

4. El aprovechamiento urbanístico medio de cada sector o ámbito se obtendrá dividiendo su aprovechamiento urbanístico por su superficie total, incluida la de los sistemas generales comprendidos o adscritos al mismo. El resultado se expresará en unidades de aprovechamiento por metro cuadrado.

5. Las Normas Técnicas del Planeamiento Urbanístico desarrollarán los criterios para el cálculo de los aprovechamientos y los coeficientes de homogeneización.

Artículo 61. *Usos y obras provisionales.*

En las categorías de suelo rústico señaladas en el artículo 63, apartados 1 c) y 4, en todo caso, y en el suelo urbano no consolidado y el urbanizable sectorizado mientras no se haya aprobado el correspondiente planeamiento de desarrollo, sólo podrán autorizarse, cuando no estén expresamente prohibidas por la legislación sectorial o el planeamiento, usos y obras de nueva implantación de carácter provisional y realizadas con materiales fácilmente desmontables.

El otorgamiento de licencias municipales conllevará el deber de demolición o desmantelamiento de las obras y restauración de los terrenos y de su entorno sin indemnización, a requerimiento del órgano urbanístico actuante.

La eficacia de las licencias quedará sujeta a la condición legal suspensiva de prestación de garantía por importe mínimo de los costes de demolición y de inscripción en el Registro de la Propiedad del carácter precario de las obras y usos.

Sección 2.^a Régimen del suelo rústico

Artículo 62. *Derechos y deberes de los propietarios de suelo rústico.*

1. En suelo rústico, el contenido del derecho de propiedad, comprenderá:

a) En todo caso, la realización de los actos precisos para la utilización y explotación agrícola, ganadera, forestal, cinegética o análoga que correspondan, conforme a su naturaleza y mediante el empleo de medios que no comporten la transformación de dicho destino, en los términos que se precisen reglamentariamente.

Los trabajos e instalaciones que se lleven a cabo en los terrenos estarán sujetos a los límites de la legislación civil y la administrativa aplicable por razón de la materia y deberán realizarse, además, de conformidad con la ordenación aplicable.

b) La realización de obras y construcciones y el ejercicio de usos y actividades que, excediendo lo previsto en el número anterior, se legitimen expresamente por la ordenación de acuerdo con las previsiones de la ley.

2. Sin perjuicio de otros deberes establecidos legalmente, los propietarios de suelo rústico tendrán los deberes de conservar y mantener el suelo y, en su caso, su masa vegetal, en las condiciones precisas para evitar riesgos de erosión o incendio o para la seguridad o salud públicas y daños o perjuicios a terceros o al interés general, incluidos los de carácter ambiental y estético; así como de usarlo y explotarlo de forma que se preserven en condiciones ecológicas y no se produzca contaminación indebida de la tierra, el agua y el aire, ni tengan lugar inmisiones ilegítimas en bienes de terceros.

3. Cuando la ordenación permita otorgar al suelo rústico aprovechamiento en edificación de naturaleza residencial, industrial, turística o de equipamiento, el propietario tendrá el derecho a materializarlo en las condiciones establecidas por dicha ordenación, previo cumplimiento de los deberes que esta determine y, en todo caso, del pago de un canon cuya fijación y percepción corresponderá a los municipios por cuantía mínima del uno y máxima del cinco por ciento del presupuesto total de las obras a ejecutar. Este canon podrá ser satisfecho mediante cesión de suelo en los casos en que así lo determine el municipio.

4. Cuando el aprovechamiento edificatorio otorgado por la ordenación urbanística fuera por tiempo limitado, éste nunca podrá ser inferior al necesario para permitir la amortización de la inversión y tendrá carácter prorrogable.

5. Las condiciones que determinen los instrumentos de ordenación para materializar el aprovechamiento en edificación permitido en suelo rústico, deberán:

a) Asegurar la preservación del carácter rural del suelo y la no formación de asentamientos no previstos, así como la adopción de las medidas precisas para proteger el

medio ambiente y mantener el nivel de calidad de las infraestructuras y los servicios públicos correspondientes.

b) Garantizar la restauración, a la finalización de la actividad, de las condiciones ambientales de los terrenos y de su entorno inmediato.

c) Asegurar la ejecución de la totalidad de los servicios que demanden las construcciones e instalaciones autorizadas en la forma que se determine reglamentariamente. En particular y hasta tanto se produce su conexión con las correspondientes redes generales, las viviendas y granjas, incluso las situadas en asentamientos, deberán disponer de depuradoras o fosas sépticas individuales, quedando prohibidos los pozos negros.

d) Asegurar la ejecución y mantenimiento de las actividades o usos que justifiquen la materialización del aprovechamiento en edificación y, en especial, la puesta en explotación agrícola y el funcionamiento de los equipamientos..

Artículo 62 bis. *Instrumentos previos a la concesión de licencias urbanísticas.*

1. En general las actuaciones transformadoras del suelo rústico, con carácter previo a la licencia municipal, cuando esta sea preceptiva, están sujetas a la aprobación de un proyecto de actuación territorial o de una calificación territorial por el cabildo de la isla, con las excepciones previstas en el artículo 63 de este texto refundido.

2. A estos efectos los interesados podrán presentar consulta en el ayuntamiento correspondiente, que debe ser resuelta en el plazo máximo de quince días, sobre la necesidad o no de obtener del cabildo calificación territorial o autorización de un proyecto de actuación territorial o estar incluido en las excepciones previstas en el artículo 63.2 c) de este texto refundido, así como la posibilidad de acogerse a un procedimiento simplificado de otorgamiento de licencia.

Artículo 62 ter. *Proyectos de actuación territorial. Objeto.*

1. Los proyectos de actuación territorial son instrumentos que permiten con carácter excepcional, y por razón de interés público o social, la previsión y realización de obras, construcciones e instalaciones precisas para la implantación en suelo rústico no clasificado como de protección ambiental, de dotaciones, de equipamiento, o de actividades industriales, energéticas o turísticas que hayan de situarse necesariamente en suelo rústico o que por su naturaleza sean incompatibles con el suelo urbano y urbanizable y siempre que dicha implantación no estuviere específicamente prohibida por el planeamiento.

2. Los proyectos de actuación territorial se clasifican en:

a) Proyectos de actuación territorial de gran trascendencia territorial o estratégica, que habrán de contener las previsiones de ordenación y de ejecución necesarias para la correcta definición de la actuación que se pretende legitimar. La evaluación de impacto ambiental de estos proyectos deberá contener las distintas alternativas de ordenación.

b) Proyectos de actuación territorial de pequeña dimensión o escasa trascendencia territorial, que contendrán las previsiones de ejecución necesarias para su materialización.

3. Reglamentariamente se podrán establecer condiciones adicionales a que deban someterse los usos permisibles, y los requisitos exigibles a las construcciones e instalaciones para permitir su implantación.

