



# CURSO/GUÍA PRÁCTICA URBANISMO DE GALICIA





## Índice

<b>¿QUÉ APRENDERÁ?</b>	<b>25</b>
<b>PARTE PRIMERA.</b>	<b>27</b>
Ley 2/2016, de 10 de febrero, del suelo de Galicia.	27
<b>Capítulo 1. Principios de la Ley 2/2016, de 10 de febrero, del suelo de Galicia. Lei do solo.</b>	<b>27</b>
1. El plan básico municipal.	28
2. Legalización de edificaciones existentes.	28
3. Protección del suelo rústico.	29
4. Simplificación administrativa. Un único REGLAMENTO de planeamiento, gestión y disciplina urbanística.	29
5. Reparto de competencias entre Comunidad autónoma y ayuntamientos.	30
a. Aprobación directa del PGOM por municipio de más de 50.000 habitantes.	31
b. Mancomunidades de ayuntamientos.	31
<b>Capítulo 2. Estructura de la Ley 2/2016, de 10 de febrero, del suelo de Galicia.</b>	<b>32</b>
1. Régimen urbanístico del suelo	32
a. Suelo urbano.	33
b. Suelo urbanizable.	34
c. Suelo rústico.	34
2. Planeamiento urbanístico.	39
a. Evaluación ambiental	39
b. Aprobación directa del PGOM por municipio de más de 50.000 habitantes.	40
c. El plan básico autonómico y los planes básicos municipales.	40
d. Planes parciales, los planes especiales, estudios de detalle y catálogos.	41
3. Normas de aplicación directa relativas a la adaptación al medio ambiente.	42
4. La gestión urbanística y los sistemas de actuación.	42
5. Equidistribución. Aprovechamiento tipo.	42
6. Patrimonios públicos del suelo.	42
7. Edificación forzosa y deber de conservación.	43
8. Las parcelaciones urbanísticas.	43
9. Disciplina urbanística.	43
10. Los convenios urbanísticos.	44
11. Plataforma Urbanística Digital de la Comunidad Autónoma.	44
12. Régimen transitorio y derogatorio.	44
<b>TALLER DE TRABAJO</b>	<b>46</b>
Modificación de la Ley de suelo de Galicia y de su reglamento por la Ley 7/2019, de 23 de diciembre, de medidas fiscales y administrativas.	46
1. Se permite cumplir con el deber de cesión del 10% del aprovechamiento tipo del área de reparto mediante su monetarización.	46
2. Suelo rústico especialmente protegido de espacios naturales	47



3. Condiciones de posición e implantación en edificaciones en suelo rústico.	47
4. Las edificaciones tradicionales existentes	50
5. Procedimiento de delimitación de suelo de núcleo rural	51
6. Edificaciones, construcciones e instalaciones que resulten disconformes por estar afectadas por viales y zonas verdes.	51
<b>TALLER DE TRABAJO</b>	<b>54</b>
La renuncia a regular el derecho de superficie en Galicia.	54
<b>Capítulo 3. Reglamento de la Ley del suelo de Galicia.</b>	<b>55</b>
Decreto 143/2016, de 22 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley 2/2016, de 10 de febrero, del suelo de Galicia.	55
1. Un reglamento que desarrolla, complementa e integra la Ley del suelo de Galicia (lei do solo).	56
2. Estructura del Decreto 143/2016, de 22 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley 2/2016, de 10 de febrero, del suelo de Galicia.	56
a. Regulación de los órganos autonómicos con competencias urbanísticas.	67
b. Medioambiente: frena crecimientos urbanísticos desproporcionados.	67
c. Tipología del suelo. Núcleos rurales.	68
c. Instrumentos de ordenación urbanística.	70
d. Registro de Ordenación del Territorio y Planeamiento Urbanístico de Galicia.	70
e. Junta de Compensación.	71
f. Órdenes de ejecución en materia de disciplina urbanística.	71
g. Licencias urbanísticas.	72
h. Registro Municipal de Solares.	72
i. Ruina urbanística.	72
j. Infracciones y sanciones urbanísticas.	73
k. Seguridad jurídica (amnistía urbanística) y rehabilitaciones.	73
<b>TALLER DE TRABAJO</b>	<b>74</b>
Reforma del reglamento urbanístico de Galicia. Decreto 92/2019, de 11 de julio, por el que se modifica el Decreto 143/2016, de 22 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley 2/2016, de 10 de febrero, del suelo de Galicia	74
1. Definición de los distintos tipos de suelo urbano no consolidado	74
2. Régimen jurídico del suelo rústico	75
3. Rehabilitación de las construcciones tradicionales existentes en cualquier categoría de suelo rústico	77
4. Mayor simplificación administrativa	77
<b>PARTE SEGUNDA</b>	<b>80</b>
Instrumentos de ordenación del territorio.	80
<b>Capítulo 4. Instrumentos de ordenación del territorio.</b>	<b>80</b>
1. Instrumentos de ordenación del territorio	80
2. Directrices de Ordenación del Territorio de Galicia. Decreto 19/2011, de 10 de febrero, por el que se aprueban definitivamente las directrices de ordenación del territorio.	80
3. Planes territoriales integrados	85
4. Programas coordinados de actuación.	87
5. Planes y proyectos sectoriales.	88
6. Planes de ordenación del medio físico	90



<b>Capítulo 5. Ordenación del territorio.</b>	<b>93</b>
1. Ley 1/2021, de 8 de enero, de ordenación del territorio de Galicia.	93
2. Instrumentos de planeamiento. Instrumentos de ordenación del territorio	94
Directrices de ordenación del territorio (DOT)	94
Planes territoriales integrados	95
Plan de Ordenación del Litoral	95
Programas coordinados de actuación	95
Planes y proyectos sectoriales	95
Planes de ordenación del medio físico	95
<b>Capítulo 6. Ley 1/2021, de 8 de enero, de ordenación del territorio de Galicia. 96</b>	
1. Ley 1/2021, de 8 de enero, de ordenación del territorio de Galicia.	96
a. Características generales	96
Clasificación de los Planes Territoriales. Integrados (Supramunicipales) y Especiales.	97
Proyectos de Interés Autonómico	98
Procedimiento de otorgamiento de la Declaración de interés autonómico	98
b. Estructuración de la Ley 1/2021, de 8 de enero, de ordenación del territorio de Galicia.	99
c. Directrices de ordenación del territorio	101
Planes territoriales integrados	102
Planes territoriales especiales	102
Planes sectoriales	102
Proyectos de interés autonómico	102
2. Decreto 19/2011 de 10 de febrero por el que se aprueban definitivamente las directrices de ordenación del territorio.	103
<b>Capítulo 7. Ordenación del litoral.</b>	<b>105</b>
Decreto 20/2011, de 10 de febrero de la Comunidad Autónoma de Galicia, por el que se aprueba definitivamente el Plan de Ordenación del Litoral de Galicia.	105
<b>TALLER DE TRABAJO</b>	<b>107</b>
Plan de Ordenación del Litoral de Galicia POL. Decreto 20/2011, de 10 de febrero, por el que se aprueba definitivamente el Plan de Ordenación del Litoral de Galicia.	107
<b>Capítulo 8. Ley del paisaje de Galicia.</b>	<b>156</b>
1. Ley 7/2008, de 7 de julio, de protección del paisaje de Galicia	156
2. Decreto 96/2020, de 29 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley 7/2008, de 7 de julio, de protección del paisaje de Galicia.	157
3. Decreto 238/2020, de 29 de diciembre, por el que se aprueban las Directrices para el paisaje de Galicia	161
<b>TALLER DE TRABAJO</b>	<b>164</b>
Decreto 7/2020, de 9 de enero, de inspección ambiental de Galicia	164
<b>TALLER DE TRABAJO</b>	<b>168</b>
Ley 5/2019, de 2 de agosto, del patrimonio natural y de la biodiversidad de Galicia	168
1. Contenido de la Ley 5/2019, de 2 de agosto, del patrimonio natural y de la biodiversidad de Galicia	168
2. La prevalencia de la protección ambiental sobre la urbanística y la obligación de la exclusión del suelo urbano respecto a la delimitación de los espacios naturales protegidos	172
3. Exclusión del suelo urbano en los espacios naturales protegidos	173
<b>PARTE TERCERA</b>	<b>175</b>



