



Colección Guías Prácticas de Urbanismo

Guía práctica de licencias y títulos habilitantes urbanísticos de Galicia

Paulo López Porto (coord.) | Diana García Rodríguez | Yolanda Teixido Infante
Alberto Pensado Seijas | Luis Vicente Albéniz | Julián Alonso García
Carlos Calzadilla Bouzón | María José Valenzuela Rodríguez

 **iurisutilitas.es**
libros diferentes para tiempos nuevos





GUÍA PRÁCTICA DE LICENCIAS Y TÍTULOS HABILITANTES URBANÍSTICOS DE GALICIA

1ª Edición. 2019

Todos los derechos reservados:

© Editorial Iuris Utilitas SC
© Paulo López Porto
© Diana García Rodríguez
© Yolanda Teixido Infante
© Alberto Pensado Seijas
© Luis Vicente Albéniz
© Julián Alonso García
© Carlos Calzadilla Bouzón
© María José Valenzuela Rodríguez

ISBN: 978-84-120871-1-6
DEPÓSITO LEGAL: C 2466-2019

FOTO DE PORTADA: Skyline de A Coruña. Javier Veleiro Souto.
MAQUETACIÓN: Nós Comunicación.
FOTOGRAFÍAS: Javier Veleiro Souto y Pixabay.
IMPRIME: Gráficas Garabal SL. Santiago de Compostela.
ICONOS: Payungkead, Kiranshastry, Sebastien Gabriel, Eleonor Wang y Dave Gandy.

Editorial iuris utilitas S C
Rúa Fontán, 1, 2º D
15004 A Coruña
Teléfono 98 157 00 05
www.iurisutilitas.es
editorial@iurisutilitas.es



La presente obra se enmarca dentro del conjunto de actividades que desarrolla la Red Universitaria de Innovación Docente "Areté".

Todos los derechos reservados. Conforme con lo determinado en el art. 32 del Real Decreto Legislativo 1/1996, de 12 de abril, por el que se aprueba la Ley de Propiedad Intelectual, los autores y el editor, se muestran expresamente en contra

y se oponen a cualquier utilización no consentida del contenido de esta publicación, incluyendo entre otras la publicación la reproducción, transmisión, comunicación, modificación, registro, reutilización, copia, explotación, distribución, envío, tratamiento o cualquier otra utilización total o parcial en cualquier modo o medio del presente libro.

Cualquier formato de reimpresión, distribución, reproducción, comunicación pública o transformación de esta obra solo podrá ser realizado con el expreso conocimiento y consentimiento por escrito de sus titulares, salvo excepciones contenidas en la Ley. Para ello, le rogamos se dirija al editor y autor para fotocopiar o escanear alguna parte, fragmento u opinión de la presente publicación. El editor y los autores rechazan toda responsabilidad por las posibles consecuencias ocasionadas a las personas naturales o jurídicas que actúen o dejen de actuar conforme con las opiniones o comentarios contenidos en este libro. Siempre es necesario que un abogado experto pondere la estrategia a seguir teniendo en cuenta las circunstancias concurrentes en el caso concreto en orden de la orientación de un asesoramiento o litigio.

El texto de las resoluciones judiciales contenidas en la presente publicación ha sido suministrado por el Centro de Documentación Judicial del Consejo General del Poder Judicial (Cendoj), a excepción de aquellas resoluciones que se conocen por el desempeño profesional de los autores. El Cendoj es el único organismo legalmente facultado para la recopilación de dichas resoluciones. El tratamiento de los datos personales que se contienen en las resoluciones judiciales es el realizado directamente por el citado organismo desde julio de 2003, con sus propios criterios en cumplimiento de la normativa vigente sobre el particular, siendo por tanto de su exclusiva responsabilidad cualquier error o incumplimiento de la normativa que rige dicha materia. Todas las opiniones vertidas por los autores de esta publicación son responsabilidad de los autores. Todos los casos prácticos y ejemplos que se incluyen en esta publicación son imaginarios y meramente ejemplificativos e ilustrativos.





ACCEDE A NUESTRA WEB Y A MÁS PUBLICACIONES PRÁCTICAS PARA PROFESIONALES Y PERSONAL DE LA ADMINISTRACIÓN



Inicio Catálogo de libros Contenido Adicional Consultas

Entrar



¡Hacemos **libros diferentes para profesionales!**

Hartos de comprar libros teóricos y que no traten en profundidad los temas que interesan a los profesionales surge nuestra editorial. Para ello, intentamos que nuestros libros sean una herramienta de trabajo que allane el camino del profesional (abogado, fiscal, arquitecto, ingeniero o funcionario que quiere hacer un escrito en 30 minutos y que tiene que hacer 5 cosas esa mañana).

Nuestros libros están pensados para que encuentres rápido y con precisión la información que necesitas para lo que tenemos un formato diferente.

Pruébanos, no te decepcionaremos.





CONTENIDO DESCARGABLE ONLINE



Se relacionan los documentos contenidos en la web al cierre de esta edición. Indicamos que es posible que en la que web se dispongan de más documentos por cuanto se puede actualizar en tiempo real.

Para descargarlos, seguir las instrucciones que se contienen en la pág. 5:

Capítulo 2:

0201. Modelo concesión licencia. Condiciones generales

0202. Acta de cesión de terrenos fuera de alineaciones

0203. Formulario de concesión de licencia de primera ocupación.

Capítulo 4:

0401. Formulario de Plan de Inspección Bianual del ejercicio de actividades económicas y apertura de establecimientos públicos





