

I. DISPOSICIONES GENERALES

COMUNIDAD AUTÓNOMA DE GALICIA

18601 Ley 3/2022, de 18 de octubre, de áreas empresariales de Galicia.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

I

La Comunidad Autónoma de Galicia, con arreglo a lo establecido en el artículo 27.3 de su Estatuto de autonomía, tiene atribuidas 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 del mismo es uno de los factores determinantes del desarrollo económico en los sectores secundario y terciario, por lo cual 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 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, resulten de interés autonómico, al trascender del interés municipal. Con este objetivo, contemplaba la posibilidad de desarrollar ámbitos de suelo a 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, en base a lo dispuesto en esta ley, se aprobaron determinados planes sectoriales de ordenación de áreas empresariales, el último de los cuales es el vigente Plan sectorial de ordenación de áreas empresariales en la Comunidad Autónoma de Galicia, aprobado definitivamente por acuerdo del Consello de la 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. La presente ley parte de la consideración de que la generación de suelo empresarial convenientemente urbanizado y a un coste razonable, 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 hubieran incluido 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 contemplados 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 remitirse a lo dispuesto en la legislación urbanística ordinaria, 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 a la de 1995, reformó las determinaciones relativas a los planes sectoriales 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 la misma, 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, es preciso 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 lo referente 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 ello, la ley establece unos mecanismos específicos para los instrumentos de planificación y control de aquellas actuaciones que puedan considerarse 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 contempladas 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 la ejecución de la planificación, afrontándose, en particular, los problemas que pudiera 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 las áreas 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 instrumentos de planeamiento, 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 dichos trámites.

Esa flexibilización, dirigida a adaptar la oferta de suelo a las necesidades de las empresas, unida a la agilización de los trámites de aprobación de los instrumentos necesarios para su implantación, constituyen requisitos esenciales a fin de 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 planeamiento 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 las mismas. Este tipo de actuaciones de especial relevancia para la política económica y de fomento de la implantación de iniciativas empresariales en la comunidad autónoma requiere la utilización de fondos públicos, porque, pese a resultar esenciales para el desarrollo y el 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 vinculados 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 desarrollarse por la iniciativa privada o tengan un carácter individualizado y no den lugar a la creación de nuevas áreas empresariales no requieren de la aplicación de los mecanismos de flexibilidad vinculados al interés público establecidos por la presente ley, por carecer de las características singulares de las actuaciones antes descritas.

Por consiguiente, la ordenación y ejecución de los ámbitos de suelo empresarial que requiera actuaciones de transformación urbanística queda configurada 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 ello son promovidas por una administración pública u otra entidad del sector público, serán desarrolladas mediante los instrumentos de planeamiento y ejecución contemplados en la presente ley.

Las áreas empresariales de interés autonómico promovidas por una persona privada 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 planeamiento urbanístico contemplados 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 el mismo según lo dispuesto en la presente ley. Se trata de los ámbitos de suelo empresarial de carácter supramunicipal que la Comunidad Autónoma estima necesario desarrollar mediante instrumentos de ordenación del territorio. Dentro de estos, serán promovidos por una administración pública o entidad del sector público dependiente de la misma 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 ello suponga 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, pese a que estos ámbitos no estén incluidos en el Plan sectorial de ordenación de áreas empresariales de Galicia.

La ley consta de noventa y seis artículos, estructurados en seis títulos, once disposiciones adicionales, cinco transitorias, una derogatoria y ocho finales.

III

El título I se ocupa de las disposiciones generales, en las cuales, además de definirse el objeto general de la ley, se delimita con precisión su ámbito de aplicación. Así, la presente 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, si bien sus previsiones relativas a la gestión y conservación de las áreas empresariales se aplican también a las demás áreas empresariales, de promoción pública o privada, ubicadas en el territorio de la Comunidad Autónoma.

Dentro de este título se contemplan 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 los mismos, 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, configurándose 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 será 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, conforme a la normativa vigente en estas materias.

Asimismo, se contempla la clasificación de las áreas empresariales de interés autonómico, según su incidencia en el territorio, en áreas de carácter estratégico, supracomarcas y comarcas, y los instrumentos de planificación y ordenación de las mismas, que son el Plan sectorial de ordenación de áreas empresariales de Galicia y, en desarrollo de este, los planes estructurantes de ordenación del suelo empresarial, para las actuaciones de promoción pública, y los instrumentos contemplados 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 Gallego de la Vivienda y Suelo, la sociedad Gestión del Suelo de Galicia-Gestur, S.A. y los ayuntamientos para facilitar el

desarrollo de suelo empresarial. Se contempla expresamente que los convenios celebrados con este objeto podrán tener una duración de hasta diez años, prorrogables por otros diez más, debido a 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 empresariales de Galicia está contenida en el capítulo II del título II, estructurado en cuatro secciones. La sección 1.ª trata de la definición y contenido del plan, que incluye su objeto y finalidad, sus determinaciones y la documentación que preceptivamente debe incluir. La sección 2.ª contempla el procedimiento de aprobación, que integra el procedimiento de evaluación ambiental estratégica ordinaria al que preceptivamente debe someterse, conforme a la legislación de evaluación ambiental, haciéndose asimismo remisión 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. La sección 3.ª 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 sección 4.ª –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 a que han de someterse. Así, las modificaciones de carácter sustancial, que son las sujetas a evaluación ambiental estratégica ordinaria, tienen que tramitarse por el mismo procedimiento previsto para la aprobación del plan, en tanto que las no sustanciales, sujetas a evaluación ambiental estratégica simplificada, se tramitan por el procedimiento contemplado en el artículo 28, que integra el de esta última.

Los planes estructurantes de ordenación del suelo empresarial se definen en la sección 1.ª 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 contempladas 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 contempladas en el mismo en los casos previstos expresamente en la ley (actuaciones para la implantación de áreas empresariales estratégicas 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 promoverse por la Administración general de la Comunidad Autónoma de Galicia o por 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 2.ª del capítulo, siendo preciso destacar dos importantes previsiones dirigidas a agilizar su desarrollo y ejecución: por una parte, se contempla la posibilidad de que incluyan, como determinaciones de eficacia diferida, las condiciones, límites y 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 afecciones 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 incorporarse como 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 tanto, puedan modificarse sin que ello exija la modificación del plan que desarrollan.

La sección 3.^a 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 de aplicación, de manera que, cuando es la ordinaria, se hace remisión al procedimiento previsto para la aprobación del Plan sectorial de ordenación de áreas empresariales de Galicia y, cuando es la simplificada, se regula un procedimiento propio que también integra la tramitación ambiental. Se contempla igualmente la posibilidad de que el 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 4.^a del capítulo, que los 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 de los de los instrumentos de planeamiento 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, de 10 de febrero. En este sentido, se contempla que el aprovechamiento urbanístico en las actuaciones que regula será del 100 %.

Finalmente, se regula la vigencia de los planes estructurantes de ordenación del suelo empresarial y, en la sección 5.^a, su modificación, para la cual 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, ya que el 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 pueden utilizarse para ese desarrollo y ejecución, que son los proyectos de delimitación de fases de urbanización, los proyectos de desarrollo y urbanización, los proyectos de parcelación y los estudios de detalle. Se establece también cuáles de 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 contuviera la ordenación detallada o complementaria necesaria para su ejecución, y un proyecto de urbanización en los demás casos.

Asimismo, se contempla 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 la persona promotora sea una entidad del sector público local y la actuación no afectase a más de un término municipal, bien al Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo 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 contemplados en la Ley 5/2017, de 19 de octubre, tienen por objeto delimitar las fases de ejecución de un área empresarial, a 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 parcelación, como ya se ha 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, en tanto que los segundos presuponen la existencia de esa ordenación detallada, al tratarse de proyectos de obras que tienen por objeto ejecutar los servicios y dotaciones de los mismos.

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 desarrollo y urbanización pueden incorporar como anexos independientes, pero tramitados conjuntamente con el mismo, 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 de desarrollo y urbanización.

Si bien los proyectos de desarrollo y urbanización incluyen determinaciones que, técnicamente, tienen un contenido de planificación urbanística, por tratarse de modificaciones previstas 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 emisión de nuevos informes sectoriales relativos a la ordenación que se altera, sin perjuicio de la tramitación específica a 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, previa agrupación, en su caso, a 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, de 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 ha dicho, a todas ellas, con independencia de que estén calificadas 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 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 las mismas de una manera más completa y acabada.

El capítulo I define el régimen jurídico general de la conservación y mantenimiento de la urbanización y contempla 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 contempla 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 a 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 a iniciativa de las personas propietarias de suelo en las áreas empresariales, aun en caso de que no estuviesen previstas en el planeamiento de aplicación, con la finalidad de que las mismas 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 la previsión de los recursos económicos con 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 –último de la ley– contempla las disposiciones sancionadoras y coercitivas necesarias para garantizar la efectividad de la obligación 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 contempladas en el capítulo V del título I de la Ley 5/2017, de 19 de octubre.

IX

La ley incluye once 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 la presente ley de la licencia urbanística y 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, a efectos de su tramitación, como modificación del plan o proyecto que desarrolló la ordenación del ámbito original; la quinta regula la compatibilidad de usos en las áreas empresariales; la sexta faculta para que los instrumentos de desarrollo previstos en la ley puedan utilizarse para la reforma o renovación de la urbanización de las áreas empresariales de promoción pública reguladas en la presente ley, conforme a lo establecido en la legislación urbanística y de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas; la séptima 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 Decreto legislativo 1/2015, de 12 de febrero, o norma que lo sustituya; la octava reconoce a la sociedad Gestión del Suelo de Galicia-Gestur, S.A. la condición de beneficiaria de la expropiación forzosa y la posibilidad de que se le adjudique directamente la formulación y ejecución de los instrumentos de planificación, ordenación, desarrollo y ejecución de áreas empresariales

reguladas en la presente 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, a tal efecto, se establezcan con las administraciones correspondientes; la novena permite aplicar los mecanismos previstos en los artículos 74 y 77 al suelo empresarial de titularidad de la entidad Parque Tecnológico de Galicia, S.A.; la décima se dedica a la incorporación de la perspectiva de género en la información estadística; y la undécima, a la colaboración entre la Administración general de la Comunidad Autónoma y la Federación Gallega de Municipios y Provincias en la iniciativa gallega de ayuntamientos emprendedores.

Mediante las dos primeras 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 contemplados 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 presente 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 relativo a la primera cuestión, se contempla que la nueva ley se aplicará íntegramente a la gestión y conservación de las áreas empresariales que no hubieran finalizado el trámite de información pública de su instrumento de ordenación en el momento de la entrada en vigor de la misma. En cambio, en los casos en que estuviese finalizado dicho trámite no serán de aplicación las previsiones de la sección 1.^a del capítulo II, ya 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 la obligación de constitución de una entidad urbanística de conservación. Igualmente, el título V, salvo lo previsto en dicha sección 1.^a del capítulo II, será de aplicación a aquellos asentamientos industriales surgidos al margen del planeamiento urbanístico a 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 conforme a lo 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. Finalmente, la disposición transitoria quinta se refiere a los ayuntamientos que tengan la condición de emprendedores en el momento de la entrada en vigor de la presente 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, y con la inclusión de ocho disposiciones finales. La primera contiene 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; la segunda modifica la Ley 9/2021, de 25 de febrero, de simplificación administrativa y de apoyo a la reactivación económica de Galicia, introduciendo la regulación de los ayuntamientos emprendedores; la tercera modifica el Decreto legislativo 1/2015, de 12 de febrero, por el que se aprueba el texto refundido de las disposiciones legales de la Comunidad Autónoma de Galicia en materia de política industrial; la cuarta modifica la Ley 5/2017, de 19 de octubre, de fomento de la implantación de iniciativas empresariales de Galicia; la quinta fija un plazo máximo para que la consejería competente en materia de suelo empresarial apruebe unos estatutos modelo para las entidades de conservación, gestión y modernización; por último, se introducen las disposiciones de habilitación al Consello de la Xunta de Galicia para la actualización de las cuantías de las sanciones que se contemplan y también para el desarrollo reglamentario y la de determinación del 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 la misma responden a la satisfacción de necesidades de interés general, con la debida proporcionalidad, eficacia y eficiencia, contemplándose en la norma los objetivos perseguidos a través de la misma y su justificación, tal como exige el principio de transparencia.

