



CURSO/GUÍA PRÁCTICA URBANISMO DE CANARIAS





Índice

¿QUÉ APRENDERÁ?	21
PARTE PRIMERA	22
Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias	22
Capítulo 1. Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias.	22
1. Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias.	23
a. Exposición de motivos.	23
b. Disposiciones organizativas	25
c. Simplificación y racionalización.	26
d. Ámbito de la Comunidad Autónoma de Canarias	28
e. Conceptos urbanísticos.	29
f. Participación ciudadana	34
TALLER DE TRABAJO	37
TALLER DE TRABAJO	40
Decreto ley 7/2022, de 26 de mayo, por el que se modifica la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias	40
1. Legalización de explotaciones ganaderas: silencio negativo	41
2. Informes de ordenación del territorio	42
3. Planes de Ordenación de Recursos Naturales: administración competente	42
4. Régimen transitorio	43
TALLER DE TRABAJO	44
Decreto ley 15/2020, de 10 de septiembre, de medidas urgentes de impulso de los sectores primario, energético, turístico y territorial de Canarias	44
Modificación de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias.	44
1. Delegación de competencias de Ayuntamientos y Cabildos	44
2. Suelo rústico. Determinaciones.	45
3. Situación legal de las construcciones preexistentes	46
4. Parcelaciones	47
5. Licencias urbanísticas.	47
6. Régimen disciplinario. Sanciones.	49
2. Reglamentos	50
a. Decreto 181/2018, de 26 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de Canarias	50
b. Decreto 182/2018, de 26 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Intervención y Protección de la Legalidad Urbanística de Canarias	52
c. Decreto 183/2018, de 26 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión y Ejecución del Planeamiento de Canarias	54
d. Decreto 25/2019, de 25 de marzo, por el que se crea el Registro de Planeamiento de Canarias y se aprueba su Reglamento de Organización y Funcionamiento.	56
e. Decreto 26/2019, de 25 de marzo, por el que se crea la Oficina de Consulta Jurídica sobre Ordenación del Territorio y Urbanismo de Canarias, y se aprueba su Reglamento de Organización	



y Funcionamiento.	58
f. Decreto 35/2019, de 1 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de Organización y Funcionamiento del Observatorio del Paisaje.	60
3. Varios.	64
Ley 14/2019, de 25 de abril, de ordenación territorial de la actividad turística en las islas de El Hierro, La Gomera y La Palma.	64
a. Especialidades de los instrumentos de ordenación territorial y urbanística	64
b. Régimen del suelo rústico	65
c. Condiciones de implantación de la actividad turística en suelo rústico	66
PARTE SEGUNDA	68
Tipología del suelo.	68
Capítulo 2. Tipología del suelo.	68
1. La recalificación automática de tipologías de suelo a la entrada en vigor de la ley 4/2017 y régimen transitorio.	68
2. Régimen jurídico del suelo.	69
a. Suelo rústico, urbanizable y urbano.	69
b. Se suprime la distinción urbanizable sectorizado y urbanizable no sectorizado.	69
c. El suelo rústico de infraestructuras se convierte en una categoría diferenciada.	69
d. Tratamiento de la tipología del suelo en la Ley 4/2017.	70
e. Categorías especiales para el suelo rústico.	70
f. Suelo urbanizable.	71
g. Suelo urbano consolidado y no consolidado.	72
TALLER DE TRABAJO	73
El régimen jurídico del suelo de Canarias.	73
1. Trilogía clásica de suelo rústico, suelo urbanizable y suelo urbano.	73
2. Ordenación y utilización del suelo rústico.	75
Capítulo 3. Régimen jurídico del suelo	78
1. Contenido urbanístico de la propiedad del suelo. Derechos y obligaciones.	78
a. Derechos	78
b. Deberes	78
2. Aprovechamiento urbanístico medio.	79
3. Clasificación, categorización, calificación y situación del suelo.	81
a. Suelo rústico, urbanizable y urbano.	81
b. Suelo rústico	81
c. Suelo urbanizable	86
Suelo urbanizable ordenado (SUOR)	87
Suelo urbanizable no ordenado (SUNOR)	87
d. Suelo urbano	87
TALLER DE TRABAJO	89
Deberes de las personas propietarias de suelo urbanizable ordenado.	89
TALLER DE TRABAJO	91
Deberes de las personas propietarias de suelo urbano no consolidado.	91
TALLER DE TRABAJO	93
Deberes de las personas propietarias de suelo urbano consolidado	93
PARTE TERCERA	95
Planeamiento territorial y urbanístico.	95



