

ÍNDICE SISTEMÁTICO

ABREVIATURAS	25
---------------------------	----

CAPÍTULO I

DESDE LA «ADAPTACIÓN» HASTA EL URBANISMO SOSTENIBLE Y LA REHABILITACIÓN, REGENERACIÓN Y RENOVACIÓN URBANAS EN EL SISTEMA URBANÍSTICO DE GALICIA

I.	INTRODUCCIÓN.....	31
II.	BREVE REFERENCIA A LAS BASES CONSTITUCIONALES Y ESTADUTARIAS DEL SISTEMA URBANÍSTICO DE GALICIA.....	33
	1. Preliminar.....	33
	2. La Constitución Española de 1978: estatuto de la propiedad, sistema urbanístico y distribución de competencias..	33
III.	LA LEY 11/1985, DE ADAPTACIÓN DE LA LEY DE SUELO ESTATAL A GALICIA: EL INTENTO DE DESCONEXIÓN DEL URBANISMO ESTATAL HACIA LA AUTONOMÍA GALLEGA. EL NÚCLEO RURAL.....	36
	1. La Ley 11/1985: la primera ley gallega de ordenación urbanística.....	36
	2. La Ley de Ordenación del Territorio de Galicia de 1995: hacia una visión integradora del urbanismo.....	39
IV.	LA LEY 1/1997 DEL SUELO DE GALICIA. POR FIN UNA VERDADERA REGULACIÓN URBANÍSTICA, AUNQUE REPLICADA DE LA LEGISLACIÓN URBANÍSTICA DEL ESTADO (LEY 8/1990 Y TRLS 1992).....	40
	1. Principios y notas más relevantes de la Ley 1/1997 del Suelo de Galicia.....	40
	a) Preliminar.....	40
	b) Clasificación y tratamiento de los distintos tipos de suelo en el planeamiento general.....	41
	c) El planeamiento de desarrollo.....	42

	d) Simplificación de los procedimientos	42
	e) El suelo de núcleo rural	42
	2. La distribución de cargas y beneficios, y la ejecución de los planes de ordenación	43
	3. El impacto normativo de la Sentencia 61/1997 del Tribunal Constitucional	44
V.	LA LEY 9/2002, DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA Y PROTECCIÓN DEL MEDIO RURAL DE GALICIA: EL URBANISMO DEL MEDIO RURAL	48
	1. Motivación, principios y contenidos más relevantes de la Ley 9/2002 de Ordenación Urbanística y de Protección del Medio Rural	48
	2. Iniciativas sobre ordenación del territorio y del litoral en Galicia. Movilidad de tierras	51
	3. La relevancia práctica del Derecho Transitorio	53
VI.	LA VIGENTE LEY 2/2016 DEL SUELO DE GALICIA Y EL PARADIGMA DEL DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE EN LA ÉPOCA DE LA REHABILITACIÓN, REGENERACIÓN Y RENOVACIÓN URBANAS.	54
	1. La Ley 2/2016 del Suelo de Galicia: principales novedades	54
	2. La Ley 3/2016 de Medidas en materia de proyectos públicos de urgencia o de excepcional interés	57
	3. Ley 1/2019 de rehabilitación y de regeneración y renovación urbanas de Galicia	58
	4. Hacia el encuadramiento del Derecho Urbanístico de Galicia en la «nueva era del urbanismo»	59
VII.	LA INCIDENCIA DEL «PARADIGMA AMBIENTAL» SOBRE EL SISTEMA NORMATIVO URBANÍSTICO DE GALICIA	65
	1. Las bases del sistema jurídico-ambiental de Galicia y las primeras políticas públicas y normas legales sobre el territorio	65
	a) Base estatutaria y el grupo normativo ambiental, urbanístico y territorial	65
	b) La Ley 1/1997, de 24 de marzo del Suelo de Galicia y sus referencias al medio ambiente	69
	2. La preservación del suelo rústico, la protección del medio rural y de la naturaleza. La Ley 9/2002 de Ordenación Urbanística y Protección del Medio Rural	71
	3. La protección preventiva del litoral y la implantación de la evaluación ambiental estratégica de planes. La prevención	75

	y defensa contra los incendios forestales y la protección legal del paisaje	
4.	La regulación integral de las aguas continentales de Galicia-Costa, las «Directrices de Ordenación del Territorio» y el «Plan de Ordenación del Litoral» de Galicia	80
5.	La tímida recepción del urbanismo sostenible en el Derecho Urbanístico de Galicia en la vigente Ley 2/2016 del Suelo de Galicia	84
VIII.	REFLEXIONES FINALES	90
IX.	BIBLIOGRAFÍA	92