Índice

01

01 Guía de procedimientos y títulos habilitantes

Paulo López Porto y Diana García Rodríguez. abogados urbanistas

1.1. Actuaciones no sujetas a título habilitante municipal	19
1.1.1. Obras amparadas por instrumentos de ordenación del territorio	20
1.1.2. Obras hidráulicas de interés de la Comunidad Autónoma de Galicia	23
1.1.3. Obras aeroportuarias	24
1.1.4. Obras portuarias	25
1.1.5. Carreteras estatales	26
1.1.6. Obras ferroviarias	27
1.1.7. Obras municipales	28
1.1.8. Obras de urbanización	30
1.1.9. Varias obras menores	31
1.1.10. Órdenes de ejecución	31
1.2. Actuaciones sometidas a previa licencia de obra municipal	32
1.2.1. Los actos de edificación y uso del suelo y del subsuelo que precisen de proyecto de obras de edificación	33
1.2.1.1. Obras de edificación de nueva construcción	33
1.2.1.2. Todas las intervenciones sobre los edificios ya existentes, cuando pretenda realizarse una intervención total en el edificio	34
1.2.1.3. Obras que tengan el carácter de intervención total en edificaciones catalogadas	35
1.2.1.4. Instalaciones y equipamiento propio	35
1.2.2. Las intervenciones en inmuebles declarados bienes de interés cultural o catalogados	35
1.2.3. Las demoliciones	36
1.2.4. Los muros de contención	38
1.2.5. Los grandes movimientos de tierras y las explanaciones	38
1.2.6. Las parcelaciones, segregaciones u otros actos de división de terrenos en cualquier clase de suelo, cuando no formasen parte de un proyecto de reparcelación	42
1.2.7. La primera ocupación de los edificios	43





1.2.8. La implantación de cualquier instalación de uso residencial, ya sea provisional o permanente	43
1.2.9. La tala de masas arbóreas o de vegetación arbustiva en terrenos incorporados a procesos de transformación urbanística	44
1.3. Actuaciones sometidas a comunicación previa de obras	45
1.3.1. Los actos de edificación y uso del suelo que no precisen de proyecto de obras de edificación	46
1.3.2. La ejecución de obras o instalaciones menores	46
1.3.3. La utilización del suelo para el desarrollo de actividades mercantiles, industriales, profesionales, de servicios u otras análogas	46
1.3.4. El uso del vuelo sobre las edificaciones e instalaciones de cualquier clase	46
1.3.5. La modificación del uso de parte de los edificios e instalaciones, en general, cuando no tengan por objeto cambiar los usos característicos del edificio ni implantar un uso residencial	47
1.3.6. La extracción de áridos para la construcción y la explotación de canteras, aunque se produzca en terrenos de dominio público y estén sujetos la concesión o autorización administrativa	47
1.3.7. Las actividades extractivas de minerales, líquidos, y de cualquier otra materia, así como las de vertidos en el subsuelo	47
1.3.8. La instalación de invernaderos	48
1.3.9. La colocación de carteles y paneles de propaganda visibles desde la vía pública, siempre que no estén en locales cerrados	48
1.3.10. Los cierres y vallados de fincas	49
1.3.11. Las instalaciones y construcciones de carácter temporal destinadas a espectáculos y actividades recreativas	49
1.3.12. Cualquier otra actuación no contemplada expresamente como de licencia obligatoria (art. 141 LSG2016)	49
1.3.13. Grúas e instalaciones para la construcción	50
1.3.14. Pérgolas. Necesidad de título habilitante	50
1.4. Títulos habilitantes de actividades	51
1.4.1. Actividades no sujetas a título habilitante	51
1.4.2. Licencias de actividad	52
1.4.3. Actividades sujetas a declaración responsable de actividades recreativas y espectáculos públicos	53
1.4.4. Actividades sujetas a comunicación previa de actividad	54
1.5. Actuaciones sometidas a comunicación previa de actividad en las que pretendan realizarse obras sujetas a licencia o a comunicación previa de obras	57
1.6. Autorizaciones ambientales	59
1.6.1. Actividades sujetas a autorización ambiental integrada	59
1.6.2. Actividades sometidas a Evaluación de Impacto Ambiental	64
1.6.3. Actividades sometidas a incidencia ambiental	75
1.7. Tabla guía procedimientos	79



02 Licencias de obras

Paulo López Porto, Diana García Rodríguez y Luis Carlos Vicente Albéniz,
abogados urbanistas

2.1. Licencias de obras	89
2.1.0 Información urbanística previa a la solicitud de licencia	89
2.1.1. Solicitud de licencia	94
2.1.1.1. Justificante de pago de tributos locales	99
2.1.1.2. Proyecto técnico: Proyecto básico y de ejecución	102
2.1.1.3. Técnicos competentes	117
2.1.1.4. Títulos de propiedad	119
2.1.1.5. Informes y autorizaciones sectoriales y ambientales y documentación de la comunicación previa	120
2.1.1.6. Documento de cesión de terrenos fuera de alineaciones	120
2.1.1.7. Oficio de dirección	120
2.1.2. Tramitación	121
2.1.2.1. Reglas generales de la instrucción del procedimiento	121
2.1.2.2. Subsanación de deficiencias	123
2.1.2.3. Suspensión del procedimiento	126
2.1.2.4. Autorizaciones e informes de otras administraciones	130
2.1.2.5. Informes técnico y jurídico	130
2.1.3. Formas de resolución anormal del procedimiento	137
2.1.3.1. Inadmisión a trámite de la licencia	137
2.1.3.2. Desistimiento de la solicitud	137
2.1.3.3. Abstención de concesión de la licencia	140
2.1.4. Resolución del procedimiento: otorgamiento o denegación de la licencia	141
2.1.4.1. Competencia para el otorgamiento de la licencia	142
2.1.4.2. La resolución del procedimiento debe ser siempre por escrito	144
2.1.4.3. Normativa de aplicación	145
2.1.4.4. Motivación de la resolución	148
2.1.4.5. Silencio administrativo y plazo para resolver el expediente	149
2.1.4.6. Notificación de la resolución. Recursos	155
2.1.4.7. Naturaleza reglada	160
2.1.4.8. Salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio del de tercero	163