Capítulo 4. Los instrumentos de ordenación del suelo.	95
1. Instrumentos de ordenación del suelo de Canarias.	95
2. Continuación del sistema de planeamiento diseñado por la DEROGADA Ley de Ordenación del Territorio de 1999.	96
a. Sistema de planeamiento del 99.	96
b. Directrices territoriales.	97
c. Los planes insulares de ordenación.	97
d. Los planes generales de ordenación.	98
e. Estudios de detalle.	98
f. Evaluación ambiental estratégica.	98
g. Competencia exclusiva municipal en planeamiento urbanístico.	101
h. La ordenación de los espacios naturales protegidos.	102
TALLER DE TRABAJO	104
Sistema de planeamiento e instrumentos de ordenación territorial.	104
1. Sistema de planeamiento.	104
2. Instrumentos de ordenación ambiental y territorial.	105
3. Los instrumentos de ordenación urbanística.	105
4. Planeamiento insular.	106
5. Las directrices de ordenación	106
6. Los proyectos de interés insular y autonómico.	106
7. Programas de actuación sobre el medio urbano (PAMU).	107
TALLER DE TRABAJO	109
Ordenación de los espacios naturales protegidos y de la Red Natura 2000	109
Instrucción nº2-2017 sobre evaluación de impacto ambiental de proyectos que afecten a la Red Natura 2000.	109
Capítulo 5. Planeamiento territorial.	115
1. Instrumentos de ordenación del territorio.	115
2. Planeamiento insular	116
3. Evaluación ambiental estratégica.	116
4. Planes insulares de ordenación y directrices de ordenación.	118
5. Planes territoriales de ordenación	121
a. Planes territoriales parciales	122
b. Planes territoriales especiales	122
c. Proyectos de interés insular o autonómico.	123
d. Evaluación ambiental	123
Capítulo 6. Planeamiento urbanístico.	124
1. Instrumentos de ordenación urbanística.	124
2. Documentación de los instrumentos de ordenación urbanística.	125
3. Planes generales de ordenación	126
a. Determinaciones de ordenación estructural del término municipal.	126
b. Estudio ambiental estratégico y el documento de avance del plan general.	127
4. Planes parciales	128
5. Planes especiales	128
6. Estudios de detalle	129



7. Catálogos	129
a. Catálogos de protección	129
b. Catálogos de impactos	130
8. Ordenanzas municipales	131
a. Ordenanzas municipales de urbanización y de edificación	131
b. Ordenanzas provisionales insulares y municipales	131
TALLER DE TRABAJO	133
El planeamiento urbanístico en el Decreto 181/2018, de 26 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de Canarias.	133
1. Los planes generales de ordenación (PGO)	133
a. Iniciativa	133
b. Tramitación y evaluación de los planes generales de ordenación.	134
c. Plan General de Ordenación de un municipio de menos de 100.000 habitantes	134
2. Planes parciales de ordenación	134
a. Los planes parciales de ordenación (PP)	134
b. Los planes especiales de ordenación (PE)	135
3. Estudios de detalle (ED)	135
a. Objeto de los estudios de detalle (ED)	136
b. Procedimiento	136
4. Evaluación ambiental estratégica simplificada de los planes parciales y los planes especiales se someterán a evaluación ambiental.	137
a. Iniciativa	137
b. Iniciación del procedimiento y documentación	137
c. Admisión de la solicitud y consulta ambiental	138
d. Informe ambiental estratégico	138
e. Aprobación inicial del plan	138
f. Información pública, consultas e informes preceptivos	139
g. Información pública a instancia del promotor	139
h. Elaboración de la versión definitiva del plan	140
i. Aprobación definitiva y publicación	140
j. Plazo de aprobación de los instrumentos de desarrollo de iniciativa privada	140
TALLER DE TRABAJO	142
Las viviendas vacacionales en el urbanismo de Canarias (Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias)	142
Competencias municipales para estimar la capacidad de carga turística y/o residencial de las distintas partes del territorio y de la isla en su conjunto.	142
PARTE CUARTA	144
Ejecución del planeamiento.	144
Capítulo 7. Actuaciones de ejecución del planeamiento.	144
1. Ejecución del planeamiento urbanístico.	144
2. Sistemas de Ejecución.	144
3. Sistemas generales por la vía de la expropiación.	145
4. Actuaciones en materia de dotación.	145
TALLER DE TRABAJO	147
Ejecución en las unidades de actuación	147
Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias	147
Características y requisitos de las unidades de actuación	148



Delimitación de las unidades de actuación _____	148
Determinación de los sistemas de ejecución del planeamiento _____	148
Modalidades de ejecución _____	149
Elección del sistema de ejecución _____	149
Afectación real de los terrenos al cumplimiento de las obligaciones urbanísticas _____	150
Gastos de urbanización _____	150
Capítulo 8. Parcelación y reparcelación urbanística. _____	151
1. Parcelación _____	151
2. Reparcelaciones urbanísticas. _____	153
a. Concepto de reparcelación urbanística. _____	153
b. Efecto de la delimitación de las unidades de actuación _____	154
c. Procedimiento _____	155
d. Inscripción registral del proyecto de reparcelación _____	155
e. Exenciones fiscales _____	155
f. Valoraciones _____	156
g. Compensaciones y Reparcelación económica _____	156
TALLER DE TRABAJO _____	158
La reparcelación urbanística en el Decreto 183/2018, de 26 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión y Ejecución del Planeamiento de Canarias. _____	158
1. Concepto de reparcelación urbanística _____	158
2. Procedimiento para aprobar la reparcelación urbanística. _____	159
3. Criterios para la reparcelación. _____	160
4. Aplicación de las operaciones de reparcelación urbanística _____	161
6. Supuestos de innecesidad de la reparcelación urbanística. _____	162
7. Clases de reparcelación urbanística. _____	162
8. Instrumentos de gestión con capacidad reparcelatoria. _____	163
9. Contenido del proyecto reparcelatorio. _____	163
10. Titularidad de las fincas de origen _____	164
11. Descripción completa de las fincas aportadas a la actuación _____	165
12. Determinación de la superficie afectada por la actuación _____	168
13. Descripción completa de las fincas de resultado _____	168
14. Descripción de las fincas expropiadas. _____	171
15. Gastos de gestión y ejecución _____	172
16. Cálculo provisional y coste real de las obras _____	174
17. Cuenta de liquidación provisional _____	175
18. Proyecto de reparcelación. _____	176
19. Inscripción registral _____	179
Capítulo 9. Actuaciones de nueva urbanización en ejecución del planeamiento. _____	180
1. Sistemas de ejecución. _____	180
a. Sistemas de ejecución privada _____	180
• Concierto. _____	180
• Compensación. _____	180
• Ejecución empresarial. _____	180
b. Sistemas de ejecución pública _____	180



