ANTEPROYECTO DE LEY DE ÁREAS EMPRESARIALES DE GALICIA

Exposición de motivos 6
TÍTULO I 17
Disposiciones generales 17
Artículo 1. *Objeto* 17
Artículo 2. *Ámbito de aplicación* 17
Artículo 3. *Definiciones* 17
Artículo 4. *Principios* 17
Artículo 5. *Censo de suelo empresarial de Galicia* 18
TÍTULO II 18
Planificación y ordenación de áreas empresariales 19
CAPÍTULO I 19
Disposiciones generales 19
Artículo 6. *Criterios de planificación* 19
Artículo 8. *Instrumentos de planificación y ordenación de áreas empresariales* 20
Artículo 9. *Cooperación entre administraciones públicas para el desarrollo de suelo empresarial* 20
CAPÍTULO II 21
Plan sectorial de ordenación de áreas empresariales de Galicia 21
Sección 1ª. Definición y contenido 21
Artículo 10. *Objeto y finalidad* 21
Artículo 11. *Determinaciones* 21
Artículo 12. *Documentación* 22
Sección 2ª. Procedimiento de aprobación 24
Artículo 13. *Régimen de evaluación ambiental y normativa aplicable* 24
Artículo 14. *Solicitud de inicio* 24
Artículo 15. *Estudio ambiental estratégico* 24
Artículo 16. *Aprobación inicial, información pública y consultas* 25
Artículo 17. *Propuesta final* 25
Artículo 18. *Análisis técnico del expediente y de los efectos significativos del plan en el medio ambiente* 26
Artículo 19. *Declaración ambiental estratégica* 26
Artículo 20. *Aprobación provisional y definitiva* 27
Sección 3ª. Eficacia 27
Artículo 21. *Requisitos de eficacia* 27
Artículo 22. *Registro* 27
Artículo 23. *Publicación* 27
Artículo 24. *Alcance de la eficacia* 28
Artículo 25. *Carácter limitativo* 29
Sección 4ª. Modificación 29
Artículo 26. *Clases de modificaciones* 29
Artículo 27. *Procedimiento de modificación substancial* 30
CAPÍTULO III 31
Planes estructurantes de ordenación del suelo empresarial 31
Sección 1ª. Definición y objeto 31
Artículo 29. *Objeto y finalidad* 31

Artículo 30. *Actuaciones de suelo empresarial previstas en el Plan sectorial de ordenación de áreas empresariales de Galicia* 32
Artículo 31. *Actuaciones de suelo empresarial no previstas en el Plan sectorial de ordenación de áreas empresariales de Galicia* 33
Sección 2ª. Contenido 33
Artículo 32. *Límites de sustentabilidad, calidad de vida y cohesión social* ... 33
Artículo 33. *Determinaciones preceptivas* 33
Artículo 34. *Determinaciones de eficacia diferida* 35
Artículo 35. *Documentación* 36
Artículo 36. *Incorporación a los planes estructurantes de ordenación del suelo empresarial de los instrumentos de desarrollo y ejecución* 38
Sección 3ª. Procedimiento de aprobación 39
Artículo 37. *Régimen de evaluación ambiental y normativa aplicable* 39
Artículo 38. *Procedimiento de aprobación de los planes estructurantes de ordenación del suelo empresarial sometidos a evaluación ambiental estratégica simplificada* 39
Artículo 39. *Tramitación de urgencia* 41
Sección 4ª. Eficacia 41
Artículo 40. *Requisitos de eficacia* 41
Artículo 41. *Efectos de la aprobación* 41
Artículo 42. *Alcance de la eficacia* 42
Artículo 43. *Expropiación forzosa* 42
Artículo 44. *Cesiones urbanísticas* 43
Artículo 45. *Vigencia y caducidad* 43
Sección 5ª. Modificación 44
Artículo 46. *Clases de modificaciones y tramitación* 44
TÍTULO III 45
Desarrollo y ejecución de áreas empresariales de promoción pública 45
CAPÍTULO I 45
Disposiciones generales 45
Artículo 47. *Instrumentos de desarrollo y ejecución* 45
CAPÍTULO II 46
Proyectos de delimitación de fases de urbanización 46
Artículo 49. *Objeto e finalidad* 46
Artículo 50. *Contenido* 46
Artículo 51. *Procedimiento de aprobación* 47
Artículo 52. *Efectos* 47
CAPÍTULO III 47
Proyectos de desarrollo y urbanización 47
Artículo 53. *Naturaleza y objeto* 47
Artículo 54. *Ámbito* 48
Artículo 55. *Contenido* 48
Artículo 56. *Documentación* 49
Artículo 57. *Régimen de evaluación ambiental y normativa aplicable* 49
Artículo 58. *Procedimiento de aprobación de los proyectos de desarrollo y ejecución de competencia del Instituto Galego da Vivenda e Solo sometidos a evaluación de impacto ambiental ordinaria* 50

Artículo 59. *Procedimiento de aprobación de los proyectos de desarrollo y ejecución de competencia do Instituto Galego da Vivenda e Solo sometidos a evaluación de impacto ambiental simplificada* 51
Artículo 60. *Efectos de la aprobación* 52
CAPÍTULO IV 52
Proyectos de urbanización 52
Artículo 61. *Naturaleza y objeto* 52
Artículo 62. *Ámbito* 52
Artículo 63. *Contenido* 53
Artículo 64. *Régimen de evaluación ambiental y procedimiento de aprobación* 53
Artículo 65. *Efectos de la aprobación* 53
CAPÍTULO V 53
Proyectos de parcelación 53
Artículo 66. *Naturaleza y objeto* 53
Artículo 67. *Formulación* 54
Artículo 68. *Contenido* 54
Artículo 69. *Procedimiento de aprobación* 54
Artículo 70. *Efectos* 54
CAPÍTULO VI 55
Estudios de detalle 55
Artículo 71. *Naturaleza y objeto* 55
Artículo 72. *Contenido* 55
Artículo 73. *Procedimiento de aprobación* 55
TÍTULO IV 56
Acceso al suelo empresarial de titularidad autonómica 56
Artículo 74. *Fomento del acceso al suelo empresarial de titularidad autonómica* 56
Artículo 75. *Proyectos empresariales singulares* 56
Artículo 76. *Adjudicación directa de suelo para o desarrollo de proyectos empresariales singulares* 57
Artículo 77. *Flexibilización de los medios de pago del suelo empresarial de titularidad autonómica* 58
TÍTULO V 58
Gestión y conservación de las áreas empresariales 58
CAPÍTULO I 58
Disposiciones generales 58
Artículo 78. *Régimen aplicable* 58
Artículo 79. *Prestación de servicios en áreas empresariales* 59
Artículo 80. *Convenios para la mejora de infraestructuras, equipamientos, dotaciones y servicios en las áreas empresariales* 59
Entidades de conservación de áreas empresariales 59
Sección 1ª. Entidades urbanísticas de conservación en municipios que carezcan de recursos 59
Artículo 81. *Entidades urbanísticas de conservación de áreas empresariales situadas en municipios que carezcan de recursos suficientes para el mantenimiento de la urbanización* 60

Sección 2ª. Entidades de conservación, gestión y modernización de áreas empresariales 60
Artículo 82. *Naturaleza y régimen aplicable* 60
Artículo 83. *Fines* 61
Artículo 84. *Supuestos de constitución* 61
Artículo 85. *Procedimiento de constitución* 62
Artículo 86. *Efectos jurídicos de carácter real* 62
Artículo 87. *Recursos económicos* 63
Artículo 88. *Aportaciones de los miembros* 63
Artículo 89. *Contribución del ayuntamiento a los gastos de conservación de infraestructuras, equipamientos y dotaciones de titularidad municipal* 64
TÍTULO VI
Ayuntamientos emprendedores
Artículo 90. *Requisitos* 65
Artículo 91. *Medidas municipales de fomento de la implantación y fijación de empresas en el ámbito territorial de la Comunidad Autónoma de Galicia* 65
Artículo 92. *Medidas municipales de carácter fiscal* 66
Artículo 93. *Declaración da condición de ayuntamiento emprendedor* 67
Artículo 94. *Efectos* 67
Artículo 95. *Pérdida de la condición de ayuntamiento emprendedor* 68
TÍTULO VII 68
Régimen sancionador 68
Artículo 96. *Infracciones* 68
Artículo 97. *Responsabilidad* 68
Artículo 98. *Sanciones* 69
Artículo 99. *Órdenes de ejecución* 69
Artículo 100. *Competencia sancionadora* 69
Disposición adicional primera. *Sistemas de actuación para la ejecución de áreas empresariales de promoción municipal* 69
Disposición adicional segunda. *Exención de los títulos habilitantes urbanísticos de competencia municipal* 69
Disposición adicional tercera. *Ejecución simultánea de las obras de urbanización y edificación* 70
Disposición adicional cuarta. *Innecesariedad de declaración de interés autonómico* 70
Disposición adicional quinta. *Proyectos industriales estratégicos* 71
Disposición adicional sexta. *Sociedad Xestión do Solo de Galicia-Xestur, S.A* 71
Disposición transitoria primera. *Modificación de los proyectos sectoriales y proyectos de interés autonómico aprobados con anterioridad a la entrada en vigor de esta ley.* 71
Disposición transitoria segunda. *Tramitación de los instrumentos de ordenación y de los instrumentos de desarrollo y ejecución de los ámbitos recogidos en el Plan sectorial de ordenación de áreas empresariales de Galicia vigente y de los ámbitos correspondientes a los proyectos sectoriales y proyectos de interés autonómico aprobados con anterioridad a la entrada en vigor de esta ley.* 71

Disposición transitoria tercera. *Gestión y conservación de las áreas empresariales existentes* 72
Disposición transitoria cuarta. *Plazos máximos de duración de los convenios vigentes de cooperación entre administraciones públicas para el desarrollo de suelo empresarial* 72
Disposición derogatoria única. *Derogación normativa* 73
Disposición última primera. *Modificación de la Ley 1/2021, de 8 de enero, de ordenación del territorio de Galicia* 73
Disposición última segunda. *Desarrollo reglamentario*..... 73
Disposición última tercera. *Actualización de los importes de las sanciones*... 73
Disposición última cuarta. *Entrada en vigor* 73

Exposición de motivos

I

La Comunidad Autónoma de Galicia tiene atribuidas en el artículo 27, número tres, de su Estatuto de Autonomía competencias exclusivas en materia de ordenación del territorio y del litoral, urbanismo y vivienda. Asimismo, el artículo 30.1 del Estatuto le atribuye en su número uno competencias sobre el fomento y planificación de la actividad económica en Galicia. Ambos títulos competenciales confluyen en la regulación del suelo empresarial, en el entendimiento de que la disponibilidad de este es uno de los factores determinantes del desarrollo económico en los sectores secundario y terciario, por lo que corresponde al legislador autonómico establecer un marco normativo adecuado para la planificación, ordenación, desarrollo y ejecución de las áreas empresariales de interés autonómico, el fomento del acceso al suelo empresarial de titularidad autonómica y la gestión y la conservación de las áreas empresariales de Galicia.

La Ley 10/1995, de 23 de noviembre, de ordenación del territorio de Galicia, creó las figuras de los planes y proyectos sectoriales como instrumentos de ordenación del territorio destinados a ordenar la implantación de actividades empresariales que, por su especial relevancia, resultaran de interés autonómico, al trascender del mero interés municipal. Con este objetivo, contemplaba la posibilidad de desarrollar ámbitos de suelo con el fin de satisfacer la demanda de suelo urbanizado para este tipo de actividades, al margen de los instrumentos de ordenación urbanística de competencia municipal. Así, con base en lo dispuesto en esta ley, se aprobaron determinados planes sectoriales de ordenación de áreas empresariales, el último de los cuáles es el vigente Plan sectorial de ordenación de áreas empresariales en la Comunidad Autónoma de Galicia, aprobado definitivamente por el acuerdo del Consello da Xunta de Galicia de 30 de abril de 2014

Posteriormente, la Ley 5/2017, de 19 de octubre, de fomento de la implantación de iniciativas empresariales en Galicia, llevó a cabo a través de su título I una primera regulación específica del régimen jurídico del suelo empresarial en la comunidad autónoma, con el objetivo de racionalizar su oferta y agilizar su desarrollo, facilitar el acceso al mismo de los operadores económicos y dotar de un marco normativo mínimo a la gestión de las áreas empresariales. Esta ley parte de la consideración de que la generación de suelo empresarial convenientemente urbanizado y a un coste asequible que permita la implantación de actividades empresariales vinculadas a las actividades del sector secundario y terciario constituye un elemento esencial para impulsar el desarrollo empresarial y garantizar el progreso socioeconómico de Galicia.

El convencimiento de que las características especiales del desarrollo del suelo empresarial como operación de transformación urbanística exigen un tratamiento diferenciado determinó que se incluyeran en la Ley 5/2017, de 19 de octubre, determinadas medidas específicas aplicables a los planes y proyectos sectoriales regulados por la Ley 10/1995, de 23 de noviembre. Estas medidas iban encaminadas fundamentalmente a flexibilizar la planificación del desarrollo de los ámbitos recogidos en el Plan sectorial de ordenación de áreas empresariales en la Comunidad Autónoma de Galicia, acompasando la ejecución de la ordenación a las necesidades reales de suelo. Asimismo, se clarificaban determinadas cuestiones relativas a la ejecución de los planes que, por remitir-

se al dispuesto en la legislación urbanística común, no encajaban con el desarrollo de unos ámbitos de marcado carácter supramunicipal.

La nueva Ley 1/2021, de 8 de enero, de ordenación del territorio de Galicia, que sustituye la de 1995, ha reformado las determinaciones relativas a los planes sectoriales de ordenación y las relativas a los proyectos sectoriales, que pasan a denominarse proyectos de interés autonómico. La ley reconoce las características especiales de las operaciones de desarrollo urbanístico de suelo empresarial reguladas por los planes sectoriales y los proyectos de interés autonómico de las áreas empresariales, remitiendo su regulación a las disposiciones recogidas en la Ley 5/2017, de 19 de octubre y, en lo no dispuesto por esta, a la propia Ley de ordenación del territorio.

II

Teniendo en cuenta la experiencia de la aplicación del título I de la Ley 5/2017, de 19 de octubre, así como el nuevo régimen jurídico de los instrumentos de ordenación del territorio establecido por la citada Ley 1/2021, de 8 de enero, hace falta dotar de una regulación más completa a las áreas empresariales, que combine el respeto al principio del desarrollo territorial sostenible con el fomento de la actividad económica en la comunidad autónoma.

En el que se refiere a la planificación y ordenación de las actuaciones, la presente ley busca facilitar el desarrollo estratégico de las actuaciones de suelo empresarial que afecten de forma global a las políticas públicas de apoyo e impulso de los sectores secundario y terciario. Para eso, la ley establece unos mecanismos específicos para los instrumentos de planificación y control de aquellas actuaciones que se puedan considerar de especial relevancia para el desarrollo de la política económica y de fomento de la implantación de iniciativas empresariales en la comunidad autónoma.

Así, sin afectar a los principios básicos de las técnicas de ordenación recogidas en la Ley 1/2021, de 8 de enero, se pretende avanzar en el camino abierto por la Ley 5/2017, de 19 de octubre, en lo relativo a la flexibilidad en la programación de las actuaciones, y regular de forma más pormenorizada las determinaciones sobre a la ejecución de la planificación, afrontándose, en particular, los problemas que pueda suponer para los municipios la implantación y recepción de una urbanización planificada y ejecutada por una administración diferente. La ley también pretende incidir en el régimen de conservación y mantenimiento de las urbanizaciones una vez que los parques empresariales entran en servicio.

La ley trata de superar la rigidez habitual de los procesos de planificación estableciendo mecanismos que permitan adaptar la ordenación a las necesidades de implantación de las distintas actividades empresariales en función de las necesidades del momento. Estos mecanismos, concretados fundamentalmente en las determinaciones de los planes estructurantes de ordenación del suelo empresarial y en la creación de los proyectos de desarrollo y urbanización, no solamente permiten dotar a estos instrumentos de una flexibilidad de la que carecen los tradicionales de instrumentos de planificación, sino también reducir los tiempos de tramitación y ejecución, al evitar redundancias y

distorsiones en la emisión de los informes sectoriales, y simplificar la tramitación ambiental, sin menoscabo de las garantías que aportan los dichos trámites.

Dicha flexibilización, dirigida a adaptar la oferta de suelo a las necesidades de las empresas, y la agilización de los trámites para la aprobación de los instrumentos necesarios para su implantación constituyen requisitos esenciales para evitar los procesos de deslocalización y generar el marco regulatorio adecuado para aprovechar las nuevas oportunidades de desarrollo empresarial.

Es un hecho que el desarrollo del suelo empresarial urbanizado requiere de unos tiempos excesivos de tramitación y ejecución, los cuales entran en conflicto con la fijación por los instrumentos de planificación de unas determinaciones rígidas e inamovibles, establecidas en las primeras fases del proceso de planificación para dar respuesta a unas necesidades que se pretenden inmutables a lo largo del tiempo. A la vista de esta realidad, la ley asume la imposibilidad de predecir el futuro y opta por la resiliencia, entendida como la capacidad de adaptación para aprovechar las oportunidades de impulso de las políticas económicas y sociales que puedan surgir a lo largo del tiempo.

En lo relativo a la planificación y ordenación del territorio, las singularidades que la ley establece para la ordenación de las áreas empresariales quedan limitadas a las actuaciones promovidas por las administraciones públicas o las entidades del sector público dependientes de ellas. Este tipo de actuaciones de especial relevancia para la política económica y de fomento de la implantación de iniciativas empresariales en la comunidad autónoma requieren la utilización de fondos públicos, porque, a pesar de resultar esenciales para el desarrollo y equilibrio socioeconómico de Galicia, no son capaces de generar por sí mismas unos beneficios que sean atractivos para que la iniciativa privada las desarrolle. Se trata, en definitiva, de actuaciones cuya programación y desarrollo quedan vinculadas al interés público y a la ejecución de la política económica y de fomento de la implantación de iniciativas empresariales en la comunidad autónoma.

Aquellas otras actuaciones que, aun resultando de interés autonómico, vayan a ser desarrolladas por la iniciativa privada, o tengan un carácter individualizado y no den lugar a creación de nuevas áreas empresariales, no requieren de la aplicación de los mecanismos de flexibilidad vinculados al interés público establecidos por esta ley, por carecer de las características singulares de las actuaciones antes descritas.

Por consiguiente, la ordenación y la ejecución de los ámbitos de suelo empresarial que requieran actuaciones de transformación urbanística quedan configuradas de la siguiente forma:

- Las áreas empresariales de interés autonómico que resulten de especial relevancia para la política económica y de fomento de la implantación de iniciativas empresariales en la comunidad autónoma, y que por eso son promovidas por una administración pública o por otra entidad del sector público, serán desarrolladas mediante los instrumentos de planificación y ejecución recogidos en la presente ley.

- Las áreas empresariales de interés autonómico promovidas por un sujeto privado serán desarrolladas mediante los instrumentos contemplados en la Ley 1/2021, de 8 de enero.

- Las actuaciones individualizadas de interés autonómico reguladas por la legislación sectorial en materia de política industrial que requieran operaciones de transformación urbanística para la creación de suelo empresarial, pero no supongan la implantación de nuevas áreas empresariales, se desarrollarán mediante los instrumentos contemplados en la Ley 1/2021, de 8 de enero, y en la Ley 2/2016, de 10 de febrero, del suelo de Galicia.

- Los ámbitos de suelo empresarial que no estén declarados de interés autonómico se desarrollarán mediante los instrumentos de planificación urbanístico recogidos en la Ley 2/2016, de 10 de febrero.

Tienen la consideración de áreas empresariales de interés autonómico las incluidas en el Plan sectorial de áreas empresariales de Galicia y aquellas otras que puedan ser incluidas en él según lo dispuesto en esta ley. Se trata de los ámbitos de suelo empresarial de carácter supramunicipal que la comunidad autónoma considera necesario desarrollar mediante instrumentos de ordenación del territorio. Dentro de ellos, serán promovidos por una administración pública o entidad del sector público dependiente de ella aquellos que resulten necesarios para desarrollar a medio y largo plazo la política económica y de implantación de iniciativas empresariales de la comunidad autónoma.

Sin perjuicio de lo anterior, la Administración general de la Comunidad Autónoma de Galicia y sus entidades instrumentales también pueden planificar actuaciones individualizadas de interés autonómico que requieran operaciones de transformación urbanística para la creación de suelo empresarial, en el marco de lo dispuesto por la legislación sectorial en materia de política industrial, sin que esto supongan la implantación de una nueva área empresarial. En tal caso, serán de aplicación los instrumentos contemplados en la Ley 1/2021, de 8 de enero, y en la Ley 2/2016, de 10 de febrero.

Finalmente, los ayuntamientos pueden, en ejercicio de sus competencias, prever el desarrollo de suelo empresarial mediante la delimitación de sectores de suelo urbanizable destinado a usos del sector secundario o terciario, a pesar de que estos ámbitos no estén incluidos en el Plan sectorial de ordenación de áreas empresariales de Galicia.

La ley consta de 100 artículos, estructurados en siete títulos, seis disposiciones adicionales, cuatro transitorias, una derogatoria y cuatro últimas.

