



**CES**  
GALICIA  
Consello Económico e Social de Galicia



**XUNTA  
DE GALICIA**

Ditame  
**2/22**

**DITAME**  
sobre o anteproxecto de  
**Lei de áreas empresariais  
de Galicia**



**APROBADO POLO PLENO O 20 DE ABRIL**



**Xacobeo 21-22**

Todos os documentos do CES poden atoparse en

**[www.ces-galicia.org](http://www.ces-galicia.org)**

Manuel Martínez Varela, secretario xeral do Consello Económico e Social de Galicia,

CERTIFICO:

que o Pleno do Consello Económico e Social de Galicia, en sesión celebrada o día 20 de abril de 2022, coa asistencia dos membros que de seguido se relacionan:

Presidente Agustín Hernández Fernández de Rojas

Secretario xeral Manuel Martínez Varela

#### GRUPO PRIMEIRO

CIG Miguel Malvido Cabirto  
Susana Méndez Rodríguez  
Héctor López de Castro  
Natividade López Gromaz

CC.OO. Maica Bouza Seoane  
Xesús Castro Baamonde  
Carlos Pardo Pardo

UGT-Galicia José Carlos Rodríguez del Río  
Delia Irene Martínez Conde  
José Luis Fernández Celis  
Olga Crespo Sánchez

#### GRUPO SEGUNDO

CEG José Antonio Neira Cortés  
José Manuel Maceira Blanco  
Enrique Miguel Mallón Otero  
Antonio Fontenla Ramil

Jaime Luís López Vázquez  
J. Ignacio López-Bachiller Fernández  
Marisol Nóvoa Rodríguez  
José María Corujo Seguido  
Laura Otero Rúa  
David Martínez Alonso

GRUPO TERCEIRO

UU.AA.	Jacobo Feijóo Lamas Alba Torreira Puga
SLG	Ramón Barreiro Carnota Ana Eiras Regueira
Confrarías	José Manuel Rosas Otero José Basilio Otero Rodríguez
Consumidores	Josefa Monteagudo Romero Miguel López Crespo
Economía social	María del Mar Pernas Márquez
Universidade da Coruña	América Álvarez Domínguez
Universidade Santiago C.	Edelmiro López Iglesias
Universidade de Vigo	José María Martín Moreno

acordou emitir por unanimidade o ditame que literalmente se transcribe de seguido:

## ANTECEDENTES

---

1.- En data 25 de febreiro de 2022 tivo entrada no Consello Económico e Social de Galicia (CES) oficio do presidente da Xunta de Galicia remitindo, para o seu preceptivo ditame, o anteproxecto de Lei de áreas empresariais de Galicia.

Este organismo resulta competente para o ditame deste anteproxecto de lei de acordo co previsto no artigo 5 da súa lei de creación (Lei 6/1995, de 28 de xuño). O devandito artigo establece entre as funcións que corresponden ao CES a de emitir ditames de carácter preceptivo ou facultativo, atopándose entre os primeiros aqueles que versen sobre “Anteproxectos de lei e proxectos de decretos legislativos e plans xerais ou sectoriais que regulen materias socioeconómicas directamente vinculadas ao desenvolvemento económico e social de Galicia. (...)”.

2.- O texto do anteproxecto foi remitido, en data de 25 de febreiro, á presidencia e aos membros da Comisión Sectorial número 1, *Economía, emprego e sectores produtivos*, competente por razón da materia, para a posterior elaboración do correspondente ditame, co fin de iniciar os traballos de estudo sobre a devandita proposta. Así mesmo, tal como establece o Regulamento de Réxime Interno do CES, deuse conta á Comisión Permanente da entrada da solicitude de ditame.

3.- En data 9 de marzo de 2022, no marco da sesión da CS-1, compareceu o director xeral do Instituto Galego da Vivenda e Solo (IGVS), Heriberto García Porto, para explicar as novidades do anteproxecto de Lei de áreas empresariais de Galicia.

4.- O anteproxecto a ditaminar ven acompañado da Memoria xustificativa e económica, Informe de Sostibilidade Financeira, Informe do Servizo Técnico

Xurídico, Análise de Impacto Demográfico, Informe de Impacto de Xénero, e do Informe da Dirección Xeral de Avaliación e Reforma Administrativa, entre outros documentos.

