación do plan, mentres que as non substanciais, suxeitas a avaliación ambiental estratéxica simplificada, se tramitan polo procedemento recollido no artigo 28, que integra o desta última.

Os plan estruturantes de ordenación do solo empresarial defínense na sección 1ª do capítulo III deste título II como instrumentos de ordenación do territorio da Comunidade

Autónoma de Galicia para planificar e ordenar as actuacións de creación de solo empresarial. Neste sentido, desenvolven as actuacións de solo empresarial previstas no Plan sectorial de ordenación de áreas empresariais de Galicia cando as devanditas actuacións sexan de promoción pública, sen prexuízo de que tamén se poidan utilizar para planificar e ordenar actuacións de solo empresarial non previstas naquel nos casos previstos expresamente na lei (actuacións para a implantación de parques empresariais estratéxicos ou para a creación de áreas empresariais coa finalidade de reubicar actividades industriais existentes en lugares inadecuados). Porén, nestes últimos casos os plans estruturantes de ordenación do solo empresarial só poden ser promovidos pola Administración xeral da Comunidade Autónoma de Galicia ou as entidades instrumentais do sector público autonómico, ben de xeito exclusivo, ben conxuntamente con outras administracións ou entidades do sector público.

O contido dos plans estruturantes de ordenación do solo empresarial regúlase na sección 2ª do capítulo e cómpre salientar dúas importantes previsións dirixidas a axilizar o seu desenvolvemento e execución: por unha banda, recóllese a posibilidade de que inclúan, como determinacións de eficacia diferida, as condicións, os límites e a marxe de variación das súas determinacións non estruturantes polos instrumentos de desenvolvemento e execución regulados no título III, de xeito que os posibles efectos sobre o medio ambiente e as afeccións sectoriais que produzan poidan ser analizados na tramitación do propio plan estruturante de ordenación do solo empresarial; por outra banda, permítese que os instrumentos de desenvolvemento e execución poidan incorporarse como anexos aos propios plans estruturantes de ordenación do solo empresarial, para a súa tramitación e aprobación conxunta, sen prexuízo de que manteñan o seu carácter de instrumentos independentes e, polo tanto, poidan modificarse sen que isto esixa a modificación do plan que desenvolven.

A sección 3ª ocúpase do procedemento de aprobación dos plans estruturantes de ordenación do solo empresarial; neste caso, distínguese segundo o réxime de avaliación ambiental estratéxica aplicable, de xeito que, cando é o ordinario, se fai remisión ao procedemento previsto para a aprobación do Plan sectorial de ordenación de áreas empresariais de Galicia, e cando é o simplificado, se regula un procedemento propio que tamén integra a tramitación ambiental. Prevese igualmente a posibilidade de que o Consello da Xunta de Galicia acorde a tramitación de urxencia, pola cal se reducen os prazos á metade.

Á eficacia dos plans estruturantes de ordenación do solo empresarial dedícase a sección 4ª do capítulo, que lles dota tanto dos efectos propios dos instrumentos de ordenación do territorio, entre eles, a prevalencia sobre a ordenación urbanística de competencia municipal, como os dos instrumentos de planeamento urbanístico, na medida en que planifican e ordenan actuacións de transformación urbanística do solo. No relativo ás cesións urbanísticas, a lei unifica o réxime de aproveitamento urbanístico en actuacións promovidas polas entidades do sector público, eliminando a discrepancia no tratamento entre o solo urbano e urbanizable que establece a Lei 2/2016, do 10 de febreiro. Neste sentido, prevese que o aproveitamento urbanístico nas actuacións que regula será do cen por cen.

Finalmente, regúlase a vixencia e eventual declaración de caducidade dos plans estruturantes de ordenación do solo empresarial e, na sección 5ª, a súa modificación, para a que se seguen os mesmos criterios que no caso do Plan sectorial de ordenación de áreas empresariais de Galicia.

V

O título III regula en seis capítulos o desenvolvemento e execución das áreas empresariais de interese autonómico de promoción pública, posto que o daquelas de promoción privada se leva a cabo a través dos instrumentos previstos na lexislación de ordenación do territorio. No capítulo I enuméranse os instrumentos que se poden utilizar para ese desenvolvemento e execución, que son os proxectos de delimitación de fases de urbanización, os proxectos de desenvolvemento e urbanización, os proxectos de urbanización, os proxectos de parcelamento e os estudos de detalle. Establécese tamén cales deses instrumentos teñen carácter preceptivo para o desenvolvemento e execución das determinacións dos plans estruturantes de ordenación do solo empresarial: un proxecto de desenvolvemento e urbanización, en caso de que o plan non conteña a ordenación detallada ou complementaria necesaria para a súa execución, e un proxecto de urbanización nos demais casos.

Así mesmo, se recolle o réxime xeral de formulación, tramitación, aprobación e modificación dos instrumentos de desenvolvemento e execución. Cabe salientar que a súa tramitación e aprobación independente, nos supostos en que non se incorporan como anexos a un plan estruturante de ordenación do solo empresarial, corresponderá ben ao concello correspondente, cando o suxeito promotor sexa unha entidade do sector público local e a actuación non afecte a máis dun termo municipal, ben ao Instituto Galego da Vivenda e Solo nos demais casos, respectándose deste xeito o ámbito de autonomía e competencias dos municipios.

Os seguintes capítulos regulan separadamente cada un dos instrumentos de desenvolvemento e execución.

Os proxectos de delimitación de fases de urbanización, xa previstos na Lei 5/2017, do 19 de outubro, teñen por obxecto delimitar as fases de execución dunha área empresarial, co fin de axustar a devandita execución á demanda de solo existente, nos supostos en que así se entenda conveniente.

Pola súa banda, os proxectos de desenvolvemento e urbanización e os proxectos de urbanización, como xa se ten dito, son os instrumentos de desenvolvemento e execución das determinacións dos plans estruturantes de ordenación do solo empresarial, diferenciándose en que os primeiros están previstos para os casos en que os plans non conteñen a ordenación detallada das actuacións que contemplan, mentres que os segundos presupoñen a existencia desa ordenación detallada, ao tratarse de proxectos de obras que teñen por obxecto executar os servizos e as dotacións daqueles.

Os proxectos de desenvolvemento e urbanización constan de dous documentos básicos: o primeiro recolle as determinacións de ordenación que se modifican; o segundo inclúe o proxecto de urbanización correspondente ao seu ámbito de actuación. Para axilizar a súa tramitación, os proxectos de desenvolvemento e urbanización poden incorporar como anexos independentes, pero tramitados conxuntamente con el, o proxecto de delimitación de fases de urbanización, o proxecto de parcelamento do ámbito e un ou varios estudos de detalle dalgunha zona ou zonas do ámbito. A modificación dos documentos incorporados como anexos non require a modificación do proxecto de desenvolvemento e urbanización.

Aínda que os proxectos de desenvolvemento e urbanización inclúen determinacións que, tecnicamente, teñen un contido de planificación urbanística, por tratarse de modificacións contempladas na avaliación e tramitación do plan estruturante de ordenación

do solo empresarial que desenvolven, non precisan dunha nova avaliación ambiental estratéxica, nova exposición pública ou a emisión de novos informes sectoriais relativos á ordenación que se altera, sen prexuízo da tramitación específica a que ten que someterse a súa aprobación e que é a mesma prevista para os proxectos de urbanización.

Os proxectos de parcelamento 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.

Por último, os estudios de detalle, como o instrumento urbanístico coa mesma denominación, teñen por obxecto completar ou reaxustar aliñacións e rasantes, así como ordenar volumes.

VI

Rematada a regulación da planificación, ordenación, desenvolvemento e execución das áreas empresariais de interese autonómico, o título IV da lei ocúpase do acceso ao solo empresarial de titularidade autonómica. Esta parte do articulado recolle e completa as medidas que xa se introduciran no capítulo II do título I da Lei 5/2017, do 19 de outubro, incidindo sobre todo na regulación dos proxectos empresariais singulares e da adxudicación directa de solo para o seu desenvolvemento, así como na flexibilización dos medios de pagamento do solo empresarial de titularidade autonómica.

VII

Especialmente novidoso é o título V da lei, relativo á xestión e conservación das áreas empresariais, e que se aplica, como xa se ten dito, a todas elas, con independencia de que estean cualificadas ou non como de interese autonómico e de se son de iniciativa pública ou privada. Partindo das primeiras medidas lexislativas introducidas para dar resposta ás inquedanzas das persoas titulares de solo nas devanditas áreas no capítulo III do título I da Lei 5/2017, do 19 de outubro, este título desenvolve o réxime xurídico da xestión e conservación daquelas dunha maneira máis completa e acabada.