III

El título I se ocupa de las disposiciones generales, en las que, además de definirse el objeto general de la ley, se delimita con precisión su ámbito de aplicación. Así, esta ley se aplica con carácter general a las áreas empresariales de interés autonómico promovidas al amparo de los instrumentos sectoriales de ordenación de áreas empresariales de la Comunidad Autónoma de Galicia, en particular, el Plan sectorial de ordenación de áreas empresariales de Galicia, pero sus previsiones relativas a la gestión y con-

servación de las áreas empresariales se aplican también a las demás áreas empresariales, de promoción pública o privada, situadas en el territorio de la comunidad autónoma.

Dentro de este título se recogen las definiciones de suelo empresarial y de área empresarial que se introdujeron en el artículo 3 bis de la Ley 5/2017, de 19 de octubre, con la finalidad de contar en el ordenamiento jurídico de la comunidad autónoma con unos conceptos unificados de aquellos, así como los principios inspiradores de la regulación de las áreas empresariales gallegas: desarrollo territorial sostenible, equilibrio territorial e incorporación de las perspectivas demográfica y de género a la planificación y ordenación de las áreas empresariales; racionalización de la oferta de suelo empresarial, a través del adecuado desarrollo y ejecución de las áreas empresariales; facilitación del acceso al suelo empresarial por parte de las iniciativas empresariales que lo demanden; calidad de las infraestructuras, equipamientos, dotaciones y servicios de las áreas empresariales; y responsabilidad en la gestión y conservación de las áreas empresariales.

Finalmente, el título I finaliza con la regulación del Censo de suelo empresarial de Galicia, que había sido creado por la Ley 5/2017, de 19 de octubre, y se configura como un registro público de naturaleza administrativa que tiene por objeto el conocimiento preciso del grado de ocupación de las áreas empresariales existentes en Galicia, con la finalidad de servir como instrumento de evaluación, planificación y concreción de las necesidades de suelo empresarial en la comunidad autónoma.

IV

El título II regula la planificación y ordenación de las áreas empresariales en tres capítulos. En el capítulo I se determina que la planificación y ordenación de las áreas empresariales de interés autonómico serán objeto de una planificación sectorial por la comunidad autónoma, mientras que las demás actuaciones de suelo empresarial se planificarán a través de los instrumentos de ordenación territorial y urbanística, de acuerdo con la normativa vigente en estas materias.

Asimismo, se recoge la clasificación de las áreas empresariales de interés autonómico, según su incidencia en el territorio, en parques de carácter estratégico, supra comarcales, comarcales y locales, y los instrumentos de planificación y ordenación de estas, que son el Plan sectorial de ordenación de áreas empresarias de Galicia y, en desarrollo del mismo, los planes estructurantes de ordenación del suelo empresarial, para las actuaciones de promoción pública, y los instrumentos previstos en la legislación de ordenación del territorio, para las actuaciones de promoción privada.

En el ámbito de la cooperación interadministrativa, este capítulo I del título II regula las relaciones de cooperación entre el Instituto Galego da Vivenda e Solo, la sociedad Xestión do Solo de Galicia-Xestur, S.A., y los ayuntamientos para facilitar el desarrollo de suelo empresarial. Se prevé expresamente que los convenios celebrados con este objeto podrán tener una duración de hasta diez años, prorrogables por otros diez más, puesto que la duración máxima de los convenios interadministrativos establecida en el artículo 49. h) de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de régimen jurídico del sector público, resulta demasiado reducida si se toma en consideración la complejidad

de las operaciones necesarias para el desarrollo de las actuaciones de suelo empresarial contempladas en la presente ley.

La regulación del Plan sectorial de ordenación de áreas empresarias de Galicia está contenida en el capítulo II del título II, estructurado en cuatro secciones. La primera trata de la definición y contenido del plan, lo que incluye su objeto y finalidad, sus determinaciones y la documentación que preceptivamente debe incluir. La sección 2ª recoge el procedimiento de aprobación, que integra el procedimiento de evaluación ambiental estratégica común al que preceptivamente se debe someter, conforme la legislación de evaluación ambiental, haciéndose asimismo remisión a las disposiciones que resulten de aplicación de los capítulos I e II del título III de la Ley 9/2021, de 25 de febrero, de simplificación administrativa y apoyo a la reactivación económica de Galicia. La sección 3ª regula la eficacia del plan, en términos coherentes con la regulación de la eficacia de los instrumentos de ordenación del territorio contenida en la Ley 1/2021, de 8 de enero. Para finalizar, la cuarta y última sección del capítulo se ocupa de las modificaciones del plan, distinguiendo entre las sustanciales y las no sustanciales, según el régimen de evaluación ambiental estratégica al que se deben someter. Así, las modificaciones de carácter sustancial, que son las sujetas a la evaluación ambiental estratégica común, tienen que tramitarse por el mismo procedimiento previsto para la aprobación del plan, mientras que las no sustanciales, sujetas a la evaluación ambiental estratégica simplificada, se tramitan por el procedimiento recogido en el artículo 28, que integra el de esta última.

Los planes estructurantes de ordenación del suelo empresarial se definen en la sección 1ª del capítulo III de este título II como instrumentos de ordenación del territorio de la Comunidad Autónoma de Galicia para planificar y ordenar las actuaciones de creación de suelo empresarial. En este sentido, desarrollan las actuaciones de suelo empresarial previstas en el Plan sectorial de ordenación de áreas empresariales de Galicia cuando dichas actuaciones sean de promoción pública, sin perjuicio de que también se puedan utilizar para planificar y ordenar actuaciones de suelo empresarial no previstas en aquel en los casos previstos expresamente en la ley (actuaciones para la implantación de parques empresariales estratégicos o para la creación de áreas empresariales con la finalidad de reubicar actividades industriales existentes en lugares inadecuados). Sin embargo, en estos últimos casos los planes estructurantes de ordenación del suelo empresarial solo pueden ser promovidos por la Administración general de la Comunidad Autónoma de Galicia o las entidades instrumentales del sector público autonómico, bien de manera exclusiva, bien conjuntamente con otras administraciones o entidades del sector público.

El contenido de los planes estructurantes de ordenación del suelo empresarial se regula en la sección 2ª del capítulo y hace falta destacar dos importantes previsiones dirigidas a agilizar su desarrollo y ejecución: por una parte, se recoge la posibilidad de que incluyan, como determinaciones de eficacia diferida, las condiciones, los límites y el margen de variación de sus determinaciones no estructurantes por los instrumentos de desarrollo y ejecución regulados en el título III, de manera que los posibles efectos sobre el medio ambiente y las aficiones sectoriales que produzcan puedan ser analizados en la tramitación del propio plan estructurante de ordenación del suelo empresarial; por otra parte, se permite que los instrumentos de desarrollo y ejecución puedan incorporar-

se cómo anexos a los propios planes estructurantes de ordenación del suelo empresarial, para su tramitación y aprobación conjunta, sin perjuicio de que mantengan su carácter de instrumentos independientes y, por lo tanto, puedan modificarse sin que esto exija la modificación del plan que desarrollan.

La sección 3ª se ocupa del procedimiento de aprobación de los planes estructurantes de ordenación del suelo empresarial; en este caso, se distingue según el régimen de evaluación ambiental estratégica aplicable, de manera que, cuando es el común, se hace remisión al procedimiento previsto para la aprobación del Plan sectorial de ordenación de áreas empresariales de Galicia, y cuando es el simplificado, se regula un procedimiento propio que también integra la tramitación ambiental. Se prevé igualmente la posibilidad de que lo Consello de la Xunta de Galicia acuerde la tramitación de urgencia, por la cual se reducen los plazos a la mitad.

A la eficacia de los planes estructurantes de ordenación del suelo empresarial se dedica la sección 4ª del capítulo, que les dota tanto de los efectos propios de los instrumentos de ordenación del territorio, entre ellos, la prevalencia sobre la ordenación urbanística de competencia municipal, como los de los instrumentos de planificación urbanístico, en la medida en que planifican y ordenan actuaciones de transformación urbanística del suelo. En lo relativo a las cesiones urbanísticas, la ley unifica el régimen de aprovechamiento urbanístico en actuaciones promovidas por las entidades del sector público, eliminando la discrepancia en el tratamiento entre el suelo urbano y urbanizable que establece la Ley 2/2016, del 10 de febrero. En este sentido, se prevé que el aprovechamiento urbanístico en las actuaciones que regula será del cien por cien.

Finalmente, se regula la vigencia y eventual declaración de caducidad de los planes estructurantes de ordenación del suelo empresarial y, en la sección 5ª, su modificación, para la que se siguen los mismos criterios que en el caso del Plan sectorial de ordenación de áreas empresariales de Galicia.

V

El título III regula en seis capítulos el desarrollo y ejecución de las áreas empresariales de interés autonómico de promoción pública, puesto que lo de aquellas de promoción privada se lleva a cabo a través de los instrumentos previstos en la legislación de ordenación del territorio. En el capítulo I se enumeran los instrumentos que se pueden utilizar para ese desarrollo y ejecución, que son los proyectos de delimitación de fases de urbanización, los proyectos de desarrollo y urbanización, los proyectos de urbanización, los proyectos de parcelación y los estudios de detalle. Se establece también cuales e esos instrumentos tienen carácter preceptivo para el desarrollo y ejecución de las determinaciones de los planes estructurantes de ordenación del suelo empresarial: un proyecto de desarrollo y urbanización, en caso de que el plan no contenga la ordenación detallada o complementaria necesaria para su ejecución, y un proyecto de urbanización en los demás casos.

Asimismo, se recoge el régimen general de formulación, tramitación, aprobación y modificación de los instrumentos de desarrollo y ejecución. Cabe destacar que su tramitación y aprobación independiente, en los supuestos en que no se incorporan como

anexos a un plan estructurante de ordenación del suelo empresarial, corresponderá bien al ayuntamiento correspondiente, cuando el sujeto promotor sea una entidad del sector público local y la actuación no afecte a más de un término municipal, bien al Instituto Galego da Vivenda e Solo en los demás casos, respetándose de este modo el ámbito de autonomía y competencias de los municipios.

Los siguientes capítulos regulan separadamente cada uno de los instrumentos de desarrollo y ejecución. Los proyectos de delimitación de fases de urbanización, ya previstos en la Ley 5/2017, de 19 de octubre, tienen por objeto delimitar las fases de ejecución de un área empresarial, con el fin de ajustar dicha ejecución a la demanda de suelo existente, en los supuestos en que así se entienda conveniente.

Por su parte, los proyectos de desarrollo y urbanización y los proyectos de urbanización, como ya se tiene dicho, son los instrumentos de desarrollo y ejecución de las determinaciones de los planes estructurantes de ordenación del suelo empresarial, diferenciándose en que los primeros están previstos para los casos en que los planes no contienen la ordenación detallada de las actuaciones que contemplan, mientras que los segundos presuponen la existencia de esa ordenación detallada, al tratarse de proyectos de obras que tienen por objeto ejecutar los servicios y las dotaciones de aquellos.

Los proyectos de desarrollo y urbanización constan de dos documentos básicos: el primero recoge las determinaciones de ordenación que se modifican; el segundo incluye el proyecto de urbanización correspondiente a su ámbito de actuación. Para agilizar su tramitación, los proyectos de delimitación y urbanización pueden incorporar como anexos independientes, pero tramitados conjuntamente con él, el proyecto de delimitación de fases de urbanización, el proyecto de parcelación del ámbito y uno o varios estudios de detalle de alguna zona o zonas del ámbito. La modificación de los documentos incorporados como anexos no requiere la modificación del proyecto desarrollo y urbanización.

Aunque los proyectos de desarrollo y urbanización incluyen determinaciones que, técnicamente, tienen un contenido de planificación urbanística, por tratarse de modificaciones contempladas en la evaluación y tramitación del plan estructurante de ordenación del suelo empresarial que desarrollan, no precisan de una nueva evaluación ambiental estratégica, nueva exposición pública o la emisión de nuevos informes sectoriales relativos a la ordenación que se altera, sin perjuicio de la tramitación específica la que tiene que someterse su aprobación y que es la misma prevista para los proyectos de urbanización.

Los proyectos de parcelación tienen por objeto posibilitar la parcelación de una o varias fases de un área empresarial o del ámbito de suelo empresarial de que se trate, mediante la segregación o división de terrenos, luego de su agrupación, de ser el caso, con el fin de facilitar los ámbitos de utilización propia del suelo empresarial. Por último, los estudios de detalle, como el instrumento urbanístico con la misma denominación, tienen por objeto completar o reajustar alineaciones y rasantes, así como ordenar volúmenes.

VI

Finalizada la regulación de la planificación, ordenación, desarrollo y ejecución de las áreas empresariales de interés autonómico, el título IV de la ley se ocupa del acceso al suelo empresarial de titularidad autonómica. Esta parte del articulado recoge y completa las medidas que ya se habían introducido en el capítulo II del título I de la Ley 5/2017, del 19 de octubre, incidiendo sobre todo en la regulación de los proyectos empresariales singulares y de la adjudicación directa de suelo para su desarrollo, así como en la flexibilización de los medios de pago del suelo empresarial de titularidad autonómica.

VII

Especialmente novedoso es el título V de la ley, relativo a la gestión y conservación de las áreas empresariales, y que se aplica, como ya se tiene dicho, a todas ellas, con independencia de que estén cualificadas o no como de interés autonómico y de si son de iniciativa pública o privada. Partiendo de las primeras medidas legislativas introducidas para dar respuesta a las inquietudes de las personas titulares de suelo en las dichas áreas en el capítulo III del título I de la Ley 5/2017, de 19 de octubre, este título desarrolla el régimen jurídico de la gestión y conservación de aquellas de una manera más completa y acabada.

El capítulo I define el régimen jurídico general de la conservación y mantenimiento de la urbanización, y recoge las previsiones relativas a la prestación de servicios en las áreas empresariales a través de entidades de tipo asociativo, así como a los convenios para la mejora de infraestructuras, equipamientos, dotaciones y servicios en las áreas empresariales. También aquí se prevé que la duración de estos convenios podrá llegar hasta diez años, prorrogables por otros diez más, porque la duración máxima establecida en el artículo 49. h) de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, parece demasiado reducida para el desarrollo de actuaciones de mejora de infraestructuras, equipamientos, dotaciones y servicios en las áreas empresariales.

El capítulo II regula las especificidades de las entidades de conservación en las áreas empresariales, que se refieren, en concreto, a las entidades urbanísticas de conservación de áreas empresariales creadas por solicitud de los ayuntamientos que carezcan de recursos suficientes para el mantenimiento de la urbanización, por un plazo máximo de cinco años, y a las entidades de conservación, gestión y modernización de áreas empresariales. Estas últimas pueden constituirse por iniciativa de las personas propietarias de suelo en las áreas empresariales, aun en caso de que no estén previstas en la planificación de aplicación, con la finalidad de que aquellas participen en la conservación, mantenimiento, gestión y modernización de las infraestructuras, equipamientos y servicios incluidos en el ámbito correspondiente. En su regulación tiene gran relevancia a previsión de los recursos económicos con los que van a contar y, en particular, de las aportaciones de sus miembros y de la contribución de los ayuntamientos a los gastos de conservación de infraestructuras, equipamientos y dotaciones de titularidad municipal.

VIII

El título VI regula la declaración de ayuntamiento emprendedor, prevista para incentivar el compromiso de los ayuntamientos con el fomento de la implantación y fijación de empresas en el ámbito territorial de la Comunidad Autónoma de Galicia. Así, se establece la forma en la que debe materializarse ese compromiso por parte de los ayuntamientos interesados, lo que incluye la adopción tanto de medidas de agilización y favorecimiento de la implantación de las iniciativas empresarias como de beneficios fiscales, dentro de los límites que permite la legislación reguladora de las haciendas locales.

La declaración corresponde de común acuerdo a la Administración general de la Comunidad Autónoma de Galicia y a la Federación Gallega de Municipios y Provincias, tras la intervención de una comisión técnica paritaria creada al efecto, y sus efectos se extienden a la incorporación de los ayuntamientos emprendedores al sistema de atención a la inversión prevista en la Ley 9/2021, de 25 de febrero y al directorio de agentes disponible de la página web del Observatorio de Suelo Empresarial de la Xunta de Galicia, así como al establecimiento de una discriminación positiva a favor de aquellos ayuntamientos emprendedores solicitantes de las subvenciones autonómicas destinadas a inversiones y gastos en los campos industrial, del empleo y del emprendimiento.

IX

El título VI y último de la ley recoge las disposiciones sancionadoras y coercitivas necesarias para garantizar la efectividad del deber de inscripción en el Censo de suelo empresarial de Galicia de las áreas empresariales que tengan parcelas disponibles para su comercialización, así como de las áreas empresariales previstas para su inmediato desarrollo, disposiciones que estaban previstas en el capítulo V del título I de la Ley 5/2017, de 19 de octubre.

IX

La ley incluye seis disposiciones adicionales que se ocupan de diversas cuestiones relacionadas con sus contenidos principales. Así, la disposición adicional primera habilita a los ayuntamientos para utilizar cualquiera de los sistemas de actuación previstos en la legislación urbanística para la ejecución de áreas empresariales de promoción municipal; la segunda, exime a las obras e instalaciones públicas definidas detalladamente en los instrumentos de planificación, ordenación, desarrollo y ejecución regulados en esta ley de la licencia urbanística y de los demás títulos habilitantes urbanísticos de competencia municipal, por ser consideradas de marcado carácter territorial; la tercera, regula los requisitos y condiciones para la ejecución simultánea de las obras de urbanización y edificación derivadas de los planes estructurantes de ordenación del suelo empresarial; la cuarta, exime de la necesidad de declaración de interés autonómico a las ampliaciones de las áreas empresariales existentes, ordenadas mediante un plan estructurante de ordenación del suelo empresarial o un proyecto sectorial aprobado al amparo de la Ley 10/1995, de 23 de noviembre, de ordenación del territorio de Galicia, por entenderse, para efectos de su tramitación, como modificación del plan o proyecto que desarrolló la ordenación del ámbito original; la quinta remite la disciplina de los proyectos industriales estratégicos al vigente texto refundido de las disposiciones legales de la

Comunidad Autónoma de Galicia en materia de política industrial, aprobado por el Decreto legislativo 1/2015, de 12 de febrero, o norma que lo sustituya; y la sexta reconoce a la sociedad Xestión do Solo de Galicia-Xestur, S.A., la condición de beneficiaria de la expropiación forzosa y la posibilidad de que se le adjudique directamente la formulación y la ejecución de los instrumentos de planificación, ordenación, desarrollo y ejecución de áreas empresariales regulados en esta ley, proyectos de interés autonómico, planes parciales y, en general, cualquier instrumento de ordenación, así como la gestión de sus patrimonios de suelo, mediante los convenios o las concesiones que, para tal efecto, se establezcan con las administraciones correspondientes.

Mediante las disposiciones transitorias se regula el régimen de aplicación a la modificación de los proyectos sectoriales y proyectos de interés autonómico aprobados con anterioridad a la entrada en vigor de la ley y a la tramitación de los instrumentos de ordenación y de los instrumentos de desarrollo y ejecución de los ámbitos recogidos en el Plan Sectorial de ordenación de áreas empresariales de Galicia vigente y de los ámbitos correspondientes a los proyectos sectoriales y proyectos de interés autonómico aprobados con anterioridad a la entrada en vigor de la ley.

Las disposiciones transitorias tercera y cuarta se dedican a la gestión y conservación de las áreas empresariales existentes y a los plazos máximos de duración de los convenios vigentes de cooperación entre administraciones públicas para el desarrollo del suelo empresarial.

En lo concerniente a la primera cuestión, se prevé que la nueva ley se aplicará íntegramente a la gestión y conservación de las áreas empresariales que no hayan finalizado el trámite de información pública de su instrumento de ordenación en el momento de la entrada en vigor de aquella. En cambio, en los casos en que esté finalizado dicho trámite no serán de aplicación las previsiones de la sección 1ª del capítulo II, puesto que el artículo 81.2 de la ley establece que a partir de ese momento procedimental los ayuntamientos ya no pueden solicitar que se incluya en el instrumento a deber de constitución de una entidad urbanística de conservación. Igualmente, el título V, excepto lo previsto en dicha sección 1ª del capítulo II, será de aplicación la aquellos asentamientos industriales surgidos al margen de la planificación urbanística a los que se refiere la disposición transitoria séptima de la Ley 2/2016, de 10 de febrero, del suelo de Galicia, desde el momento en que se proceda a su regularización de acuerdo con el establecido en dicha disposición transitoria. Por último, se regulan los plazos máximos de duración de los convenios de cooperación entre administraciones públicas para el desarrollo de suelo empresarial que estén en vigor en el momento de la entrada en vigor de la ley.

La ley se completa con la derogación expresa de la regulación del suelo empresarial contenida en el artículo 3 bis y el título I de la Ley 5/2017, de 19 de octubre, la modificación del número 1 de la disposición adicional quinta de la Ley 1/2021, de 8 de enero, de ordenación del territorio de Galicia, las disposiciones de habilitación al Consello da Xunta de Galicia para su desarrollo reglamentario y la actualización de las cuantías de las sanciones que prevé, y el régimen de entrada en vigor.