5.- A Comisión Sectorial, na súa sesión 4/22, do 4 de abril, acordou aprobar a proposta de ditame e remitila á Presidencia do Consello para a súa tramitación.

6.- A presidencia do CES, de acordo coa Comisión Permanente do organismo, convoca o Pleno do Consello, que na súa sesión 2/22, do 20 de abril, e tras coñecer o texto remitido, acorda aprobar o seguinte

**DITAME**

**sobre o anteproxecto de Lei de áreas industriais de Galicia.**

## ESTRUTURA E CONTIDO

---

O obxectivo principal deste marco normativo é, como se recolle no artigo 1 do anteproxecto obxecto de ditame, “regular a planificación, ordenación, desenvolvemento e execución das áreas empresariais de interese autonómico, o fomento do acceso ao solo empresarial de titularidade autonómica, a xestión e a conservación das áreas empresariais de Galicia e a condición de concello emprendedor”.

Segundo indica a exposición de motivos, co fin de evitar os procesos de deslocalización e xerar o marco regulatorio adecuado para aproveitar as novas oportunidades de desenvolvemento empresarial, a lei trata de superar a rixidez habitual dos procesos de planificación establecendo mecanismos que permitan adaptar a ordenación ás necesidades de implantación das distintas actividades empresariais en función das necesidades do momento. Así, con carácter xeral o que se pretende é dotar aos instrumentos existentes dunha maior flexibilidade, reducir os tempos na tramitación e execución, ao evitar redundancias e distorsións na emisión de informes sectoriais, e simplificar a tramitación ambiental, sen menoscabo das garantías que aportan os devanditos trámites.

Xunto á devandita exposición de motivos, o anteproxecto de lei contén 100 artigos que se estruturan en sete títulos, ademais de dez disposicións adicionais, catro disposicións transitorias, unha disposición derogatoria e catro disposicións derradeiras.

O título primeiro contén as “Disposicións xerais”, artigos 1 a 5, e regula o obxecto e ámbito de aplicación da lei, definicións e principios de actuación, así como a regulación do Censo de solo empresarial que fora creado pola Lei 5/2017, de 19 de outubro.

O título II, estruturado en tres capítulos, e dedicado á “Planificación e ordenación de áreas empresariais”, comprende os artigos 6 a 46. Este Título determina que a planificación e ordenación das áreas empresariais de interese autonómico

serán obxecto dunha planificación sectorial pola comunidade autónoma, mentres que as demais actuacións de solo empresarial se planificarán a través dos instrumentos de ordenación territorial e urbanística, de acordo coa normativa vixente nestas materias.

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

O título III aborda o “Desenvolvemento e execución das áreas empresariais de promoción pública”. Comprende os artigos 47 a 73 e divídese en seis capítulos: Disposicións xerais; proxectos de delimitación de fases de urbanización; proxectos de desenvolvemento e urbanización; proxectos de urbanización; proxectos de parcelamento; e estudos de detalle.

Rematada a regulación da planificación, ordenación, desenvolvemento e execución das áreas empresariais de interese autonómico, o título IV da lei ocúpase do “Acceso ao solo empresarial de titularidade autonómica”. Comprende os artigos 74 a 77 e incide sobre todo na regulación dos proxectos empresariais singulares e da adxudicación directa de solo para o seu desenvolvemento, así como na flexibilización dos medios de pagamento do solo empresarial de titularidade autonómica.

O título V da lei presenta un aspecto especialmente novidoso como é o relativo á “xestión e conservación das áreas empresariais”, artigos 78 a 89, e que se aplica a todas as áreas con independencia de que estean cualificadas ou non como de interese autonómico e de se son de iniciativa pública ou privada.

O título VI, denominado “Concellos emprendedores” abarca os artigos 90 a 95. O seu obxecto é regular a declaración de concello emprendedor, prevista para



incentivar o compromiso dos concellos co fomento da implantación e fixación de empresas no ámbito territorial da Comunidade Autónoma de Galicia.