4. Los planes insulares y los planes generales de ordenación podrán establecer condiciones para garantizar la adecuada inserción de los proyectos de actuación territorial en sus respectivos modelos de ordenación; en particular, podrán incluir la prohibición de la aprobación de proyectos de actuación territorial en ámbitos concretos del territorio que ordenen.

5. La aprobación del proyecto de actuación territorial implicará la atribución al terreno correspondiente del aprovechamiento urbanístico que resulte del proyecto, obligando a integrar sus determinaciones en el planeamiento territorial o urbanístico que resulte afectado, cuando este se revise o modifique.

6. La implantación de los correspondientes usos y actividades y la ejecución de las obras e instalaciones que sean precisas quedarán legitimadas por la aprobación del proyecto de

actuación territorial, sin perjuicio de la necesidad de obtención, en su caso, de las autorizaciones sectoriales pertinentes y de la licencia municipal.

Artículo 62 quater. *Procedimiento de aprobación de los proyectos de actuación territorial.*

1. El procedimiento de aprobación de los proyectos de actuación territorial que permiten la previsión y realización de dotaciones, equipamientos, construcciones o instalaciones industriales, energéticas o turísticas que por su gran trascendencia territorial o por su importancia supramunicipal, insular o autonómica tengan la consideración de actuaciones estratégicas en los términos que reglamentariamente se establezcan, se ajustará a las siguientes reglas:

A) El procedimiento se iniciará a instancia de cualquier administración o mediante solicitud de particular, ante el cabildo competente, que deberá incluir la documentación básica que se determine reglamentariamente y, al menos:

a) Un proyecto que contenga las previsiones de ordenación y ejecución necesarias para definir la actuación a realizar, incluido el estudio de impacto ambiental en el que se analicen las distintas alternativas, incluso la alternativa cero, y sus posibles repercusiones socioeconómicas, territoriales y ambientales.

b) La solución de un modo satisfactorio, y a financiar en su totalidad con cargo al promotor, del funcionamiento de las instalaciones previstas, mediante la realización de cuantas obras fueran necesarias para la conexión con las redes generales de servicios y comunicaciones, garantizando la operatividad y calidad de las infraestructuras públicas preexistentes.

c) La asunción de todos los compromisos, deberes y cesiones previstos por la legislación o el planeamiento y, en general, el pago del correspondiente canon.

d) La prestación de garantía ante el órgano de tesorería del cabildo insular correspondiente por un importe del diez por ciento del coste total de las obras a realizar, según proyecto básico, para cubrir, en su caso, los gastos que puedan derivarse de incumplimientos o infracciones o de las labores de restauración de los terrenos. Este importe podrá ser elevado por el cabildo en casos singulares, según se determine reglamentariamente, hasta el veinte por ciento del mismo coste total.

e) La acreditación suficiente de la titularidad de derechos subjetivos sobre el correspondiente terreno.

B) El cabildo someterá la instancia o solicitud a información pública y audiencia de los propietarios de suelo incluidos en el proyecto y de los colindantes, e informe de sus propios servicios, de los ayuntamientos afectados, en su caso, y de las consejerías del Gobierno de Canarias, competentes por razón de la materia, por plazo de un mes. El proyecto se someterá a la evaluación ambiental simplificada, de conformidad con lo previsto en la normativa específica de aplicación.

C) El pleno de la corporación, cuando aprecie el interés público o social de la actividad trascendente o estratégica proyectada, en los términos establecidos reglamentariamente, aprobará motivadamente el proyecto de actuación territorial.

D) La resolución deberá producirse en el plazo máximo de cinco meses desde la presentación de la instancia o solicitud o desde la subsanación de las deficiencias de la documentación aportada, pudiendo entenderse desestimada por el mero transcurso de tal plazo sin haberse practicado notificación de resolución alguna. Su contenido deberá incluir pronunciamiento sobre los compromisos, deberes y cesiones, incluido el pago de canon previsto en el apartado 3 del presente artículo que deberá abonar el promotor a favor del ayuntamiento y el aprovechamiento que se derive del proyecto de actuación territorial de que se trate.

La resolución se comunicará al Registro de la Propiedad para la práctica de la anotación o inscripción que proceda.

2. Cuando se trate de dotaciones, equipamientos, o construcciones o instalaciones industriales y energéticas de pequeña dimensión o escasa trascendencia territorial en los términos que reglamentariamente se establezcan y que hayan de situarse en suelo rústico

no clasificado como de protección ambiental, el procedimiento de aprobación del proyecto de actuación territorial se ajustará al siguiente procedimiento:

A) El procedimiento se iniciará a instancia de cualquier administración o mediante solicitud de particular, ante el cabildo competente, que deberá incluir la documentación básica que se determine reglamentariamente, y en todo caso:

a) La documentación técnica que permita analizar y materializar, en su caso, la ejecución del proyecto.

b) La solución de un modo satisfactorio, y a financiar en su totalidad con cargo al promotor, del funcionamiento de las instalaciones previstas, mediante la realización de cuantas obras fueran precisas para la eficaz conexión de aquellas con las correspondientes redes generales de servicios y comunicaciones; asimismo, deberá, como mínimo, garantizarse el mantenimiento de la operatividad y calidad de servicio de las infraestructuras públicas preexistentes.

c) La asunción del resto de compromisos, deberes y cesiones previstos por la legislación o el planeamiento o, en su caso, contraídos voluntariamente por el promotor y, en general, el pago del correspondiente canon.

d) La prestación de garantía ante el órgano de tesorería del cabildo por un importe del diez por ciento del coste total de las obras a realizar para cubrir, en su caso, los gastos que puedan derivarse de incumplimientos o infracciones o de las labores de restauración de los terrenos.

e) La acreditación suficiente de la titularidad de derechos subjetivos sobre el correspondiente terreno.

B) El cabildo una vez examinada la documentación presentada, en la que expresamente se solicite tal consideración, determinará en el plazo máximo de dos meses si concurre o no el carácter de pequeña dimensión y escasa trascendencia territorial del proyecto solicitado, disponiendo en caso afirmativo la continuación de la tramitación del expediente tal y como se establece en el apartado C) siguiente; en caso contrario deberá notificar tal circunstancia al solicitante a efectos de que opte por desistir de la solicitud o tramitarla como de gran trascendencia territorial, cumplimentando todos los trámites necesarios establecidos en este artículo para ese tipo de calificación territorial.

C) El cabildo insular una vez que se haya determinado la concurrencia del carácter de pequeña dimensión y escasa trascendencia territorial, una vez recibido el expediente, llevará a cabo las siguientes actuaciones:

a) Someterá el proyecto, cuando proceda, a evaluación ambiental de proyectos en la categoría que corresponda.

b) Someterá el proyecto a información pública y audiencia de los propietarios de suelo incluidos en el proyecto y de los colindantes, y requerirá informe de los ayuntamientos afectados y de las consejerías del propio cabildo competentes por razón de la materia, por plazo de veinte días.

c) Previa determinación del interés público o social del proyecto, resolverá de forma motivada su aprobación, condicionada o no, o su denegación, en su caso.

d) El plazo máximo para dictar la resolución será de cuatro meses desde la recepción del expediente, transcurridos los cuales sin resolución expresa se entenderá aprobado el proyecto de actuación territorial, si el uso en el emplazamiento propuesto no está prohibido por la legislación ni por el planeamiento vigente aplicable. El promotor deberá hacer constar tales circunstancias en la solicitud de la preceptiva licencia municipal de las obras objeto del proyecto, consignándose la positiva comprobación en la licencia otorgada.