Por todo lo expuesto, el Parlamento de Galicia aprobó y yo, de conformidad con el artículo 13.2 del Estatuto de autonomía de Galicia y con el artículo 24 de la Ley 1/1983, de 22 de febrero, de normas reguladoras de la Xunta y de su Presidencia, promulgo en nombre del rey, la Ley de áreas empresariales de Galicia.

TÍTULO I

Disposiciones generales

Artículo 1. *Objeto.*

La presente ley tiene por objeto regular la planificación, ordenación, desarrollo y ejecución de las áreas empresariales de interés autonómico, el Censo de suelo empresarial de Galicia, el fomento del acceso al suelo empresarial de titularidad autonómica y la gestión y conservación de las áreas empresariales de Galicia.

Artículo 2. *Ámbito de aplicación.*

1. Las previsiones de la presente 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 la presente ley relativas a la gestión y conservación de las áreas empresariales se aplican también a las demás áreas empresariales, de promoción pública o privada, ubicadas 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 a la legislación 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.

3. Las áreas empresariales de interés autonómico son aquellas actuaciones dirigidas a la creación de suelo empresarial que se declaran formalmente como tales y se planifican y proyectan en los instrumentos previstos en la presente ley, por trascender del ámbito municipal por su incidencia territorial, económica o social o por su magnitud o sus singulares características que las hagan portadoras de un interés supramunicipal cualificado. Para la declaración de interés autonómico de estas actuaciones se tendrán en cuenta, en particular, su función vertebradora y estructurante del territorio, de impulso y dinamización demográfica, su función en el desarrollo, implantación o ejecución de la política sectorial autonómica de creación de suelo empresarial o que la declaración de interés autonómico es necesaria para garantizar la adecuada inserción en el territorio de las actuaciones que constituyen su objeto, su conexión con las redes y servicios

correspondientes sin menoscabo de la funcionalidad de los existentes o su adaptación al entorno en que se emplacen.

La declaración de interés autonómico habrá de venir justificada en el Plan sectorial de ordenación de áreas empresariales de Galicia o, en los casos previstos en el artículo 31, en los correspondientes planes estructurantes de ordenación del suelo empresarial.

Artículo 4. *Principios.*

La regulación de las áreas empresariales de Galicia contemplada en la presente ley se rige por los siguientes principios:

- a) Desarrollo territorial sostenible, equilibrio territorial, coherencia con la estructura urbana y territorial, diversificación de usos, integración paisajística e incorporación de las perspectivas demográfica y de género a la planificación, ordenación, desarrollo, ejecución y conservación previstas en la ley. En concreto, la incorporación de la perspectiva de género afectará al desarrollo de todas aquellas medidas que afecten a la movilidad y el transporte público y la definición y establecimiento de las infraestructuras viarias, así como de equipamientos y dotaciones destinados a los servicios de cuidados.
- b) Incorporación de criterios de sostenibilidad ambiental y potenciación del empleo de materiales autóctonos y de la implantación de energías renovables.
- c) Fomento de la competitividad empresarial y territorial.
- d) Racionalización de la oferta de suelo empresarial, a través del adecuado desarrollo y ejecución de las áreas empresariales.
- e) Facilitación del acceso al suelo empresarial por parte de las iniciativas empresariales que lo demanden.
- f) Calidad de las infraestructuras, equipamientos, dotaciones y servicios de las áreas empresariales.
- g) Responsabilidad en la gestión y conservación de las áreas empresariales y fomento de la colaboración público-privada en este ámbito.
- h) Coordinación, cooperación y colaboración interadministrativas, en la búsqueda de la coherencia en la actuación de las administraciones públicas y de garantía de la participación social. Estos principios se observarán en la elaboración, aprobación, ejecución y seguimiento de los instrumentos regulados en la presente ley.
- i) Fomento de la intermodalidad, movilidad sostenible y accesibilidad.
- j) Adopción de medidas especiales para una transición justa, como incentivar y fomentar aquellas áreas fuertemente afectadas por el declive industrial o en regresión demográfica.

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 Gallego de la Vivienda y Suelo, 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. Las personas promotoras de áreas empresariales deberán inscribir obligatoriamente en el Censo de suelo empresarial de Galicia todas las áreas empresariales promovidas por ellas que tengan parcelas disponibles para su comercialización, así como las áreas previstas para su inmediato desarrollo.

A estos efectos, se entiende por persona promotora 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 Gallego de la Vivienda y Suelo y de la sociedad Gestión del Suelo de Galicia-Gestur, 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 contemplado 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, conforme a la normativa vigente en estas materias.

Artículo 7. *Clasificación.*

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

a) Áreas de carácter estratégico. Son las áreas empresariales cuya incidencia alcanza un territorio muy amplio que sobrepasa el ámbito comarcal y supracomarcal, pudiendo su incidencia abarcar la totalidad de la provincia o de la comunidad autónoma. Se instalarán preferentemente asociadas a las regiones urbanas. Para determinar su ubicación se tendrán en cuenta las posibilidades de conexión con la red de carreteras de altas prestaciones, la red ferroviaria, la conexión intermodal con puertos, aeropuertos o plataformas logísticas y los servicios de transporte colectivo, tanto preexistentes como de nueva implantación.

Las áreas de carácter estratégico podrán comprender ámbitos para atender a las necesidades previsibles de suelo empresarial dentro del horizonte temporal que prevean.

b) Áreas supracomarcas. 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 en las cabeceras de comarca, teniendo en cuenta las posibilidades de conexión con la red de carreteras de altas prestaciones y, en su caso, con la red ferroviaria y la conexión intermodal con puertos, aeropuertos o plataformas logísticas. En todo caso, se harán las oportunas previsiones de movilidad sostenible que garanticen la accesibilidad con diferentes modos de transporte.

c) Áreas comarcales. Son las áreas empresariales cuya incidencia abarca una comarca y, en su 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 orientadas a la ubicación 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 la presente 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 las desarrolladas por sujetos no pertenecientes al sector público.

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

1. El Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo y la sociedad Gestión del Suelo de Galicia-Gestur, S.A. tendrán en cuenta para la planificación y priorización de actuaciones de desarrollo de suelo empresarial promovidas por los mismos el compromiso de los ayuntamientos donde se ubiquen dichas actuaciones para compensar a las personas promotoras 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 Gallego de la Vivienda y Suelo y la sociedad Gestión del Suelo de Galicia-Gestur, 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 compensación del coste de los trabajos realizados y de los gastos en los que incurran el Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo y la sociedad Gestión del Suelo de Galicia-Gestur, S.A. podrá ser efectuada mediante pago en especie, con la entrega de parcelas de resultado dentro del mismo ámbito a desarrollar, y siempre que exista acuerdo previo al respecto.

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, no pudiendo superar los diez años, prorrogables por un periodo de hasta diez años adicionales.

4. El Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo 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, pudiendo establecerse como forma de compensación en dichos negocios jurídicos la entrega de parcelas lucrativas en el ámbito de suelo a desarrollar o en otro distinto.

CAPÍTULO II

Plan sectorial de ordenación de áreas empresariales de Galicia

Sección 1.^a 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 analizar, diagnosticar, 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 ubicación 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) El 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, en su caso, con los planes territoriales integrados vigentes en el ámbito.

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

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

d) La propuesta de las medidas y proyectos concretos que contribuyan a lograr un desarrollo territorial eficiente y racional, en relación con el ámbito de la materia sectorial objeto del plan. En particular, el plan identificará las áreas empresariales que se declaren de interés autonómico y contemplará la justificación de esta declaración conforme a la ley.

e) La delimitación de los ámbitos territoriales donde se emplacen las áreas de suelo empresarial a desarrollar a través de planes estructurantes de ordenación de suelo empresarial o de proyectos de interés autonómico, así como las directrices para la redacción de estos instrumentos.

El Plan sectorial de ordenación de áreas empresariales de Galicia podrá establecer la ordenación detallada, la clasificación y la categorización de alguno de los ámbitos delimitados. En este supuesto, el plan sectorial deberá contener, respecto a dichos ámbitos, las determinaciones que en cada caso resulten exigibles, según proceda, para los planes estructurantes de ordenación del suelo empresarial, con arreglo al artículo 33 de la presente ley, o para los proyectos de interés autonómico, según la Ley 1/2021, de 8 de enero, de ordenación del territorio de Galicia.

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

g) Las medidas para su articulación con los instrumentos de planeamiento urbanístico.

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

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

j) La determinación de las prioridades de actuación y la definición de estándares y normas de distribución territorial, en su caso.

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

l) Los supuestos de modificación del plan y las normas específicas para su seguimiento y evaluación.

Artículo 12. Documentación.

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

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

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

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

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

4.º La justificación de la idoneidad de los emplazamientos elegidos para futuras actuaciones de desarrollo, en su caso.

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

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

7.º 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 el planeamiento urbanístico vigente, incluyendo las determinaciones relativas a los suelos cuya clasificación o calificación se contemplará en el plan con prevalencia a la contenida en el planeamiento urbanístico, en su 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. A este efecto, se incluirá el análisis de compatibilidad estratégica, a 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 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 del planeamiento urbanístico vigente en las zonas afectadas, y los correspondientes a la nueva clasificación y calificación del suelo cuando corresponda.

e) El régimen normativo de aplicación.

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

g) La síntesis y las conclusiones del proceso de participación pública.

h) La documentación ambiental necesaria, conforme a la normativa vigente en la materia.

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

*Sección 2.ª Procedimiento de aprobación**Artículo 13. Régimen de evaluación ambiental y normativa de aplicación.*

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

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

a) Persona promotora, el órgano de dirección de la Administración general de la Comunidad Autónoma de Galicia o la entidad instrumental del sector público autonómico al 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. La persona promotora remitirá al órgano ambiental una solicitud de inicio de la evaluación ambiental estratégica ordinaria, 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 la solicitud de inicio incluye los documentos preceptivos y, de lo contrario, requerirá a la persona promotora que subsane dichas deficiencias, aportando la documentación señalada.

Artículo 15. Estudio ambiental estratégico.

1. El órgano ambiental, en el plazo de dos meses, a contar 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 treinta días hábiles desde su recepción.

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

2. El documento de alcance del estudio ambiental estratégico estará a 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 hayan de ser consultadas en el seno del procedimiento de aprobación del plan.

3. La persona promotora del Plan sectorial de ordenación de áreas empresariales de Galicia elaborará el estudio ambiental estratégico, en atención a 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. La persona promotora elaborará la versión inicial del Plan sectorial de ordenación de áreas empresariales de Galicia, teniendo en cuenta el estudio ambiental

estratégico, y el órgano sustantivo procederá a su aprobación inicial y lo someterá a información pública durante el plazo de cuarenta y cinco días hábiles, mediante anuncio que se publicará en el «Diario Oficial de Galicia», en los boletines oficiales de la provincia correspondientes y en el Portal de transparencia y Gobierno abierto de la Xunta de Galicia.

2. La documentación sometida a 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. Simultáneamente al trámite de información pública, se dará audiencia a las diputaciones provinciales y a los ayuntamientos, se harán las consultas previstas en el documento de alcance y se recabarán de las administraciones públicas competentes los informes sectoriales preceptivos. El plazo para la realización de los trámites de consultas a las administraciones públicas afectadas y personas interesadas será de treinta días hábiles.

4. En todo caso, si el plan contuviera 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, habrá de solicitarse, en su caso, informe a las empresas suministradoras sobre la suficiencia de las infraestructuras y los servicios existentes y previstos, que deberán emitirlo en el plazo máximo de treinta días hábiles.

6. Transcurrido el plazo de treinta días hábiles sin que se hubieran comunicado los informes sectoriales autonómicos y municipales recabados, 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 correcciones que procedan en el instrumento tramitado y, en su caso, en el estudio ambiental estratégico, elaborándose la propuesta final del Plan sectorial de ordenación de áreas empresariales de Galicia.

