

DERECHO URBANÍSTICO DE GALICIA

En homenaje al Profesor MEILÁN GIL

DIRECCIÓN

FRANCISCO JAVIER SANZ LARRUGA
ALMUDENA FERNÁNDEZ CARBALLAL



tirant
lo blanch

DERECHO URBANÍSTICO DE GALICIA

En homenaje al Profesor
José Luis MEILÁN GIL

DIRECCIÓN:

Francisco Javier SANZ LARRUGA
Almudena FERNÁNDEZ CARBALLAL

AUTORES:

José Luis MEILÁN GIL (†)
Almudena FERNÁNDEZ CARBALLAL
María José VALENZUELA RODRÍGUEZ
Juan J. RAPOSO ARCEO
Carlos PÉREZ GONZÁLEZ
Luis MIGUEZ MACHO
Francisco Javier SANZ LARRUGA
Julián ALONSO GARCÍA
Fernando Xosé COSTOYAS FANDIÑO
Álvaro FERNÁNDEZ CARBALLADA
Beatriz ANEIROS FILGUEIRA
M.^a Juncal CAAVEIRO DE VEGA
José María VÁZQUEZ PITA
Roberto BUSTILLO BOLADO
Alejandro ANTELO MARTÍNEZ
Concepción CAMPOS ACUÑA
José María DOMÍNGUEZ BLANCO
Antonio ROMA VALDÉS

tirant lo blanch
Valencia, 2019

Copyright © 2019

Todos los derechos reservados. Ni la totalidad ni parte de este libro puede reproducirse o transmitirse por ningún procedimiento electrónico o mecánico, incluyendo fotocopia, grabación magnética, o cualquier almacenamiento de información y sistema de recuperación sin permiso escrito de los autores y del editor.

En caso de erratas y actualizaciones, la Editorial Tirant lo Blanch publicará la pertinente corrección en la página web www.tirant.com.

© W.A.

© TIRANT LO BLANCH
EDITA: TIRANT LO BLANCH
C/ Artes Gráficas, 14 - 46010 - Valencia
TELF.: 96/361 00 48 - 50
FAX: 96/369 41 51
Email: tlb@tirant.com
www.tirant.com
Librería virtual: www.tirant.es
ISBN: 978-84-1313-327-0
MAQUETA: Innovatext

Si tiene alguna queja o sugerencia, envíenos un mail a: atencioncliente@tirant.com. En caso de no ser atendida su sugerencia, por favor, lea en www.tirant.net/index.php/empresa/politicas-de-empresa nuestro Procedimiento de quejas.

Responsabilidad Social Corporativa: http://www.tirant.net/Docs/RSC_Tirant.pdf

Índice

ABREVIATURAS.....	21
PRÓLOGO. JAIME RODRÍGUEZ-ARANA MUÑOZ.....	29

PARTE PREMILINAR

Capítulo 1

INTRODUCCIÓN. EL NUEVO MARCO JURÍDICO DEL URBANISMO DE GALICIA

JOSÉ LUIS MEILÁN GIL (†)

I. NOTA PREVIA	47
II. EVOLUCIÓN DE LA LEGISLACIÓN URBANÍSTICA DE GALICIA.....	48
III. LA LEY 2/2016 DE 10 DE FEBRERO DEL SUELO DE GALICIA Y SU REGLA- MENTO.....	52
IV. EL ENCAJE DE LA LEGISLACIÓN AUTONÓMICA CON LA ESTATAL DEL SUELO	56
V. LA CUESTIÓN DE LOS NÚCLEOS RURALES.....	62

Capítulo 2

PRINCIPIOS RECTORES Y PRESUPUESTOS BÁSICOS

ALMUDENA FERNÁNDEZ CARBALLAL

I. INTRODUCCIÓN	67
II. LOS PRINCIPIOS BÁSICOS INFORMANTES DEL RÉGIMEN JURÍDICO DEL SUELO. SU CONCEPTUALIZACIÓN	74
III. LAS VARIABLES Y ELEMENTOS DETERMINANTES DEL RÉGIMEN JURÍDI- CO DEL SUELO.....	82
IV. EL PRINCIPIO DE BUENA ADMINISTRACIÓN Y SUS PRESUPUESTOS DE AC- TUACIÓN.....	93
V. BIBLIOGRAFÍA.....	100