Planeamiento urbanístico. _____	175
<b>Capítulo 9. Planeamiento urbanístico. _____</b>	<b>175</b>
1. Evaluación ambiental estratégica de los instrumentos de planeamiento urbanístico. _____	175
2. Plan básico autonómico. _____	176
3. Plan general de ordenación municipal. _____	179
4. Planes básicos municipales. _____	182
5. Planes parciales. _____	186
6. Planes especiales. _____	190
7. Estudios de detalle. _____	194
8. Los catálogos. _____	197
<b>TALLER DE TRABAJO _____</b>	<b>199</b>
Decreto 83/2018, de 26 de julio, por el que se aprueba el Plan básico autonómico de Galicia _____	199
<b>TALLER DE TRABAJO _____</b>	<b>327</b>
La Ley 3/2016, de 1 de marzo, de medidas en materia de proyectos públicos de urgencia o de excepcional interés. _____	327
<b>TALLER DE TRABAJO _____</b>	<b>333</b>
Ley 2/2017, de 8 de febrero, de medidas fiscales, administrativas y de ordenación y la modificación de la Ley 2/2016, de 10 de febrero, del suelo de Galicia. _____	333
1. La solución del urbanismo de Galicia a la declaración de nulidad del planeamiento urbanístico. _____	333
2. Reforma de la Ley 2/2016, de 10 de febrero, del suelo de Galicia. _____	334
Disposición transitoria segunda Adaptación del planeamiento _____	334
3. Medidas provisionales de ordenación urbanística en la Ley 2/2017, de 8 de febrero, de medidas fiscales, administrativas y de ordenación. _____	334
Ámbito de aplicación. _____	335
Mantenimiento de la seguridad jurídica. _____	335
Protección del patrimonio cultural. _____	336
Procedimiento de aprobación del instrumento de planificación. _____	336
Iniciación del procedimiento de aprobación del instrumento de planificación urbanística que sustituye al instrumento anulado. Plazos para su tramitación y aprobación. _____	336
Estudio de la situación derivada de la anulación del instrumento de ordenación en cada ámbito que se pretenda ordenar provisionalmente. _____	337
Contenido del estudio. _____	337
Contenido y vigencia de la ordenación provisional. _____	338
Ordenación provisional en suelo clasificado como urbano y de núcleo rural en el instrumento anulado. _____	339
Ordenación provisional en ámbitos sujetos a desarrollo urbanístico. _____	339
Tramitación para la aprobación de la ordenación provisional. _____	340
<b>Capítulo 10. Agilización burocrática y rebaja de plazos en la tramitación de los instrumentos de ordenación urbanística. _____</b>	<b>342</b>
1. Rebaja de plazos en la tramitación de los instrumentos de ordenación urbanística. _____	343
2. Procedimiento de control ambiental. _____	343
3. Planes básicos municipales. _____	344



**4. Transparencia y publicidad en el proceso de elaboración del planeamiento urbanístico. \_\_\_\_\_ 345**

**Capítulo 11. Procedimiento para el Registro de Ordenación del Territorio y Planeamiento Urbanístico de Galicia. \_\_\_\_\_ 346**

ORDEN de 10 de marzo de 2017 por la que se establecen los modelos normalizados de solicitudes para la inscripción, modificación y certificación de datos en el Registro de Planeamiento Urbanístico de Galicia, previstas en el Decreto 143/2016, de 22 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley 2/2016, de 10 de febrero, del suelo de Galicia. \_\_\_\_\_ 346

**Capítulo 12. Rehabilitación y de regeneración y renovación urbanas de Galicia 351**

Ley 1/2019, de 22 de abril, de «Rehabilitación y de Regeneración y Renovación Urbanas de Galicia. \_\_\_\_\_ 351

<b>1. Modificación normativa _____</b>	<b>351</b>
<b>2. Estructura de la Ley 1/2019 _____</b>	<b>353</b>
<b>3. La Ley 1/2019 profundiza y desarrolla los procedimientos de planificación y desarrollo de las actuaciones de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas a las que se refiere la Ley 2/2016 _____</b>	<b>360</b>
a. Deber de mantenimiento y conservación _____	360
b. Informe de Evaluación de los Edificios _____	361
1. Distinción IAE vs ITE _____	361
2. Competencia municipal _____	361
c. Infracción leve _____	362
d. Duración _____	362
e. Registro de Informes de Evaluación de Edificios _____	362
<b>4. Requisitos de las Actuaciones sobre el medio urbano _____</b>	<b>362</b>
a. Ordenación de las actuaciones sobre el medio urbano _____	362
b. Criterios de la planificación de las actuaciones de rehabilitación edificatoria y regeneración y renovación urbanas. _____	363
<b>5. La planificación de las actuaciones en el medio urbano _____</b>	<b>364</b>
<b>6. La declaración de áreas de rehabilitación integral. _____</b>	<b>365</b>
Área de rehabilitación integral (ARI). _____	365
Área de regeneración urbana de interés autonómico (Rexurbe) _____	365
<b>7. Coordinación administrativa _____</b>	<b>368</b>
<b>8. Fomento y financiación de la rehabilitación edificatoria y la regeneración urbana _____</b>	<b>369</b>
<b>9. Canon de inmuebles en estado de abandono. _____</b>	<b>369</b>
<b>10. Delimitación espacial de un ámbito de rehabilitación edificatoria o de regeneración o renovación urbanas. _____</b>	<b>370</b>
a. Accesibilidad _____	370
b. Eficiencia energética _____	371
c. Especialidades de protección del patrimonio cultural _____	371
<b>11. Tramitación simplificada de las modificaciones de los instrumentos de planeamiento en el medio urbano _____</b>	<b>371</b>
<b>12. Declaración de incumplimiento de las obligaciones relativas a la edificación, conservación y rehabilitación _____</b>	<b>373</b>
<b>14. Ejecución forzosa _____</b>	<b>376</b>
<b>15. Venta y sustitución forzosas _____</b>	<b>376</b>
<b>16. Prevalencia de la normativa de aplicación directa. _____</b>	<b>377</b>
<b>17. Licencias Directas _____</b>	<b>378</b>
<b>18. Declaración de núcleo rural en estado de abandono _____</b>	<b>378</b>



19. Inmuebles en estado de abandono _____	379
20. Catálogos de soluciones compatibles en redes de servicios _____	379
<b>Capítulo 13. Normas técnicas de planeamiento urbanístico de Galicia. _____</b>	<b>380</b>
<b>Orden de 10 de octubre de 2019 de aprobación de las normas técnicas de planeamiento urbanístico de Galicia _____</b>	<b>380</b>
<b>1. Elaboración y aprobación de las normas técnicas de planeamiento urbanístico en Galicia _____</b>	<b>397</b>
Objeto: Uniformidad de criterios técnicos, terminología y conceptos _____	397
Elaboración _____	397
Vigencia y entrada en vigor _____	399
<b>2. Contenido de las Normas técnicas de planeamiento urbanístico en Galicia _____</b>	<b>399</b>
Conceptos _____	399
Normas técnicas _____	400
Criterios, formatos y contenidos _____	400
Especificaciones _____	400
Complementarios _____	400
<b>3. Principios de las Normas técnicas de planeamiento urbanístico en Galicia _____</b>	<b>400</b>
<b>4. Regulación de la elaboración de los documentos de planeamiento urbanístico en Galicia _____</b>	<b>401</b>
a. Criterios generales _____	402
1. Denominación _____	402
2. Organización de la documentación _____	402
3. Documentación escrita _____	403
4. Documentación gráfica _____	403
5. Uso de abreviaturas _____	403
6. Uso de simbología gráfica _____	403
7. Formatos de entrega de la documentación _____	404
b. Contenido y estructura del documento digital _____	404
c. Criterios específicos para la elaboración de la documentación gráfica _____	404
d. Criterios específicos del documento en formato papel _____	405
e. Base cartográfica _____	405
f. Disposiciones generales _____	406
1. Criterios de interpretación _____	406
2. Firma y diligenciado digital _____	406
3. Protección de datos _____	406
4. Publicidad de las subvenciones concedidas _____	406
5. Extracto de evaluación ambiental _____	406
6. Ficha de vigencia del planeamiento tras la aprobación de un documento en tramitación _____	407
7. Garantías en los documentos refundidos de planeamiento _____	407
<b>FORMULARIOS DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO DE GALICIA _____</b>	<b>408</b>
<b>TALLER DE TRABAJO _____</b>	<b>408</b>
<b>Caso real. Modelo de documento ambiental estratégico conforme a la Ley 2/2016 de 10 de febrero, del Suelo de Galicia (art 75). _____</b>	<b>408</b>
1. Introducción. _____	409
2. Motivación de la aplicación del procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada. _____	409
3. Objetivos de la planificación. _____	409
4. Alcance y contenido del plan propuesto y sus alternativas. _____	409
5. Desarrollo previsible del plan o programa. _____	409
6. Motivación de la aplicación del procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada. _____	409
7. Caracterización ambiental del territorio. _____	409
8. Resumen de los motivos de la selección de las alternativas contempladas. _____	409



