

Teniendo en cuenta que todos los aspectos del diagnóstico indicados tienen carácter no estructural y que deben tramitarse mediante el mismo procedimiento, procede en consecuencia incluirlos en el mismo documento técnico.

### 3.- CONTENIDO Y OBJETO DE LA MODIFICACIÓN.

#### 3.1.- Modificación artículos de la **NORMATIVA** siguientes:

##### a) Respecto a la situación legal de fuera de ordenación.

En aplicación de la Disposición Adicional primera de la LOUA, punto 2º, se pretende completar la regulación de los actos constructivos y los usos de que puedan ser susceptibles las correspondientes construcciones o edificaciones e instalaciones en situación legal de fuera de ordenación, adecuando su contenido a lo establecido en la LOUA y Reglamento de Disciplina Urbanística de Andalucía.

El punto 1º de la D.A. primera establece que "las construcciones o edificaciones e instalaciones así como los usos y actividades existentes al tiempo de la aprobación de los instrumentos de planeamiento que resultaren disconformes con los mismos, quedarán en la situación legal de fuera de ordenación".

Se corrigen los artículos 5.2.1., 5.2.2., y 5.2.3. conforme a lo indicado a continuación.

##### Artículo 5.2.1. Edificios fuera de ordenación.

Las construcciones, edificios e instalaciones, así como los usos y actividades existentes con anterioridad a la aprobación definitiva del presente Plan General, que resulten disconformes con el mismo, y que fueron construidas con licencia municipal quedarán en situación legal de fuera de ordenación.

Los actos de uso del suelo y en particular las obras, instalaciones, construcciones y edificaciones realizadas con infracción de la normativa urbanística, respecto de las cuales ya no se puedan adoptar las medidas de protección y restauración de la legalidad urbanística, por haber transcurrido el plazo citado en el artículo 185.1. de la Ley 7/2002 de 17 de diciembre, quedaran en situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación.

##### Artículo 5.2.2. Clases de situaciones de fuera de ordenación.

El presente Plan General, a los efectos de determinar el régimen de obras permisible, diferencia dos grados para la situación de fuera de ordenación:

- a) *Fuera de ordenación absoluta, totalmente incompatibles:* Que tendrá lugar en aquellos edificios e instalaciones, que ocupen suelo afecto a dotaciones públicas (equipamientos, zonas verdes, viario) de carácter general o local, disconformes con lo establecido en el Plan General. Se consideran incluidos en este grado, las edificaciones e instalaciones existentes dentro del espacio no edificable establecido para las diferentes categorías de carreteras y caminos en el PGOU, así como en los determinados por la legislación sectorial correspondiente. Se excluyen de este supuesto los edificios para los que el planeamiento urbanístico establece una alineación remitida para sustitución o reconstrucción, cuando se trate de ajustes de alineaciones inferiores a 1 metro, que se someten al régimen de los edificios en situación de fuera de ordenación relativa.
- b) *Fuera de ordenación relativa:* Que tendrá lugar en aquellos edificios en los que la disconformidad se produce por causas distintas de las señaladas en el apartado a) precedente.

Artículo 5.2.3. Régimen de obras y de usos en los edificios fuera de ordenación.

La regulación establecida en los puntos 1 y 2 siguientes no es aplicable al suelo no urbanizable, siendo de aplicación exclusivamente para este tipo de suelo lo dispuesto en el Decreto 2/2012 y lo regulado en el punto 3 de este artículo.

