

CAPÍTULO 14.- EL SUELO URBANIZABLE.

Artículo 88.- Suelo urbanizable

1. Constituye el suelo Urbanizable (Z), aquellos terrenos que en los términos exigidos por el artículo 52 de TRLOTIC'00, el Plan General adscribe mediante su clasificación a esta clase de suelo por ser susceptibles de transformación, mediante su urbanización, en las condiciones y los términos establecidos por el propio Plan.

2. El Plan General divide el suelo clasificado como urbanizable, de acuerdo con los contenidos del artículo 53 del TRLOTIC'00, en sectorizado y no sectorizado, según se haya o no producido la delimitación de sectores.

3. El Suelo Urbanizable Sectorizado se divide a su vez en dos categorías:

- a) Suelo Urbanizable sectorizado ordenado (ZO), es aquel suelo para el que el Plan General establece directamente su ordenación pormenorizada en los términos exigidos por el artículo 35 del TRLOTIC'00 de forma que se pueda proceder a su ejecución sin trámites de ordenación ulterior.
- b) Suelo Urbanizable Sectorizado No Ordenado (ZN), es aquel suelo que el Plan General considera susceptible de urbanización, previa su ordenación pormenorizada mediante Plan Parcial, en las condiciones y los términos establecidos por el Plan General.

Artículo 89.- Derechos y deberes de los propietarios del suelo urbanizable.

1. Los deberes de los propietarios del suelo urbanizable son los establecidos en el artículo 68 y concordantes del TRLOTIC'00.

2. El derecho a consulta urbanística a que se refiere el artículo 69.2 del TRLOTIC'00 se solicitará siempre por escrito, en donde se hará constar, en todo caso:

- a) La condición de titular de los terrenos objeto de la consulta.
- b) Los terrenos a que se refiere la misma.
- c) Los extremos a que se refiere el artículo 69.2 del TRLOTIC'00.

3. La consulta se deberá responder en el plazo de tres (3) meses, transcurridos los cuales deberá entenderse que la Administración juzga improcedente el desarrollo urbanístico de los terrenos objeto de consulta.

4. La consulta no tendrá carácter vinculante y no generará derecho alguno contrario a la ordenación en vigor o que entorpezca la gestión del interés público urbanístico.

5. El sentido negativo expreso o presunto de la consulta comporta la imposibilidad de desarrollo del sector en ese momento pero no impedirá su reiteración posterior.

Artículo 90.- Régimen jurídico del suelo urbanizable no sectorizado.

1. El suelo urbanizable no sectorizado delimitado por el Plan General se adscriben a las siguientes categorías:

- a) Suelo urbanizable no sectorizado turístico (código ZNS.T), situado en su totalidad en el núcleo turístico de Puerto del Carmen. Su régimen jurídico se ajustará al establecido para esta categoría del suelo por el artículo 68 y concordantes del TRLOTIC'00, así como la las disposiciones que con respecto a esta categoría del suelo establezca el Plan Territorial Espacial de Ordenación del Turismo Insular a redactar por el Cabildo Insular de Lanzarote.
- b) Suelo urbanizable no sectorizado diferido (código ZNS.D), situado en su totalidad en el núcleo de población de Mácher. Su régimen jurídico se ajustará 69 del TRLOTIC'00.

2. La clasificación de un suelo como urbanizable no sectorizado por si solo, no habilita para su urbanización, cuya legitimación requerirá la previa comprobación de adecuación a los intereses turísticos de carácter insular, requiriendo a tal fin informe favorable del Cabildo Insular. La ejecución de la urbanización requerirá además, del cumplimiento o realización de los trámites o actos especificados en el artículo 69 del TRLOTIC'00 de acuerdo a la categoría específica del suelo urbanizable no sectorizado que corresponda.

Artículo 91.- Condiciones a la ordenación del ZNS-T.