CAPÍTULO II (I)
EL SISTEMA DE PLANEAMIENTO TERRITORIAL Y URBANÍSTICO EN GALICIA

I.	EL PLANEAMIENTO TERRITORIAL EN LA COMUNIDAD AUTÓNOMA DE GALICIA	99
	1. La dialéctica entre el planeamiento territorial y el derecho a la ciudad	99
	2. Los instrumentos de ordenación del territorio en Galicia y su relación con el planeamiento urbanístico municipal	101
	3. El auge del supremacismo autonómico a través de la Ley 3/2016, de 1 de marzo, en su acepción popular «Ley Express»	104
	4. Caso práctico instrumentos ordenación del territorio	106
	5. El Plan Básico Autonómico de Galicia y los Planes Básicos Municipales	107
	6. La ordenación urbanística provisional como norma urbanística cautelar y transitoria	109
II.	EL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO Y SU IDENTIFICACIÓN CON LA ESCALA LOCAL	111
	1. De las vetustas Normas Subsidiarias de Planeamiento al Plan General de Ordenación Municipal	111
	2. Especialidades en las determinaciones del planeamiento urbanístico general. Las áreas de planeamiento incorporado (APIs)	114
	3. Los suelos en régimen transitorio en el momento de tramitación y aprobación del planeamiento general	117
III.	LA PLURALIDAD Y HETEROGENEIDAD DEL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO DE DESARROLLO	118
	1. Los planes especiales y la amplitud de sus fines	118

a)	Los Planes Especiales para la Protección del Patrimonio Histórico-Artístico.	121
b)	Los Planes especiales para llevar a cabo operaciones de reforma interior en suelo urbano no consolidado o en suelo de núcleo rural	123
c)	Los Planes especiales de infraestructuras y dotaciones	124
d)	Casos prácticos.	125
2.	Los planes parciales como instrumento de ordenación del suelo urbanizable	130
3.	La delimitación de núcleo rural	131
a)	La delimitación de núcleos rurales con carácter general.	131
b)	La delimitación de núcleos rurales afectados por la Ley de Costas	134
4.	Los estudios de detalle como humilde pieza complementaria del planeamiento urbanístico	135
IV.	DISPOSICIONES COMUNES RELATIVAS A LA ELABORACIÓN Y TRAMITACIÓN DEL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO	140
1.	La documentación del planeamiento urbanístico	140
a)	La memoria justificativa	141
b)	El Estudio del medio rural y análisis del modelo de asentamiento poblacional.	141
c)	Los estudios de movilidad.	142
d)	La memoria justificativa de la adaptación al medio ambiente y protección del paisaje	144
e)	El estudio ambiental estratégico y declaración ambiental estratégica.	145
f)	Los planos de información, incluyendo las afecciones sectoriales	145
g)	Los planos de ordenación urbanística	145
h)	Las normas urbanísticas	145
i)	La estrategia de actuación y estudio económico	146
j)	El catálogo	147
k)	El cuestionable informe de impacto género	148
2.	Los actos preparatorios en la tramitación del planeamiento urbanístico.	149
3.	La tramitación del planeamiento urbanístico	153
4.	La tramitación simplificada de las modificaciones de los instrumentos de planeamiento en la Ley 1/2019, de 22 de	157

	abril, de rehabilitación y de regeneración y renovación urbanas	
5.	Los cambios de usos de las parcelas dotaciones públicas por acuerdo plenario	158
6.	Cuestiones relativas a la tramitación electrónica de los expedientes de planeamiento	160
7.	La publicación y transparencia del planeamiento urbanístico	160
8.	La rectificación de errores del planeamiento	162
9.	Las instrucciones interpretativas del planeamiento	167
V.	BIBLIOGRAFÍA	168