O título VII e derradeiro da lei recolle o réxime sancionador (artigos 96-100) necesario para garantir a efectividade da obriga de inscrición no Censo de solo empresarial de Galicia das áreas empresariais que teñan parcelas dispoñibles para a súa comercialización, así como das áreas empresariais previstas para o seu inmediato desenvolvemento, disposicións que estaban previstas no capítulo V do título I da Lei 5/2017, do 19 de outubro.

Finalmente, o anteproxecto incorpora dez disposicións adicionais, catro disposicións transitorias, unha disposición derogatoria (derroga expresamente o artigo 3 bis e o título I da Lei 5/2017, do 19 de outubro, de fomento da implantación de iniciativas empresariais en Galicia, e así mesmo, cantas outras disposicións de igual ou inferior rango se opoñan ao disposto na norma proxectada) e catro disposicións derradeiras.

## CONSIDERACIÓNS XERAIS

---

1.- A ordenación do territorio é un presuposto básico para o desenvolvemento sostible e racional dentro do sistema socioeconómico no que estamos inmersos.

Dende este punto de vista, o CES entende que a ordenación das áreas empresariais é un elemento importante dentro da ordenación do territorio que merece unha lei específica e un desenvolvemento legal que sexa coherente co resto da normativa existente.

2.- O CES destaca a valoración positiva e a coincidencia coas finalidades, principios e obxectivos que este Anteproxecto persegue e que están explicitados na Exposición de motivos da norma proxectada e que non son outros que os seguintes:

- Dotar dunha regulación máis completa ás áreas empresariais, que combine o respecto ao principio do desenvolvemento territorial sustentable co fomento da actividade económica na comunidade autónoma, seguindo a liña xa iniciada por outras normas autonómicas como son a Lei 5/2017, do 19 de outubro, de fomento da implantación de iniciativas empresariais en Galicia e a Lei 9/2021, do 25 de febreiro, de simplificación administrativa e de apoio á reactivación económica de Galicia.
- Establecer mecanismos de flexibilización que permitan adaptar a ordenación ás necesidades de implantación das distintas actividades empresariais en función das necesidades do momento, unido á axilización dos trámites de aprobación dos instrumentos necesarios para a súa implantación.
- Incidir na cooperación interadministrativa neste eido.
- Dotar dun marco normativo novo sobre a necesaria xestión e conservación das áreas empresariais, recollendo as previsións relativas á prestación de servizos nas áreas empresariais a través de entidades de tipo asociativo, así como aos convenios para a mellora de infraestruturas,

equipamentos, dotacións e servizos nas áreas empresariais; así como regular as especificidades das entidades de conservación nas áreas empresariais, que se refiren, en concreto, ás entidades urbanísticas de conservación de áreas empresariais creadas por solicitude dos concellos que carezan de recursos suficientes para o mantemento da urbanización.

- Fomentar o acceso ao solo empresarial de titularidade autonómica.
- Incentivar o compromiso dos Concellos, a través da declaración de concello emprendedor, co obxectivo do fomento da implantación e fixación de empresas no ámbito territorial da Comunidade Autónoma de Galicia, o que inclúe medidas de axilización e favorecemento da implantación das iniciativas empresarias así como beneficios fiscais.

**3.-** O CES considera que os principios recollidos no artigo 4 sobre desenvolvemento territorial sustentable, equilibrio territorial, incorporación das perspectivas demográfica e de xénero, criterios de sostibilidade ambiental, etc..., están previstos nunha boa dirección.

Neste senso entende que deben desenvolverse máis na propia lei ou facer unha previsión regulamentaria para recoller os mecanismos que permitan e garantan a consecución destes na aplicación práctica da lei.

**4.-** O CES bota en falta no conxunto da lei a posibilidade de deseñar estratexias que fomenten as conexións ferroviarias de diferentes áreas empresariais coa rede existente para facer unha verdadeira integración e resultar máis atractivos e competitivos na implantación de empresas, debendo contemplarse incluso a conexión intermodal con portos, aeroportos ou plataformas loxísticas para racionalizar e viabilizar o mellor posible o transporte de bens e mercadorías.

**5.-** Dentro das posibilidades de asentamento das empresas no noso territorio, hai que ter en conta que existen naves ou infraestruturas abandonadas ou en

desuso que poden ter unha continuidade no desenvolvemento de actividades empresariais. Aínda estando situadas fóra de polígonos industriais, en moitos casos poden ter conexións viarias, de enerxía e telecomunicacións adaptables ás necesidades dalgunha actividade que se poida desenvolver hoxe en día.