1. Sobre terrenos en dominio público	165
2. Sobre terrenos en los que exista inscripción registral a nombre de terceros	167
3. Terrenos vecinales en mano común	167
4. Controversia en la propiedad sobre los terrenos	167
5. Existencia de derechos reales	169
6. Superficie de la parcela: cumplimiento de la superficie mínima	169
7. Diversos titulares	171
8. Respecto a presuntas invasiones de terrenos de otros propietarios	172
9. Respecto a servidumbres de luces y vistas	173
10. Respecto a otras servidumbres	174
10.1. Servidumbre de paso	174
10.2. Servidumbre de paso de tendidos eléctricos	174
11. Respecto al cumplimiento del retranqueo a colindantes y caminos públicos	175
2.1.4.9. Transmisión de licencias. Cambio de titularidad	176
2.1.4.10. Condiciones en las licencias: resolutorias y suspensivas	181
2.1.4.11. Deberes inherentes a las licencias de obras en suelo urbano y núcleo rural	190
1. Cesión de terrenos fuera de alineaciones	191
2. Obligación de urbanización	198
3. Normalización de predios	203
2.1.4.12. Disciplina urbanística: Caducidad, revisión de licencias y expedientes de reposición de la legalidad	204
2.2. Licencia de primera ocupación	205
2.2.1. Definición	205
2.2.2. Contenido	206
2.2.3. Causas de denegación de la licencia de primera ocupación	208
2.2.4. Procedimiento	212
2.2.5. Licencias de primera ocupación parciales	212
2.2.6. Licencias de primera ocupación por caducidad de la acción de restauración de la legalidad y en situación de fuera de ordenación	213
2.2.7. La licencia de primera ocupación como elemento esencial del contrato de compraventa	214
2.3. Licencia de parcelación y segregación	215
2.3.1. Limitaciones más comunes a las parcelaciones	217
2.3.2. Declaración municipal de innecesaridad	219
2.3.3. Divisiones horizontales tumbadas y complejos inmobiliarios	220
2.4. Licencia de cambio de uso: supresión	223
2.5. Licencias provisionales	224
2.6. Licencias en edificios fuera de ordenación	226



03 Comunicaciones previas de obras

Paulo López Porto y Diana García Rodríguez. abogados urbanistas

3.1. Eficacia jurídica de las comunicaciones previas de obras	230
3.2. Supuestos sujetos a comunicación previa	234
3.3. Procedimiento	235
3.3.1. Solicitud	235
3.3.1.1. Solicitantes	236
3.3.1.2. Descripción técnica de las características del acto de que se trate o en su caso, proyecto técnico legalmente exigible (artículo 146.1.a) de la LSG)	237
3.3.1.3. Manifestación expresa de que la comunicación previa presentada cumple en todos sus extremos con la ordenación urbanística de aplicación (artículo 146.1.b) de la LSG)	239
3.3.1.4. Copia de las autorizaciones, concesiones administrativas o informes sectoriales cuando fueran legalmente exigibles, o bien acreditación de que se ha solicitado su otorgamiento (artículo 146.1.c) de la LSG)	240
3.3.1.5. Autorización o documento de evaluación ambiental, en caso de requerirla el uso a que se destinen las obras (artículo 146.1.d) de la LSG)	241
3.3.1.6. Justificante de pago de los tributos municipales que resulten preceptivos	241
3.3.1.7. Certificado emitido por las entidades de certificación de conformidad municipal	242
3.3.1.8. Documento de formalización de la cesión, en su caso	243
3.3.1.9. Fecha de inicio y finalización de las obras	243
3.3.1.10 Documento de renuncia al incremento del valor expropiatorio para obras realizadas en edificios fuera de ordenación (art. 90 LSG) y en licencias para usos y obras de carácter provisional en suelo urbano no consolidado, suelo urbanizable y terrenos afectos a sistemas generales en tanto no se inicie el procedimiento de gestión correspondiente (art. 89.1 LSG y 204 RLSG)	243
3.3.2. Declaración de documentación completa y subsanación de documentación incompleta	244
3.3.3. Declaración de documentación conforme	247
3.3.4. Transcurso del plazo de 15 días e inicio de la obra	248
3.3.5. Plazos de ejecución de las obras	249
3.4. Declaración de ineficacia de la comunicación previa	251





04 Las comunicaciones previas de inicio de actividad

Alberto Pensado Seijas, Jefe de Urbanismo del Ayuntamiento de Marín

4.1. Supresión de la licencia de actividad	254
4.2. Licencia de actividad	255
4.2.1. Concepto. Control previo	255
4.2.2. Supuestos en los que procede	255
4.2.3. Procedimiento de otorgamiento	256
4.2.4. Contenido. Vigencia. Extinción. Revocación y caducidad	258
4.3. Comunicación previa de actividad	260
4.3.1. Conceptuación como título habilitante para el ejercicio de actividades (art. 25 De la ley 9/13)	260
4.3.2. Supuestos en los que procede	263
4.3.3. Procedimiento	264
4.3.3.1. Solicitud	264
4.3.3.2. Documentación a adjuntar a la comunicación previa	267
4.3.3.3. Actuaciones administrativas de comprobación o verificación y de inspección y control. La tutela de los terceros	274
4.3.4. Aspectos prácticos en las actuaciones administrativas de comprobación o verificación y de inspección y control	276
4.3.4.1. Necesidad de informe jurídico en la tramitación	276
4.3.4.2. Resolución administrativa de corrección de incumplimientos y deficiencias ex art.16.6 del Decreto 144/2016	277
4.3.4.3. Obligatoriedad del Plan de Inspección de actividades económicas en Galicia	278
4.3.5. La tutela de los terceros	280
4.3.6. Régimen de ineficacia: causas, procedimiento y efectos de la declaración de ineficacia	282
4.3.7. Regulación de actividades económicas específicas	285
4.3.7.1. Apartamentos turísticos, viviendas turísticas y viviendas de uso turístico en Galicia	285
4.3.7.2. Carteles publicitarios vistos desde la vía pública	288
4.3.7.3. Comercio Minorista	288
4.3.7.4. Venta Ambulante	288
4.3.7.5. Antenas de Telefonía móvil	290
4.3.7.6. Estaciones radioeléctricas de radioaficionado	292

4.3.7.7. Ferias de Oportunidades	292
4.3.7.8. Ferias de Muestras	292
4.3.7.9. Clínicas veterinarias	293
4.3.7.10. Lugares de culto	294
4.3.7.11. Clubs privados de fumadores	294
4.3.7.12. Establecimientos de Turismo Rural	294
4.3.7.13. Establecimientos de Juego (casinos, salas de bingo y salones de juego)	296
4.3.7.14. Establecimientos en Centros Comerciales	297
4.3.7.15. Empresas mortuorias	297
4.3.7.16. Estaciones de Servicio	298
4.3.7.17. Centros de Coworking	299

4.4. Obras necesarias para el desarrollo de una actividad 301



05 La regulación de las autorizaciones para desarrollar actividades recreativas y los espectáculos públicos en Galicia
 Yolanda Teixido Infante, jefa de servicio de Intervención en la edificación y disciplina urbanística del Concello de A Coruña