CAPÍTULO II (II)

LA NULIDAD DE PLANEAMIENTO EN LA JURISPRUDENCIA

I.	CUESTIONES PROCESALES	173
	1. Acto o disposición. Naturaleza jurídica de los planes urbanísticos	173
	2. Legitimación para impugnar planeamiento. Acción Pública	174
	3. Recurso directo frente a planes	176
	a) Plazo para la impugnación de planes generales	178
	b) Plazo para la impugnación de planes de desarrollo	181
	c) Actos impugnables: aprobación inicial o definitiva	181
	4. Recurso indirecto	182
	5. Revisión de disposiciones nulas	186
	6. Inexistencia de caducidad en el transcurso del plazo establecido para la aprobación del planeamiento e instrumentos de ordenación del territorio	186
II.	NULIDAD POR DEFECTUOSA TRAMITACIÓN DE PLANES.	187
	1. Falta de publicación de la aprobación definitiva del planeamiento	187
	a) Contenido de la publicación	188
	b) Efectos de la falta de publicación	190
	2. Falta de exposición al público del planeamiento	191
	3. Aprobación definitiva de un plan con modificaciones sustanciales sin previo sometimiento a nueva exposición al público	193
	4. Incompetencia del órgano para aprobación definitiva	195
	a) Planes generales	195

	b)	Planes Parciales y de desarrollo	196
III.		NULIDAD DE PLANEAMIENTO POR CUESTIONES DE FONDO	197
	1.	<i>Ius variandi</i> . Discrecionalidad e interdicción de arbitrariedad y desviación de poder	197
	a)	Desviación de poder	200
	2.	Nulidad por vulneración en la clasificación y categorización del suelo:	204
	a)	Suelo urbano	204
	b)	Suelo urbano consolidado y no consolidado	212
	c)	Suelo urbanizable	217
	d)	Limitaciones a la discrecionalidad del suelo urbanizable	218
	e)	Suelo de núcleo rural	222
	f)	Suelo rústico	228
	3.	Cuestiones relativas a la viabilidad económica de los planes	229
	a)	Memoria de impacto normativo	229
	b)	Estudio económico-financiero exigido en la norma autonómica	230
	c)	Contenido del Estudio Económico	231
	d)	El informe de sostenibilidad económica del Texto Refundido de la Ley del Suelo estatal	233
IV.		FALTA DE INFORMES Y AUTORIZACIONES SECTORIALES	234
	1.	Insuficiencia de recursos hídricos	235
	2.	Falta de la obtención de la Evaluación Ambiental Estratégica	239
	a)	Falta de la EAE, causa de nulidad jurisprudencial	240
	3.	Omisión del informe sectorial de telecomunicaciones	242
	4.	Omisión de informe de costas	243
	5.	Informe de carreteras	245
	6.	Patrimonio Cultural de Galicia	246
	7.	Omisión del informe de impacto de género	246
V.		EFFECTOS DE LA NULIDAD DEL PLANEAMIENTO	247
	1.	Norma general. La «reviviscencia» del planeamiento derogado	247
	a)	La nulidad de un plan general provoca la reviviscencia del plan general anterior	247

b)	Con independencia del vicio del planeamiento la consecuencia es siempre la nulidad radical, nunca la anulabilidad	248
c)	La declaración de nulidad no es susceptible de subsanación. Eficacia <i>ex tunc</i>	248
d)	La eficacia de la declaración de nulidad de un plan general produce efectos <i>erga omnes</i> . Necesaria publicación del fallo.	249
2.	Efectos sobre las licencias	251
3.	Efectos sobre planeamiento de desarrollo.	253