Tendo en conta que nalgúns casos pode ser máis barato e eficiente recuperar ou readaptar estas infraestruturas que a dotación dunhas novas, o anteprojecto debería recoller a posibilidade de valorar o aproveitamento de ditas naves ou infraestruturas.

**6.-** O único mecanismo que contempla o anteprojecto de lei fronte á actividade especulativa do solo empresarial é a creación dun censo informativo, contemplando sancións unicamente para os supostos nos que se omite a inscrición neste.

O CES considera necesario que se faga referencia á Lei de Solo de Galicia no relativo á edificación e uso produtivo das parcelas e ás consecuencias do incumprimento nos prazos establecidos.

**7.-** O CES considera que é necesario establecer Plans de Mobilidade previos ao funcionamento das áreas empresariais que contemplan accións específicas como Fomento do transporte colectivo, utilización enerxética racional dos medios de transporte, redución da emisións, redución de sinistralidade “in itinere”...

**8.-** No relativo á planificación e ordenación das áreas (Título II), as singularidades que a lei establece para a ordenación das áreas empresariais quedan limitadas ás áreas empresariais de interese autonómico e ás actuacións promovidas polas administracións públicas ou as entidades do sector público dependentes delas. Asemade a regulación do desenvolvemento e execución das áreas empresarias (Título III) queda limitada tamén ás áreas empresariais de interese autonómico de promoción pública.

Neste eido, o CES entende que deberían incorporarse ao ámbito de aplicación desta norma aquelas outras actuacións e non só as que sexan promovidas pola iniciativa pública, para facilitar a aplicación dos mecanismos de flexibilidade e axilidade establecidos pola norma proxectada. A súa incorporación conlevaría a modificación dos artigos do Anteproxecto concordantes con esta consideración xeral.

**9.-** O CES considera que debería establecerse un prazo para o desenvolvemento regulamentario pola importancia da concreción de moitos aspectos recollidos no Anteproxecto de Lei.

## CONSIDERACIÓNS PARTICULARES

---

### **Artigo 4.- Principios**

No artigo 4 establécense os principios polos que se rexen as áreas empresariais de Galicia.

O CES considera que é necesario completar a mención do principio establecido na letra f) Calidade das infraestruturas, equipamentos, dotacións e servizos das áreas empresarias, engadindo a expresión "...e prezos adecuados".

Asemade, propónse incorporar dentro destes principios un novo apartado referido ao fomento da intermodalidade, mobilidade sostible e accesibilidade.

### **Artigo 5.- Censo de solo empresarial de Galicia**

No anteproxecto actual reproducése o mesmo artigo 12 da Lei 5/2017 do 19 de outubro de fomento da implantación de iniciativas empresariais de Galicia, na que se regulaba a creación do Censo de solo empresarial de Galicia, excepto o punto 4 no que substitúe regulamentariamente en lugar de por orde da consellería. (o Decreto 175/2020 regula e estrutura o funcionamento do Censo).

Co fin de ofrecer na futura lei unha maior claridade e simplificación normativa deberíase aproveitar para establecer o contido mínimo obrigatorio.

## **Título II. Planificación e ordenación de áreas empresariais**

### **Artigo 6.- Criterios de planificación**

Nos criterios de planificación, menciónase que a Comunidade Autónoma "analizará a demanda de chan para usos produtivos, do sector secundario e terciario", pero non indica como se canaliza esa demanda de chan.

O CES propón introducir un procedemento de consulta sobre as necesidades e demandas de chan.

## **Capítulo II. Plan Sectorial de ordenación de áreas empresariais de Galicia**

### **Artigo 11.- Determinacións**

Dentro da letra l) regúlanse como determinacións a incorporar no Plan sectorial os supostos de modificación do plan e normas específicas para o seu seguimento. Ademais do seguimento, o CES entende necesario considerar tamén a avaliación, polo que propón incorporar ao final a expresión “...e a súa avaliación”.

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

Este artigo regula a análise técnica do expediente de avaliación ambiental estratéxica do Plan sectorial de ordenación de áreas empresariais de Galicia.