• Cooperación. _____	180
• Expropiación. _____	180
• Ejecución forzosa. _____	180
2. Sistemas de ejecución privada _____	181
a. Porcentajes para el establecimiento de los sistemas privados y reglas para computarlos _____	181
b. Requisitos _____	182
c. Legitimación para presentar la ordenación pormenorizada _____	182
Capítulo 10. Sistema de concierto. _____	183
1. Ejecución por el sistema de concierto. _____	183
2. Creación de una sociedad mercantil como entidad urbanística de gestión. _____	184
TALLER DE TRABAJO _____	185
Sistema de concierto en el Decreto 183/2018, de 26 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión y Ejecución del Planeamiento de Canarias. _____	185
1. El sistema de concierto la gestión de la actividad de ejecución urbanística. _____	185
2. Clases de modalidades de gestión del sistema de concierto. _____	185
3. Entidad urbanística de gestión concertada _____	186
4. Sociedad mercantil para desarrollar el sistema de concierto _____	187
5. El concierto de propietario único _____	188
6. Conversión de una iniciativa formulada por parte de los propietarios al sistema de concierto. _____	189
7. Convenio urbanístico para la gestión concertada. _____	189
8. Reglas específicas para establecer el sistema de concierto _____	189
9. Sistema de concierto abreviado _____	190
Capítulo 11. Sistema de compensación. Junta de compensación. _____	193
1. El sistema de compensación. _____	193
2. Propietarios integrados en el sistema de compensación. _____	193
3. Junta de compensación _____	193
4. Transmisión de terrenos _____	194
5. Poder fiduciario de las juntas de compensación. _____	194
6. Expropiación en el sistema de compensación _____	194
7. El proyecto de reparcelación en el sistema de compensación _____	195
TALLER DE TRABAJO _____	196
Juntas de compensación en el Decreto 183/2018, de 26 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión y Ejecución del Planeamiento de Canarias. _____	196
1. Junta de compensación _____	196
2. Constitución de la junta de compensación. _____	197
3. Incumplimiento por los miembros de la junta de compensación y expropiación. _____	198
4. Transmisión de terrenos _____	199
5. Proyecto de reparcelación _____	199
Capítulo 12. El sistema de ejecución empresarial. El agente urbanizador. _____	200
1. Sustitución o cambio de los sistemas de ejecución privada _____	200



2. Requisitos para el ejercicio del sistema de ejecución empresarial _____	200
3. Procedimiento para el establecimiento y adjudicación del sistema privado _____	201
4. Documentación _____	202
a. Memoria de gestión _____	203
b. Bases de actuación del sistema _____	204
c. Estatutos de la entidad de gestión _____	204
d. Proyecto de reparcelación _____	204
e. Proyecto de expropiación _____	204
f. Convenio urbanístico de gestión _____	205
g. Oferta de compra previa o de incorporación a sociedad mercantil _____	205
5. Facultades del adjudicatario del sistema privado _____	206
6. Situación expropiable _____	206
TALLER DE TRABAJO _____	208
El sistema empresarial o agente urbanizador en el Decreto 183/2018, de 26 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión y Ejecución del Planeamiento de Canarias. _____	208
1. Sistema de ejecución empresarial _____	208
2. Reglas para el establecimiento del sistema de ejecución empresarial. _____	208
3. Contenido de la iniciativa para el establecimiento del sistema de ejecución empresarial. _____	209
4. Alternativas a la iniciativa de ejecución empresarial. _____	209
5. Adjudicación de la gestión y ejecución del sistema de ejecución empresarial. _____	210
6. Atribución conjunta de la ejecución empresarial _____	211
7. Convenio urbanístico para la gestión de la ejecución empresarial. _____	211
8. Ofertas a los propietarios de suelo. _____	212
9. Incorporación de propietarios. _____	212
a. Incorporación voluntaria _____	212
b. Incorporación forzosa _____	212
10. Entidad urbanística de tenencia de bienes de duración limitada _____	213
11. Supuestos de expropiación en el sistema de ejecución empresarial _____	214
12. Especialidades en el desarrollo del sistema de ejecución empresarial _____	215
Capítulo 13. Sistema de cooperación (ejecución pública). _____	216
1. El sistema de cooperación los propietarios _____	216
2. Proyecto de reparcelación _____	216
3. Asociación administrativa de propietarios para cooperar _____	217
4. Forma de gestión del sistema _____	217
5. Modalidades de pago de los gastos de urbanización _____	217
TALLER DE TRABAJO _____	219
El sistema de cooperación en el Decreto 183/2018, de 26 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión y Ejecución del Planeamiento de Canarias. _____	219
1. El sistema de cooperación como sistema de ejecución pública _____	219
2. Tipos de gestión del sistema de cooperación _____	220
3. La gestión del sistema a través de sociedad mercantil mixta. _____	220