**CAPÍTULO III
EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO**

I.	DISTINCIÓN ENTRE GESTIÓN Y EJECUCIÓN URBANÍSTICAS. PRESUPUESTOS DE LA EJECUCIÓN.	257
II.	LA ELECCIÓN DEL SISTEMA DE ACTUACIÓN.	258
1.	Notas prácticas sobre los distintos sistemas: Indirectos versus Directos. El supuesto de Vigo.	259
a)	Los sistemas indirectos	259
b)	Los sistemas directos.	260
2.	La modificación del sistema de actuación	261
III.	LAS ENTIDADES URBANÍSTICAS COLABORADORAS.	264
IV.	LOS SISTEMAS DE ACTUACIÓN	270
1.	El sistema de Cooperación	270
a)	Concepto	270
b)	Régimen de funcionamiento del sistema.	270
2.	El sistema de expropiación.	272
a)	Concepción básica. Determinaciones generales	275
b)	Procedimiento expropiatorio	278
c)	La exclusión de la expropiación	290
d)	La reversión	294
e)	La retasación	302
3.	El Sistema de Concierto	303
4.	El Sistema de Compensación	304
a)	Las actuaciones previas. El momento efectivo de aplicación del sistema de compensación	305

b)	El régimen de constitución de la Junta y contenido de las Bases y Estatutos. Procedimiento de aprobación	309
c)	Constitución de la Junta de Compensación.	314
d)	El Proyecto de Compensación	325
e)	Responsabilidad de la Junta de Compensación.	325
f)	Régimen de funcionamiento de la Junta de Compensación. Impugnación de acuerdos.	332
g)	Sustitución del sistema y disolución y liquidación de la Junta de Compensación	332
V.	ANÁLISIS DE LOS INSTRUMENTOS DE EQUIDISTRIBUCIÓN Y DE REORGANIZACIÓN DE LA PROPIEDAD EN SUELO URBANO	334
1.	El proyecto de equidistribución	334
VI.	LA REORGANIZACIÓN DE LA PROPIEDAD EN SUELO URBANO Y DE NÚCLEO RURAL.	339
VII.	OBTENCIÓN DE TERRENOS DE SISTEMAS GENERALES Y LOCALES.	341
1.	Introducción	341
2.	De los procedimientos de obtención	342
a)	El Convenio con la Administración.	344
b)	La permuta Forzosa y la ocupación directa.	346
c)	Régimen de la permuta forzosa (Art. 316 RLSG)	346
d)	Régimen de la ocupación directa (Arts. 317 a 321 RLSG).	347
VIII.	EJECUCIÓN Y CONSERVACIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN. PROYECTO DE URBANIZACIÓN.	357
1.	Presupuestos para la ejecución de las obras de urbanización. Tramitación del Proyecto de Urbanización o los Proyecto de Obras	357
2.	Contratación de las obras de Urbanización y Ejecución de las Obras de Urbanización.	360
a)	De la Contratación	360
b)	De la Ejecución	361
3.	El alcance de la recepción tácita de las obras de urbanización.	361
4.	Conservación de las Obras.	365

CAPÍTULO IV (I)
INTERVENCIÓN ADMINISTRATIVA EN LA EDIFICACIÓN: TÍTULOS
HABILITANTES DE NATURALEZA URBANÍSTICA (LICENCIAS Y
COMUNICACIONES PREVIAS), ÓRDENES DE EJECUCIÓN Y RUINA

I.	INTRODUCCIÓN	377
II.	REGULACIÓN NORMATIVA	377
III.	LICENCIA	377
	1. Definición	377
	2. Objeto y actuaciones	382
	3. Competencia (Art. 352.1 RLSG)	383
	4. Régimen jurídico (Art. 350 RLSG)	384
	5. Procedimiento	395
	a) Proyecto técnico	402
	b) Proyecto básico vs Proyecto de ejecución	404
	6. Acto formal de licencia	407
	7. Resolución	407
	8. Prórrogas	410
	9. Caducidad	411
	10. Impugnación	418
	11. Cambios de titularidad de licencias de obras	420
	12. Acceso a la información en materia de licencias urbanísticas	421
	a) Contestación/resolución formal	421
	b) Acceso y acción pública	423
	c) Incidencia/colisión con otros derechos	424
	d) Ámbito material de la actuación por parte de las Administraciones Públicas	426
	e) Complejidad y volumen de la solicitud	426
IV.	LICENCIA DE PRIMERA OCUPACIÓN (ART. 351.1.G) RLSG-(ARTÍCULO 142.2.G) DE LA LSG)	427
	1. Supuesto específico (Artículo 353.3 RLSG)	427
	2. Posible revisión de la licencia de obras	433
	3. Licencias parciales (Artículo 358. 2 RLSG)	434
	4. Licencias de obra sin uso o actividad asignado	440
	5. Licencias de obras provisionales	440
V.	COMUNICACIÓN PREVIA	444
	1. Definición	444
	2. Régimen jurídico	445
	a) No son actos administrativos	445