3. Como participación de la administración municipal en las plusvalías generadas, los titulares del proyecto de actuación territorial deberán satisfacer en concepto de canon urbanístico el cinco por ciento del valor de las obras e instalaciones autorizadas por el proyecto de actuación territorial, con destino al patrimonio municipal del suelo, todo ello sin perjuicio del devengo de las correspondientes tasas e impuestos derivados del otorgamiento de la licencia y la materialización de la construcción.

Artículo 62 quinquies. *Calificación territorial.*

1. La calificación territorial es un acto administrativo del cabildo insular de cada isla, preceptivo con carácter general y previo al trámite de licencia municipal de un proyecto de construcción o uso objetivo del suelo, no prohibido expresamente por el planeamiento para un concreto terreno clasificado como rústico. No será necesaria la calificación territorial, sin embargo, cuando el proyecto de construcción o uso objetivo del suelo se localice en un suelo rústico de asentamiento rural o agrícola, siempre que el planeamiento haya establecido para aquellos su ordenación pormenorizada, o se trate de permitir usos o el mantenimiento y adecuación de infraestructuras propias de la actividad agropecuaria.

2. El otorgamiento de la calificación territorial requiere un expediente iniciado por solicitud de los interesados ante el cabildo, incluyendo documentación que acredite la identidad del promotor, la titularidad de derecho subjetivo suficiente sobre el terreno correspondiente, la justificación de la viabilidad y características del acto de aprovechamiento del suelo pretendido y el análisis de su impacto en el entorno y la evaluación ecológica o ambiental cuando proceda según se establezca reglamentariamente.

3. Recibida la solicitud y comprobada, en principio, la idoneidad de los documentos presentados y la compatibilidad o no de la actuación con el planeamiento, el cabildo lo notificará al interesado a los efectos procedentes. En el caso favorable el cabildo procederá, simultáneamente, a los actos de instrucción del expediente, de requerimiento de los informes sectoriales preceptivos y pertinentes y, en el caso de que precise el trámite de declaración de impacto ambiental a su sometimiento a un trámite de información por plazo de un mes de conformidad a lo previsto en el título II de este texto refundido.

4. El plazo máximo para resolver será de cinco meses si el expediente requiere información pública, y en otro caso de tres meses a partir de la entrada de la documentación en el registro del cabildo insular correspondiente, o desde la subsanación de las deficiencias de la aportada, si la administración hubiera practicado requerimiento al efecto dentro de los quince días siguientes a su presentación.

5. Transcurridos los plazos máximos sin resolución expresa, se entenderá otorgada la calificación territorial, si el uso en el emplazamiento propuesto no está prohibido en la legislación ni en el planeamiento aplicable.

Obtenida la calificación territorial por silencio, el promotor deberá hacer constar expresamente en la solicitud de la preceptiva licencia municipal su ajuste con la ordenación aplicable, debiendo consignarse por el ayuntamiento la positiva comprobación de tales extremos en la licencia.

En el caso de que la licencia se obtenga por silencio, el particular deberá comunicar el inicio de las obras en los términos regulados reglamentariamente, acreditando su ajuste a la ordenación aplicable mediante certificación urbanística municipal o certificación emitida por técnico facultativo competente.

6. Cuando el proyecto presentado, por su financiación, localización o actividad, esté sujeto a evaluación de impacto, conforme establezca la legislación específica, el contenido de la previa declaración de impacto se integrará en la calificación territorial.

7. La calificación territorial caducará:

a) Por el transcurso de un año, desde su otorgamiento, sin haberse solicitado en forma la preceptiva licencia municipal.

b) Por el solo hecho de no comenzar o no terminar las obras precisas para la ejecución dentro, respectivamente, de los dos y cuatro años siguientes al otorgamiento de la licencia o de los plazos inferiores que expresamente se hayan fijado en esta.

c) Por el transcurso del plazo señalado y, en su caso, de la prórroga que se haya concedido.

Artículo 63. *Régimen específico de las distintas categorías de suelo rústico.*

1. En el suelo rústico de protección ambiental, cuyas categorías vienen relacionadas en el apartado a) del artículo 55 de este texto refundido, se aplicará el siguiente régimen:

a) Con carácter general, serán posibles los usos, actividades, construcciones e instalaciones que no estuvieran expresamente prohibidas por el plan insular o el plan general municipal y sean compatibles con el régimen de protección a que dicho suelo está sometido.

b) En el suelo rústico de protección natural, paisajística y cultural, así como en el suelo rústico de protección del entorno de espacios naturales protegidos y de itinerarios, solo serán posibles con carácter general los usos y las actividades que sean compatibles con la finalidad de protección y los necesarios para la conservación y, en su caso, el disfrute público de sus valores.

c) En el suelo rústico de protección del entorno de núcleos de población, así como el destinado por el planeamiento de ordenación a infraestructuras, sistemas generales o dotaciones en asentamientos rurales, solo serán posibles usos y actividades, con sus correspondientes construcciones e instalaciones, de carácter provisional y realizadas, con materiales fácilmente desmontables.

La eficacia de las licencias municipales correspondientes quedará sujeta a la condición legal suspensiva de prestación de garantía por importe mínimo de los costes de demolición o desmantelamiento, y de inscripción en el Registro de la Propiedad del carácter precario de las construcciones e instalaciones y de los usos y actividades. Asimismo, el otorgamiento de las anteriores licencias conllevará el deber de demolición o desmantelamiento y de restauración de los terrenos y de su entorno sin indemnización, a requerimiento del órgano urbanístico actuante.

d) En los suelos rústicos de protección agraria, la ordenación de la actividad agrícola, ganadera o piscícola comprende la producción, la transformación y la comercialización de las producciones en las condiciones sanitarias y de calidad exigibles, así como todas aquellas actividades directamente vinculadas a la actividad de la explotación agraria que permitan la obtención de renta complementaria y diversifiquen la economía del medio rural y la calidad de vida de los agricultores, que se lleven a cabo en los términos contemplados en la normativa sectorial aplicable, incluidas las de seguridad e higiene de los trabajadores.