4. Constitución de la asociación administrativa de propietarios _____	221
a. Régimen jurídico y adopción de acuerdos _____	221
b. Convenio urbanístico de gestión por cooperación _____	221
5. Procedimiento del sistema de cooperación _____	222
6. Reglas para el pago de los gastos de urbanización. _____	223
Capítulo 14. Sistema de expropiación (ejecución pública). _____	225
1. Sistema de ejecución por expropiación. _____	225
2. Expropiación forzosa por razones urbanísticas. _____	225
3. Relación de propietarios y descripción de bienes y derechos. _____	226
4. Bienes de dominio público _____	226
5. Forma de gestión del sistema _____	227
6. Justiprecio _____	227
7. Liberación de la expropiación _____	227
8. Procedimiento _____	228
a. Ocupación: requisitos en caso de urgencia _____	228
b. Fijación definitiva en vía administrativa del justiprecio _____	229
c. Mutuo acuerdo _____	229
d. Inactividad administrativa en la expropiación _____	229
TALLER DE TRABAJO _____	231
El sistema de expropiación en el Decreto 183/2018, de 26 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión y Ejecución del Planeamiento de Canarias.	231
1. El sistema de expropiación como sistema de ejecución pública. _____	231
2. Transformación registral de las fincas expropiadas _____	232
3. Justiprecio _____	232
4. Liberación de la expropiación _____	233
5. Procedimientos aplicables en el sistema de expropiación. _____	233
a. Expropiación individualizada _____	233
b. Tasación conjunta _____	234
Capítulo 15. Sistema de ejecución forzosa (ejecución pública). _____	237
1. Características del sistema de ejecución. _____	237
2. Forma de gestión _____	237
3. Declaración del incumplimiento y sustitución del sistema por el de ejecución forzosa _____	238
4. Contenido y efectos de la resolución que determine el sistema de ejecución forzosa _____	238
5. Ocupación y disposición de bienes y ejecución de las obras de urbanización. _____	239
6. Liquidación de la actuación _____	240
Capítulo 16. Convenios urbanísticos _____	241
1. Convenios urbanísticos _____	241
2. Contenido de los convenios urbanísticos. Memoria justificativa _____	241
3. Procedimiento de aprobación de convenios urbanísticos. _____	242
4. Registro centralizado de convenios urbanísticos _____	244



TALLER DE TRABAJO	245
Los convenios urbanísticos en el Decreto 183/2018, de 26 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión y Ejecución del Planeamiento de Canarias.	245
1. Concepto de Convenios urbanísticos	245
2. Contenido de los convenios urbanísticos.	246
3. Procedimiento de los convenios urbanísticos.	247
4. Competencia para la aprobación de los convenios	248
5. Registro centralizado de convenios urbanísticos	249
6. Impugnación de los convenios urbanísticos	250
PARTE QUINTA	251
Licencias	251
Capítulo 17. Licencias urbanísticas.	251
1. Actos sometidos a licencia.	251
2. Actuaciones sujetas a comunicación previa	256
3. Actuaciones exentas	258
4. Procedimiento en la concesión de licencias.	259
a. Competencia para el otorgamiento de las licencias urbanísticas.	259
b. Resolución.	259
c. Solicitud de licencia.	260
d. Plazo para resolver	261
e. Silencio administrativo negativo y positivo.	262
5. Eficacia temporal de las licencias.	263
6. Transmisión de licencias	265
TALLER DE TRABAJO	266
Títulos Habilitantes. Actos Administrativos Autorizatorios.	266
TALLER DE TRABAJO	268
Comunicación previa. Decreto ley 15/2020, de 10 de septiembre, de medidas urgentes de impulso de los sectores primario, energético, turístico y territorial de Canarias	268
TALLER DE TRABAJO	270
Las licencias urbanísticas en el Decreto 182/2018, de 26 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Intervención y Protección de la Legalidad Urbanística de Canarias.	270
1. Régimen general de las licencias urbanísticas	270
2. Iniciación del procedimiento de solicitud de licencia urbanística.	270
a. Solicitud	270
b. Subsanación y admisión	271
c. Informes	271
d. Trámite de audiencia y eventual modificación del proyecto	272
e. Contenido de la resolución expresa	273
f. Resolución de desistimiento	274
g. Resolución estimatoria	274
h. Resolución estimatoria condicionada	274
i. Resolución denegatoria	274
2. Suspensión del procedimiento de otorgamiento de licencias	275



3. Prórroga de licencias _____	275
PARTE SEXTA _____	277
Deberes del propietario del suelo. _____	277
Capítulo 18. El agente edificador. _____	277
1. Sustitución del propietario y expropiación por incumplimiento de la función social _____	277
2. Concurso para la sustitución del propietario a efectos de edificación _____	277
3. Incumplimiento del agente edificador. _____	279
TALLER DE TRABAJO _____	280
El agente edificador en el Decreto 183/2018, de 26 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión y Ejecución del Planeamiento de Canarias. __	
1. Sustitución del propietario y expropiación por incumplimiento de la función social. _____	280
2. Procedimiento de declaración de sustitución de la ejecución. _____	280
3. Concurso para la sustitución del propietario a efectos de edificación _____	281
a. Convocatoria del concurso _____	281
b. Convenio urbanístico _____	282
4. Efectos de la aprobación del convenio con el agente edificador. _____	282
5. Incumplimiento de la persona adjudicataria del concurso. _____	283
Capítulo 19. Entidades urbanísticas de conservación. _____	284
1. Entidad urbanística de conservación. _____	284
2. Recepción de las obras de urbanización _____	285
TALLER DE TRABAJO _____	287
Las entidades urbanísticas colaboradoras en el Decreto 183/2018, de 26 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión y Ejecución del Planeamiento de Canarias. _____	
1. Naturaleza y finalidad de las entidades urbanísticas colaboradoras _____	287
a. Entidades urbanísticas de gestión. _____	287
b. Entidades urbanísticas de conservación. _____	287
2. Entidades urbanísticas de gestión. _____	288
a. Clases de entidades urbanísticas de gestión _____	288
1. Entidades urbanísticas de gestión concertada. _____	288
2. Las Juntas de compensación. _____	288
3. Las Sociedades mercantiles que tengan por objeto una determinada actuación urbanística prevista en el planeamiento. _____	288
4. Las Entidades urbanísticas de tenencia de bienes de duración limitada. _____	288
5. Entidades urbanísticas de ejecución de actuaciones en medio urbano. _____	288
b. Constitución de la entidad urbanística de gestión _____	288
c. Estatutos de las Entidades urbanísticas de gestión _____	289
3. Bases de actuación de las Entidades urbanísticas de gestión _____	291
a. Criterios para la valoración de los siguientes elementos: _____	291
b. Procedimiento para contratar la ejecución de las obras de urbanización y, en su caso, las de edificación. _____	292
c. Reglas para la distribución de beneficios y cargas. _____	292
d. Reglas para la distribución de los beneficios derivados de la ejecución. _____	292
e. Supuestos de incumplimiento _____	292
f. Aportaciones _____	292
g. Momento en que pudiera edificarse sobre solares aportados o adjudicados por la entidad. _____	292