9. Identificación de los efectos ambientales. _____	409
10. Evaluación de los efectos ambientales. _____	409
11. Efectos sobre los planes sectoriales y territoriales concurrentes. _____	409
12. Medidas para prevenir, reducir y corregir efectos adversos. _____	409
<b>TALLER DE TRABAJO _____</b>	<b>476</b>
<b>Caso real de Proyecto de Ejecución de determinaciones correspondientes a un PERI.</b>	
<b>Plan especial de protección e rehabilitación _____</b>	<b>476</b>
• Memoria. • Estado actual y ámbito de la actuación. • Objetivos y prioridades de la actuación.	
• Justificación y descripción de la solución adoptada. • Cumplimiento de la normativa urbanística.	
• Estudio técnico. • Movimientos de tierras. • Red de comunicaciones. • Estudio económico. •	
Plan de control de calidad. • Estudio geotécnico. • Pliego de condiciones. _____	476
<b>PARTE CUARTA _____</b>	<b>519</b>
<b>Tipología del suelo. _____</b>	<b>519</b>
<b>Capítulo 14. Tipología del suelo. Clasificación y categorización del suelo. __</b>	<b>519</b>
<b>1. Clasificación del suelo. _____</b>	<b>519</b>
<b>2. Suelo urbano. _____</b>	<b>519</b>
Suelo urbano consolidado _____	520
Suelo urbano no consolidado _____	520
<b>3. Solares. _____</b>	<b>520</b>
<b>4. Deberes de los propietarios de suelo urbano consolidado. _____</b>	<b>521</b>
<b>5. Deberes de los propietarios de suelo urbano no consolidado. _____</b>	<b>522</b>
<b>6. Aprovechamiento urbanístico en el suelo urbano. _____</b>	<b>524</b>
<b>7. Suelo de núcleo rural _____</b>	<b>525</b>
<b>8. Suelo urbanizable _____</b>	<b>527</b>
<b>Capítulo 15. El suelo rústico en la Ley 2/2016, de 10 de febrero del Suelo de Galicia. _____</b>	<b>530</b>
<b>1. Concepto de suelo rustico. _____</b>	<b>530</b>
<b>2. Facultades y deberes de los propietarios en suelo rústico. _____</b>	<b>531</b>
<b>TALLER DE TRABAJO _____</b>	<b>536</b>
<b>Proceso de legalización de viviendas vinculadas a explotaciones agrícolas y régimen de las autorizaciones autonómicas en suelo rustico. _____</b>	<b>536</b>
<b>1. Autorizaciones en suelo rustico. _____</b>	<b>536</b>
<b>2. Procedimiento regularizador. _____</b>	<b>536</b>
a. Presentación de anteproyecto técnico al ayuntamiento. _____	536
b. Exposición pública municipal del expediente. _____	537
c. Informes o autorizaciones sectoriales preceptivos. _____	537
d. Elevación de expediente a órgano urbanístico competente. _____	538
e. Resolución de expediente por el órgano urbanístico competente. _____	538
<b>3. Condiciones de edificación conforme al régimen de autorización. _____</b>	<b>538</b>
<b>TALLER DE TRABAJO _____</b>	<b>544</b>
<b>Régimen de las viviendas tradicionales. _____</b>	<b>544</b>
<b>CHECK-LIST _____</b>	<b>546</b>
<b>1. Usos y actividades en el suelo rústico de Galicia _____</b>	<b>546</b>
<b>2. Construcciones vinculadas a explotaciones agrícolas o ganaderas y artesanales _____</b>	<b>547</b>



3. Condiciones de edificación en suelo rústico _____	548
<b>PARTE QUINTA. _____</b>	<b>550</b>
Ejecución del planeamiento. _____	550
<b>Capítulo 16. Parcelaciones urbanísticas. _____</b>	<b>550</b>
1. Queda prohibida en suelo rústico la realización de parcelaciones urbanísticas. División y segregación de fincas en suelo rústico. _____	550
2. Régimen de parcelaciones y divisiones de terrenos. _____	550
<b>TALLER DE TRABAJO _____</b>	<b>552</b>
Parcelaciones en el Decreto 143/2016, de 22 de septiembre, que aprueba el Reglamento de la Ley 2/2016, de 10 de febrero, del suelo de Galicia. _____	552
Parcelaciones urbanísticas _____	552
División y segregación de fincas en suelo rústico _____	552
Régimen de parcelaciones y divisiones de terrenos _____	553
<b>TALLER DE TRABAJO _____</b>	<b>555</b>
Caso práctico de parcelación en Galicia. _____	555
<b>Capítulo 17. Reparcelación urbanística. _____</b>	<b>557</b>
1. Sistema de cooperación. _____	557
2. Reglas generales para la equidistribución. _____	557
<b>TALLER DE TRABAJO _____</b>	<b>561</b>
La reparcelación remitida a la equidistribución en el Decreto 143/2016, de 22 de septiembre, que aprueba el Reglamento de la Ley 2/2016, de 10 de febrero, del suelo de Galicia. _____	561
1. La reparcelación remitida a la equidistribución en el Reglamento. _____	561
2. Objeto de la equidistribución. _____	562
3. Formulación del proyecto de equidistribución. _____	562
4. Sujetos de los expedientes de equidistribución. _____	563
a. Acreditación de titularidad y superficie. _____	564
b. Bienes de dominio público. _____	564
5. Contenido del proyecto de equidistribución. _____	565
a. Memoria. _____	565
b. Parcelas. _____	566
c. Valoraciones. _____	567
d. Parcelas de resultado de carácter patrimonial _____	568
e. Cuenta de liquidación provisional _____	570
f. Planos _____	571
g. Documentación complementaria. _____	571
6. Criterios del proyecto de equidistribución. _____	572
7. Excepción de terrenos edificados de acuerdo con el planeamiento. _____	573
8. Excesos y defectos de adjudicación. _____	573
9. Derechos de realojo y retorno. _____	574
10. Procedimiento de aprobación _____	574
11. Inscripción registral del proyecto de equidistribución. _____	577
12. Efectos de la aprobación del instrumento de equidistribución. _____	578
13. Liquidación definitiva de la equidistribución. _____	581



<b>TALLER DE TRABAJO.</b>	<b>583</b>
Formularios específicos de equidistribución y reparcelación en Galicia.	583
Resolución/acuerdo de aprobación de propuesta de equidistribución formalizada por los propietarios afectados	583
Resolución por la que se somete a información pública propuesta de equidistribución formalizada por los propietarios afectados	584
Resolución/acuerdo por la que aprueba procedimiento de delimitación de zonas de normalización de fincas	584
Resolución de alcaldía por la que se da audiencia a los interesados en procedimiento de delimitación de zonas de normalización de fincas	585
Solicitud de particular referente al inicio de procedimiento de delimitación de zonas de normalización de fincas	585
Acuerdo de aprobación definitiva de reparcelación voluntaria	586
Acuerdo de aprobación definitiva de reparcelación voluntaria	586
Resolución que ordena la información pública en reparcelación voluntaria	587
Alegaciones a la aprobación inicial de un instrumento de gestión urbanística	587
Acuerdo de aprobación inicial de un reajuste en la delimitación de polígonos de actuación urbanística en Galicia.	588
Acuerdo de aprobación definitiva de un reajuste en la delimitación de polígonos de actuación urbanística en Galicia.	588
Acuerdo de aprobación inicial de un instrumento de equidistribución en Galicia.	589
Acuerdo de aprobación definitiva de un instrumento de equidistribución en Galicia.	589
Acuerdo de aprobación inicial de un proyecto de urbanización en Galicia.	590
Acuerdo de aprobación definitiva de un proyecto de urbanización en Galicia.	590
<b>Capítulo 18. Juntas de compensación urbanística.</b>	<b>592</b>
1. Constitución de la junta de compensación.	592
2. Incorporación de propietarios a la junta de compensación.	593
3. Proyecto de compensación.	594
4. Junta de compensación y transmisión de terrenos.	595
5. Responsabilidad de la junta de compensación y obligaciones de sus miembros	595
6. Sustitución del sistema de compensación.	595
<b>TALLER DE TRABAJO</b>	<b>597</b>
La junta de compensación en el urbanismo gallego.	597
1. Naturaleza administrativa.	597
2. Composición.	598
a. Propietarios	598
b. Único propietario	599
c. Comunidad pro indiviso	599
3. Constitución	599
4. Estatutos	600
Nombre, domicilio, objeto y fines.	601
Órgano urbanístico bajo cuya tutela se actúe.	602
Duración.	603