PRIMERA PARTE RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

Capítulo 3

EL SUELO URBANO

ALMUDENA FERNÁNDEZ CARBALLAL

I. INTRODUCCIÓN	107
II. CRITERIOS PARA CONSIDERAR UN SUELO COMO URBANO	109

1. El criterio del hecho físico de la urbanización	109
2. El criterio de la consolidación de la edificación	112
3. El criterio de potencial ejecución conforme a Plan	113
4. El criterio complementario y necesario de la inserción en la malla urbana	114
III. LA SUBCLASIFICACIÓN DEL SUELO URBANO	119
IV. EL CARÁCTER REGLADO DEL SUELO URBANO	127
V. LA CARGA DE LA PRUEBA	131
VI. EL CONTENIDO DEL DERECHO DE PROPIEDAD DEL SUELO URBANO: FACULTADES Y DEBERES	133
1. Facultades y deberes	133
A. Suelo urbano consolidado	134
a) El derecho a edificar	134
b) El derecho a completar la urbanización	138
c) El derecho al aprovechamiento urbanístico	142
B. Suelo urbano no consolidado	143
a) Derecho a participar en la ejecución de actuaciones de urbanización/re-urbanización y dotación	143
b) Derecho a edificar	145
c) Derecho al aprovechamiento urbanístico	145
2. Cargas o Deberes de los propietarios	148
A. Suelo urbano consolidado	150
B. Suelo urbano no consolidado	152
a) Cesión (obligatoria y gratuita) a la Administración municipal del suelo necesario para los viales, espacios libres, zonas verdes y dotaciones públicas de carácter local [art. 21.1,a)]	153
b) Cesión del suelo para la ejecución de los sistemas generales [art. 21.1,b)]	158
c) Cesión del aprovechamiento urbanístico no susceptible de apropiación privada [art. 21.1,c)]	159
d) Proceder a la equidistribución [art. 21.1,f)]	161
e) Costear y, en su caso, ejecutar o completar las obras de urbanización [art. 21.1,c)]	162
f) Edificar en plazo (art. 20.1,f)]	164
g) Garantizar el realojo (art. 21.1,e)]	166

Capítulo 4

EL SUELO URBANIZABLE

ALMUDENA FERNÁNDEZ CARBALLAL

I. LA OCUPACIÓN DE SUELO Y EL URBANISMO DE EXPANSIÓN	169
II. CONFIGURACIÓN Y NATURALEZA DEL SUELO	176
III. EL CONTENIDO DEL DERECHO DE PROPIEDAD DEL SUELO URBANIZABLE	191
IV. BIBLIOGRAFÍA	203

Capítulo 5

SUELO DE NÚCLEO RURAL

MARÍA JOSÉ VALENZUELA RODRÍGUEZ

I.	EVOLUCIÓN DE LA LEGISLACIÓN URBANÍSTICA GALLEGA Y SU REPERCUSIÓN SOBRE EL SUELO DE NÚCLEO RURAL.....	207
1.	La Ley 11/1985, de adaptación de la Ley del Suelo a Galicia.....	208
2.	La Ley 1/1997, de 24 de marzo, del Suelo de Galicia.....	209
3.	La Ley 9/2002, de 30 de diciembre, de Ordenación Urbanística y Protección del Medio Rural.....	211
II.	LA CLASIFICACIÓN DEL SUELO COMO SUELO DE NÚCLEO RURAL.....	215
III.	LA CATEGORIZACIÓN DEL SUELO DE NÚCLEO RURAL: LOS TIPOS BÁSICOS.....	221
IV.	RÉGIMEN DEL SUELO DE NÚCLEO RURAL.....	223
1.	Usos del suelo y condiciones de edificación.....	223
2.	Actuaciones incompatibles.....	224
3.	Derechos y deberes de los propietarios.....	227
4.	Actuaciones de carácter integral.....	229
V.	BIBLIOGRAFÍA.....	231