5.1. La declaración responsable	308
5.1.1 Solicitud de declaración responsable	308
5.2. La exigencia de la obtención de la licencia municipal de actividad	313
5.2.1. Solicitud de licencia de actividad	316
5.2.2. Silencio administrativo en la licencia de actividad	318
5.2.3. Comprobación de las condiciones de implantación de la actividad	318
5.2.4. Supuestos especiales de sujeción a licencia municipal	319
5.2.4.1. La instalación de terrazas al aire libre	320
5.2.4.2. Actividades de carácter extraordinario	321
5.2.4.3. Implantación de instalaciones destinadas a la celebración de espectáculos y actividades	322
5.3. La prelación de títulos	324
5.4. Las entidades de certificación de conformidad municipal	327
5.5. Las funciones de comprobación e inspección	338



5.6. Régimen general de las infracciones en la implantación y el desarrollo de actividades	340
5.7. Infracciones en materia de espectáculos públicos y actividades recreativas	345
5.8. El régimen sancionador	347



06 Las autorizaciones urbanísticas y sectoriales previas al título habilitante municipal

Julián Alonso García, funcionario del cuerpo superior de la Administración de la Xunta de Galicia y doctor en Derecho

6.1. Introducción	356
6.2. Las diversas autorizaciones previas	358
6.2.1. La autorización autonómica en suelo rústico	358
6.2.1.1. Los usos autorizables por la Administración urbanística autonómica en suelo rústico y las condiciones generales que se deben observar	358
6.2.1.2. Las condiciones exigibles a los usos residenciales vinculados a las explotaciones agropecuarias	364
6.2.1.3. Las condiciones exigibles a las construcciones de naturaleza artesanal o de reducida dimensión que alberguen actividades complementarias de primera transformación	367
6.2.2. Las autorizaciones e informes sectoriales	369
6.2.2.1. Autorizaciones e informes en suelo rústico de especial protección	369
6.2.2.2. Autorizaciones e informes en cualquier clase de suelo	372
6.2.2.3. En concreto, las autorizaciones e informes exigidos en la legislación sectorial	375
6.3. La incidencia de las autorizaciones previas en el ámbito urbanístico municipal	396
6.4. Aspectos procedimentales	402
6.4.1. La tramitación procedimental de las autorizaciones previas	402
6.4.1.1. La tramitación de la autorización autonómica en suelo rústico	402
6.4.1.2. La tramitación de las autorizaciones sectoriales	408
6.4.2. La concurrencia de procedimientos administrativos	411
6.4.2.1. La integración de las autorizaciones o informes previos en el procedimiento para la obtención del título habilitante municipal	411
6.4.2.2. La impugnabilidad diferenciada de los actos administrativos emitidos en procedimientos interdependientes	417
6.5. Resumen	419



07

07 Evaluación ambiental de actividades

Carlos Calzadilla Bouzón, Ingeniero Agrónomo, y María José Valenzuela Rodríguez, técnica de Administración Local, del Cuerpo Facultativo Superior. Xunta de Galicia

7.1. Introducción	424
7.2. Evaluación de impacto ambiental	427
7.2.1. Procedimiento de tramitación	434
7.2.1.1. Ámbito de aplicación de la evaluación de impacto ambiental	436
7.2.1.2. Trámites y plazos de la evaluación de impacto ambiental ordinaria	439
7.2.1.3. Contenido de los documentos técnicos para la tramitación de la evaluación de impacto ambiental ordinaria	442
7.2.1.4. Trámites y plazos de la evaluación de impacto ambiental simplificada	446
7.2.1.5. Contenido de los documentos técnicos para la tramitación de la evaluación de impacto ambiental simplificada	447
7.2.1.6. Vigencia de la declaración de impacto ambiental y del informe de impacto ambiental	448
7.3. Evaluación de incidencia ambiental	451
7.3.1. Procedimiento de tramitación	454
7.3.2. La aplicabilidad del silencio administrativo	457
7.3.3. Contenido del documento técnico para la tramitación de la evaluación de incidencia ambiental	460
7.3.4. Efectos de la declaración de incidencia ambiental	460
7.3.5. Vigilancia y régimen sancionador	
7.4. Autorización ambiental integrada	462
7.4.1. Procedimiento de otorgamiento de la autorización ambiental integrada	469
7.4.2. Modificación de la autorización ambiental integrada	480
7.4.3. Revisión de la autorización ambiental integrada	483
7.4.4. Cese temporal de la actividad y cierre de la instalación	484
7.5. Tramitación ambiental conjunta de proyectos de actividades sometidos autorización ambiental integrada y a evaluación de impacto ambiental	485







Guía de procedimientos y títulos habilitantes



Paulo López Porto, abogado urbanista en
LopezAbogados.org



Diana García Rodríguez, abogada urbanista en
López Abogados.org


01





ÍNDICE

1.1. Actuaciones no sujetas a título habilitante municipal	19
1.1.1. Obras amparadas por instrumentos de ordenación del territorio	20
1.1.2. Obras hidráulicas de interés de la Comunidad Autónoma de Galicia.....	23
1.1.3. Obras aeroportuarias	24
1.1.4. Obras portuarias	25
1.1.5. Carreteras estatales	26
1.1.6. Obras ferroviarias	27
1.1.7. Obras municipales	28
1.1.8. Obras de urbanización	30
1.1.9. Varias obras menores	31
1.1.10. Órdenes de ejecución	31
1.2. Actuaciones sometidas a previa licencia de obra municipal	32
1.2.1. Los actos de edificación y uso del suelo y del subsuelo que precisen de proyecto de obras de edificación	33
1.2.1.1. Obras de edificación de nueva construcción	33
1.2.1.2. Todas las intervenciones sobre los edificios ya existentes, cuando pretenda realizarse una intervención total en el edificio	34
1.2.1.3. Obras que tengan el carácter de intervención total en edificaciones catalogadas	35
1.2.1.4. Instalaciones y equipamiento propio	35
1.2.2. Las intervenciones en inmuebles declarados bienes de interés cultural o catalogados	35
1.2.3. Las demoliciones	36
1.2.4. Los muros de contención	38
1.2.5. Los grandes movimientos de tierras y las explanaciones	38
1.2.6. Las parcelaciones, segregaciones u otros actos de división de terrenos en cualquier clase de suelo, cuando no formasen parte de un proyecto de reparcelación	42
1.2.7. La primera ocupación de los edificios	43
1.2.8. La implantación de cualquier instalación de uso residencial, ya sea provisional o permanente	43
1.2.9. La tala de masas arbóreas o de vegetación arbustiva en terrenos incorporados a procesos de transformación urbanística	44
1.3. Actuaciones sometidas a comunicación previa de obras	45
1.3.1. Los actos de edificación y uso del suelo que no precisen de proyecto de obras de edificación	46
1.3.2. La ejecución de obras o instalaciones menores	46
1.3.3. La utilización del suelo para el desarrollo de actividades mercantiles, industriales, profesionales, de servicios u otras análogas	46