2. En caso de que se introdujesen modificaciones que determinen un cambio sustancial 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, el cual realizará un análisis técnico del expediente y un análisis de los efectos significativos de la aplicación del mismo en el medio ambiente.

2. Si durante el referido análisis el órgano ambiental estimase que la información pública o las consultas no se han realizado conforme a lo establecido en el documento de alcance y en la normativa en materia de evaluación ambiental, instará a la persona promotora 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 hubiera remitido el expediente enmendado o, si una vez presentado, resultase insuficiente, el órgano ambiental dará por finalizada la evaluación ambiental estratégica, notificando 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, a contar desde la recepción del expediente completo, prorrogable por un mes más por razones justificadas debidamente motivadas y comunicadas a la persona promotora.

2. La declaración ambiental estratégica habrá de ser publicada en el «Diario Oficial de Galicia» y en el portal de internet del órgano ambiental, teniendo la naturaleza de informe preceptivo y vinculante.

3. Cumplimentados 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, previo 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 de la Xunta de Galicia, a 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 del planeamiento urbanístico vigente, el decreto adoptado por el Consello de la Xunta de Galicia tendrá por objeto tanto la aprobación definitiva de dicho plan como la aprobación definitiva de la modificación de los instrumentos de planeamiento urbanístico.

Sección 3.ª *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, previa inscripción del mismo en el Registro de Ordenación del Territorio y Planeamiento Urbanístico 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 Planeamiento Urbanístico de Galicia.

2. La consejería competente para la gestión de dicho registro, a petición de la consejería proponente del plan, si fuese otra distinta, lo inscribirá en el registro a 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 Ordenación del Territorio y Planeamiento Urbanístico 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:

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

En caso de que el decreto apruebe definitivamente también la modificación del planeamiento urbanístico 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 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 que operarán.

2. La aprobación del Plan sectorial de ordenación de áreas empresariales de Galicia no implica la modificación de la clasificación urbanística de los terrenos incluidos en los ámbitos de las áreas empresariales delimitados en el mismo, salvo en el supuesto previsto en el segundo párrafo del apartado e) del artículo 11.

En este caso, y con pleno respeto a la autonomía municipal, dada la presencia de intereses supramunicipales, a fin de garantizar la eficacia de las determinaciones previstas en el Plan sectorial de ordenación de áreas empresariales de Galicia y los principios de celeridad, eficacia, simplificación administrativa y seguridad jurídica, podrán tramitarse simultáneamente, mediante los procedimientos previstos en la presente ley, y garantizando, por tanto, la intervención municipal a través de los trámites de consulta y audiencia, la aprobación del Plan sectorial de ordenación de áreas empresariales de Galicia y la modificación de los planes urbanísticos, en las cuestiones estrictamente afectadas por las determinaciones del mismo y para garantizar su efectividad, sin perjuicio de la eficacia de sus determinaciones prevista en el párrafo anterior, que se producirá desde que entren en vigor.

3. Cuando el Plan sectorial de ordenación de áreas empresariales de Galicia contenga determinaciones de aplicación directa y, por tanto, inmediatamente aplicables a los terrenos sobre los que incidan, estas prevalecerán sobre las determinaciones del planeamiento urbanístico vigente. En este caso, los municipios habrán de adaptar su planeamiento urbanístico al contenido del citado plan sectorial, en el plazo que determine este último y, en todo caso, en la primera modificación o revisión del planeamiento urbanístico, sin perjuicio de la eficacia de dichas determinaciones desde la entrada en vigor del plan.

4. Cuando el plan contenga determinaciones vinculantes para el planeamiento urbanístico que no tengan aplicación directa e inmediata, estas obligarán a atenerse a su contenido en la elaboración y modificación de los instrumentos de planeamiento urbanístico, 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 planeamiento urbanístico, en lo que resultasen compatibles con la naturaleza del mismo.

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 ámbito delimitados por este, los

instrumentos previstos en la presente ley para el desarrollo y ejecución de sus determinaciones.

2. Como consecuencia de lo anterior, la realización, dentro del objeto y ámbito delimitados por el plan, de una actuación no prevista en el mismo 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 que se refiere el artículo 31.

Sección 4.^a 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 hayan de someterse a evaluación ambiental estratégica ordinaria, conforme a la legislación básica estatal en materia de evaluación ambiental.

3. El plan habrá de definir con claridad qué 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 el mismo, siempre que no hayan de someterse a evaluación ambiental estratégica ordinaria, conforme a la legislación básica estatal en materia de evaluación ambiental.

4. No se considerarán modificaciones del plan:

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

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

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

Artículo 28. Procedimiento de modificación no sustancial.

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 de la persona promotora se aplicará lo previsto en el número 2 del artículo 13.

2. La persona promotora 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 la misma y de un documento ambiental 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 a la persona promotora que subsane dichas deficiencias, aportando la documentación señalada.

4. El órgano ambiental, en el plazo de dos meses, a contar desde la recepción de la documentación completa, formulará el informe ambiental estratégico, tras identificar y consultar a las administraciones públicas afectadas y 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 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 a evaluación ambiental estratégica ordinaria y al procedimiento previsto en la presente ley para la aprobación del Plan sectorial de ordenación de áreas empresariales de Galicia.

6. El informe ambiental estratégico se publicará en el «Diario Oficial de Galicia» y en el portal de internet del órgano ambiental en los diez días hábiles siguientes a su formulación.

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 veinte días hábiles, 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 recabarán de las administraciones públicas competentes los informes sectoriales que resulten preceptivos teniendo en cuenta el objeto de la misma. Transcurrido el plazo de veinte días hábiles sin que se hubieran comunicado los informes autonómicos y locales recabados, 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, elaborándose la propuesta final de la modificación del plan.

10. La propuesta final de la modificación se aprobará provisionalmente por la persona titular de la consejería competente en materia de suelo empresarial, previo 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 de la Xunta de Galicia, a 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 registrará por lo previsto en los artículos 21, 22 y 23.

CAPÍTULO III

Planes estructurantes de ordenación del suelo empresarial

Sección 1.^a 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 con arreglo a lo 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 de lo 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 dichas actuaciones sean de promoción pública.

2. Si la demanda real de suelo de un área empresarial delimitada en el Plan sectorial de ordenación de áreas empresariales de Galicia no justifica la necesidad inmediata de desarrollo de toda el área, podrán aprobarse planes estructurantes de ordenación del suelo empresarial que comprendan únicamente una parte de la misma que permita atender a la demanda existente, siempre que permita el 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 empresariales de Galicia.

Cuando el reajuste afecte a la clasificación urbanística del suelo, la diferencia de superficies entre el ámbito reajustado y el inicialmente delimitado no podrá diferir en más o en menos del 20 % de la superficie del ámbito inicial y, como mínimo, el 80 % de los terrenos del mismo han de estar incluidos en la nueva delimitación.

En el supuesto de áreas empresariales que constituyan una ampliación de otra existente, la diferencia de superficies entre el ámbito reajustado y el inicialmente delimitado no podrá diferir en más o en menos del 40 % de la superficie del ámbito inicial y, como mínimo, el 60 % de los terrenos del mismo han de estar incluidos en la nueva delimitación.

Sin embargo, el reajuste podrá superar los porcentajes fijados en los párrafos anteriores si está motivado por alguna de las siguientes causas:

- a) La aparición de elementos arqueológicos o merecedores de protección según la legislación del patrimonio cultural de aplicación.
- b) La necesidad de excluir los terrenos afectados por determinaciones de normativas sectoriales que impidan su desarrollo como parte del área empresarial.

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 que se refiere el número anterior habrá de 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 áreas empresariales estratégicas.
- 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 promoverse por la Administración general de la Comunidad Autónoma de Galicia o por las entidades instrumentales del sector público autonómico, bien de manera exclusiva, bien conjuntamente con otras administraciones o entidades del sector público.

Sección 2.ª Contenido

Artículo 32. *Límites de sostenibilidad, 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 para usos industriales o terciarios 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.

3. En el diseño de las determinaciones de los planes estructurantes de ordenación del suelo empresarial se tendrán en cuenta las perspectivas demográfica y de género, en particular en lo referente a las medidas relativas a la movilidad y transporte público, la definición y el establecimiento de las infraestructuras viarias y la previsión de equipamientos y dotaciones destinados a los servicios de cuidados, y otros que favorezcan la corresponsabilidad, conciliación e igualdad entre mujeres y hombres.

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, en su caso, y, como mínimo, contendrán las siguientes determinaciones:

a) La identificación completa de la persona promotora del plan y responsable de su ejecución.

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

c) La 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, con arreglo a lo dispuesto por el artículo 34.

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

1.º Las carreteras y vías estructurantes, entendiendo por tales las que son necesarias para articular el sistema local de infraestructuras de comunicación del área

empresarial, garantizar su conexión con las redes de comunicación externas y configurar la estructura básica de la ordenación del ámbito.

- 2.º El sistema de espacios libres, zonas verdes y equipamientos.
- 3.º Las conexiones exteriores con el sistema general de carreteras y vías, así como con las redes generales de servicios urbanísticos.
- 4.º Las determinaciones relativas al aprovechamiento urbanístico del ámbito.

Asimismo, la ordenación estructurante podrá contemplar todas aquellas determinaciones no incluidas 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) La 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) La incidencia en el planeamiento municipal vigente en el término o términos municipales en que se asiente la actuación, con indicación de las determinaciones de dicho planeamiento que, en su caso, resultarán modificadas conjuntamente con la aprobación del plan.

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

g) La duración temporal estimada de su ejecución y los plazos de inicio y finalización de las obras desde la entrada en vigor del plan, con determinación, en su caso, de las fases en que se divida dicha ejecución.

h) Los recursos económicos afectados a la actuación.

i) El estudio de la incidencia sobre el territorio físico, las afecciones ambientales y paisajísticas y los medios de corrección o minimización de las mismas.

j) La identificación de las infraestructuras verdes precisas para mitigar, entre otros, la alteración, pérdida y 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 lo sustituya, 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 tanto, podrán modificarse en los proyectos de desarrollo y urbanización o en los proyectos de urbanización que desarrollen el plan. Sin embargo, 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 de aplicación, 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 habrán de 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 no resulte precisa, 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 y los límites y el margen de variación de dichas determinaciones, de manera que los posibles efectos sobre el medio ambiente y las afecciones sectoriales que produzcan puedan ser analizados en la tramitación del propio plan.

2. A 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 las 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, las instalaciones y la 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, el sistema viario y las 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:

a) La justificación del 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 cual se detallen:

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

2.º 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 el mismo, o de la idoneidad del emplazamiento elegido, 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 prevención y minimización de los posibles efectos adversos que el proyecto pueda generar en el medio ambiente.

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

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

5.º 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, en su caso, de los estándares urbanísticos correspondientes a las clases de suelo que resulten de la nueva ordenación.

6.º El análisis de la relación del contenido del plan con el planeamiento urbanístico vigente.

c) La documentación gráfica a escala adecuada para la correcta medición e identificación de sus determinaciones y difusión de su contenido, que incluirá, al menos:

1.º Los 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 conforme al planeamiento vigente, incluyendo la red de infraestructuras viarias y demás servicios urbanísticos existentes.

2.º Los 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.

En su caso, estos planos habrán de 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) La normativa, que incluirá:

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

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

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

f) Una memoria económica, que incluirá:

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

2.º 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, en su caso, la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos. También se preverá la eventual constitución ulterior de una entidad urbanística de conservación de la urbanización.

3.º El presupuesto.

g) El documento de asunción expresa, fehaciente y en firme, por parte de la persona promotora, de las obligaciones que, en su caso, conlleve la ejecución de la actuación.

h) La síntesis y las 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 el mismo.

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 contemplarse 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 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 conllevará su tramitación y aprobación conjunta.