Capítulo 6

**SUELO RÚSTICO EN LA NUEVA NORMATIVA DEL SUELO DE GALICIA:
UN NUEVO ENFOQUE REGULATORIO**

JUAN J. RAPOSO ARCEO

I.	INTRODUCCIÓN.....	233
II.	APROXIMACIÓN A LA REGULACIÓN DEL SUELO RÚSTICO EN LA NUEVA NORMATIVA.....	235
1.	La teleología de la norma.....	235
2.	La técnica normativa.....	237
III.	CONCEPTO Y CATEGORÍAS DEL SUELO RÚSTICO.....	238
1.	El concepto de Suelo Rústico.....	238
2.	Las categorías y subcategorías del Suelo Rústico: su contenido.....	240
A.	El Suelo Rústico de protección ordinaria.....	243
B.	Suelo Rústico de Protección Especial: análisis somero de sus distintas subespecies.....	243
IV.	USOS EN SUELO RÚSTICO.....	252
1.	Régimen de los usos.....	252
2.	Condicionamiento de los usos edificatorios.....	257
A.	Condiciones generales de las edificaciones en el Suelo Rústico (art. 59 RLSC).....	258
B.	Condiciones de edificación (art. 60 RLSC).....	259
C.	Condiciones de posición e implantación (art. 61 RLSC).....	261
3.	Títulos habilitantes de los usos en suelo rústico.....	263
A.	Regla general.....	263

B. Excepciones: autorización autonómica y plan especial	266
4. Supuestos específicos en Suelo Rústico	267
A. Limitaciones de apertura de caminos (art. 55 RLSG)	267
B. Explotaciones ganaderas (art. 62 RLSG)	268
C. Edificaciones tradicionales	271
V. SEGREGACIONES Y PARCELACIONES EN SUELO RÚSTICO	274
VI. PROTECCIÓN LEGALIDAD URBANÍSTICA EN SUELO RÚSTICO	278
VII. EL RÉGIMEN TRANSITORIO DEL SUELO RÚSTICO. ESPECIAL REFEREN- CIA A LA DISPOSICIÓN TRANSITORIA TERCERA DE LA LSG	279
VIII. CONCLUSIONES	289

SEGUNDA PARTE

PLANEAMIENTO URBANÍSTICO, ORDENACIÓN TERRITORIAL Y SECTORIAL

Capítulo 7

PLANEAMIENTO TERRITORIAL. ORDENACIÓN DEL LITORAL. PROTECCIÓN DEL PAISAJE Y NORMAS DE APLICACIÓN DIRECTA

CARLOS PÉREZ GONZÁLEZ

I. PLANEAMIENTO TERRITORIAL VERSUS PLANEAMIENTO URBANÍSTICO. ESTADO DE LA CUESTIÓN	295
II. LOS INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO EN LA COMUNI- DAD AUTÓNOMA DE GALICIA Y SU APLICACIÓN JURÍDICA	297
III. LA ORDENACIÓN DEL LITORAL COMO ESPACIO TERRESTRE VERSUS LA ORDENACIÓN DE LA COSTA COMO ESPACIO INTEGRAL	304
IV. LA PROTECCIÓN DEL PAISAJE Y LA INACABADA ARTICULACIÓN NORMA- TIVA DE SU PRESERVACIÓN	311
V. LAS NORMAS DE APLICACIÓN DIRECTA COMO PRINCIPIOS GENERALES DEL DERECHO URBANÍSTICO	316
VI. BIBLIOGRAFÍA	323

Capítulo 8

CLASES DE PLANES Y SUS PROCEDIMIENTOS DE TRAMITACIÓN Y APROBACIÓN

LUIS MIGUEZ MACHO

I. INTRODUCCIÓN. EL CONCEPTO DE PLAN EN EL DERECHO URBANÍSTI- CO ESPAÑOL Y SU CRISIS ACTUAL: LA RESPUESTA DE LA LSG/2016	325
II. CONDICIONAMIENTOS DE LA DISCRECIONALIDAD DEL PLANIFICADOR URBANÍSTICO: LOS ESTÁNDARES URBANÍSTICOS	328
1. Cuestiones generales	328
2. Límites de sostenibilidad	329
3. Las reservas de suelo para dotaciones urbanísticas y vivienda protegida	329