b)	No son objeto de recurso administrativo.	446
c)	Revisión de oficio.	447
d)	Resoluciones administrativas incidentales en caso de obras con actividad	447
e)	Aplicación del silencio administrativo	448
f)	Plazos.	449
g)	Desistimiento de las Comunicaciones Previas.	450
h)	Superposición de títulos habilitantes.	452
i)	Caducidad	452
3.	Obras menores por licencia y por Comunicación Previa	453
4.	Diferencia entre Comunicación Previa y Toma de conocimiento	454
5.	Tramitación de las Prórrogas de las Comunicaciones Previas de Obras.	456
6.	Aspectos fiscales de las Comunicaciones Previas.	457
7.	Procedimientos de comunicación/control y modelos.	459
8.	Ineficacia.	460
9.	Recurso de reposición ante declaración de ineficacia	462
10.	Obras necesarias para el desarrollo de una actividad.	463
11.	Actuaciones.	465
12.	Varias actuaciones en el mismo inmueble	466
13.	Legalizaciones	467
VI.	LICENCIAS DE PARCELACIÓN Y SEGREGACIÓN	468
1.	Regulación normativa y supuestos	468
2.	Parcelaciones en suelo rústico	469
3.	Supuestos de innecesariedad	470
4.	Supuestos específicos sectoriales	472
5.	Segregaciones de locales comerciales	473
6.	Complejos inmobiliarios y propiedad horizontal tumbada (Art. 368.8 RLSG).	475
VII.	ACTOS PROMOVIDOS POR LAS ADMINISTRACIONES PÚBLICAS.	479
1.	Regulación y supuestos generales	479
2.	Obras de la Administración Autónoma	481
3.	Obras del Estado afectas a la Defensa Nacional.	481
VIII.	ÓRDENES DE EJECUCIÓN	483
1.	Definición	483
2.	Contenido	484
3.	Obligados	486
4.	Urgencia	490
5.	Plazo supletorio.	491

6.	Procedimiento	491
7.	Modelos normalizados de solicitudes.	493
8.	Ejecución forzosa.	494
9.	Caso particular: Órdenes de ejecución en materia de gestión de biomasa	496
	a) Procedimiento	496
IX.	RUINA	502
	1. Concepto	502
	2. Ruina Parcial	503
	3. Clases	504
	4. Incidencia sectorial de la legislación de Patrimonio Histórico-Artístico	507
	5. Procedimiento	508
	6. Ruina vs Orden de Ejecución.	509
	7. Declaración de ruina y momento de referencia	512
	8. Ejecutividad y suspensión de las medidas relativas a la ruina	512
	9. Ruina Inminente	513
X.	SUSPENSIÓN DE PLAZOS A CAUSA DEL ESTADO DE ALARMA CAUSADO POR EL COVID-19	515
	1. Títulos habilitantes: ¿Seguimos tramitando/resolviendo, o se encuentran de todo punto paralizados?	516
XI.	SITUACIÓN DE LAS OBRAS TRAS LA ORDEN SND 340/2020	520
	1. Obras suspendidas y no suspendidas	521
	a) Suspensión de toda clase de obra	521
	b) Intervención en edificaciones existentes	521
	c) Excepciones a la suspensión	522

CAPÍTULO IV (II)

INTERVENCIÓN ADMINISTRATIVA EN EL ACCESO Y EJERCICIO DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS

I.	INTRODUCCIÓN	527
II.	NOTAS GENERALES EN MATERIA DE INTERVENCIÓN ADMINISTRATIVA EN EL ACCESO Y EJERCICIO DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS. ESTUDIO DE LOS PRINCIPALES HITOS NORMATIVOS	527
	1. Punto de partida: libertad de empresa e intervención administrativa	527