2. La modificación de los instrumentos de desarrollo y ejecución incorporados como anexos a un plan estructurante de ordenación del suelo empresarial podrá realizarse 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 3.ª Procedimiento de aprobación

Artículo 37. Régimen de evaluación ambiental y normativa de aplicación.

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

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

3. A efectos del procedimiento de evaluación ambiental estratégica que corresponda, se considerará órgano sustantivo a la 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 y II del título III de la Ley 9/2021, de 25 de febrero, de simplificación administrativa y de apoyo a la reactivación económica de Galicia.

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

1. La persona promotora del plan estructurante de ordenación del suelo empresarial remitirá al órgano ambiental una solicitud de inicio de la evaluación ambiental estratégica simplificada, acompañada de un borrador del plan y de un documento ambiental 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 a la

persona promotora que subsane dichas deficiencias, aportando la documentación señalada.

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

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 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 ordinaria y elaborará el documento de alcance del estudio ambiental estratégico, teniendo en cuenta el resultado de las consultas realizadas. Esta decisión se notificará a la persona promotora, 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 publicará en el «Diario Oficial de Galicia» y en el portal de internet del órgano ambiental en los diez días hábiles siguientes a su formulación.

6. El órgano sustantivo procederá a la aprobación inicial del plan y lo someterá a información pública por el plazo de veinte días hábiles, 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 a 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 entidades locales sobre las que incida el instrumento y se recabarán de las administraciones públicas competentes los informes sectoriales preceptivos. Transcurrido el plazo de veinte días hábiles sin que se hubieran comunicado los informes autonómicos y municipales recabados, se entenderán emitidos con carácter favorable.

Igualmente, se solicitará, en su caso, informe a las empresas suministradoras sobre la suficiencia de las infraestructuras y servicios existentes y previstos, que deberán emitirlo en el plazo máximo de veinte días hábiles.

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, elaborándose la propuesta final del mismo.

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

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

Artículo 39. *Tramitación de urgencia.*

Si concurriesen razones de urgencia, que corresponderá apreciar al Consello de la 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 la presente ley.

Sección 4.ª Eficacia

Artículo 40. Requisitos de eficacia.

La entrada en vigor de los planes estructurantes de ordenación del suelo empresarial se rige por lo establecido para el Plan sectorial de ordenación de áreas empresariales de Galicia 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) Conlleva 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. A este efecto, el plan habrá de 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, conforme a la normativa de aplicación, tengan otros planes o instrumentos sectoriales.

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, conlleva 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 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 planeamiento urbanístico, en lo que resulten compatibles con la naturaleza de los mismos.

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 los particulares y prevalecen sobre las determinaciones del planeamiento urbanístico vigente. En particular, la aprobación de estos planes supone la modificación de la clasificación urbanística de los terrenos ubicados en su ámbito.

2. En aplicación de lo establecido en el número anterior, dada la presencia de intereses supramunicipales, y con pleno respeto a la autonomía municipal, a fin de garantizar la eficacia de las determinaciones previstas en los planes estructurantes de ordenación del suelo empresarial y los principios de celeridad, eficacia, simplificación administrativa y seguridad jurídica, podrán tramitarse simultáneamente, mediante los procedimientos previstos en la presente ley, y garantizando, por tanto, la intervención municipal a través de los trámites de consulta y audiencia, la aprobación de los planes estructurantes de ordenación del suelo empresarial y la modificación de los planes urbanísticos, en las cuestiones estrictamente afectadas por las determinaciones de los

mismos 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 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 con arreglo a lo previsto en la presente ley, y abarcará todos los bienes y derechos incluidos en el ámbito o fase, sin perjuicio de lo 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 baste la constitución de una servidumbre, esta podrá imponerse de conformidad con el procedimiento establecido en la legislación en materia de expropiación forzosa. Igualmente, cuando hayan de 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 el apartado a) del artículo 41 se referirán a los proyectos que se realicen en ejecución directa del plan aprobado y también a los bienes y derechos comprendidos en los replanteos 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 ubicación y la determinación concreta e individualizada de los terrenos, construcciones u otros bienes o derechos que se estime preciso ocupar o adquirir para la construcción, defensa, seguridad o servicio de las mismas.

5. Transcurridos 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 la misma, conforme a lo previsto en la legislación urbanística.

6. El órgano expropiante podrá, de oficio o a 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 ello 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 los mismos determinen y según lo dispuesto en la normativa urbanística de aplicación.

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

3. En las actuaciones promovidas por administraciones 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.*

Los planes estructurantes de ordenación del suelo empresarial tienen vigencia indefinida, sin perjuicio de su posible modificación y sin que les sea de aplicación la figura de la caducidad regulada en la legislación de ordenación del territorio.

Sección 5.ª 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 ordinaria, conforme a la legislación básica estatal en materia de evaluación ambiental.

Las modificaciones sustanciales se tramitarán y aprobarán por el procedimiento previsto en la sección 2.ª 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 el 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 viarios interiores o del parcelario.

Las modificaciones no sustanciales se tramitarán y 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 la presente ley se llevará a cabo mediante los siguientes instrumentos:

- a) 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 como anexos de los planes estructurantes de ordenación del suelo empresarial para su tramitación y aprobación conjunta con estos o bien tramitarse y aprobarse de manera independiente conforme a 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 como anexos de los proyectos de desarrollo y urbanización para su tramitación y aprobación conjunta con estos o bien tramitarse y aprobarse de manera independiente conforme a 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 la persona promotora sea el propio ayuntamiento u otra entidad del sector público local, siempre que los suelos estén ubicados en su totalidad en su término municipal.

b) Al Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo 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 los mismos.

CAPÍTULO II

Proyectos de delimitación de fases de urbanización

Artículo 49. *Objeto y 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, a fin de ajustar dicha ejecución a la demanda de suelo existente.

Artículo 50. *Contenido.*

1. Los proyectos de delimitación de fases de urbanización habrán de contemplar el 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 la misma dispongan de los servicios urbanísticos precisos para el pleno funcionamiento del ámbito correspondiente.

2. En la urbanización de cada fase habrá de 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 la misma.

Artículo 51. *Procedimiento de aprobación.*

1. Una vez formulado, el proyecto de delimitación de fases de urbanización se presentará ante el Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo o el ayuntamiento competente, según lo previsto en el número 3 del artículo 48, si no fuese ninguno de ellos la persona promotora.

2. El Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo o el ayuntamiento competente recabará los informes pertinentes, que habrán de emitirse en el plazo de un mes. Si correspondiera al Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo la tramitación y aprobación del proyecto de delimitación de fases de urbanización, lo someterá a 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 Gallego de la Vivienda y Suelo, mediante resolución de la persona titular de su dirección general, o el ayuntamiento, por acuerdo del órgano competente, aprobará el proyecto de delimitación de fases de urbanización con las modificaciones que resulten pertinentes.

4. Cuando la aprobación del proyecto de delimitación de fases de urbanización corresponda al Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo, este la comunicará al ayuntamiento o ayuntamientos a 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 a desarrollar.
- b) Permitirá la aprobación y ejecución de proyectos de urbanización independientes que prevean la urbanización de cada una de las fases en 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 afección 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 los mismos, 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 dichos planes, con arreglo 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 los mismos.

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 contemplarán:
 - a) La creación de viarios interiores y su conexión con los viarios 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 como 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 con arreglo a 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) La documentación relativa al desarrollo de la ordenación del plan estructurante de ordenación del suelo empresarial:

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

2.º El cuadro de superficie que contemple las variaciones previstas en el proyecto de desarrollo y urbanización.

3.º La memoria justificativa, en su caso, de que las determinaciones del plan estructurante de ordenación del suelo empresarial objeto de variaciones respetan los límites establecidos en el mismo 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 del mismo.

4.º Las ordenanzas, en su caso.

b) La 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 de aplicación.*

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

a) Persona promotora, la administración pública o la entidad del sector público que hubiera formulado el proyecto.

b) Órgano sustantivo, la persona titular de la Dirección General del Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo 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 aprobación de los proyectos de desarrollo y urbanización habrá de realizarse:

- a) Por el procedimiento previsto en los artículos siguientes, cuando la competencia corresponda al Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo.
- b) Por el procedimiento previsto en la legislación urbanística para la tramitación y 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 y II del título III de la Ley 9/2021, de 25 de febrero.

Artículo 58. Procedimiento de aprobación de los proyectos de desarrollo y urbanización de competencia del Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo sometidos a evaluación de impacto ambiental ordinaria.

1. Los proyectos de desarrollo y urbanización de competencia del Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo, con arreglo al número 3 del artículo 48, sometidos a evaluación de impacto ambiental ordinaria se tramitarán y aprobarán por el procedimiento de evaluación de impacto ambiental ordinaria 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. A efectos de lo previsto en el número anterior, los proyectos de desarrollo y urbanización a que se refiere este artículo se presentarán por la persona promotora ante el Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo con el estudio de impacto ambiental. La persona titular de la Dirección General del Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo, previo 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 a información pública por el plazo de treinta días hábiles, 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 personas interesadas. En todo caso, se dará audiencia al ayuntamiento o ayuntamientos que resulten afectados y se recabarán las autorizaciones e informes sectoriales que sean preceptivos. Transcurrido el plazo de veinte días hábiles sin que se hubieran comunicado los informes autonómicos y municipales recabados, se entenderán emitidos con carácter favorable.

4. Finalizada la tramitación ambiental, el Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo requerirá a la persona promotora que presente el proyecto de desarrollo y urbanización adaptado a la declaración de impacto ambiental en el plazo máximo de quince días.

5. La persona titular de la Dirección General del Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo, previo informe de los servicios técnicos del instituto, en el plazo máximo de quince días desde la presentación del proyecto de desarrollo y urbanización adaptado a la declaración de impacto ambiental, aprobará definitivamente el proyecto de desarrollo y urbanización.

Artículo 59. Procedimiento de aprobación de los proyectos de desarrollo y urbanización de competencia del Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo sometidos a evaluación de impacto ambiental simplificada.

1. Los proyectos de desarrollo y urbanización de competencia del Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo, con arreglo al número 3 del artículo 48, sometidos a evaluación de impacto ambiental simplificada se presentarán por la persona promotora ante el Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo con la solicitud de inicio de la evaluación ambiental y el documento ambiental.

2. Finalizada la tramitación ambiental, el Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo requerirá a la persona promotora que presente el proyecto de desarrollo y urbanización adaptado al informe de impacto ambiental en el plazo máximo de quince días.

3. La persona titular de la Dirección General del Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo, previo informe de los servicios técnicos del instituto, en el plazo máximo de quince días desde la presentación del proyecto de desarrollo y urbanización adaptado al informe de impacto ambiental, aprobará inicialmente el proyecto de desarrollo y urbanización y lo someterá a información pública por el plazo de treinta días hábiles, 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 recabarán las autorizaciones e informes sectoriales que sean preceptivos. Transcurrido el plazo de veinte días hábiles sin que se hubieran comunicado los informes autonómicos y municipales recabados, se entenderán emitidos con carácter favorable.

5. A la vista del resultado del trámite de información pública y de audiencia, así como de las autorizaciones e informes emitidos, el Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo requerirá a la persona promotora que introduzca las modificaciones que procedan en el documento y elabore la propuesta final de este en el plazo máximo de quince días.

6. Cumplimentados los trámites de los números anteriores, la persona titular del Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo, en el plazo máximo de quince días hábiles, aprobará definitivamente el proyecto de desarrollo y urbanización.

Artículo 60. *Requisitos de eficacia y efectos.*

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, previa inscripción de la documentación prevista en el apartado a) del número 2 del artículo 56 en el Registro de Ordenación del Territorio y Planeamiento Urbanístico de Galicia, en los términos establecidos por los artículos 21, 22 y 23.

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

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

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 habrán de 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 les será de aplicación 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. *Requisitos de eficacia y efectos.*

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

Cuando la aprobación definitiva corresponda al Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo, este la comunicará al ayuntamiento o ayuntamientos afectados y les remitirá un ejemplar diligenciado.