1. Para los edificios existentes en situación de fuera de *ordenación absoluta*:

- a) Sólo se permitirán las obras de reparación o conservación de la edificación actual que exija la estricta conservación de la habitabilidad o la utilización conforme al destino establecido. También se podrán admitir obras destinadas exclusivamente al cumplimiento de las condiciones de seguridad exigidas en estas Normas o en normativas sectoriales aplicables, condicionando la concesión de la licencia a la renuncia expresa del incremento del valor del justiprecio expropiatorio por dichas obras y usos.
- b) No se permitirán las obras de ampliación de ningún tipo cuando no se solicite simultáneamente licencia para ejecutar las obras tendentes a eliminar la situación de fuera de ordenación.
- c) Cuando no se lleven a cabo ampliaciones de la edificación, se podrán presentar declaraciones responsables para ejercicio de actividad económica nuevas o cambio de uso de las existentes, siempre que el titular de las mismas se comprometa a la expresa renuncia del incremento del valor del justiprecio expropiatorio. En el caso de afección a cauces públicos, carreteras, costas, el ejercicio de dicha actividad requerirá informe favorable del organismo competente en la materia.  
Previo a la presentación de dichas declaraciones responsables se deberá solicitar y obtener del Ayuntamiento la declaración de asimilado a fuera de ordenación y proceder a su inscripción registral, acompañando a la solicitud certificación registral para constancia de su inscripción.
- d) El régimen dispuesto en el apartado precedente será aplicable desde la aprobación definitiva del Plan General, incluso para aquellos ámbitos pendientes de desarrollo de planeamiento en suelo urbano no consolidado y sectores de suelo urbanizable sectorizado.
- e) En todo caso se permitirán las obras directamente dirigidas a eliminar las causas determinantes de la situación de fuera de ordenación.
- f) Las actividades existentes podrán mantenerse hasta que se produzca la expropiación, demolición o sustitución de la edificación.
- g) Cuando la afección pública determinante de la situación de fuera de ordenación del edificio, no afecte al local considerado ni a elementos comunes del edificio, y se demuestre que la adaptación al planeamiento vigente puede llevarse a cabo autónomamente actuando sobre la zona afectada, podrán admitirse, en aquellos locales en que concurren las circunstancias señaladas, los tipos de obras en los edificios que se contemplen en la norma zonal u ordenanza particular del planeamiento correspondiente, salvo las de reestructuración, y concederse en dichos locales licencias de nueva implantación o cambio de usos o actividades, y reinicio de expedientes de licencias anteriormente caducadas.

2. En edificios existentes en situación de fuera de ordenación relativa:

- a) Además de las obras y usos permitidos para los edificios en situación de fuera de ordenación absoluta y las directamente admitidas en ley, se podrán realizar las obras en los edificios permitidas en la norma zonal u ordenanzas particular de las áreas de planeamiento correspondiente, salvo las de reestructuración que afecten a más del cincuenta por ciento (50%) de la superficie edificada del edificio.
- b) Las obras de nueva edificación deberán someterse a las condiciones establecidas en la normativa aplicable.
- c) Salvo determinación en contra de la norma zonal u ordenanza particular de las áreas de planeamiento correspondiente, se admite la nueva implantación y cambio de usos o actividades.
- d) No procederá la declaración de asimilado a fuera de ordenación para los casos de fuera de ordenación relativa.

3.- En el caso de actividades o industrias que tengan concedida licencia de instalación y que estén situadas en suelo no urbanizable, aunque su uso no sea de los previstos en este tipo de suelo, se permiten en éstas las obras de ampliación que no conlleven incrementos de más del 50% de la superficie construida actual, siempre que se mantenga la actividad autorizada en el momento de aprobación del Plan General. En estos casos serán exigibles los retranqueos actuales previstos en este Plan General. Se exceptúan aquellas actividades que puedan resultar incompatibles con el uso agrícola de este suelo o que supongan un grave deterioro del Medio Ambiente. Estas ampliaciones se podrán llevar a cabo, aún en el supuesto de que existan edificaciones a menos de 100 metros de distancia.

4.- En el caso de que una edificación declarada en situación de asimilado a fuera de ordenación hubiera accedido al Registro de la Propiedad con anterioridad a la declaración, antes del ejercicio de actividad económica deberá acreditar la inscripción en el Registro de la Propiedad del régimen jurídico aplicable, en la forma y a los efectos previstos en la legislación notarial y registral aplicable.

**b) Respecto a la regulación de las condiciones para las Transferencias de Aprovechamiento Urbanístico.**

Se corrigen los artículos reguladores de las transferencias de aprovechamiento, con objeto de posibilitar la aplicación de este mecanismo para las reservas de aprovechamiento y transferencias procedentes de cesiones voluntarias, en todos los ámbitos de suelo urbano consolidado entre los que se incluyen los ámbitos de planeamiento con ordenación específica.

Se corrigen los artículos 2.3.11., y 2.3.12. conforme a lo indicado a continuación.

Artículo. 2.3.11. Transferencias de Aprovechamiento. Clases y formas.