 **ÍNDICE**

- 1.3.4. El uso del vuelo sobre las edificaciones e instalaciones de cualquier clase 46
- 1.3.5. La modificación del uso de parte de los edificios e instalaciones, en general, cuando no tengan por objeto cambiar los usos característicos del edificio ni implantar un uso residencial 47
- 1.3.6. La extracción de áridos para la construcción y la explotación de canteras, aunque se produzca en terrenos de dominio público y estén sujetos la concesión o autorización administrativa 47
- 1.3.7. Las actividades extractivas de minerales, líquidos, y de cualquier otra materia, así como las de vertidos en el subsuelo 47
- 1.3.8. La instalación de invernaderos 48
- 1.3.9. La colocación de carteles y paneles de propaganda visibles desde la vía pública, siempre que no estén en locales cerrados 48
- 1.3.10. Los cierres y vallados de fincas 49
- 1.3.11. Las instalaciones y construcciones de carácter temporal destinadas a espectáculos y actividades recreativas 49
- 1.3.12. Cualquier otra actuación no contemplada expresamente como de licencia obligatoria (art. 141 LSG2016) 49
- 1.3.13. Grúas e instalaciones para la construcción 50
- 1.3.14. Pérgolas. Necesidad de título habilitante 50
- 1.4. Títulos habilitantes de actividades 51
 - 1.4.1. Actividades no sujetas a título habilitante 51
 - 1.4.2. Licencias de actividad 52
 - 1.4.3. Actividades sujetas a declaración responsable de actividades recreativas y espectáculos públicos 53
 - 1.4.4. Actividades sujetas a comunicación previa de actividad 54
- 1.5. Actuaciones sometidas a comunicación previa de actividad en las que pretendan realizarse obras sujetas a licencia o a comunicación previa de obras 57
- 1.6. Autorizaciones ambientales 59
 - 1.6.1. Actividades sujetas a autorización ambiental integrada 59
 - 1.6.2. Actividades sometidas a Evaluación de Impacto Ambiental 64
 - 1.6.3. Actividades sometidas a incidencia ambiental 75
- 1.7. Tabla guía procedimientos 79



En este capítulo vamos a realizar una visión de conjunto de los procedimientos por los que habrán de tramitarse las diferentes actuaciones urbanísticas (ya fueren de construcción o de uso del suelo), haciendo referencia tanto al título habilitante a solicitar como a sus interconexiones con informes y autorizaciones sectoriales.

Se trata de comenzar con una perspectiva global en la que podamos apreciar en los distintos procedimientos, títulos habitantes y sus complejas interconexiones, antes de entrar en el análisis pormenorizado de cada título habilitante.

1.1. ACTUACIONES NO SUJETAS A TÍTULO HABILITANTE MUNICIPAL

La jurisprudencia ha venido excluyendo del previo control municipal a determinado tipo de actuaciones en circunstancias muy casuísticas. Dicha doctrina, hemos de complementarla con el régimen legal actualmente aplicable en Galicia.

- ◀ Y así, el art. 147 de la LSG2017 establece como norma general que las obras promovidas por la administración pública necesitarán de previo título habilitante municipal cuando se incluyan dentro de los supuestos que recoge el art. 142. Esta regla general, viene excepcionada por la posibilidad de que la legislación sectorial excluya en el concreto caso de la obtención de previo título habilitante municipal.

Analizamos a continuación los principales supuestos de actuaciones no sujetas a título habilitante municipal:



Artículo 147. Actos promovidos por las administraciones públicas

1. Los actos relacionados en el artículo 142 que promuevan órganos de las administraciones públicas o de derecho público estarán sujetos a control municipal por medio de la obtención de licencia municipal o comunicación previa, salvo los supuestos exceptuados por la legislación aplicable.



STS de 24 de julio de 1990



1.1.1. Obras amparadas por instrumentos de ordenación del territorio

Esta excepción se ha basado tradicionalmente en el art. 180 de la LS76, por virtud de la cual las obras calificadas como de ordenación del territorio no debían obtener licencia municipal de obras. Aunque no comentaremos aquí las numerosas sentencias constitucionales que se han dictado al respecto, sí debemos resaltar que no se trata de una cuestión pacífica ni baladí.

Centrándonos particularmente en el caso Gallego, la primera de las excepciones a destacar es la contenida en la Disposición Adicional Primera.2 de la Ley 10/1995 de Ordenación del Territorio de Galicia (en adelante LOTG), que establece exentas de la obtención de licencia las obras previstas en un proyecto sectorial siempre que estuvieren calificadas como de marcado carácter territorial, y sin perjuicio de que en tales supuestos haya de procederse además a notificar la aprobación del proyecto al concello para su conocimiento.

Proyectos sectoriales de incidencia supramunicipal: Los destacamos aquí por ser uno de los ejemplos más habituales. Y así, son aquellos que tienen por objeto la realización de una implantación territorial de suelo destinado a viviendas protegidas, infraestructuras, dotaciones e instalaciones de interés público o utilidad social cuando su incidencia trascienda del término municipal en que se localicen por su magnitud, importancia, demanda social, especiales características, o bien se asienten sobre varios términos (art. 22 de la LOTG).