O capítulo I define o réxime xurídico xeral da conservación e mantemento da urbanización, e recolle as previsión relativas á prestación de servizos nas áreas empresariais a través de entidades de tipo asociativo, así como aos convenios para a mellora de infraestruturas, equipamentos, dotacións e servizos nas áreas empresariais. Tamén aquí se prevé que a duración destes convenios poderá chegar ata dez anos, prorrogables por outros dez máis, porque a duración máxima establecida no artigo 49.h) da Lei 40/2015, do 1 de outubro, semella demasiado reducida para o desenvolvemento de actuacións de mellora de infraestruturas, equipamentos, dotacións e servizos nas áreas empresariais.

O capítulo II regula as especificidades das entidades de conservación nas áreas empresariais, que se refiren, en concreto, ás entidades urbanísticas de conservación de áreas empresariais creadas por solicitude dos concellos que carezan de recursos suficientes para o mantemento da urbanización, por un prazo máximo de cinco anos, e ás entidades de conservación, xestión e modernización de áreas empresariais. Estas últimas poden constituírse por iniciativa das persoas propietarias de solo nas áreas empresariais, aínda no caso de que non estean previstas no planeamento de aplicación, coa finalidade de que aquelas

participen na conservación, mantemento, xestión e modernización das infraestruturas, equipamentos e servizos incluídos no ámbito correspondente. Na súa regulación ten gran relevancia a previsión dos recursos económicos cos que van contar e, en particular, das achegas dos seus membros e da contribución dos concellos aos gastos de conservación de infraestruturas, equipamentos e dotacións de titularidade municipal.

VIII

O título VI regula a declaración de concello emprendedor, prevista para incentivar o compromiso dos concellos co fomento da implantación e fixación de empresas no ámbito territorial da Comunidade Autónoma de Galicia. Así, establécese a forma na que debe materializarse ese compromiso por parte dos concellos interesados, o que inclúe a adopción tanto de medidas de axilización e favorecemento da implantación das iniciativas empresarias como de beneficios fiscais, dentro dos límites que permite a lexislación reguladora das facendas locais.

A declaración corresponde de común acordo á Administración xeral da Comunidade Autónoma de Galicia e á Federación Galega de Municipios e Provincias, logo da intervención dunha comisión técnica paritaria creado para o efecto, e os seus efectos esténdense á incorporación dos concellos emprendedores ao sistema de atención ao investimento previsto na Lei 9/2021, do 25 de febreiro e ao directorio de axentes dispoñible da páxina web do Observatorio de Solo Empresarial da Xunta de Galicia, así como ao establecemento dunha discriminación positiva a favor daqueles concellos emprendedores solicitantes das subvencións autonómicas destinadas a investimentos e gastos nos eidos industrial, do emprego e do emprendemento.

IX

O título VII e derradeiro da lei recolle as disposicións sancionadoras e coercitivas necesarias para garantir a efectividade da obriga 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, disposicións que estaban previstas no capítulo V do título I da Lei 5/2017, do 19 de outubro.

X

A lei inclúe seis disposicións adicionais que se ocupan de diversas cuestións relacionadas cos seus contidos principais. Así, a disposición adicional primeira habilita aos concellos para utilizar calquera dos sistemas de actuación previstos na lexislación urbanística para a execución de áreas empresariais de promoción municipal; a segunda, exime ás obras e instalacións públicas definidas detalladamente nos instrumentos de planificación, ordenación, desenvolvemento e execución regulados nesta lei da licenza urbanística e dos demais títulos habilitantes urbanísticos de competencia municipal, por ser consideradas de marcado carácter territorial; a terceira, regula os requisitos e condicións para a execución simultánea das obras de urbanización e edificación derivadas dos plans estruturantes de ordenación do solo empresarial; a cuarta, exime da necesidade de declaración de interese autonómico ás ampliacións das áreas empresariais existentes, ordenadas mediante un plan estruturante de ordenación do solo empresarial ou un proxecto sectorial aprobado ao abeiro da Lei 10/1995, do 23 de novembro, de ordenación do territorio de Galicia, por entenderse, para efectos da súa tramitación, como modificación do plan ou proxecto que desenvolveu a ordenación do

ámbito orixinal; a quinta remite a disciplina dos proxectos industriais estratéxicos ao vixente texto refundido das disposicións legais da Comunidade Autónoma de Galicia en materia de política industrial, aprobado polo Decreto lexislativo 1/2015, do 12 de febreiro, ou norma que o substitúa; e a sexta recoñece á sociedade Xestión do Solo de Galicia-Xestur, S.A., a condición de beneficiaria da expropiación forzosa e a posibilidade de que se lle adxudique directamente a formulación e a execución dos instrumentos de planificación, ordenación, desenvolvemento e execución de áreas empresariais regulados nesta lei, proxectos de interese autonómico, plans parciais e, en xeral, calquera instrumento de ordenación, así como a xestión dos seus patrimonios de solo, mediante os convenios ou as concesións que, para tal efecto, se establezan coas administracións correspondentes.

Mediante as dúas primeiras disposicións transitorias regúlase o réxime de aplicación á modificación dos proxectos sectoriais e proxectos de interese autonómico aprobados con anterioridade á entrada en vigor da lei e á tramitación dos instrumentos de ordenación e dos instrumentos de desenvolvemento e execución dos ámbitos recollidos no Plan Sectorial de ordenación de áreas empresariais de Galicia vixente e dos ámbitos correspondentes aos proxectos sectoriais e proxectos de interese autonómico aprobados con anterioridade á entrada en vigor desta lei.

As disposicións transitorias terceira e cuarta dedícanse á xestión e conservación das áreas empresariais existentes e aos prazos máximos de duración dos convenios vixentes de cooperación entre administracións públicas para o desenvolvemento do solo empresarial.
No que atinxe á primeira cuestión, prevese que a nova lei se aplicará integramente á xestión e conservación das áreas empresariais que non teñan finalizado o trámite de información pública do seu instrumento de ordenación no momento da entrada en vigor daquela. En cambio, nos casos en que estea finalizado o devandito trámite non serán de aplicación as previsións da sección 1ª do capítulo II, posto que o artigo 81.2 da lei establece que a partir dese momento procedemental os concellos xa non poden solicitar que se inclúa no instrumento a obriga de constitución dunha entidade urbanística de conservación. Igualmente, o título V, agás o previsto na devandita sección 1ª do capítulo II, será de aplicación a aqueles asentamentos industriais xurdidos á marxe do planeamento urbanístico aos que se refire a disposición transitoria sétima da Lei 2/2016, do 10 de febreiro, do solo de Galicia, desde o momento en que se proceda á súa regularización de acordo co establecido na devandita disposición transitoria. Por último, regúlanse os prazos máximos de duración dos convenios de cooperación entre administracións públicas para o desenvolvemento de solo empresarial que estean en vigor no momento da entrada en vigor da lei.

A lei complétase coa derrogación expresa da regulación do solo empresarial contida no artigo 3 bis e o título I da Lei 5/2017, do 19 de outubro, a modificación do número 1 da disposición adicional quinta da Lei 1/2021, do 8 de xaneiro, de ordenación do territorio de Galicia, as disposicións de habilitación ao Consello da Xunta de Galicia para o seu desenvolvemento regulamentario e a actualización da contías das sancións que prevé, e mais o réxime de entrada en vigor.

X

A presente lei axústase aos principios de boa regulación contidos no artigo 37.a) da Lei 14/2013, do 26 de decembro, de racionalización do sector público autonómico de Galicia. As medidas previstas nela responden á satisfacción de necesidades de interese xeral coa

debida proporcionalidade, eficacia e eficiencia, recóllense na norma os obxectivos perseguidos a través dela e a súa xustificación, tal como esixe o principio de transparencia.

TÍTULO I
Disposicións xerais

Artigo 1. *Obxecto*

Esta lei ten por obxecto regular a planificación, ordenación, desenvolvemento e execución das áreas empresariais de interese autonómico, o fomento do acceso ao solo empresarial de titularidade autonómica, a xestión e a conservación das áreas empresariais de Galicia e a condición de concello emprendedor.