1.- Las transferencias de aprovechamiento urbanístico, como instrumento de adquisición de los excesos de aprovechamiento sobre la edificabilidad asignada a la zona de ordenanza del Art. 10.1.5. en los suelos urbanos consolidados directos o con ordenación específica, pueden ser:

a) *Transferencias voluntarias, en cualquiera de los supuestos posibles se aplicarán las reglas siguientes:*

- El propietario cuya parcela tenga un aprovechamiento objetivo superior al subjetivo, no está obligado a adquirir el exceso, ni total ni parcialmente, salvo que existan las condiciones mínimas de edificación indicadas en el punto b) de este mismo apartado 1.
- El propietario cuya parcela tenga un aprovechamiento objetivo inferior al subjetivo o incluso en la que no sea posible materializar ningún aprovechamiento por estar afectada la misma a un uso dotacional público, no está obligado a alcanzar acuerdos con otros propietarios como único modo de rentabilizar su aprovechamiento. Podrá transferir los aprovechamientos no materializados sobre la parcela al Ayuntamiento mediante acuerdo entre ambas partes o, en ausencia de acuerdo, el propietario será expropiado por el Ayuntamiento conforme a lo previsto en la legislación urbanística.
- En cualquiera de los dos supuestos anteriores, el Ayuntamiento podrá formular ofertas de transmisión o adquisición de aprovechamientos con antelación suficiente para permitir que la licencia de edificación se obtenga simultáneamente al reajuste entre los aprovechamientos objetivos y subjetivos.

b) *Transferencias forzosas, en los supuestos en que el Plan General o cualquier planeamiento de desarrollo, establezca unas condiciones de volumen o alturas, con el carácter de mínimas, cuyo cumplimiento obligue a materializar en la parcela un aprovechamiento superior al subjetivo.*

2.- Las formas posibles de transferencias de aprovechamientos urbanísticos de conformidad con la legislación urbanística aplicable ( L.O.U.A) son las siguientes:

- a) Acuerdo de cesión o distribución de aprovechamientos entre propietarios, con cesión al Ayuntamiento de la parcela dotacional origen de la transferencia.
- b) Adquisición directa al Ayuntamiento del aprovechamiento necesario para un proyecto de edificación determinado.
- c) Cesión al Ayuntamiento de la superficie de parcela dotacional no incluida en unidades de ejecución necesaria para compensar el exceso de aprovechamiento que requiere un proyecto de edificación determinado.

Artículo. 2.3.12. Normas de aplicación a las Transferencias de Aprovechamiento Urbanístico.

1.- El suelo de cesión obligatoria cuyo aprovechamiento es acumulado en la parte edificable, procederá prioritariamente de las zonas de uso público señaladas en la propia parcela, mediante la modalidad de autoacumulación del aprovechamiento. Cuando éstas no existiesen o se agotaran, el suelo necesario procederá de otra parcela distinta.

2.- La posibilidad de transferir aprovechamiento entre dos parcelas exige el cumplimiento de los siguientes requisitos:

- a) Las parcelas no pueden pertenecer a unidades **de suelo urbano no consolidado o sectores.**
- b) La parcela origen de la transferencia debe estar destinada a uso público, viario o dotacional, **zonas verdes o Dotaciones Complementarias (D.C.)** y tener disponible aprovechamiento transferible.
- c) En la parcela destino de la transferencia debe ser posible materializar el aprovechamiento transferido por ser inferior **la edificabilidad asignada de la zona de ordenanza donde se encuentra, a la edificabilidad consumida por la actuación urbanística.**
- d) El derecho al aprovechamiento que se transfiere, ha de ser adquirido efectivamente por el propietario de la parcela en la que se materialice dicho aprovechamiento.
- e) La parcela origen de la transferencia, ha de ser cedida totalmente al Ayuntamiento aunque su aprovechamiento no sea transferido íntegramente, pudiendo reservarse su propietario el resto de aprovechamiento no transferido para otras transferencias posteriores.
- f) Las parcelas origen y destino de la transferencia deber estar incluidas en suelo **urbano en la situación del apartado b) anterior.**

3.- En los proyectos de edificación que incluyan la materialización de aprovechamientos superiores al subjetivo y sean conformes a la ordenación urbanística, cuyos promotores no dispongan de los aprovechamientos urbanísticos precisos para agotar el previsto en aquel, quedará en suspenso el plazo para el otorgamiento de la Licencia de Obras, a partir de la notificación de la Administración de esta circunstancia al promotor, concediéndole un plazo de seis meses para que acredite haber adquirido los aprovechamientos necesarios. Transcurrido dicho plazo sin que se acredite la adquisición de los aprovechamientos, se procederá a denegar la licencia de obras.