El PGO establece para el suelo urbanizable no sectorizado turístico, salvo que el planeamiento insular en desarrollo de sus competencias establezca condiciones mas restrictivas, las siguientes criterios para su sectorización:

1. Deberá basarse en la implantación de equipamientos turísticos complementarios, si bien podrá llevar asociado establecimientos alojativos, exclusivamente en la modalidad de hotel con categoría mínima de cuatro (4) estrellas, debiendo provenir la totalidad sus plazas de actuaciones de actuaciones de rehabilitación, renovación o de establecimientos que de acuerdo con la ordenación establecida por el PGO quedasen en situación legal de fuera de ordenación.

2. Se deberá sectorizar siguiendo el criterio de crecimiento por ensanche de terrenos situados en contigüidad con los ya clasificados como urbanos, apoyándose en la Rambla como principal vía de conexión, e incluir los intersticios de suelo que queden entre ésta y el suelo urbano.

3. La superficie del sector no será en ningún caso inferior a 10 Has.

4. La edificabilidad bruta no podrá superar los 0,20 m²/m², de los que al menos 0,05 m²/m² deberá destinarse a equipamiento turísticos complementarios. En el supuesto

de disponer de establecimiento alojativo asociado deberá satisfacer un estándar de densidad de 150 m² de suelo por plaza alojativa, referida ésta a la superficie total del sector y 60 m² de suelo por plaza alojativa para la parcela hotelera.

5. Las infraestructuras de acceso deberán apoyarse en la Rambla y viales estructurantes establecidos por el PGO, siendo a cargo de los promotores la obtención del suelo y la ejecución de dichas infraestructuras. Asimismo, serán a cargo de los promotores las obras necesarias para su conexión redes de distribución de infraestructuras urbanas, incluso la ampliación de éstas si fueran necesarias.

6. Será de aplicación obligatoria los estándares de infraestructuras y servicios, así como los objetivos y criterios para el diseño y ejecución de la urbanización turística fijados en la normativa sectorial vigente y en especial el Decreto 10/2001 por el que se regulan los estándares turísticos.

7. Condiciones de la edificación:

- Ocupación máxima del 15%, referida a la totalidad del ámbito ordenado.
- Altura máxima: Dos (2) plantas, excepto hoteles que podrán llegar a cuatro (4) plantas.
- Retranqueo mínimo de 20 metros a linderos del sector.

8. Las reservas de suelo con destino a espacios libres dotaciones y equipamientos deberán cumplir con lo previsto por el artículo 36.1.b) del TRLOTIC'00.

9. Asimismo, será de obligado cumplimiento:

- Decreto 10/2001 por el que se regula los estándares turísticos.
- Ley 9/91 de Carreteras de Canarias y su Reglamento (Decreto 131/95)
- Limitaciones de uso derivadas de la aplicación de afección por Servidumbres Aeronáuticas establecidas por el Plan Director del Aeropuerto.

Artículo 92.- Régimen jurídico del suelo urbanizable no ordenado (ZS).

El establecimiento para el suelo urbanizable de su ordenación pormenorizada determina la aplicación del régimen jurídico para esta categoría del suelo por el artículo 71 del TRLOTIC'00.

Artículo 93.- Revisión de la sectorización.

Las determinaciones de carácter pormenorizado que en relación con los Suelos Urbanizables Sectorizados contiene el PGO podrán ser revisadas por el Ayuntamiento cada cuatro (4) años. Como de dicha revisión podrá, según los casos, resolver:

- a) Excluir parte del suelo urbanizable sectorizado ordenado para su incorporación al suelo urbano, si en la ejecución del Plan estos terrenos llegan a disponer de las condiciones que para esta clase de suelo determina el art. 52 TRLOTIC'00

y siempre que los propietarios del suelo hayan cumplimentado todas las obligaciones derivadas del planeamiento.