h. Cuotas. _____	293
4. Organización y funcionamiento _____	293
5. Participación de empresas urbanizadoras _____	293
6. Normas específicas para las entidades urbanísticas de conservación _____	294
7. Obligaciones de las Entidades urbanísticas de conservación _____	294
8. Deber de conservación de las obras de urbanización _____	294
9. El deber de conservación, mantenimiento y funcionamiento de las obras de urbanización _____	295
10. Urbanizaciones ejecutadas y no recibidas por el Ayuntamiento _____	296
11. Forma de instar la recepción de las obras de urbanización _____	297
12. Incumplimiento de obligaciones de urbanización _____	297
13. Legitimación de los propietarios para instar la recepción de las obras de urbanización _____	298
14. Documentación y forma para la recepción de las obras de urbanización _____	298
15. Silencio Administrativo _____	300
CHECK-LIST _____	302
Las entidades colaboradoras tienen carácter administrativo. _____	302
Las entidades urbanísticas de gestión _____	302
Capítulo 20. Deberes de conservación y ruina. _____	304
1. Deber de conservación. _____	304
2. Inspección técnica de edificaciones (ITE). _____	305
3. Ruina del edificio. _____	305
a. Situación legal de ruina _____	305
b. Ruina inminente _____	307
c. Órdenes de ejecución de obras de conservación o de intervención _____	307
TALLER DE TRABAJO _____	309
La rehabilitación urbanística en Canarias. _____	309
1. Ley 2/2013, de 29 de mayo, de renovación y modernización turística de Canarias _____	309
2. Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias. _____	309
a. La intervención administrativa sobre usos del suelo. _____	309
b. Rehabilitación de edificaciones con valores arquitectónicos o etnográficos _____	309
c. Órdenes de ejecución de obras de conservación o de intervención. _____	310
PARTE SÉPTIMA _____	312
Disciplina urbanística _____	312
Capítulo 21. Disciplina urbanística _____	312
1. Régimen transitorio. _____	312
a. Disposición adicional Segunda. Edificaciones existentes a la entrada en vigor de la Ley 9/1999 _____	312
b. Suspensión de la ejecutoriedad de las órdenes de demolición. _____	312
c. Situación legal de las construcciones preexistentes. _____	313
Clases de situaciones legales. _____	313
• Situación legal de consolidación. _____	313
• Situación legal de afectación por actuación pública. _____	314



Régimen jurídico	314
2. Régimen sancionador	315
Capítulo 22. Inspección urbanística.	317
1. Intervención administrativa en la legalidad urbanística	317
2. Órganos competentes.	317
3. Inspección urbanística.	318
4. La acción pública	319
Capítulo 23. Restablecimiento de la legalidad urbanística	321
1. Competencia para iniciar el procedimiento.	321
2. Instrucción	322
3. Resolución.	322
4. Caducidad	323
5. Orden y medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística.	323
5. Ejecutividad de las órdenes de restablecimiento.	325
6. Régimen jurídico de la situación de fuera de ordenación.	326
7. Medidas provisionales	326
8. Medidas de ejecución forzosa y causa expropiatoria.	329
TALLER DE TRABAJO	331
Procedimiento de restablecimiento de la legalidad urbanística.	331
TALLER DE TRABAJO	333
Protección de la legalidad urbanística en el Decreto 182/2018, de 26 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Intervención y Protección de la Legalidad Urbanística de Canarias.	333
1. Coordinación entre procedimiento sancionador y de restablecimiento de la legalidad urbanística.	333
2. Legalización urbanística.	334
3. Coordinación entre procedimiento de restablecimiento y de revisión de oficio.	335
4. Restablecimiento de la legalidad urbanística.	335
a. La orden de restablecimiento de la legalidad administrativa	335
b. Competencia para la incoación y resolución del procedimiento de restablecimiento de la legalidad urbanística.	336
c. Incoación de oficio del procedimiento	336
d. Acto de incoación	337
e. Notificación de las medidas provisionales	338
f. Suspensión administrativa de la orden de restablecimiento en garantía de la tutela judicial cautelar	338
g. Repercusión de gastos e indemnizaciones	339
Capítulo 24. Infracciones y sanciones.	340
1. Concepto de infracción	340
2. Tipificación.	340
3. Multas.	342
4. Prescripción de infracciones y sanciones.	344
PARTE OCTAVA	346