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, previa agrupación, en su caso, a 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 contemple la actuación y, en su caso, el proyecto de desarrollo y urbanización, 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 la segregación de los terrenos afectados por la fase de urbanización correspondiente, previa agrupación, en su 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 viarios 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 Gallego de la Vivienda y Suelo o el ayuntamiento competente, según lo previsto en el número 3 del artículo 48, si no fuese ninguno de los mismos la persona promotora.

2. El Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo o el ayuntamiento competente recabará los informes pertinentes, que habrán de emitirse en el plazo de un mes. Si correspondiera al Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo la tramitación y aprobación del proyecto de parcelación, lo someterá a 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 Gallego de la Vivienda y Suelo, 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 la misma en el Registro de la Propiedad de conformidad con la legislación estatal de aplicación, sin necesidad de licencia municipal ni declaración de innecesaridad de esta, por tratarse de un acto de desarrollo de un instrumento de ordenación o ejecución urbanística a los efectos del artículo 65 del texto refundido de la Ley de suelo y rehabilitación urbana, aprobado por Real decreto legislativo 7/2015, de 30 de octubre, o norma que lo sustituya.

2. La afección de las fincas 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 que esté ubicada la finca.

CAPÍTULO VI

Estudios de detalle

Artículo 71. *Naturaleza y objeto.*

Los estudios de detalle son instrumentos de desarrollo de los planes estructurantes de ordenación del suelo empresarial y de los proyectos de desarrollo y urbanización 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 desarrollan, 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 y requisitos de eficacia.*

1. Una vez formulado, el estudio de detalle se presentará ante el Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo o el ayuntamiento competente, según lo previsto en el número 3 del artículo 48, si no fuese ninguno de los mismos la persona promotora.

2. El Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo o el ayuntamiento competente recabará los informes pertinentes, que habrán de emitirse en el plazo de un mes. Si correspondiese al Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo la tramitación y aprobación del estudio de detalle, lo someterá a 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 Gallego de la Vivienda y Suelo, 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, previa inscripción en el Registro de Ordenación del Territorio y Planeamiento Urbanístico 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 Gallego de la Vivienda y Suelo y la sociedad Gestión del Suelo de Galicia-Gestur, 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 colindantes que permitan la consolidación de una implantación empresarial ya existente.

2. En el supuesto de la sociedad Gestión del Suelo de Galicia-Gestur, S.A., los programas a que se refiere el número anterior no podrán afectar a la viabilidad económica de la sociedad.

Artículo 75. *Proyectos empresariales singulares.*

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

- a) La especial importancia que su actividad o ubicación 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 de que se trate o de su área de influencia.
- c) Las especiales necesidades de suelo de la empresa por la actividad a desarrollar.

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

3. Los proyectos empresariales singulares pueden declararse por la Presidencia del Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo o por el órgano competente de la sociedad

Gestión del Suelo de Galicia-Gestur, S.A., según a quien corresponda la promoción de la actuación. Cuando el valor de los terrenos sobrepase el importe previsto en la Ley de presupuestos de la Comunidad Autónoma de Galicia para los expedientes de contratación que hayan de ser autorizados por el Consello de la 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 el desarrollo de proyectos empresariales singulares.

1. La declaración de un proyecto empresarial singular habilita para la adjudicación directa de suelo de titularidad del Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo o de la sociedad Gestión del Suelo de Galicia-Gestur, S.A., así como para la reserva de parcelas futuras comprendidas en ámbitos de suelo pendientes de adquirir por las personas promotoras.

2. La adjudicación directa de suelo prevista en este artículo deberá ser garantizada en la forma y plazo que se indiquen en la declaración de proyecto empresarial singular, mediante constitución de una garantía del 10 % del precio estimado de la parcela o del importe del canon máximo correspondiente a cinco anualidades, en caso de solicitudes de adjudicación de un derecho de superficie. La garantía podrá constituirse en cualquier modalidad prevista en la legislación de contratos del sector público.

3. No obstante lo establecido en el número anterior, el depósito en concepto de garantía deberá ser de un 25 % del precio estimado de la parcela o del canon máximo correspondiente a cinco anualidades, en 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 las personas promotoras.
- 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 a que se refieren los apartados 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 sobrepasar el indicado 25 % del precio estimado de la parcela o del canon máximo correspondiente a cinco anualidades, en caso de adjudicación de un derecho de superficie.

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

- a) Cuando se eleve a 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 o de la reserva no pueda completarse por las personas promotoras por causas ajenas a su voluntad.

5. La garantía se perderá cuando se desista de la solicitud una vez iniciados por las personas promotoras los trámites de la actuación, ya sea mediante la adquisición de suelo de origen, ya sea mediante la aprobación o modificación de la ordenación urbanística 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 Gallego de la Vivienda y Suelo y a la sociedad Gestión del Suelo de Galicia-Gestur, 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, a contar desde la fecha de formalización de la venta, con un periodo de carencia de un año.

2. Los acuerdos específicos de actuación conjunta entre el Instituto Gallego de Promoción Económica y el Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo o la sociedad Gestión del Suelo de Galicia-Gestur, S.A. podrán articular las medidas oportunas para ampliar el aplazamiento del pago de intereses y el periodo de carencia previstos en el número anterior hasta un máximo de cinco y tres años, respectivamente, en 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 Gallego 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 de aplicación.*

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 lo sustituya, y sus disposiciones de desarrollo, con las especialidades previstas en este título.

2. Con carácter general, el mantenimiento y conservación de las infraestructuras, equipamientos y dotaciones de las áreas empresariales que hayan de ser entregadas a la Administración municipal para su incorporación al dominio público corresponde a la misma 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, a contar desde que la recepción se solicitase 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 conservación recae en la persona promotora de la actuación urbanizadora.

5. El mantenimiento y conservación de las infraestructuras, equipamientos y dotaciones de titularidad privada común corresponde 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 asumirse 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 la obligación de contribuir al sostenimiento económico de la entidad y de los servicios que preste. El incumplimiento de esta obligación 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 la persona incumplidora o la parcela de que es propietaria se beneficie de manera individualizada, sin perjuicio de las acciones civiles que correspondan a la entidad de gestión para reclamar las cantidades adeudadas.

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, equipamientos, dotaciones y servicios de que dispongan las mismas.

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, no pudiendo superar los diez años, prorrogables por un periodo de hasta diez años adicionales.

CAPÍTULO II

Entidades de conservación de áreas empresariales

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

Artículo 81. *Entidades urbanísticas de conservación de áreas empresariales ubicadas 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 el mismo la obligación 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 periodo 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 Gallego de la Vivienda y Suelo antes de la finalización del trámite de información pública del plan, con la certificación justificativa de la carencia de medios para asumir los gastos de mantenimiento y conservación de la urbanización, que habrá de venir firmada por la persona titular del puesto que tenga atribuidas las funciones de tesorería en la Administración municipal, con el visto bueno de la persona titular de la alcaldía.

3. El Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo, en caso de estimar justificada la solicitud presentada, ordenará que se contemple en el plan estructurante de ordenación del suelo empresarial en tramitación la obligación de la constitución de una entidad urbanística de conservación, a la cual corresponderán las obligaciones de mantenimiento y conservación de la urbanización del área empresarial durante el periodo que se

establezca, en función de las previsiones del ayuntamiento, y que no podrá ser superior a cinco años.

4. Finalizado el periodo de vigencia de la entidad urbanística de conservación establecido en el plan, las obligaciones de conservación y mantenimiento de la urbanización pasarán a ser asumidas por el ayuntamiento.

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

Artículo 82. Naturaleza y régimen de aplicación.

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, aun en caso de que estas no estuviesen 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, en su caso, formalicen con el ayuntamiento.

b) La implantación de infraestructuras o servicios de titularidad privada para el uso común de las personas propietarias 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 u 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 obligaciones que competen a los miembros de la entidad.

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

f) Recopilar y facilitar a la Administración local y autonómica la información que les recaben en relación con el área industrial, así como informar periódicamente al ayuntamiento, en su caso, de las posibles deficiencias observadas en los servicios municipales.

Artículo 84. Supuestos de constitución obligatoria.

1. La constitución de las entidades de conservación, gestión y modernización es obligatoria en los casos en que así lo prevea el planeamiento de aplicación o la presente

ley. En tales supuestos, la pertenencia a la entidad será obligatoria 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, previa solicitud de las personas propietarias de, al menos, el 50 % 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 infraestructuras, equipamientos y dotaciones del área que se hubieran entregado a la Administración para su incorporación al dominio público.

El ayuntamiento podrá prorrogar la duración de esta obligación por periodos de cinco años a petición de las personas propietarias de, al menos, el 50 % 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 contemplará necesariamente la participación en la entidad de una persona representante del ayuntamiento y la cuota de participación que corresponda a este último.

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

2. Previa 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 cual se harán constar las siguientes circunstancias:

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

b) La relación de las parcelas de las cuales son titulares.

c) La acreditación de que la totalidad de la superficie incluida en el ámbito ha sido 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) Las personas que sean designadas para ocupar los cargos de los órganos de gobierno.

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

3. Constituida la entidad conforme a 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.

4. El plazo máximo para resolver y notificar la autorización de la constitución será de un año desde el día siguiente a la presentación de la solicitud. Transcurrido ese plazo de un año sin haber sido notificada resolución expresa, las personas solicitantes podrán entender desestimada su solicitud por silencio administrativo.

Artículo 86. *Estatutos.*

1. Los estatutos de la entidad habrán de incluir, al menos, los siguientes extremos, respetando en todo caso los demás términos regulados en la presente ley:

a) La denominación de la entidad, que no podrá coincidir con la de otra entidad preexistente, ni producir error o confusión con la misma. Su denominación deberá incluir necesariamente la expresión «entidad de conservación, gestión y modernización» o la sigla ECGM, que serán exclusivas de esta clase de entidades.

b) Su domicilio social.

c) El objeto social de la entidad, que incluirá, al menos, la conservación, gestión y modernización de servicios y dotaciones dentro del área empresarial delimitada, así como cualquier otro que le permita asumir mediante contrato la gestión indirecta de los servicios públicos.

d) Los derechos y obligaciones de las personas socias titulares.

e) La composición, estructura y régimen de funcionamiento y los acuerdos de los órganos de gobierno de la entidad, que habrán de responder al funcionamiento democrático y de representación equilibrada de sexos.

f) El procedimiento para la modificación de los estatutos.

g) Los mecanismos de ampliación o reducción de la zona industrial o de las personas titulares que integran la entidad.

h) La previsión del destino del patrimonio excedente en caso de disolución de la entidad.

2. Los primeros estatutos habrán de aprobarse necesariamente en la asamblea de ratificación de la solicitud de constitución contemplada en el artículo 85 de la presente ley.

3. En los estatutos podrá establecerse, previo acuerdo unánime de todas las personas titulares integrantes de la entidad, que las controversias que se planteen entre la entidad y las personas titulares integrantes, o entre estas en razón de su pertenencia a la entidad, se resolverán mediante arbitraje. Se preferirá la resolución previa mediante mediación.

Artículo 87. *Efectos jurídicos de carácter real.*

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

2. La transmisión de la titularidad que determine la pertenencia a una entidad de conservación, gestión y modernización conllevará la subrogación de los derechos y obligaciones de la persona transmitente, entendiéndose incorporada a la entidad la persona adquirente a partir del momento de la transmisión.

Artículo 88. *Recursos económicos.*

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

a) Las aportaciones obligatorias de sus miembros, en la condición de personas propietarias de parcelas del área empresarial.

b) Las aportaciones del ayuntamiento, en su caso.

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

d) Los créditos que, en su caso, se concierten.

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

Artículo 89. *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, en su caso, mantenimiento y conservación de infraestructuras, equipamientos y dotaciones de titularidad municipal que procedan, conforme a sus estatutos y los convenios que se formalicen 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, la obligación de contribución a las aportaciones ordinarias 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 dos primeros años desde la adquisición de las parcelas. Sin embargo, 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.

Las personas promotoras de la actuación tampoco están obligadas a participar en dichas aportaciones extraordinarias en tanto no transmitiesen las parcelas.

4. Las entidades de conservación, gestión y modernización pueden solicitar del ayuntamiento, previo requerimiento a la persona interesada, 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 las mismas por la vía judicial ordinaria.

