

SECCIÓN 4ª: GARANTÍA DE SUELO PARA VIVIENDAS DE PROTECCIÓN OFICIAL U OTROS RÉGIMENES DE PROTECCIÓN PÚBLICA

Artículo 38.- Reserva de terrenos para viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública

1. En las fichas urbanísticas de cada área o sector con uso residencial, se establece el porcentaje de la edificabilidad residencial correspondiente a la reserva de los terrenos de dicho ámbito para su destino a viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública.

2. En aquellos casos en los que el presente Plan establezca una reserva mínima de viviendas protegidas únicamente podrá destinarse el uso pormenorizado de vivienda a:

- a) **Viviendas de Protección Oficial** conforme a la normativa vigente en cada momento.
- b) **Viviendas de Protección Pública**, entendiéndose por tal, las que cumpliendo las condiciones de uso, destino, precio de venta o alquiler, diseño y calidad que se establezcan por la normativa autonómica, sean calificadas como tales por la Consejería de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía. Del mismo modo, excepcionalmente, se podrán considerar viviendas de protección pública a estos efectos, aquellas que cumpliendo las condiciones de uso, destino, calidad y precio de venta o alquiler que se establezcan en la normativa autonómica, puedan ser declaradas como tales por la citada Consejería, a propuesta del Ayuntamiento.

3. Se establece un coeficiente de homogeneización para la vivienda protegida de 1.

4. En las áreas o sectores que contengan reservas de terrenos para viviendas protegidas, el instrumento de planeamiento que contenga la ordenación detallada especificará los plazos de inicio y terminación de dichas viviendas.

5. La ubicación concreta de la calificación de Viviendas Protegidas en parcelas resultantes en el seno de cada sector o área de reforma interior, no integra la ordenación estructural, y será determinada por el siguiente instrumento de planeamiento:

- a) El Plan Parcial en los sectores de suelo urbano no consolidado y urbanizable en los que el Plan General no establece la ordenación pormenorizada completa, la localización en parcelas determinadas de la reserva de terrenos con la calificación urbanística de viviendas protegidas.
- b) El Plan Especial en las áreas de reforma interior con ordenación pormenorizada diferida.
- c) El Estudio de Detalle en los sectores de suelo urbanizable ordenado.
- d) El Estudio de Detalle en los sectores y áreas de reforma interior de suelo urbano consolidado con ordenación pormenorizada.

Podrán formularse, en cualquier momento, Planes Especiales para establecer en el suelo urbano la calificación de terrenos o construcciones a viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública.

DILIGENCIA para hacer constar que de conformidad con las disposiciones vigentes, este documento de subsanación de deficiencias del PGOU de Iznate, se tramitadas en el acuerdo de la Junta de Iznate de 30/3/2011, ha sido aprobado, por el Pleno de este Ayuntamiento, en sesión de fecha 02/05/2012 Iznate a 3 de mayo de 2012 EL SECRETARIO

Fdo: Salvador Pérez Ruiz

h) **Cultural.** Lo constituye toda función o distracción que se ofrezca públicamente para la diversión o contemplación intelectual y que se dirija a atraer la atención de los espectadores tales como salas de exposición, conferencias, bibliotecas, museos, teatros, etc.

Este uso se recomienda en edificio exclusivo, habiendo de cumplir, en caso de estar adosado, las condiciones establecidas en la legislación sectorial vigente sobre compatibilización entre ambos usos.

No obstante, las salas de exposición o de conferencias podrán situarse en planta sótano, baja y primera de la edificación.

En Suelo No Urbanizable las condiciones de edificación son las reguladas en la normativa correspondiente.

i) **Sanitario.** Es el destinado a la prestación de servicios de ese tipo, tanto en régimen público como privado, con o sin alojamiento de enfermos.

Este uso sólo se admite en planta baja o edificio exclusivo excepto las consultas privadas que admiten cualquier localización en el edificio, recomendándose la planta baja y acceso independiente del de las viviendas.

j) **Servicios.** Es el destinado a la prestación de servicios a las personas, tales como gimnasios, saunas, peluquerías, etc.

k) **Deportivo.** Es el destinado a la práctica del deporte en general tanto a cargo de entidades privadas como públicas. Este uso sólo se admite en edificio o parcela de utilización exclusiva.