Artigo 2. *Ámbito de aplicación*

1. As previsións desta lei aplícanse ás áreas empresariais de interese autonómico promovidas ao abeiro dos instrumentos sectoriais de ordenación de áreas empresariais da Comunidade Autónoma de Galicia.

2. As previsións desta lei relativas á xestión e conservación das áreas empresariais aplícanse tamén ás demais áreas empresariais, de promoción pública ou privada, situadas no territorio da Comunidade Autónoma de Galicia.

Artigo 3. *Definicións*

1. Enténdese por solo empresarial o solo destinado maioritariamente por un instrumento de ordenación territorial ou urbanística aos usos produtivos do sector secundario ou terciario.

2. Enténdese por área empresarial unha superficie delimitada de solo constituído por un conxunto de parcelas, urbanizadas conforme a lexislación de urbanística ou de ordenación do territorio, susceptibles de comercialización independente e cun destino principal que é a implantación de instalacións nas cales desenvolver usos e actividades económicas predominantes correspondentes aos sectores secundario ou terciario.

Artigo 4. *Principios*

A regulación das áreas empresariais de Galicia réxese polos seguintes principios:

a) Desenvolvemento territorial sustentable, equilibrio territorial e incorporación das perspectivas demográfica e de xénero á planificación e ordenación das áreas empresariais.

b) Incorporación de criterios de sostibilidade ambiental, potenciación do emprego de materiais autóctonos e da implantación de enerxías renovables.

c) Racionalización da oferta de solo empresarial, a través do axeitado desenvolvemento e execución das áreas empresariais.

d) Facilitación do acceso ao solo empresarial por parte das iniciativas empresariais que o demanden.

e) Calidade das infraestruturas, equipamentos, dotacións e servizos das áreas empresariais.

f) Responsabilidade na xestión e conservación das áreas empresariais.

Artigo 5. *Censo de solo empresarial de Galicia*

1. O Censo de solo empresarial de Galicia é un rexistro público de natureza administrativa dependente da consellería competente en materia de solo empresarial e xestionado polo Instituto Galego da Vivenda e Solo, que ten por obxecto coñecer o solo realmente dispoñible e o grao de ocupación das áreas empresariais existentes en Galicia, coa finalidade de servir de instrumento de avaliación, planificación e actualización das necesidades de solo empresarial na comunidade autónoma.

2. Os suxeitos promotores de áreas empresariais deberán inscribir obrigatoriamente no Censo de solo empresarial de Galicia todas as áreas empresariais promovidas por eles que teñan parcelas dispoñibles para a súa comercialización, así como as áreas previstas para o seu inmediato desenvolvemento.

Para estes efectos, enténdese por suxeito promotor calquera persoa física ou xurídica, pública ou privada, que, individual ou colectivamente, decide, impulsa, programa e financia, con recursos propios ou alleos, o desenvolvemento e as obras de urbanización dunha área empresarial, para si ou para o seu posterior alleamento, entrega ou cesión a outros suxeitos baixo calquera título.

3. O acceso ao Censo de solo empresarial de Galicia é público e realizarase a través dos portais da internet do Instituto Galego da Vivenda e Solo e da sociedade Xestión do Solo de Galicia-Xestur, S.A. Toda a información deste rexistro será accesible de forma libre e gratuíta.

4. Regulamentariamente estableceranse a estrutura, o funcionamento, a documentación necesaria e os prazos para a inscrición no Censo de solo empresarial de Galicia.

TÍTULO II
Planificación e ordenación de áreas empresariais

CAPÍTULO I
Disposicións xerais

Artigo 6. *Criterios de planificación*

1. As áreas empresariais de interese autonómico serán obxecto dunha planificación sectorial pola Comunidade Autónoma de Galicia que analizará a demanda de solo para usos produtivos do sector secundario e terciario, e establecerá as súas determinacións baixo criterios de sustentabilidade e en congruencia co modelo territorial recollido nas directrices de ordenación do territorio.

2. As demais actuacións de solo empresarial planificaranse a través dos instrumentos de ordenación territorial e urbanística, de acordo coa normativa vixente nestas materias.

Artigo 7. *Clasificación*

As áreas empresariais reguladas nesta lei clasifícanse da seguinte maneira:

a) Parques de carácter estratéxico. Son as áreas empresariais cuxa incidencia alcanza un territorio moi amplo que supera o ámbito comarcal e supracomarcal, podendo abranguer a totalidade da provincia ou da comunidade autónoma. Instalaranse preferentemente asociados ás rexións urbanas. Para determinar a súa localización teranse en conta as posibilidades de conexión coa rede de estradas de altas prestacións, a rede ferroviaria e os servizos de transporte colectivo, tanto preexistentes como de nova implantación.

Os parques de carácter estratéxico poderán comprender ámbitos para atender as necesidades previsibles de solo empresarial dentro do horizonte temporal que contemplen.

b) Parques supracomarcais. Son as áreas empresariais cuxa incidencia excede da comarca onde se asentan, chegando a incidir nas comarcas limítrofes. Instalaranse preferentemente nas vilas e pequenas cidades do sistema urbano intermedio e cabeceiras de comarca, tendo en conta as posibilidades de conexión coa rede de estradas de altas prestacións e, de ser o caso, coa rede ferroviaria. En todo caso, faranse as oportunas previsións de mobilidade sustentable que garantan a accesibilidade con diferentes modos de transporte.

c) Parques comarcais. Son as áreas empresariais cuxa incidencia abrangue unha comarca e, de ser o caso, concellos limítrofes con esta. Instalaranse preferentemente nas vilas e subcabeceiras do sistema urbano intermedio e nos nodos para o equilibrio do territorio. Estarán orientados á localización preferente da industria local e á oferta de solo para novas iniciativas dinamizadoras.

d) Parques locais. Son as áreas empresariais cuxa incidencia é propiamente o ámbito municipal ou supera este sen chegar a incidir en ámbitos mais amplos, coma pode ser a comarca. Poderanse instalar en calquera municipio. Están orientados á localización preferente da industria local e á oferta de solo para novas iniciativas dinamizadoras.

Artigo 8. *Instrumentos de planificación e ordenación de áreas empresariais*

1. A planificación e ordenación das áreas empresariais de interese autonómico reguladas nesta lei realízase mediante os seguintes instrumentos:

a) O Plan sectorial de ordenación de áreas empresariais de Galicia.

b) Os plans estruturantes de ordenación do solo empresarial, cando se trate de actuacións de promoción pública.

c) Os instrumentos previstos na lexislación de ordenación do territorio, cando se trate de actuacións de promoción privada.

2. Enténdese por actuacións de promoción pública as desenvoltas por administracións públicas ou outras entidades do sector público e por actuacións de promoción privada as desenvoltas por suxeitos non pertencentes ao sector público.

Artigo 9. *Cooperación entre administracións públicas para o desenvolvemento de solo empresarial*

1. O Instituto Galego da Vivenda e Solo e a sociedade Xestión do Solo de Galicia-Xestur, S.A., terán en conta para a planificación e priorización de actuacións de desenvolvemento de solo empresarial promovidas por eles o compromiso dos concellos onde se localicen as devanditas actuacións para compensar aos suxeitos promotores os importes correspondentes ao Imposto de Bens Inmobles dos terreos comprendidos no ámbito daquelas, durante a execución das obras de urbanización e por un prazo máximo de cinco anos desde a recepción das obras de urbanización polo concello, en tanto as parcelas non se transmitan a terceiros.

2. O Instituto Galego da Vivenda e Solo e a sociedade Xestión do Solo de Galicia-Xestur, S.A., poderán formalizar convenios cos concellos que non dispoñan dos recursos necesarios para o desenvolvemento de áreas empresariais de iniciativa municipal incluídas no Plan sectorial de ordenación de áreas empresariais de Galicia.

A retribución dos traballos realizados e dos gastos nos que incorran o Instituto Galego da Vivenda e Solo e a sociedade Xestión do Solo de Galicia-Xestur, S.A., poderá ser efectuada mediante pagamento en especie, coa entrega de parcelas de resultado dentro do mesmo ámbito que se vai desenvolver, e sempre que exista acordo previo ao respecto.

3. O prazo de duración dos convenios mediante os que se formalice a cooperación entre administracións públicas prevista nos números anteriores será determinado e non poderá superar os dez anos, prorrogables por un período de ata dez anos adicionais.