Formularios.....	346
A. REPARCELACIÓN FORZOSA	346
1. El porqué del procedimiento de reparcelación Forzosa	346
2. El procedimiento de reparcelación Forzosa	350
a. Providencia de alcaldía	350
b. Informe de secretaría	351
c. Providencia de alcaldía	355
d. Publicaciones.	356
e. Notificaciones y certificaciones.	357
f. Providencias.	358
g. Resolución.	359
h. Publicaciones.	360
i. Informes Técnicos.	365
MODELOS ADICIONALES DE REPARCELACIÓN.	375
1. Providencia de iniciación del expediente de reparcelación por imperativo legal.	375
a. Modelo 1.	375
b. Modelo 2.	376
c. Modelo 3.	377
d. Modelo 4.	379
2. Redacción de oficio del Proyecto de Reparcelación.	380
3. Notificación a los interesados.	381
4. Anuncio.	382
5. Identificación de propietarios titulares de las fincas afectadas por la relimitación.	383
6. Oficio para la identificación de propietarios y fincas afectadas	384
7. Incoación a iniciativa privada (100% de propietarios afectados).	384
8. Incoación a iniciativa privada: Edicto	385
9. Solicitud de certificación registral de titularidad y cargas de las fincas incluidas en la unidad reparcelable	386
a. Modelo 1.	386
b. Modelo 2.	387
c. Modelo 3.	387
d. Modelo 4.	388
10. Notificación a los propietarios de la iniciación de la reparcelación	389
a. Modelo 1.	389
b. Modelo 2.	391
11. Instancia de los propietarios afectados presentando el proyecto de reparcelación	392
12. Acuerdo municipal aprobando realizar de oficio el Proyecto de Reparcelación	392
Preliminar: normas para la redacción del proyecto de reparcelación	392
a. Modelo 1.	401
b. Modelo 2.	402
13. Proyecto de Reparcelación	402
Modelo 1	402
Modelo 2.	422
14. Proyecto de reparcelación urbanística por mutuo acuerdo	428
15. Proyecto de reparcelación simplemente económica.	438
16. Expediente de normalización de fincas	438



17. Apertura del trámite de información pública _____	447
a. Modelo 1 _____	447
b. Modelo 2 _____	447
18. Certificación del resultado del trámite de información pública _____	448
19. Decreto de la alcaldía proponiendo la redacción del proyecto de reparcelación por la administración municipal _____	449
a. Modelo 1. _____	449
b. Modelo 2. _____	450
20. Acuerdo del ayuntamiento sobre la redacción de oficio del proyecto de reparcelación por la administración _____	451
21. Acuerdo aprobación inicial del proyecto de reparcelación. _____	452
a. Modelo 1. _____	452
b. Modelo 2. _____	453
22. Anuncio de aprobación inicial. _____	454
23. Notificación personal del acuerdo de aprobación inicial a los interesados _____	454
24. Certificación del resultado del trámite de información pública _____	457
25. Tramitación de las alegaciones. _____	457
26. Informes -técnico y jurídico- sobre las alegaciones. _____	458
a. Modelo 1. _____	459
b. Modelo 2. _____	459
27. Providencia de la Alcaldía sobre trámite de audiencia a los interesados a la vista del informe técnico sobre las alegaciones. _____	462
28. Notificación a los afectados por la propuesta de rectificación del proyecto de reparcelación _____	463
a. Modelo 1. _____	463
b. Modelo 2. _____	465
29. Requerimiento a los propietarios para formalizar la reparcelación y transmitan al Ayuntamiento los terrenos de cesión obligatoria _____	465
30. Certificación del trámite de audiencia a la rectificación del proyecto de reparcelación _____	466
31. Acuerdo de aprobación definitiva del proyecto de reparcelación _____	466
a. Modelo 1 _____	466
b. Modelo 2 _____	467
c. Modelo 3 _____	469
d. Modelo 4 _____	470
32. Anuncio de la aprobación definitiva. _____	471
a. Anuncio de publicación _____	472
b. Notificación a los interesados _____	473
33. Notificación a los interesados del acuerdo de aprobación definitiva del proyecto de reparcelación _____	474
34. Diligencias de notificación y publicación. Aprobación definitiva _____	475
35. Requerimiento a propietario para la efectividad de las cesiones previstas en Proyecto de Reparcelación _____	476
36. Solicitud de propietario para aplazamiento (o fraccionamiento) de los gastos de urbanización _____	477
37. Escritura o documento administrativo de formalización de la reparcelación _____	478
a. Formalización mediante escritura pública _____	478
b. Inscripción del acuerdo en el Registro de la Propiedad _____	478