En Suelo No Urbanizable las condiciones de edificación son las reguladas en la normativa correspondiente.

2. En caso de otros usos detallados no contemplados en la regulación anterior, se asimilarán a uno de los generales.

3. En el caso de la previsión de reservas dotacionales en sectores, los usos administrativos, religiosos, de protección civil o militar, y de servicios (gimnasios, saunas o peluquerías) no podrán ser computados dentro de las reservas que se establecen en el artº 17.1.2' de la LOUA, por no encontrarse entre los usos previstos en dicho artículo

DILIGENCIA para hacer constar que de conformidad con las disposiciones vigentes, este documento de subsanación de deficiencias del PGOU de Iznate, señaladas en el acuerdo de la CPOTU de Málaga de 30/3/2011, ha sido aprobado, por el Pleno de este Ayuntamiento, en sesión de fecha 02/05/2012
Iznate a 3 de mayo de 2012
EL SECRETARIO

Asimismo, será necesario con carácter previo a la obtención de licencia municipal, la redacción de un Plan Especial o un Proyecto de Actuación, según los casos, en los términos previstos en el artículo 42 de la L.O.U.A.

d) **Uso de eliminación y tratamiento de residuos urbanos en vertederos:** Su implantación en Suelo No Urbanizable estará siempre sujeta a la obtención de licencia urbanística que sólo podrá otorgarse cuando se justifique debidamente el emplazamiento y previa aprobación del correspondiente Plan Especial o Proyecto de Actuación, según los casos, en los términos previstos en el artículo 42 de la L.O.U.A..

En todo caso, será necesaria la obtención de autorización de la Consejería de Medio Ambiente o el Ayuntamiento según sea su titularidad pública o privada.

e) **Uso de industria incompatible con el medio urbano o cuya ubicación idónea sea el suelo no urbanizable:** Será precisa la aprobación de un Plan Especial o un Proyecto de Actuación, según los casos, en los términos previstos en el artículo 42 de la L.O.U.A. para permitir su ubicación en Suelo No Urbanizable con carácter previo a la obtención de licencia municipal.

Las grandes dotaciones requerirán una ordenación en detalle (accesos, aparcamientos, etc.) mediante la redacción de un Plan Especial que deberá incluir un estudio de los efectos de la actuación sobre el medio natural.

f) **Uso de vivienda.** Únicamente, podrán autorizarse viviendas unifamiliares aisladas cuando su necesidad esté justificada y se encuentren vinculadas a un destino relacionado con fines agrícolas, forestales o ganaderos. En todo caso, será necesaria la aprobación de un Proyecto de Actuación en los términos previstos en el artículo 42 de la L.O.U.A. con carácter previo a la obtención de licencia municipal.

No obstante, de acuerdo con el reglamento de disciplina urbanística no será necesaria la aprobación del proyecto de actuación cuando se trate de la modificación, reforma o rehabilitación de viviendas rurales existentes que no impliquen aumento de volumen de dicho uso preexistente.

g) **Uso terciario y de equipamiento privado.** Se permite su ubicación en Suelo No Urbanizable con aprobación de un Plan Especial o un Proyecto de Actuación, según los casos, en los términos previstos en el artículo 42 de la L.O.U.A. con carácter previo a la obtención de licencia municipal.

Las grandes dotaciones requerirán una ordenación en detalle (accesos, aparcamientos, etc.) mediante la redacción de un Plan Especial que deberá incluir un estudio de los efectos de la actuación sobre el medio natural.

h) **Uso turístico.** La ubicación de este uso en Suelo No Urbanizable requerirá la aprobación de un Plan Especial o un Proyecto de Actuación, según los casos, en los términos previstos en el artículo 42 de la L.O.U.A. con carácter previo a la obtención de licencia municipal.

Asimismo, requerirá la obtención de la autorización de la Consejería competente en materia de turismo.