- b) Excluir del suelo urbanizable sectorizado ordenado parte del mismo para su incorporación al suelo urbanizable sectorizado no ordenado, cuando la ejecución no se hubiere llevado a cabo dentro de los plazos establecidos al efecto, o cuando las circunstancias urbanísticas aconsejen tales medidas a tenor de los criterios establecidos por el Plan General.
- c) Ampliar el plazo de ejecución de los sectores de suelo urbanizable sectorizado en otros cuatro años, como máximo, cuando estime que dicha ampliación es conveniente a tenor de las circunstancias que justifiquen el incumplimiento de los plazos.
- d) Cuando el sistema de ejecución sea privado, transcurridos los plazos máximos establecidos, proceder al cambio de sistema de ejecución, pudiendo llegar a la ejecución por sustitución. Todo ello sin perjuicio de lo establecido en los artículos 100 a 148 del TRLOTIC'00. La revisión de las condiciones de cumplimiento de la ejecución podrá llevarse a cabo a través de la modificación o revisión del Plan General y si fuera preciso llegar a alterar la superficie del suelo urbanizable sectorizado.
- e) En cualquier caso la revisión del plazo exigirá el acuerdo expreso del Pleno del Ayuntamiento y su efectividad quedará condicionada a los trámites ulteriores, en los casos en que requiera la modificación o revisión del Plan General.

Artículo 94.- Cuadro de resumen de características el Suelo urbanizable.

SECTOR	CATEGORIA SUELO URBANIZABLE	USO GLOBAL	SITUACIÓN	SUPERFICIE SECTOR M²	E..BRUTA M²/M²	DENSIDAD VIV/Ha Cap.aloj.	SISTEMAS GENERALES		TOTAL sector + SG m²	APRV.MEDIO Ua/m²
							Adscritos m²	Incluidos m²		
ZSR-1PC	Sectorizado No ordenados	RESIDENCIAL	Puerto del Carmen	303.800	0,25	18	SGM-13-D 18689	SGM.14E 10675	327.424	0,344
ZOT-2PC	Ordenado/ en ejecución	TURISTICO	Puerto del Carmen	874.500	0,08	Máx: 100 unid. Viv. Máx: 700 plazas aloativas				0,15
ZSR-3.T	Sectorizado No ordenados	RESIDENCIAL	Tías	102.968	0,35	35	SGM-6V 2.916,00	SGM-6V 17.704,00	105.884,00	0,370
ZSR-4.T	Sectorizado No ordenados	RESIDENCIAL	Tías	58.600	0,35	35	SGM 4D 11.500,00		70.100,00	0,384
ZSR-5 T	Sectorizado No ordenados	RESIDENCIAL	Tías	84896	0,40	40	SGM 5 EL(b)+ BSb+SG2Eb 5700+11400+ 9500		118.300	0,377
ZSR-6 T	Sectorizado No ordenados	RESIDENCIAL	Tías	77.200	0,30	18			77.200	0,406
ZSR-7 T	Sectorizado No ordenados	RESIDENCIAL	Tías	130.885	0,30	18			130.885	0,406
ZSR-8 M	Sectorizado No ordenados	RESIDENCIAL	Macher	154.200	0,30	18		sgm.9eq, SGM 7EL, SGM 8D- 20.736	154.200	0,298
Total Suelo Urbanizable Sectorizado				1.787.049						

SECTOR	CATEGORIA SUELO URBANIZABLE	USO GLOBAL	SITUACIÓN	SUPERFICIE SECTOR m²	E..BRUTA	DENSIDAD	SIST. GENERALES		TOTAL m²
					M²/M²	VIV/Ha	Adscritos	Incluidos	
ZNS-T	No sectorizado	TURISTICO	Puerto del Carmen	1.569.500					
ZNSD-R-MC	No sectorizado diferido	RESIDENCIAL	Mácher	200.400	0,30	18		20%	200.400
Total Suelo Urbanizable no sectorizado				1.769.900					
TOTAL SUELO URBANIZABLE				3.556.949					

Artículo 95.- Disposiciones sobre el suelo urbanizable ordenado en ejecución.

El Plan General clasifica como Suelo Urbanizable Sectorizado Ordenado Turístico el suelo cuya ordenación pormenorizada se ha producido mediante la formulación y aprobación de la correspondiente Modificación del Plan Parcial del Sector 11 del Suelo Urbanizable de Tías, en los términos en que fue aprobado definitivamente por la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias en sesión celebrada el 17 de diciembre de 2002, cuyas ordenanzas reguladoras han sido publicadas en el B.O.P. número 67 de 4 de junio de 2003.