4. O Instituto Galego da Vivenda e Solo poderá celebrar negocios xurídicos destinados á creación e desenvolvemento de solo empresarial coas entidades declaradas como medio propio personificado da Comunidade Autónoma de Galicia, e poderá establecerse como medio de pago nos devanditos negocios xurídicos a entrega de parcelas lucrativas no ámbito de solo que se vai desenvolver ou noutro distinto.

CAPÍTULO II
Plan sectorial de ordenación de áreas empresariais de Galicia

Sección 1ª. Definición e contido

Artigo 10. *Obxecto e finalidade*

1. O Plan sectorial de ordenación de áreas empresariais de Galicia é o instrumento de ordenación do territorio que ten por obxecto planificar e ordenar a implantación territorial das áreas empresariais de interese autonómico na Comunidade Autónoma de Galicia.

2. O Plan sectorial de ordenación de áreas empresariais de Galicia establecerá as condicións xerais para as futuras actuacións que desenvolvan as súas determinacións, definindo os criterios de deseño e as características funcionais e de localización que garantan

a accesibilidade e coherente distribución territorial das áreas empresariais de interese autonómico.

Artigo 11. *Determinacións*

O Plan sectorial de ordenación de áreas empresariais de Galicia conterá, con carácter xeral, as seguintes determinacións:

a) Establecemento de criterios de coordinación con outros sectores e co marco xeral da ordenación territorial establecido polas directrices de ordenación do territorio, e cos plans territoriais integrados vixentes no ámbito, de ser o caso.

b) Descrición da problemática territorial presentada polo sector e análise do impacto das actuacións públicas e privadas producidas no pasado e previstas para o futuro dentro do ámbito sectorial.

c) Definición dos obxectivos, os principios e os criterios territoriais para as actuacións sectoriais supramunicipais das administracións públicas obxecto do plan, de modo que se executen con carácter integrado.

d) Proposta das medidas e os proxectos concretos que contribúan a acadar un desenvolvemento territorial eficiente e racional, en relación co ámbito da materia sectorial obxecto do plan.

e) Delimitación, de ser o caso, dos ámbitos territoriais nos que se poderán asentar as actuacións que desenvolvan o plan a través de plans estruturantes de ordenación de solo empresarial e directrices para a redacción destes.

Para tal efecto, o plan sectorial poderá establecer a clasificación e categorización do solo dos devanditos ámbitos delimitados, cando sexa condición mesma para a súa efectividade. Neste caso, o plan sectorial deberá conter, respecto da clase ou categoría de solo que defina, as determinacións que en cada caso resulten esixibles para os plans estruturantes de ordenación do solo empresarial consonte o artigo 33.

f) Descrición das características xerais das actuacións que desenvolvan o plan.

g) Medidas para a súa articulación cos instrumentos de planeamento urbanístico.

h) Medidas de protección do medio ambiente, do patrimonio cultural e da paisaxe, de acordo coa normativa vixente.

i) Identificación das infraestruturas verdes precisas para mitigar, entre outros, a alteración, a perda e a fragmentación de hábitats e a deterioración de procesos ecolóxicos e servizos ecosistémicos, así como o incremento dos riscos naturais.

j) Determinación das prioridades de actuación e definición de estándares e normas de distribución territorial, de ser o caso.

k) Pautas e directrices para unha eficaz coordinación, colaboración e cooperación administrativa.

l) Supostos de modificación do plan e normas específicas para o seu seguimento.

Artigo 12. *Documentación*

O Plan sectorial de ordenación de áreas empresariais de Galicia conterá, polo menos, os seguintes documentos:

a) Unha memoria descritiva, na que se detalle:

1º. A xustificación da coherencia e oportunidade para a súa formulación.

2º. A análise e diagnóstico da área ou do sector de actividade suxeito a ordenación, referida ao desenvolvemento das determinacións contidas no artigo anterior.

3º. A xustificación da ordenación e das súas alternativas, de ser o caso, definindo obxectivos e criterios para o seu posterior desenvolvemento.

4º. A xustificación da idoneidade das localizacións elixidas para futuras actuacións de desenvolvemento, de ser o caso.

5º. A definición das características técnicas das posibles actuacións que desenvolvan o plan.

6º. O estudo da incidencia territorial do plan, especialmente sobre os núcleos de poboación, usos do solo, infraestruturas, equipamentos e servizos, protección e afeccións urbanísticas e ambientais, coa previsión dos medios adecuados de corrección ou de minimización de impactos.

7º. Os anexos nos que se detallen os estudos elaborados.

b) Unha memoria urbanística que conteña unha análise da relación do contido do plan sectorial co planeamento urbanístico vixente, incluíndo as determinacións relativas aos solos cuxa clasificación ou cualificación se recollerá no plan con prevalencia á contida no planeamento urbanístico, de ser o caso, ou os criterios orientadores para a posterior clasificación ou cualificación do solo cando se desenvolva a través de plans estruturantes de ordenación de solo empresarial.

c) A xustificación do acomodo do plan sectorial aos instrumentos de ordenación do territorio vixentes. Para este efecto, incluirase a análise de compatibilidade estratéxica con fin de garantir a coherencia da planificación en cadoiro e a consideración da prevención e minimización dos posibles efectos adversos que o plan poida xerar no medio ambiente.

d) A documentación gráfica comprensiva da diagnose e da ordenación, a unha escala adecuada para a correcta lectura e difusión do seu contido, que incluirá estudos e planos de información, así como planos de clasificación e cualificación dos terreos, obtidos do planeamento urbanístico vixente nas zonas afectadas, e os correspondentes á nova clasificación e cualificación do solo cando corresponda.

e) O réxime normativo aplicable.

f) Nos casos en que o plan recolla a ordenación detallada, incluirase unha memoria económica, coa estimación das accións comprendidas nel e a orde de prioridade para a súa execución, de ser o caso, así como un estudo de viabilidade económico-financeira das actuacións derivadas do plan.

g) Síntese e conclusións do proceso de participación pública.

h) A documentación ambiental necesaria, de acordo coa normativa vixente na materia.

i) Un catalogo de solo empresarial onde se recollan as actuacións delimitadas polo plan.

Sección 2ª. Procedemento de aprobación

Artigo 13. *Réxime de avaliación ambiental e normativa aplicable*

1. Consonte a lexislación básica estatal en materia de avaliación ambiental, o Plan sectorial de ordenación de áreas empresariais de Galicia someterase a avaliación estratéxica ordinaria.

2. Para efectos do procedemento de avaliación estratéxica, considerarase:

a) Suxeito promotor, o órgano de dirección da Administración xeral da Comunidade Autónoma de Galicia ou a entidade instrumental do sector público autonómico ao que a persoa titular da consellería competente en materia de solo empresarial encargue a elaboración do plan.

b) Órgano substantivo, a persoa titular da consellería competente en materia de solo empresarial.

3. A tramitación do Plan sectorial de ordenación de áreas empresariais de Galicia 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, de simplificación administrativa e apoio á reactivación económica de Galicia.

Artigo 14. *Solicitude de inicio*

1. O suxeito promotor remitiralle ao órgano ambiental unha solicitude de inicio da avaliación ambiental estratéxica ordinaria, acompañada dun borrador do Plan sectorial de ordenación de áreas empresariais de Galicia e dun documento inicial 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 ao suxeito promotor que emende as devanditas deficiencias, achegando a documentación sinalada.

Artigo 15. *Estudo ambiental estratéxico*

1. O órgano ambiental, no prazo de tres meses, contados desde a recepción da documentación completa, formulará o documento de alcance do estudo ambiental estratéxico, tras someter o borrador do Plan sectorial de ordenación de áreas empresariais de Galicia e o documento inicial estratéxico a consultas das administracións públicas afectadas e das persoas interesadas, que se pronunciarán no prazo máximo de dous meses desde a súa recepción.

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

2. O documento de alcance do estudo ambiental estratéxico estará á disposición do público a través da sede electrónica do órgano ambiental e do órgano substantivo. Este documento determinará as administracións públicas afectadas e as persoas interesadas que deban ser consultadas no seo do procedemento de aprobación do plan e, como mínimo, incluirá todas aquelas administracións públicas que deban emitir informe sectorial, de conformidade coa normativa aplicable.

3. O suxeito promotor do Plan sectorial de ordenación de áreas empresariais de Galicia elaborará o estudo ambiental estratéxico, atendendo os criterios contidos no documento de alcance e de conformidade co contido exixible pola normativa vixente.