X

La presente ley se ajusta a los principios de buena regulación contenidos en el artículo 37. a) de la Ley 14/2013, de 26 de diciembre, de racionalización del sector público autonómico de Galicia. Las medidas previstas en ella responden a la satisfacción de necesidades de interés general con la debida proporcionalidad, eficacia y eficiencia, se recogen en la norma los objetivos perseguidos a través de ella y su justificación, tal como exige el principio de transparencia.

TÍTULO I
Disposiciones generales

Artículo 1. *Objeto*

Esta ley tiene por objeto regular a planificación, ordenación, desarrollo y ejecución de las áreas empresariales de interés autonómico, el fomento del acceso al suelo empresarial de titularidad autonómica y la gestión y la conservación de las áreas empresariales de Galicia y la condición de ayuntamiento emprendedor.

Artículo 2. *Ámbito de aplicación*

1. Las previsiones de esta ley se aplican a las áreas empresariales de interés autonómico promovidas al amparo de los instrumentos sectoriales de ordenación de áreas empresariales de la Comunidad Autónoma de Galicia.

2. Las previsiones de esta ley relativas a la gestión y conservación de las áreas empresariales se aplican también a las demás áreas empresariales, de promoción pública o privada, situadas en el territorio de la Comunidad Autónoma de Galicia.

Artículo 3. *Definiciones*

1. Se entiende por suelo empresarial el suelo destinado mayoritariamente por un instrumento de ordenación territorial o urbanística a los usos productivos del sector secundario o terciario.

2. Se entiende por área empresarial una superficie delimitada de suelo constituido por un conjunto de parcelas, urbanizadas conforme la legislación de urbanística o de ordenación del territorio, susceptibles de comercialización independiente y con un destino principal que es la implantación de instalaciones en las cuales desarrollar usos y actividades económicas predominantes correspondientes a los sectores secundario o terciario.

Artículo 4. *Principios*

La regulación de las áreas empresariales de Galicia se rige por los siguientes principios:

a) Desarrollo territorial sostenible, equilibrio territorial e incorporación de las perspectivas demográfica y de género a la planificación y ordenación de las áreas empresariales.

b) Incorporación de criterios de sostenibilidad ambiental, potenciación del empleo de materiales autóctonos y de la implantación de energías renovables.

c) Racionalización de la oferta de suelo empresarial, a través del adecuado desarrollo y ejecución de las áreas empresariales.

d) Facilitación del acceso al suelo empresarial por parte de las iniciativas empresariales que lo demanden.

e) Calidad de las infraestructuras, equipamientos, dotaciones y servicios de las áreas empresariales.

f) Responsabilidad en la gestión y conservación de las áreas empresariales.

Artículo 5. *Censo de suelo empresarial de Galicia*

1. El Censo de suelo empresarial de Galicia es un registro público de naturaleza administrativa dependiente de la consejería competente en materia de suelo empresarial y gestionado por el Instituto Galego da Vivenda e Solo, que tiene por objeto conocer el suelo realmente disponible y el grado de ocupación de las áreas empresariales existentes en Galicia, con la finalidad de servir de instrumento de evaluación, planificación y actualización de las necesidades de suelo empresarial en la comunidad autónoma.

2. Los sujetos promotores de áreas empresariales deberán inscribir obligatoriamente en el Censo de suelo empresarial de Galicia todas las áreas empresariales promovidas por ellos que tengan parcelas disponibles para su comercialización, así como las áreas previstas para su inmediato desarrollo.

Para estos efectos, se entiende por sujeto promotor cualquier persona física o jurídica, pública o privada, que, individual o colectivamente, decide, impulsa, programa y financia, con recursos propios o ajenos, el desarrollo y las obras de urbanización de un área empresarial, para sí o para su posterior enajenación, entrega o cesión a otros sujetos bajo cualquier título.

3. El acceso al Censo de suelo empresarial de Galicia es público y se realizará a través de los portales de internet del Instituto Galego da Vivenda e Solo y de la sociedad Xestión do Solo de Galicia-Xestur, S.A. Toda la información de este registro será accesible de forma libre y gratuita.

4. Reglamentariamente se establecerán la estructura, el funcionamiento, la documentación necesaria y los plazos para la inscripción en el Censo de suelo empresarial de Galicia.

TÍTULO II

Planificación y ordenación de áreas empresariales

CAPÍTULO I
Disposiciones generales

Artículo 6. *Criterios de planificación*

1. Las áreas empresariales de interés autonómico serán objeto de una planificación sectorial por la Comunidad Autónoma de Galicia que analizará la demanda de suelo para usos productivos del sector secundario y terciario, y establecerá sus determinaciones bajo criterios de sostenibilidad y en congruencia con el modelo territorial recogido en las directrices de ordenación del territorio.

2. Las demás actuaciones de suelo empresarial se planificarán a través de los instrumentos de ordenación territorial y urbanística, de acuerdo con la normativa vigente en estas materias.

Artículo 7. *Clasificación*

Las áreas empresariales reguladas en esta ley se clasifican de la siguiente manera:

a) Parques de carácter estratégico. Son las áreas empresariales cuya incidencia alcanza un territorio muy amplio que supera el ámbito comarcal y supra comarcal, pueden abarcar la totalidad de la provincia o de la comunidad autónoma. Se instalarán preferentemente asociados a las regiones urbanas. Para determinar su localización se tendrán en cuenta las posibilidades de conexión con la red de carreteras de altas prestaciones, la red ferroviaria y los servicios de transporte colectivo, tanto preexistentes como de nueva implantación.

Los parques de carácter estratégico podrán comprender ámbitos para atender las necesidades previsibles de suelo empresarial dentro del horizonte temporal que contemplen.

b) Parques supra comarcales. Son las áreas empresariales cuya incidencia excede de la comarca donde se asientan, llegando a incidir en las comarcas limítrofes. Se instalarán preferentemente en las villas y pequeñas ciudades del sistema urbano intermedio y cabeceras de comarca, teniendo en cuenta las posibilidades de conexión con la red de carreteras de altas prestaciones y, de ser el caso, con la red ferroviaria. En todo caso, se harán las oportunas previsiones de movilidad sostenible que garanticen la accesibilidad con diferentes medios de transporte.

c) Parques comarcales. Son las áreas empresariales cuya incidencia abarca una comarca y, de ser el caso, ayuntamientos limítrofes con esta. Se instalarán preferentemente en las villas y subcabeceras del sistema urbano intermedio y en los nodos para el equilibrio del territorio. Estarán orientados a la localización preferente de la industria local y a la oferta de suelo para nuevas iniciativas dinamizadoras.

d) Parques locales. Son las áreas empresariales cuya incidencia es propiamente el ámbito municipal o supera este sin llegar a incidir en ámbitos más amplios, como puede ser la comarca. Se podrán instalar en cualquier municipio. Están orientados a la localización preferente de la industria local y a la oferta de suelo para nuevas iniciativas dinamizadoras.

Artículo 8. *Instrumentos de planificación y ordenación de áreas empresariales*

1. La planificación y ordenación de las áreas empresariales de interés autonómico reguladas en esta ley se realiza mediante los siguientes instrumentos:

a) El Plan sectorial de ordenación de áreas empresariales de Galicia.

b) Los planes estructurantes de ordenación del suelo empresarial, cuando se trate de actuaciones de promoción pública.

c) Los instrumentos previstos en la legislación de ordenación del territorio, cuando se trate de actuaciones de promoción privada.

2. Se entiende por actuaciones de promoción pública las desarrolladas por administraciones públicas u otras entidades del sector público y por actuaciones de promoción privada a desenvolver por sujetos no pertenecientes al sector público.

Artículo 9. *Cooperación entre administraciones públicas para el desarrollo de suelo empresarial*

1. El Instituto Galego da Vivenda e Solo y la sociedad Xestión do Solo de Galicia-Xestur, S.A., tendrán en cuenta para la planificación y priorización de actuaciones de desarrollo de suelo empresarial promovidas por ellos el compromiso de los ayuntamientos donde se localicen dichas actuaciones para compensar a los sujetos promotores los importes correspondientes al Impuesto de Bienes Inmuebles de los terrenos comprendidos en el ámbito de aquellas durante la ejecución de las obras de urbanización y por un plazo máximo de cinco años desde la recepción de las obras de urbanización por el ayuntamiento, en tanto las parcelas no se transmitan a terceros.

2. El Instituto Galego da Vivenda e Solo y la sociedad Xestión do Solo de Galicia-Xestur, S.A., podrán formalizar convenios con los ayuntamientos que no dispongan de los recursos necesarios para el desarrollo de áreas empresariales de iniciativa municipal incluidas en el Plan sectorial de ordenación de áreas empresariales de Galicia.

La retribución de los trabajos realizados y de los gastos en los que incurran el Instituto Galego da Vivenda e Solo y la sociedad Xestión do Solo de Galicia-Xestur, S.A., podrá ser efectuada mediante pago en especie, con la entrega de parcelas de resultado dentro del mismo ámbito que se va a desarrollar, y siempre que exista acuerdo previo al respeto.

3. El plazo de duración de los convenios mediante los que se formalice la cooperación entre administraciones públicas prevista en los números anteriores será determinado y no podrá superar los diez años, prorrogables por un período de hasta diez años adicionales.

4. El Instituto Galego da Vivenda e Solo podrá celebrar negocios jurídicos destinados a la creación y desarrollo de suelo empresarial con las entidades declaradas como medio propio personificado de la Comunidad Autónoma de Galicia, y podrá establecerse como medio de pago en dichos negocios jurídicos la entrega de parcelas lucrativas en el ámbito de suelo que se va a desarrollar o en otro distinto.

CAPÍTULO II
Plan sectorial de ordenación de áreas empresariales de Galicia

Sección 1ª. Definición y contenido

Artículo 10. *Objeto y finalidad*

1. El Plan sectorial de ordenación de áreas empresariales de Galicia es el instrumento de ordenación del territorio que tiene por objeto planificar y ordenar la implantación territorial de las áreas empresariales de interés autonómico en la Comunidad Autónoma de Galicia.

2. El Plan sectorial de ordenación de áreas empresariales de Galicia establecerá las condiciones generales para las futuras actuaciones que desarrollen sus determinaciones, definiendo los criterios de diseño y las características funcionales y de localización que garanticen la accesibilidad y coherente distribución territorial de las áreas empresariales de interés autonómico.

Artículo 11. *Determinaciones*

El Plan sectorial de ordenación de áreas empresariales de Galicia contendrá, con carácter general, las siguientes determinaciones:

a) Establecimiento de criterios de coordinación con otros sectores y con el marco general de la ordenación territorial establecido por las directrices de ordenación del territorio, y con los planes territoriales integrados vigentes en el ámbito, de ser el caso.

b) Descripción de la problemática territorial presentada por el sector y análisis del impacto de las actuaciones públicas y privadas producidas en el pasado y previstas para el futuro dentro del ámbito sectorial.

c) Definición de los objetivos, los principios y los criterios territoriales para las actuaciones sectoriales supramunicipales de las administraciones públicas objeto del plan, de modo que se ejecuten con carácter integrado.

d) Propuesta de las medidas y los proyectos concretos que contribuyan a conseguir un desarrollo territorial eficiente y racional, en relación con el ámbito de la materia sectorial objeto del plan.

e) Delimitación, de ser el caso, de los ámbitos territoriales en los que se podrán asentar las actuaciones que desarrollen el plan a través de planes estructurantes de ordenación de suelo empresarial y directrices para la redacción de estos.

Para tal efecto, el plan sectorial podrá establecer la clasificación y categorización del suelo de los dichos ámbitos delimitados, cuando sea condición misma para su efectividad. En este caso, el plan sectorial deberá contener, respeto de la clase o categoría de suelo que defina, las determinaciones que en cada caso resulten exigibles para los planes estructurantes de ordenación del suelo empresarial conforme el artículo 33.

f) Descripción de las características generales de las actuaciones que desarrollen el plan.

g) Medidas para su articulación con los instrumentos de planificación urbanística.

h) Medidas de protección del medio ambiente, del patrimonio cultural y del paisaje, de acuerdo con la normativa vigente.

i) Identificación de las infraestructuras verdes precisas para mitigar, entre otros, la alteración, la pérdida y la fragmentación de hábitats y el deterioro de procesos ecológicos y servicios ecosistémicos, así como el incremento de los riesgos naturales.

j) Determinación de las prioridades de actuación y definición de estándares y normas de distribución territorial, de ser el caso.

k) Pautas y directrices para una eficaz coordinación, colaboración y cooperación administrativa.

l) Supuestos de modificación del plan y normas específicas para su seguimiento.

Artículo 12. *Documentación*

El Plan sectorial de ordenación de áreas empresariales de Galicia contendrá, por lo menos, los siguientes documentos:

a) Una memoria descriptiva, en la que se detalle:

1º. La justificación de la coherencia y oportunidad para su formulación.

2º. El análisis y diagnóstico del área o del sector de actividad sujeto la ordenación, referida al desarrollo de las determinaciones contenidas en el artículo anterior.

3º. La justificación de la ordenación y de sus alternativas, de ser el caso, definiendo objetivos y criterios para su posterior desarrollo.

4º. La justificación de la idoneidad de las localizaciones elegidas para futuras actuaciones de desarrollo, de ser el caso.

5º. La definición de las características técnicas de las posibles actuaciones que desarrollen el plan.

6º. El estudio de la incidencia territorial del plan, especialmente sobre los núcleos de población, usos del suelo, infraestructuras, equipamientos y servicios, protecciones y afectaciones urbanísticas y ambientales, con la previsión de los medios adecuados de corrección o de minimización de impactos.

7º. Los anexos en los que se detallen los estudios elaborados.

b) Una memoria urbanística que contenga un análisis de la relación del contenido del plan sectorial con la planificación urbanística vigente, incluyendo las determinaciones relativas a los suelos cuya clasificación o calificación se recogerá en el plan con prevalencia a la contenida en la planificación urbanística, de ser el caso, o los criterios orientadores para la posterior clasificación o calificación del suelo cuando se desarrolle a través de planes estructurantes de ordenación de suelo empresarial.

c) La justificación del acomodo del plan sectorial a los instrumentos de ordenación del territorio vigentes. Para este efecto, se incluirá el análisis de compatibilidad estratégica con el fin de garantizar la coherencia de la planificación en cascada y la consideración de la prevención y minimización de los posibles efectos adversos que el plan pueda generar en el medio ambiente.

d) La documentación gráfica comprensiva de la diagnosis y de la ordenación, a una escala adecuada para la correcta lectura y difusión de su contenido, que incluirá estudios y planos de información, así como planos de clasificación y calificación de los terrenos, obtenidos de la planificación urbanística vigente en las zonas afectadas, y los correspondientes a la nueva clasificación y calificación del suelo cuando corresponda.

e) El régimen normativo aplicable.

f) En los casos en que el plan recoja la ordenación detallada, se incluirá una memoria económica, con la estimación de las acciones comprendidas en él y el orden de prioridad para su ejecución, de ser el caso, así como un estudio de viabilidad económico-financiera de las actuaciones derivadas del plan.

g) Síntesis y conclusiones del proceso de participación pública.

h) La documentación ambiental necesaria, de acuerdo con la normativa vigente en la materia.

i) Uno catálogo de suelo empresarial donde se recojan las actuaciones delimitadas por el plan.

Sección 2ª. Procedimiento de aprobación

Artículo 13. *Régimen de evaluación ambiental y normativa aplicable*

1. Conforme la legislación básica estatal en materia de evaluación ambiental, el Plan sectorial de ordenación de áreas empresariales de Galicia se someterá a evaluación estratégica común.

2. Para efectos del procedimiento de evaluación estratégica, se considerará:

a) Sujeto promotor, el órgano de dirección de la Administración general de la Comunidad Autónoma de Galicia o la entidad instrumental del sector público autonómico a lo que la persona titular de la consejería competente en materia de suelo empresarial encargue la elaboración del plan.

b) Órgano sustantivo, la persona titular de la consejería competente en materia de suelo empresarial.

3. La tramitación del Plan sectorial de ordenación de áreas empresariales de Galicia estará sujeta también a las disposiciones que resulten de aplicación de los capítulos I y II del título III de la Ley 9/2021, de 25 de febrero, de simplificación administrativa y apoyo a la reactivación económica de Galicia.

Artículo 14. *Solicitud de inicio*

1. El sujeto promotor le remitirá al órgano ambiental una solicitud de inicio de la evaluación ambiental estratégica común, acompañada de un borrador del Plan sectorial de ordenación de áreas empresariales de Galicia y de un documento inicial estratégico, con el contenido previsto en la legislación básica estatal en materia de evaluación ambiental.

2. El órgano ambiental comprobará, en el plazo máximo de diez días hábiles, que a solicitud de inicio incluye los documentos preceptivos y, de lo contrario, requerirá al sujeto promotor que enmiende dichas deficiencias, aportando la documentación señalada.

Artículo 15. *Estudio ambiental estratégico*

1. El órgano ambiental, en el plazo de tres meses, contados desde la recepción de la documentación completa, formulará el documento de alcance del estudio ambiental estratégico, tras someter el borrador del Plan sectorial de ordenación de áreas empresariales de Galicia y el documento inicial estratégico a consultas de las administraciones públicas afectadas y de las personas interesadas, que se pronunciarán en el plazo máximo de dos meses desde su recepción.

El órgano de dirección competente en materia de ordenación del territorio deberá ser consultado en este momento.

2. El documento de alcance del estudio ambiental estratégico estará a la disposición del público a través de la sede electrónica del órgano ambiental y del órgano sustantivo. Este documento determinará las administraciones públicas afectadas y las personas interesadas que deban ser consultadas en el seno del procedimiento de aprobación del plan y, como mínimo, incluirá todas aquellas administraciones públicas que deban emitir informe sectorial, de conformidad con la normativa aplicable.

3. El sujeto promotor del Plan sectorial de ordenación de áreas empresariales de Galicia elaborará el estudio ambiental estratégico, atendiendo los criterios contenidos en el documento de alcance y de conformidad con el contenido exigible por la normativa vigente.

Artículo 16. *Aprobación inicial, información pública y consultas*

1. El sujeto promotor elaborará la versión inicial del Plan sectorial de ordenación de áreas empresariales de Galicia teniendo en cuenta el estudio ambiental estratégico y el órgano substantivo procederá a su aprobación inicial y lo someterá la información pública durante el plazo de dos meses, mediante anuncio que se publicará en el *Diario Oficial de Galicia*, en los boletines oficiales de la provincia correspondientes y en la sede electrónica de la Xunta de Galicia. El acceso a dicha sede podrá efectuarse a través del Portal de transparencia y gobierno abierto de la Xunta de Galicia.

2. La documentación sometida la información pública abarcará todos los documentos integrantes del expediente tramitado, incluidos un resumen ejecutivo, el estudio ambiental estratégico y un resumen no técnico del estudio ambiental estratégico.

3. Igualmente, se dará audiencia a las diputaciones provinciales y a los ayuntamientos, se harán las consultas previstas en el documento de alcance y se solicitarán a las administraciones públicas competentes los informes sectoriales preceptivos.

4. En todo caso, si el plan contiene determinaciones que supongan el cambio de clasificación de suelo rústico de protección especial o de modificación de esta protección especial, se requerirá informe favorable del órgano sectorial competente.

5. Simultáneamente al trámite de información pública, deberá solicitarse, de ser el caso, informe a las empresas suministradoras sobre la suficiencia de las infraestructuras y de los servicios existentes y previstos, que deberán emitirlo en el plazo máximo de un mes.

6. Transcurrido el plazo de tres meses sin que se comunicarán los informes sectoriales autonómicos y municipales solicitados, se entenderán emitidos con carácter favorable.

Artículo 17. *Propuesta final*

1. A la vista del resultado de los trámites de audiencia y de la información pública, así como de los informes emitidos, se introducirán las modificaciones o las correcciones que procedan en el instrumento tramitado y, de ser el caso, en el estudio ambiental estratégico, y se elaborará la propuesta final del Plan sectorial de ordenación de áreas empresariales de Galicia.

2. En caso de que se introduzcan modificaciones que determinen un cambio substancial del documento inicialmente aprobado, se abrirá un nuevo trámite de información pública por una sola vez.

Artículo 18. *Análisis técnico del expediente y de los efectos significativos del plan en el medio ambiente*

1. El expediente de evaluación ambiental estratégica completo del Plan sectorial de ordenación de áreas empresariales de Galicia, de conformidad con la legislación vigente, será remitido al órgano ambiental, que realizará un análisis técnico del expediente y un análisis de los efectos significativos de la aplicación de aquel en medio ambiente.

2. Si durante el referido análisis el órgano ambiental considera que la información pública o las consultas no se realizaron conforme lo establecido en el documento de alcance y en la normativa en materia de evaluación ambiental, instará al órgano sustantivo para que enmiende el expediente de evaluación ambiental estratégica en el plazo máximo de tres meses. En este supuesto se suspenderá el cómputo del plazo para la formulación de la declaración ambiental estratégica.

3. Si, transcurridos tres meses desde el requerimiento del órgano ambiental, no se remitiera el expediente enmendado o, si una vez presentado, resulta insuficiente, el órgano ambiental dará por finalizada la evaluación ambiental estratégica y notificará al órgano sustantivo la resolución de terminación.