Requisitos para la incorporación a la junta de los propietarios. _____	603
Órganos de gobierno y administración _____	603
Asamblea general _____	603
Consejo rector _____	604
Presidente _____	605
Secretario _____	605
Derechos y obligaciones de los miembros de la Junta. _____	605
Medios económicos y reglas para la exacción de aportaciones. _____	606
Aportaciones de terrenos y derechos _____	606
Cuotas _____	607
Aportaciones de las empresas urbanizadoras _____	607
Recursos contra los acuerdos de la Junta _____	607
Normas sobre disolución y liquidación. _____	607
Aprobación. _____	607

## **TALLER DE TRABAJO \_\_\_\_\_ 608**

### **La juntas de compensación en el Decreto 143/2016, de 22 de septiembre, que aprueba el Reglamento de la Ley 2/2016, de 10 de febrero, del suelo de Galicia. 608**

Proyecto de estatutos y de bases de actuación _____	608
Iniciativa y superficie exigida _____	609
Contenido de los estatutos _____	609
Contenido de las bases de actuación _____	611
Aprobación inicial e información pública _____	611
Aprobación definitiva _____	612
Modelo general municipal de estatutos y de bases de actuación _____	613
Junta de compensación _____	613
Naturaleza y constitución _____	613
Habilitación a la junta de compensación para la expropiación u ocupación de parcelas _____	614
Ocupación de parcelas _____	615
Proyecto de compensación _____	616
Junta de compensación y transmisión de terrenos _____	616
Financiación de las obras de urbanización _____	616
Responsabilidad de la junta de compensación y obligaciones de sus miembros _____	617
Adopción e impugnación de los acuerdos de la junta de compensación _____	618
Sustitución del sistema de compensación _____	618
Disolución y liquidación _____	619

## **TALLER DE TRABAJO \_\_\_\_\_ 620**

### **Las bases de actuación en el urbanismo gallego. \_\_\_\_\_ 620**

<b>1. Concepto.</b> _____	<b>620</b>
<b>2. Contenido.</b> _____	<b>620</b>
<b>3. Aprobación</b> _____	<b>621</b>

## **TALLER DE TRABAJO \_\_\_\_\_ 622**

### **El proyecto de compensación. \_\_\_\_\_ 622**

<b>1. Definición.</b> _____	<b>622</b>
<b>2. Efectos jurídicos.</b> _____	<b>624</b>
<b>3. Efectos fiscales</b> _____	<b>625</b>
a. Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados _____	625
b. Impuesto sobre el Valor Añadido _____	625
<b>4. Responsabilidad de la junta de compensación.</b> _____	<b>626</b>

## **TALLER DE TRABAJO \_\_\_\_\_ 628**

### **¿Cómo se ejecutan las obras de urbanización? \_\_\_\_\_ 628**



1. La ejecución de las obras de urbanización. _____	628
2. Cesión de terrenos. _____	630
a. Terrenos de cesión obligatoria. _____	630
b. Cesión de obras de urbanización instalaciones y dotaciones. _____	630
3. Régimen financiero. _____	630
<b>TALLER DE TRABAJO. _____</b>	<b>632</b>
La sustitución del sistema de compensación. _____	632
<b>Capítulo 19. Sistema de expropiación. _____</b>	<b>633</b>
1. Sistema de expropiación. _____	633
2. Sistema de concierto _____	639
<b>TALLER DE TRABAJO _____</b>	<b>643</b>
Convenios urbanísticos de expropiación en Galicia. _____	643
<b>Capítulo 20. La limitada aproximación "SIENDO VOLUNTARIA" al agente urbanizador gallego. _____</b>	<b>645</b>
<b>PARTE SEXTA _____</b>	<b>648</b>
Convenios urbanísticos en Galicia. _____	648
<b>Capítulo 21. Convenios urbanísticos. _____</b>	<b>648</b>
1. Objeto y naturaleza de los convenios urbanísticos. _____	648
2. Convenios urbanísticos de planeamiento. _____	648
3. Convenios urbanísticos para la ejecución del planeamiento. _____	649
4. Procedimiento. _____	649
<b>TALLER DE TRABAJO _____</b>	<b>650</b>
Convenios urbanísticos. _____	650
1. Convenios urbanísticos de planeamiento. _____	650
2. Convenios de planeamiento expresamente regulados. _____	651
3. Convenios de planeamiento no regulados expresamente. _____	651
4. Convenios urbanísticos de ejecución. _____	653
5. Convenios urbanísticos de expropiación. _____	654
6. Convenios urbanísticos entre administraciones públicas. _____	655
<b>TALLER DE TRABAJO. _____</b>	<b>661</b>
Aprobación de convenios urbanísticos. _____	661
<b>PARTE SÉPTIMA _____</b>	<b>663</b>
Deber de conservación y ruina. _____	663
<b>Capítulo 22. Deber de uso, conservación y rehabilitación. _____</b>	<b>663</b>
1. El deber de conservación. _____	663
2. Las órdenes de ejecución. _____	664
3. Registro de Solares. _____	665
4. Venta forzosa _____	665
<b>TALLER DE TRABAJO _____</b>	<b>667</b>



<b>Informe de Evaluación de Edificios (IEE) en Galicia. Decreto 61/2021, de 8 de abril, por el que se regula el informe de evaluación de los edificios y se crea el Registro Gallego de Informes de Evaluación de los Edificios.</b>	<b>667</b>
El informe de evaluación de edificios	667
Evaluación del estado de conservación del edificio	669
Evaluación de las condiciones básicas de accesibilidad universal del edificio	670
La certificación de la eficiencia energética del edificio	670
Alcance del informe de evaluación de los edificios	671
Resultado del informe de evaluación de los edificios	671
Clasificación de las deficiencias en el informe de evaluación de los edificios	672
Efectos del resultado del informe	673
Vigencia del informe de evaluación de los edificios	673
Infracción leve	674
Duración	674
Registro de Informes de Evaluación de Edificios (REGIAE)	674
<b>TALLER DE TRABAJO</b>	<b>676</b>
<b>Regulación del régimen de edificación forzosa y del deber de conservación.</b>	<b>676</b>
<b>1. El deber de edificar, rehabilitar y conservar.</b>	<b>676</b>
<b>2. Ejecución forzosa o subsidiaria por el ayuntamiento.</b>	<b>677</b>
a. Registro de solares.	677
b. Órdenes de ejecución municipales.	677
<b>TALLER DE TRABAJO</b>	<b>684</b>
<b>El agente edificador de Galicia.</b>	<b>684</b>
<b>Capítulo 23. Las entidades de conservación en Galicia.</b>	<b>686</b>
<b>1. Las entidades urbanísticas de conservación son entidades de derecho público.</b>	<b>687</b>
<b>2. Inscripción en el registro administrativo.</b>	<b>688</b>
<b>3. Las cuotas de conservación.</b>	<b>688</b>
<b>TALLER DE TRABAJO</b>	<b>694</b>
<b>Las Entidades urbanísticas colaboradoras en el Decreto 143/2016, de 22 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley 2/2016, de 10 de febrero, del suelo de Galicia.</b>	<b>694</b>
<b>Entidades urbanísticas colaboradoras</b>	<b>694</b>
<b>Naturaleza y personalidad jurídica</b>	<b>695</b>
<b>Constitución</b>	<b>695</b>
<b>La transmisión de la titularidad. Subrogación.</b>	<b>696</b>
<b>Responsabilidades de las entidades y obligaciones de sus miembros.</b>	<b>697</b>
<b>Adopción e impugnación de acuerdos</b>	<b>697</b>
<b>Disolución y liquidación</b>	<b>697</b>
<b>Capítulo 24. La ruina urbanística.</b>	<b>699</b>
<b>Declaración de ruina.</b>	<b>699</b>
<b>TALLER DE TRABAJO</b>	<b>704</b>
<b>Expropiaciones forzosas por ruina urbanística en Galicia. Ley 1/2019, de 22 abril, de rehabilitación y de regeneración y renovación urbanas de Galicia</b>	<b>704</b>
<b>1. Expropiaciones forzosas por ruina urbanística en Galicia.</b>	<b>704</b>
Expropiación forzosa por incumplimiento de las obligaciones relativas a la edificación,	