2. En los suelos rústicos a que se refieren los apartados b) y c) del artículo 55 se aplicará el siguiente régimen:

a) Solo podrán autorizarse las actividades que correspondan a la naturaleza de las fincas y las construcciones e instalaciones que fueran precisas para el ejercicio de ese derecho, reconocidos en los términos de este texto refundido y precisados en el planeamiento.

b) En los suelos clasificados como de protección de las infraestructuras será de aplicación lo previsto en el apartado c) del número anterior.

c) En los suelos categorizados como de protección agraria en los que no estuviera expresamente prohibido por las determinaciones del plan insular de ordenación o de los planes generales de ordenación se podrán levantar construcciones e instalaciones sin necesidad de obtener la previa calificación territorial, cuando tengan por finalidad el establecimiento o mejora de las condiciones técnico-económicas de explotación de la actividad agraria, ganadera o piscícola, y se justifique de forma fehaciente la vinculación de la construcción con la actividad agrícola o ganadera.

Tampoco será exigible en estos suelos la calificación territorial para la obtención de la licencia municipal correspondiente, cuando resultare exigible, para la realización de los actos que fueran precisos para la utilización o aprovechamientos agrícolas, ganaderos, forestales o cinegéticos que correspondan a la naturaleza de la finca y, también, en particular, para las siguientes construcciones y actividades:

1. Tareas de restauración de instalaciones agrícolas y agropecuarias existentes.
2. Tareas de restauración de muros y cercas.
3. Limpieza y desbroces de los terrenos e instalaciones.
4. Reparación y construcción de caños, acequias, embalses, gavias, nateros y otras infraestructuras hidráulicas del sistema de regadíos o de aprovechamiento de escorrentías.
5. Construcción de muros mimetizados con el paisaje que no sobrepasen la altura de un metro sobre la cota natural del terreno.
6. Cerramientos mixtos de muros y vallados con material transparente siempre que la altura de los muros no exceda de 60 cm.
7. Vallados con material transparente de hasta dos metros de alto.
8. Depósitos de agua con finalidad agropecuaria que no excedan de un metro sobre la cota natural del terreno, cuya capacidad sea inferior a 1.000 m³.

9. Cuartos de apero que no excedan ni de 25 m² ni del uno por ciento de la superficie de la parcela donde se establezcan, exceptuando la superficie ocupada por las instalaciones sanitarias complementarias que sean precisas siempre que esa superficie no supere los 10 m².

10. Bodegas en la zona de cultivo vitícola que sean subterráneas o se establezcan en oquedades naturales del terreno.

11. Pequeños almacenes, proporcionales a las necesidades acreditadas y a las características de la explotación, cuyas dimensiones no superen los 40 m² de superficie ocupada, siempre que el techo no supere 2,50 metros desde la cota del terreno circundante en su parte más baja.

12. Las zanjas y otras excavaciones subterráneas que no sobrepasen un metro de profundidad a partir de la cota natural del terreno.

En todo caso, estarán prohibidas las nuevas construcciones destinadas a viviendas o habitación o a la implantación del uso residencial.

Los ayuntamientos podrán establecer requisitos mínimos y procedimientos simplificados de otorgamiento de licencias para estas actividades, siempre que se garanticen los aspectos técnicos de seguridad, de conformidad con los estudios necesarios, exigiéndose, en todo caso, la aportación de los documentos necesarios y que la finalidad sea la efectiva mejora de las condiciones de la actividad agropecuaria.

En todo caso, cuando las construcciones establecidas en los apartados anteriores excedan de las dimensiones establecidas, la licencia municipal quedará condicionada a la aprobación de la calificación territorial o de un proyecto de actuación territorial, en su caso.

3. En los suelos previstos para los asentamientos rurales o agrícolas, se podrán realizar aquellos usos que expresamente contemple el planeamiento, el cual deberá asimismo definir los criterios dimensionales y, cuando esos asentamientos tengan carácter tradicional, deberá establecer las medidas precisas para mantener sus características singulares.

4. En el suelo rústico de protección territorial solo serán posibles usos y actividades, con sus correspondientes construcciones e instalaciones, de carácter provisional y realizadas con materiales fácilmente desmontables.

5. En el suelo rústico incluido en espacios naturales protegidos o en sus zonas periféricas de protección, el régimen de usos tolerados o permitidos será el especialmente establecido por sus instrumentos de ordenación, sin que en ellos puedan otorgarse autorizaciones, licencias o concesiones administrativas sin un informe emitido por el órgano al que corresponda su gestión, y que en caso de que fuera negativo tendrá carácter vinculante.

6. Sin perjuicio de lo establecido con carácter general en los apartados anteriores de este artículo, en las diferentes categorías de suelo rústico protegido por razón de sus valores económicos o por existir en ellos formas tradicionales de poblamiento rural, establecidas en los apartados b) y c) del artículo 55 anterior, se podrá autorizar la ejecución de sistemas generales y de los proyectos de obras o servicios públicos a que se refiere el artículo 11.1 del presente texto refundido, sin que les sea aplicable lo establecido en la sección 5.^a del capítulo II sobre proyectos y calificaciones territoriales.

7. En el suelo rústico protegido por razón de sus valores económicos a que se refiere la letra b) del artículo 55 anterior se podrán implantar redes y líneas eléctricas, hidráulicas y de comunicaciones, sin necesidad de previa calificación territorial, siempre que no exista prohibición expresa en el plan insular de ordenación o en el planeamiento de los espacios naturales protegidos que resulten aplicables al ámbito donde se pretende ubicar la instalación. La ejecución de estas redes y líneas se sujetará a la evaluación ambiental que resulte procedente y, en su caso, deberá obtener la pertinente licencia municipal.

El mismo régimen será aplicable a las estaciones eléctricas de transformación, compactas prefabricadas, o las que se ejecuten soterradamente, y las de telecomunicación de pequeña entidad, con exclusión de las torres o centros repetidores de comunicación, así como a los depósitos hidráulicos para abastecimiento público de hasta 4.000 m³, de construcción soterrada, que no excedan de 1 metro de altura medido desde la cota natural del terreno.

8. En suelo rústico protegido por razón de sus valores económicos a que se refiere la letra b) del artículo 55 anterior se podrá autorizar la instalación de plantas de generación de

energía fotovoltaica, eólica, o cualquier otra proveniente de fuentes endógenas renovables, siempre que no exista prohibición expresa en el plan insular de ordenación, o en el planeamiento de los espacios naturales protegidos que resulten aplicables al ámbito donde se pretenda ubicar la instalación.

En todo caso, las instalaciones autorizables deberán respetar los siguientes requisitos:

- a) la potencia máxima será de 1,5 MW (1.500 kW);
- b) el terreno ocupado por la instalación no podrá exceder del diez por ciento de la superficie total de la explotación ni del quince por ciento de la superficie realmente cultivada. A estos efectos, no se computarán la superficie del cultivo en invernadero, ni la ocupada por otras construcciones ni las instalaciones de energía renovable instaladas sobre ellos, en su caso;
- c) la autorización exigirá la correspondiente calificación territorial. No se requerirá la declaración de impacto ambiental en los supuestos de instalaciones con potencia inferior a 600 kW;
- d) en caso de abandono permanente o por un período superior a dos años de los cultivos que posibilitan el otorgamiento de la autorización, la misma quedará sin efecto, previa la correspondiente declaración administrativa.