No seu número dous establece que se durante a devandita análise o órgano ambiental considera que a información pública ou as consultas non se realizaron conforme o establecido no documento de alcance e na normativa de avaliación ambiental se instará á persoa promotora para que emende o expediente de avaliación ambiental estratéxica no prazo máximo de tres meses. Sen embargo no seu número tres establece que o órgano ambiental dará por finalizada a avaliación se transcorridos tres meses desde o requirimento do órgano non se remitise o expediente emendado. Esta redacción debera mellorarse para evitar unha aplicación incorrecta do que se pretende, unha posible redacción podería ser do seguinte tenor ou similar:

*“Se no prazo máximo de tres meses non se remitise o expediente emendado ou, se unha vez presentado, resulta insuficiente, o órgano ambiental dará por finalizada a avaliación ambiental estratéxica, e notificará ao órgano substantivo a resolución de terminación”.*

### **Capítulo III. Plans estruturantes de ordenación do solo empresarial**

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

Na letra c) do número 3 deste artigo faise unha referencia a que se entenden que non se superan as porcentaxes indicadas neste número cando, polo menos, o noventa por cento do solo do novo ámbito, ou o setenta por cento no suposto recollido na alínea c), coincida con terreos do ámbito orixinal.

En opinión do CES non se logra comprender esa referencia á alínea c), se é a mesma do artigo 30 estaríase facendo unha referencia circular.

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

No número 4 deste artigo establécese que a tramitación dos plans estruturantes de ordenación do solo empresarial estará suxeita tamén ás disposicións dos capítulos I e II do título III da Lei 9/2021, que resulten de aplicación, ou norma que os substitúan. A efectos dunha maior seguridade xurídica habería que especificar os artigos concretos que serán aplicables.

Asemade, propónse a incorporación da denominación completa da norma á que se fai referencia.

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

Neste artigo, no seu número 2, establécese que o órgano ambiental comprobará no prazo máximo de dez días hábiles que a solicitude de inicio inclúe os documentos preceptivos e de non ser así requirirá á persoa promotora que emende as devanditas deficiencias. Debera establecerse o prazo para realizar esta enmenda de acordo co disposto no artigo 68 da Lei 39/2015.



**Artigo 39.- Tramitación de urxencia**

Dentro da regulación dos plans estruturantes de ordenación do solo empresarial a norma proxectada permite, para os supostos de concorrencia de razóns de urxencia, que este poda acordar a redución á metade dos prazos de información pública e audiencia.

Esta posibilidade queda limitada ao procedemento de aprobación dos plans estruturantes e, concretamente, aos trámites de participación pública antes referidos. Non obstante, o CES considera que sería convinte ampliar esta posibilidade a outros trámites establecidos na proxectada regulación.

Sen prexuízo do anterior, o CES entende que deberían definirse as motivacións que xustifiquen esta tramitación de urxencia en aras a unha maior seguridade xurídica; e por outra banda, bótase en falta un mecanismo que vele por un uso axeitado desta posibilidade.

**Título III. Desenvolvemento e execución de promoción pública**

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

No número 6 establécese o prazo de dous meses para que a persoa titular do IGVS probe definitivamente o proxecto de desenvolvemento e urbanización.

O CES considera que este prazo debe harmonizarse co estipulado no artigo 58, para o suposto dos proxectos de desenvolvemento e urbanización suxeitos a avaliación ambiental ordinaria que prevé, a diferenza do antes sinalado, un prazo máximo de quince días.

**Artigo 60.- Requisitos de eficacia e efectos (nos proxectos de desenvolvemento e urbanización).**

O seu número 4 remítese ás previsión do artigo 24 con respecto á eficacia dos proxectos de desenvolvemento e urbanización, engadindo "...no que resulten adecuadas á natureza destes". O devandito artigo 24 refírese ao alcance e efi-

cacia do Plan sectorial de ordenación de áreas empresariais de Galicia. Trátándose de instrumentos de natureza distinta (un de planificación e o outro de execución e desenvolvemento), o CES considera que sería convinte establecer claramente a eficacia dos proxectos de desenvolvemento e urbanización incluso reiterando a regulación do art. 24, coas debidas adaptacións, neste artigo 60, para evitar a incerteza da expresión "...no que resulten adecuadas á natureza destes".