En dichos proyectos, la potestad de la Administración autonómica es total: No sólo vienen



Sobre la distinción entre el concepto "ordenación del territorio" resaltamos:

STS de 24 de abril de 1992: En el concepto ordenación del territorio se incluyen aquellas grandes obras o construcciones de marcado interés público que, siendo de la competencia estatal por su gran trascendencia para la sociedad no pueden quedar frustradas por la voluntad municipal, obras estas cuya relevancia excede de las previstas en el art. 180.2 TRLS y para las que no resulta necesaria la licencia municipal.



DAP.2. Las obras promovidas directamente por la administración pública o sus organismos autónomos previstas en un proyecto sectorial y calificadas como de marcado carácter territorial no estarán sujetas a licencia urbanística municipal. No obstante, una vez aprobados los proyectos de las citadas obras públicas, la administración competente lo pondrá en conocimiento de los ayuntamientos afectados.



STSJ de Andalucía de 2 de abril de 2002



Artículo 24. Eficacia.

Las determinaciones contenidas en los planes y proyectos sectoriales de incidencia supramunicipal vincularán el planeamiento del ente o entes locales en que se asienten dichos planes o proyectos, que habrán de adaptarse a ellas dentro de los plazos que a tal efecto determinen.

exentos de solicitar licencia municipal (aunque sí están obligados al abono del ICIO), sino que disponen de una eficacia capaz de superponerse al propio planeamiento, debiendo ser incorporados al planeamiento municipal por los ayuntamientos en el plazo de 2 años, tal y como así establece el art. 24 de la LOTG:



EJEMPLO: Aprobación del proyecto sectorial para la ampliación del Hospital Gran Montecelo, erigido sobre suelo de núcleo rural y declarado como de incidencia supramunicipal por acuerdo del Consello de la Xunta de Galicia. Obviamente no cumple con el planeamiento, pero la especialidad del proyecto de ampliación del hospital existente en más del doble de la superficie actual y su tramitación como proyecto sectorial, provoca que dicho proyecto sectorial se superponga al planeamiento.



STSJ de Galicia de 17 de enero de 2013, Secc: 2ª, Rec: 4560/2012: Segundo: (...) Finalmente, y en cuanto al fondo del recurso, procede igualmente confirmar la sentencia apelada en cuanto que no se aprecia error en la valoración de la prueba: lo que pretende la apelante es que las obras de urbanización de Plisan tienen un carácter territorial, extremo que no puede compartirse porque no puede olvidarse la actividad previa y posterior a la extracción, lo cual le priva del pretendido carácter, por lo que no es una actividad definida detalladamente en el proyecto sectorial. Ninguna relevancia tiene a los efectos pretendidos la consideración pericial acerca de la finalidad de los áridos extraídos, en cuanto idóneos para mezclas asfálticas, o las consecuencias económicas que se le puedan derivar de perder a uno de sus clientes, ni el acuerdo con la Autoridad Portuaria de Vigo, la Zona Franca de Vigo y la Xunta de Galicia para la realización de movimientos de tierra y extracción de áridos, convenio para el desarrollo compatible de la Plisan y las actividades de extracción de áridos y arcilla, de 31 de marzo de 2003, porque ello ni equivale ni sustituye a la necesidad de obtener la preceptiva licencia, que no se le exige para los movimientos de tierra a que se refiere el plan sectorial, sino para la transformación de los áridos en la planta de aglomerado asfáltico, que es una actividad que requiere de licencia de actividad, puesto que se trata de una actividad clasificada conforme al RAMINP y actual Decreto 133/2008, de 12 de junio, por el que se regula la evaluación de incidencia ambiental. Una cosa es la excavación y movimiento de tierras, eso es cierto, pero su actividad no queda ahí, y entre sus obligaciones se encuentran las nacidas directamente de la ley, en este caso la de obtención de licencia de actividad.

STSJ de Galicia de 20 de enero de 2010, Secc: 1ª, Rec: 149/2004: Segundo.- (...) Este primer motivo de impugnación no puede prosperar ya que no existe base ni indicio alguno que permita deducir que la inclusión de la planta de tratamiento de aguas residuales en el proyecto sectorial perseguía el amparo de la inclusión de la fábrica de papel tisú en la declaración de incidencia supramunicipal, con el objetivo final de burlar las competencias del Concello de Pontevedra. Por el contrario, la instalación de la planta de tratamiento de efluentes está directamente conectada con la de la fábrica de papel tisú y es lógico que el proyecto sectorial y la incidencia supramunicipal haya alcanzado a ambos, porque, tal como se desprende del conve-

nio de colaboración suscrito el 16 de octubre de 2001 entre la Xunta de Galicia y Ence, la instalación de la nueva línea de tratamiento de residuos suponía la eliminación de la anterior balsa de tratamiento,

STSJ de Galicia de 25 de febrero de 2009, Secc: 1ª, Rec: 181/2004: Segundo.- (...) Respecto a la fábrica de papel tisú el argumento central de la recurrente es que es necesaria la licencia municipal porque la Disposición Final 1ª de la Ley 9/2002 ha modificado el texto de la adicional 1ª de la Ley 10/1995, y en su apartado 2 solamente exime de licencia urbanística municipal en caso de obras promovidas directamente por la Administración Pública o sus organismos autónomos previstas en un proyecto sectorial y calificadas como de marcado carácter territorial. Este argumento no merece mejor suerte que los demás puesto que todo lo concerniente con aquella fábrica de papel tisú se ha incardinado en un proyecto sectorial de justificada incidencia supramunicipal, tal como hemos visto anteriormente, el cual se integra como uno de los instrumentos de ordenación del territorio basados en los principios de coordinación, cooperación interadministrativa, racionalidad y planificación, que, en cuanto tales, son competencia de la Administración autonómica, tal como se recoge en la Ley 10/1995, de 23 de noviembre, de Ordenación del Territorio de Galicia. Por tanto, no cabe la sumisión a licencia municipal urbanística de las obras e instalaciones comprendidas en el proyecto sectorial antes de que el planeamiento haya sido adaptado a sus determinaciones, pues si se estableciera dicha exigencia previa quedaría desactivada la primacía de aquel instrumento de ordenación del territorio. El Ayuntamiento sólo mantendrá el control de los actos de edificación y uso del suelo, realizados sin ajustarse al proyecto sectorial, tal como dispone la disposición adicional del Decreto 80/2000. En congruencia con ello, el artículo 11.3 del Decreto 80/2000 dispone que "Las obras públicas definidas detalladamente en el proyecto sectorial serán calificadas expresamente como de marcado carácter territorial y no estarán sujetas a licencia urbanística ni a ninguno de los actos de control preventivo municipal, de acuerdo con la disposición adicional primera de la Ley 10/1995, de ordenación del territorio de Galicia".