A. Las reservas para sistemas generales y locales.....	329
B. Las reservas para vivienda protegida.....	332
4. Normas de calidad ambiental y paisajística.....	335
III. CLASES DE PLANES EN LA LSG/2016.....	337
1. Los instrumentos de planeamiento general.....	337
A. El plan básico autonómico.....	337
B. El plan general de ordenación municipal.....	338
2. Los instrumentos de planeamiento de desarrollo.....	340
A. Los planes básicos municipales.....	340
B. Los planes parciales.....	342
C. Los planes especiales.....	343
D. Límites de los instrumentos de planeamiento de desarrollo de los planes generales de ordenación municipal.....	346
3. Otras figuras de planeamiento.....	347
A. Las delimitaciones del suelo de núcleo rural.....	347
B. Los estudios de detalle.....	348
C. Los catálogos.....	348
IV. LA TRAMITACIÓN Y APROBACIÓN DE LOS INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO.....	351
1. Cuestiones previas.....	351
A. Supuestos en que los planes tienen que someterse a evaluación ambiental estratégica.....	351
B. Actuaciones preparatorias de la elaboración, modificación o revisión del planeamiento: la suspensión del otorgamiento de licencias.....	353
C. Los convenios urbanísticos de planeamiento.....	356
2. La tramitación y aprobación del plan básico autonómico.....	358
3. La tramitación y aprobación del plan general de ordenación municipal..	362
4. La tramitación y aprobación de los planes básicos municipales.....	370
5. La tramitación y aprobación de los planes parciales y especiales.....	372
6. La tramitación y aprobación de los expedientes de delimitación del suelo de núcleo rural.....	376
7. La formulación y aprobación de los estudios de detalle.....	378
V. LA EFICACIA DE LOS INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO.....	379
1. Publicidad, entrada en vigor y régimen de recursos.....	379
2. Efectos.....	382
VI. LA REVISIÓN Y MODIFICACIÓN DE LOS INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO.....	384
VII. CONCLUSIONES.....	387
VIII. BIBLIOGRAFÍA.....	388

Capítulo 9

EL URBANISMO SOSTENIBLE EN GALICIA Y LA EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA DE LOS PLANES URBANÍSTICOS

FRANCISCO JAVIER SANZ LARRUGA

I. INTRODUCCIÓN.....	391
----------------------	-----

II.	EL PARADIGMA AMBIENTAL EN EL DERECHO URBANÍSTICO ESPAÑOL	392
1.	Paradigma ambiental del urbanismo y el desarrollo urbano sostenible integrado	392
2.	El urbanismo sostenible en las bases del Derecho Urbanístico español: el "principio de desarrollo territorial y urbano sostenible" en el Texto Refundido sobre la Ley del Suelo de 2015.	396
3.	Breves referencias a desarrollo del urbanismo sostenible en las Comunidades Autónomas	403
III.	EL URBANISMO SOSTENIBLE EN EL DERECHO PÚBLICO DE GALICIA Y SU PLASMACIÓN EN LA LEY 2/2016	406
1.	Las políticas públicas sobre el territorio y el sistema jurídico-ambiental de Galicia.....	406
2.	El Derecho Urbanístico de Galicia y el urbanismo sostenible.....	411
A.	Precedentes	411
B.	La Ley 2/2016 del Suelo de Galicia y sus referencias al urbanismo sostenible.....	413
IV.	EL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO Y LA EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA EN LA LEY DEL SUELO DE 2016	416
1.	Aspectos generales sobre la evaluación ambiental estratégica. Una introducción a su régimen jurídico y a sus cuestiones problemáticas.....	416
A.	La evaluación ambiental estratégica como eficaz herramienta de primer nivel para una planificación urbana sostenible.....	416
B.	Ponderación de intereses ambientales y urbanísticos en la "memoria ambiental"	420
C.	El carácter "cuasi-vinculante" de las determinaciones en la declaración ambiental estratégica. La nulidad de los planes por omisión de la EAE o por su defectuosa aplicación	425
D.	El respeto de la autonomía local y la necesidad de una utilización equilibrada de la evaluación ambiental estratégica.....	426
3.	La evaluación ambiental estratégica en el derecho urbanístico de Galicia.....	428
A.	Precedentes	428
B.	Regulación de la evaluación ambiental estratégica en la Ley 2/2016: orientaciones seguidas por el legislador gallego e instrumentos de planeamiento comprendidos	431
C.	Criterios de sustentabilidad ambiental. Información cartográfica.....	436
D.	El procedimiento de evaluación ambiental estratégico ordinario y sus fases.....	439
E.	El procedimiento de evaluación ambiental estratégico simplificado..	450
F.	El seguimiento de las declaraciones ambientales estratégicas y de los informes ambientales estratégicos	453
G.	Resolución de discrepancias entre el órgano ambiental y el órgano sustantivo.	454
V.	BIBLIOGRAFÍA	455