Artículo 90. *Contribución del ayuntamiento a los gastos de conservación de infraestructuras, equipamientos y dotaciones.*

1. En los casos en que, con arreglo a 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 del área que se hubieran entregado a la Administración para su incorporación al dominio público, aquel deberá contribuir económicamente a los gastos de conservación en los términos en que se determine en los estatutos o en el convenio que, en su 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, equipamientos y dotaciones del área empresarial que se hubieran entregado a la Administración para su incorporación al dominio público 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, en su caso, se formalice con el ayuntamiento.

3. El coste de la conservación y mantenimiento de las infraestructuras, equipamientos y dotaciones del área empresarial que se hubieran entregado a la Administración para su incorporación al dominio público será el que resulte del informe elaborado por los servicios técnicos de la misma, debiendo aprobarse 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 habrá de contribuir, como titular de parcelas con aprovechamiento procedente de las cesiones obligatorias, al mantenimiento y conservación de dichas infraestructuras.

Artículo 91. *Comisión de coordinación de la gestión de áreas empresariales de Galicia.*

1. Se crea una comisión paritaria para la coordinación de la gestión de áreas empresariales de Galicia, integrada por, al menos, dos personas en representación de la Xunta de Galicia, nombradas por la consejería competente en materia de suelo empresarial, dos personas designadas por la Federación Gallega de Municipios y Provincias y otras dos en representación de la Federación Gallega de Parques Empresariales, con el objetivo de unificar criterios de actuación y elaborar directrices orientativas de funcionamiento de las entidades de conservación, gestión y modernización de áreas empresariales.

2. A las reuniones de esta comisión podrán asistir las personas que puedan ser propuestas por las entidades integrantes de la misma en virtud de sus conocimientos técnicos o de su experiencia profesional. Asimismo, podrán asistir personas representantes de las comunidades de personas propietarias de las parcelas de un área empresarial o de las entidades asociativas de gestión del área de suelo o de las entidades de conservación, gestión y modernización de áreas empresariales cuya participación se estime oportuna.

3. En la designación de las personas representantes de la Comisión de coordinación de la gestión de áreas empresariales de Galicia se respetará el principio de presencia equilibrada de mujeres y hombres.

TÍTULO VI

Régimen sancionador

Artículo 92. *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 93. *Responsabilidad.*

1. Serán sancionados 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 la misma.

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

Artículo 94. *Sanciones.*

La infracción prevista en el artículo 92 será sancionada con multa de 1.000 a 10.000 euros.

Artículo 95. *Órdenes de ejecución.*

1. Si la resolución recaída en el procedimiento sancionador a que se refiere este título constatase la existencia de la infracción tipificada en el artículo 92, incluirá, además

de la correspondiente sanción, una orden de ejecución para que la persona sancionada subsane, dentro del plazo que se fije al efecto, el incumplimiento que motivó la misma.

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 la misma y una vez constatado su incumplimiento, podrá imponer multas coercitivas de entre 300 y 6.000 euros, con periodicidad mínima mensual.

Artículo 96. *Competencia sancionadora.*

Los órganos competentes para la imposición de las sanciones por la infracción prevista en el artículo 92 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 reguladas en la presente ley 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. Las obras e instalaciones públicas definidas detalladamente en los instrumentos de planificación, ordenación, desarrollo y ejecución regulados en la presente ley tienen un marcado carácter territorial, por lo que no estarán sujetas a licencia urbanística ni a ninguno de los títulos habilitantes urbanísticos de competencia municipal, sin perjuicio de la obligatoriedad del cumplimiento de la normativa de aplicación.

2. En los casos previstos en esta disposición, una vez aprobado definitivamente el instrumento correspondiente, se remitirá un ejemplar del mismo a los ayuntamientos en que se ubique la actuación de suelo empresarial. En el caso de los proyectos de desarrollo y urbanización y de los proyectos de urbanización, el ejemplar habrá de ser remitido con carácter previo al inicio de las obras.

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 habrá de asegurarse 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 la persona promotora del área empresarial y los demás agentes intervinientes en las obras de edificación, en el cual estos se comprometan a:

a) Ejecutar las obras de edificación de modo que no interfieran ni obstaculicen las obras de urbanización.

b) 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) No ocupar la edificación en tanto no obtuviesen la licencia de primera ocupación.

4. Asimismo, habrán de 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 en tanto no se iniciase formalmente la ejecución de las obras de urbanización del área empresarial.

5. Se entenderá incumplida la obligación 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 Galicia, se considerarán, a efectos de su tramitación, como modificación de dicho plan o proyecto que desarrolló la ordenación del ámbito original, por lo cual no será necesaria la declaración del interés autonómico ni la modificación del plan sectorial de ordenación de áreas empresariales de Galicia para incluir en el mismo el ámbito de la ampliación.

Disposición adicional quinta. *Compatibilidad de usos en las áreas empresariales.*

En las áreas empresariales, los usos productivos del sector secundario o terciario se considerarán en todo caso compatibles con los usos dotacionales, aunque esta compatibilidad no estuviera expresamente prevista en los instrumentos de ordenación territorial y urbanística aplicables.

Disposición adicional sexta. *Reforma o renovación de la urbanización de las áreas empresariales.*

Los instrumentos de desarrollo y ejecución previstos en el título III podrán utilizarse para la reforma o renovación de la urbanización de las áreas empresariales de promoción pública reguladas en la presente ley, conforme a lo establecido en la legislación urbanística y de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas.

Disposición adicional séptima. *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 Decreto legislativo 1/2015, de 12 de febrero, o norma que lo sustituya.

Disposición adicional octava. *Sociedad Gestión del Suelo de Galicia-Gestur, S.A.*

1. La sociedad Gestión del Suelo de Galicia-Gestur, 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, podrán atribuirse a dicha sociedad la formulación y ejecución de los instrumentos de planificación, ordenación, desarrollo y ejecución de áreas empresariales

regulados en la presente 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 encargos, convenios o negocios jurídicos que, a tal efecto, se establezcan con las administraciones correspondientes.

Disposición adicional novena. *Parque Tecnológico de Galicia, S.A.*

Los mecanismos previstos en los artículos 74 y 77 de la presente ley podrán aplicarse al suelo empresarial de titularidad de la entidad Parque Tecnológico de Galicia, S.A.

Disposición adicional décima. *Incorporación de la perspectiva de género en la información estadística.*

En la recopilación de todos los datos relativos a planificación, ordenación, desarrollo y ejecución de las áreas empresariales, así como de otros datos que sean contemplados para el desarrollo de las figuras previstas en la presente ley, se realizará un desglose por sexo, incorporando indicadores por razón de género, siempre que sea posible y que este desglose no figure ya en otras fuentes.

Disposición adicional undécima. *Colaboración entre la Administración general de la Comunidad Autónoma y la Federación Gallega de Municipios y Provincias en la iniciativa gallega de ayuntamientos emprendedores.*

1. La Administración general de la Comunidad Autónoma y la Federación Gallega de Municipios y Provincias podrán articular mecanismos de colaboración para el fomento de la iniciativa gallega de ayuntamientos emprendedores. A tales efectos, el protocolo general firmado entre la Administración general de la Comunidad Autónoma y la Federación Gallega de Municipios y Provincias relativo a la iniciativa de ayuntamientos emprendedores se adaptará a lo previsto en la presente ley en el plazo de seis meses desde su entrada en vigor.

2. En el marco de la colaboración aludida en el número anterior, la consejería competente en materia de economía, en el plazo de un mes desde la entrada en vigor de la presente ley, constituirá una comisión e invitará a la Federación Gallega de Municipios y Provincias a formar parte de ella, de tal forma que se mantenga la paridad entre los representantes de ambas instituciones, con el cometido de llevar a cabo un análisis previo, no vinculante, del cumplimiento por parte de los ayuntamientos solicitantes de los requisitos establecidos en el artículo 79 de la Ley 9/2021, de 25 de febrero, de simplificación administrativa y de apoyo a la reactivación económica de Galicia. La comisión no tendrá la naturaleza de órgano colegiado, a efectos de lo dispuesto en la Ley 16/2010, de organización y funcionamiento de la Administración general y del sector público autonómico de Galicia, sin perjuicio de la remisión que pudiera hacerse en el acuerdo de constitución a las reglas de funcionamiento contempladas en la ley para los expresados órganos.

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

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

2. Con independencia de lo indicado en el número anterior, los proyectos sectoriales y los proyectos de interés autonómico aprobados conforme al régimen jurídico anteriormente aplicable podrán ser sustituidos por un 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 contemplados en el Plan sectorial de ordenación de áreas empresariales en la Comunidad Autónoma 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 presente ley.*

1. La ordenación de los ámbitos definidos en el Plan sectorial de ordenación de áreas empresariales en la Comunidad Autónoma de Galicia, aprobado definitivamente por acuerdo del Consello de la Xunta de Galicia de 30 de abril de 2014, se realizará conforme a los criterios establecidos y mediante los instrumentos contemplados en la presente ley, con las siguientes excepciones:

a) Cuando en el momento de la aprobación de la ley estuviese 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 u otra entidad del sector público local y el planeamiento general del ayuntamiento correspondiente tuviese incorporadas las determinaciones del plan sectorial, los ámbitos correspondientes podrán desarrollarse mediante los instrumentos de planeamiento urbanístico contemplados en la Ley 2/2016, de 10 de febrero.

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 la presente ley.

3. Será de aplicación el régimen jurídico anterior a la aprobación de la presente ley a los instrumentos de desarrollo y ejecución cuya tramitación estuviese 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 hubieran finalizado el trámite de información pública de su instrumento de ordenación en el momento de la entrada en vigor de la presente ley.

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

3. Asimismo, el título V, salvo lo previsto en la sección 1.^a del capítulo II, será de aplicación a aquellos asentamientos industriales surgidos al margen del planeamiento urbanístico a que se refiere la disposición transitoria séptima de la Ley 2/2016, de 10 de febrero, desde el momento en que se procediera a su regularización con arreglo a 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 la presente ley.

Disposición transitoria quinta. *Ayuntamientos que tengan la condición de emprendedores en el momento de la entrada en vigor de la presente ley.*

Los ayuntamientos que a la entrada en vigor de la presente ley tengan la condición de emprendedores la mantendrán, sin perjuicio de la adaptación a las disposiciones de la presente ley en el plazo de un año desde la aludida entrada en vigor, si esta adaptación fuese necesaria.

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 a lo dispuesto en la presente ley.

Disposición final 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, quedando redactado como sigue:

«1. La planificación y ordenación de las áreas empresariales de interés autonómico reguladas en la Ley 3/2022, de 18 de octubre, de áreas empresariales de Galicia, se realizará mediante los instrumentos previstos en ella, sin perjuicio de la aplicación de lo dispuesto en la presente ley para las cuestiones en las que la misma se remita o para las que no estén expresamente reguladas en la ley señalada».

Disposición final segunda. *Modificación de la Ley 9/2021, de 25 de febrero, de simplificación administrativa y de apoyo a la reactivación económica de Galicia.*

Uno. El artículo 12 de la Ley 9/2021, de 25 de febrero, de simplificación administrativa y de apoyo a la reactivación económica de Galicia, queda redactado como sigue:

«Artículo 12. *Adhesión de ayuntamientos al Sistema de atención a la inversión.*

1. Podrán incorporarse al Sistema de atención a la inversión aquellos ayuntamientos que se adhieran a la iniciativa gallega de ayuntamientos emprendedores conforme a lo establecido en el título VI.

2. La incorporación al Sistema de atención a la inversión tendrá los siguientes efectos:

a) Supondrá la incorporación de todos los trámites, incluidos los de carácter urbanístico de competencia del respectivo ayuntamiento, en los formularios y modelos normalizados elaborados al efecto por la consejería con competencias en materia de economía y empresa, con el objetivo de agilizar la implantación de las nuevas iniciativas empresariales.

b) Los sujetos promotores podrán presentar a través del mismo la documentación dirigida al ayuntamiento y recibir las notificaciones procedentes de la Administración municipal.

c) Supondrá la asunción por parte de los ayuntamientos de los mismos compromisos señalados en el artículo 14 para la Administración de la Comunidad Autónoma de Galicia».