En idéntico sentido se citan las **STSJ de Galicia de 17 de septiembre de 2008, Secc: 1ª, Rec: 172/2004 y de 23 de junio de 2004, Secc: 1ª, Rec: 2/2004.**

Sobre túnel de comunicación terrestre: **STS de 28 de septiembre de 2000.**





Ley 9/2010, de 4 de noviembre, de aguas de Galicia.

29.2. Las obras hidráulicas de interés de la Comunidad Autónoma no precisarán licencia municipal, ni estarán sometidas a ningún otro acto de control preventivo municipal a que se refieren la Ley de bases de régimen local y la Ley 5/1997, de la Administración local de Galicia.

3. Para la aprobación técnica del proyecto, anteproyecto o documento técnico similar de una obra hidráulica de interés de la Comunidad Autónoma deberá contarse con un informe preceptivo acerca de la compatibilidad de la actuación con el planeamiento urbanístico vigente, que se emitirá por la Administración urbanística competente en el plazo máximo de un mes desde su solicitud.

En caso de que se determine su incompatibilidad, Aguas de Galicia aprobará técnicamente el correspondiente proyecto, anteproyecto o documento técnico similar, debiendo someterlo al trámite de información pública durante un plazo de veinte días hábiles, en la forma prevista en la legislación del procedimiento administrativo común de las administraciones públicas. Simultáneamente, remitirá el proyecto, anteproyecto o documento técnico correspondiente a las administraciones públicas afectadas, para que en el plazo de un mes evacúen informe. Una vez transcurrido dicho plazo y un mes más sin su evacuación, se entenderá que están conformes con el proyecto, anteproyecto o documento técnico similar que corresponda. En caso de disconformidad, que necesariamente habrá de ser motivada, el expediente será elevado al Consello de la Xunta de Galicia, el cual, si procediese, lo aprobará.



1.1.2. Obras hidráulicas de interés de la Comunidad Autónoma de Galicia

- ◀ Todos los proyectos de obras hidráulicas de interés de la CA de Galicia vienen exentos de control municipal, licencia de obra o comunicación previa de obra o actividad. No obstante, como norma general, dichas obras han de ser conformes con el planeamiento urbanístico, y en caso de disconformidad u oposición, decidirá sobre las mismas el Consello de la Xunta de Galicia.



STS de 14 de julio de 2003 sobre la no necesaria obtención de licencia para la construcción de embalse. En sentido contrario STS de 6 de mayo de 1987 en el que se consideró que un embalse sí necesitaba licencia.

STSJ de Aragón de 19 de octubre de 2000.

STSJ de Galicia de 25 de febrero de 2009, Secc: 1ª, Rec: 181/2004: Segundo.- (...) Una vez que queda aclarado el carácter de obra hidráulica de la planta de tratamiento de efluentes, y en aras a esclarecer el régimen jurídico aplicable a cada una de dichas obras, lo relativo a la planta de tratamiento de efluentes ha de dejarse al margen del régimen establecido en el apartado 2 de la Disposición Adicional 1ª de la Ley 10/1995, modificada por la Disposición Final 1ª de la Ley 9/2002, ya que a aquella planta de tratamiento ha de ser aplicable el régimen

especial de exención de licencias que para las obras hidráulicas se recoge en la Disposición Adicional 2ª de la Ley 8/1993 de 23 de junio, reguladora de la Administración Hidráulica de Galicia, introducida por la Adicional 4ª.2 de la Ley 8/2001, de 2 de agosto, de Protección de la Calidad de las Aguas de las Rías de Galicia y de Ordenación del Servicio Público de Depuración de Aguas Residuales Urbanas, en la que se dispone que "Los proyectos correspondientes a obras hidráulicas que no agoten su funcionalidad en el término municipal donde se ubiquen no estarán sujetos a licencia municipal ni a cualquier acto de control preventivo municipal a los que se refiere el artículo 84.1.b) de la Ley 7/1985, de 2 JURISPRUDENCIA 15 de abril, reguladora de las bases del régimen local, y el artículo 286.1.b) de la Ley 5/1997, de 22 de julio, de la Administración local de Galicia".



1.1.3. Obras aeroportuarias

Vienen reguladas por el art. 166.3 de la Ley 13/1996 de 30 de diciembre de medidas fiscales, administrativas y del orden social, que excluye expresamente a las obras de nueva construcción, reparación y conservación que se realicen en el ámbito del aeropuerto y su zona de servicio del control preventivo municipal del artículo 84. 1 b) de la LBRL, en su consideración de obras públicas de interés general.

Dentro de estas obras aeroportuarias, la jurisprudencia de nuestro TSJ de Galicia también ha entendido incluidas en esta exención a las instalaciones para servicios habituales de los aeropuertos, tales como las cafeterías, restaurantes, aparcamientos o zonas terciarias de venta de productos o servicios corrientes.

Sensu contrario, es de destacar aquí la STC 40/1998, que si bien analizaba un caso relativo a la Ley de puertos, resulta de idéntica aplicación a las instalaciones aeroportuarias. En dicha resolución, se estableció la exención de licencia para tales casos, si bien restringida a la zona estrictamente portuaria por infracción del principio de autonomía local.

No obstante, no debemos confundir esta exención con aquellas obras a realizar por particulares en parcelas afectas por planes directores de aeropuertos, en las que de contrario, sí resultará imprescindible la obtención de título habilitante.

166.3. Las obras que realice el gestor dentro del sistema general aeroportuario deberán adaptarse al plan especial de ordenación del espacio aeroportuario o instrumento equivalente. Para la constatación de este requisito, deberán someterse a informe de la administración urbanística competente, que se entenderá emitido en sentido favorable si no se hubiera evacuado de forma expresa en el plazo de un mes desde la recepción de la documentación. En el caso de que no se haya aprobado el plan especial o instrumento equivalente, a que se refiere el apartado 2 de este artículo, las obras que realice el gestor en el ámbito aeroportuario deberán ser conformes con el Plan Director del Aeropuerto. Las obras de nueva construcción, reparación y conservación que se realicen en el ámbito del aeropuerto y su zona de servicio por el gestor no estarán sometidas a los actos de control preventivo municipal a que se refiere el artículo 84.1.b) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local, por constituir obras públicas de interés general.