Artigo 16. *Aprobación inicial, información pública e consultas*

1. O suxeito promotor elaborará a versión inicial do Plan sectorial de ordenación de áreas empresariais de Galicia tendo en conta o estudo ambiental estratéxico e o órgano substantivo procederá á súa aprobación inicial e someterao a información pública durante o prazo de dous meses, mediante anuncio que se publicará no *Diario Oficial de Galicia*, nos boletíns oficiais da provincia correspondentes e na sede electrónica da Xunta de Galicia. O acceso á devandita sede poderá efectuarse a través do Portal de transparencia e goberno aberto da Xunta de Galicia.

2. A documentación sometida a información pública abarcará todos os documentos integrantes do expediente tramitado, incluídos un resumo executivo, o estudo ambiental estratéxico e un resumo non técnico do estudo ambiental estratéxico.

3. Igualmente, darase audiencia ás deputacións provinciais e aos concellos, faranse as consultas previstas no documento de alcance e solicitaranse ás administracións públicas competentes os informes sectoriais preceptivos.

4. En todo caso, se o plan contén determinacións que supoñan o cambio de clasificación de solo rústico de protección especial ou de modificación desta protección especial, requirirase informe favorable do órgano sectorial competente.

5. Simultaneamente ao trámite de información pública, deberá solicitarse, 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.

6. Transcorrido o prazo de tres meses sen que se comunicasen os informes sectoriais autonómicos e municipais solicitados, entenderanse emitidos con carácter favorable.

Artigo 17. *Proposta final*

1. Á vista do resultado dos trámites de audiencia e da información pública, así como dos informes emitidos, introduciranse as modificacións ou as correccións que procedan no instrumento tramitado e, de ser o caso, no estudo ambiental estratéxico, e elaborarase a proposta final do Plan sectorial de ordenación de áreas empresariais de Galicia.

2. 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.

Artigo 18. *Análise técnica do expediente e dos efectos significativos do plan no medio ambiente*

1. O expediente de avaliación ambiental estratéxica completo do Plan sectorial de ordenación de áreas empresariais de Galicia, de conformidade coa lexislación vixente, será remitido ao órgano ambiental, que realizará unha análise técnica do expediente e unha análise dos efectos significativos da aplicación daquel no medio ambiente.

2. Se durante a referida análise o órgano ambiental considera que a información pública ou as consultas non se realizaron conforme o establecido no documento de alcance e na normativa en materia de avaliación ambiental, instará o órgano substantivo para que emende o expediente de avaliación ambiental estratéxica no prazo máximo de tres meses. Neste suposto suspenderase o cómputo do prazo para a formulación da declaración ambiental estratéxica.

3. Se, transcorridos tres meses desde o requirimento do órgano ambiental, non se remitise o expediente emendado ou, se unha vez presentado, resulta insuficiente, o órgano ambiental dará por finalizada a avaliación ambiental estratéxica, e notificará ao órgano substantivo a resolución de terminación.

4. O órgano ambiental continuará o procedemento sempre que dispoña dos elementos de xuízo suficientes para realizar a avaliación ambiental estratéxica, de conformidade co disposto na lexislación básica estatal en materia de avaliación ambiental.

Artigo 19. *Declaración ambiental estratéxica*

1. O órgano ambiental formulará a declaración ambiental estratéxica do Plan sectorial de ordenación de áreas empresariais de Galicia no prazo de tres meses, contados desde a recepción do expediente completo, prorrogable por un mes máis por razóns xustificadas debidamente motivadas e comunicadas ao órgano substantivo.

2. A declaración ambiental estratéxica deberá ser publicada no *Diario Oficial de Galicia* e na sede electrónica do órgano ambiental e terá a natureza de informe preceptivo e vinculante.

3. Cumpridos os trámites sinalados nos números precedentes, incorporarase o contido da declaración ambiental estratéxica no plan, elaborarase un extracto co contido sinalado na lexislación básica estatal en materia de avaliación ambiental e indicaranse as medidas adoptadas para o seguimento dos efectos da súa aplicación no medio ambiente.

Artigo 20. *Aprobación provisional e definitiva*

1. A persoa titular da consellería competente en materia de solo empresarial acordará a aprobación provisional do Plan sectorial de ordenación de áreas empresariais de Galicia, logo do informe preceptivo do órgano de dirección competente en materia de ordenación do territorio, que deberá ser emitido no prazo de dous meses.

2. O Consello da Xunta de Galicia, por proposta da persoa titular da consellería competente en materia de solo empresarial, aprobará definitivamente o plan mediante decreto.

3. Nos supostos en que se tramite de forma simultánea, no mesmo procedemento, o Plan sectorial de ordenación de áreas empresariais de Galicia e a modificación do planeamento urbanístico vixente, o decreto adoptado polo Consello da Xunta de Galicia terá por obxecto tanto a aprobación definitiva do devandito plan como a aprobación definitiva da modificación dos instrumentos de planeamento urbanístico.

Sección 3ª. Eficacia

Artigo 21. *Requisitos de eficacia*

A entrada en vigor do Plan sectorial de ordenación de áreas empresariais de Galicia requirirá da publicación oficial do decreto de aprobación definitiva e da normativa do plan, logo da inscrición deste no Rexistro de Ordenación do Territorio e Planeamento Urbanístico de Galicia, nos termos establecidos nesta sección.

Artigo 22. *Rexistro*

1. O Plan sectorial de ordenación de áreas empresariais de Galicia, unha vez aprobado definitivamente, deberá inscribirse no Rexistro de Ordenación do Territorio e Planeamento Urbanístico de Galicia.

2. A consellería competente para a xestión do devandito rexistro, por petición da consellería propoñente do plan, de ser outra distinta, inscribirao no rexistro ao que se refire este artigo, con carácter previo á súa publicación oficial.

Artigo 23. *Publicación*

No prazo dun mes desde a aprobación definitiva do Plan sectorial de ordenación de áreas empresariais de Galicia, e unha vez inscrito este no Rexistro de Ordenación do Territorio e Planeamento Urbanístico de Galicia consonte o previsto no artigo anterior, deberán ser obxecto de publicación no *Diario Oficial de Galicia* e na sede electrónica da Xunta de Galicia:

a) O decreto de aprobación definitiva do plan e a normativa deste.

No caso de que o decreto aprobe definitivamente tamén a modificación do planeamento urbanístico vixente, a normativa modificada deste último deberá publicarse no

boletín oficial da provincia correspondente, de conformidade coa lexislación vixente en materia de réxime local.

b) O enderezo electrónico no que o público poida consultar o contido íntegro do plan.

c) A información esixida pola lexislación básica estatal en materia de avaliación ambiental.

Artigo 24. *Alcance da eficacia*

1. O Plan sectorial de ordenación de áreas empresariais de Galicia ten vixencia indefinida e as súas determinacións terán, en todo caso, a eficacia que sexa congruente coa súa funcionalidade, debendo expresar de forma clara e inequívoca o alcance co que operarán.

2. A aprobación do plan non implica a modificación da clasificación urbanística dos terreos incluídos nos ámbitos das áreas empresariais delimitados nel, salvo que expresamente se estableza para algún ámbito delimitado a clasificación e categorización do solo, de conformidade co segundo parágrafo da alínea e) do artigo 11.

3. Cando o plan conteña determinacións de aplicación directa, estas terán forza vinculante para as administracións públicas e para os particulares e prevalecerán sobre as determinacións do planeamento urbanístico vixente. Neste caso, os municipios deberán adaptar o seu planeamento urbanístico ao contido do plan, no prazo que determine este último e, en todo caso, na primeira modificación ou revisión do planeamento urbanístico, sen prexuízo da eficacia das devanditas determinacións dende a entrada en vigor do plan.

4. Cando o plan conteña determinacións vinculantes para o planeamento urbanístico que non teñan aplicación directa e inmediata, estas obrigarán a aterse ao seu contido na elaboración e modificación dos instrumentos de planeamento urbanístico, ben sexa cando se decida levala a cabo, ben sexa no prazo previsto na propia determinación.

5. Así mesmo, a aprobación do Plan sectorial de ordenación de áreas empresariais de Galicia producirá os efectos previstos na lexislación urbanística para a aprobación dos instrumentos de planeamento urbanístico, no que resulten compatibles coa natureza daquel.

Artigo 25. *Carácter limitativo*

1. Unha vez aprobado o Plan sectorial de ordenación de áreas empresariais de Galicia, só poderán formularse, dentro do obxecto e do ámbito delimitados por este, os instrumentos previstos nesta lei para o desenvolvemento e execucións das súas determinacións.