Dos. Se introduce un nuevo título VI en la Ley 9/2021, de 25 de febrero, de simplificación administrativa y de apoyo a la reactivación económica de Galicia, con el siguiente contenido:

«TÍTULO VI

Ayuntamientos emprendedores

Artículo 78. *Iniciativa gallega de ayuntamientos emprendedores.*

1. Tendrán la consideración de ayuntamientos emprendedores aquellos que voluntariamente se adhieran a la iniciativa gallega de ayuntamientos emprendedores promovida por la Administración autonómica regulada en este capítulo, al objeto de favorecer la implantación y el funcionamiento de las iniciativas empresariales en Galicia, con plenas garantías de sostenibilidad económica y con reducción de las barreras normativas y administrativas.

2. La iniciativa gallega de ayuntamientos emprendedores promovida por la Administración autonómica tiene por finalidad favorecer, mediante la coordinación de las administraciones implicadas, la implantación y el funcionamiento de las iniciativas empresariales en Galicia con plenas garantías de sostenibilidad económica y con reducción de las barreras normativas y administrativas, promoviendo, en último término, la mejora de los niveles de actividad económica, la consolidación del empleo de calidad y la mejora de la calidad de vida de la ciudadanía de Galicia.

3. La iniciativa gallega de ayuntamientos emprendedores comprenderá los siguientes tipos de actuaciones:

a) El establecimiento de mecanismos voluntarios de coordinación de las entidades locales gallegas con la actuación de los órganos de la Administración general de la Comunidad Autónoma de Galicia y de las entidades instrumentales del sector público autonómico de Galicia con competencias relacionadas con la implantación de las iniciativas empresariales, siempre con respeto a la autonomía local.

b) La participación de las entidades locales dentro del sistema de apoyo y acompañamiento administrativo a la implantación de las iniciativas empresariales en el territorio de la Comunidad Autónoma de Galicia.

c) La previsión de actuaciones de simplificación de los trámites administrativos necesarios para la implantación de las iniciativas empresariales en el territorio de la Comunidad Autónoma de Galicia, en particular mediante la racionalización de los procedimientos administrativos aplicables y la eliminación de las cargas administrativas innecesarias o accesorias vinculadas a los mismos.

d) La aprobación de incentivos fiscales para fomentar la implantación de las iniciativas empresariales.

Artículo 79. *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 80.

b) Aprobar mediante acuerdo plenario, conforme al procedimiento regulado en el artículo 17 del texto refundido de la Ley reguladora de las haciendas locales, aprobado por 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, en su caso, del impuesto sobre construcciones, instalaciones y obras, en los términos establecidos en el artículo 81.

Artículo 80. *Medidas municipales de fomento de la implantación y fijación de empresas en el ámbito territorial de la Comunidad Autónoma de Galicia.*

El compromiso a que se refiere el apartado 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 se reducirá a quince días naturales en el caso de las iniciativas empresariales que se enmarquen dentro de los supuestos previstos en el artículo 55.2.

b) Establecer bonificaciones a los precios de las parcelas del suelo empresarial de titularidad municipal, a fin de garantizar que estos resulten competitivos. Estas bonificaciones podrán variar según la zona del territorio donde las mismas 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 urbana, aprobado por 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, respecto a los procedimientos de competencia municipal relacionados con las iniciativas empresariales prioritarias.

e) Incorporar el ayuntamiento al Sistema de atención a la inversión, con los efectos previstos en el artículo 12.2.

f) Realizar actuaciones de revisión de su marco normativo dirigidas a la buena regulación, que incluye la simplificación de la normativa municipal que afecte a la implantación de las iniciativas empresariales y la eliminación de las cargas administrativas innecesarias o accesorias vinculadas a la misma.

Artículo 81. *Medidas municipales de carácter fiscal.*

1. Las modificaciones de las ordenanzas fiscales a que se refiere el apartado b) del artículo 79 se entenderán siempre dentro del respeto del marco normativo regulador de las haciendas locales de competencia estatal vigente en cada momento, y 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. quater del texto refundido de la Ley reguladora de las haciendas locales, aprobado por Real decreto legislativo 2/2004, de 5 de marzo, o norma que lo sustituya, de hasta el 95 % de la cuota íntegra del impuesto a favor de inmuebles urbanos en 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 Real decreto legislativo 2/2004, de 5 de marzo, o norma que lo sustituya, de hasta el 95 % 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, en su 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 Real decreto legislativo 2/2004, de 5 de marzo, o norma que lo sustituya, de hasta el 95 % 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. La adhesión a la iniciativa gallega de ayuntamientos emprendedores conllevará el compromiso del ayuntamiento de aplicar las bonificaciones previstas en el número anterior en 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, de acuerdo con los criterios objetivos establecidos en este artículo al objeto de velar por la homogeneidad en la aplicación de estas bonificaciones.

3. La declaración de especial interés o utilidad municipal por concurrir circunstancias de fomento del empleo se efectuará por el pleno de la corporación, previa solicitud del sujeto pasivo, con los requisitos y mayorías establecidos en la legislación reguladora de las haciendas locales.

4. Los ayuntamientos adheridos a la iniciativa asumen el compromiso de introducir en las ordenanzas fiscales de forma objetiva el porcentaje de la cuota que se bonificará, determinado en función de la creación de nuevos puestos de trabajo según los siguientes tramos:

- a) Al menos el 80 % por la creación de más de veinte puestos de trabajo.
- b) Al menos el 75 % por la creación de entre once y veinte puestos de trabajo.
- c) Al menos el 50 % por la creación de hasta diez puestos de trabajo.

5. Las ordenanzas fiscales contemplarán que las medidas de carácter fiscal referidas a los impuestos de devengo periódico deberán mantenerse, para cada sujeto pasivo, al menos para los tres ejercicios presupuestarios completos siguientes a aquel en que tenga lugar el hecho imponible.

Artículo 82. *Declaración de la condición de ayuntamiento emprendedor.*

1. La valoración del cumplimiento de los requisitos exigidos para adquirir la condición de ayuntamiento emprendedor se realizará por la consejería competente en materia de economía, la cual analizará las solicitudes presentadas por los ayuntamientos interesados con la documentación que se acompañe.

2. La declaración como ayuntamiento emprendedor se formalizará mediante resolución del consejero competente en materia de economía, a propuesta de la secretaría general técnica.

Artículo 83. *Inscripción en el directorio de agentes del Observatorio del Suelo Empresarial de la Xunta de Galicia.*

1. Sin perjuicio de la obligación establecida en el artículo 5 de la Ley 3/2022, de 18 de octubre, de áreas empresariales de Galicia, y a fin de centralizar la información relativa a la oferta de inmuebles empresariales y ofrecer a las empresas y personas emprendedoras un emplazamiento en Galicia para el desarrollo de su actividad, los ayuntamientos emprendedores asumen el

compromiso de inscribirse en esa condición en el directorio de agentes disponible de la página web del Observatorio del Suelo Empresarial de la Xunta de Galicia.

Artículo 84. *Consideración de la iniciativa gallega de ayuntamientos emprendedores en la política de fomento de la Administración autonómica y de su sector público.*

1. La Administración general de la Comunidad Autónoma de Galicia y las entidades del sector público autonómico podrán establecer líneas específicas de fomento para el apoyo de las actuaciones de los ayuntamientos emprendedores dirigidas al cumplimiento de los compromisos que conlleva la adhesión a la iniciativa y la adopción por estos ayuntamientos de actuaciones dirigidas a la implantación y funcionamiento de las iniciativas empresariales en Galicia.

2. En las convocatorias de subvenciones en régimen de concurrencia competitiva realizadas por la Administración general de la Comunidad Autónoma de Galicia o por cualquier entidad del sector público autonómico dirigidas a los ayuntamientos gallegos y destinadas a inversiones y gastos que tengan relación con las finalidades de la iniciativa gallega de ayuntamientos emprendedores se contemplará en las bases de la convocatoria un criterio de valoración específico que en el baremo de puntuación suponga, al menos, el 20 % del total a favor de las actuaciones realizadas por ayuntamientos emprendedores.

A estos efectos, se entenderá que tienen relación con las finalidades de la iniciativa gallega de ayuntamientos emprendedores, entre otras posibles actuaciones, las inversiones y los gastos siguientes:

a) Los dirigidos favorecer la implantación y el funcionamiento de las iniciativas empresariales en Galicia, entendiéndose por tales aquellos derivados de actuaciones municipales que tengan como finalidad favorecer el desarrollo de actividades económicas mediante la implantación de proyectos, la creación de nuevas empresas, el establecimiento o la ampliación, modificación o diversificación de empresas o de un establecimiento existentes.

b) Los destinados a la recuperación y mejora de los niveles de empleo en Galicia, incluidos los destinados al impulso de los sectores productivos y a la consolidación del empleo de calidad y formación de personas trabajadoras y personas desempleadas.

c) Los dirigidos a articular sistemas de apoyo y acompañamiento administrativo a la implantación de las iniciativas empresariales en el territorio municipal.

d) Los dirigidos a actuaciones de simplificación de los trámites administrativos necesarios para la implantación de las iniciativas empresariales en el territorio de la Comunidad Autónoma de Galicia.

e) Los destinados a actuaciones de desarrollo de suelo empresarial y conservación y mejora de las infraestructuras vinculadas al mismo.

La relación con las finalidades de la iniciativa gallega de ayuntamientos emprendedores se justificará en las correspondientes bases reguladoras.

3. Con el objetivo de favorecer la implantación y el desarrollo de iniciativas empresariales en los ayuntamientos emprendedores, y en atención a las mayores garantías de sostenibilidad económica, tramitación ágil, acompañamiento administrativo y reducciones de costes fiscales y de las barreras normativas y administrativas, en las convocatorias de subvenciones en régimen de concurrencia competitiva realizadas por la Administración general de la Comunidad Autónoma de Galicia o por cualquier entidad del sector público autonómico dirigidas a empresas, autónomos o entidades sin ánimo de lucro, destinadas a la implantación y funcionamiento de las iniciativas empresariales en Galicia, cuyos proyectos objeto de la solicitud se pretendan implantar o se desarrollen en el

término municipal de los ayuntamientos que cuenten con la condición de ayuntamientos emprendedores, se contemplará en las bases de la convocatoria un criterio de valoración específico que en el baremo de puntuación suponga entre el 5 % y el 10 % del total.

Artículo 85. *Pérdida de la condición de ayuntamiento emprendedor.*

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

- a) Renuncia expresa del ayuntamiento, formalizada por acuerdo o resolución del órgano competente.
- b) Transcurso del plazo determinado por el ayuntamiento en el acuerdo o resolución en el que haya declarado su intención de adherirse a la iniciativa.
- c) Constatación del incumplimiento por el ayuntamiento de alguna de las medidas previstas en los artículos 80 y 81.

2. La declaración de la pérdida de la condición de ayuntamiento emprendedor se realizará por el consejero competente en materia de economía, previo análisis por el mismo de la documentación o de los hechos acreditativos de la concurrencia de alguna de las causas enunciadas en el número anterior».

Disposición final tercera. *Modificación del Decreto legislativo 1/2015, de 12 de febrero, por el que se aprueba el texto refundido de las disposiciones legales de la Comunidad Autónoma de Galicia en materia de política industrial.*

Uno. Se modifica el artículo 78 del Decreto legislativo 1/2015, de 12 de febrero, por el que se aprueba el texto refundido de las disposiciones legales de la Comunidad Autónoma de Galicia en materia de política industrial, quedando redactado como sigue:

«Artículo 78. *Delimitación.*

Podrán ser declarados proyectos industriales estratégicos, con excepción de los proyectos regulados en la Ley 8/2009, de 22 de diciembre, por la que se regula el aprovechamiento eólico en Galicia y se crean el canon eólico y el Fondo de Compensación Ambiental, aquellas iniciativas empresariales que se estime que tienen tal carácter por su función en el desarrollo, implantación o ejecución de la política industrial autonómica y su incidencia económica o social, siempre que cumplan, al menos, dos de los siguientes requisitos:

- a) Que supongan un volumen de inversión mínima de veinte millones de euros.
- b) Que supongan una creación de empleo mínimo de cien puestos de trabajo directos, bajo la modalidad de contrato indefinido y computados a jornada completa.
- c) Que complementen cadenas de valor o que pertenezcan a sectores considerados estratégicos y estén alineados con los objetivos de la Unión Europea o que se integren en la financiación «instrumento temporal de recuperación europea Next Generation EU».