conservación y rehabilitación _____	705
Expropiación en materia de accesibilidad _____	705
Régimen de venta o sustitución forzosas _____	705
Procedimiento de venta o sustitución forzosas _____	706
Venta forzosa _____	706
Obligaciones de la persona adquirente _____	706
Sustitución forzosa _____	707
Obligaciones de la persona adjudicataria de la sustitución forzosa _____	707
<b>2. Canon de inmuebles en estado de abandono. _____</b>	<b>707</b>
Creación, naturaleza y objeto del canon de inmuebles declarados en estado de abandono _____	707
Finalidad del canon _____	708
Ámbito de aplicación _____	708
Afectación de la recaudación _____	708
Normativa de aplicación _____	708
Inmueble declarado en estado de abandono _____	708
Censo de inmuebles declarados en estado de abandono _____	709
<b>TALLER DE TRABAJO _____</b>	<b>711</b>
<b>Formularios específicos para la ruina en Galicia. _____</b>	<b>711</b>
<b>Adopción de medidas de seguridad por urgencia y peligro en la demora de la declaración de ruina en Galicia _____</b>	<b>711</b>
<b>Resolución por la que se requiere al interesado para la legalización de obras terminadas sin licencia o sin ajustarse a ella, en Galicia. _____</b>	<b>712</b>
<b>Resolución por la que se repercuten al interesado los costes generados por ejecución subsidiaria de una orden de ejecución, en Galicia. _____</b>	<b>712</b>
<b>Resolución de alcaldía por la que se procede a la imposición de multa coercitiva por incumplimiento de orden de ejecución en Galicia. _____</b>	<b>713</b>
<b>Resolución final de expediente de declaración de ruina en Galicia. _____</b>	<b>715</b>
<b>Resolución de adopción de medidas cautelares en supuestos de ruina física inminente en Galicia. _____</b>	<b>716</b>
<b>TALLER DE TRABAJO _____</b>	<b>718</b>
<b>Formulario de declaración de ruina (en gallego). _____</b>	<b>718</b>
<b>PARTE OCTAVA _____</b>	<b>720</b>
<b>Licencias urbanísticas. _____</b>	<b>720</b>
<b>Capítulo 25. Licencias urbanísticas. _____</b>	<b>720</b>
<b>1. Actos de edificación y uso del suelo y del subsuelo sujetos a licencia. _____</b>	<b>720</b>
<b>2. Licencias urbanísticas y comunicaciones previas _____</b>	<b>721</b>
<b>3. Procedimiento de otorgamiento de licencias. _____</b>	<b>722</b>
<b>4. Caducidad de las licencias. _____</b>	<b>723</b>
<b>5. Procedimiento para la tramitación de las comunicaciones previas. _____</b>	<b>723</b>
<b>TALLER DE TRABAJO _____</b>	<b>725</b>
<b>Las licencias urbanísticas en la Ley 2/2016, de 10 de febrero, del suelo de Galicia. _____</b>	<b>725</b>
<b>Licencias urbanísticas y comunicaciones previas. _____</b>	<b>725</b>
<b>Procedimiento de otorgamiento de licencias. _____</b>	<b>726</b>
<b>Prelación de licencias y otros títulos administrativos. _____</b>	<b>727</b>
<b>Caducidad de las licencias. _____</b>	<b>727</b>



Procedimiento para la tramitación de las comunicaciones previas. _____	728
Actos promovidos por las administraciones públicas. _____	729
<b>TALLER DE TRABAJO _____</b>	<b>745</b>
<b>Las licencias urbanísticas en el Decreto 143/2016, de 22 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley 2/2016, de 10 de febrero, del suelo de Galicia. _____</b>	<b>745</b>
Definición y objeto _____	746
Régimen jurídico aplicable al otorgamiento de licencias _____	746
Actos sujetos a licencia _____	746
Procedimiento para el otorgamiento de licencias _____	747
Competencia y determinaciones generales _____	747
Solicitud _____	748
Tramitación del procedimiento _____	749
Supuestos específicos _____	750
Relación de licencias y otros títulos administrativos _____	751
Resolución _____	752
Licencias por fases o parciales _____	753
Caducidad de las licencias _____	754
<b>TALLER DE TRABAJO _____</b>	<b>756</b>
El silencio administrativo en las licencias urbanísticas en Galicia. _____	756
<b>TALLER DE TRABAJO _____</b>	<b>757</b>
<b>Licencias de primera ocupación parcial. Primera Ocupación Parcial de Edificios en el Decreto 143/2016, de 22 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley 2/2016, del suelo de Galicia. _____</b>	<b>757</b>
<b>TALLER DE TRABAJO _____</b>	<b>761</b>
Formulario de comunicación previa de actos del suelo o del subsuelo (en gallego). _____	761
<b>PARTE NOVENA _____</b>	<b>765</b>
Disciplina urbanística y sanciones. _____	765
<b>Capítulo 26. Inspección urbanística y régimen sancionador. _____</b>	<b>765</b>
1. Inspección urbanística. _____	765
2. Obras y usos sin título habilitante en curso de ejecución. _____	765
3. Obras terminadas sin título habilitante _____	767
4. Suspensión y revisión de licencias. _____	767
5. Protección de la legalidad en el suelo rústico. _____	767
6. Infracciones y sanciones. _____	768
<b>TALLER DE TRABAJO _____</b>	<b>770</b>
<b>La disciplina urbanística en la Ley 2/2016, de 10 de febrero, del suelo de Galicia 2/2016, de 10 de febrero, del suelo de Galicia. Lei do solo. _____</b>	<b>770</b>
1. Regulación del régimen de edificación forzosa. _____	770
2. Deber de conservación. _____	770
3. Órdenes de ejecución. Ejecución forzosa o subsidiaria. _____	771
4. Inclusión del inmueble en el Registro de Solares. _____	771
<b>TALLER DE TRABAJO _____</b>	<b>772</b>
<b>La disciplina urbanística en el Decreto 143/2016, de 22 de septiembre, que aprueba</b>	