4. El órgano ambiental continuará el procedimiento siempre que disponga de los elementos de juicio suficientes para realizar la evaluación ambiental estratégica, de conformidad con lo dispuesto en la legislación básica estatal en materia de evaluación ambiental.

Artículo 19. *Declaración ambiental estratégica*

1. El órgano ambiental formulará la declaración ambiental estratégica del Plan sectorial de ordenación de áreas empresariales de Galicia en el plazo de tres meses, contados desde la recepción del expediente completo, prorrogable por un mes más por razones justificadas debidamente motivadas y comunicadas al órgano sustantivo.

2. La declaración ambiental estratégica deberá ser publicada en el *Diario Oficial de Galicia* y en la sede electrónica del órgano ambiental y tendrá la naturaleza de informe preceptivo y vinculante.

3. Cumplidos los trámites señalados en los números precedentes, se incorporará el contenido de la declaración ambiental estratégica en el plan, se elaborará un extracto con el contenido señalado en la legislación básica estatal en materia de evaluación ambiental y se indicarán las medidas adoptadas para el seguimiento de los efectos de su aplicación en el medio ambiente.

Artículo 20. *Aprobación provisional y definitiva*

1. La persona titular de la consejería competente en materia de suelo empresarial acordará la aprobación provisional del Plan sectorial de ordenación de áreas empresariales de Galicia, tras el informe preceptivo del órgano de dirección competente en materia de ordenación del territorio, que deberá ser emitido en el plazo de dos meses.

2. El Consello da Xunta de Galicia, por propuesta de la persona titular de la consejería competente en materia de suelo empresarial, aprobará definitivamente el plan mediante decreto.

3. En los supuestos en que se tramite de forma simultánea, en el mismo procedimiento, el Plan sectorial de ordenación de áreas empresariales de Galicia y la modificación de la planificación urbanística vigente, el decreto adoptado por el Consello da Xunta de Galicia tendrá por objeto tanto la aprobación definitiva de dicho plan como la aprobación definitiva de la modificación de los instrumentos de planificación urbanística.

Sección 3ª. Eficacia

Artículo 21. *Requisitos de eficacia*

La entrada en vigor del Plan sectorial de ordenación de áreas empresariales de Galicia requerirá de la publicación oficial del decreto de aprobación definitiva y de la normativa del plan, dsepués de la inscripción de este en el Registro de Ordenación del Territorio y Planificación Urbanística de Galicia, en los términos establecidos en esta sección

Artículo 22. *Registro*

1. El Plan sectorial de ordenación de áreas empresariales de Galicia, una vez aprobado definitivamente, deberá inscribirse en el Registro de Ordenación del Territorio y Planificación Urbanística de Galicia.

2. La consejería competente para la gestión de dicho registro, por petición de la consejería proponente del plan, de ser otra distinta, lo inscribirá en el registro al que se refiere este artículo, con carácter previo a su publicación oficial.

Artículo 23. *Publicación*

En el plazo de un mes desde la aprobación definitiva del Plan sectorial de ordenación de áreas empresariales de Galicia, y una vez inscrito este en el Registro de Orde-

nación del Territorio y Planificación Urbanística de Galicia conforme a lo previsto en el artículo anterior, deberán ser objeto de publicación en el *Diario Oficial de Galicia* y en la sede electrónica de la Xunta de Galicia:

la) El decreto de aprobación definitiva del plan y la normativa de este.

En caso de que el decreto apruebe definitivamente también la modificación de la planificación urbanística vigente, la normativa modificada de este último deberá publicarse en el boletín oficial de la provincia correspondiente, de conformidad con la legislación vigente en materia de régimen local.

b) La dirección electrónica en el que el público pueda consultar el contenido íntegro del plan.

c) La información exigida por la legislación básica estatal en materia de evaluación ambiental.

Artículo 24. *Alcance de la eficacia*

1. El Plan sectorial de ordenación de áreas empresariales de Galicia tiene vigencia indefinida y sus determinaciones tendrán, en todo caso, la eficacia que sea congruente con su funcionalidad, debiendo expresar de forma clara e inequívoca el alcance con el que operarán.

2. La aprobación del plan no implica la modificación de la clasificación urbanística de los terrenos incluidos en los ámbitos de las áreas empresariales delimitados en él, salvo que expresamente se establezca para algún ámbito delimitado la clasificación y categorización del suelo, de conformidad con el segundo párrafo de la línea e) del artículo 11.

3. Cuando el plan contenga determinaciones de aplicación directa, estas tendrán fuerza vinculante para las administraciones públicas y para los particulares y prevalecerán sobre las determinaciones de la planificación urbanística vigente. En este caso, los municipios deberán adaptar su planificación urbanística al contenido del plan, en el plazo que determine este último y, en todo caso, en la primera modificación o revisión de la planificación urbanística, sin perjuicio de la eficacia de dichas determinaciones desde la entrada en vigor del plan.

4. Cuando el plan contenga determinaciones vinculantes para la planificación urbanística que no tengan aplicación directa e inmediata, estas obligarán a atenerse a su contenido en la elaboración y modificación de los instrumentos de planificación urbanística, bien sea cuando se decida llevarla a cabo, bien sea en el plazo previsto en la propia determinación.

5. Asimismo, la aprobación del Plan sectorial de ordenación de áreas empresariales de Galicia producirá los efectos previstos en la legislación urbanística para la aprobación de los instrumentos de planificación urbanística, en el que resulten compatibles con la naturaleza de aquel.

Artículo 25. *Carácter limitativo*

1. Una vez aprobado el Plan sectorial de ordenación de áreas empresariales de Galicia, solo podrán formularse, dentro del objeto y del ámbito delimitados por este, los instrumentos previstos en esta ley para el desarrollo y ejecuciones de sus determinaciones.

2. A consecuencia del anterior, la realización, dentro del objeto y del ámbito delimitados por el plan, de una actuación no prevista en él requerirá de su modificación.

3. Se exceptúan de las limitaciones previstas en este artículo las actuaciones de suelo empresarial no previstas en el plan a las que se refiere el artículo 31.

Sección 4ª. Modificación

Artículo 26. *Clases de modificaciones*

1. Las modificaciones del Plan sectorial de ordenación de áreas empresariales de Galicia se considerarán sustanciales cuando los cambios propuestos supongan una alteración general o fundamental del plan y no sustanciales cuando no la supongan.

2. En todo caso, tendrán carácter sustancial las modificaciones que deban someterse la evaluación ambiental estratégica común, de acuerdo con la legislación básica estatal en materia de evaluación ambiental.

3. El plan deberá definir con claridad que modificaciones tendrán el carácter de no sustanciales. En todo caso, tendrán este carácter las modificaciones que no impliquen una revisión de los objetivos generales del plan ni la alteración sustancial de los elementos esenciales de la ordenación establecida en él, siempre que no deban someterse a evaluación ambiental estratégica común, de acuerdo con la legislación básica estatal en materia de evaluación ambiental.

4. No se considerarán modificaciones del plan:

a) Las alteraciones puntuales y reajustes contenidos en los planes estructurantes de ordenación de suelo empresarial a los que se refiere el artículo 30.

b) Las inclusiones de actuaciones no previstas mediante la actualización del catálogo de suelo empresarial previsto en la línea i) del artículo 12. Esta actualización del catálogo se llevará a cabo en la forma establecida en la línea d) del artículo 41.

5. A los efectos señalados en este artículo y antes de la iniciación del procedimiento de modificación del plan, la consejería competente en materia de suelo empresarial le solicitará al órgano de dirección competente en materia de ordenación del territorio informe sobre el carácter de la modificación propuesta, que deberá emitirse en el plazo de un mes.

Artículo 27. *Procedimiento de modificación substancial*

Las modificaciones sustanciales del Plan sectorial de ordenación de áreas empresariales de Galicia se someterán al procedimiento previsto en esta ley para la aprobación de aquel.

Artículo 28. *Procedimiento de modificación no substancial*

1. Las modificaciones no sustanciales del Plan sectorial de ordenación de áreas empresariales de Galicia se someterán a evaluación ambiental estratégica simplificada y se aprobarán por el procedimiento previsto en este artículo. Para la determinación del órgano sustantivo y del sujeto promotor se aplicará lo previsto en el número 2 del artículo 13.

2. El sujeto promotor le remitirá al órgano ambiental una solicitud de inicio de la evaluación ambiental estratégica simplificada, acompañada de un borrador de la modificación del plan en el que se justifique el carácter no sustancial de ella y de un documento inicial estratégico, con el contenido previsto en la legislación básica estatal en materia de evaluación ambiental.

3. El órgano ambiental comprobará, en el plazo máximo de diez días hábiles, que la solicitud de inicio incluye los documentos preceptivos y, de lo contrario, requerirá al sujeto promotor que enmiende dichas deficiencias, aportando la documentación señalada.

4. El órgano ambiental, en el plazo de dos meses, contados desde la recepción de la documentación completa, formulará el informe ambiental estratégico, tras identificar y consultar a las administraciones públicas afectadas y a las personas interesadas, que se pronunciarán en el plazo máximo de un mes.

5. El órgano ambiental, teniendo en cuenta el resultado de las consultas realizadas, determinará en el informe ambiental estratégico si la modificación tiene o no efectos significativos sobre el medio ambiente.

En el caso de no preverse efectos significativos, la modificación podrá aprobarse en los términos que el propio informe establezca, tras los trámites previstos en los números siguientes de este artículo.

En caso contrario, la modificación pasará a considerarse sustancial y el órgano ambiental determinará que deberá someterse la evaluación ambiental estratégica común y al procedimiento previsto en esta ley para la aprobación del Plan sectorial de ordenación de áreas empresariales de Galicia.

6. El informe ambiental estratégico se remitirá en el plazo de quince días hábiles para su publicación en el *Diario Oficial de Galicia* y en la sede electrónica del órgano ambiental.

7. La persona titular de la consejería competente en materia de suelo empresarial procederá a la aprobación inicial de la modificación no sustancial y la someterá a información pública por el plazo de un mes, mediante anuncio que se publicará en el *Diario Oficial de Galicia* y en el Portal de transparencia y gobierno abierto de la Xunta de Galicia.

8. Simultáneamente al trámite de información pública, se dará audiencia a las entidades locales a las que afecte la modificación propuesta y se solicitarán a las administraciones públicas competentes los informes sectoriales que resulten preceptivos teniendo en cuenta el objeto de aquella. Transcurrido el plazo de un mes sin que se comunicarán los informes autonómicos y locales solicitados, se entenderán emitidos con carácter favorable.

9. A la vista del resultado de los trámites de información pública y audiencia, así como de los informes emitidos, se introducirán las modificaciones que procedan en el documento y se elaborará la propuesta final de la modificación del plan.

10. La propuesta final de la modificación será aprobada provisionalmente por la persona titular de la consejería competente en materia de suelo empresarial, después del informe preceptivo del órgano de dirección competente en materia de ordenación del territorio, que deberá ser emitido en el plazo de un mes.

11. El Consello da Xunta de Galicia, por propuesta de la persona titular de la consejería competente en materia de suelo empresarial, aprobará definitivamente la modificación del plan mediante decreto. La entrada en vigor de la modificación se regirá por lo previsto en los artículos 21, 22 y 23.

CAPÍTULO III
Planes estructurantes de ordenación del suelo empresarial

Sección 1ª. Definición y objeto

Artículo 29. *Objeto y finalidad*

1. Los planes estructurantes de ordenación del suelo empresarial son instrumentos de ordenación del territorio de la Comunidad Autónoma de Galicia para planificar y ordenar las actuaciones de creación de suelo empresarial.

2. Los planes estructurantes de ordenación del suelo empresarial tienen por objeto el desarrollo de las actuaciones de promoción pública previstas en el Plan sectorial de ordenación de áreas empresariales de Galicia o la planificación y ordenación de aquellas otras actuaciones, igualmente de promoción pública, que, sin estar previstas en dicho plan, puedan delimitarse de acuerdo con el establecido en el artículo 31.

3. En el marco del objeto señalado en este artículo, los planes estructurantes de ordenación del suelo empresarial tienen como finalidad la transformación urbanística del suelo con destino a la creación de suelo empresarial, incluida la urbanización complementaria que precisen los terrenos. Sin perjuicio del anterior, estos planes pueden incluir también

terrenos de suelo empresarial que no precisen de operaciones de transformación urbanística, cuando resulte conveniente para ajustar su ordenación o las ordenanzas de aplicación al resto de los terrenos del ámbito.

Artículo 30. *Actuaciones de suelo empresarial previstas en el Plan sectorial de ordenación de áreas empresariales de Galicia*

1. El desarrollo de las actuaciones de suelo empresarial previstas en el Plan sectorial de ordenación de áreas empresariales de Galicia se realizará a través de planes estructurantes de ordenación del suelo empresarial cuando las dichas actuaciones sean de promoción pública.

2. Si la demanda real de suelo de un área empresarial delimitado en el Plan sectorial de ordenación de áreas empresariales de Galicia no justifica la necesidad inmediata de desarrollo de toda el área, se podrán aprobar planes estructurantes de ordenación del suelo empresarial que comprendan únicamente una parte de aquella que permita atender la demanda existente, siempre que quede garantizada la viabilidad del desarrollo futuro del resto del ámbito, y previa audiencia del ayuntamiento o ayuntamientos afectados.

3. Asimismo, los planes estructurantes de ordenación del suelo empresarial pueden reajustar por causas debidamente justificadas la superficie de los ámbitos delimitados por el Plan sectorial de ordenación de áreas empresarias de Galicia, siempre que el reajuste no suponga una modificación igual o superior al diez por ciento de la superficie del ámbito cuando afecte la clasificación urbanística del suelo.

No obstante, el reajuste podrá superar el porcentaje fijado en el párrafo anterior se está motivado por alguna de las siguientes causas:

a) La aparición de elementos arqueológicos de importante valor.

b) La necesidad de excluir los terrenos afectados por determinaciones de normativas sectoriales que impidan su desarrollo como parte del área empresarial.

c) La conveniencia de modificar un ámbito recogido en el Plan sectorial de ordenación de áreas empresariales de Galicia que constituya una ampliación de un área empresarial existente. En este caso, el reajuste no podrá implicar una modificación de la superficie del ámbito superior al treinta por ciento de la misma.

Se entenderá que no se superan los porcentajes indicados en este número cuando, por lo menos, el noventa por ciento del suelo del nuevo ámbito, o el setenta por ciento en el supuesto recogido en la línea c) del párrafo anterior, coincida con terrenos del ámbito original.

4. En todo caso, en el procedimiento de aprobación de los planes estructurantes de ordenación de suelo empresarial que lleven a cabo los reajustes a los que se refiere el número anterior deberá darse audiencia a las personas propietarias o titulares de otros derechos reales que resulten afectadas.

Artículo 31. *Actuaciones de suelo empresarial no previstas en el Plan sectorial de ordenación de áreas empresariales de Galicia*

1. Podrán planificarse y ordenarse actuaciones de suelo empresarial no previstas en el Plan sectorial de ordenación de áreas empresariales de Galicia a través de planes estructurantes de ordenación del suelo empresarial en los siguientes casos:

a) Actuaciones para la implantación de parques empresariales estratégicos.

b) Actuaciones para la creación de áreas empresariales con la finalidad de reubicar actividades industriales existentes en lugares inadecuados.

2. Los planes estructurantes de ordenación del suelo empresarial regulados en este artículo solo pueden ser promovidos por la Administración general de la Comunidad Autónoma de Galicia o las entidades instrumentales del sector público autonómico, bien de manera exclusiva, bien conjuntamente con otras administraciones o entidades del sector público.

Sección 2ª. Contenido

Artículo 32. *Límites de sustentabilidad, calidad de vida y cohesión social*

1. Los planes estructurantes de ordenación del suelo empresarial respetarán los límites de sostenibilidad y las reservas de suelo para garantizar la calidad de vida y la cohesión social establecidos en los artículos 41 y 42 de la Ley 2/2016, de 10 de febrero, del suelo de Galicia, o normas que los sustituyan.

2. Las reservas de suelo para equipamientos y dotaciones se justificarán en función de los usos e intensidades previstos.

Artículo 33. *Determinaciones preceptivas*

1. Los planes estructurantes de ordenación del suelo empresarial detallarán las determinaciones del Plan sectorial de ordenación de áreas empresariales de Galicia que desarrollen, de ser el caso, y, como mínimo, contendrán las siguientes determinaciones:

a) Identificación completa del sujeto promotor del plan y responsable de su ejecución.

b) Identificación de la localización de las actuaciones objeto del plan, de acuerdo con la delimitación establecida en el Plan sectorial de ordenación de áreas empresariales de Galicia, de ser el caso, o delimitación del ámbito en el supuesto de un plan estructurante de ordenación del suelo empresarial no previsto en aquel, y descripción de los terrenos comprendidos en él y de sus características, usos del suelo y aprovechamientos existentes y previstos para su adecuado funcionamiento.

c) Descripción de la ordenación detallada y de las características técnicas de la actuación objeto del plan. No obstante, podrán incluirse únicamente los parámetros básicos de la ordenación estructurante y preverse su desarrollo mediante uno o varios proyectos de desarrollo y urbanización, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 34.

La ordenación estructurante del ámbito de la actuación comprenderá, como mínimo, los siguientes elementos:

1º. Las carreteras y vías estructurantes, entendiendo por tales las que son necesarias para articular el sistema local de infraestructuras de comunicación del área empresarial, garantir su conexión con las redes de comunicación externas y configurar la estructura básica de la ordenación del ámbito.

2º. El sistema de espacios libres, zonas verdes, y equipamientos.

3º. Las conexiones exteriores con el sistema general de carreteras y vías, así como con las redes generales de servicios urbanísticos.

4º. Las determinaciones relativas al aprovechamiento urbanístico del ámbito.

5º. Todas aquellas determinaciones no recogidas en la relación del número 2 del artículo 34, así como aquellas otras que, estando incluidas en ella, no sean calificadas expresamente por el plan como determinaciones no estructurantes.

d) Justificación de la coherencia entre las actuaciones proyectadas y las previsiones contenidas en las directrices de ordenación del territorio y en otros instrumentos de ordenación del territorio vigentes en el ámbito.

e) Incidencia en la planificación municipal vigente en el término o términos municipales en que se asiente la actuación, con la indicación de las determinaciones de dicha planificación que, de ser el caso, resultarán modificadas conjuntamente con la aprobación del plan.

f) Determinación de la nueva clasificación y calificación del suelo, así como las determinaciones de carácter general y pormenorizado que, de ser el caso, sean precisas según la clase y la categoría de suelo, sin perjuicio de la previsión recogida en el número 2.

g) Duración temporal estimada de su ejecución y plazos de inicio y final de las obras desde la entrada en vigor del plan, con la determinación, de ser el caso, de las fases en que se divida dicha ejecución.

h) Recursos económicos afectados a la actuación.

i) Estudio de la incidencia sobre el territorio físico, afectaciones ambientales y paisajísticas y medios de corrección o minimización de ellas.

j) Identificación de las infraestructuras verdes precisas para mitigar, entre otros, la alteración, la pérdida y la fragmentación de hábitats y el deterioro de procesos ecológicos y servicios ecosistémicos, así como el incremento de los riesgos naturales.

2. Además de las determinaciones indicadas en el número anterior, los planes estructurantes de ordenación del suelo empresarial recogerán las determinaciones exigidas para los planes parciales por el artículo 68 de la Ley 2/2016, de 10 de febrero, o norma que el substituya, con las siguientes precisiones:

a) Las determinaciones relativas al trazado y características de las redes de servicios urbanísticos tendrán la consideración de determinaciones de carácter meramente informativo y, por lo tanto, podrán modificarse en los proyectos de desarrollo y urbanización o en los proyectos de urbanización que desarrollen el plan. No obstante, deberán resolverse los enlaces con las redes de servicios de abastecimiento de agua y saneamiento, suministro de energía eléctrica, telecomunicaciones, gas y otros.

b) Las determinaciones relativas a los enlaces con las carreteras o vías actuales y a los trazados de las acometidas de las redes de servicio exteriores al ámbito del plan tendrán igualmente la consideración de determinaciones de carácter meramente informativo y podrán modificarse en los proyectos de desarrollo y urbanización, en los proyectos de urbanización o en proyectos específicos de obras, siguiendo el procedimiento establecido en la legislación sectorial aplicable, sin necesidad de modificar el plan.

c) No serán de aplicación las determinaciones establecidas en previsión de un incremento de la población ni las relativas a los sistemas generales y a la fijación de los plazos para dar cumplimiento a los deberes de las personas propietarias, entre ellos los de gestión, urbanización y edificación.

d) Las determinaciones que regulen las normas de edificación y urbanización deberán incorporar criterios de sostenibilidad ambiental y medidas que impulsen y faciliten la utilización de materiales autóctonos y de energías renovables.

3. Cuando, por razón de su objeto, la inclusión en un plan estructurante de ordenación del suelo empresarial de alguna de las determinaciones preceptivas exigidas por este artículo resulte imposible o innecesaria, esta circunstancia deberá justificarse debidamente en la memoria del mismo.