La extinción de la autorización de la instalación, conllevará la obligación del propietario de la finca de llevar a cabo el desmontaje de la instalación y la reposición del terreno a su estado originario.

9. En el suelo rústico protegido por razón de sus valores económicos a que se refiere la letra b) del artículo 55 anterior se podrán implantar infraestructuras, equipamientos y dotaciones docentes, educativas y sanitarias, así como las sociosanitarias cuando estas últimas sean de promoción pública; siempre que no exista prohibición expresa en el plan insular de ordenación o en el planeamiento de los espacios naturales protegidos que resulten de aplicación al ámbito donde se pretende ubicar la instalación.

El proyecto deberá contar con la previa autorización del Gobierno, previo informe del cabildo, que ponderará para su otorgamiento la oportunidad o necesidad de su ubicación en suelo rústico, o la singular cualificación de la oferta educativa, sanitaria o sociosanitaria propuesta, la amplitud de las instalaciones deportivas, sanitarias o asistenciales del proyecto y la existencia de los valores educativos y ambientales como ejes de su programa y contenido educativo, y, en su caso, el interés general de atender tal necesidad. Solo podrá autorizarse el proyecto si se resuelve, previa o simultáneamente a su ejecución, la accesibilidad y la conexión a las redes de suministros y servicios.

A estas dotaciones, equipamientos e infraestructuras docentes, educativas, sanitarias y sociosanitarias no les resultarán de aplicación lo dispuesto en la sección 5.^a del capítulo II del título I del texto refundido sobre proyectos y calificaciones territoriales, y no se podrá alterar la clasificación del suelo sobre el que se asientan ni computar los terrenos como suelo urbano para modificar la clasificación de los fundos y parcelas de su entorno.

Se deberá obtener la preceptiva autorización del Gobierno de Canarias prevista en el presente apartado con anterioridad a la solicitud de la licencia municipal de construcción cuando sea exigible o al trámite de cooperación en los proyectos de carácter público, en su caso.

10. En suelo rústico donde existan explotaciones vitivinícolas se podrá autorizar, mediante calificación territorial, la construcción de bodegas individuales, cooperativas o colectivas e instalaciones vinculadas a las explotaciones que tengan que ver con la ordenación del aprovechamiento del potencial agrícola, ganadero o piscícola según se define en el artículo 63.1 d) de este texto refundido, siempre que no exista prohibición expresa en el plan insular de ordenación o en el planeamiento de los espacios naturales protegidos que resulten aplicables al ámbito donde se pretenda ubicar la instalación, se acredite la necesidad de su implantación en el entorno de la explotación y permanezcan las edificaciones o construcciones directamente vinculadas a la actividad agraria.

Artículo 64. Concurrencia de regímenes.

En las fincas o, en su caso, unidades aptas para la edificación sujetas a varios regímenes urbanísticos se aplicará a cada parte el régimen que le asigne el planeamiento,

pudiendo computarse la superficie total exclusivamente para la aplicación del régimen más restrictivo de los que les afecten. Con independencia de su concreta calificación, el planeamiento podrá permitir el cómputo conjunto de las superficies destinadas a usos compatibles entre sí, a los efectos de la autorización de construcciones o instalaciones vinculadas específicamente a dichos usos.

Artículo 65. *Determinaciones de ordenación de directa aplicación y de carácter subsidiario.*

1. Todo acto de aprovechamiento y uso del suelo rústico deberá respetar las siguientes reglas:

a) En los lugares de paisaje abierto y natural, sea rural o marítimo o en las perspectivas que ofrezcan los conjuntos urbanos históricos, típicos o tradicionales y en las inmediaciones de carreteras y caminos de carácter pintoresco, no se permitirá la construcción de cerramientos, edificaciones u otros elementos cuya situación o dimensiones limiten el campo visual o desfiguren sensiblemente las perspectivas de los espacios abiertos terrestres, marítimos, costeros o de los conjuntos históricos o tradicionales.

b) No podrá realizarse construcción alguna que presente características tipológicas o soluciones estéticas propias de las zonas urbanas y, en particular, las viviendas colectivas, los edificios integrados por salón en planta baja y vivienda en la alta, y los que presenten paredes medianeras vistas, salvo en los asentamientos rurales que admitan esta tipología.

c) Las construcciones o edificaciones deberán situarse en el lugar de la finca menos fértil o idóneo para el cultivo, salvo cuando provoquen un mayor efecto negativo ambiental o paisajístico.

d) No será posible la colocación y el mantenimiento de anuncios, carteles, vallas publicitarias o instalaciones de características similares, pudiendo autorizarse exclusivamente los carteles indicativos o informativos con las características que fije, en cada caso, la Administración competente.

e) Ninguna edificación podrá superar las dos plantas por cualquiera de sus fachadas.

f) Todas las construcciones deberán estar en armonía con las tradicionales en el medio rural canario y, en su caso, con los edificios de valor etnográfico o arquitectónico que existieran en su entorno cercano.

g) Las edificaciones deberán presentar todos sus paramentos exteriores y cubiertas totalmente terminados, empleando las formas, materiales y colores que favorezcan una mejor integración en el entorno inmediato y en el paisaje.

2. En defecto de determinaciones expresas del planeamiento de ordenación, las construcciones y edificaciones deberán observar las siguientes reglas:

a) Ser adecuadas al uso y la explotación a los que se vinculen y guardar estricta proporción con las necesidades de los mismos.

b) Tener el carácter de aisladas.

c) Respetar un retranqueo máximo de cinco metros a linderos y diez metros al eje de caminos, así como un retranqueo mínimo de cinco metros respecto de este eje.

d) No exceder de una planta con carácter general ni de dos en los asentamientos rurales existentes, medidos en cada punto del terreno que ocupen.

e) No emplazarse en terrenos cuya pendiente natural supere el 50 por ciento.

3. No podrá realizarse ni autorizarse en ninguna de las categorías de suelo rústico, además de los usos y actividades prohibidos por los instrumentos de ordenación, los actos que comporten riesgo para la integridad de cualquiera de los valores objeto de protección.

Artículo 66. *Usos, actividades y construcciones autorizables.*

1. En suelo rústico, los usos, actividades y construcciones permisibles serán los de carácter agrícola, ganadero, forestal, extractivo y de infraestructuras. Excepcionalmente podrán permitirse los usos industriales, residenciales, turísticos y de equipamiento y servicios que se integren en actuaciones de interés general.

2. En los usos, actividades y construcciones a que se refiere el número anterior, se entenderán siempre incluidos los de carácter accesorio o complementario que sean necesarios de acuerdo con la legislación sectorial que sea de aplicación.

3. Reglamentariamente se precisarán las condiciones urbanísticas de los diferentes usos y actividades, así como de sus construcciones e instalaciones, y se definirán los requisitos sustantivos y documentales que deberán cumplir, en cada caso, los proyectos técnicos y los estudios de impacto territorial exigibles para su viabilidad.