- STS de 25 de noviembre de 1998**, sobre obras de construcción en un aeropuerto de una nueva terminal en la que se incluyó no solo la obra civil sino la construcción de una depuradora de aguas residuales, plataforma, calle de rodaje y central eléctrica.
- STS de 29 de mayo de 1997**, sobre construcción de una nueva pista en un aeropuerto.
- STSJ de Andalucía (Málaga) de 26 de septiembre de 2003**, sobre construcción de una terminal de carga en aeropuerto.
- STSJ de Castilla y León de 18 de marzo de 1999** sobre obras de balizamiento en pista de aeropuerto.
- STSJ de Andalucía de 31 de enero de 1994**, que establece la sujeción a licencia de obras de depuradora de aguas residuales, plataforma, calle de rodaje, central eléctrica y red de distribución en el aeropuerto de Jerez de la Frontera.



Artículo 60. Carácter de interés general.

Las obras a que se refiere este capítulo no estarán sometidas a los actos de control preventivo municipal a que se refiere el artículo 84.1.b), de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases de Régimen Local, por constituir obras públicas de interés general.



Indicar que este precepto ha pasado el control de nuestro Tribunal Constitucional en la ya citada Sentencia 40/98 de 19 de febrero de 1998, en el sentido de declarar inconstitucional el artículo 19.3 de la Ley 27/1992 de 14 de noviembre de Puertos del Estado y de la Marina Mercante, por cuanto disponía que "las obras de nueva construcción, reparación y conservación que se realicen en dominio público portuario por las Autoridades Portuarias no estarán sometidas a los actos de control preventivo municipal a que se refiere el art. 84.1 b) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases de Régimen Local, por constituir obras públicas de interés general".

Así también en el mismo sentido se pronuncian hoy numerosas Sentencias de nuestro Tribunal Supremo:

STS de 1 de abril de 2002, Secc: 5ª, Rec: 2275/1998: Quinto.- (...) Según la sentencia del Tribunal Constitucional 40/98, de 19 de Febrero, el artículo 19-3 de la Ley 27/92, de 24 de Noviembre, de Puertos del Estado y de la Marina Mercante debe ser interpretado de la siguiente manera:

A) Las obras que se realicen en la zona del servicio portuario y sean propiamente construcciones o instalaciones portuarias (es decir, obras públicas de interés general) no necesitan licencias municipales, siendo válidamente sustituidas estas por el informe del municipio acerca de la acomodación de las obras al Plan Especial de Ordenación del Espacio Portuario (artículo 19-1 de dicha Ley).

B) Por el contrario las obras que se realicen en la zona de servicio del puerto pero que no afecten propiamente a construcciones o instalaciones portuarias, sino a edificios o locales destinados a equipamientos culturales o recreativos, certámenes feriales y exposiciones (artículo 3.6 de la Ley), están sometidas a la regla general de necesidad de licencia municipal.

STS de 20 de Febrero de 1984 de 30 de Marzo de 1984 de 7 de Febrero de 1995 y de 30 de Mayo de 1997, si bien hay que indicar que las mismas refieren doctrina anterior a la dicción de la sentencia del TC.

1.1.4. Obras portuarias

- ◀ Al igual que en el anterior apartado, el art. 60 del Real Decreto Legislativo 2/2011 de 5 de septiembre por el que se aprueba el Texto Re-fundido de la Ley de Puertos del Estado y de la Marina Mercante, excluye estos supuestos de la necesidad de solicitar licencia municipal de obras.



Finalmente, tampoco están sujetas a licencia las obras a ejecutar tanto en el mar territorial como en el fondo marino, por cuanto no se hallan por definición dentro de término municipal. Ello no obstante, sin perjuicio de las debidas autorizaciones que resulten exigibles por la Demarcación de Costas.



STS de 20 de febrero de 1984, 19 de junio de 1987 y 5 de febrero de 1988.

STSJ de Andalucía (Málaga) de 26 de septiembre de 2003 sobre terminal de carga en Puerto.

STSJ de Canarias de 19 de febrero de 1990, declara la necesidad de solicitar licencia y de comprobar la adecuación al planeamiento de cuatro torretas de iluminación en el puerto.



1.1.5. Carreteras estatales

Tampoco en estos supuestos viene exigido título habilitante municipal, conforme establece el artículo 18 de la Ley 37/2015, de 29 de septiembre de carreteras. ▶



Artículo 18. Exención de controles previos.

1. Las obras y servicios de construcción, reparación, conservación o explotación del dominio público viario, incluyendo todas las actuaciones necesarias para su concepción y realización, no están sometidas, por constituir obras públicas de interés general, a los actos de control preventivo municipal a los que se refiere el artículo 84.1 b) de la Ley 7/1985, Reguladora de las Bases del Régimen Local, ni por consiguiente al abono de ningún tipo de tasas por licencia de obras, actividades o similares.



A respecto de autopistas se pronuncian las **STS de 16 de diciembre de 1987, 30 de noviembre de 1987 y de 28 de mayo de 1989 y STS de 19 de enero de 1987**, que acuerda la necesaria sujeción a licencia de dos estaciones de servicio y un bar-restaurante por tratarse obras ajenas al proyecto de la autopista en las que se situaban.

STS de 30 de noviembre de 1987, sin embargo considera que las obras de construcción de un área de mantenimiento no tienen necesidad de obtención de licencia municipal.

STS de 16 de diciembre de 1987, considera que obras para la construcción de un depósito de sal vinculado a una autopista sí necesita licencia.

STS 22 de octubre de 1999 sobre construcción de estación de peaje en autopista.

STS de 24 de noviembre de 1998, sobre edificación de edificio auxiliar de oficinas en el área de mantenimiento de una autopista.

STSJ de La Rioja de 11 de febrero de 2002, sobre sustitución del sistema de comunicación interna de autopista por una nueva red de telecomunicaciones de fibra óptica.

STS de 28 de mayo de 1986, considera que la construcción de una autopista de peaje no está sujeta a licencia municipal.