2.	La Directiva de servicios y su incidencia en el ordenamiento estatal, autonómico y local.	533
3.	La Ley 20/2013, de 9 de diciembre, de garantía de la unidad de mercado.	540
4.	La regulación de las declaraciones responsables y las comunicaciones en la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del procedimiento administrativo común de las Administraciones Públicas.	546
III.	ANÁLISIS PARTICULAR DEL RÉGIMEN DE INTERVENCIÓN ADMINISTRATIVA CONTENIDO EN LA LEY 9/2013, DE 19 DE DICIEMBRE, DEL EMPRENDIMIENTO Y DE LA COMPETITIVIDAD ECONÓMICA DE GALICIA. ESPECIAL REFERENCIA A LOS CAMBIOS INTRODUCIDOS POR LA LEY 10/2017, DE 27 DE DICIEMBRE, DE ESPECTÁCULOS PÚBLICOS Y ACTIVIDADES RECREATIVAS DE GALICIA.	558
1.	Consideraciones generales.	558
2.	Régimen general: comunicación previa al inicio de actividad o a la apertura del establecimiento	560
3.	Régimen específico aplicable a los espectáculos públicos y a las actividades recreativas.	572
a)	Breve referencia a la regulación anterior a la entrada en vigor de la Ley 10/2017, de 27 de diciembre.	572
b)	Primera aproximación a los cambios introducidos por la Ley 10/2017, de 27 de diciembre.	573
c)	Régimen general: declaración responsable.	576
d)	Actividades sometidas a licencia o autorización.	581
e)	Actividades exentas.	593
f)	Régimen específico aplicable a fiestas y verbenas populares organizadas por agrupaciones o asociaciones de vecinos/as o por comisiones de fiestas.	596
g)	Consideraciones adicionales.	596

CAPÍTULO V (I)
DISCIPLINA URBANÍSTICA EN GALICIA

I.	REGULACIÓN, DEFINICIÓN Y COMPETENCIA.	623
1.	Regulación.	623
2.	Definición.	624
3.	Competencia.	625
II.	PROTECCIÓN DE LA LEGALIDAD URBANÍSTICA: CUESTIONES PREVIAS.	626

1.	Actuaciones previas	626
2.	Acción pública en protección de la legalidad urbanística	629
	a) Definición	629
	b) Legitimación	630
	c) Límites	632
	d) Plazo para su ejercicio	633
3.	La función de inspección urbanística	635
	a) Actas de inspección	636
	b) Agentes de la autoridad	637
	c) Entrada en domicilio para inspección urbanística	639
	c1) Supuestos concretos	641
	c2) El consentimiento	644
	c3) Procedimiento judicial (breve análisis)	647
	c4) Inspección tras denuncia	648
III.	PROTECCIÓN DE LA LEGALIDAD URBANÍSTICA: SITUACIONES BÁSICAS	653
1.	Obras y usos sin título habilitante en curso de ejecución	654
	a) Existencia de título habilitante: definición	654
	b) Ajuste a las condiciones del título: definición	656
	c) Suspensión inmediata de los actos	657
	c1) Principales características	658
	c2) Medidas cautelares para garantizar la suspensión	663
2.	Obras terminadas sin título habilitante	665
	a) Concepto de obra totalmente finalizada	665
	b) Fecha de terminación de las obras	669
	b1) Carga de la prueba de la fecha de total finalización de las obras	671
	b2) Medios de prueba	673
	c) Caducidad de la acción de reposición de la legalidad urbanística. Efectos	678
	c1) Naturaleza jurídica del plazo: caducidad	678
	c2) Suspensión del plazo de caducidad por estado de alarma por COVID-19	680
	c3) Situación de fuera de ordenación por caducidad acción de reposición legalidad urbanística	682
3.	Supuestos especiales	686