**Artigo 65.- Requisitos de eficacia e efectos (dos proxectos de urbanización).**

No seu número 2 establece que a aprobación definitiva dos proxectos de urbanización producirá os efectos previstos no número 1 do artigo 60.

En opinión do CES esta referencia semella estar equivocada pois o artigo mencionado regula a publicación no DOG da Resolución de aprobación definitiva dos proxectos de desenvolvemento e urbanización, isto é, os requisitos de eficacia pero non os efectos.

**Título IV. Acceso ao chan empresarial de titularidade autonómica.**

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

No artigo 74 relaciónanse formas de promover o acceso das empresas á adquisición de parcelas nos parques empresariais, con certas vantaxes ou facilidades.

O CES considera que se deberían incluír entre as facilidades que menciona a flexibilización dos prazos de execución de obras comprometidas no seu caso, ben contemplando prórrogas, execución por fases segundo necesidades da actividade...

Doutra banda, o CES entende que o establecemento dos incentivos que poderá aprobar o Instituto Galego da Vivenda e Solo e a sociedade Xestión do Solo de Galicia-Xestur, S.A., deben ter un maior alcance cando conleven o mantemento ou creación de emprego para acceder ao solo da súa titularidade.

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

O artigo 76 regula a posibilidade de adxudicación directa de solo para o desenvolvemento de proxectos empresariais singulares.

En opinión do CES parece axeitado que se recolla algún mecanismo que teña en conta as necesidades de empresas instaladas nese municipio.

**Título V. Xestión e conservación das áreas empresariais.**

**Artigo 79.- Prestación de servizos en áreas empresariais e Artigo 81.- Entidades urbanísticas de conservación de áreas empresariais situadas en municipios que carezan de recursos suficientes para o mantemento da urbanización.**

E innegable que a proxectada normativa nace, entre outras urxencias, da necesidade de regular as relacións entre o Concello (verdadeiro beneficiario da instalación dun polígono industrial no seu territorio) e a entidade de xestión. Moitos concellos, unha vez recibido o polígono industrial, esquécense por completo do seu mantemento e conservación, deixando isto en mans das persoas empresarias que teñen que asumilo aínda cando na totalidade dos plans parciais que desenvolven estas áreas de actuación regúlase que o mantemento corresponde na súa totalidade ao concello receptor do Polígono, xa que tanto os viais, como zonas verdes, beirarrúas, saneamentos e instalacións, son da súa exclusiva titularidade.

Ao ser os propios empresarios os que finalmente se fan cargo do mantemento, atopámonos cunha problemática adicional, que é a actuación dunha entidade privada (Comunidade de propietarios ou similar), sobre un ben público propiedade do Concello (viais, luminarias, zonas verdes, etc..), sen un convenio que o regule, xerando un grave problema no caso, entre outros aspectos e como exemplo, dun posible sinistro ou accidente.

Por iso, o CES considera completamente necesario que esta normativa recolla unha redacción máis taxativa (non potestativa) para que os Concellos se fagan

cargo do mantemento e conservación, esixindo a necesidade de subscribir un convenio de colaboración coa entidade de xestión que para o efecto se cre, e que se recolle no artigo 79.1 desta Lei, do mesmo xeito unha redacción máis obrigatoria (non potestativa) debería incorporarse ao art. 81.1

Por outra parte isto de nada servirá, se non se establece un órgano que revise, xustifique e avale esta obriga dos concellos para subscribir o correspondente convenio de mantemento e conservación. Neste eido, o CES entende que debería ser o Instituto Galego de Vivenda e Solo quen asuma estas competencias.

Asemade, o artigo 79 recolle a prestación de servizos en áreas empresariais, sinalando que a prestación de servizos comúns poderá ser asumida por unha “entidade asociativa de xestión da área de solo”.

Este tipo de entidades asociativas, reguladas pola Lei de Asociacións, é de adscrición voluntaria. Sen prexuízo do anterior, o CES entende que debería preverse na proxectada regulación un sistema que estableza un mecanismo para sufragar os custos necesarios para a implantación de servizos comúns ou a realización de infraestruturas que redunden nunha utilidade directa e non fosen cubertos polos propietarios ou titulares non asociados.