Capítulo 10

**LA CONCURRENCIA COMPETENCIAL DEL URBANISMO
Y LA PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO CULTURAL**

JULIÁN ALONSO GARCÍA

I.	EL RÉGIMEN COMPETENCIAL EN EL ÁMBITO URBANÍSTICO Y CULTURAL	465
1.	Las competencias municipales y autonómicas sobre los inmuebles histórico-artísticos.....	465
2.	La pugna competencial entre el orden urbanístico y cultural	469
II.	EL PLANEAMIENTO COMO MEDIO DE INTEGRACIÓN DE LAS COMPETENCIAS URBANÍSTICAS Y CULTURALES	475
1.	El informe de afección cultural de los instrumentos de ordenación urbanística.....	475
2.	La incorporación del informe cultural en la tramitación del planeamiento.....	478
III.	LA INTERVENCIÓN ADMINISTRATIVA DE LAS ACTUACIONES EN LOS INMUEBLES HISTÓRICO-ARTÍSTICOS	482
1.	El doble control administrativo sobre las actuaciones en los inmuebles histórico-artísticos.....	482
2.	La articulación del sistema de doble autorización administrativa	486
A.	La autonomía decisoria en los ámbitos urbanístico y cultural.....	486
B.	El alcance de la autorización cultural en el ámbito urbanístico	488
3.	La interdependencia de los procedimientos de control sustanciados en el ámbito cultural y urbanístico	490
IV.	BIBLIOGRAFÍA.....	495

**TERCERA PARTE
GESTIÓN Y EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO**

Capítulo 11

SISTEMAS DE GESTIÓN DIRECTOS: COOPERACIÓN Y EXPROPIACIÓN

FERNANDO XOSÉ COSTOYAS FANDIÑO

I.	BREVE REFERENCIA A LA EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO Y GESTIÓN DE SUELO	500
1.	Concepto y principios rectores.....	500
2.	Áreas de reparto, aprovechamiento tipo y polígonos.....	501
3.	Actuaciones sistemáticas y actuaciones asistemáticas	504
A.	Actuaciones sistemáticas: los sistemas de actuación. Determinación y modificación	505
B.	Las actuaciones asistemáticas	507
4.	El cumplimiento de las previsiones de ejecución.....	507

II.	EL SISTEMA DE COOPERACIÓN EN LA LSG/2016 Y RLSC	508
1.	Concepto, principales características y diferencias con el sistema de compensación	508
2.	Instrumento de gestión en el sistema de cooperación: el proyecto de reparcelación.....	513
A.	Concepto y objeto.....	513
B.	Tiulares de derechos e interesados en la reparcelación.	513
C.	Contenido del proyecto de reparcelación	517
a)	La memoria	517
b)	Descripción de las parcelas de origen	518
c)	Valoración de derechos, edificaciones, plantaciones, obras e instalaciones existentes.....	519
d)	Valoración de suelo.....	523
e)	Descripción de las parcelas de resultado de carácter patrimonial y de parcelas dotacionales públicas de cesión obligatoria.....	523
f)	Correspondencia.....	524
g)	Gastos de la actuación.....	524
h)	Cuenta de liquidación provisional	525
i)	Planos.....	525
j)	Documentación complementaria	525
D.	Criterios para la formulación del proyecto de reparcelación.....	526
a)	Criterios generales.	526
b)	Los terrenos edificados de acuerdo con el planeamiento.....	528
c)	Los excesos y defectos de adjudicación	528
d)	El derecho de realojo.....	529
E.	El procedimiento de formulación y aprobación del proyecto de reparcelación.....	529
a)	Competencia, inicio del procedimiento y trabajo previos para la elaboración del proyecto	529
b)	Simultaneidad entre la ordenación detallada y el proyecto de reparcelación.....	531
c)	Tramitación del proyecto: aprobación inicial, información pública y aprobación definitiva.....	532
F.	Efectos de la aprobación del proyecto de reparcelación	533
a)	Efectos jurídico-reales.....	533
b)	Efectos económicos.....	534
G.	El proyecto de reparcelación y el registro de la propiedad: la inscripción del proyecto	536
H.	Operaciones jurídicas complementarias y modificaciones al proyecto.	539
3.	Las asociaciones administrativas de propietarios en el sistema de cooperación.....	540
A.	Concepto, naturaleza y funciones.....	540
B.	Constitución, organización y funcionamiento. Los Estatutos de la asociación.....	541
C.	Disolución de la asociación.....	543
4.	Completa ejecución de las obras de urbanización y liquidación definitiva... ..	544
III.	EL SISTEMA DE EXPROPIACIÓN EN LA LSG/2016.....	545
1.	La expropiación como sistema.....	545
2.	Marco legal de la expropiación urbanística.....	547