4. Los usos agrícola, ganadero y forestal, que se regularán, en su caso, por la legislación específica, comprenderán las actividades, construcciones e instalaciones necesarias para las explotaciones de tal carácter y deberán guardar proporción con su extensión y características, quedando vinculadas a dichas explotaciones.

5. El uso extractivo comprenderá las construcciones e instalaciones estrictamente indispensables para la investigación y obtención de recursos minerales o hidrológicos.

6. El uso de infraestructuras comprenderá las actividades, construcciones e instalaciones, de carácter temporal o permanente, necesarias para la ejecución y el mantenimiento de obras y la prestación de servicios relacionados con el transporte de vehículos, aguas, energía u otros, las telecomunicaciones, la depuración y potabilización, el tratamiento de residuos u otros análogos que se precisen reglamentariamente.

7. El uso residencial comprenderá las construcciones e instalaciones fijas, móviles o desmontables destinadas a vivienda unifamiliar, que deberán cumplir los siguientes requisitos:

a) Situar en terrenos calificados como asentamientos rurales o agrícolas, salvo las excepciones que se establezcan reglamentariamente para posibilitar la adecuada vigilancia en los Espacios Naturales Protegidos o de instalaciones legitimadas mediante Proyectos de Actuación Territorial.

Quando se trate de viviendas situadas en asentamientos agrícolas, estar directamente vinculadas a las correspondientes explotaciones agrícolas efectivas. Su primera ocupación sólo será posible previa acreditación de la puesta en explotación agrícola de los correspondientes terrenos o de la acreditación del mantenimiento de la actividad agraria de la finca.

b) Constituir la finca que les otorgue soporte, una unidad apta para la edificación, quedando en su integridad vinculada legalmente a la vivienda autorizada.

8. Además, con carácter general y en las condiciones determinadas reglamentariamente y precisadas por el planeamiento, serán posibles los siguientes actos:

a) La rehabilitación para su conservación, o la reconstrucción en los términos y condiciones previstos en el número 5 del artículo 44-bis de este texto refundido, incluso con destino residencial, de edificios de valor etnográfico o arquitectónico, aun cuando se encontraren en situación de fuera de ordenación, pudiendo excepcionalmente incluir obras de ampliación indispensables para el cumplimiento de las condiciones de habitabilidad. La autorización de los trabajos requerirá la prestación de garantía por importe del quince por ciento del coste total de las obras previstas.

b) La reconstrucción, mediante Proyecto de Actuación Territorial, de edificios en situación de fuera de ordenación que resulten afectados por una obra pública.

Artículo 67. *Actuaciones de interés general.*

1. Reglamentariamente se determinarán las dimensiones y demás características de las actuaciones de carácter dotacional de equipamientos y servicios, industrial y turístico susceptibles de poder ser objeto de un Proyecto de Actuación Territorial en suelo rústico. Las Normas Técnicas del Planeamiento Urbanístico podrán establecer una lista con carácter enunciativo o taxativo de los tipos de establecimientos comprendidos en este artículo.

2. Las actuaciones de carácter industrial podrán incluir, con los requisitos que se determinen reglamentariamente:

a) Los depósitos al aire libre de materiales, maquinaria y vehículos.

b) Las instalaciones industriales que requieran emplazarse alejadas de otros usos y construcciones por su singular peligrosidad o molestia o que con carácter imprescindible exijan su ubicación junto a una explotación minera o agrícola cuyos productos procesen.

c) Las actuaciones de urbanización y las complementarias o de conexión a infraestructuras existentes, que tengan por objeto habilitar suelo con carácter industrial declaradas de interés estratégico por decreto del Gobierno.

3. Las actividades dotacionales, de equipamiento y de servicios comprenderán:

a) Las dotaciones y los equipamientos necesarios para la prestación de servicios de interés social, como las instalaciones para la defensa o seguridad pública y las culturales, docentes, científicas, asistenciales, religiosas, funerarias y similares.

b) Las instalaciones recreativas, deportivas o de equipamiento.

c) Las áreas de servicio de carreteras.

4. Las actividades turísticas comprenden los establecimientos turísticos con equipamiento complementario y los centros recreativos destinados a actividades de ocio o deportivas, que requieran su emplazamiento en el medio rústico. Estos establecimientos solo podrán implantarse en el suelo rústico de alguna de las categorías previstas en los apartados b) 1, y 5, y d) del artículo 55 del presente texto refundido.

5. Pueden ser objeto de Calificación Territorial, sin requerir un Proyecto de Actuación Territorial habilitante, siempre que estén previstos en el planeamiento y en los términos que éste establezca los siguientes usos:

a) Las instalaciones de uso y dominio públicos destinadas al desarrollo de actividades científicas, docentes y divulgativas relacionadas con los Espacios Naturales Protegidos, incluyendo el alojamiento temporal, cuando fuera preciso.

b) Los establecimientos comerciales y de servicios, de escasa dimensión, determinados reglamentariamente.

c) Las instalaciones de deporte al aire libre y acampada con edificaciones fijas, desmontables, permanentes o temporales, de escasa entidad, o sin ellas.

d) Las actividades e instalaciones industriales sin trascendencia territorial y de escasa dimensión, que resulten accesorias a las de carácter agrícola, ganadero, forestal, extractivo y de infraestructura.

e) Las estaciones de servicio e instalaciones complementarias al servicio de las vías de comunicación implantadas en suelo rústico de protección de infraestructuras.

6. Pueden también ser objeto de calificación territorial, sin requerir un proyecto de actuación habilitante, los establecimientos de turismo rural que ocupen edificaciones tradicionales rehabilitadas en cualquier categoría de suelo rústico, siempre que cumplan con la normativa sectorial pertinente, esté o no previsto el uso turístico en el planeamiento.

Sección 3.^a Régimen del suelo urbanizable

Artículo 68. *Derechos y deberes de los propietarios de suelo urbanizable.*

El contenido del derecho de los propietarios de suelo urbanizable comprende:

a) Los derechos y deberes propios del suelo rústico de protección territorial, mientras no sea objeto de ordenación pormenorizada que legitime la actividad de ejecución.

b) Los demás derechos y deberes establecidos por este Texto Refundido según su categoría.

Artículo 69. *Régimen jurídico del suelo urbanizable no sectorizado.*

1. La clasificación de un suelo como urbanizable no sectorizado, por sí sola, no habilita para su urbanización, cuya legitimación requerirá la previa comprobación de su adecuación a los intereses de carácter supramunicipal afectados en cada caso. A tal fin, requerirá de informe favorable del Cabildo Insular correspondiente. La ejecución de la urbanización requerirá, además, del cumplimiento o realización de los siguientes trámites o actos:

a) Delimitación del sector y establecimiento de las determinaciones de ordenación estructural que permitan una incorporación coherente en el planeamiento vigente.

- b) Desarrollo de la ordenación pormenorizada de la totalidad del sector.
- c) Delimitación de las unidades de actuación pertinentes, fijando, en su caso, el sistema de ejecución de cada una de ellas.
- d) Aquellos otros exigibles por los planes medioambientales, territoriales o urbanísticos.