<b>el Reglamento de la Ley 2/2016, de 10 de febrero, del suelo de Galicia.</b>	<b>772</b>
Protección de la legalidad urbanística	772
Colaboración de las administraciones con la inspección urbanística	773
La inspección urbanística es la actividad que los órganos administrativos	773
Planes de inspección	774
Facultades del personal adscrito a la inspección urbanística	774
Actas de inspección	776
Protección de la legalidad urbanística	777
Medidas a adoptar	777
Obras y usos sin título habilitante en curso de ejecución	778
Obras terminadas sin título habilitante	778
Actuaciones previas	779
Procedimiento de reposición de la legalidad urbanística	779
Iniciación del procedimiento de reposición de la legalidad urbanística	779
Suspensión provisional de obras en curso de ejecución	779
Solicitud de informes, período de prueba y audiencia a la persona interesada	781
Fin del procedimiento	781
Ejecutividad de las órdenes de reposición	783
Ejecutividad y ejecución voluntaria	783
Ejecución forzosa	783
Suspensión y revisión de títulos administrativos habilitantes	784
Suspensión y revisión de licencias	784
Protección de la legalidad en zonas verdes, espacios libres, viarios, dotaciones y equipamientos públicos	784
Protección de la legalidad en el suelo rústico	785
Infracciones y sanciones	785
Definición de las infracciones urbanísticas	785
Tipificación de las infracciones urbanísticas	786
Plazos de prescripción	787
Personas responsables	787
Reglas para determinar la cuantía de las sanciones	788
Circunstancias agravantes y atenuantes de la responsabilidad	790
Sanciones accesorias	791
<b>TALLER DE TRABAJO</b>	<b>792</b>
<b>Las edificaciones fuera de ordenación.</b>	<b>792</b>
<b>TALLER DE TRABAJO</b>	<b>794</b>
<b>Procedimiento sancionador y reposición de la legalidad antes de la conclusión del expediente sancionador.</b>	<b>794</b>
<b>TALLER DE TRABAJO</b>	<b>795</b>
<b>La inspección urbanística.</b>	<b>795</b>
<b>TALLER DE TRABAJO</b>	<b>798</b>
<b>Expedientes urbanísticos de Disciplina urbanística de Galicia.</b>	<b>798</b>
Expediente Sancionador en materia de infracción urbanística	798
Expediente Sancionador en materia de infracción urbanística (Procedimiento simplificado)	798
Declaración de situación legal de ruina urbanística	798
Protección de la legalidad urbanística de obras o usos en curso de ejecución. Legalización de obras o usos compatibles	798
Protección de la legalidad urbanística en obras en curso de ejecución sin licencia (obras no legalizables)	798
Protección de la legalidad urbanística de obras terminadas legalizables. Legalización de obras o usos compatibles	798
Protección de la legalidad urbanística en obras terminadas ejecutadas sin licencia (obras no legalizables)	798
<b>TALLER DE TRABAJO</b>	<b>799</b>



Formularios específicos del régimen sancionador urbanístico gallego.	799
Escrito de alegaciones por el que se pone de manifiesto la prescripción de la acción de restauración en Galicia.	799
Resolución por la que se otorga audiencia al interesado antes de dictar orden de ejecución de obras.	800
Recurso de reposición frente a resolución que impone multa coercitiva.	801
Recurso de reposición frente a resolución sancionadora por vulneración del principio de proporcionalidad.	801
Recurso de reposición frente a resolución sancionadora por vulneración del principio de tipicidad.	802
Resolución de alcaldía por la que se desestima recurso de reposición interpuesto frente a resolución sancionadora.	803
Resolución por la que se ordenan medidas de carácter provisional, en Galicia.	803
Resolución por la que se declara la caducidad del expediente sancionador en Galicia.	804
Escrito de alegaciones a la propuesta de resolución.	805
Escrito por el que el interesado recusa al instructor o al secretario designado para la tramitación del procedimiento sancionador.	806
Resolución de alcaldía por la que se acuerda la realización de actuaciones previas al procedimiento sancionador en Galicia.	806
Propuesta de resolución en Galicia.	807
Resolución de inicio de expediente sancionador en Galicia.	809
<b>PARTE DÉCIMA</b>	<b>811</b>
Formularios.	811
<b>A. REPARCELACIÓN FORZOSA</b>	<b>812</b>
1. El porqué del procedimiento de reparcelación Forzosa	812
2. El procedimiento de reparcelación Forzosa	817
a. Providencia de alcaldía	817
b. Informe de secretaría	817
c. Providencia de alcaldía	823
d. Publicaciones.	824
e. Notificaciones y certificaciones.	826
f. Providencias.	828
g. Resolución.	829
h. Publicaciones.	830
i. Informes Técnicos.	834
<b>MODELOS ADICIONALES DE REPARCELACIÓN.</b>	<b>846</b>
1. Providencia de iniciación del expediente de reparcelación por imperativo legal.	846
a. Modelo 1.	846
b. Modelo 2.	848
c. Modelo 3.	849
d. Modelo 4.	851
2. Redacción de oficio del Proyecto de Reparcelación.	853
3. Notificación a los interesados.	855
4. Anuncio.	857
5. Identificación de propietarios titulares de las fincas afectadas por la relimitación.	858



<b>6. Oficio para la identificación de propietarios y fincas afectadas</b>	<b>860</b>
<b>7. Incoación a iniciativa privada (100% de propietarios afectados).</b>	<b>861</b>
<b>8. Incoación a iniciativa privada: Edicto</b>	<b>862</b>
<b>9. Solicitud de certificación registral de titularidad y cargas de las fincas incluidas en la unidad reparcelable</b>	<b>863</b>
a. Modelo 1.	863
b. Modelo 2.	865
c. Modelo 3.	866
d. Modelo 4.	867
<b>10. Notificación a los propietarios de la iniciación de la reparcelación</b>	<b>868</b>
a. Modelo 1.	868
b. Modelo 2.	870
<b>11. Instancia de los propietarios afectados presentando el proyecto de reparcelación</b>	<b>871</b>
<b>12. Acuerdo municipal aprobando realizar de oficio el Proyecto de Reparcelación</b>	<b>872</b>
Preliminar: normas para la redacción del proyecto de reparcelación	872
a. Modelo 1.	881
b. Modelo 2.	882
<b>13. Proyecto de Reparcelación</b>	<b>883</b>
Modelo 1	883
Modelo 2.	901
<b>14. Proyecto de reparcelación urbanística por mutuo acuerdo</b>	<b>908</b>
<b>15. Proyecto de reparcelación simplemente económica.</b>	<b>919</b>
<b>16. Expediente de normalización de fincas</b>	<b>920</b>
<b>17. Apertura del trámite de información pública</b>	<b>929</b>
a. Modelo 1	929
b. Modelo 2	929
<b>18. Certificación del resultado del trámite de información pública</b>	<b>931</b>
<b>19. Decreto de la alcaldía proponiendo la redacción del proyecto de reparcelación por la administración municipal</b>	<b>933</b>
a. Modelo 1.	933
b. Modelo 2.	934
<b>20. Acuerdo del ayuntamiento sobre la redacción de oficio del proyecto de reparcelación por la administración</b>	<b>935</b>
<b>21. Acuerdo aprobación inicial del proyecto de reparcelación.</b>	<b>937</b>
a. Modelo 1.	937
b. Modelo 2.	938
<b>22. Anuncio de aprobación inicial.</b>	<b>939</b>
<b>23. Notificación personal del acuerdo de aprobación inicial a los interesados</b>	<b>940</b>
<b>24. Certificación del resultado del trámite de información pública</b>	<b>942</b>
<b>25. Tramitación de las alegaciones.</b>	<b>943</b>
<b>26. Informes -técnico y jurídico- sobre las alegaciones.</b>	<b>945</b>
a. Modelo 1.	945
b. Modelo 2.	947
<b>27. Providencia de la Alcaldía sobre trámite de audiencia a los interesados a la vista del informe técnico sobre las alegaciones.</b>	<b>950</b>
<b>28. Notificación a los afectados por la propuesta de rectificación del proyecto de</b>	