3. Elementos de la expropiación	547
A. Elementos objetivos. Breve referencia a los bienes públicos en la expropiación	547
B. Elementos subjetivos.....	549
C. El justiprecio y la dualidad de procedimiento para su fijación.....	553
4. La tasación individualizada.....	553
A. Concepto	553
B. El procedimiento expropiatorio mediante tasación individualizada. .	554
C. El procedimiento excepcional de urgencia en el procedimiento expropiatorio mediante tasación individualizada	556
D. Inscripción en el registro de la Propiedad.....	557
5. La tasación conjunta	557
A. Concepto y caracterización	557
B. Contenido del proyecto de expropiación.....	558
C. El procedimiento expropiatorio mediante tasación conjunta.....	559
a) Iniciación del procedimiento y elaboración del proyecto de expropiación	559
b) Tramitación del proyecto de expropiación.....	560
c) Determinación del justiprecio a resultas de la aprobación definitiva del proyecto de expropiación.....	561
d) Pago del justiprecio y efectiva ocupación de los bienes y derechos expropiados.....	561
e) Inscripción en el registro de la Propiedad de las actas de ocupación levantadas	562
f) Incorporación al Catastro inmobiliario de las modificaciones operadas en las parcelas expropiadas a resultas del procedimiento expropiatorio mediante tasación conjunta	562
6. Principales diferencias entre el procedimiento de tasación conjunta y el expediente individualizado.....	562
7. Exclusión de la expropiación	563
A. Concepto y requisitos.....	563
B. Procedimiento.....	565
8. La reversión desde la perspectiva urbanística.....	566
A. Concepto y supuestos	566
B. Procedimiento.....	567
C. Plazos	568
IV. BIBLIOGRAFÍA.....	568

Capítulo 12

SISTEMAS DE GESTIÓN INDIRECTOS: CONCIERTO, COMPENSACIÓN Y CONCESIÓN DE OBRA URBANIZADORA

ÁLVARO FERNÁNDEZ CARBALLADA, BEATRIZ ANEIRÓS FILGUEIRA
Y M.^a JUNCAL CAAVEIRO DE VEGA

I. SISTEMAS DE ACTUACIÓN.....	571
II. SISTEMA DE COMPENSACIÓN.....	574
1. Estatutos y Bases de actuación	574
2. Constitución de la Junta de Compensación	576

3. Gestión de una Junta de Compensación.....	578
4. Tratamiento de las parcelas no incorporadas a la Junta de Compensación.....	579
5. Responsabilidad de la Junta de Compensación y obligaciones de sus miembros.....	580
6. Adopción e impugnación de los acuerdos de la Junta de Compensación.....	580
7. Disolución y liquidación.....	581
III. SISTEMA DE CONCIERTO.....	581
IV. PROYECTOS DE EQUIDISTRIBUCIÓN.....	582
1. Proyecto de Compensación y Reparcelación. Concepto y diferencias.....	582
2. Contenido del Proyecto de Equidistribución.....	584
3. Elaboración del Proyecto de Equidistribución.....	585
A. Parcelas de origen.....	585
a) Elaboración del parcelario.....	585
b) Depuración del parcelario.....	586
c) Certificación registral de dominio y cargas.....	587
B. Parcelas de resultado.....	588
a) Incorporación del planeamiento.....	588
b) Cálculo del aprovechamiento tipo.....	588
c) Cálculo de las Cesiones Obligatorias.....	590
d) Parcela mínima.....	590
e) Valoración de las parcelas de resultado.....	591
C. Reparcelación.....	594
a) Criterios (art. 260 RLSC).....	594
b) Correspondencia de las parcelas de origen con las parcelas de resultado.....	596
c) Excesos/Defectos de adjudicación.....	597
d) Cálculo de la Cuenta de Liquidación Provisional.....	597
D. Inscripción registral del instrumento de reparcelación.....	605
a) Modificaciones en la titularidad de las parcelas de origen.....	606
b) Modificaciones en la superficie de las parcelas de origen.....	606
c) Construcciones inscritas.....	606
d) Modificaciones en las cargas inscritas en las parcelas de origen.....	606
4. Tramitación del Proyecto de Equidistribución.....	607