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

O artigo 81.1 establece a posibilidade de que os municipios que carezan de recursos para o mantemento da urbanización soliciten a creación dunha entidade urbanística de conservación da área empresarial, integradas polos propietarios de parcelas, e por un período non superior a 5 anos desde a recepción polo Concello. Nestes casos en que estean previstas no plan, ou cando o determine a lei, a participación de propietarios nesas entidades é obrigatoria.

O CES propón reducir o prazo máximo do art. 81.1 durante o que a entidade urbanística de conservación de carácter obrigatorio farase cargo do mantemento, a 3 anos.

Este artigo, no seu número 2, establece que na solicitude do Concello (para que se inclúa no plan estruturante de ordenación do solo empresarial a obriga de que as persoas propietarias do solo urbanizado constitúan unha entidade urbanística de conservación asuman os gastos correspondentes) deberá incluírse a certificación xustificativa da carencia de medios para asumir os “gastos da urbanización”, o CES considera que esta mención está incompleta pois debe entenderse referida aos “gastos de mantemento e conservación da urbanización”.

#### **Entidades de conservación, xestión e modernización de áreas empresarias (sección 2ª do Capítulo II do Título V)**

#### **Artigo 82.- Natureza e réxime aplicable; Artigo 85.- Procedemento de constitución; Artigo 88.- Achegas dos membros**

Este artigo regula a posibilidade de que os propietarios de parcelas de áreas empresariais constitúanse voluntariamente en entidades de conservación, xestión e modernización (cando non estean previstas no plan). E o artigo 84.1 establece que as entidades de conservación serán de constitución obrigatoria cando o prevexa o plan ou a lei, e nestes casos, a pertenza á entidade será obrigatoria para todos os propietarios comprendidos no seu ámbito.

“Contrario sensu”, enténdese que fóra deses supostos contemplados no plan ou a lei, a participación é voluntaria, e que a constitución desas entidades xera obrigacións só para os participantes. O mesmo cabe deducir (“contrario sensu”) da redacción do artigo 85.2a) que estipula que no caso das entidades de constitución obrigatoria, considéranse membros todas aquelas persoas propietarias de parcelas, de maneira forzosa, aínda que non concorran á súa constitución.

Con todo, o CES entende que da redacción dos artigos 88.2 e 3, xorde a dúbida

de se os propietarios que non se incorporaron á entidade de conservación (de carácter voluntario) están obrigados a participar dalgunha maneira. O artigo 88.2 e 3 refírese á participación da entidade promotora e de propietarios de parcelas sen edificar, nos seguintes termos: déixase expresamente fóra das achegas extraordinarias á entidade promotora, respecto ás parcelas non adjudicadas; hai que interpretar que para as achegas ordinarias (destinadas a sufragar gastos xerais de administración, mantemento e conservación de infraestruturas, equipamentos e dotacións de titularidade municipal) si están obrigados a participar. Réxime similar aplícase aos propietarios de parcelas sen edificar, durante os dous primeiros anos desde a adquisición da parcela, sempre que se trate de servizos ou infraestruturas que non lles resulten de utilidade directa.

En opinión do CES esta referencia do art. 88.3 á entidade promotora e aos propietarios de parcelas non edificadas xera confusión, e parece chocar coa interpretación “contrario sensu” do art. 85.2a).

O CES considera necesario aclarar mellor na sección 2ª do Capítulo II do Título V se, no caso de entidades de conservación de constitución voluntaria, os propietarios que non se integren voluntariamente na entidade han de participar nalgunha medida nas achegas (ordinarias ou extraordinarias). Convén unha diferenciación máis clara no articulado das entidades urbanísticas de conservación de carácter obrigatorio e as que se constitúan de maneira voluntaria.

#### **Artigo 86.- Efectos xurídicos de carácter real.**

No número dous deste precepto estipúlase que a transmisión da titularidade que determine a pertenza a unha entidade de conservación, xestión e modernización comportará a subrogación nos dereitos da persoa causante, entendéndose incorporada á entidade a persoa adquirente a partir do momento da transmisión. Ademais da mención á persoa causante, que fai referencia aos supostos de sucesión *mortis causa*, o CES considera que habería que completar o precepto coa referencia á persoa transmitente, para incluír tamén os supostos de transmisión “inter vivos”.