4.- El otorgamiento de licencia a proyectos de edificación en parcelas en las que la ordenación urbanística establezca condiciones mínimas de volumen o altura que requieran la materialización de aprovechamientos superiores al subjetivo, estarán sujetos a las mismas reglas establecidas en el punto 3 de este artículo, en el caso de que los promotores no dispongan de los aprovechamientos urbanísticos precisos para el cumplimiento de las condiciones mínimas de edificación.

5.- El Ayuntamiento Pleno podrá acordar el establecimiento de zonas de igual valor económico y coeficientes de ponderación de las condiciones de parcela para homogeneizar los aprovechamientos

### c) Modificación artículo 3.2.38 sobre paso de vehículos a inmuebles a través de aceras.

Se completa la redacción del artículo regulador del paso de vehículos a inmuebles, para aquellos casos de calles peatonales con coexistencia de tráfico rodado, contemplando la sujeción de paso de vehículos a la obtención de licencia de vado.

Se corrigen el artículo 3.2.38. quedando redactado del siguiente modo:

Artículo 3.2.38. Paso de acceso de vehículos a inmuebles a través de las aceras.

1. El paso de vehículos a los inmuebles desde la calzada, está sujeto a licencia municipal conforme a lo establecido en el artículo 3.2.37 de las presentes Normas.
2. No podrán autorizarse pasos de vehículos a inmuebles en posiciones que supongan un incremento adicional de riesgo para el tráfico peatonal o rodado y en particular en las siguientes situaciones:
  - a) Coincidiendo con los pasos de peatones.
  - b) *En esquinas de manzanas aunque estén achaflanadas.*
  - c) *En zonas peatonales, excepto los supuestos expresamente contemplados en el planeamiento de desarrollo.*
  - d) *Cuando requieran atravesar parterres, zonas verdes o ajardinadas.*
3. Se exceptúan de la norma anterior, **y en consecuencia se puede autorizar el paso de vehículos a través de aceras y calles peatonales**, en los siguientes casos:
  - a) *Garajes o viviendas con garaje que contaran con licencia de obra situados en esquina o chaflanes.*
  - b) *Las viviendas unifamiliares que contaran con licencia de obra y que por la situación del garaje respecto a la esquina no pueda ser autorizado el paso de vehículos por darse los supuestos de los apartados a) o b) del artículo anterior, se procederá por parte del Ayuntamiento al estudio del caso concreto para dar la solución más adecuada.*
  - c) **Cuando coexistan el tránsito peatonal y el tráfico rodado.**
4. Para evitar la proliferación de pasos de vehículos a locales situados en plantas bajas de edificios de tipologías plurifamiliares, no podrán autorizarse pasos para locales cuyo uso sea el de estacionamiento con capacidad menor de cinco vehículos, salvo que sea exigencia de la Ordenanza correspondiente. En el caso de que en un mismo edificio de tipología plurifamiliar, existan varios accesos a la zona de estacionamiento, sólo podrán autorizarse un número de pasos de vehículos igual o menor que la capacidad total de plazas de estacionamiento dividido por cuatro, con independencia del régimen de propiedad de los locales destinados a estacionamiento en el edificio. En los edificios de tipología plurifamiliar que no cuenten con garaje comunitario, podrán autorizarse un número de pasos de vehículos igual al resultado de dividir el número de viviendas existentes en dicho edificio entre dos.
5. Como regla general no se autorizarán pasos de vehículos en vías de ancho igual o superior a 20 mts. o con aceras de ancho igual o superior a 4 mts. salvo que el edificio en el que se sitúe el establecimiento sólo tenga fachada a una calle de las características indicadas anteriormente, y la ordenanza de edificación correspondiente, obligue a establecer estacionamientos en el interior de la edificación.
6. La longitud de reserva de estacionamiento para permitir el paso de vehículos, deberá coincidir con el ancho del hueco de acceso al local. En el caso de pasos con múltiples huecos, el Ayuntamiento considerará como longitud de reserva de estacionamiento la constituida por los huecos más la de los espacios intermedios entre ellos, si estos tienen una longitud inferior a cinco metros.