3. Cualquier uso que haya de implantarse en el Suelo No Urbanizable deberá cumplir a la normativa ambiental vigente.

DILIGENCIA para hacer constar que de conformidad con las disposiciones vigentes en este documento de urbanización de Iznate, inscritas en el R.O.U de Iznate, y de acuerdo con el artículo 42 de la L.O.U.A., ha sido aprobado, por el Pleno de este Ayuntamiento, en sesión de fecha 02/05/2012 Iznate a 3 de mayo de 2012 EL SECRETARIO

Fdo: Salvador Pérez Ruiz

2. Delimitación de Unidades de Ejecución: Se han delimitado Unidades de Ejecución en el suelo urbano no consolidado con objeto de:

- a) Posibilitar la edificación en las zonas no consolidadas con las necesarias dotaciones de equipamiento e infraestructuras.
- b) En áreas consolidadas por la edificación, pero carentes de urbanización o con servicios urbanísticos insuficientes, dotarlas de ésta.

En algunas se traza desde el P.G.O.U. las redes viarias fijando sus alineaciones, se ubican los terrenos destinados a uso público (áreas libres o equipamientos) a la vez que se determina el tipo o tipos de edificación como consecuencia de los aprovechamientos originados (edificabilidad bruta) y/o las tipologías edificatorias de los terrenos circundantes.

3. Desarrollo de las UE. Con carácter general, será precisa la redacción de Planeamiento de desarrollo en las UE, salvo en aquéllas áreas en las que el presente PGOU establezca la ordenación pormenorizada.

A estos efectos, los instrumentos de desarrollo de las unidades de ejecución en las que sea obligatoria la reserva de terrenos para su destino a viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública, localizarán dichas reservas salvo que la misma se prevea en el presente Plan General debiendo entonces establecer los plazos de inicio y terminación de dichas viviendas. Dichos plazos deberán ser informados favorablemente por el Órgano competente de la Comunidad Autónoma.

En las áreas o sectores en los que el presente Plan General localiza la vivienda protegida los plazos de inicio y terminación de dichas viviendas serán los siguientes:

- * Dos años desde la aprobación definitiva del proyecto de urbanización para la iniciación de las obras
- * Un año para la ejecución y finalización de las obras.

4. Ejecución de la U.E.. En aquellas U.E. en que son precisas aperturas viarias, cesión de áreas libres y/o equipamientos será preciso repartir las cargas y gravámenes que la actuación comporte entre los propietarios del suelo.

El sistema a emplear para ello será preferentemente el de compensación, pudiéndose utilizar, no obstante, el de cooperación cuando se señale en la Normativa Particular. En caso de propietario único de la Unidad el sistema preferente será el de compensación.

5. Proyecto de reparcelación. En las U.E. a ejecutar por el sistema de cooperación o de compensación será necesario redactar Proyecto de Reparcelación para asignar a los diferentes propietarios los aprovechamientos que les correspondan, indemnizar los usos y edificaciones existentes en su caso, liberar para la Administración las redes viarias, áreas libres y equipamientos que se señalan, determinar los terrenos ya urbanizados en los que se localizan el 10% del aprovechamiento urbanístico correspondiente a dicha Administración y repartir entre los propietarios los gastos derivados de las obras de urbanización. La reparcelación preferentemente será física, pero en zonas muy consolidadas podrá determinarse reparcelación económica.

Simultáneamente o a continuación, se redactará en todos los casos Proyecto Ordinatorio de Obras de urbanización para su tramitación en el Ayuntamiento, que cumpla los requisitos exigidos en la Normativa específica y de acuerdo con el cual y bajo la dirección de técnica competente se ejecutarán las obras de las cuales se expedirá certificado final por la Dirección Facultativa, como condición indispensable para su recepción provisional. Podrá tramitarse conjuntamente con el Proyecto de edificación, siempre que cumpla con los requisitos exigidos

para hacer constar que he conferenciado con el Sr. Director de Urbanismo de la Dirección de Urbanismo de la Consejería de Urbanismo, Vivienda y Bienestar Social de la Junta de Andalucía, en el marco de la tramitación de las disposiciones vigentes, para el trámite de aprobación de las disposiciones del PGOU de Iznate, en el Pleno de la Junta de Iznate de fecha 30/03/2011, ha sido aprobado, por el Pleno de este Ayuntamiento, en sesión de fecha 02/05/2012
 Iznate a 3 de mayo de 2012
 EL SECRETARIO

establecidos en el artículo 55.2 de la LOUA, pero, en cualquier caso, se presentarán documentos separados.