a)	Actividades ilegales	686
b)	<i>Parcelaciones</i> urbanísticas	687
c)	En zonas verdes, espacios libres, viarios, zona de protección, dotaciones y equipamientos públicos. . .	689
IV.	PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO DE REPOSICIÓN DE LA LEGALIDAD URBANÍSTICA	691
1.	Acuerdo de incoación del expediente y período de alegaciones para las personas interesadas	691
a)	Concepto de interesados.	692
b)	Carácter « <i>propter rem</i> » de la obligación de reposición de la legalidad urbanística	699
c)	Anotación preventiva de la incoación en el Registro de la Propiedad	702
d)	Alegaciones comunes.	704
2.	Solicitud de informes, período de prueba y audiencia a las personas interesadas	708
3.	Finalización del procedimiento	709
a)	Anotación en el Registro de la Propiedad de la resolución de los expedientes	715
b)	Plazo de caducidad del procedimiento de reposición de la legalidad urbanística	716
c)	Suspensión de plazos y de procedimientos por estado de alarma por COVID-19	721
d)	Ampliación del plazo para recurrir por estado de alarma por COVID-19	724
e)	Efectos de la caducidad del procedimiento.	726
V.	EJECUTIVIDAD DE LAS ÓRDENES DE REPOSICIÓN DE LA LEGALIDAD	729
1.	Plazo para la ejecución forzosa de la orden de restitución legalidad urbanística	731
2.	Suspensión del plazo de ejecución forzosa por estado de alarma por COVID-19	734
3.	Medios de ejecución forzosa	737
a)	Multas coercitivas.	739
b)	Ejecución subsidiaria	743
VI.	SUSPENSIÓN Y REVISIÓN DE TÍTULOS HABILITANTES ILEGALES	746
VII.	PROTECCIÓN DE LA LEGALIDAD URBANÍSTICA EN SUELO RÚSTICO	751

CAPÍTULO V (II)
LEGALIDAD URBANÍSTICA Y DERECHO SANCIONADOR EN LA
LEGISLACIÓN DEL SUELO DE GALICIA

I.	INTRODUCCIÓN	755
II.	PROTECCIÓN DE LA LEGALIDAD URBANÍSTICA A TRAVÉS DEL DERECHO SANCIONADOR: DELITOS URBANÍSTICOS Y SANCIONES ADMINISTRATIVAS	758
III.	LAS INFRACCIONES URBANÍSTICAS EN LA LEGISLACIÓN AUTONÓMICA: DELIMITACIÓN Y CLASIFICACIÓN	767
	1. Delimitación de las infracciones urbanísticas en la LSG y en el RLSG.	767
	2. Clasificación de las infracciones urbanísticas.	768
	a) Infracciones muy graves	768
	b) Infracciones graves	770
	c) Infracciones leves	773
IV.	SANCIONES APLICABLES: CLASES Y CRITERIOS PARA SU APLICACIÓN Y GRADUACIÓN	776
	1. La multa como sanción principal	776
	2. Posibilidad de imponer sanciones accesorias.	778
	3. Órganos competentes para la imposición de sanciones urbanísticas.	781
	a) Previsiones generales	781
	b) La Agencia de Protección de la Legalidad Urbanística (APLU).	781
	b1) Naturaleza y régimen jurídico	781
	b2) Competencias	782
	b3) Organización	784
V.	ATRIBUCIÓN DE RESPONSABILIDAD SANCIONADORA: DETERMINACIÓN DE LAS PERSONAS RESPONSABLES SEGÚN LA LSG.	785
VI.	ENCUADRAMIENTO DE LAS INFRACCIONES Y SANCIONES URBANÍSTICAS EN MARCO GLOBAL DEL EJERCICIO DE LA POTESTAD ADMINISTRATIVA SANCIONADORA.	787
	1. Proyección general de los principios de la potestad sancionadora	787
	a) Principio de legalidad material y formal	788
	b) Principio de irretroactividad	793
	c) Principio de responsabilidad.	796
	c1) Aproximación general	796