2. Como consecuencia do anterior, a realización, dentro do obxecto e do ámbito delimitados polo plan, dunha actuación non prevista nel requirirá da súa modificación.

3. Exceptúanse das limitacións previstas neste artigo as actuacións de solo empresarial non previstas no plan ás que se refire o artigo 31.

Sección 4ª. Modificación

Artigo 26. *Clases de modificacións*

1. As modificacións do Plan sectorial de ordenación de áreas empresariais de Galicia consideraranse substanciais cando os cambios propostos supoñan unha alteración xeral ou fundamental do plan e non substanciais cando non a supoñan.

2. En todo caso, terán carácter substancial as modificacións que deban someterse a avaliación ambiental estratéxica ordinaria, de acordo coa lexislación básica estatal en materia de avaliación ambiental.

3. O plan deberá definir con claridade que modificacións terán o carácter de non substanciais. En todo caso, terán este carácter as modificacións que non impliquen unha revisión dos obxectivos xerais do plan nin a alteración substancial dos elementos esenciais da ordenación establecida nel, sempre que non deban someterse a avaliación ambiental estratéxica ordinaria, de acordo coa lexislación básica estatal en materia de avaliación ambiental.

4. Non se considerarán modificacións do plan:

a) As alteracións puntuais e reaxustes contidos nos plans estruturantes de ordenación de solo empresarial aos que se refire o artigo 30.

b) As inclusións de actuacións non previstas mediante a actualización do catálogo de solo empresarial previsto na alínea i) do artigo 12. Esta actualización do catálogo levarase a cabo na forma establecida na alínea d) do artigo 41.

5. Para os efectos sinalados neste artigo e antes da iniciación do procedemento de modificación do plan, a consellería competente en materia de solo empresarial solicitaralle ao órgano de dirección competente en materia de ordenación do territorio informe sobre o carácter da modificación proposta, que deberá emitirse no prazo dun mes.

Artigo 27. *Procedemento de modificación substancial*

As modificacións substanciais do Plan sectorial de ordenación de áreas empresariais de Galicia someteranse ao procedemento previsto nesta lei para a aprobación daquel.

Artigo 28. *Procedemento de modificación non substancial*

1. As modificacións non substanciais do Plan sectorial de ordenación de áreas empresariais de Galicia someteranse a avaliación ambiental estratéxica simplificada e aprobaranse polo procedemento previsto neste artigo. Para a determinación do órgano substantivo e do suxeito promotor aplicarase o previsto no número 2 do artigo 13.

2. O suxeito promotor remitiralle ao órgano ambiental unha solicitude de inicio da avaliación ambiental estratéxica simplificada, acompañada dun borrador da modificación do plan no que se xustifique o carácter non substancial dela e dun documento inicial estratéxico, co contido previsto na lexislación básica estatal en materia de avaliación ambiental.

3. 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 ao suxeito promotor que emende as devanditas deficiencias, achegando a documentación sinalada.

4. O órgano ambiental, no prazo de dous 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 dun mes.

5. O órgano ambiental, tendo en conta o resultado das consultas realizadas, determinará no informe ambiental estratéxico se a modificación ten ou non efectos significativos sobre o medio ambiente.

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

En caso contrario, a modificación pasará a considerarse substancial e o órgano ambiental determinará que deberá someterse a avaliación ambiental estratéxica ordinaria e ao procedemento previsto nesta lei para a aprobación do Plan sectorial de ordenación de áreas empresariais de Galicia.

6. 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.

7. A persoa titular da consellería competente en materia de solo empresarial procederá á aprobación inicial da modificación non substancial e someteraa a información pública polo prazo dun mes, mediante anuncio que se publicará no *Diario Oficial de Galicia* e no Portal de transparencia e goberno aberto da Xunta de Galicia.

8. Simultaneamente ao trámite de información pública, darase audiencia ás entidades locais ás que afecte a modificación proposta e solicitaranse ás administracións públicas competentes os informes sectoriais que resulten preceptivos tendo en conta o obxecto daquela. Transcorrido o prazo dun mes sen que se comunicasen os informes autonómicos e locais solicitados, entenderanse emitidos con carácter favorable.

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

10. A proposta final da modificación será aprobada provisionalmente pola persoa titular da consellería competente en materia de solo empresarial, logo do informe preceptivo do órgano de dirección competente en materia de ordenación do territorio, que deberá ser emitido no prazo dun mes.

11. O Consello da Xunta de Galicia, por proposta da persoa titular da consellería competente en materia de solo empresarial, aprobará definitivamente a modificación do plan mediante decreto. A entrada en vigor da modificación rexerase polo previsto nos artigos 21, 22 e 23.

CAPÍTULO III
Plans estruturantes de ordenación do solo empresarial

Sección 1ª. Definición e obxecto

Artigo 29. *Obxecto e finalidade*

1. Os plans estruturantes de ordenación do solo empresarial son instrumentos de ordenación do territorio da Comunidade Autónoma de Galicia para planificar e ordenar as actuacións de creación de solo empresarial.

2. Os plans estruturantes de ordenación do solo empresarial teñen por obxecto o desenvolvemento das actuacións de promoción pública previstas no Plan sectorial de ordenación de áreas empresariais de Galicia ou a planificación e ordenación daquelas outras actuacións, igualmente de promoción pública, que, sen estar previstas no devandito plan, poidan delimitarse de acordo co establecido no artigo 31.

3. No marco do obxecto sinalado neste artigo, os plans estruturantes de ordenación do solo empresarial teñen como finalidade a transformación urbanística do solo con destino á creación de solo empresarial, incluída a urbanización complementaria que precisen os terreos. Sen prexuízo do anterior, estes plans poden incluír tamén terreos de solo empresarial que non precisen de operacións de transformación urbanística, cando resulte conveniente para axustar a súa ordenación ou as ordenanzas de aplicación ao resto dos terreos do ámbito.

Artigo 30. *Actuacións de solo empresarial previstas no Plan sectorial de ordenación de áreas empresariais de Galicia*

1. O desenvolvemento das actuacións de solo empresarial previstas no Plan sectorial de ordenación de áreas empresariais de Galicia realizarase a través de plans estruturantes de ordenación do solo empresarial cando as devanditas actuacións sexan de promoción pública.

2. Se a demanda real de solo dunha área empresarial delimitada no Plan sectorial de ordenación de áreas empresariais de Galicia non xustifica a necesidade inmediata de desenvolvemento de toda a área, poderanse aprobar plans estruturantes de ordenación do solo empresarial que comprendan unicamente unha parte daquela que permita atender a demanda existente, sempre que quede garantida a viabilidade do desenvolvemento futuro do resto do ámbito, e logo da audiencia do concello ou concellos afectados.

3. Así mesmo, os plans estruturantes de ordenación do solo empresarial poden reaxustar por causas debidamente xustificadas a superficie dos ámbitos delimitados polo Plan sectorial de ordenación de áreas empresarias de Galicia, sempre que o reaxuste non supoña unha modificación igual ou superior ao dez por cento da superficie do ámbito cando afecte a clasificación urbanística do solo.

Non obstante, o reaxuste poderá superar a porcentaxe fixada no parágrafo anterior se está motivado por algunha das seguintes causas:

a) A aparición de elementos arqueolóxicos de importante valor.

b) A necesidade de excluír os terreos afectados por determinacións de normativas sectoriais que impidan o seu desenvolvemento como parte da área empresarial.

c) A conveniencia de modificar un ámbito recollido no Plan sectorial de ordenación de áreas empresariais de Galicia que constitúa unha ampliación dunha área empresarial existente. Neste caso, o reaxuste non poderá implicar unha modificación da superficie do ámbito superior ao trinta por cento da mesma.

Entenderase que non se superan as porcentaxes indicadas neste número cando, polo menos, o noventa por cento do solo do novo ámbito, ou o setenta por cento no suposto recollido na alínea c), coincida con terreos do ámbito orixinal.

4. En todo caso, no procedemento de aprobación dos plans estruturantes de ordenación de solo empresarial que leven a cabo os reaxustes aos que se refire o número anterior deberá darse audiencia ás persoas propietarias ou titulares doutros dereitos reais que resulten afectadas.