2. Los propietarios de suelos urbanizables no sectorizados tendrán el derecho de consulta no vinculante sobre los siguientes extremos:

- a) Condiciones exigibles para la sectorización de los terrenos de su propiedad.
- b) Criterios y previsiones de los instrumentos de ordenación urbanística que resultaren aplicables.
- c) Obras que, en su caso, hubieran de acometer a su costa para la conexión de la actuación que pretendan ejecutar con los sistemas generales.
- d) Adecuación al planeamiento territorial vigente y en particular al insular.
- e) Adecuación a la legislación sectorial vigente.

La consulta se deberá responder en el plazo de tres meses, cuyo transcurso permitirá entenderla evacuada en sentido negativo.

3. La categoría de suelo urbanizable diferido no habilita por sí sola la transformación mediante la urbanización, cuya legitimación requerirá ser acreditada por nueva apreciación de la sostenibilidad del desarrollo urbanístico municipal. La reclasificación de este suelo a urbanizable sectorizado para uso principal residencial, industrial o terciario no estratégicos:

a) Deberá producirse mediante modificación del planeamiento general, si ya estuviera aprobada la totalidad del planeamiento de desarrollo del suelo previamente clasificado como urbanizable sectorizado para los usos previstos en el suelo a clasificar, o revisión en los restantes casos.

b) Requerirá, asimismo, la tramitación simultánea del Plan Parcial, que establezca su ordenación pormenorizada.

Artículo 70. *Régimen jurídico del suelo urbanizable no ordenado.*

1. Los propietarios de terrenos clasificados como suelo urbanizable no ordenado, además de los derechos reconocidos con carácter general en el artículo 68 de este Texto Refundido, tendrán derecho a que por el órgano competente se determine su ordenación pormenorizada, pudiendo formular e instar a la tramitación y aprobación del pertinente Plan Parcial sobre el sector correspondiente, salvo cuando éste tenga asignado un sistema de ejecución pública. El ejercicio de este derecho se acomodará al procedimiento establecido en el artículo 103 del presente Texto Refundido.

2. Sólo podrán autorizarse en este tipo de suelo las obras siguientes:

- a) Las que correspondan a sistemas generales.
- b) Las de carácter provisional a que se refiere el artículo 61.

Artículo 71. *Régimen jurídico del suelo urbanizable ordenado.*

1. El establecimiento para el suelo urbanizable de su ordenación pormenorizada determina:

a) Ceder obligatoria y gratuitamente al ayuntamiento, en parcelas urbanizadas, como participación de la comunidad en las plusvalías, la superficie de suelo precisa para materializar el 10 por ciento del aprovechamiento del sector.

b) La afectación legal de los terrenos al cumplimiento de la distribución justa de beneficios y cargas entre los propietarios y de los deberes enumerados en el artículo 59 y en el número 3 de este artículo, tal como resulten precisados por el planeamiento de ordenación urbanística y en los términos del sistema de ejecución que se fije.

c) La afectación legal de los terrenos obtenidos por el Ayuntamiento en virtud de cesión obligatoria y gratuita por cualquier concepto a los destinos previstos por el planeamiento.

d) La habilitación para el ejercicio de los derechos determinados en el artículo 58 y en el número 2 de este artículo.

Mientras no se concluyan las obras de urbanización previstas en el correspondiente proyecto de urbanización, no podrán realizarse en el suelo urbanizable ordenado otros actos

edificatorios o de implantación de usos que las obras provisionales y las correspondientes a sistemas generales. Los Ayuntamientos, sin que se haya realizado previamente la recepción de las obras de urbanización o se haya garantizado su ejecución, no podrán otorgar licencias de edificación ni proceder a la liquidación o al cobro de tributos por este concepto.

2. Los propietarios de suelo urbanizable ordenado tendrán los siguientes derechos:

a) Derecho al aprovechamiento urbanístico resultante de la aplicación a la superficie de sus respectivas fincas originarias o iniciales del 90 por ciento del aprovechamiento urbanístico medio del sector.

b) Salvo que la Administración actuante haya optado por la ejecución pública, los derechos de:

1) Promover la transformación de los terrenos mediante la urbanización, en las condiciones establecidas en este Texto Refundido.

2) Participar, en la forma y condiciones determinados en este Texto Refundido, en la gestión de la actuación y la ejecución de la urbanización.

3) Percibir el correspondiente justiprecio en el caso de no participar en la ejecución de la urbanización, salvo cesión voluntaria de los terrenos.

3. Los propietarios de suelo urbanizable ordenado tendrán los siguientes deberes:

a) Ceder obligatoria y gratuitamente al Ayuntamiento el suelo necesario, de acuerdo con la ordenación urbanística, para los viales, parques y jardines, zonas deportivas y de recreo y expansión públicos, dotaciones culturales y docentes y los precisos para la instalación y el funcionamiento de los restantes servicios públicos previstos.

b) Ceder obligatoria y gratuitamente el suelo necesario para la ejecución de los sistemas generales que el planeamiento general, en su caso, incluya o adscriba al sector correspondiente.

c) Ceder obligatoria y gratuitamente al Ayuntamiento, en parcelas urbanizadas y en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías, la superficie de suelo precisa para la materialización del 10 por ciento del aprovechamiento del sector. Esta cesión podrá sustituirse por el abono en dinero al Ayuntamiento de una cantidad que, en ningún caso, será inferior al valor de mercado.

d) Proceder a la distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados del planeamiento con anterioridad al inicio de la ejecución material del mismo.

e) Solicitar y obtener las autorizaciones administrativas preceptivas y, en todo caso, la licencia municipal con carácter previo a cualquier acto de transformación o uso del suelo, natural o construido.

f) Costear y, en su caso, ejecutar la urbanización.

g) Costear y, en su caso, ejecutar la parte que proceda de las obras precisas para asegurar la conexión y la integridad de las redes generales de servicios y dotaciones.

h) Edificar los solares en el plazo establecido en el planeamiento urbanístico.

i) Usar la edificación en los términos establecidos en el planeamiento urbanístico o en la legislación específica.

j) Conservar y, en su caso, rehabilitar la edificación a fin de que ésta mantenga en todo momento las condiciones mínimas requeridas para el otorgamiento de autorización para su ocupación, siempre que el importe de las obras a realizar no supere el 50 por ciento del valor de una construcción de nueva planta, con similares características.