c. Protocolización mediante acta notarial _____	481
d. Solicitud de inscripción de la reparcelación en el Registro de la Propiedad _____	482
38. Escritura de reparcelación voluntaria y delimitación de la unidad de actuación discontinua, segregación y cesión gratuita _____	483
39. Documento administrativo de formalización de la reparcelación _____	487
40. Protocolización del documento administrativo de aprobación de la reparcelación _____	490
41. Solicitud de inscripción en el Registro de la Propiedad _____	491
42. Procedimiento abreviado: instancia solicitando la reparcelación voluntaria continua. _____	492
43. Procedimiento abreviado: instancia solicitando la reparcelación voluntaria y discontinua _____	494
44. Aprobación definitiva del Proyecto de Actuación, (incluidos el Proyecto de Reparcelación y el Proyecto de Urbanización) . _____	496
45. Aprobación de iniciativa para el desarrollo por el Sistema de Compensación y reparcelación, previos a la Junta de Compensación. _____	499
B. PROYECTO DE COMPENSACIÓN. _____	502
1. Expediente administrativo del proyecto de compensación _____	502
a. Trámite de elaboración y presentación del proyecto de compensación. _____	502
b. Escrito del propietario único _____	505
c. Actuación municipal _____	505
d. Acuerdo de aprobación inicial del proyecto de Estatutos y Bases de Actuación de la Junta de Compensación. _____	507
e. Información pública y notificación a los propietarios. _____	508
f. Adhesión a la Junta de Compensación. _____	509
g. Acuerdo de aprobación definitiva del Proyecto de Estatutos y Bases de Actuación de la Junta de Compensación. _____	510
h. Modelo de expediente requiriendo Proyecto de Estatutos y de Bases de Actuación de la Junta _____	512
i. Comparecencia ante el ayuntamiento para acceder a elaborar los Proyectos de Estatutos y de Bases de Actuación de la Junta de Compensación _____	513
j. Informe técnico _____	514
k. Informe jurídico _____	514
l. Aprobación inicial. _____	515
m. Información pública y audiencia de los propietarios _____	516
n. Aprobación definitiva _____	517
ñ. Supuestos especiales. _____	518
2. Proyecto de Compensación. _____	519
a. Formulario de Proyecto de compensación _____	519
I.- BASES LEGALES _____	519
II.- PLANEAMIENTO QUE SE EJECUTA _____	520
III. DESCRIPCIÓN DE LAS FINCAS APORTADAS. CARGAS E INDEMNIZACIONES _____	521
IV. DESCRIPCIÓN DE LAS FINCAS DE PROPIETARIOS EXTERIORES AL POLÍGONO . _____	524
V.- DERECHOS DE LA ADMINISTRACIÓN ACTUANTE _____	524
VI.- VALORACIONES DEL TECHO EDIFICABLE A EFECTOS DE INDEMNIZACIONES POR DIFERENCIAS EN LAS ADJUDICACIONES _____	525
VII.- VALORACIÓN DE LOS BIENES AFECTADOS _____	525
VIII.- CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN _____	525
IX.- FINCAS NUEVAS O RESULTANTES Y ADJUDICACIÓN _____	525



X.- PARCELAS DE CESIÓN OBLIGATORIA	528
XI.- PARCELAS QUE SE RESERVA LA JUNTA	528
XII.- COMPENSACIONES EN METÁLICO	529
XIII.- CUENTA DE LIQUIDACIÓN PROVISIONAL	529
XIV.- DOCUMENTACIÓN COMPLEMENTARIA DE QUE CONSTA EL PRESENTE PROYECTO DE COMPENSACIÓN	529
b. Modelo 2.	530
Valoración de construcciones, edificaciones y otros derechos	538
Extinción de derechos reales y cargas incompatibles con el planeamiento respecto a los propietarios no adjudicatarios de suelo	539
Parcelas resultantes	540
Gastos de urbanización. Estimación del coste.	543
Cuenta de liquidación provisional	544
c. Precauciones. para la redacción del proyecto de compensación	544
I.- BASES LEGALES	544
II.- PLANEAMIENTO QUE SE EJECUTA	544
III. DESCRIPCIÓN DE LAS FINCAS APORTADAS, CARGAS E INDEMNIZACIONES	545
IV.- DESCRIPCIÓN DE LAS FINCAS DE PROPIETARIOS EXTERIORES AL POLÍGONO	547
V.- DERECHOS DE LA ADMINISTRACIÓN ACTUANTE	547
VI.- VALORACIONES DEL TECHO EDIFICABLE A EFECTOS DE INDEMNIZACIONES POR DIFERENCIAS EN LAS ADJUDICACIONES	547
VII.- VALORACIÓN DE LOS BIENES AFECTADOS	548
VIII.- CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN	548
IX.- FINCAS NUEVAS O RESULTANTES Y ADJUDICACIÓN	549
X.- PARCELAS DE CESIÓN OBLIGATORIA AL AYUNTAMIENTO	550
XI.- PARCELAS QUE SE RESERVA LA JUNTA	550
XII.- COMPENSACIONES EN METÁLICO	550
XIII.- CUENTA DE LIQUIDACIÓN PROVISIONAL	551
d. Documentación complementaria de que debe constar el proyecto de compensación	552
COMENTARIOS PRÁCTICOS.	552
JURISPRUDENCIA PRÁCTICA.	554
3. Certificado acreditativo de la aprobación de un proyecto de compensación.	554
4. Escritura notarial de protocolización de un proyecto de compensación	554
5. Estatutos de la junta de compensación.	555
a. Modelo 1.	555
b. Modelo 2.	586
Título I. Nombre, domicilio, objeto y fines	587
Título II. De los junteros, incorporación, patrimonio, derechos y deberes	590
Título III. De los Órganos de Gobierno	595
6. Bases de actuación de una junta de compensación (de polígono o unidad de actuación).	603
a. Modelo 1.	603