7. En calles en las que la distancia entre bordillos sea inferior a 4,50 mts. y exista prohibición de estacionamiento en ambos lados o en calles cuya distancia entre bordillos sea inferior a 6,00 mts. y se permita el aparcamiento en el lado opuesto al paso de vehículos, se podrá autorizar un sobrecancho sobre el hueco del acceso al establecimiento para facilitar la maniobra de entrada y salida. Este sobrecancho no podrá ser superior al 67% del ancho del hueco.
8. En calles en las que la distancia entre el bordillo en el que se sitúa el hueco y el bordillo opuesto sea igual o inferior 6,50 mts., y esté permitido el estacionamiento, podrá asociarse al paso de vehículos una reserva de aparcamiento en la acera opuesta, destinada a facilitar la entrada y salida de los vehículos. Esta reserva podrá tener un ancho igual al de paso de vehículos.
9. No serán de aplicación las limitaciones de autorización de paso indicadas en el apartado 3, y se considerará estrictamente el ancho del hueco de paso al establecimiento, cuando exista prohibición de estacionamiento en toda la longitud del bordillo que afecte a la entrada.
10. Para autorizar el paso de vehículos a establecimientos comerciales o industriales será necesario que las características de estos exijan necesariamente la entrada y salida de vehículos, y que dispongan de espacio libre permanente y sin otro destino en el interior del establecimiento, con capacidad suficiente para un vehículo y como mínimo veinte metros cuadrados útiles.
11. Los pasos de vehículos podrán concederse con carácter indefinido o con duración prefijada, dependiendo de la provisionalidad de los usos a que de lugar la petición. Tanto los pasos de carácter indefinido como los provisionales podrán ser de uso permanente u horario.
12. Los pasos de uso permanente permitirán la entrada y salida de vehículos durante las veinticuatro horas del día y frente a los mismos no podrá ser estacionado ningún vehículo, ni siquiera el de su titular.
13. Los pasos de uso horario solo limitarán el estacionamiento frente a los mismos durante la jornada laboral.
14. Lo dispuesto en los apartados anteriores, no impedirán el estacionamiento de vehículos frente a los pasos, siempre que su conductor se halle en el interior del vehículo y desplace este cuando se precise la utilización del paso.
15. Solo podrán ser titulares de la correspondiente licencia de paso de vehículos, los propietarios de fincas y los arrendatarios de los locales, debiendo acompañar a la correspondiente solicitud la siguiente documentación:
  - a) Documentos que acrediten la titularidad del local o su carácter de arrendatario.
  - b) Licencia de apertura de las actividades a desarrollar en el local.
  - c) Indicación del número de vehículos que pueda contener el local.
  - d) Plano de situación con la base cartográfica del Plan General o del planeamiento de desarrollo, en su caso, plano de emplazamiento a escala 1:500 y del local a escala 1:100 en el que se indicará la parte de este que se destinará a albergar expresamente los vehículos y/o en su caso a la carga y descarga.
  - e) Plano detallado del paso que se solicita, indicando la longitud del hueco de paso, ancho de la acera, ancho de la calzada y aparcamientos existentes, en su caso, zonas ajardinadas, elementos de señalización, servicios existentes tales como arquetas, imbornales, etc. y pasos de peatones, en su caso.
  - f) Clase de paso que solicite, fundamentando su petición.
  - g) Solicitud de obras de paso y fianza como garantía de su ejecución conforme a lo previsto en el apartado 14 e).
  - h) Autoliquidación de la tasa o impuesto correspondiente.
16. La licencia de paso de vehículos, una vez solicitada en la forma indicada anteriormente, será concedida o denegada en el plazo de un ( 1 ) mes a partir de que haya sido completada toda la documentación necesaria y la requerida como subsanación de deficiencias, previo informe técnico en el que se haga constar, la longitud de la reserva de estacionamiento, obras anexas al paso de vehículos, el uso al que se destinará el local, el número máximo de vehículos en el caso de estacionamiento, y la franja horaria de reserva en su caso. La Alcaldía-Presidencia o persona y organismo con quién delegue, resolverá el expediente a la vista del informe técnico. En la resolución que conceda la licencia de paso, se incluirá también la autorización para ejecutar las obras de acondicionamiento del paso haciéndose constar de forma expresa las obligaciones de reposición en caso de supresión de paso a que se refiere el apartado 20 de este mismo artículo.
17. Una vez concedida la autorización del paso, para que surta efectos el titular del vado deberá dar cumplimiento a su cargo, a las siguientes condiciones:
  - a) Colocación de disco indicativo, con el número de expediente y año, indicación de la franja horaria de reserva, en su caso, y marca estampada de control. Esta señal será objeto de normalización por el Ayuntamiento.
  - b) Pintura del bordillo en todo el frente autorizado para el paso con franjas amarillas y blancas.
  - c) Ejecución de las obras necesarias para el paso de vehículos en la acera que podrán ser:
    - Redondeo o achaflanado del bordillo manteniendo las aceras con absoluta continuidad, como norma de carácter general.
    - Vados, contruidos en todo el ancho de la acera, lo que supone una discontinuidad de esta con el consiguiente perjuicio para los peatones, sólo se autorizarán excepcionalmente en los siguientes casos:
      - Garajes colectivos en el interior de edificaciones o espacios abiertos privados, con capacidad mínima de quince plazas.
      - Industrias o almacenes que por la índole de la mercancía a transportar aconsejen la supresión del obstáculo del bordillo. En este caso se deberá acreditar además de la necesidad, la existencia de espacio expresamente reservado, con carácter permanente en el interior del local para las operaciones y maniobras de carga y descarga, y los aparatos mecánicos destinados a esta finalidad.
      - Accesos a calles públicas peatonales o espacios privados que precisen acceso de vehículos por cumplirse en su conjunto, alguna de las anteriores condiciones o por necesidades de servicios públicos, seguridad, recogida de basuras, bomberos, póliza etc. En el caso de calles peatonales, el Ayuntamiento podrá disponer hitos móviles para restringir el acceso a los vehículos no autorizados.
      - En otras situaciones no previstas, previa justificación de su necesidad por el interesado, el Ayuntamiento podrá autorizar la ejecución de vados, si lo considera conveniente.
  - d) Conjuntamente con la autorización del paso de vehículos se autorizarán las obras de acondicionamiento del paso (redondeo de bordillo o vado), que deberán ser ejecutadas por el solicitante y garantizada su correcta ejecución mediante una fianza equivalente al coste de las obras a ejecutar. El Ayuntamiento podrá establecer mediante Ordenanzas Especiales la definición de diferentes modalidades de vados.
  - e) Queda prohibida toda otra forma de acceso mediante rampas, instalación provisional o circunstancial de elementos móviles, como cuerpos de madera o metálicos, colocación de ladrillos, arena, etc.
  - f) Los Servicios Técnicos Municipales comprobarán las obras de acondicionamiento del paso de vehículos, una vez que el interesado comunique que han sido realizadas, si estas están de acuerdo con las obras autorizadas, se procederá a la devolución de la fianza. En caso contrario le será comunicado al interesado las deficiencias observadas para su subsanación, pudiendo ser ejecutadas subsidiariamente por el Ayuntamiento en caso de que no sean atendidos los requerimientos municipales.
  - g) Las ampliaciones o reducciones de pasos de acceso, deberán solicitarse por su titular y seguirán los mismos trámites que las de los vados nuevos.
  - h) Las bajas de vado deberán solicitarse por su titular adjuntando con la instancia las placas correspondientes a la señalización del vado. Las supresiones de pasos requerirán la realización de las obras necesarias para restituir los bordillos o aceras a su estado primitivo. Esta condición deberá hacerse constar en la licencia de paso y será incluida en todas las transmisiones de titularidad que se produzcan con la advertencia de que, en caso de baja de vado, será obligación del titular la reposición de la acera a su estado primitivo en un plazo no superior a un mes desde la autorización de supresión del vado, transcurrido dicho plazo las obras necesarias serán realizadas por el Ayuntamiento con carácter subsidiario.