Artigo 31. *Actuacións de solo empresarial non previstas no Plan sectorial de ordenación de áreas empresariais de Galicia*

1. Poderán planificarse e ordenarse actuacións de solo empresarial non previstas no Plan sectorial de ordenación de áreas empresariais de Galicia a través de plans estruturantes de ordenación do solo empresarial nos seguintes casos:

a) Actuacións para a implantación de parques empresariais estratéxicos.

b) Actuacións para a creación de áreas empresariais coa finalidade de reubicar actividades industriais existentes en lugares inadecuados.

2. Os plans estruturantes de ordenación do solo empresarial regulados neste artigo só poden ser promovidos pola Administración xeral da Comunidade Autónoma de Galicia ou as entidades instrumentais do sector público autonómico, ben de xeito exclusivo, ben conxuntamente con outras administracións ou entidades do sector público.

Sección 2ª. Contido

Artigo 32. *Límites de sustentabilidade, calidade de vida e cohesión social*

1. Os plans estruturantes de ordenación do solo empresarial respectarán os límites de sustentabilidade e as reservas de solo para garantir a calidade de vida e a cohesión social establecidos nos artigos 41 e 42 da Lei 2/2016, do 10 de febreiro, do solo de Galicia, ou normas que os substitúan.

2. As reservas de solo para equipamentos e dotacións xustificaranse en función dos usos e intensidades previstos.

Artigo 33. *Determinacións preceptivas*

1. Os plans estruturantes de ordenación do solo empresarial detallarán as determinacións do Plan sectorial de ordenación de áreas empresariais de Galicia que desenvolvan, de ser o caso, e, como mínimo, conterán as seguintes determinacións:

a) Identificación completa do suxeito promotor do plan e responsable da súa execución.

b) Identificación da localización das actuacións obxecto do plan, de acordo coa delimitación establecida no Plan sectorial de ordenación de áreas empresariais de Galicia, de ser o caso, ou delimitación do ámbito no suposto dun plan estruturante de ordenación do solo empresarial non previsto naquel, e descrición dos terreos comprendidos nel e das súas características, usos do solo e aproveitamentos existentes e previstos para o seu adecuado funcionamento.

c) Descrición da ordenación detallada e das características técnicas da actuación obxecto do plan. Non obstante, poderán incluírse unicamente os parámetros básicos da ordenación estruturante e preverse o seu desenvolvemento mediante un ou varios proxectos de desenvolvemento e urbanización, de acordo co disposto polo artigo 34.

A ordenación estruturante do ámbito da actuación comprenderá, como mínimo, os seguintes elementos:

1º. As estradas e vías estruturantes, entendendo por tales as que son necesarias para artellar o sistema local de infraestruturas de comunicación da área empresarial, garantir a súa conexión coas redes de comunicación externas e configurar a estrutura básica da ordenación do ámbito.

2º. O sistema de espazos libres, zonas verdes, e equipamentos.

3º. As conexións exteriores co sistema xeral de estradas e vías, así como coas redes xerais de servizos urbanísticos.

4º. As determinacións relativas ao aproveitamento urbanístico do ámbito.

5º. Todas aquelas determinacións non recollidas na relación do número 2 do artigo 34, así como aqueloutras que, estando incluídas nela, non sexan cualificadas expresamente polo plan como determinacións non estruturantes.

d) Xustificación da coherencia entre as actuacións proxectadas e as previsións contidas nas directrices de ordenación do territorio e noutros instrumentos de ordenación do territorio vixentes no ámbito.

e) Incidencia no planeamento municipal vixente no termo ou termos municipais en que se asente a actuación, coa indicación das determinacións do devandito planeamento que, de ser o caso, resultarán modificadas conxuntamente coa aprobación do plan.

f) Determinación da nova clasificación e cualificación do solo, así como as determinacións de carácter xeral e pormenorizado que, de ser o caso, sexan precisas segundo a clase e a categoría de solo, sen prexuízo da previsión recollida no número 2.

g) Duración temporal estimada da súa execución e prazos de inicio e remate das obras desde a entrada en vigor do plan, coa determinación, de ser o caso, das fases en que se divida a devandita execución.

h) Recursos económicos afectados á actuación.

i) Estudo da incidencia sobre o territorio físico, afeccións ambientais e paisaxísticas e medios de corrección ou minimización delas.

j) Identificación das infraestruturas verdes precisas para mitigar, entre outros, a alteración, a perda e a fragmentación de hábitats e a deterioración de procesos ecolóxicos e servizos ecosistémicos, así como o incremento dos riscos naturais.

2. Ademais das determinacións indicadas no número anterior, os plans estruturantes de ordenación do solo empresarial recollerán as determinacións esixidas para os plans parciais polo artigo 68 da Lei 2/2016, do 10 de febreiro, ou norma que o substitúa, coas seguintes precisións:

a) As determinacións relativas ao trazado e características das redes de servizos urbanísticos terán a consideración de determinacións de carácter meramente informativo e, polo tanto, poderán modificarse nos proxectos de desenvolvemento e urbanización ou nos proxectos de urbanización que desenvolvan o plan. Non obstante, deberán resolverse os enlaces coas redes de servizos de abastecemento de auga e saneamento, subministración de enerxía eléctrica, telecomunicacións, gas e outros.

b) As determinacións relativas aos enlaces coas estradas ou vías actuais e aos trazados das acometidas das redes de servizo exteriores ao ámbito do plan terán igualmente a consideración de determinacións de carácter meramente informativo e poderán modificarse nos proxectos de desenvolvemento e urbanización, nos proxectos de urbanización ou en proxectos específicos de obras, seguindo o procedemento establecido na lexislación sectorial aplicable, sen necesidade de modificar o plan.

c) Non serán de aplicación as determinacións establecidas en previsión dun incremento da poboación nin as relativas aos sistemas xerais e á fixación dos prazos para dar cumprimento aos deberes das persoas propietarias, entre eles os de xestión, urbanización e edificación.

d) As determinacións que regulen as normas de edificación e urbanización deberán incorporar criterios de sostibilidade ambiental e medidas que impulsen e faciliten a utilización de materiais autóctonos e de enerxías renovables..

3. Cando, por razón do seu obxecto, a inclusión nun plan estruturante de ordenación do solo empresarial dalgunha das determinacións preceptivas esixidas por este artigo resulte imposible ou innecesaria, esta circunstancia deberá xustificarse debidamente na memoria do mesmo.

Artigo 34. *Determinacións de eficacia diferida*

1. Con carácter facultativo, os plans estruturantes de ordenación do solo empresarial poderán recoller determinacións non estruturantes de eficacia diferida para o seu desenvolvemento posterior polos instrumentos de desenvolvemento e execución regulados no título III. Neste caso, establecerán as condicións básicas, os 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, proteccións e afeccións 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 o suxeito promotor 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 do suxeito promotor, 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. O suxeito promotor 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 inicial 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 ao suxeito promotor 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 ao suxeito promotor, 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 o suxeito promotor sexa unha 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 o suxeito promotor.

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) Suxeito promotor, 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 polo suxeito promotor 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 ao suxeito promotor 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 polo suxeito promotor 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 ao suxeito promotor 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 ao suxeito promotor 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 o suxeito promotor.

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

Dirección 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 o suxeito promotor.

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 Dirección 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 polos suxeitos promotores.

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 polos suxeitos promotores.

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 polos suxeitos promotores 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 polos suxeitos promotores 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 no suxeito promotor 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 o suxeito incumpridor ou a parcela de que é propietario 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 da Alcaldía e pola persoa titular do posto que teña atribuídas as funcións de tesourería na administración municipal.

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. *Efectos 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 tres 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.

Os suxeitos promotores 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.

Os concellos poderán delegar noutras administracións públicas a recadación executiva por vía de constrinximento destas achegas.

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.

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 unha comisión técnica paritaria integrada por dous representantes da Administración xeral da Comunidade Autónoma de Galicia e outros dous da Federación Galega de Municipios e Provincias.

A presidencia da comisión técnica 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 da comisión técnica corresponderá a persoal funcionario da Administración xeral da Comunidade Autónoma de Galicia que desempeñe un posto con rango de xefatura de servizo.

2. A comisión técnica prevista 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.

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 da comisión técnica prevista no artigo 93, logo do análise por esta 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 serán cualificadas expresamente como de marcado carácter territorial e 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.

Disposición adicional terceira. *Execución simultánea das obras de urbanización e edificación*

1. As obras de edificación das áreas empresariais previstas nos plans estruturantes de ordenación do solo empresarial poderán executarse simultaneamente ás obras de urbanización, sempre que se cumpran as condicións previstas nesta disposición.