b. Modelo 2. _____	612
c. Modelo 3 (con urbanizador). _____	617
7. La inscripción registral de la junta. _____	620
a. Solicitud al registro de la propiedad instando a la práctica de la nota marginal de inicio del proyecto de compensación _____	620
b. Aprobación por el Ayuntamiento de la constitución de la Junta de Compensación. _____	620
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. _____	621
8. Instancia solicitando la incorporación por adhesión a la junta de compensación _____	622
9. Carta de pago y entrega de posesión de indemnización sustitutoria a titulares de derechos incompatibles con el planeamiento _____	622
10. Acta de libramiento y recepción de las obras de urbanización _____	624
ELABORACIÓN Y APROBACIÓN DEL PROYECTO DE COMPENSACIÓN. _____	626
A) Formulación del proyecto de compensación. _____	626
B) Sometimiento del proyecto de compensación a la audiencia de todos los afectados. _____	629
C) Aprobación por la Junta de Compensación del Proyecto de Compensación. _____	630
D) Remisión del Proyecto de Compensación al Ayuntamiento para su aprobación definitiva. _____	630
E) Informe de los servicios técnicos municipales. _____	631
F) Aprobación definitiva por el Ayuntamiento del Proyecto de Compensación- _____	631
H) Formalización del Proyecto de Compensación. _____	632
I) Inscripción en el Registro de la Propiedad del Proyecto de Compensación. _____	633
EXPONE _____	634
C. ENTIDAD DE CONSERVACIÓN. _____	634
1. Estatutos de la Entidad de Conservación _____	634
2. Decreto de incoación de expediente para creación de la entidad _____	647
3. Informe jurídico sobre los estatutos presentados. _____	648
5. Información pública: Anuncio. _____	653
6. Certificación del secretario _____	654
7. Aprobación definitiva de los estatutos de la entidad (sin alegaciones) _____	655
8. Aprobación definitiva de los estatutos de la entidad (con alegaciones) _____	656
9. Notificaciones a interesados. _____	658
10. Anuncio público. _____	659
11. La asamblea constituyente _____	660
12. Adhesión a la entidad _____	660
13. Acta de constitución _____	661
14. Escritura de constitución. _____	662
14. Ratificación de la constitución de la entidad _____	664
15. Acuerdo de disolución de la entidad _____	665
16. Ratificación mediante decreto del Alcalde-Presidente _____	666
17. Requerimiento de las cesiones obligatorias _____	668



D. LA ASOCIACIÓN DE COOPERACIÓN URBANÍSTICA	668
1. Instancia de constitución de asociación administrativa de cooperación.	669
2. Modelo de Estatutos de Asociación Administrativa de propietarios	671
3. Dictamen jurídico.	679
4. Aprobación inicial.	680
5. Anuncios.	681
6. Aprobación definitiva.	682
7. Requisitos administrativos.	683
E. EXPROPIACIONES URBANÍSTICAS.	684
1. Escrito requiriendo para la emisión de la hoja de aprecio	684
2. Descripción del bien expropiado	684
3. Descripción de un edificio expropiado	685
4. Escrito del expropiado exponiendo su valoración	685
5. No aceptación de la hoja de aprecio del expropiado	686
6. Hoja de aprecio de la administración	686
7. Escrito del expropiado no aceptando la hoja de aprecio de la administración.	688
8. Requerimiento para llegar al común acuerdo	689
9. Propuesta de adquisición	690
10. Diligencia de no aceptación de la propuesta	691
11. Modelo de convenio	691
FORMULARIOS EN CASO DE LIBERACIÓN DE EXPROPIACIONES.	693
F. CONVENIOS URBANÍSTICOS.	698
1. Escrito de solicitud de particular proponiendo un convenio urbanístico a la administración.	698
2. Modelo básico de convenio aceptando la modificación puntual del PGOU.	699
3. Convenio para recalificación como finca urbana mediante modificación puntual del PGOU.	704
4. Convenio urbanístico para recalificación a urbano mediante cesión de terreno para dotación mediante modificación puntual del PGOU.	706
5. Convenio urbanístico para aumento de altura de edificio mediante modificación puntual del PGOU con compensación dineraria.	708
6. Convenio urbanístico para ocupación de terrenos para realizar obras de urbanización	710
7. Convenio urbanístico para modificación puntual del PGOU a efectos de obras y edificabilidad, mediante cesión de terrenos.	712
8. Convenio urbanístico para urbanización, construcción y mantenimiento de aparcamiento público.	714
9. Convenio urbanístico para recalificación de una finca parcialmente urbana.	718
10. Convenio urbanístico para inclusión de terrenos en suelo urbano mediante revisión del PGOU.	720
11. Convenio urbanístico para desarrollar unidad de actuación	723



12. Convenio urbanístico para ampliación de una gran superficie /centro comercial	727
13. Convenio urbanístico para la construcción de VPO.	729
14. Convenio urbanístico entre el Ministerio de Fomento y Consejería de obras públicas y urbanismo para la delimitación de un área de rehabilitación prioritaria	732
15. Convenio urbanístico para la inclusión de un terreno en suelo urbano, mediante la modificación puntual del PGOU	734
16. Convenio urbanístico para la cesión de un terreno destinado a la construcción de un polideportivo, mediante la modificación puntual del PGOU	736
17. Convenio urbanístico entre el ayuntamiento y una empresa para la ejecución del planeamiento por el sistema de expropiación.	738
18. Convenio urbanístico para la ocupación de terrenos para ejecutar obras de urbanización.	741
19. Convenio Urbanístico de Gestión y Ejecución del Planeamiento.	743
G. PROCEDIMIENTO DE TRAMITACIÓN DE CONVENIOS	746
1. Providencia de alcaldía	746
2. Informe de secretaría	746
3. Textos preliminares y diligencias.	748
4. Publicidad.	751
5. Alegaciones.	752
6. Informes técnicos.	753
7. Textos finales de convenios. Modelo.	756
8. Diligencias finales.	758
9. Informes y dictámenes.	759
10. Acuerdo plenario.	762



¿QUÉ APRENDERÁ?



- **Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias**
- **Tipología del suelo en la Ley 4/2017.**
- **Instrumentos de ordenación del suelo de Canarias.**
- **Parcelación y reparcelación urbanística en Canarias.**
- **Junta de compensación de Canarias.**
- **El sistema de ejecución empresarial. El agente urbanizador en Canarias.**
- **Convenios urbanísticos en Canarias.**
- **El agente edificador en Canarias.**
- **Entidades urbanísticas de conservación en Canarias.**
- **La rehabilitación urbanística en Canarias.**
- **Procedimiento de restablecimiento de la legalidad urbanística en Canarias.**



PARTE PRIMERA

Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias

Capítulo 1. Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias.