- i) El Ayuntamiento Pleno, de acuerdo con el procedimiento establecido podrá establecer mediante Ordenación Especial, condiciones que completen o precisen lo dispuesto así como zonas en las que se prohíban o limiten de forma determinada la instalación de pasos de vehículos a las edificaciones, en consideración al tráfico o características especiales que aconsejan esta medida.

18. Las licencias de paso de vehículos podrán anularse mediante el correspondiente expediente sancionador que podrá iniciarse de oficio en los siguientes casos:

- Por no conservar en perfecto estado su pavimento, pintura o señalización autorizada.
- Por no hacer uso o hacer un uso indebido del paso.
- Por no destinarse plenamente a los fines indicados en el mismo.
- Por cambiar las circunstancias en base a la que se concedió la licencia.
- En general, por incumplimiento de cualquiera de las obligaciones impuestas en este artículo.

**d) Modificación artículo 7.1.4. Desarrollo del suelo urbanizable.**

Se corrige el artículo 7.1.4. con objeto de establecer una mayor concreción de los suelos de sistema general en los cuales se prohíben los usos agropecuarios de carácter provisional, por considerarse excesiva dicha limitación en el sistema general Alcor.

Se corrige el artículo 7.1.4. quedando redactado del siguiente modo:

Artículo 7.1.4. Desarrollo del suelo urbanizable (modificado).