2. Se a área empresarial é de promoción privada, con carácter previo ao inicio das obras deberase asegurar a execución simultánea da urbanización e a edificación mediante aval que deberá alcanzar o custo estimado das obras de urbanización afectas ao terreo.

3. En todo caso, con carácter previo ao inicio das obras, deberá formalizarse un acordo entre o suxeito promotor da área empresarial e os demais axentes intervenientes nas obras de edificación, no que estes se comprometan:

a) A executar as obras de edificación de xeito que non interfiran nin obstaculicen as obras de urbanización.

b) A coordinar a súa actividade de edificación coa dirección e contrata das obras de urbanización, para os efectos do previsto na normativa de prevención de riscos laborais e coordinación de seguridade e saúde.

c) A non ocupar a edificación en tanto non obteñan a licenza de primeira ocupación.

3. Así mesmo, deberán cumprirse as seguintes condicións:

a) A autorización ou licenza da edificación non poderá ser anterior á aprobación definitiva do plan estruturante de ordenación do solo empresarial.

b) A execución da edificación non poderá comezar mentres non se inicie formalmente a execución das obras de urbanización da área empresarial.

4. Entenderase incumprida a obriga de execución simultánea da urbanización e da edificación no caso de uso da edificación antes da recepción das obras de urbanización polo concello.

Disposición adicional cuarta. *Innecesariedade de declaración de interese autonómico*

As ampliacións das áreas empresariais existentes, ordenadas mediante un plan estruturante de ordenación do solo empresarial ou un proxecto sectorial aprobado ao abeiro da Lei 10/1995, do 23 de novembro, de ordenación do territorio de Galicia, considéraranse, para efectos da súa tramitación, como modificación do devandito plan ou proxecto que desenvolveu a ordenación do ámbito orixinal, polo que non será necesaria a declaración do interese autonómico nin a modificación do plan sectorial de ordenación de áreas empresariais de Galicia para incluír nel o ámbito da ampliación.

Disposición adicional quinta. *Proxectos industriais estratéxicos*

A declaración de proxectos industriais estratéxicos e os seus efectos rexeranse polo previsto no texto refundido das disposicións legais da Comunidade Autónoma de Galicia en materia de política industrial, aprobado polo Decreto lexislativo 1/2015, do 12 de febreiro, ou norma que o substitúa.

Disposición adicional sexta. *Sociedade Xestión do Solo de Galicia-Xestur, S.A*

1. A sociedade Xestión do Solo de Galicia-Xestur, S.A., para levar a cabo as súas actuacións e adquisicións de solo mediante expropiación, dentro do ámbito da Comunidade Autónoma de Galicia, terá a condición de beneficiaria nos termos previstos na lexislación vixente en materia de expropiación forzosa, correspondendo a titularidade e o exercicio da potestade expropiatoria a calquera das administracións públicas competentes.

2. Igualmente, poderá adxudicarse directamente á devandita sociedade a formulación e a execución dos instrumentos de planificación, ordenación, desenvolvemento e execución de áreas empresariais regulados nesta lei, proxectos de interese autonómico, plans parciais e, en xeral, calquera instrumento de ordenación, así como a xestión dos seus patrimonios de solo, mediante os convenios ou as concesións que, para tal efecto, se establezan coas administracións correspondentes.

Disposición transitoria primeira. *Modificación dos proxectos sectoriais e proxectos de interese autonómico aprobados con anterioridade á entrada en vigor desta lei*

1. A modificación dos proxectos sectoriais e os proxectos de interese autonómico aprobados antes da entrada en vigor desta lei rexerase polo réxime xurídico anteriormente aplicable.

2. Con independencia do indicado no punto anterior, os proxectos sectoriais e os proxectos de interese autonómicos aprobados conforme ao réxime xurídico anteriormente aplicable poderán ser substituídos por un novo plan estruturante de ordenación de solo empresarial axustado ás determinacións da presente lei.

Disposición transitoria segunda. *Tramitación dos instrumentos de ordenación e dos instrumentos de desenvolvemento e execución dos ámbitos recollidos no Plan sectorial de ordenación de áreas empresariais de Galicia vixente e dos ámbitos correspondentes aos proxectos sectoriais e proxectos de interese autonómico aprobados con anterioridade á entrada en vigor desta lei.*

1. A ordenación dos ámbitos definidos no Plan sectorial de ordenación de áreas empresariais de Galicia realizarase conforme aos criterios establecidos e mediante os instrumentos recollidos na presente lei, coas seguintes excepcións:

a) Cando no momento da aprobación da lei estivera iniciada a tramitación do correspondente proxecto sectorial ou proxecto de interese autonómico, será de aplicación o réxime xurídico anteriormente aplicable.

b) Cando o promotor sexa unha administración local ou unha entidade dependente dunha administración local e o planeamento xeral do concello correspondente tivera incorporadas as determinacións do plan sectorial, os ámbitos correspondentes poderán desenvolverse mediante os instrumentos de planeamento urbanístico recollidos na Lei do Solo de Galicia.

2. Os ámbitos de solo empresarial de promoción pública ordenados mediante proxectos sectoriais ou proxectos de interese autonómica serán desenvolvidos, na medida en que resulte procedente, mediante os instrumentos de desenvolvemento e execución contemplados nesta lei.

3. Será de aplicación o réxime xurídico anterior á aprobación desta lei aos instrumentos de desenvolvemento e execución cuxa tramitación estivese iniciada antes da súa entrada en vigor.

Disposición transitoria terceira. *Xestión e conservación das áreas empresariais existentes*

1. O título V aplicarase integramente á xestión e conservación das áreas empresariais de promoción pública ou privada que non teñan finalizado o trámite de información pública do seu instrumento de ordenación no momento da entrada en vigor desta lei.

2. A xestión e conservación das áreas empresariais de promoción pública ou privada que teñan finalizado o trámite de información pública do seu instrumento de ordenación no momento da entrada en vigor desta lei rexeranse polo establecido no título V, agás as previsións da sección 1ª do capítulo II, que non lles serán de aplicación.

3. Así mesmo, o título V, agás o previsto na sección 1ª do capítulo II, será de aplicación a aqueles asentamentos industriais xurdidos á marxe do planeamento urbanístico aos que se refire a disposición transitoria sétima da Lei 2/2016, do 10 de febreiro, desde o momento en que se proceda á súa regularización de acordo co establecido na devandita disposición transitoria.

Disposición transitoria cuarta. *Prazos máximos de duración dos convenios vixentes de cooperación entre administracións públicas para o desenvolvemento de solo empresarial*

Os prazos máximos de duración dos convenios de cooperación entre administracións públicas para o desenvolvemento de solo empresarial establecidos no número 3 do artigo 9 serán de aplicación aos convenios celebrados con este obxecto que estean en vigor no momento da entrada en vigor desta lei.

Disposición derrogatoria única. *Derrogación normativa*

1. Quedan derrogados o artigo 3 bis e o título I da Lei 5/2017, do 19 de outubro, de fomento da implantación de iniciativas empresariais en Galicia.

2. Así mesmo, quedan derrogadas cantas outras disposicións de igual ou inferior rango se opoñan ao disposto nesta lei.

Disposición derradeira primeira. *Modificación da Lei 1/2021, do 8 de xaneiro, de ordenación do territorio de Galicia*

Modifícase o número 1 da disposición adicional quinta da Lei 1/2021, do 8 de xaneiro, de ordenación do territorio de Galicia, que queda redactado como segue:

"1. Os plans e proxectos sectoriais e os proxectos de interese autonómico relativos ao desenvolvemento de solo empresarial regularanse integramente polas disposicións contidas na Lei ..., do ..., de áreas empresariais de Galicia, sen prexuízo da aplicación do disposto na presente lei para as cuestións que non estean expresamente reguladas na lei sinalada".

Disposición derradeira segunda. *Desenvolvemento regulamentario*

Autorízase o Consello da Xunta de Galicia a ditar cantas normas sexan precisas para o desenvolvemento desta lei.

Disposición derradeira terceira. *Actualización dos importes das sancións*

Mediante un decreto aprobado polo Consello da Xunta de Galicia poderase proceder á actualización dos importes das sancións recollidas no artigo 92, que se realizará de conformidade coa normativa básica estatal en materia de desindexación.

Disposición derradeira cuarta. *Entrada en vigor*

Esta lei entrará en vigor aos vinte días naturais da súa publicación no *Diario Oficial de Galicia*.