En el caso en que el objeto de la U.E. sea el de dotarlas de servicios urbanísticos, serán siempre actuaciones de la Administración que precisará Proyecto ordinario de obras de urbanización para su ejecución.

Los costos derivados de la ejecución de las obras podrán ser repercutidos a todos los propietarios de la U.E. mediante expediente de contribuciones especiales o Proyecto de Reparcelación.

6. **Cesiones.** Las cesiones señaladas en cada una de las fichas reguladoras de las U.E. delimitadas en este P.G.O.U., se consideran como las cesiones mínimas de carácter obligatorio y gratuito de terrenos destinados a viales, parques, jardines públicos y equipamientos al servicio de la U.E. correspondiente, si bien la superficie de cesión deberá ajustarse a la medición real de la superficie total de la actuación determinada a través de un levantamiento topográfico, debiendo en todo caso cumplir con lo establecido en el artículo 17 de la L.O.U.A. Asimismo, se cederá la superficie de suelo ya urbanizada con aprovechamiento lucrativo precisa para materializar el diez por ciento del aprovechamiento medio del área de reparto correspondiente a la Administración.

7. **Ubicación.** La ubicación del trazado viario así como de las áreas libres y equipamientos contemplada en la documentación gráfica será orientativa salvo en aquellos supuestos en los que estas Normas indiquen lo contrario. La ordenación viaria propuesta vincula en cuanto a su intención de conexión con las áreas colindantes y con los viarios existentes, pudiendo el planeamiento de desarrollo correspondiente justificar una solución diferente que consiga iguales objetivos. Igualmente ocurre con la dotación para áreas libres y equipamientos, donde si no indica otra cosa la ficha urbanística, puede el planeamiento de desarrollo considerar otra ubicación, justificando la mejora urbana que la nueva ubicación consigue.

8. **Edificación de las U.E.** De acuerdo con las alineaciones previstas en el P.G.O.U., las Ordenanzas de uso y edificación aplicables y, en su caso, con el Estudio de Detalle redactado, las parcelas podrán ser edificadas posterior o simultáneamente a la urbanización.

En el segundo caso el Ayuntamiento, que podrá o no permitir esta simultaneidad, siempre que se cumpla con los requisitos establecidos en el artículo 55.2 de la LOUA, habrá de exigir a las particulares las garantías económicas suficientes para asegurar la correcta urbanización.

9. **Plazos para el desarrollo y ejecución de las U.E.** En las Fichas Urbanísticas se fijan los máximos para la redacción, en su caso, de los Estudios de Detalle, Plan Parcial, Plan Especial, Proyectos de Reparcelación, Proyectos de Urbanización y Ejecución de las obras. En los casos en que se admite el sistema de Compensación se fija un plazo máximo para que las particulares acometan la actuación y otro para que la Administración actúe directamente, cuando se estima necesario.

El inicio del cómputo de los plazos establecidos en las fichas urbanísticas de las unidades de ejecución se entenderá referido a la finalización de la fase inmediatamente anterior.

El plazo máximo establecido para la cesión de suelo público delimitado se limita a tres años

Para hacer constar que la conformidad con las disposiciones vigentes, este documento de las Fichas Urbanísticas del P.G.O.U. de Iznate, en virtud de la Ley Orgánica de Urbanismo, de 1975, y el Acuerdo de la Junta de Urbanismo de Iznate, de 30/03/2011, ha sido aprobado, por el Pleno de este Ayuntamiento, en sesión de fecha 02/05/2012 Iznate a 3 de mayo de 2012 EL SECRETARIO

Fdo: Salvador Pérez Ruiz

Artículo 229.-Fichas reguladoras de las Unidades de Ejecución

En el Título X se recogen las fichas correspondientes a la ordenación de las Unidades de Ejecución en suelo urbano no consolidado.