c2)	Supuestos conflictivos	799
d)	Principio de proporcionalidad	803
e)	Principio <i>ne bis in ídem</i>	805
f)	Prescriptibilidad de infracciones y sanciones	809
2.	El procedimiento sancionador como garantía jurídica	812
a)	Aplicación de la LPAC	812
b)	Fases del procedimiento	813
b1)	Anteriores a su iniciación	813
–	Actuaciones e información previa	813
–	Adopción de medidas provisionales	814
b2)	Iniciación del procedimiento sancionador.	814
–	Modos generales de iniciación	814
–	En particular, la denuncia	815
–	Denuncia por participantes de la infracción	817
b3)	Acuerdo de iniciación	818
b4)	Instrucción del procedimiento.	820
–	Aplicación de las reglas generales.	820
–	Propuesta de resolución	822
–	Trámite de audiencia	823
–	Resolución	824
b5)	Otros modos de terminación del procedimiento.	828
–	Terminación anticipada por reconocimiento de responsabilidad	828
–	Caducidad del procedimiento.	829
VII.	IMPUGNACIÓN JUDICIAL DE LAS SANCIONES URBANÍSTICAS.	832
1.	Vinculación versus Autonomía de los procesos de restablecimiento de la legalidad urbanística y de impugnación de sanciones urbanísticas	832
2.	Plazo para interponer recurso contencioso-administrativo.	835
3.	Competencia jurisdiccional.	836
a)	Previsión general	836
b)	Juzgados de lo Contencioso-Administrativo	836
c)	Tribunal Superior de Justicia.	837
4.	Solicitud de medidas cautelares	837
5.	Procedimiento jurisdiccional aplicable	840

a)	Criterios generales	840
b)	Procedimiento ordinario	841
c)	Procedimiento abreviado	842
d)	Régimen de recursos.	843
e)	Efectos de la sentencia: la eventual anulación de la resolución sancionadora no habilita, por lo general, para instar el reconocimiento de una responsabilidad patrimonial administrativa	844
VIII.	REFLEXIONES CONCLUSIVAS	846

**ANEXO
MODELOS DE INFORMES**

I.	Eficacia comunicación previa de inicio de actividad	853
II.	Eficacia declaración responsable de inicio de actividad recreativa	854
III.	Informe jurídico previo a la declaración de ineficacia de comunicación previa/declaración responsable de inicio de actividad	856
IV.	Informe jurídico de declaración de ineficacia de comunicación previa/declaración responsable de inicio de actividad	857
V.	Informe jurídico incoación orden de ejecución	858
VI.	Informe jurídico instrucción orden de ejecución	863
VII.	Informe jurídico incoación declaración de ineficacia comunicación previa de obras.	865
VIII.	Informe jurídico instrucción declaración de ineficacia comunicación previa de obras.	867
IX.	Reposición de la legalidad: incoación obras en ejecución.	868
X.	Reposición de la legalidad: resolución obras en ejecución y no ajustadas a título habilitante o legalizables	871
XI.	Reposición de la legalidad: resolución expediente obras en ejecución no legalizables	874
XII.	Reposición de la legalidad: incoación actividad.	877 880

XIII. Reposición de la legalidad: resolución expediente actividades no legalizables	
XIV. Reposición de la legalidad: resolución actividades no ajustadas a título habilitante o legalizables	883
XV. Reposición de la legalidad: incoación por obras y actividad	886
XVI. Reposición de la legalidad: incoación con obras terminadas.	890
XVII. Reposición de la legalidad: resolución obras terminadas sin ajustarse a título habilitante o legalizables	892
XVIII. Reposición de la legalidad: resolución expediente obras terminadas no legalizables	896
XIX. Reposición de la legalidad: resolución expediente obras legalizables/no ajustadas a título habilitante con orden de demolición	899
XX. Reposición de la legalidad: resolución expediente actividad legalizable/no ajustada a título habilitante con cese de actividad	902
XXI. Reposición de la legalidad: archivo por cumplimiento	904
XXII. Reposición de la legalidad: caducidad expediente y nueva incoación (obra o actividad)	906
XXIII. Multa coercitiva por incumplimiento paralización obra o actividad.	907
XXIV. Multa coercitiva por incumplimiento demolición obra o cese definitivo actividad.	909
XXV. Incoación ejecución subsidiaria de orden demolición o cese actividad	912
XXVI. Resolución ejecución subsidiaria de orden demolición o cese actividad	914
XXVII. Informes del procedimiento sancionador de actividades	917