**Artigo 88.- Achegas dos membros.**

O artigo 88 regula as cotas/achegas dos propietarios para soportar o mantemento dos polígonos, dividíndoas en cotas ordinarias e cotas extraordinarias. Neste sentido, o punto 3 do citado artigo 88 establece que “os propietarios de parcelas sen edificar non estarán obrigados a participar nas cotas extraordinarias..(sic).. durante os dous primeiros anos desde a adquisición das parcelas...”.

En opinión do CES, sería conveniente acoutar este espazo de tempo e, de non eliminalo, subsidiariamente conceder un prazo non superior a un ano desde o momento da compra, para que o propietario comece a pagar obrigatoriamente as cotas extraordinarias que anualmente aprobe a Asemblea Xeral, constrúise ou non a súa nave.

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

No número dous deste artigo establécese a contribución do Concello aos gastos, fixándose na cantidade anual equivalente ao custo da conservación e mantemento das infraestruturas e servizos da área empresarial.

O CES considera que esta redacción debe mellorarse, por unha banda completándoa coa referencia tamén a “equipamentos e dotacións” e por outra incluíndo non só os cedidos ao concello, senón que tamén os de titularidade municipal, de acordo co título deste artigo.

**Título VI. Concellos emprendedores.**

Os artigos 90 e seguintes contemplan a posibilidade de que un concello se declare “concello emprendedor” asumindo o compromiso de adoptar medidas para facilitar o establecemento de empresas.

O CES valora positivamente esta medida, pero considera que para que resulte

efectiva sería necesario establecer mecanismos de vixilancia que faciliten o cumprimento deses compromisos.

Recóllese entre eles unha axilidade de trámites administrativos para a concesión de licenzas de obras (30 días desde que dispón o concello de toda a documentación e informes sectoriais). En opinión do CES tan importante como axilizar o outorgamento de licenza de obras sería facer o mesmo coa licenza de primeira ocupación. Nese momento, o propietario xa executou a obra, realizou o investimento, e pode verse impedido de iniciar a actividade, co custo económico que supón, en tanto non se outorga polo concello a licenza de primeira ocupación.

O CES bota en falta que se recolla un prazo máximo para o outorgamento da licenza de primeira ocupación. En concordancia co recollido no devandito artigo, debe establecerse un prazo áxil desde a presentación do certificado final de obra.

En canto aos Concellos emprendedores, o CES considera necesario ter en conta a situación de concellos pequenos con pouco persoal, que dependerían do apoio que lle poderían prestar outras Administracións públicas (nomeadamente as Deputacións Provinciais), de maneira que debería recollese na lei a previsión dos mecanismos de cooperación entre administracións públicas e entre as Administracións e as entidades de xestión das áreas empresariais co obxectivo de implantar a axilización da tramitación das licenzas e facilitar o cumprimento das súas obrigas na xestión do parque empresarial.

Por outra banda, o CES considera que o sistema de bonificacións previsto na lei para o acceso á figura de concello emprendedor é demasiado ríxido, o que podería limitar o acceso de determinados concellos a esta condición. Neste senso, enténdese necesario establecer unha maior flexibilidade no alcance de medidas fiscais mediante mecanismos que faciliten aos concellos o acceso á condición de concellos emprendedores, pero que por razóns orzamentarias, de recursos, etc, non lles sexa doado acceder.



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

En opinión do CES, no momento de aprobar as bonificacións aos prezos das parcelas do solo empresarial, sería prioritario establecer mellores condicións cando o proxecto empresarial xere ou manteña emprego.

## **OUTRAS CONSIDERACIÓNS**

---

Debería realizarse unha revisión lingüística do anteproxecto ao apreciarse erros ortográficos. A modo de exemplo, pode mencionarse o apartado 3 do artigo 57.

Santiago de Compostela, 20 de abril de 2022

Vº e P.  
O PRESIDENTE

O SECRETARIO XERAL

Agustín Hernández Fernández de Rojas

Manuel Martínez Varela

[www.ces-galicia.org](http://www.ces-galicia.org)