Capítulo 13

INSTRUMENTOS DE INTERVENCIÓN EN EL MERCADO DEL SUELO. DECRETO SOBRE VIVIENDA TURÍSTICA JOSÉ MARÍA VÁZQUEZ PITA

I. INTRODUCCIÓN.....	609
II. INTERVENCIÓN PÚBLICA EN LA CREACIÓN DE SUELO.....	612
1. La planificación urbanística como primer nivel de intervención en el mercado de suelo.....	612
A. Determinación de la oferta potencial de suelo.....	612
B. Medidas correctivas en la fase de planeamiento: reserva de suelo para vivienda protegida y cesión obligatoria.....	614
2. Creación de oferta real de suelo: la actividad de urbanización.....	617

III.	INTERVENCIÓN PÚBLICA EN LA COMERCIALIZACIÓN DE SUELO.....	618
1.	Edificación y rehabilitación forzosa	620
2.	Registro de Solares y venta forzosa.....	622
3.	Expropiación por incumplimiento de la función social de la propiedad ..	624
IV.	DECRETO 12/2017, DE 26 DE ENERO, SOBRE VIVIENDAS DE USO TURÍSTICO EN LA COMUNIDAD AUTÓNOMA DE GALICIA	625
1.	Mercado de vivienda turística y problemática social.....	625
2.	Marco regulador	627
3.	La incidencia en el mercado de vivienda del alquiler de viviendas de uso turístico. Mecanismos correctivos.....	629
V.	REFLEXIÓN CRÍTICA SOBRE LA REGULACIÓN DEL MERCADO DE SUELO CONTENIDA EN LA LSG/2016	633
VI.	BIBLIOGRAFÍA.....	634

Capítulo 14

CONVENIOS URBANÍSTICOS Y OBTENCIÓN DE TERRENOS DE SISTEMAS GENERALES Y LOCALES

ROBERTO BUSTILLO BOLADO

I.	CONVENIOS URBANÍSTICOS.....	637
1.	Introducción: concepto y utilidad de los convenios urbanísticos	637
A.	Concepto	637
B.	Utilidad.....	639
2.	Régimen jurídico de los convenios urbanísticos en Galicia	641
A.	Fuentes	641
B.	Tipología: convenios de ejecución y convenios de planeamiento.....	644
C.	Régimen jurídico obligacional.....	644
a)	Aspectos generales	644
b)	Límites para la protección de los propietarios.....	645
c)	Régimen obligacional de los convenios urbanísticos sobre planeamiento.....	646
D.	Formalización y perfeccionamiento	650
E.	Publicidad del convenio una vez perfeccionado	652
F.	Conflictividad	653
2.	Obtención de terrenos de sistemas generales y locales	654
III.	BIBLIOGRAFÍA.....	656

CUARTA PARTE INTERVENCIÓN EN LA EDIFICACIÓN Y USO DEL SUELO Y DISCIPLINA URBANÍSTICA

Capítulo 15

INTERVENCIÓN EN LA EDIFICACIÓN

ALEJANDRO ANTELO MARTÍNEZ

I.	INTRODUCCIÓN.....	661
II.	TÍTULOS HABILITANTES EN MATERIA URBANÍSTICA.....	663

1.	La licencia.....	663
A.	Régimen jurídico.....	667
B.	Procedimiento de otorgamiento.....	670
C.	Supuesto particular: licencias parciales o por fases.....	671
D.	Caducidad de las licencias.....	673
2.	La comunicación previa.....	675
A.	Naturaleza jurídica.....	675
B.	Actos sujetos.....	676
C.	Procedimiento de presentación.....	678
D.	Inspección y control.....	680
III.	ACTOS PROMOVIDOS POR LAS ADMINISTRACIONES PÚBLICAS.....	682
1.	Las obras públicas municipales.....	682
2.	Los proyectos públicos de urgencia o excepcional interés promovidos por otras administraciones públicas.....	683
IV.	BIBLIOGRAFÍA.....	685