A. CONDICIONES DE PLANEAMIENTO

1. Se establecen los instrumentos de ordenación, de gestión y de ejecución que desarrollarán cada una de las actuaciones.
2. Como figura complementaria de ordenación detallada se podrán plantear Estudios de Detalle.
3. Como instrumento de gestión se establecerá el sistema de actuación más recomendable, Sistema de Compensación, Cooperación y Expropiación.
4. Como instrumento de ejecución se establecerá la necesidad y las condiciones particulares de los Proyectos de Urbanización.

B. CONDICIONES DE ORDENACIÓN

1. Ordenanzas Aplicables. En cada área o sector se establecen las ordenanzas por las que se registrará la edificación y las condiciones de aplicabilidad de cada una de ellas.
2. Condiciones de Uso. Serán las correspondientes a las ordenanzas de aplicación y alguna característica propia.
3. Superficie. Es el resultado de la medición en planos a escala 1:2000.
4. Densidad Máxima. Está en razón de la tipología edificatoria que más se adapte a las condiciones particulares del área delimitada y de su entorno edificado. Se dará un número máximo de alojamientos permitidos por hectárea de actuación.
5. Edificabilidad Máxima Bruta. La edificación está prevista para albergar una vivienda suficiente para las necesidades propias y habituales, además de un garaje de aparcamiento.
6. Alturas Máxima y Mínima. Se establecerán las condiciones particulares que le afecten y serán las que aparecen en los planos de ordenación de alturas, donde se han tenido en cuenta las características de la actuación.
7. Alineaciones. Se especificarán las alineaciones vinculantes y no vinculantes en cada Unidad de Ejecución.
8. Separación a linderos. Serán las de las ordenanzas que le afecten y en función de las alineaciones vinculantes y no vinculantes.
9. La cesión para áreas libres en las pequeñas actuaciones podrá tener una superficie inferior a 1.000 m² y el diámetro de la circunferencia inscrita menor a 30 m.

DILIGENCIA para hacer constar que se conforma con las disposiciones vigentes, este documento de subsección de deficiencias del PGOU de Iznate señaladas en el acuerdo de la CPOTU de Málaga de 30/3/2011, ha sido aprobado, por el Pleno de este Ayuntamiento, en sesión de fecha 02/05/2012 Iznate a 3 de mayo de 2012 EL SECRETARIO

Fdo: Salvador Pérez Ruiz

C. DOTACIONES

1. Se han delimitado las dotaciones mínimas de cesión obligatoria y gratuita de terrenos destinados a viales, espacios libres y equipamientos de servicio de la Unidad de Ejecución.
2. Se ha procurado que se produzca un reparto equitativo de cargas (cesiones) y beneficios (aprovechamiento urbanístico) entre los distintos propietarios afectados.
3. Las cesiones cumplirán las condiciones generales establecidas en el artículo 17 de la L.O.U.A.

D. CONDICIONES DE GESTIÓN

1. Las Unidades de Ejecución delimitadas, en su caso, a efectos de la gestión de los ámbitos del suelo urbano no consolidado incluido en este Plan General, podrán modificarse por el procedimiento establecido por el artº 106 de la LOUA, siempre que no se alteren las condiciones de planeamiento reguladas por el presente PGOU”.

DILIGENCIA para hacer constar que de conformidad con las disposiciones vigentes, este documento de subsanación de deficiencias del PGOU de Iznate, señaladas en el acuerdo de la CPOTU de Málaga de 30/3/2011, ha sido aprobado, por el Pleno de este Ayuntamiento, en sesión de fecha 02/05/2012
Iznate a 3 de mayo de 2012
EL SECRETARIO