Artículo 34. *Determinaciones de eficacia diferida*

1. Con carácter facultativo, los planes estructurantes de ordenación del suelo empresarial podrán recoger determinaciones no estructurantes de eficacia diferida para su desarrollo posterior por los instrumentos de desarrollo y ejecución regulados en el título III. En este caso, establecerán las condiciones básicas, los límites y el margen de variación de dichas determinaciones, de manera que los posibles efectos sobre el medio ambiente y las aficiones sectoriales que produzcan puedan ser analizados en la tramitación del propio plan.

2. Para estos efectos, se consideran determinaciones no estructurantes las siguientes:

a) El trazado de nuevas vías no estructurantes divisorias de las parcelas o manzanas o la agrupación de dos o más de los existentes mediante la supresión de vías no estructurantes.

b) La parcelación de las distintas zonas y las normas de agregación y segregación de las parcelas.

c) El establecimiento de las rasantes interiores de las manzanas y parcelas.

d) La concreción de la calificación de los terrenos, entendida como la asignación detallada de usos pormenorizados, tipologías edificatorias y niveles de intensidad correspondientes a cada zona dentro de los límites establecidos por el plan.

e) Las condiciones de ocupación e implantación de la edificación en las parcelas.

f) Las determinaciones constructivas que deben cumplir las edificaciones, instalaciones y urbanización interior de las parcelas lucrativas y de equipamiento.

g) Las normas relativas a las condiciones que deben cumplir las infraestructuras y las obras de urbanización de los sistemas de espacios libres y zonas verdes, sistema viario y zonas de reserva de aparcamiento

h) Las normas reguladoras de las infraestructuras y servicios urbanísticos.

Artículo 35. *Documentación*

1. Los planes estructurantes de ordenación del suelo empresarial contendrán, como mínimo, los siguientes documentos:

la) Justificación de interés autonómico, en el caso de los planes que planifiquen y ordenen actuaciones no previstas en el Plan sectorial de ordenación de áreas empresariales de Galicia.

b) Una memoria en la que se detallen:

1º. La justificación de la coherencia y oportunidad de su formulación y de la utilidad pública o interés social de la actuación.

2º. La justificación de su acomodo al Plan sectorial de ordenación de áreas empresariales de Galicia, en el caso de los planes que desarrollen actuaciones previstas en este, o de la idoneidad de la localización elegida, en el caso de los planes que planifiquen y ordenen actuaciones no previstas en dicho plan sectorial.

En este último caso, se incluirá también un análisis de compatibilidad estratégica para garantizar la coherencia de la planificación en cascada y la consideración de la pre-

vención y minimización de los posibles efectos adversos que el proyecto pueda generar en medio ambiente.

3º. La descripción de las características técnicas de las actuaciones objeto del plan, así como del ámbito territorial afectado.

4º. El estudio de la incidencia territorial de la actuación prevista, especialmente sobre los núcleos de población, protecciones y aficiones urbanísticas y ambientales y medios de corrección o de minimización de impactos.

5º. La justificación del cumplimiento de las normas de aplicación directa contenidas en los artículos 91 y 92 de la Ley 2/2016, de 10 de febrero, o normas que los sustituyan, y, de ser el caso, de los estándares urbanísticos correspondientes a las clases de suelo que resulten de la nueva ordenación.

6º. El análisis de la relación del contenido del plan con la planificación urbanística vigente.

c) Documentación gráfica la escala adecuada para la correcta medición e identificación de sus determinaciones y difusión de su contenido, que incluirá, por lo menos:

1º. Planos de información expresivos de las características naturales, físicas y topográficas actuales de los terrenos afectados por el plan, así como de la estructura de la propiedad y de la clasificación y calificación urbanística de acuerdo con la planificación vigente, incluyendo la red de infraestructuras viarias y demás servicios urbanísticos existentes.

2º. Planos de ordenación expresivos de la ordenación urbanística prevista en el plan, identificando las determinaciones correspondientes tanto a la ordenación estructural como a la detallada, y descriptivos, con el grado de desarrollo suficiente, del objeto del plan y de todas las obras necesarias para su correcta ejecución.

De ser el caso, estos planos deberán definir todas las obras necesarias para la eficaz conexión de las actuaciones objeto del plan con las correspondientes redes generales de servicios y las igualmente necesarias para mantener la operatividad y la calidad del servicio prestado por las infraestructuras existentes.

d) Normativa, que incluirá:

1º. La reglamentación detallada del uso pormenorizado, del volumen, de las características técnicas y funcionales y de las condiciones de diseño y de adaptación al medio ambiente de las actuaciones objeto del plan, en caso de que este incluya la ordenación complementaria.

2º. La documentación de carácter técnico y normativo necesaria para la tramitación de la modificación de los instrumentos de planificación urbanística afectados.

e) La documentación exigida por la legislación de evaluación ambiental.

f) Una memoria económica, que incluirá:

1º. Un estudio económico y financiero justificativo de la viabilidad del plan, en términos de rentabilidad, así como, en todo caso, la identificación de las fuentes de financiamiento y de los medios con que cuente el sujeto promotor para hacer frente al coste total previsto para la ejecución del plan.

2º. Un informe de sostenibilidad económica, en el que se ponderará en particular el impacto de la actuación en las haciendas públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como, de ser el caso, la suficiencia y la adecuación del suelo destinado a usos productivos. También se preverá la eventual constitución ulterior de una entidad urbanística de conservación de la urbanización.

3º. Presupuesto.

g) Documento de asunción expresa, fidedigno y en firme, por parte del sujeto promotor, de los deberes que, de ser el caso, componerte la ejecución de la actuación.

h) Síntesis y conclusiones del proceso de participación pública.

i) La demás documentación exigida por el Plan sectorial de ordenación de áreas empresariales de Galicia, en el caso de los planes que desarrollen actuaciones previstas en este.

2. Además de los documentos indicados en el número anterior, los planes estructurantes de ordenación del suelo empresarial contendrán los documentos exigidos para los planes parciales por el artículo 69 de la Ley 2/2016, de 10 de febrero, o norma que lo sustituya, en relación con las determinaciones de estos que deben recogerse en los planes estructurantes de ordenación del suelo empresarial según lo dispuesto por el número 2 del artículo 33.

3. Asimismo, los planes estructurantes de ordenación del suelo empresarial que incluyan las determinaciones de eficacia diferida previstas en el artículo 34 contendrán un documento en el que se recojan las dichas determinaciones y las condiciones básicas, los límites y los márgenes de variación dentro de los cuales podrán ser desarrolladas por los instrumentos de desarrollo y ejecución regulados en el título III.

Artículo 36. *Incorporación a los planes estructurantes de ordenación del suelo empresarial de los instrumentos de desarrollo y ejecución*

1. Los planes estructurantes de ordenación del suelo empresarial podrán incorporar como anexos independientes cualquiera de los instrumentos de desarrollo y ejecución regulados en el título III, lo que comportará su tramitación y aprobación conjunta.

2. La modificación de los instrumentos de desarrollo y ejecución incorpora los cómo anexos a un plan estructurante de ordenación del suelo empresarial podrá realizar-

se de manera independiente, sin necesidad de proceder a la modificación del plan, de acuerdo con lo previsto en el número 4 del artículo 48.

Sección 3ª. Procedimiento de aprobación

Artículo 37. *Régimen de evaluación ambiental y normativa aplicable*

1. Los planes estructurantes de ordenación del suelo empresarial que deban someterse la evaluación ambiental estratégica común conforme la legislación básica estatal en materia de evaluación ambiental se tramitarán y se aprobarán por el procedimiento previsto en la sección 2ª del capítulo II del título II.

2. Los demás planes estructurantes de ordenación del suelo empresarial se someterán la evaluación ambiental estratégica simplificada y su tramitación y aprobación se realizará por el procedimiento previsto en el artículo siguiente.

3. Para efectos del procedimiento de evaluación ambiental estratégica que corresponda, se considerará órgano sustantivo a persona titular de la consejería competente en materia de suelo empresarial.

4. La tramitación de los planes estructurantes de ordenación del suelo empresarial estará sujeta también a las disposiciones que resulten de aplicación de los capítulos I e II del título III de la Ley 9/2021, de 25 de febrero.

Artículo 38. *Procedimiento de aprobación de los planes estructurantes de ordenación del suelo empresarial sometidos a evaluación ambiental estratégica simplificada*

1. El sujeto promotor del plan estructurante de ordenación del suelo empresarial le remitirá al órgano ambiental una solicitud de inicio de la evaluación ambiental estratégica simplificada, acompañada de un borrador del plan y de un documento inicial estratégico, con el contenido previsto en la legislación básica estatal en materia de evaluación ambiental.

2. El órgano ambiental comprobará, en el plazo máximo de diez días hábiles, que la solicitud de inicio incluye los documentos preceptivos y, de lo contrario, requerirá al sujeto promotor que enmiende dichas deficiencias, aportando la documentación señalada.

3. El órgano ambiental, en el plazo de tres meses, contados desde la recepción de la documentación completa, formulará el informe ambiental estratégico, tras identificar y consultar a las administraciones públicas afectadas y a las personas interesadas, que se pronunciarán en el plazo máximo de dos meses.

El órgano de dirección competente en materia de ordenación del territorio deberá ser consultado en este momento.

4. El órgano ambiental, teniendo en cuenta el resultado de las consultas, determinará en el informe ambiental estratégico si el plan tiene o no efectos significativos sobre el medio ambiente.

En el caso de no preverse efectos significativos, el plan podrá aprobarse en los términos que el propio informe establezca, tras los trámites previstos en los números siguientes de este artículo.

En caso contrario, el órgano ambiental determinará que el plan debe someterse a una evaluación ambiental estratégica común y elaborará el documento de alcance del estudio ambiental estratégico, teniendo en cuenta el resultado de las consultas realizadas. Esta decisión se le notificará al sujeto promotor, junto con el documento de alcance y el resultado de las consultas realizadas, para que elabore el estudio ambiental estratégico y continúe con la tramitación prevista en los artículos 15 y siguientes.

5. El informe ambiental estratégico se remitirá en el plazo de quince días hábiles para su publicación en el *Diario Oficial de Galicia* y en la sede electrónica del órgano ambiental.

6. El órgano sustantivo procederá a la aprobación inicial del plan y lo someterá la información pública por el plazo de un mes, mediante anuncio que se publicará en el *Diario Oficial de Galicia*, en el boletín oficial de la provincia correspondiente y en el Portal de transparencia y gobierno abierto de la Xunta de Galicia.

La documentación sometida la información pública abarcará todos los documentos integrantes del expediente tramitado.

Asimismo, la aprobación inicial del plan se notificará individualmente a todas las personas titulares catastrales de los terrenos afectados.

7. Simultáneamente al trámite de información pública, se dará audiencia a las diputaciones provinciales y a las entidades locales sobre las que incida el instrumento, y se solicitarán a las administraciones públicas competentes los informes sectoriales preceptivos. Transcurrido el plazo de tres meses sin que se comunicarán los informes autonómicos y municipales solicitados, se entenderán emitidos con carácter favorable.

Igualmente, se solicitará, de ser el caso, informe a las empresas suministradoras sobre la suficiencia de las infraestructuras y de los servicios existentes y previstos, que deberán emitirlo en el plazo máximo de un mes.

8. A la vista del resultado de los trámites de información pública y audiencia, así como de los informes emitidos, se introducirán las modificaciones que procedan en el plan y se elaborará la propuesta final del mismo.

En caso de que se introduzcan modificaciones que determinen un cambio substancial del documento inicialmente aprobado, se abrirá un nuevo trámite de información pública por una suela vez.

9. Cumplidos los trámites de los números anteriores, se procederá a la aprobación provisional y definitiva del plan de acuerdo con el establecido para el Plan sectorial de ordenación de áreas empresariales de Galicia en el artículo 20.

Artículo 39. *Tramitación de urgencia*

De concurrir razones de urgencia, que corresponderá apreciar al Consello da Xunta de Galicia, este podrá acordar que en la tramitación de los planes estructurantes de ordenación del suelo empresarial y en sus modificaciones se reduzcan a la mitad los plazos de información pública y audiencia previstos en esta ley.

Sección 4ª. Eficacia

Artículo 40. *Requisitos de eficacia*

La entrada en vigor de los planes estructurantes de ordenación del suelo empresarial se rige por el establecido en los artículos 21, 22 y 23.

Artículo 41. *Efectos de la aprobación*

1. La aprobación de los planes estructurantes de ordenación del suelo empresarial produce los siguientes efectos:

a) Lleva implícita la declaración de utilidad pública o interés social y la necesidad de ocupación de los bienes y adquisición de derechos afectados, para fines de expropiación, de ocupación temporal o de imposición o modificación de servidumbres. Para este efecto, el plan deberá contener la descripción física y jurídica individualizada de los bienes y derechos afectados.

Asimismo, los decretos de aprobación de los planes estructurantes de ordenación del suelo empresarial pueden declarar urgente la ocupación de los bienes y derechos afectados, a los efectos previstos en la legislación de expropiación forzosa.

b) Determina la declaración de prevalencia del plan sobre cualquier otro uso posible del suelo incluido en su ámbito, sin perjuicio del necesario respeto a las competencias estatales y de la prevalencia que, de acuerdo con la normativa aplicable, tengan otros planes o instrumentos sectorial.

c) En el supuesto de planes que planifiquen y ordenen actuaciones de suelo empresarial no previstas en el Plan sectorial de ordenación de áreas empresariales de Galicia, lleva implícita la declaración de interés autonómico.

d) Comporta la inclusión de las actuaciones objeto del plan aprobado en el catálogo del Plan sectorial de ordenación de áreas empresariales de Galicia. Dicho catálogo se actualizará y se publicará con la restante documentación del plan aprobado, sin necesidad de modificación del Plan sectorial de ordenación de áreas empresariales de Galicia.

2. Asimismo, la aprobación de los planes estructurantes de ordenación del suelo empresarial producirá los efectos previstos en la legislación urbanística para la aprobación de los instrumentos de planificación urbanística, en el que resulten compatibles con la naturaleza de aquellos.

Artículo 42. *Alcance de la eficacia*

1. Las determinaciones de los planes estructurantes de ordenación del suelo empresarial tienen fuerza vinculante para las administraciones públicas y para los particulares, y prevalecen sobre las determinaciones de la planificación urbanística vigente. En particular, la aprobación de estos planes supone la modificación de la clasificación urbanística de los terrenos emplazados en su ámbito.

2. En aplicación del establecido en el número anterior, y con pleno respeto a la autonomía municipal, con el fin de garantizar la eficacia de las determinaciones contempladas en los planes estructurantes de ordenación del suelo empresarial y los principios de celeridad, eficacia, simplificación administrativa y seguridad jurídica, se tramitarán simultáneamente, mediante los procedimientos previstos en esta ley, la aprobación de los planes estructurantes de ordenación del suelo empresarial y la modificación de los planes urbanísticos, en los extremos estrictamente afectados por las determinaciones de aquellos y para garantizar su efectividad, sin perjuicio de la eficacia de sus determinaciones prevista en el número anterior, que se producirá desde que entren en vigor.

En el caso de tramitación simultánea en un único procedimiento del plan estructurante de ordenación del suelo empresarial y de la modificación del plan urbanístico, será de aplicación lo previsto en el número 3 del artículo 20.

Artículo 43. *Expropiación forzosa*

1. La expropiación para la ejecución de los planes estructurantes de ordenación del suelo empresarial se aplicará por todo el ámbito de la actuación o por una fase completa de esta, de haberse delimitado fases de urbanización conforme lo previsto en esta ley, y abarcará todos los bienes y derechos incluidos en el ámbito o fase, sin perjuicio del dispuesto en el número 6.

2. Cuando para la ejecución de un plan estructurante de ordenación del suelo empresarial no sea necesaria la expropiación del dominio y sea suficiente la constitución de una servidumbre, esta podrá imponerse de conformidad con el procedimiento establecido en la legislación en materia de expropiación forzosa. Igualmente, cuando deban modificarse o suprimirse servidumbres privadas por estar en contradicción con las determinaciones del plan, podrán expropiarse según el procedimiento establecido en dicha legislación.

3. La declaración de utilidad pública o interés social y la necesidad de ocupación previstas en la línea a) del artículo 41 se referirán a los proyectos que se realicen en ejecución directa del plan aprobado y también a los bienes y a los derechos comprendidos en las trazas de los proyectos y en las modificaciones de obra que puedan aprobarse posteriormente.

4. A los efectos indicados en los números anteriores, los proyectos de las obras y sus modificaciones deberán comprender la definición de su localización y la determinación concreta e individualizada de los terrenos, construcciones u otros bienes o derechos que se considere preciso ocupar o adquirir para la construcción, defensa, seguridad o servicio de aquellas.

5. Pasados los plazos previstos en el plan para la ejecución de las correspondientes actuaciones, las personas titulares podrán solicitar la expropiación de los bienes de su titularidad incluidos en el ámbito de aquella, conforme a lo previsto en la legislación urbanística.

6. El órgano expropiador podrá, de oficio lo por solicitud de la persona interesada, excluir de la expropiación forzosa las parcelas con edificaciones compatibles con el uso establecido por el plan que se ejecuta, cuando esto no dificulte los objetivos de la actuación y la persona propietaria se comprometa a participar en el proceso de ejecución en las condiciones y términos que se fijen por acuerdo de la entidad del sector público actuante.

Artículo 44. *Cesiones urbanísticas*

1. La aprobación definitiva de los planes estructurantes de ordenación del suelo empresarial determinará el régimen de derechos y deberes aplicable para su ejecución, de conformidad con la clase de suelo que aquellos determinen y según lo dispuesto en la normativa urbanística aplicable.

2. Los ayuntamientos serán beneficiarios de las cesiones que deriven de la ejecución de los planes estructurantes de ordenación del suelo empresarial, conforme a la normativa urbanística aplicable.

3. En las actuaciones promovidas por administración públicas u otras entidades del sector público cuyo objeto principal sea la creación de suelo empresarial, la totalidad del aprovechamiento urbanístico será atribuida a la administración o entidad actuante.

Artículo 45. *Vigencia y caducidad*

1. Los planes estructurantes de ordenación del suelo empresarial tienen vigencia indefinida.

2. A pesar del dispuesto en el número anterior, el Consello da Xunta de Galicia podrá acordar la caducidad de los planes estructurantes de ordenación del suelo empresarial por motivo de interés público o por imposibilidad material de ejecución de las actuaciones previstas en ellos.

3. La declaración de caducidad se acordará por propuesta razonada de la consejería competente en materia de suelo empresarial, después de:

a) Informe del órgano de dirección competente en materia de ordenación del territorio.

b) Audiencia por el plazo de un mes de las personas interesadas y del ayuntamiento afectado, en caso de que el procedimiento no se iniciara por petición de este último a la consejería competente en materia de suelo empresarial.

4. La declaración de caducidad indicará, de ser el caso:

a) Las determinaciones de la planificación urbanística municipal que deban ser modificadas.

b) Las condiciones a que queden sometidas las construcciones y las instalaciones ya realizadas.

c) Las condiciones que resulten adecuadas para corregir o eliminar los impactos que puedan producirse en medio físico.

5. Declarada la caducidad de un plan estructurante de ordenación del suelo empresarial, se producirán automáticamente los siguientes efectos:

a) Los terrenos afectados recuperarán su clasificación y calificación originaria.

b) La persona física o jurídica responsable de la ejecución del plan deberá reponer los terrenos al estado que tenían antes del inicio de la actuación y perderá, de ser el caso, la garantía que constituyera.

c) Las personas titulares de los terrenos que fueran objeto de expropiación para la ejecución de la actuación podrán solicitar la reversión, cuando así proceda de acuerdo con la legislación vigente en materia de expropiación forzosa.

6. La declaración de caducidad no dará lugar, por sí sola, a ninguna indemnización.

Sección 5ª. Modificación

Artículo 46. *Clases de modificaciones y tramitación*

1. Las modificaciones de los planes estructurantes de ordenación del suelo empresarial pueden ser sustanciales o no sustanciales.

2. Tienen carácter sustancial las modificaciones cuya incidencia ambiental justifique que deban someterse a evaluación ambiental estratégica común, de acuerdo con la legislación básica estatal en materia de evaluación ambiental.

Las modificaciones sustanciales se tramitarán y se aprobarán por el procedimiento previsto en la sección 2ª del capítulo II del título II.

3. Se considerarán en todo caso de carácter no sustancial las modificaciones que no alteren el ámbito del plan, ni la ubicación o contenido de vertidos o de infraestructuras o servicios que puedan tener repercusiones significativas en el ambiente, así como aquellas que solo supongan la alteración de viales interiores o del parcelario.

Las modificaciones no sustanciales se tramitarán y se aprobarán por el procedimiento previsto en el artículo 38.

TÍTULO III
Desarrollo y ejecución de áreas empresariales de promoción pública

CAPÍTULO I
Disposiciones generales

Artículo 47. *Instrumentos de desarrollo y ejecución*

1. El desarrollo y ejecución de las áreas empresariales de promoción pública reguladas en esta ley se llevará a cabo mediante los siguientes instrumentos:

la) Proyectos de delimitación de fases de urbanización.

b) Proyectos de desarrollo y urbanización.

c) Proyectos de urbanización.

d) Proyectos de parcelación.

e) Estudios de detalle.