Dos. Se modifica el artículo 79 del Decreto legislativo 1/2015, de 12 de febrero, por el que se aprueba el texto refundido de las disposiciones legales de la Comunidad Autónoma de Galicia en materia de política industrial, quedando redactado como sigue:

«Artículo 79. *Procedimiento de declaración.*

1. El procedimiento para la declaración de una iniciativa empresarial como proyecto industrial estratégico se iniciará mediante solicitud de la empresa

interesada dirigida a la consejería competente en materia de industria, acompañando la siguiente documentación:

a) El proyecto de implantación o de ampliación de la instalación industrial, incluyendo la reglamentación detallada del uso pormenorizado, volumen, características técnicas y funcionales y condiciones de diseño y adaptación al ambiente.

b) Una memoria en la que se justifique:

1.º La forma en que la propuesta, si fuese realizada, dará lugar a una expansión significativa del tejido industrial gallego o a la consolidación del mismo.

2.º La viabilidad económico-financiera de la actuación.

c) La delimitación del ámbito territorial afectado y el análisis de la relación del contenido del proyecto con el planeamiento urbanístico vigente, con las Directrices de ordenación del territorio, mediante el correspondiente análisis de compatibilidad estratégica, y con otros instrumentos de ordenación del territorio vigentes en el ámbito objeto de la actuación.

d) La documentación gráfica a una escala adecuada para la correcta lectura y difusión de su contenido.

e) La descripción de las posibles afecciones ambientales del proyecto.

2. La consejería someterá la solicitud presentada con la documentación que la acompaña a informe de la consejería competente en materia de ordenación del territorio sobre la coherencia entre la actuación proyectada y las previsiones contenidas en los instrumentos de ordenación del territorio vigentes en el ámbito.

Asimismo, la consejería remitirá la solicitud presentada con la documentación que la acompaña al ayuntamiento o ayuntamientos en que se pretenda desarrollar el proyecto, para que en el plazo de quince días emita informe sobre su conformidad o disconformidad con el planeamiento urbanístico en vigor.

Igualmente, podrá recabar de las consejerías y entidades del sector público autonómico competentes todos los informes que estime convenientes o necesarios para motivar su propuesta sobre el carácter estratégico del proyecto industrial.

3. Vistos los informes previstos en el número anterior, y siempre que se cumplan, al menos, dos de los tres requisitos establecidos en el artículo 78, la persona titular de la consejería, si se estima que concurre el carácter estratégico del proyecto industrial, podrá elevar una propuesta al Consello de la Xunta de Galicia para su declaración como proyecto industrial estratégico.

En caso de que la consejería estimase que no se cumplen los requisitos a los que se alude en el párrafo anterior, o considerase que el proyecto no tiene carácter estratégico, procederá a dictar resolución por la que desestime la solicitud.

4. La declaración como proyecto industrial estratégico produce los siguientes efectos:

a) La aplicación de oficio de la tramitación conjunta prevista en el artículo 27 de la Ley 9/2021, de 25 de febrero, de simplificación administrativa y de apoyo a la reactivación económica de Galicia, y el carácter prioritario de la tramitación por parte de la Administración general de la Comunidad Autónoma y las entidades instrumentales del sector público autonómico de Galicia de los procedimientos administrativos necesarios para la aprobación del proyecto y sus infraestructuras necesarias.

b) La justificación de la concurrencia de razones de interés público a los efectos de la tramitación de urgencia de los respectivos procedimientos necesarios para la aprobación del proyecto, que supondrá la reducción a la mitad de los plazos establecidos para el procedimiento ordinario, salvo los relativos a la

presentación de solicitudes y recursos y aquellos tasados por normativa estatal básica que no puedan ser objeto de reducción.

c) La declaración de interés autonómico y la declaración de prevalencia sobre el planeamiento urbanístico vigente.

d) La no sujeción a los títulos habilitantes urbanísticos de competencia municipal.

e) La posibilidad de adjudicación directa de suelo empresarial promovido por el Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo o por empresas públicas participadas por el mismo que tengan entre sus objetos la creación de suelo empresarial, en las condiciones establecidas por la normativa sectorial.

f) La posible concesión de subvenciones sin concurrencia competitiva, de acuerdo con lo dispuesto en la legislación de subvenciones».

Tres. Se modifica el artículo 80 del Decreto legislativo 1/2015, de 12 de febrero, por el que se aprueba el texto refundido de las disposiciones legales de la Comunidad Autónoma de Galicia en materia de política industrial, quedando redactado como sigue:

«Artículo 80. *Procedimiento de aprobación del proyecto.*

1. Previa declaración por el Consello de la Xunta del proyecto industrial estratégico, la consejería competente en razón de la materia requerirá a la empresa interesada la presentación de toda la documentación exigida por la normativa aplicable, en virtud de las exigencias legales derivadas de la instalación y de las infraestructuras proyectadas, y, en particular, a efectos de lo previsto en el artículo 27 de la Ley 9/2021, de 8 de enero:

a) En caso de que existiesen modificaciones sobre el proyecto de implantación o de ampliación de la instalación industrial tenido en cuenta para la declaración, se presentará el proyecto que las incluya. Estas modificaciones no serán sustanciales, en el sentido de que no podrán afectar a las razones que determinaron su declaración como proyecto industrial estratégico.

b) La documentación que acredite el cumplimiento de los requisitos establecidos en la normativa reguladora de los actos de control integrados en el procedimiento, en su caso.

c) La memoria descriptiva detallada de las características técnicas de las infraestructuras, dotaciones o instalaciones objeto del proyecto.

d) Las medidas necesarias y suficientes para garantizar la adecuada conexión del ámbito con los sistemas generales exteriores existentes y, en su caso, la ampliación o refuerzo de dichos sistemas, resolviendo los enlaces con las carreteras o vías actuales y con las redes de servicios de abastecimiento de agua y saneamiento, suministro de energía eléctrica, telecomunicaciones, gas y otros.

e) Si resultara preciso, el documento ambiental necesario para la evaluación ambiental del proyecto, según lo establecido en la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, o norma básica estatal que la sustituya.

f) La relación detallada de los bienes y derechos afectados, describiéndolos en la forma que determina el artículo 17 de la Ley de 16 de diciembre de 1954 sobre expropiación forzosa, en caso de solicitarse la declaración de utilidad pública o interés social, en concreto, de la instalación.

3. El órgano responsable de la tramitación, recibida la documentación completa exigida en el apartado 2, someterá a información pública por plazo de treinta días hábiles el proyecto de ejecución y, simultáneamente, el estudio de impacto ambiental en caso de evaluación ambiental ordinaria, mediante su publicación en el «Diario Oficial de Galicia» y, en su caso, en el Portal de transparencia y Gobierno abierto.

En caso de solicitarse la declaración de utilidad pública o interés social, se realizará de forma simultánea el trámite de información pública mediante la publicación en uno de los periódicos de mayor circulación de cada una de las provincias afectadas.

4. Simultáneamente al trámite de información pública, el órgano responsable de la tramitación efectuará la petición de todos los informes a las administraciones y órganos sectoriales afectados, tanto los exigidos por la normativa reguladora de la autorización sectorial como los exigidos a los efectos de la tramitación ambiental.

En particular, en caso de que fuera preceptivo, de acuerdo con lo establecido en la normativa de prevención y control integrados de la contaminación, el informe urbanístico del ayuntamiento o ayuntamientos afectados, este informe tendrá en cuenta la declaración de prevalencia sobre el planeamiento urbanístico vigente establecida en la letra c) del artículo 79.4.

Especialmente, cuando el proyecto afectase a terrenos que, de conformidad con la legislación urbanística, hayan de ser clasificados como suelo rústico de especial protección, se exigirá el informe favorable del organismo que tenga la competencia sectorial en razón del valor objeto de protección.

5. La persona titular de la consejería competente en razón de la materia, previo informe de la Junta Consultiva en Materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo, elevará el expediente al Consello de la Xunta, que decidirá si procede la aprobación del proyecto industrial estratégico».

Cuatro. Se modifica el artículo 81 del Decreto legislativo 1/2015, de 12 de febrero, por el que se aprueba el texto refundido de las disposiciones legales de la Comunidad Autónoma de Galicia en materia de política industrial, quedando redactado como sigue:

«Artículo 81. *Efectos de la aprobación de los proyectos industriales estratégicos.*

1. La aprobación de los proyectos industriales estratégicos produce los siguientes efectos:

a) La declaración de utilidad pública o de interés social, en concreto, del proyecto industrial estratégico y de sus infraestructuras asociadas, a los efectos expropiatorios, y la prevalencia sobre otras utilidades públicas, así como la necesidad y la urgencia de la ocupación de los bienes y derechos afectados y el reconocimiento al sujeto promotor del proyecto de la condición de beneficiario de la expropiación.

b) La imposición o la ampliación de servidumbre de paso para las vías de acceso, las líneas de transporte y distribución de energía y las canalizaciones de líquidos o gases, en su caso, de conformidad con la normativa que las regule.

2. Las determinaciones contenidas en los proyectos industriales estratégicos tendrán fuerza vinculante para las administraciones públicas y los particulares y prevalecerán sobre las determinaciones del planeamiento urbanístico vigente».

Disposición final cuarta. *Modificación de la Ley 5/2017, de 19 de octubre, de fomento de la implantación de iniciativas empresariales de Galicia.*

Se modifica el apartado 2 del artículo 42 de la Ley 5/2017, de 19 de octubre, de fomento de la implantación de iniciativas empresariales de Galicia, añadiendo in fine un segundo párrafo, quedando redactado como sigue:

«Asimismo, podrán considerarse iniciativas empresariales prioritarias los proyectos regulados en la Ley 8/2009, de 22 de diciembre, que cuenten con permiso de acceso y conexión firme y vigente e infraestructuras de evacuación en tramitación o ya autorizadas cuyos promotores suscriban un acuerdo directo de

compraventa de energía a largo plazo y a precio competitivo con una empresa con centro de trabajo con actividad industrial en el territorio de la Comunidad Autónoma de Galicia, vinculado a dichos proyectos y al centro de trabajo determinado de que se trate, y garantizando al menos el 50 % de su producción de energía».

Disposición final quinta. *Modelo de estatutos para las entidades de conservación, gestión y modernización.*

La consejería competente en materia de suelo empresarial aprobará, en el plazo máximo de doce meses desde la entrada en vigor de la presente ley, unos estatutos modelo para las entidades de conservación, gestión y modernización y prestará a sus órganos de gobierno, como también a las comisiones promotoras y a las personas titulares de los bienes inmuebles ubicados en el área industrial delimitada, la asistencia y el apoyo necesarios para desarrollar estas fórmulas de participación.

Disposición final sexta. *Actualización de los importes de las sanciones.*

Mediante un decreto aprobado por el Consello de la Xunta de Galicia, podrá procederse a la actualización de los importes de las sanciones contempladas en el artículo 94, que se realizará de conformidad con la normativa básica estatal en materia de desindexación.

Disposición final séptima. *Desarrollo reglamentario.*

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

Disposición final octava. *Entrada en vigor.*

La presente ley entrará en vigor a los veinte días naturales de su publicación en el «Diario Oficial de Galicia».

Santiago de Compostela, 18 de octubre de 2022.–El Presidente, Alfonso Rueda Valenzuela.

(Publicada en el «Diario Oficial de Galicia» número 201, de 21 de octubre de 2022)