Fdo: Salvador Pérez Ruiz

Artículo 280.-Condiciones Particulares de Edificación de las Almazaras

1. Definición: se podrán instalar industrias de transformación del fruto del olivo en su variedad de extracción de aceite. Al ser una industria necesitada de mucho suelo, podrá instalarse en el no urbanizable.
2. La parcela mínima será 10.000 m². con un diámetro mínimo del círculo inscribible de 30 m.
3. Las orujeras se separarán 2.000 m. de cualquier núcleo de población y 500 m. de cualquier otra construcción en que se produzca presencia habitual de personas. En general, la separación a los linderos de la finca será de 10 m.
4. La ocupación de la edificación será como máximo del 30% de la superficie de la parcela.
5. La altura máxima de la edificación será de 7 m. con un máximo de dos plantas sin contar en ella las instalaciones especiales de uso indispensable para el funcionamiento de la industria.
6. Las almazaras contarán con lagunas de aireación y secado para el tratamiento de alpechines, suficientemente impermeabilizadas para no contaminar las aguas freáticas y con superficie necesaria para asegurar la evaporación y posterior solidificación de los residuos producidos en una cosecha. La documentación ambiental para la obtención del Informe Ambiental correspondiente justificará la ubicación, en cuanto a la separación a los núcleos de población.
7. Las instalaciones y las lagunas de secado contarán con barrera vegetal para mitigar el impacto visual desde los núcleos.

Artículo 281.-Condiciones Particulares de Edificación de la vivienda unifamiliar aislada vinculada a fines agrícolas, forestales o ganaderos

1. **Definición:** Son aquéllas que han de vincularse a una actividad agrícola, forestal o ganadera, pero no necesariamente a una explotación agraria. En este concepto se engloban las tradiciones casas de campo. Quedan también incluidas las instalaciones agropecuarias o forestales mínimas de uso doméstico, tales como garaje, almacenes, lagares y hornos familiares, etc., siempre que formen una unidad física integrada.

A estos efectos, en virtud de lo regulado por la legislación agraria vigente, se entiende por actividad agraria, el conjunto de trabajos necesarios para la obtención de productos agrícolas, forestales o ganaderos.

2. Se entenderá justificada la necesidad de implantación de la vivienda vinculada a la actividad agraria cuando concurren las siguientes circunstancias:

- Que el interesado no sea propietario de ninguna otra vivienda en el municipio o en el término de este.
- Que el interesado se comprometa mediante acreditación notarial a empadronarse en el municipio.
- Que el interesado se comprometa a no transmitir la propiedad de la vivienda a terceros, salvo causa debidamente justificada, al menos dentro de los cinco años siguientes a dicha formalización.
- Que por técnico competente se justifique que la implantación de la vivienda es necesario para garantizar el mantenimiento de la actividad.

3. Se entenderá justificada la efectiva ejecución de una actividad agraria cuando concurren las siguientes circunstancias:

- Que sobre la finca se lleve a cabo una actividad agrícola, forestal o ganadera que genere rendimientos o beneficios, no necesariamente económicos derivados de la misma.
- Que el titular o promotor de la actividad se ha dado de alta en el censo agrario o ganadero.

4. Estos actos estarán sujetos a licencia municipal, previa aprobación del correspondiente Proyecto de Actuación. Para autorizarse la construcción de este tipo de viviendas será necesario justificar tanto la necesidad de la vivienda para el titular de la actuación como la vinculación de la misma a un destino relacionado con una actividad agrícola, forestal o ganadera, debiendo quedar la finca anotada en el Registro de la Propiedad como inedificable en las futuras divisiones o segregaciones.

Los Proyectos de Actuación contendrán, al menos, las siguientes determinaciones:

a) Entidad o persona promotora de la actuación, con los datos necesarios para su plena identificación:

- Administración Pública, persona o entidad promotora de la actividad, con precisión de los datos necesarios para su plena identificación.
- Documentación acreditativa de la titularidad de los terrenos afectos a la actuación o documentación acreditativa de la titularidad de la actividad.
- Justificación de no poseer ninguna vivienda habitable en el municipio o, en su caso, de que la misma no es adecuada para atender la actividad agrícola.
- Descripción detallada de la actividad:
- Situación, emplazamiento y delimitación de los terrenos afectados, referidos a Catastro y al planeamiento vigente, con descripción detallada de los elementos significativos, destacando las construcciones e instalaciones existentes.
- Plano topográfico actual con los elementos significativos del territorio, así como plano topográfico modificado.
- Plano a escala de emplazamiento de la actividad y de las edificaciones propuestas.
- Descripción de la actividad agrícola, forestal o ganadera con expresión de los rendimientos derivados de la misma.
- Alta en el censo agrario o ganadero del titular o promotor de la actividad y compromiso de la continuidad de la misma.
- Certificado de intervención de técnico competente, que dirija, controle y supervise la actividad agrícola, conforme a la legislación vigente en la materia.
- Definición de la edificación proyectada a nivel de anteproyecto y por un técnico competente, definiendo a escala, plantas, alzados y secciones, así como las superficies útiles y construidas.

c) Justificación del cumplimiento de los siguientes aspectos urbanísticos:

- Ficha urbanística justificativa de los parámetros urbanísticos de aplicación.
- Justificación de no formación de nuevo asentamiento rural.
- Justificación de los servicios e instalaciones de necesarios: evacuación de aguas residuales, energía eléctrica, abastecimiento de agua potable, accesos.

d) Asunción por el interesado de las siguientes obligaciones:

- Garantizar la funcionalidad de las infraestructuras manteniendo, garantizando su conservación.
- Pago de la prestación compensatoria correspondiente

DILIGENCIA para hacer constar que de conformidad con las disposiciones vigentes, este documento de suscripción de las Disposiciones Vigentes del PGOU de Iznate, señaladas en el artículo 1.º de las Disposiciones Vigentes del PGOU de Iznate, ha sido aprobado, por el Pleno de este Ayuntamiento, en sesión de fecha 02/05/2012 Iznate a 3 de mayo de 2012 EL SECRETARIO

Fdo: Salvador Pérez Ruiz

- Solicitud de licencia municipal acompañada de proyecto visado redactado por técnico competente en el plazo de un año a partir de la aprobación del Proyecto de Actuación.
- Constitución de una garantía ante el Ayuntamiento en concepto de cumplimiento de la actividad agraria de valor del 10% del presupuesto de ejecución material de la construcción que se pretende realizar.
- Inscripción en el Registro de la Propiedad la vinculación agraria.

La licencia municipal de obras no será transmisible salvo que el adquirente asuma expresamente y ante notario, el compromiso de desarrollar la actividad agraria contemplada en el Proyecto de Actuación.

5. Las condiciones generales de edificación, son las siguientes:

- Las construcciones se separarán como mínimo 15 m. de los linderos de la finca.
- La ocupación máxima de la edificación será del 1% de la superficie de la parcela, con un máximo de 150 m² construidos.
- La altura máxima de la edificación será de 4 m. en un máximo de una planta.
- Se respetará la parcelación catastral existente en el momento de aprobación inicial de este P.G.O.U.

Artículo 282.-Condiciones Particulares de Edificación para conservación, rehabilitación o reforma de edificaciones, construcciones o instalaciones existentes

1. A efectos del presente plan general se consideran **edificaciones, construcciones e instalaciones existentes** en el suelo no urbanizable sobre las que se permite la realización de obras de conservación, rehabilitación o reforma aquéllas que, no encontrándose fuera de ordenación por ser compatibles con la ordenación propuesta por el presente P.G.O.U., cumplan las siguientes condiciones:

- Que cuenten con elementos estructurales reconocibles sobre el terreno.
- Que hayan sido construidas con la oportuna licencia urbanística previa aprobación del correspondiente proyecto de actuación o autorización equivalente.

Cuando se pretenda la rehabilitación de edificaciones, construcciones o instalaciones de antigüedad superior a treinta años se podrá eximir la acreditación del requisito establecido en el apartado b) siempre que la antigüedad quede debidamente justificada por cualquier medio de prueba admitido en derecho.