1. El desarrollo urbanístico de los sectores delimitados en el suelo urbanizable sectorizado SUS, se llevará a cabo mediante la tramitación de los Planes Parciales previstos en las correspondientes fichas resumen de los sectores (salvo en el caso de que el sector esté ordenado por el Plan General).

2. Los Planes Parciales deberán referirse a un solo sector de suelo urbanizable, incluyendo los sistemas generales incluidos o adscritos al sector.

Los Planes Parciales podrán prever la delimitación de una o varias unidades de ejecución para su desarrollo y tendrán el contenido establecido en las presentes Normas.

3. Los Planes Parciales cumplirán en los diferentes sectores con las determinaciones y condiciones que para su desarrollo particular se expresan en las fichas correspondientes de cada uno de ellos.

4. Siempre que no se dificulte la ejecución del planeamiento, de conformidad con lo regulado en el Art. 34.1.c. de la LOUA, podrán autorizarse sobre los terrenos usos y obras justificadas de naturaleza provisional, para implantación de cultivos agrícolas al aire libre y en invernaderos, que deberán cesar y desmontarse sin derecho a indemnización cuando así lo acuerde el Ayuntamiento, conforme al procedimiento establecido en el Art. 52.3. de la LOUA. La eficacia de la licencia quedará sujeta a la prestación de garantía por importe mínimo del coste de desmontaje y a la inscripción en el Registro de la Propiedad del carácter precario del uso e instalaciones y del deber de cese y demolición sin indemnización a requerimiento del municipio. Las condiciones para la autorización provisional serán las establecidas en el Art. 9.7.1. de esta normativa. Los usos y obras provisionales no podrán autorizarse sobre los siguientes suelos urbanizables calificados como Sistemas Generales de espacios libres: SEL 1/I, SEL-2/I, SEL-2/II, S.G. Artos, S.G. equipamiento comunitario (hospital), S.G. Alcor al Este de la Av de la Costa solo en la franja comprendida entre el talud del Alcor y una línea paralela a la carretera de Matagorda a San Agustín situada a 40 metros de ésta.

5.- Siempre que no se alteren las condiciones establecidas en la ficha urbanística correspondiente, podrán incorporarse al desarrollo del sector, las franjas de terreno no expropiados titularidad privada, existentes entre la delimitación fijada en el PGOU y el suelo de dominio público actual, y que se aplicarán exclusivamente en los sectores delimitados como SUS-1-AC a SUS-11-AC en el borde que es colindante con la Avenida de la Costa y

que por haber sido ocupados con las recientes obras de desdoblamiento de la carretera se encuentran formando parte de la misma, siempre que dicho porcentaje no suponga un incremento superior al 5% de la superficie total del mismo. La incorporación se efectuará de oficio o por solicitud y acreditación por parte de los propietarios cuyas propiedades fueron ocupadas.

**e) Modificación del apartado 2 del artículo 9.4.4. Sustitución de usos dotacionales.**

Se modifica el artículo 9.4.4. con objeto de que las parcelas de equipamiento calificadas como sistemas de interés público y social (SIPS), puedan, además del uso asignado, ser objeto de utilización para ubicar en ellas centros docentes. De esta forma se incrementa la capacidad de las parcelas docentes en suelos urbanos y urbanizables, que resultan insuficientes para albergar colegios. La modificación pretende posibilitar la sustitución del uso originario por el docente.

Se corrige el artículo 9.4.4. del siguiente modo:

Artículo 9.4.4. Sustitución de Usos Dotacionales.

1. Ningún uso dotacional podrá ser sustituido sin mediar informe de la Administración competente, en el que quede cabalmente justificado que la dotación no responde a necesidades reales o que éstas quedan satisfechas en la zona por otro medio.

2. Los usos dotacionales podrán sustituirse cumpliendo las siguientes condiciones:

- Si está situado en edificio que no tenga uso exclusivo dotacional podrá sustituirse por cualquier uso, dotacional o no, autorizado en la zona en que se encuentre.
- Si está situado en edificio exclusivo, también podrá sustituirse por otro uso autorizado en la zona, salvo que su primitivo uso fuera:
  - Docente, que sólo podrá ser sustituido por cualquier otro uso dotacional.
  - Cultural, que sólo podrá ser sustituido por otro cultural o docente.
  - Sanitario o asistencial, que podrá ser sustituido por cualquier uso dotacional, salvo el religioso.
  - Deportivo, que podrá ser sustituido por usos docente, servicios urbanos o parque o jardín público.
  - Servicios de interés público y social, que podrá ser sustituido por el uso docente.
  - Servicios urbanos, que podrá ser sustituido por cualquier otro uso dotacional.

