

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 ESTATUTARIAS 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 |