2. El desarrollo y ejecución de las determinaciones de los planes estructurantes de ordenación del suelo empresarial requerirá de la aprobación de uno de los siguientes instrumentos:

a) Un proyecto de desarrollo y urbanización, en caso de que el plan no contenga la ordenación detallada o complementaria necesaria para su ejecución

b) Un proyecto de urbanización en los demás casos.

Artículo 48. *Formulación, tramitación, aprobación y modificación de los instrumentos de desarrollo y ejecución*

1. La formulación de los instrumentos de desarrollo y ejecución regulados en este título corresponderá a la administración pública o entidad del sector público promotora de la actuación que desarrollen o ejecuten.

2. De acuerdo con lo establecido en el artículo 36, los instrumentos de desarrollo y ejecución regulados en este título podrán incorporarse cómo anexos de los planes estructurantes de ordenación del suelo empresarial para su tramitación y aprobación con-

junta con estos, o bien tramitarse y aprobarse de manera independiente de acuerdo con lo previsto en los capítulos siguientes.

Asimismo, los proyectos de delimitación de fases de urbanización, los proyectos de parcelación y los estudios de detalle podrán incorporarse cómo anexos de los proyectos de desarrollo y urbanización para su tramitación y aprobación conjunta con estos, o bien tramitarse y aprobarse de manera independiente de acuerdo con lo previsto en los capítulos siguientes.

3. La tramitación y aprobación independiente de los instrumentos de desarrollo y ejecución regulados en este título corresponderá:

a) Al ayuntamiento competente, cuando el sujeto promotor sea una entidad del sector público local, siempre que la actuación no afecte más de un término municipal.

b) Al Instituto Galego da Vivenda e Solo en los demás casos.

4. Para la tramitación y aprobación de las modificaciones de los instrumentos de desarrollo y ejecución regulados en este título se seguirá el procedimiento previsto para su aprobación. Cuando se incorporen como anexos de los planes estructurantes de ordenación del suelo empresarial o de los proyectos de desarrollo y urbanización, podrán modificarse por dicho procedimiento, sin necesidad de modificar estos.

5. La caducidad de los instrumentos de desarrollo y ejecución regulados en este título se regirá por lo previsto en el artículo 45. La competencia para declarar la caducidad corresponderá al mismo órgano competente para su aprobación definitiva.

CAPÍTULO II
Proyectos de delimitación de fases de urbanización

Artículo 49. *Objeto e finalidad*

Los proyectos de delimitación de fases de urbanización son instrumentos de ejecución que tienen por objeto delimitar las fases de ejecución de un área empresarial, con el fin de ajustar dicha ejecución a la demanda de suelo existente.

Artículo 50. *Contenido*

1. Los proyectos de delimitación de fases de urbanización deberán prever la orden de ejecución de las distintas fases en que se divida la actuación y garantizar que, una vez finalizada la fase correspondiente, todas las parcelas de esta dispongan de los servicios urbanísticos precisos para el pleno funcionamiento del ámbito correspondiente.

2. En la urbanización de cada fase deberá cumplirse la reserva mínima de plazas de aparcamiento que le correspondería por aplicación de los estándares establecidos en la legislación urbanística en función de la superficie de parcelas urbanizadas en ella.

Artículo 51. *Procedimiento de aprobación*

1. Una vez formulado, el proyecto de delimitación de fases de urbanización se presentará ante el Instituto Galego da Vivenda e Solo o el ayuntamiento competente, según lo previsto en el número 3 del artículo 48, de no ser ninguno de ellos el sujeto promotor.

2. El Instituto Galego da Vivenda e Solo o ayuntamiento competente solicitará los informes pertinentes, que deberán emitirse en el plazo de un mes. De corresponder al Instituto Galego da Vivenda e Solo la tramitación y la aprobación del proyecto de delimitación de fases urbanización, lo someterá a la audiencia del ayuntamiento o ayuntamientos afectados por el mismo plazo de un mes.

3. A la vista de los informes emitidos y del resultado de la audiencia prevista en el número anterior, el Instituto Galego da Vivenda e Solo, mediante resolución de la persona titular de su Dirección General, o el ayuntamiento, por acuerdo del órgano competente, aprobará el proyecto de delimitación de las fases de urbanización con las modificaciones que resulten pertinentes.

4. Cuando la aprobación del proyecto de delimitación de las fases de urbanización corresponda al Instituto Galego da Vivenda e Solo, este la comunicará al ayuntamiento o ayuntamientos a los que afecte la actuación.

Artículo 52. *Efectos*

La aprobación de los proyectos de delimitación de fases de urbanización producirá los siguientes efectos:

a) Permitirá la aprobación del proyecto de parcelación del ámbito correspondiente a la fase de urbanización que se va a desarrollar.

b) Permitirá la aprobación y ejecución de proyectos de urbanización independientes que prevean la urbanización de cada una de las fases en las que se divida el ámbito.

c) Posibilitará la recepción de las obras de urbanización de la fase, una vez ejecutadas, por el ayuntamiento respectivo y su afectación al uso público, al tratarse de una unidad funcional directamente utilizable.

CAPÍTULO III
Proyectos de desarrollo y urbanización

Artículo 53. *Naturaleza y objeto*

1. Los proyectos de desarrollo y urbanización son instrumentos de desarrollo y ejecución que tienen por objeto desarrollar los planes estructurantes de ordenación del suelo empresarial en aquellos aspectos necesarios para formalizar con claridad y precisión las determinaciones de estos, en función de su aplicación a la clase de suelo y al

destino final previsto para cada actuación. También podrán introducir las variaciones precisas en las determinaciones no estructurantes de los dichos planes, conforme a lo previsto en el artículo 34.

2. Los proyectos de desarrollo y urbanización no tienen carácter estructurante y deben respetar las determinaciones y limitaciones previstas en los planes estructurantes de ordenación del suelo empresarial que tengan ese carácter, configurándose, en consecuencia, como un instrumento complementario de aquellos.

Artículo 54. *Ámbito*

El ámbito de los proyectos de desarrollo y urbanización puede ser:

a) La totalidad del ámbito del plan estructurante de ordenación del suelo empresarial que desarrollen.

b) Una fase de urbanización del plan estructurante de ordenación del suelo empresarial de las delimitadas en el proyecto de delimitación de fases de urbanización correspondiente.

Artículo 55. *Contenido*

1. Los proyectos de desarrollo y urbanización recogerán:

a) La creación de viales interiores y su conexión con los viales estructurantes.

b) La ordenación interior complementaria de las manzanas y fases.

c) La regulación de la conexión de las redes interiores de servicios con las redes de servicios estructurantes.

d) El proyecto de urbanización del ámbito de actuación.

2. Además de los contenidos preceptivos enunciados en el número anterior, los proyectos de desarrollo y urbanización podrán incluir cómo anexos:

a) Un proyecto de delimitación de fases de urbanización.

b) Un proyecto de parcelación.

c) Un estudio de detalle.

3. La incorporación a los proyectos de desarrollo y urbanización de los instrumentos de desarrollo y ejecución señalados en el número anterior permitirá su tramitación conjunta de acuerdo con lo previsto en el número 3 del artículo 48. La modificación de cualquiera de estos instrumentos podrá realizarse de manera independiente sin necesidad de proceder a la modificación del proyecto de desarrollo y urbanización, de acuerdo con lo previsto en el número 4 del artículo 48.

Artículo 56. *Documentación*

1. Los proyectos de desarrollo y urbanización contendrán toda la documentación que permita definir y concretar las determinaciones del plan estructurante de ordenación del suelo empresarial que desarrollen.

2. En todo caso, los proyectos de desarrollo y urbanización incluirán los siguientes documentos:

a) Documentación relativa al desarrollo de la ordenación del plan estructurante de ordenación del suelo empresarial:

1º. Planos de ordenación que concreten o modifiquen los recogidos en el plan estructurante de ordenación del suelo empresarial.

2º. Cuadro de superficie que recoja las variaciones contempladas en el proyecto de desarrollo y urbanización.

3º. Memoria justificativa, de ser el caso, de que las determinaciones del plan estructurante de ordenación del suelo empresarial objeto de variaciones respetan los límites en él establecidos y los pronunciamientos contenidos en la declaración ambiental estratégica o en el informe ambiental estratégico y en los informes sectoriales de carácter vinculante emitidos en la tramitación de aquel.

4º. Ordenanzas, de ser el caso.

b) Documentación relativa a la ejecución de las obras de urbanización, que consistirá en un proyecto de urbanización con el contenido previsto en el artículo 63.1.

Artículo 57. *Régimen de evaluación ambiental y normativa aplicable*

1. Los proyectos de desarrollo y urbanización se someterán al régimen de evaluación de impacto ambiental que corresponda según lo establecido por la legislación básica estatal en materia de evaluación ambiental. Para estos efectos, y de conformidad con la disposición adicional cuarta de la Ley 9/2021, de 25 de febrero, se considerarán proyectos de urbanización de polígonos industriales.

2. Para efectos del procedimiento de evaluación de impacto ambiental que corresponda, se considerará:

a) Sujeto promotor, la administración pública o entidad del sector público que formulara el proyecto.

b) Órgano sustantivo, la persona titular de la Dirección General del Instituto Galego da Vivenda e Solo o el órgano competente del ayuntamiento al que corresponda su aprobación definitiva, según lo previsto en el número 3 del artículo 48.

3. La tramitación y la aprobación de los proyectos de desarrollo y urbanización se realizará:

a) Por el procedimiento previsto en los artículos siguientes, cuando la competencia corresponda al Instituto Galego da Vivenda e Solo.

b) Por el procedimiento previsto en la legislación urbanística para la tramitación y la aprobación de los proyectos de urbanización, cuando la competencia corresponda a los ayuntamientos

4. La tramitación de los proyectos de desarrollo y urbanización estará sujeta también a las disposiciones que resulten de aplicación de los capítulos I e II del título III de la Ley 9/2021, de 25 de febrero.

Artículo 58. *Procedimiento de aprobación de los proyectos de desarrollo y ejecución de competencia del Instituto Galego da Vivenda e Solo sometidos a evaluación de impacto ambiental ordinaria*

1. Los proyectos de desarrollo y urbanización de competencia del Instituto Galego da Vivenda e Solo, conforme el número 3 del artículo 48, sometidos la evaluación de impacto ambiental común se tramitarán y se aprobarán por el procedimiento de evaluación de impacto ambiental común previsto en la legislación básica estatal en materia de evaluación ambiental, con aplicación de las disposiciones que correspondan del capítulo II del título III de la Ley 9/2021, de 25 de febrero.

2. Para efectos de lo previsto en el número anterior, los proyectos de desarrollo y urbanización a que se refiere este artículo serán presentados por el sujeto promotor ante el Instituto Galego da Vivenda e Solo con el estudio de impacto ambiental. La persona titular de la Dirección General del Instituto Galego da Vivenda e Solo, después de informe de los servicios técnicos del Instituto, en el plazo máximo de quince días desde la presentación de la documentación completa, aprobará inicialmente el proyecto de desarrollo y urbanización y lo someterá la información pública por el plazo de un mes, mediante publicación en el *Diario Oficial de Galicia* y en el Portal de transparencia y gobierno abierto de la Xunta de Galicia.

3. Simultáneamente al trámite de información pública, se realizarán las consultas a las administraciones públicas y a las personas interesadas previstas en la legislación básica estatal en materia de evaluación ambiental. En todo caso, se dará audiencia al ayuntamiento o ayuntamientos que resulten afectados y se solicitarán las autorizaciones e informes sectoriales que sean preceptivos. Transcurrido el plazo de un mes sin que se comunicarán los informes autonómicos y municipales solicitados, se entenderán emitidos con carácter favorable.

4. Finalizada la tramitación ambiental, el Instituto Galego da Vivenda e Solo requerirá al sujeto promotor que presente el proyecto de desarrollo y ejecución adaptado a la declaración de impacto ambiental en el plazo máximo de quince días.

5. La persona titular de la Dirección General del Instituto Galego da Vivenda e Solo, después de informe de los servicios técnicos del Instituto, en el plazo máximo de quince días desde la presentación del proyecto de desarrollo y ejecución adaptado a la declaración de impacto ambiental, aprobará definitivamente el proyecto de desarrollo y urbanización.

6. La resolución de aprobación definitiva y sus disposiciones normativas se publicarán en el *Diario Oficial de Galicia* y en la sede electrónica de la Xunta de Galicia, junto con la información exigida por la legislación básica estatal en materia de evaluación ambiental.

Artículo 59. *Procedimiento de aprobación de los proyectos de desarrollo y ejecución de competencia do Instituto Galego da Vivenda e Solo sometidos a evaluación de impacto ambiental simplificada*

1. Los proyectos de desarrollo y urbanización de competencia del Instituto Galego da Vivenda e Solo, conforme el número 3 del artículo 48, sometidos a evaluación de impacto ambiental simplificada serán presentados por el sujeto promotor ante el Instituto Galego da Vivenda e Solo con la solicitud de inicio de la evaluación ambiental y el documento ambiental.

2. Finalizada la tramitación ambiental, el Instituto Galego da Vivenda e Solo requerirá al sujeto promotor que presente el proyecto de desarrollo y ejecución adaptado al informe de impacto ambiental en el plazo máximo de quince días.

3. La persona titular de la Dirección General del Instituto Galego da Vivenda e Solo, después de informe de los servicios técnicos del Instituto, en el plazo máximo de quince días desde la presentación del proyecto de desarrollo y ejecución adaptado al informe de impacto ambiental, aprobará inicialmente el proyecto de desarrollo y urbanización y lo someterá la información pública por el plazo de un mes, mediante publicación en el *Diario Oficial de Galicia* y en el Portal de transparencia y gobierno abierto de la Xunta de Galicia.

4. Simultáneamente al trámite de información pública, se dará audiencia al ayuntamiento o ayuntamientos que resulten afectados y se solicitarán las autorizaciones e informes sectoriales que sean preceptivos. Transcurrido el plazo de un mes sin que se comunicarán los informes autonómicos y municipales solicitados, se entenderán emitidos con carácter favorable.

5. A la vista del resultado del trámite de información pública y de la audiencia, así como de las autorizaciones e informes emitidos, el Instituto Galego da Vivenda e Solo requerirá al sujeto promotor que introduzca las modificaciones que procedan en el documento y elabore la propuesta final del mismo en el plazo máximo de quince días.

6. Cumplidos los trámites de los números anteriores, la persona titular del Instituto Galego da Vivenda e Solo, en el plazo máximo de dos meses, aprobará definitivamente el proyecto de desarrollo y urbanización.

7. La resolución de aprobación definitiva y sus disposiciones normativas se publicarán en el *Diario Oficial de Galicia* y en la sede electrónica de la Xunta de Galicia, junto con la información exigida por la legislación básica estatal en materia de evaluación ambiental.

Artículo 60. *Efectos de la aprobación*

1. La resolución de aprobación definitiva de los proyectos de desarrollo y urbanización y sus disposiciones normativas se publicarán en el *Diario Oficial de Galicia* y en la sede electrónica de la Xunta de Galicia, junto con la información exigida por la legislación básica estatal en materia de evaluación ambiental, después de la inscripción de la documentación prevista en la línea a) del número 2 del artículo 56 en el Registro de Ordenación del Territorio y Planificación Urbanística de Galicia, en los términos establecidos por los artículos 21, 22 y 23.

2. La aprobación definitiva de los proyectos de desarrollo y ejecución posibilitará la urbanización de la fase o fases previstas, su recepción por el ayuntamiento o ayuntamientos respectivos, una vez ejecutadas, y su afectación al uso público, por tratarse de una unidad funcional directamente utilizable.

3. Asimismo, cuando los proyectos de desarrollo y ejecución contengan el proyecto de parcelación de la fase o fases correspondientes, la aprobación definitiva producirá los efectos previstos en el artículo 70.

4. Serán igualmente de aplicación a la eficacia de los proyectos de desarrollo y urbanización las previsiones del artículo 24, en lo que resulten adecuadas a la naturaleza de estos.

CAPÍTULO IV
Proyectos de urbanización

Artículo 61. *Naturaleza y objeto*

Los proyectos de urbanización son proyectos de obras que tienen por objeto ejecutar los servicios y las dotaciones establecidos en los planes estructurantes de ordenación del suelo empresarial.

Artículo 62. *Ámbito*

El ámbito de los proyectos de urbanización puede ser:

a) La totalidad del ámbito de un plan estructurante de ordenación del suelo empresarial.

b) Una fase de urbanización de un plan estructurante de ordenación del suelo empresarial de las delimitadas en el proyecto de delimitación de fases de urbanización correspondiente.

c) Un polígono de actuación, cuando el plan estructurante de ordenación del suelo empresarial establezca la delimitación de polígonos.

Artículo 63. *Contenido*

1. El contenido de los proyectos de urbanización será el establecido en la normativa urbanística.

2. El contenido de los proyectos de urbanización no podrá modificar las determinaciones de los planes estructurantes de ordenación del suelo empresarial que ejecutan, sin perjuicio de la posibilidad de efectuar las adaptaciones exigidas por la ejecución material de las obras, respetando, en todo caso, las condiciones de accesibilidad.

3. Los proyectos de urbanización deberán incorporar criterios de sostenibilidad ambiental y medidas que impulsen y faciliten la utilización de materiales autóctonos y de energías renovables.

Artículo 64. *Régimen de evaluación ambiental y procedimiento de aprobación*

A los proyectos de urbanización se les aplicará el régimen de evaluación ambiental y el procedimiento de aprobación previsto para los proyectos de desarrollo y urbanización en los artículos 57, 58 y 59.

Artículo 65. *Efectos de la aprobación*

1. La publicidad de los proyectos de urbanización aprobados definitivamente por los ayuntamientos se regirá por lo previsto en la Ley 2/2016, de 10 de febrero, para este tipo de instrumentos.

Cuando la aprobación definitiva corresponda al Instituto Galego da Vivenda e Solo, este la comunicará al ayuntamiento o ayuntamientos afectados y les remitirá un ejemplar diligenciado.

A aprobación definitiva de los proyectos de urbanización producirá los efectos previstos en el número 1 del artículo 60.

CAPÍTULO V
Proyectos de parcelación

Artículo 66. *Naturaleza y objeto*

Los proyectos de parcelación son instrumentos de ejecución de los planes estructurantes de ordenación del suelo empresarial y de los proyectos de desarrollo y urbanización que tienen por objeto posibilitar la parcelación de una o varias fases de un área empresarial o del ámbito de suelo empresarial de que se trate, mediante la segregación o división de terrenos, después de su agrupación, de ser el caso, con el fin de facilitar los ámbitos de utilización propia del suelo empresarial.

Artículo 67. *Formulación*

1. Para poder formular el proyecto de parcelación de una fase de urbanización del ámbito de que se trate es preciso que esté aprobado el plan estructurante de ordenación del suelo empresarial que prevea la actuación y, de ser el caso, el proyecto de desarrollo y ejecución, y que esté establecida la delimitación de la fase o fases correspondientes, bien en el propio plan, bien en un proyecto de delimitación de fases de urbanización.

2. Sin perjuicio de lo previsto en el número anterior, los proyectos de parcelación podrán tramitarse conjuntamente con el correspondiente plan estructurante de ordenación del suelo empresarial o proyecto de desarrollo y urbanización, en los términos establecidos por el artículo 48.

Artículo 68. *Contenido*

Los proyectos de parcelación realizarán la división o segregación de los terrenos afectados por la fase de urbanización correspondiente, después de su agrupación, de ser el caso, con el objetivo de llevar a cabo o facilitar los actos de utilización propia del suelo empresarial y la implantación de las obras propias de este suelo, por razón de las características físicas de los terrenos afectados, de su delimitación por viales existentes o de nueva creación, de la implantación de servicios urbanísticos o de las características de las obras descritas en la operación de división.

Artículo 69. *Procedimiento de aprobación*

1. Una vez formulado, el proyecto de parcelación se presentará ante el Instituto Galego da Vivenda e Solo o el ayuntamiento competente, según lo previsto en el número 3 del artículo 48, de no ser ninguno de ellos el sujeto promotor.

2. El Instituto Galego da Vivenda e Solo o ayuntamiento competente solicitará los informes pertinentes, que deberán emitirse en el plazo de un mes. De corresponder al Instituto Galego da Vivenda e Solo la tramitación y la aprobación del proyecto de parcelación, lo someterá a la audiencia del ayuntamiento o ayuntamientos afectados por el mismo plazo de un mes.

3. A la vista de los informes emitidos y del resultado de la audiencia prevista en el número anterior, el Instituto Galego da Vivenda e Solo, mediante resolución de la persona titular de su Dirección General, o el ayuntamiento, por acuerdo del órgano competente, aprobará el proyecto de parcelación con las modificaciones que resulten pertinentes.

Artículo 70. *Efectos*

1. La aprobación definitiva de los proyectos de parcelación permitirá la inscripción de este en el Registro de la Propiedad, sin necesidad de licencia municipal ni declaración de innecesaridad de la misma, por tratarse de un acto de desarrollo de un instrumento de ordenación o ejecución urbanística a los efectos del artículo 65 del texto re-

fundido de la Ley de suelo y rehabilitación urbana, aprobado por el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, o norma que lo sustituya.