3. A los efectos de este artículo, no se considerarán como usos en edificio exclusivo los que no estuviesen grafiados como tales en los planos de Ordenación, y que, por tanto, podrán sustituirse por cualquier uso autorizado en la zona en que se encuentre.

4. En ningún caso podrán sustituirse los usos dotacionales que el Plan General califique de Sistemas Generales.

**f) Modificación artículo 9.7.1. Definición y normativa de aplicación del uso agropecuario.**

Se modifica el artículo 9.7.1. incluyendo el contenido urbanístico del derecho de propiedad del suelo: derechos, que establece el Art. 50 de la LOUA.

El artículo 9.7.1. queda redactado del siguiente modo:

Artículo 9.7.1. Definición y normativa de aplicación.

1. Tienen uso Agropecuario los terrenos destinados al cultivo agrícola y a la cría de ganados.

2.- Forman parte del contenido urbanístico del derecho de propiedad del suelo, sin perjuicio del régimen que le sea de aplicación a éste por razón de su clasificación, los contenidos en el Art. 50 de la LOUA.

3. El contenido urbanístico legal del derecho de propiedad en los suelos urbanos no consolidados y urbanizables sectorizados que aún no hayan sido reparcelados, conllevará la realización de los actos precisos para la utilización y

explotación agrícola, conforme a su naturaleza y mediante el empleo de medios técnicos e instalaciones adecuadas y ordinarios, y se regirá por los preceptos del título octavo de estas normas.

4.- Siempre que no se dificulte la ejecución del planeamiento, de conformidad con lo establecido en el Art. 34.1.c. de la LOUA, podrán concederse licencias para instalaciones en precario y de naturaleza provisional para construcción de invernaderos, que deberán cesar y desmontarse sin derecho a indemnización cuando así lo acuerde el Ayuntamiento, conforme al procedimiento establecido en el Art. 52.3. de la LOUA. La eficacia de la licencia quedará sujeta a la prestación de garantía por importe mínimo del coste de desmontaje y a la inscripción en el Registro de la Propiedad del carácter precario del uso e instalaciones y del deber de cese y demolición sin indemnización a requerimiento del municipio. Las condiciones para la autorización provisional serán las siguientes:

- Las instalaciones de invernaderos deberán ejecutarse con materiales desmontables y de sencillez técnica. Se considera que cumplen con estos requisitos, los invernaderos de estructuras atirantadas planos y a 2 aguas, con una altura máxima libre interior de 4,50 metros, contruidos con tubo de acero galvanizado y alambre, con cubierta y bandas de plástico, con posibilidad de ventanas de tipo manual. Se excluyen expresamente los invernaderos tipo multitúnel y otros tecnológicamente más avanzados. Los embalses de agua para riego que sea necesario construir para servicio de la explotación, no podrán ser de hormigón ni de obra, sino consistirán en la colocación de una membrana impermeabilizante sobre el vaso excavados sobre el terreno. Los almacenes para alojar los equipos de riego solo podrán ser prefabricados o contruidos a base de chapa galvanizada o estructura similar y con las limitaciones en cuanto a ocupación, aplicables al suelo no urbanizable.

- No podrán ejecutarse nivelaciones de terreno que alteren la rasante actual en más de 1 metro de altura.

- Su emplazamiento será tal que no existan agrupaciones de viviendas ni parcelas residenciales urbanizadas a menos de 50 metros de distancia. Cuando existen viviendas aisladas, se deberán separar un mínimo de 10 metros.

5.- Podrán igualmente concederse licencias en la franja de suelo no urbanizable de 100 m paralelas a la línea de delimitación del suelo urbanizable, en la categoría de zonas de influencia a núcleos de población, En estos casos, será preciso que el suelo urbanizable colindante se encuentre sin urbanizar, debiendo los invernaderos separarse un mínimo de 10 m de la línea de delimitación y no existiendo viviendas asiladas a menos de 10 metros de distancia, según se regula en el Art. 8.3.10. de esta normativa. Cuando la línea de delimitación de suelo urbanizable y no urbanizable divida la parcela en dos, podrá autorizarse en precario la construcción de invernaderos que ocupen la totalidad de los terrenos, en las condiciones indicadas en este artículo.