Sección 4.^a Suelo urbano

Artículo 72. *Régimen jurídico del suelo urbano no consolidado.*

1. Los propietarios de suelo urbano no consolidado tendrán, previo cumplimiento de los deberes legales exigibles, los siguientes derechos:

a) Derecho a la ejecución, en los términos precisados reglamentariamente, de las obras de urbanización en su caso precisas, salvo que deban realizarse directamente por la Administración actuante o la ejecución deba producirse en régimen de actuación

urbanizadora. En este último caso, tendrán los derechos a que se refiere el artículo 71.2.b) de este Texto Refundido.

b) Derecho a la distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados del planeamiento con anterioridad al inicio de la ejecución material del mismo.

c) Derecho al aprovechamiento urbanístico resultante de la aplicación, a la superficie de sus respectivas fincas originarias o iniciales, del 90 por ciento del aprovechamiento urbanístico medio del ámbito correspondiente.

d) Derecho a edificar, materializando el aprovechamiento urbanístico que corresponda al suelo, de acuerdo con los instrumentos de gestión de la correspondiente unidad de actuación.

e) Derecho a destinar la edificación realizada a los usos autorizados por la ordenación urbanística, desarrollando en ella las correspondientes actividades.

2. Los propietarios de suelo urbano no consolidado tendrán los siguientes deberes:

a) Ceder obligatoria y gratuitamente al Ayuntamiento el suelo necesario, de acuerdo con la ordenación urbanística, para los viales, parques y jardines, zonas deportivas y de recreo y expansión públicos, dotaciones culturales y docentes y los precisos para la instalación y el funcionamiento de los restantes servicios públicos previstos.

b) Ceder obligatoria y gratuitamente el suelo necesario para la ejecución de los sistemas generales que el planeamiento general, en su caso, incluya en el ámbito correspondiente.

c) Ceder obligatoria y gratuitamente al Ayuntamiento, en parcelas urbanizadas, y en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías, la superficie de suelo precisa para la materialización del 10 por ciento del aprovechamiento urbanístico del ámbito correspondiente. En los supuestos previstos en este Texto Refundido, esta cesión podrá sustituirse por el abono en dinero al Ayuntamiento de una cantidad que, en ningún caso, será inferior al valor de mercado.

d) Proceder a la distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados del planeamiento con anterioridad al inicio de la ejecución material del mismo.

e) Solicitar y obtener las autorizaciones administrativas preceptivas y, en todo caso, la licencia municipal con carácter previo a cualquier acto de transformación o uso del suelo, natural o construido.

f) Costear y, en su caso, ejecutar la urbanización.

g) Edificar en las condiciones fijadas por la ordenación urbanística, una vez el suelo tenga la condición de solar o, en su caso, con carácter simultáneo a las obras de urbanización aún pendientes.

h) Usar la edificación en los términos establecidos en el planeamiento urbanístico o en la legislación específica.

Reglamentariamente podrán graduarse los deberes de los propietarios de suelo urbano no consolidado por la urbanización, cuando las características y la escasa entidad del ámbito en el que estén incluidos sus terrenos dificulten o impidan la materialización de las operaciones de cesión y equidistribución.

3. El desarrollo de la actividad de ejecución requerirá la delimitación de unidades de actuación, con aplicación del régimen propio de la ejecución de éstas previsto en el Título III de este Texto Refundido.

4. Podrá autorizarse la edificación de parcelas incluidas en suelo urbano no consolidado que aún no tengan la condición de solar, siempre que se cumplan los siguientes requisitos:

a) Firmeza en vía administrativa del instrumento de distribución entre los propietarios de la unidad de actuación de los beneficios y las cargas derivados del planeamiento.

b) Aprobación definitiva del pertinente proyecto de urbanización de la unidad de actuación.

c) Estado real de ejecución de las obras de urbanización, en el momento de la presentación de la solicitud de licencia, del que resulte razonablemente previsible la dotación efectiva de la parcela, al tiempo de terminación de la edificación, con los servicios precisos para que adquiera la condición de solar.

d) Prestación de garantía en cuantía suficiente para cubrir el coste de ejecución de las obras de urbanización comprometidas.

La autorización simultánea producirá, por ministerio de la Ley, la obligación para el propietario de la no ocupación, ni utilización de la edificación hasta la completa terminación de las obras de urbanización y el funcionamiento efectivo de los correspondientes servicios. Tal deber se consignará en cuantos negocios jurídicos realice con terceros que impliquen traslación de facultades de uso, disfrute o disposición sobre la edificación o partes de la misma.

Artículo 73. *Régimen jurídico del suelo urbano consolidado.*

1. Los propietarios de suelo urbano consolidado tendrán, previo cumplimiento de los deberes legales exigibles, los siguientes derechos:

- a) Derecho a completar la urbanización de los terrenos para que las parcelas edificables adquieran la condición de solares.
- b) Derecho al aprovechamiento urbanístico lucrativo de que sea susceptible la parcela o solar, de acuerdo a las determinaciones del planeamiento.
- c) Derecho a edificar, materializando el aprovechamiento urbanístico que corresponda a la parcela o solar, de acuerdo con el planeamiento y en las condiciones fijadas por éste, una vez que el suelo tenga la condición de solar o, en su caso, con carácter simultáneo a las obras de urbanización aún pendientes.
- d) Derecho a destinar la edificación realizada a los usos autorizados por la ordenación urbanística, desarrollando en ella las correspondientes actividades.

2. La clasificación de un suelo como urbano consolidado habilita a la realización de las actuaciones precisas para que los terrenos adquieran la condición de solar y, cuando la tengan, al uso o edificación permitidos por el planeamiento.

3. Los propietarios de suelo urbano consolidado tendrán los siguientes deberes:

- a) Solicitar y obtener las autorizaciones administrativas preceptivas y, en todo caso, la licencia municipal con carácter previo a cualquier acto de transformación o uso del suelo.
- b) Costear y, en su caso, ejecutar la urbanización de los terrenos para que adquieran la condición de solares.
- c) Edificar en las condiciones fijadas por la ordenación urbanística, una vez que el suelo tenga la condición de solar o, en su caso, con carácter simultáneo a las obras de urbanización pendientes.
- d) Usar la edificación en los términos establecidos en el planeamiento urbanístico o en la legislación específica.

4. La ejecución del suelo urbano consolidado por la urbanización no podrá llevarse a cabo mediante la delimitación de unidades de actuación, siendo de aplicación, en su caso, lo dispuesto en el Título III de este Texto Refundido.

5. Podrá autorizarse la edificación de parcelas incluidas en suelo urbano consolidado que aún no tengan la condición de solar, siempre que se cumpla el requisito de prestar garantía en cuantía suficiente para cubrir el coste de ejecución de las obras de urbanización comprometidas.

La autorización producirá, por ministerio de la Ley, la obligación para el propietario de proceder a la realización simultánea de la urbanización y la edificación, así como de la no ocupación ni utilización de la edificación hasta la total terminación de las obras de urbanización y el efectivo funcionamiento de los servicios correspondientes. La obligación comprenderá necesariamente, además de las obras que afecten a la vía o vías a que de frente la parcela, las correspondientes a todas las demás infraestructuras necesarias para la prestación de los servicios preceptivos, hasta el punto de enlace con las redes que estén en funcionamiento.

El deber de no ocupación ni utilización incluirá el de su consignación con idéntico contenido, en cuantos negocios jurídicos se celebren con terceros e impliquen el traslado a éstos de alguna facultad de uso, disfrute o disposición sobre la edificación o parte de ella.