reparcelación _____	951
a. Modelo 1. _____	951
b. Modelo 2. _____	953
<b>29. Requerimiento a los propietarios para formalizar la reparcelación y transmitan al Ayuntamiento los terrenos de cesión obligatoria _____</b>	<b>954</b>
<b>30. Certificación del trámite de audiencia a la rectificación del proyecto de reparcelación _____</b>	<b>955</b>
<b>31. Acuerdo de aprobación definitiva del proyecto de reparcelación _____</b>	<b>956</b>
a. Modelo 1 _____	956
b. Modelo 2 _____	958
c. Modelo 3 _____	960
d. Modelo 4 _____	962
<b>32. Anuncio de la aprobación definitiva. _____</b>	<b>964</b>
a. Anuncio de publicación _____	964
b. Notificación a los interesados _____	966
<b>33. Notificación a los interesados del acuerdo de aprobación definitiva del proyecto de reparcelación _____</b>	<b>968</b>
<b>34. Diligencias de notificación y publicación. Aprobación definitiva _____</b>	<b>970</b>
<b>35. Requerimiento a propietario para la efectividad de las cesiones previstas en Proyecto de Reparcelación _____</b>	<b>971</b>
<b>36. Solicitud de propietario para aplazamiento (o fraccionamiento) de los gastos de urbanización _____</b>	<b>972</b>
<b>37. Escritura o documento administrativo de formalización de la reparcelación _____</b>	<b>973</b>
a. Formalización mediante escritura pública _____	973
b. Inscripción del acuerdo en el Registro de la Propiedad _____	973
c. Protocolización mediante acta notarial _____	977
d. Solicitud de inscripción de la reparcelación en el Registro de la Propiedad _____	979
<b>38. Escritura de reparcelación voluntaria y delimitación de la unidad de actuación discontinua, segregación y cesión gratuita _____</b>	<b>980</b>
<b>39. Documento administrativo de formalización de la reparcelación _____</b>	<b>983</b>
<b>40. Protocolización del documento administrativo de aprobación de la reparcelación _____</b>	<b>986</b>
<b>41. Solicitud de inscripción en el Registro de la Propiedad _____</b>	<b>987</b>
<b>42. Procedimiento abreviado: instancia solicitando la reparcelación voluntaria continua. _____</b>	<b>988</b>
<b>43. Procedimiento abreviado: instancia solicitando la reparcelación voluntaria y discontinua _____</b>	<b>990</b>
<b>44. Aprobación definitiva del Proyecto de Actuación, (incluidos el Proyecto de Reparcelación y el Proyecto de Urbanización) . _____</b>	<b>993</b>
<b>45. Aprobación de iniciativa para el desarrollo por el Sistema de Compensación y reparcelación, previos a la Junta de Compensación. _____</b>	<b>996</b>
<b>B. PROYECTO DE COMPENSACIÓN. _____</b>	<b>1000</b>
<b>1. Expediente administrativo del proyecto de compensación _____</b>	<b>1000</b>
a. Trámite de elaboración y presentación del proyecto de compensación. _____	1000
b. Escrito del propietario único _____	1002
c. Actuación municipal _____	1003
d. Acuerdo de aprobación inicial del proyecto de Estatutos y Bases de Actuación de la Junta de Compensación. _____	1005
e. Información pública y notificación a los propietarios. _____	1005
f. Adhesión a la Junta de Compensación. _____	1006



g. Acuerdo de aprobación definitiva del Proyecto de Estatutos y Bases de Actuación de la Junta de Compensación. _____	1006
h. Modelo de expediente requiriendo Proyecto de Estatutos y de Bases de Actuación de la Junta 1008	
i. Comparecencia ante el ayuntamiento para acceder a elaborar los Proyectos de Estatutos y de Bases de Actuación de la Junta de Compensación _____	1009
j. Informe técnico _____	1010
k. Informe jurídico _____	1010
l. Aprobación inicial. _____	1011
m. Información pública y audiencia de los propietarios _____	1012
n. Aprobación definitiva _____	1013
ñ. Supuestos especiales. _____	1014
<b>2. Proyecto de Compensación. _____</b>	<b>1016</b>
a. Formulario de Proyecto de compensación _____	1016
<b>I.- BASES LEGALES _____</b>	<b>1016</b>
<b>II.- PLANEAMIENTO QUE SE EJECUTA _____</b>	<b>1016</b>
<b>III. DESCRIPCIÓN DE LAS FINCAS APORTADAS. CARGAS E INDEMNIZACIONES __</b>	<b>1017</b>
<b>IV. DESCRIPCIÓN DE LAS FINCAS DE PROPIETARIOS EXTERIORES AL POLÍGONO .</b>	<b>1020</b>
<b>V.- DERECHOS DE LA ADMINISTRACIÓN ACTUANTE _____</b>	<b>1021</b>
<b>VI.- VALORACIONES DEL TECHO EDIFICABLE A EFECTOS DE INDEMNIZACIONES POR DIFERENCIAS EN LAS ADJUDICACIONES _____</b>	<b>1021</b>
<b>VII.- VALORACIÓN DE LOS BIENES AFECTADOS _____</b>	<b>1021</b>
<b>VIII.- CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN _____</b>	<b>1021</b>
<b>IX.- FINCAS NUEVAS O RESULTANTES Y ADJUDICACIÓN _____</b>	<b>1022</b>
<b>X.- PARCELAS DE CESIÓN OBLIGATORIA _____</b>	<b>1024</b>
<b>XI.- PARCELAS QUE SE RESERVA LA JUNTA _____</b>	<b>1024</b>
<b>XII.- COMPENSACIONES EN METÁLICO _____</b>	<b>1025</b>
<b>XIII.- CUENTA DE LIQUIDACIÓN PROVISIONAL _____</b>	<b>1025</b>
<b>XIV.- DOCUMENTACIÓN COMPLEMENTARIA DE QUE CONSTA EL PRESENTE PROYECTO DE COMPENSACIÓN _____</b>	<b>1025</b>
b. Modelo 2. _____	1026
<b>Valoración de construcciones, edificaciones y otros derechos _____</b>	<b>1034</b>
<b>Extinción de derechos reales y cargas incompatibles con el planeamiento respecto a los propietarios no adjudicatarios de suelo _____</b>	<b>1035</b>
<b>Parcelas resultantes _____</b>	<b>1035</b>
<b>Gastos de urbanización. Estimación del coste. _____</b>	<b>1039</b>
<b>Cuenta de liquidación provisional _____</b>	<b>1040</b>
c. Precauciones. para la redacción del proyecto de compensación _____	1040
<b>I.- BASES LEGALES _____</b>	<b>1040</b>
<b>II.- PLANEAMIENTO QUE SE EJECUTA _____</b>	<b>1040</b>
<b>III. DESCRIPCIÓN DE LAS FINCAS APORTADAS, CARGAS E INDEMNIZACIONES __</b>	<b>1041</b>
<b>IV.- DESCRIPCIÓN DE LAS FINCAS DE PROPIETARIOS EXTERIORES AL POLÍGONO</b>	<b>1043</b>
<b>V.- DERECHOS DE LA ADMINISTRACIÓN ACTUANTE _____</b>	<b>1043</b>
<b>VI.- VALORACIONES DEL TECHO EDIFICABLE A EFECTOS DE INDEMNIZACIONES POR DIFERENCIAS EN LAS ADJUDICACIONES _____</b>	<b>1043</b>



<b>VII.- VALORACIÓN DE LOS BIENES AFECTADOS</b>	<b>1044</b>
<b>VIII.- CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN</b>	<b>1044</b>
<b>IX.- FINCAS NUEVAS O RESULTANTES Y ADJUDICACIÓN</b>	<b>1044</b>
<b>X.- PARCELAS DE CESIÓN OBLIGATORIA AL AYUNTAMIENTO</b>	<b>1046</b>
<b>XI.- PARCELAS QUE SE RESERVA LA JUNTA</b>	<b>1046</b>
<b>XII.- COMPENSACIONES EN METÁLICO</b>	<b>1046</b>
<b>XIII.- CUENTA DE LIQUIDACIÓN PROVISIONAL</b>	<b>1047</b>
d. Documentación complementaria de que debe constar el proyecto de compensación	1047
<b>COMENTARIOS PRÁCTICOS.</b>	<b>1048</b>
<b>JURISPRUDENCIA PRÁCTICA.</b>	<b>1049</b>
<b>3. Certificado acreditativo de la aprobación de un proyecto de compensación.</b>	<b>1049</b>
<b>4. Escritura notarial de protocolización de un proyecto de compensación</b>	<b>1050</b>
<b>5. Estatutos de la junta de compensación.</b>	<b>1050</b>
a. Modelo 1.	1050
b. Modelo 2.	1083
<b>Título I. Nombre, domicilio, objeto y fines</b>	<b>1083</b>
<b>Título II. De los junteros, incorporación, patrimonio, derechos y deberes</b>	<b>1085</b>
<b>Título III. De los Órganos de Gobierno</b>	<b>1090</b>
<b>6. Bases de actuación de una junta de compensación (de polígono o unidad de actuación).</b>	<b>1099</b>
a. Modelo 1.	1099
b. Modelo 2.	1107
c. Modelo 3 (con urbanizador).	1112
<b>7. La inscripción registral de la junta.</b>	<b>1115</b>
a. Solicitud al registro de la propiedad instando a la práctica de la nota marginal de inicio del proyecto de compensación	1115
b. Aprobación por el Ayuntamiento de la constitución de la Junta de Compensación.	1116
c. Solicitud del Presidente de la Junta de Compensación al Registro de la Propiedad de extensión de nota marginal de afección de los terrenos al Sistema de Compensación.	1117
<b>8. Instancia solicitando la incorporación por adhesión a la junta de compensación</b>	<b>1117</b>
<b>9. Carta de pago y entrega de posesión de indemnización sustitutoria a titulares de derechos incompatibles con el planeamiento</b>	<b>1118</b>
<b>10. Acta de libramiento y recepción de las obras de urbanización</b>	<b>1120</b>
<b>ELABORACIÓN Y APROBACIÓN DEL PROYECTO DE COMPENSACIÓN.</b>	<b>1121</b>
<b>A) Formulación del proyecto de compensación.</b>	<b>1121</b>
<b>B) Sometimiento del proyecto de compensación a la audiencia de todos los afectados.</b>	<b>1124</b>
<b>C) Aprobación por la Junta de Compensación del Proyecto de Compensación.</b>	<b>1124</b>
<b>D) Remisión del Proyecto de Compensación al Ayuntamiento para su aprobación definitiva.</b>	<b>1125</b>
<b>E) Informe de los servicios técnicos municipales.</b>	<b>1125</b>
<b>F) Aprobación definitiva por el Ayuntamiento del Proyecto de Compensación-</b>	<b>1125</b>
<b>I) Inscripción en el Registro de la Propiedad del Proyecto de Compensación.</b>	<b>1127</b>
EXPONE	1127