2. La afectación de los predios resultantes de la parcelación como garantía de la ejecución de las obras de urbanización quedará únicamente limitada a la ejecución de las obras correspondientes a la fase de urbanización en la que esté situado el predio.

CAPÍTULO VI
Estudios de detalle

Artículo 71. *Naturaleza y objeto*

Los estudios de detalle son instrumentos de ejecución de los planes estructurantes de ordenación del suelo empresarial y de los proyectos de desarrollo y ejecución que tienen por objeto completar o reajustar alineaciones y rasantes, así como ordenar volúmenes.

Artículo 72. *Contenido*

1. El contenido de los estudios de detalle será el establecido en la normativa urbanística.

2. El contenido de los estudios de detalle no podrá modificar las determinaciones de los planes estructurantes de ordenación del suelo empresarial que ejecutan, sin perjuicio de la posibilidad de efectuar las adaptaciones exigidas para completar o reajustar alineaciones y rasantes, así como para ordenar volúmenes.

Artículo 73. *Procedimiento de aprobación*

1. Una vez formulado, el estudio de detalle se presentará ante el Instituto Galego da Vivenda e Solo o el ayuntamiento competente, según lo previsto en el número 3 del artículo 48, de no ser ninguno de ellos el sujeto promotor.

2. El Instituto Galego da Vivenda e Solo o ayuntamiento competente solicitará los informes pertinentes, que deberán emitirse en el plazo de un mes. De corresponder al Instituto Galego da Vivenda e Solo la tramitación y la aprobación del estudio de detalle, someterá a la audiencia del ayuntamiento o ayuntamientos afectados por el mismo plazo de un mes.

3. A la vista de los informes emitidos y del resultado de la audiencia prevista en el número anterior, el Instituto Galego da Vivenda e Solo, mediante resolución de la persona titular de su Dirección General, o el ayuntamiento, por acuerdo del órgano competente, aprobará el estudio de detalle con las modificaciones que resulten pertinentes.

4. La resolución de aprobación de los estudios de detalle y sus disposiciones normativas se publicarán en el *Diario Oficial de Galicia* y en la sede electrónica de la Xunta de Galicia, dspués de su inscripción en el Registro de Ordenación del Territorio y

Planificación Urbanística de Galicia, en los términos establecidos por los artículos 21, 22 y 23.

TÍTULO IV
Acceso al suelo empresarial de titularidad autonómica

Artículo 74. *Fomento del acceso al suelo empresarial de titularidad autonómica*

1. El Instituto Galego da Vivenda e Solo y la sociedad Xestión del Solo de Galicia-Xestur, S.A., podrán aprobar programas de incentivos para el acceso al suelo de su titularidad, incluyendo bonificaciones en el precio de venta, adjudicación en derecho de superficie con opción de compra o derechos de adquisición preferente, a favor de las personas titulares de las parcelas limítrofes que permitan la consolidación de una implantación empresarial ya existente.

2. En el supuesto de la sociedad Xestión del Solo de Galicia-Xestur, S.A., los programas a que se refiere el número anterior deberán respetar los límites establecidos por la legislación mercantil y deberá quedar garantizada la viabilidad económica de la sociedad.

Artículo 75. *Proyectos empresariales singulares*

1. Se entienden por proyectos empresariales singulares aquellos que justifiquen a concurrencia de alguna de las siguientes circunstancias:

a) La especial importancia que su actividad o localización suponen para la política económica o el equilibrio territorial de la comunidad autónoma.

b) La vinculación a un sector de actividad de especial relevancia o interés en el ámbito del área empresarial del que se trate o de su área de influencia.

c) Las especiales necesidades de suelo de la empresa por la actividad que se va desarrollar.

2. Los proyectos empresariales singulares pueden comprender ámbitos de suelo empresarial urbanizado, pendiente de urbanizar o ambos tipos.

3. Los proyecto empresarias singulares pueden ser declarados por la Presidencia del Instituto Galego da Vivenda e Solo o por el órgano competente de la sociedad Xestión do Solo de Galicia-Xestur, S.A. Cuando el valor de los terrenos supere el importe previsto en la ley de presupuestos de la Comunidad Autónoma de Galicia para los expedientes de contratación que deban ser autorizados por el Consello da Xunta de Galicia, se requerirá la previa autorización de este último, que incluirá la autorización para la adjudicación directa del suelo o la reserva de parcelas previstas en el artículo siguiente y de sus condiciones.

Artículo 76. *Adjudicación directa de suelo para o desarrollo de proyectos empresariales singulares*

1. La declaración de un proyecto empresarial singular habilita para la adjudicación directa de suelo de titularidad del Instituto Galego da Vivenda e Solo o de la sociedad Xestión do Solo de Galicia-Xestur, S.A., así como para la reserva de parcelas futuras comprendidas en ámbitos de suelo pendientes de adquirir por los sujetos promotores.

2. La adjudicación directa de suelo prevista en este artículo deberá ser garantizada en la forma y plazo que se indique en la declaración de proyecto empresarial singular, mediante depósito de un diez por ciento del precio estimado de la parcela o del importe del canon máximo correspondiente a cinco anualidades, en el caso de solicitudes de adjudicación de un derecho de superficie.

3. A pesar del establecido en el número anterior, el depósito en concepto de garantía deberá ser de un veinticinco por ciento del precio estimado de la parcela o del canon máximo correspondiente a cinco anualidades, en el caso de adjudicación de un derecho de superficie, cuando la declaración de proyecto empresarial singular implique alguna de las siguientes circunstancias:

a) La reserva de parcelas futuras comprendidas en ámbitos de suelo pendientes de adquirir por los sujetos promotores.

b) La aprobación o modificación de la ordenación urbanística o del proyecto de urbanización de la actuación.

c) La ejecución de obras de urbanización.

En los supuestos la que se refieren las líneas a) y b), el depósito en concepto de garantía podrá establecerse de manera progresiva en función del avance de las actuaciones necesarias para alcanzar el resultado previsto, sin que el importe total de las cantidades que tengan que ser depositadas pueda superar el indicado veinticinco por ciento del precio estimado de la parcela o del canon máximo correspondiente a cinco anualidades, en el caso de adjudicación de un derecho de superficie.

4. El importe de la garantía será devuelto en los siguientes casos:

a) Cuando se eleve la escritura pública el contrato de compraventa de la parcela objeto de la adjudicación directa o de la reserva.

b) Cuando la actuación prevista para la parcela objeto de la adjudicación directa lo de la reserva no pudiera ser completada por los sujetos promotores por causas ajenas a su voluntad. En este supuesto, el importe de la garantía se devolverá incrementado con el interés legal del dinero por el tiempo transcurrido desde el depósito de la misma.

5. La garantía se perderá cuándo se desista de la solicitud una vez iniciados por los sujetos promotores los trámites de la actuación, ya sea mediante la adquisición de suelo de origen, ya sea mediante la aprobación o modificación de la ordenación urbanís-

tica o la ejecución de obras de urbanización, sin perjuicio de las cláusulas pactadas entre las partes en el momento de la adjudicación o la reserva de la parcela futura.

Artículo 77. *Flexibilización de los medios de pago del suelo empresarial de titularidad autonómica*

1. Se autoriza al Instituto Galego da Vivenda e Solo y a la sociedad Xestión do Solo de Galicia-Xestur, S.A., en los supuestos de enajenación de parcelas empresariales con la forma de pago aplazado a favor de personas empresarias, para que puedan efectuar dicha enajenación sin repercusión de intereses durante los primeros cuatro años, contados desde la fecha de formalización de la venta, con un período de carencia de un año.

2. Los acuerdos específicos de actuación conjunta entre el Instituto Galego de Promoción Económica y el Instituto Galego da Vivenda e Solo o la sociedad Xestión do Solo de Galicia-Xestur, S.A., podrán articular las medidas oportunas para ampliar el aplazamiento del pago de intereses y el período de carencia previstos en el número anterior hasta un máximo de cinco y tres años, respectivamente, en el caso de los proyectos empresariales singulares y de los proyectos industriales estratégicos, al amparo del plan de viabilidad del proyecto empresarial aprobado por el Instituto Galego de Promoción Económica, y siempre que quede garantizado el retorno del precio del suelo.

TÍTULO V
Gestión y conservación de las áreas empresariales

CAPÍTULO I
Disposiciones generales

Artículo 78. *Régimen aplicable*

1. La conservación y mantenimiento de la urbanización de las áreas empresariales se rige por lo establecido en el número 6 del artículo 96 de la Ley 2/2016, de 10 de febrero, o norma que la sustituya, y sus disposiciones de desarrollo, con las especialidades previstas en este título.

2. Con carácter general, el mantenimiento y la conservación de las infraestructuras, equipamientos y dotaciones de las áreas empresariales que deban ser entregadas a la administración municipal para su incorporación al dominio público corresponden a aquella desde la recepción expresa o tácita de las obras de urbanización, sin perjuicio de las especialidades previstas en este capítulo.

3. En caso de que la administración municipal no resuelva expresamente sobre la recepción de las obras de urbanización en el plazo de tres meses, contados desde que la recepción se solicite con certificación expedida por la dirección técnica de las obras, estas se entenderán recibidas.

4. Con anterioridad a la recepción de las obras por la administración municipal, la responsabilidad del mantenimiento y de la conservación recae en el sujeto promotor de la actuación urbanizadora.

5. El mantenimiento y la conservación de las infraestructuras, equipamientos y dotaciones de titularidad privada común corresponden a las personas propietarias de las parcelas del área empresarial, constituidas en la correspondiente comunidad de personas propietarias.

Artículo 79. *Prestación de servicios en áreas empresariales*

1. La prestación en las áreas empresariales de servicios comunes puede ser asumida por las personas propietarias de manera colectiva mediante su constitución en una entidad asociativa de gestión del área de suelo.

2. Todas las personas propietarias de parcelas en un área empresarial que deseen beneficiarse de los servicios comunes prestados por la entidad de gestión tienen el derecho a formar parte de esta como miembros con plenitud de facultades y el deber de contribuir al sostenimiento económico de la entidad y de los servicios que preste. El incumplimiento de este deber supondrá la suspensión de los derechos inherentes a la condición de miembro de la entidad de gestión y de la prestación de los servicios de los que el sujeto incumplidor o la parcela de la que es propietario se beneficie de manera individualizada, sin perjuicio de las acciones civiles que correspondan a la entidad de gestión para reclamar las cantidades debidas.

Artículo 80. *Convenios para la mejora de infraestructuras, equipamientos, dotaciones y servicios en las áreas empresariales*

1. Las administraciones públicas competentes pueden suscribir convenios con las entidades de gestión de las áreas empresariales, en los términos establecidos por la legislación de régimen jurídico del sector público, con la finalidad de conservar o mejorar las infraestructuras, los equipamientos, las dotaciones y los servicios de los que dispongan aquellas.

2. Asimismo, estos convenios pueden determinar las modalidades y condiciones financieras de participación de las administraciones que los suscriban y de la correspondiente entidad de gestión en la prestación de todo tipo de servicios en las áreas empresariales.

3. El plazo de duración de los convenios previstos en este artículo será determinado y no podrá superar los diez años, prorrogables por un período de hasta diez años adicionales.

CAPÍTULO II
Entidades de conservación de áreas empresariales

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

Artículo 81. *Entidades urbanísticas de conservación de áreas empresariales situadas en municipios que carezcan de recursos suficientes para el mantenimiento de la urbanización*

1. Los ayuntamientos que carezcan de recursos para el mantenimiento de la urbanización podrán solicitar, durante el procedimiento de tramitación del correspondiente plan estructurante de ordenación del suelo empresarial, que se incluya en él el deber de que las personas propietarias del suelo urbanizado constituyan una entidad urbanística de conservación que se hará cargo del mantenimiento y conservación de la urbanización y asumirá los gastos correspondientes durante un período que no podrá ser superior a cinco años desde la recepción de las obras por el ayuntamiento.

2. La solicitud a que se refiere el número anterior deberá presentarse ante el Instituto Galego da Vivenda e Solo antes del final del trámite de información pública del plan, con certificación justificativa de la carencia de medios para asumir los gastos de la urbanización, que deberá venir firmada por la persona titular de la Alcaldía y por la persona titular del puesto que tenga atribuidas las funciones de tesorería en la administración municipal.

3. El Instituto Galego da Vivenda e Solo, en caso de considerar justificada la solicitud presentada, ordenará que se recoja en el plan estructurante de ordenación del suelo empresarial en tramitación a deber de la constitución de una entidad urbanística de conservación, a la que le corresponderán los deberes de mantenimiento y conservación de la urbanización del área empresarial durante el período que se establezca, en función de las previsiones del ayuntamiento, y que no podrá ser superior a cinco años.

4. Finalizado el período de vigencia de la entidad urbanística de conservación establecido en el plan, los deberes de conservación y mantenimiento de la urbanización pasarán a ser asumidas por el ayuntamiento.

Sección 2ª. Entidades de conservación, gestión y modernización de áreas empresariales

Artículo 82. *Naturaleza y régimen aplicable*

1. Las personas propietarias de parcelas de áreas empresariales podrán participar en la conservación, mantenimiento, gestión y modernización de las infraestructuras, equipamientos y servicios incluidos en el ámbito correspondiente mediante la creación de entidades de conservación, gestión y modernización, aún en caso de que estas no estén previstas en el planeamiento de aplicación.

2. Las entidades de conservación, gestión y modernización son entidades de derecho público con personalidad jurídica propia y plena capacidad de obrar, que se entenderá adquirida a partir del momento de su efectiva constitución.

3. Las entidades de conservación, gestión y modernización se rigen por lo previsto en sus estatutos y por lo dispuesto en esta sección, siendo de aplicación supletoria

la regulación de las entidades urbanísticas de conservación contenida en la normativa urbanística.

Artículo 83. *Fines*

Las entidades de conservación, gestión y modernización tienen, entre otros, los siguientes fines:

a) El mantenimiento, conservación, gestión y modernización de las infraestructuras equipamientos y dotaciones de titularidad municipal del área empresarial, de conformidad con lo previsto en sus estatutos y en los convenios que, de ser el caso, formalicen con el ayuntamiento.

b) La implantación de infraestructuras o servicios de titularidad privada para el uso común de los propietarios integrantes del área empresarial y el mantenimiento, conservación y modernización de los mismos.

c) La realización de las gestiones que sean necesarias ante organismos públicos o privados, así como la formalización de convenios de colaboración con los ayuntamientos o con otras administraciones o entidades para la conservación, gestión y modernización de las infraestructuras, equipamientos, dotaciones y servicios de titularidad pública o privada dentro del ámbito del área empresarial, pudiendo percibir y gestionar subvenciones destinadas a estos fines.

d) Velar por el adecuado uso de los elementos de la urbanización, garantizando y exigiendo el cumplimiento de los derechos y deberes que competen a los miembros de la entidad.

e) Velar por la correcta prestación de los servicios generales del área empresarial.

Artículo 84. *Supuestos de constitución*

1. La constitución de las entidades de conservación, gestión y modernización es obligatoria en los casos en que así lo prevea la planificación aplicable o esta ley. En tales supuestos, la pertenencia a la entidad será obligatorias para todas las personas propietarias comprendidas en su ámbito.

2. Las entidades de conservación, gestión y modernización pueden constituirse mediante la transformación de otras sociedades urbanísticas colaboradoras preexistentes o ser de nueva creación.

3. Los ayuntamientos, mediante acuerdo del órgano competente, luego de la solicitud de las personas propietarias de, por lo menos, el cincuenta por ciento de la superficie del área empresarial, pueden trasladar por un tiempo determinado, no superior a cinco años, a las personas propietarias, constituidas al efecto en entidad de conservación, gestión y modernización, el deber de mantenimiento y conservación de las infra-

estructuras, equipamientos y dotaciones del área que se entregasen a la administración para su incorporación al dominio público.

El ayuntamiento podrá prorrogar la duración de este deber por períodos de cinco años por petición de las personas propietarias de, por lo menos, el cincuenta por ciento de la superficie del área empresarial.

Artículo 85. *Procedimiento de constitución*

1. Las personas promotoras y legitimadas para la constitución de la entidad de conservación, gestión y modernización deberán redactar unos estatutos y elevarlos al ayuntamiento para su aprobación. En dichos estatutos se preverá necesariamente la participación en la entidad de una persona representante del ayuntamiento y la cuota de participación que le corresponda a este último.

El ayuntamiento aprobará mediante acuerdo expreso los estatutos y cualquier modificación de estos.

2. Luego de la aprobación municipal de los estatutos, las personas propietarias y la persona que represente al ayuntamiento procederán a la constitución de la entidad en escritura pública o documento protocolizado notarialmente, en el que se harán constar las siguientes circunstancias:

a) Relación de las personas propietarias que integran voluntariamente la entidad. En el caso de las entidades de constitución obligatoria, se considerarán miembros todas aquellas personas propietarias de parcelas en el área empresarial, de manera forzosa, aunque no concurran a su constitución.

b) Relación de las parcelas de las cuáles son titulares.

c) Acreditación de que la totalidad de la superficie incluida en el ámbito fue plenamente identificada, en cuanto a la titularidad de las parcelas que la componen, habiéndose adoptado las medidas oportunas sobre las parcelas de titularidad desconocida o no acreditada.

d) Personas que sean designadas para ocupar los cargos de los órganos de gobierno.

e) Estatutos, debidamente diligenciados por la persona titular del puesto que ejerza las funciones de secretaría municipal o certificación expedida por dicha persona comprensiva del acuerdo municipal por lo que se aprobaron dichos estatutos.

3. Constituida la entidad de acuerdo con lo previsto en este artículo, se dará traslado al ayuntamiento de una copia autorizada de la escritura, lo que determinará la adquisición de su personalidad jurídica y plena capacidad de obrar.

Artículo 86. *Efectos jurídicos de carácter real*

1. La constitución de una entidad de conservación, gestión y modernización determina la afectación de las parcelas de sus miembros, con carácter real y mediante la inscripción registral, a los fines y deberes de la entidad. Dicha afectación se hará constar en el Registro de la Propiedad por solicitud de la entidad.

2. La transmisión de la titularidad que determine la pertenencia a una entidad de conservación, gestión y modernización comportará la subrogación de los derechos y deberes de la persona causante, entendiéndose incorporada a la entidad la persona adquiriente a partir del momento de la transmisión.

Artículo 87. *Recursos económicos*

1. Las entidades de conservación, gestión y modernización podrán contar con los siguientes recursos económicos:

a) Las aportaciones de sus miembros, en condición de propietarios de parcelas del área empresarial.

b) Las aportaciones del ayuntamiento, de ser el caso.

c) Las subvenciones o ayudas de organismos públicos o entidades privadas.

d) Los créditos que, de ser el caso, se concierten.

e) Los demás ingresos que procedan, de conformidad con la normativa de aplicación.

Artículo 88. *Aportaciones de los miembros*

1. Las aportaciones de los miembros de las entidades de conservación, gestión y modernización pueden ser ordinarias o extraordinarias.

Se considerarán aportaciones ordinarias las destinadas a sufragar los gastos generales de la entidad, entre los que se incluyen los de administración y, de ser el caso, mantenimiento y conservación de infraestructuras, equipamientos y dotaciones de titularidad municipal que procedan, conforme a sus estatutos y a los convenios que se formalizasen con el ayuntamiento.

Las demás aportaciones se considerarán extraordinarias.

2. La distribución entre los miembros de las cuotas para determinar la cuantía de las aportaciones se efectuará en proporción al coeficiente de participación asignado a las parcelas, conforme a lo previsto en los estatutos. En los casos de constitución de derechos de superficie, el deber de contribución a las aportaciones comunes y extraordinarias corresponderá a la persona superficiaria.

3. Las personas propietarias de parcelas sin edificar no están obligadas a participar en aquellas aportaciones extraordinarias que tengan por finalidad la implantación de servicios o infraestructuras que no les resulten de utilidad directa, durante los tres primeros años desde la adquisición de las parcelas. No obstante, en el momento de finalizar la edificación o presentar la comunicación de inicio de actividad, deberán aportar a la entidad la aportación que les corresponda por la implantación de los servicios o infraestructuras existentes, en función del coeficiente de participación asignado a su parcela, y de conformidad con lo previsto en los estatutos.

Los sujetos promotores de la actuación tampoco están obligados a participar en dichas aportaciones extraordinarias mientras no transmitan las parcelas.

4. Las entidades de conservación, gestión y modernización pueden solicitar del ayuntamiento, previo requerimiento al interesado, la exacción por vía de apremio de las aportaciones aprobadas, más los intereses devengados, de acuerdo con lo dispuesto en los estatutos, sin perjuicio de la reclamación de aquellas por la vía judicial común.

Los ayuntamientos podrán delegar en otras administraciones públicas la recaudación ejecutiva por vía de apremio de estas aportaciones.

Artículo 89. *Contribución del ayuntamiento a los gastos de conservación de infraestructuras, equipamientos y dotaciones de titularidad municipal*

1. En los casos en que, de acuerdo con lo previsto en el número 3 del artículo 84, el ayuntamiento traslade a una entidad de conservación, gestión y modernización el deber de mantenimiento y conservación de infraestructuras, equipamientos y dotaciones de titularidad municipal, aquel deberá contribuir económicamente a los gastos de conservación en los términos en que se determine en los estatutos o en el convenio que, de ser el caso, se formalice entre el ayuntamiento y la entidad.