Capítulo 16

URBANISMO Y RÉGIMEN DE ACTIVIDADES

M^a CONCEPCIÓN CAMPOS ACUÑA

1.	INTRODUCCIÓN.....	689
2.	APROXIMACIÓN AL MARCO NORMATIVO.....	691
1.	Urbanismo y actividades en la Directiva de Servicios.....	691
2.	El modelo de transposición básico estatal para el ejercicio de actividades.....	693
3.	El modelo de transposición en la Comunidad Autónoma de Galicia.....	696
III.	LA COMPETENCIA MUNICIPAL EN EL EJERCICIO DE ACTIVIDADES.....	697
1.	Los medios de intervención municipal tras la Directiva de Servicios.....	698
2.	El espacio reservado a la potestad normativa local.....	699
IV.	LA RELACIÓN ENTRE URBANISMO Y ACTIVIDADES.....	700
1.	Planteamiento de la cuestión: la articulación de títulos habilitantes concurrentes.....	701
2.	Urbanismo y actividades en la Ley 9/2013 del emprendimiento y de la competitividad económica de Galicia.....	704
3.	Urbanismo y Actividades en la Ley 2/2016 del Suelo de Galicia.....	706
4.	Aspectos prácticos para el ejercicio de actividades con ejecución de obras.....	708
A.	Habilitación para el ejercicio de la actividad: la presentación de la comunicación previa.....	708
B.	La certificación de conformidad y el aspecto competencial.....	710
V.	URBANISMO, MEDIO AMBIENTE Y ACTIVIDADES.....	712
1.	Actividad sujeta a autorización ambiental integrada.....	713
2.	Actividad sujeta a declaración de incidencia ambiental.....	714
3.	Actividades de todo tipo a realizar en suelo rústico que llevan aparejada la ejecución de obras.....	714
VI.	ALGUNOS APUNTES SOBRE EL RÉGIMEN SANCIONADOR Y MEDIDAS CAUTELARES.....	715
VII.	BIBLIOGRAFÍA.....	719

Capítulo 17

DISCIPLINA URBANÍSTICA

JOSÉ MARÍA DOMÍNGUEZ BLANCO

I.	INTRODUCCIÓN	723
II.	INSPECCIÓN URBANÍSTICA	724
	1. Condición de Agente de Autoridad. Entrada en locales y obras objeto de inspección. Límites	724
	2. Presunción iuris tantum de las actas de inspección	726
III.	PROTECCIÓN DE LA LEGALIDAD URBANÍSTICA	728
	1. Obras y usos en curso de ejecución	728
	2. Obras terminadas sin título habilitante	730
	3. Procedimiento administrativo y ejecución forzosa de la orden de restitución	738
	4. Suspensión y revisión de licencias	748
	5. Protección de la legalidad en zonas verdes, espacios libres, viarios, dotaciones y equipamientos públicos	750
	6. Protección de la legalidad en el suelo rústico	752
IV.	INFRACCIONES Y SANCIONES	754
	1. Prescripción	755
	2. Responsabilidad y culpabilidad	757
	3. Cuantía de las sanciones	760
	4. Autoridades competentes	762
V.	BIBLIOGRAFÍA	763

Capítulo 18

**LOS DELITOS URBANÍSTICOS TRAS LA REFORMA
DE LA LEY ORGÁNICA 1/2015, DE 30 DE MARZO**

ANTONIO ROMA VALDÉS

I.	INTRODUCCIÓN	765
II.	EL DELITO URBANÍSTICO COMETIDO POR PARTICULARES (ARTÍCULO 319 DEL CÓDIGO PENAL)	767
	1. Bien jurídico	768
	2. Sujetos activos	768
	3. Las personas jurídicas como sujetos activos	769
	4. Acción	770
	5. Actuaciones en suelos protegidos	772
	6. Actuaciones en suelos no urbanizables	773
	7. Elemento negativo del tipo	774
	8. Elemento subjetivo	774
	9. Consecuencias del delito	775
III.	LA DEMOLICIÓN DE EDIFICIOS PROTEGIDOS POR PARTICULARES	775
IV.	LAS AUTORIZACIONES URBANÍSTICAS ILEGALES	777
	1. Sujetos activos	778

2.	Antijuridicidad de la acción.....	779
3.	Conductas típicas.....	779
4.	La comisión por omisión del delito de prevaricación.....	781
V.	EL DELITO DE NEGOCIACIONES PROHIBIDAS A AUTORIDADES Y FUNCIONARIOS PÚBLICOS.....	781
VI.	BIBLIOGRAFÍA.....	784