<b>C. ENTIDAD DE CONSERVACIÓN.</b>	<b>1129</b>
1. Estatutos de la Entidad de Conservación	1129
2. Decreto de incoación de expediente para creación de la entidad	1142
3. Informe jurídico sobre los estatutos presentados.	1143
5. Información pública: Anuncio.	1148
6. Certificación del secretario	1149
7. Aprobación definitiva de los estatutos de la entidad (sin alegaciones)	1150
8. Aprobación definitiva de los estatutos de la entidad (con alegaciones)	1151
9. Notificaciones a interesados.	1153
10. Anuncio público.	1154
11. La asamblea constituyente	1155
12. Adhesión a la entidad	1155
13. Acta de constitución	1155
14. Escritura de constitución.	1156
14. Ratificación de la constitución de la entidad	1159
15. Acuerdo de disolución de la entidad	1159
16. Ratificación mediante decreto del Alcalde-Presidente	1160
17. Requerimiento de las cesiones obligatorias	1161
<b>D. LA ASOCIACIÓN DE COOPERACIÓN URBANÍSTICA</b>	<b>1162</b>
1. Instancia de constitución de asociación administrativa de cooperación.	1162
2. Modelo de Estatutos de Asociación Administrativa de propietarios	1165
3. Dictamen jurídico.	1174
4. Aprobación inicial.	1176
5. Anuncios.	1177
6. Aprobación definitiva.	1178
7. Requisitos administrativos.	1179
<b>E. EXPROPIACIONES URBANÍSTICAS.</b>	<b>1180</b>
1. Escrito requiriendo para la emisión de la hoja de aprecio	1180
2. Descripción del bien expropiado	1180
3. Descripción de un edificio expropiado	1181
4. Escrito del expropiado exponiendo su valoración	1181
5. No aceptación de la hoja de aprecio del expropiado	1182
6. Hoja de aprecio de la administración	1182
7. Escrito del expropiado no aceptando la hoja de aprecio de la administración.	1184
8. Requerimiento para llegar al común acuerdo	1185
9. Propuesta de adquisición	1186
10. Diligencia de no aceptación de la propuesta	1186
11. Modelo de convenio	1187



<b>FORMULARIOS EN CASO DE LIBERACIÓN DE EXPROPIACIONES.</b>	<b>_____</b>	<b>1189</b>
<b>F. CONVENIOS URBANÍSTICOS.</b>	<b>_____</b>	<b>1194</b>
1. Escrito de solicitud de particular proponiendo un convenio urbanístico a la administración.	_____	1194
2. Modelo básico de convenio aceptando la modificación puntual del PGOU.	_____	1195
3. Convenio para recalificación como finca urbana mediante modificación puntual del PGOU.	_____	1200
4. Convenio urbanístico para recalificación a urbano mediante cesión de terreno para dotación mediante modificación puntual del PGOU.	_____	1202
5. Convenio urbanístico para aumento de altura de edificio mediante modificación puntual del PGOU con compensación dineraria.	_____	1204
6. Convenio urbanístico para ocupación de terrenos para realizar obras de urbanización	_____	1206
7. Convenio urbanístico para modificación puntual del PGOU a efectos de obras y edificabilidad, mediante cesión de terrenos.	_____	1208
8. Convenio urbanístico para urbanización, construcción y mantenimiento de aparcamiento público.	_____	1210
9. Convenio urbanístico para recalificación de una finca parcialmente urbana.	_____	1214
10. Convenio urbanístico para inclusión de terrenos en suelo urbano mediante revisión del PGOU.	_____	1216
11. Convenio urbanístico para desarrollar unidad de actuación	_____	1219
12. Convenio urbanístico para ampliación de una gran superficie /centro comercial	_____	1224
13. Convenio urbanístico para la construcción de VPO.	_____	1226
14. Convenio urbanístico entre el Ministerio de Fomento y Consejería de obras públicas y urbanismo para la delimitación de un área de rehabilitación prioritaria	_____	1228
15. Convenio urbanístico para la inclusión de un terreno en suelo urbano, mediante la modificación puntual del PGOU	_____	1230
16. Convenio urbanístico para la cesión de un terreno destinado a la construcción de un polideportivo, mediante la modificación puntual del PGOU	_____	1232
17. Convenio urbanístico entre el ayuntamiento y una empresa para la ejecución del planeamiento por el sistema de expropiación.	_____	1234
18. Convenio urbanístico para la ocupación de terrenos para ejecutar obras de urbanización.	_____	1238
19. Convenio Urbanístico de Gestión y Ejecución del Planeamiento.	_____	1240
<b>G. PROCEDIMIENTO DE TRAMITACIÓN DE CONVENIOS</b>	<b>_____</b>	<b>1242</b>
1. Providencia de alcaldía	_____	1242
2. Informe de secretaría	_____	1243
3. Textos preliminares y diligencias.	_____	1244
4. Publicidad.	_____	1247
5. Alegaciones.	_____	1248
6. Informes técnicos.	_____	1249
7. Textos finales de convenios. Modelo.	_____	1252
8. Diligencias finales.	_____	1254



<b>9. Informes y dictámenes.</b> _____	<b>1255</b>
<b>10. Acuerdo plenario.</b> _____	<b>1258</b>

## ¿QUÉ APRENDERÁ?



- **La Ley 2/2016, del suelo de Galicia y su Reglamento (Decreto 143/2016, de 22 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley 2/2016, de 10 de febrero, del suelo de Galicia).**
- **Ley 1/2021, de 8 de enero, de ordenación del territorio de Galicia.**
- **Clases de suelo. Suelo urbano. Suelo urbanizable. Suelo de núcleo rural. Suelo rústico.**
- **Los planes generales**
- **El planeamiento de desarrollo en la Ley 2/2016**
- **La gestión del planeamiento. Reglas generales de equidistribución. Áreas de reparto. Aprovechamiento tipo. Polígonos de ejecución. Ejecución del planeamiento. Parcelaciones urbanísticas. Reparcelación urbanística.**
- **Actuaciones asistemáticas. Estudios de detalle.**
- **La junta de compensación en el urbanismo gallego.**
- **Convenios urbanísticos en Galicia. Convenios urbanísticos de expropiación en Galicia.**
- **El agente urbanizador gallego.**
- **Las licencias urbanísticas en la Ley 2/2016, de 10 de febrero, del suelo de Galicia. Caducidad de licencias. Revisión y nulidad de licencias. Acción pública.**
- **El deber de conservación y ruina. Regulación del régimen de edificación forzosa y del deber de conservación. Ordenes de**



---

**ejecución. Fuera de ordenación. Informe de Evaluación de Edificios (IEE) en Galicia.**



- **La disciplina urbanística en la Ley 2/2016, de 10 de febrero, del suelo de Galicia 2/2016, de 10 de febrero, del suelo de Galicia. Lei do solo.**
- **La inspección urbanística en Galicia.**



## PARTE PRIMERA.

*Ley 2/2016, de 10 de febrero, del suelo de Galicia.*

### Capítulo 1. Principios de la Ley 2/2016, de 10 de febrero, del suelo de Galicia. Lei do solo.