2. La contribución a que se refiere el número anterior será, como mínimo, una cantidad anual equivalente al coste de la conservación y mantenimiento de las infraestructuras y servicios del área empresarial cedidos al ayuntamiento y cuya conservación y mantenimiento asume la entidad de conservación, gestión y modernización, en virtud de lo dispuesto en sus estatutos o en el convenio que, de ser el caso, se formalice con el ayuntamiento.

3. El coste de la conservación y mantenimiento de las infraestructuras y servicios del área empresarial cedidos al ayuntamiento será lo que resulte del informe elaborado por los servicios técnicos de aquel y deberá ser aprobado por el órgano municipal competente y por la asamblea o junta de personas propietarias de la entidad de conservación, gestión y modernización.

4. Asimismo, el ayuntamiento deberá contribuir, como titular de parcelas con aprovechamiento procedente de las cesiones obligatorias, al mantenimiento y conservación de dichas infraestructuras.

TÍTULO VI

Ayuntamientos emprendedores

Artículo 90. *Requisitos*

Pueden adquirir la condición de ayuntamientos emprendedores aquellos ayuntamientos que cumplan los siguientes requisitos:

a) Manifestar su interés en adherirse a la iniciativa mediante la adopción por el órgano competente de un acuerdo o resolución en el que se comprometan al establecimiento de las medidas orientadas al fomento de la implantación y fijación de empresas en el ámbito territorial de la Comunidad Autónoma de Galicia que se especifican en el artículo 91.

b) Aprobar mediante acuerdo plenario, #conforme el procedimiento regulado en el artículo 17 del texto refundido de la Ley reguladora de las haciendas locales, aprobado por el Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, o norma que lo sustituya, una modificación de las ordenanzas fiscales reguladoras del impuesto sobre bienes inmuebles, del impuesto sobre actividades económicas y, de ser el caso, del impuesto sobre construcciones, instalaciones y obras, en los términos establecidos en el artículo 92.

Artículo 91. *Medidas municipales de fomento de la implantación y fijación de empresas en el ámbito territorial de la Comunidad Autónoma de Galicia*

El compromiso al que se refiere la línea a) del artículo anterior comprenderá las siguientes medidas:

a) Resolver las solicitudes de licencia de obra en las que el solicitante sea una empresa o una persona trabajadora autónoma y que tengan por objeto la construcción de una edificación destinada a la primera implantación de una actividad o la ampliación de las instalaciones existentes en el plazo máximo de treinta días naturales desde que el ayuntamiento disponga de la documentación completa y de todos los informes sectoriales preceptivos.

Dicho plazo podrá reducirse a quince días naturales en el caso de las iniciativas empresarias que se encuadren dentro de los supuestos previstos en el artículo 55.2 de la Ley 9/2021, de 25 de febrero.

b) Establecer bonificaciones a los precios de las parcelas del suelo empresarial de titularidad municipal, con el fin de garantizar que estos resulten competitivos. Estas bonificaciones podrán variar según la zona del territorio donde aquellas estén ubicadas.

c) Incorporar y ofrecer a las empresas la posibilidad de acudir a la figura jurídica del derecho de superficie en los términos regulados en el artículo 53.1 del texto refundido de la Ley del suelo y rehabilitación urbano, aprobado por el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, o norma que lo sustituya.

d) Reconocer el carácter prioritario en los trámites y la adopción del acuerdo de tramitación urgente previsto en el artículo 44 de la Ley 5/2017, de 19 de octubre, de

fomento de la implantación de iniciativas empresariales en Galicia, respeto de los procedimientos de competencia municipal relacionados con las iniciativas empresariales prioritarias.

Artículo 92. *Medidas municipales de carácter fiscal*

1. Las modificaciones de las ordenanzas fiscales a que se refiere la línea b) del artículo 90 serán las siguientes:

a) Establecimiento en la ordenanza fiscal reguladora del impuesto sobre bienes inmuebles de la bonificación potestativa prevista en el artículo 74.2. quáter del texto refundido de la Ley reguladora de las haciendas locales, aprobado por el Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, o norma que lo sustituya, de hasta el 95 por ciento de la cuota íntegra del impuesto a favor de inmuebles urbanos en los que se desarrollen actividades económicas que sean declaradas de especial interés o utilidad municipal por concurrir circunstancias de fomento del empleo.

b) Establecimiento en la ordenanza fiscal reguladora del impuesto sobre actividades económicas de la bonificación potestativa prevista en el artículo 88.2.e) del texto refundido de la Ley reguladora de las haciendas locales, aprobado por el Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, o norma que lo sustituya, de hasta el 95 por ciento de la cuota correspondiente para los sujetos pasivos que tributen por cuota municipal y que desarrollen actividades económicas que sean declaradas de especial interés o utilidad municipal por concurrir circunstancias de fomento del empleo que justifiquen tal declaración.

c) Establecimiento, de ser el caso, en la ordenanza fiscal reguladora del impuesto sobre construcciones, instalaciones y obras de la bonificación potestativa prevista en el artículo 103.2.a) del texto refundido de la Ley reguladora de las haciendas locales, aprobado por el Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, o norma que lo sustituya, de hasta el 95 por ciento para las construcciones, instalaciones u obras que sean declaradas de especial interés o utilidad municipal por concurrir circunstancias de fomento del empleo que justifiquen tal declaración.

2. Las bonificaciones previstas en el número anterior se aplicarán para los supuestos de implantación de una nueva actividad económica o empresarial, así como para aquellos otros que consistan en una ampliación de las instalaciones, siempre y cuando impliquen creación de empleo.

3. La declaración de especial interés o utilidad municipal por concurrir circunstancias de fomento del empleo corresponderá al pleno de la corporación y se acordará, previa solicitud del sujeto pasivo, por el voto favorable de la mayoría simple de sus miembros.

4. El porcentaje de la cuota que se bonificará se determinará en función de la creación de nuevos puestos de trabajo según los siguientes tramos:

a) Hasta el 95 por ciento por la creación de más de 20 puestos de trabajo.

b) Por lo menos el 75 por ciento por la creación de entre 11 y 20 puestos de trabajo.

c) Por lo menos el 50 por ciento por la creación de hasta 10 puestos de trabajo.

5. Las medidas de carácter fiscal referidas a los impuestos de devengo periódicos deberán mantenerse, para cada sujeto pasivo, por lo menos para los tres ejercicios presupuestarios completos siguientes a aquel en el que tenga lugar el hecho imponible.

Artículo 93. *Declaración da condición de ayuntamiento emprendedor*

1. La valoración del cumplimiento de los requisitos exigidos para adquirir la condición de ayuntamiento emprendedor se realizará, luego de la solicitud del ayuntamiento interesado, por una comisión técnica paritaria integrada por dos representantes de la Administración general de la Comunidad Autónoma de Galicia y otros dos de la Federación Gallega de Municipios y Provincias.

La presidencia de la comisión técnica corresponderá a uno de sus miembros y se ostentará de forma rotatoria, por turnos alternos de dos años, por los representantes de la Administración general de la Comunidad Autónoma de Galicia y de la Federación Gallega de Municipios y Provincias.

La secretaría de la comisión técnica corresponderá al personal funcionario de la Administración general de la Comunidad Autónoma de Galicia que desempeñe un puesto con rango de jefatura de servicio.

2. La comisión técnica prevista en el número anterior analizará las solicitudes presentadas con la documentación que las acompañe y, de comprobar que cumplen los requisitos establecidos en esta ley, elevará a los presidentes de la Xunta de Galicia y de la Federación Gallega de Municipios de Galicia la correspondiente propuesta de declaración como ayuntamiento emprendedor.

3. La declaración como ayuntamiento emprendedor se formalizará mediante una certificación conjunta emitida por los presidentes de la Xunta de Galicia y de la Federación Gallega de Municipios de Galicia, que será comunicada por esta última al ayuntamiento interesado.

Artículo 94. *Efectos*

1. Los ayuntamientos emprendedores podrán incorporarse al sistema de atención a la inversión con los efectos previstos en el artículo 12.2 de la Ley 9/2021, de 25 de febrero.

2. Sin perjuicio del deber establecido en el artículo 5 y con el fin de centralizar la información relativa a la oferta de inmuebles empresariales y de ofrecer a las empresas y personas emprendedoras una localización en Galicia para el desarrollo de su actividad, los ayuntamientos emprendedores podrán inscribirse en esa condición en el directorio

de agentes disponible de la página web del Observatorio de Suelo Empresarial de la Xunta de Galicia.

3. Se establecerá una discriminación positiva a favor de aquellos ayuntamientos emprendedores solicitantes de las subvenciones destinadas a inversiones y gastos en los campos industrial, del empleo y del emprendimiento, cuando sean convocadas en régimen de concurrencia competitiva por la Administración general de la Comunidad Autónoma de Galicia o por una entidad del sector público autonómico, mediante la previsión en las bases de la convocatoria de un criterio específico que en el baremo de puntuación suponga, por lo menos, el veinte por ciento del total.

Artículo 95. *Pérdida de la condición de ayuntamiento emprendedor*

1. La pérdida de la condición de ayuntamiento emprendedor se producirá cuando concurra alguna de las siguientes causas:

a) Renuncia expresa del ayuntamiento, formalizada acuerdo o resolución del órgano competente.

b) Transcurso del plazo determinado por el ayuntamiento en el acuerdo o resolución en el que declarara su intención de adherirse a la iniciativa.

c) Constatación del incumplimiento por el ayuntamiento de alguna de las medidas previstas en los artículos 91 y 92.

2. La declaración de la pérdida de la condición de ayuntamiento emprendedor se realizará por propuesta de la comisión técnica prevista en el artículo 93, luego del análisis por esta de la documentación o de los hechos acreditativos de la concurrencia de alguna de las causas enunciadas en el número anterior.

TÍTULO VII
Régimen sancionador

Artículo 96. *Infracciones*

Tiene la consideración de infracción administrativa leve la falta de inscripción en el Censo de suelo empresarial de Galicia de las áreas empresariales que tengan parcelas disponibles para su comercialización, así como de las áreas empresariales previstas para su inmediato desarrollo.

Artículo 97. *Responsabilidad*

1. Serán sancionadas por los hechos constitutivos de la infracción prevista en el artículo anterior los sujetos promotores de áreas empresariales, según lo establecido en el número 2 del artículo 5, que resulten responsables de ella.

2. Cuando la responsabilidad de los hechos constitutivos de la infracción corresponda a una persona jurídica, podrán considerarse responsables, además, las personas físicas integrantes de sus órganos de dirección que autorizaran o consintieran la comisión de la infracción. Dichas personas físicas serán consideradas responsables, en todo caso, si la persona jurídica se extinguió antes de dictarse la resolución sancionadora.

Artículo 98. *Sanciones*

La infracción prevista en el artículo 90 será sancionada con multa de 1.000 a 10.000 euros.

Artículo 99. *Órdenes de ejecución*

1. Si la resolución recaída en el procedimiento sancionador a que se refiere este título constata la existencia de la infracción tipificada en el artículo 90, incluirá, además de la correspondiente sanción, una orden de ejecución para que la persona sancionada enmiende, dentro del plazo que se fije al efecto, el incumplimiento que motivó aquella.

2. Para compeler al cumplimiento de la orden de ejecución por parte de la persona obligada, la administración, a partir del momento de la notificación de aquella y después de constatar su incumplimiento, podrá imponer multas coercitivas de entre 300 y 6.000 euros, con periodicidad mínima mensual.

Artículo 100. *Competencia sancionadora*

Los órganos competentes para la imposición de las sanciones por la infracción prevista en el artículo 90 serán las personas titulares de las jefaturas territoriales o el órgano equivalente en sus funciones de la consejería competente en materia de suelo empresarial.

Disposición adicional primera. *Sistemas de actuación para la ejecución de áreas empresariales de promoción municipal*

1. Los municipios podrán utilizar cualquiera de los sistemas de actuación previstos en la legislación urbanística, en los términos y condiciones establecidos por esta, para la ejecución de las áreas empresariales de las que sean promotores.

2. Sin perjuicio de lo previsto en el número anterior, cuando utilicen el sistema de expropiación será de aplicación en todo caso lo previsto en el artículo 43.

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

1. Los municipios podrán utilizar cualquiera de los sistemas de actuación previstos en la legislación urbanística, en los términos y condiciones establecidos por esta, para la ejecución de las áreas empresariales de las que sean promotores.

2. Sin perjuicio de lo previsto en el número anterior, cuando utilicen el sistema de expropiación será de aplicación en todo caso lo previsto en el artículo 43.

Disposición adicional tercera. *Ejecución simultánea de las obras de urbanización y edificación*

1. Las obras de edificación de las áreas empresariales previstas en los planes estructurantes de ordenación del suelo empresarial podrán ejecutarse simultáneamente a las obras de urbanización, siempre que se cumplan las condiciones previstas en esta disposición.

2. Si el área empresarial es de promoción privada, con carácter previo al inicio de las obras se deberá asegurar la ejecución simultánea de la urbanización y la edificación mediante aval que deberá alcanzar el coste estimado de las obras de urbanización afectas al terreno.

3. En todo caso, con carácter previo al inicio de las obras, deberá formalizarse un acuerdo entre el sujeto promotor del área empresarial y los demás agentes intervinientes en las obras de edificación, en el que estos se comprometan:

a) A ejecutar las obras de edificación de manera que no interfieran ni obstaculicen las obras de urbanización.

b) A coordinar su actividad de edificación con la dirección y contrata de las obras de urbanización, a los efectos de lo previsto en la normativa de prevención de riesgos laborales y coordinación de seguridad y salud.

c) A no ocupar la edificación en tanto no obtengan la licencia de primera ocupación.

3. Asimismo, deberán cumplirse las siguientes condiciones:

a) La autorización o licencia de la edificación no podrá ser anterior a la aprobación definitiva del plan estructurante de ordenación del suelo empresarial.

b) La ejecución de la edificación no podrá comenzar mientras no se inicie formalmente la ejecución de las obras de urbanización del área empresarial.

4. Se entenderá incumplido el deber de ejecución simultánea de la urbanización y de la edificación en el caso de uso de la edificación antes de la recepción de las obras de urbanización por el ayuntamiento.

Disposición adicional cuarta. *Innecesariedad de declaración de interés autonómico*

Las ampliaciones de las áreas empresariales existentes, ordenadas mediante un plan estructurante de ordenación del suelo empresarial o un proyecto sectorial aprobado al amparo de la Ley 10/1995, de 23 de noviembre, de ordenación del territorio de Gali-

cia, se considerarán, para efectos de su tramitación, como modificación de dicho plan o proyecto que desarrolló la ordenación del ámbito original, por lo que no será necesaria la declaración del interés autonómico ni la modificación del plan sectorial de ordenación de áreas empresariales de Galicia para incluir en él el ámbito de ampliación.

Disposición adicional quinta. *Proyectos industriales estratégicos*

La declaración de proyectos industriales estratégicos y sus efectos se regirán por lo previsto en el texto refundido de las disposiciones legales de la Comunidad Autónoma de Galicia en materia de política industrial, aprobado por el Decreto legislativo 1/2015, de 12 de febrero, o norma que lo sustituya.

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

1. La sociedad Xestión do Solo de Galicia-Xestur, S.A., para llevar a cabo sus actuaciones y adquisiciones de suelo mediante expropiación, dentro del ámbito de la Comunidad Autónoma de Galicia, tendrá la condición de beneficiaria en los términos previstos en la legislación vigente en materia de expropiación forzosa, correspondiendo la titularidad y el ejercicio de la potestad expropiatoria a cualquiera de las administraciones públicas competentes.

2. Igualmente, podrá adjudicarse directamente a dicha sociedad la formulación y la ejecución de los instrumentos de planificación, ordenación, desarrollo y ejecución de áreas empresariales regulados en esta ley, proyectos de interés autonómico, planes parciales y, en general, cualquier instrumento de ordenación, así como la gestión de sus patrimonios de suelo, mediante los convenios o las concesiones que, para tal efecto, se establezcan con las administraciones correspondientes.

Disposición transitoria primera. *Modificación de los proyectos sectoriales y proyectos de interés autonómico aprobados con anterioridad a la entrada en vigor de esta ley.*

1. La modificación de los proyectos sectoriales y los proyectos de interés autonómico aprobados antes de la entrada en vigor de esta ley se regirá por el régimen jurídico anteriormente aplicable.

2. Con independencia del indicado en el punto anterior, los proyectos sectoriales y los proyectos de interés autonómicos aprobados conforme al régimen jurídico anteriormente aplicable podrán ser sustituidos por uno nuevo plan estructurante de ordenación de suelo empresarial ajustado a las determinaciones de la presente ley.

Disposición transitoria segunda. *Tramitación de los instrumentos de ordenación y de los instrumentos de desarrollo y ejecución de los ámbitos recogidos en el Plan sectorial de ordenación de áreas empresariales de Galicia vigente y de los ámbitos correspondientes a los proyectos sectoriales y proyectos de interés autonómico aprobados con anterioridad a la entrada en vigor de esta ley.*

1. La ordenación de los ámbitos definidos en el Plan sectorial de ordenación de áreas empresariales en la Comunidad Autónoma de Galicia se realizará conforme a los criterios establecidos y mediante los instrumentos recogidos en la presente ley, con las siguientes excepciones:

a) Cuando en el momento de la aprobación de la ley estuviera iniciada la tramitación del correspondiente proyecto sectorial o proyecto de interés autonómico, será de aplicación el régimen jurídico anteriormente aplicable.

b) Cuando el promotor sea una administración local o una entidad dependiente de una administración local y la planificación general del ayuntamiento correspondiente tuviera incorporadas las determinaciones del plan sectorial, los ámbitos correspondientes podrán desarrollarse mediante los instrumentos de planificación urbanística recogidos en la Ley del Suelo de Galicia.

2. Los ámbitos de suelo empresarial de promoción pública ordenados mediante proyectos sectoriales o proyectos de interés autonómico serán desarrollados, en la medida en que resulte procedente, mediante los instrumentos de desarrollo y ejecución contemplados en esta ley.

3. Será de aplicación el régimen jurídico anterior a la aprobación de esta ley a los instrumentos de desarrollo y ejecución cuya tramitación estuviera iniciada antes de su entrada en vigor.

Disposición transitoria tercera. *Gestión y conservación de las áreas empresariales existentes*

1. El título V se aplicará íntegramente a la gestión y conservación de las áreas empresariales de promoción pública o privada que no hayan finalizado el trámite de información pública de su instrumento de ordenación en el momento de la entrada en vigor de esta ley.

2. La gestión y conservación de las áreas empresariales de promoción pública o privada que hayan finalizado el trámite de información pública de su instrumento de ordenación en el momento de la entrada en vigor de esta ley se regirán por el establecido en el título V, excepto las previsiones de la sección 1ª del capítulo II, que no les serán de aplicación.

3. Asimismo, el título V, excepto lo previsto en la sección 1ª del capítulo II, será de aplicación la aquellos asentamientos industriales surgidos al margen de la planificación urbanística a los que se refiere la disposición transitoria séptima de la Ley 2/2016, de 10 de febrero, desde el momento en que se proceda a su regularización de acuerdo con lo establecido en dicha disposición transitoria.

Disposición transitoria cuarta. *Plazos máximos de duración de los convenios vigentes de cooperación entre administraciones públicas para el desarrollo de suelo empresarial*

Los plazos máximos de duración de los convenios de cooperación entre administraciones públicas para el desarrollo de suelo empresarial establecidos en el número 3 del artículo 9 serán de aplicación a los convenios celebrados con este objeto que estén en vigor en el momento de la entrada en vigor de esta ley.

Disposición derogatoria única. *Derogación normativa*

1. Quedan derogados el artículo 3 bis y el título I de la Ley 5/2017, de 19 de octubre, de fomento de la implantación de iniciativas empresariales en Galicia.

2. Asimismo, quedan derogadas cuantas otras disposiciones de igual o inferior rango se opongan al dispuesto en esta ley.

Disposición última primera. *Modificación de la Ley 1/2021, de 8 de enero, de ordenación del territorio de Galicia*

Se modifica el número 1 de la disposición adicional quinta de la Ley 1/2021, de 8 de enero, de ordenación del territorio de Galicia, que queda redactado como sigue:

"1. Los planes y proyectos sectoriales y los proyectos de interés autonómico relativos al desarrollo de suelo empresarial se regularán íntegramente por las disposiciones contenidas en la Ley ..., del ..., de áreas empresariales de Galicia, sin perjuicio de la aplicación del dispuesto en la presente ley para las cuestiones que no estén expresamente reguladas en la ley señalada".

Disposición última segunda. *Desarrollo reglamentario*

Se autoriza al Consello da Xunta de Galicia a dictar cuantas normas sean precisas para el desarrollo de esta ley.

Disposición última tercera. *Actualización de los importes de las sanciones*

Mediante un decreto aprobado por el Consello da Xunta de Galicia se podrá proceder a la actualización de los importes de las sanciones recogidas en el artículo 92, que se realizará de conformidad con la normativa básica estatal en materia de desindexación.

Disposición última cuarta. *Entrada en vigor*

Esta ley entrará en vigor a los veinte días naturales de su publicación en el *Diario Oficial de Galicia*.