2. **Tipos de obras.**

- Son **obras de rehabilitación** aquellas destinadas al acondicionamiento edificación, construcción o instalación existente para mejorar o cambiar el uso, que puede implicar obras de distinto tipo.
- Se entiende por **obras de conservación** aquellas que están justificadas para el mantenimiento de la edificación, construcción o instalación existente en condiciones de seguridad, salubridad y ornato, pero conservando la totalidad de sus partes estructurales, constructivas, de distribución y ornamentales.
- Se entiende por **obras de reforma** aquellas destinadas a la sustitución y mejora de las edificaciones, construcciones o instalaciones existentes sin necesidad de conservación de la totalidad de sus partes estructurales, constructivas, de distribución y ornamentales.

3. A estos efectos, se considera **parcela mínima edificable** la parcela catastral existente en el momento de aprobación inicial del presente planeamiento general.

4. Los **parámetros urbanísticos y demás condiciones de edificación** que deben cumplirse en la

DILENDA para hacer constar que la totalidad de las disposiciones vigentes, este documento de subsanación de deficiencias del PGOU de Iznate, se han dado a conocer en sesión de 30/03/2011, ha sido aprobado, por el Pleno de este Ayuntamiento, en sesión de fecha 02/05/2012 Iznate a 3 de mayo de 2012 EL SECRETARIO

Fdo: Salvador Pérez Ruiz

RÉGIMEN TRANSITORIO

Disposición transitoria primera. Parcelas en suelo urbano

Las parcelas, constituidas como fincas registrales independientes, existentes antes de la entrada en vigor de este Plan General, localizadas en el suelo urbano consolidado y calificadas con usos lucrativos con dimensiones inferiores a la parcela mínima establecida por éste, se podrán edificar si no hubiese posibilidad de agregación y respetasen las superficies mínimas establecidas por el planeamiento urbanístico anterior para la zona en que se ubican o por la normativa supletoria correspondiente.



DILIGENCIA para hacer constar que de conformidad con las disposiciones vigentes, este documento de subsanación de deficiencias del PGOU de Iznate, señaladas en el acuerdo de la CPOTU de Málaga de 30/3/2011, ha sido aprobado, por el Pleno de este Ayuntamiento, en sesión de fecha 02/05/2012
Iznate a 3 de mayo de 2012
EL SECRETARIO

Fdo: Salvador Pérez Ruiz

Disposición transitoria tercera. Usos y Obras Provisionales

1. No obstante la obligación de observancia de los Planes, si no hubieren de dificultar su ejecución, podrán autorizarse sobre los terrenos usos y obras justificadas de carácter provisional, que habrán de cesar y demolerse sus instalaciones y edificaciones cuando lo acordare el Ayuntamiento, sin derecho a indemnización. El otorgamiento de la autorización y sus condiciones deberán hacerse constar en el Registro de la Propiedad de conformidad con la legislación hipotecaria.

2.- A los efectos de determinar el carácter provisional de los usos e instalaciones y su incidencia en la ejecución del planeamiento habrá de ponderarse los siguientes aspectos:

- a) La mayor o menor proximidad de la ejecución de las determinaciones del Plan atendiendo a su desarrollo previsible.
- b) El carácter permanente o desmontable de las instalaciones.
- c) Los costes de instalación y sus posibilidades de amortización en el tiempo.
- d) La vocación de permanencia de los usos atendiendo a su naturaleza propia, su carácter de temporada o ligado al desarrollo de actividades de naturaleza temporal, u otras circunstancias análogas.



DILIGENCIA para hacer constar que de conformidad con las disposiciones vigentes, este documento de subsanación de deficiencias del PGOU de Iznate, señaladas en el acuerdo de la CPOTU de Málaga de 30/3/2011, ha sido aprobado, por el Pleno de este Ayuntamiento, en sesión de fecha 02/05/2012
Iznate a 3 de mayo de 2012
EL SECRETARIO

Fdo: Salvador Pérez Ruiz

Disposición transitoria cuarta. Edificaciones, Instalaciones y Usos Fuera de Ordenación

1. Se consideran Fuera de Ordenación los edificios o parte de los mismos, construcciones e instalaciones erigidos con anterioridad a la aprobación definitiva del presente P.G.O.U. que resulten disconformes con sus determinaciones.

2. En aquellos edificios e instalaciones identificados en el Plan que cuentan con una incompatibilidad total y manifiesta con el mismo, bien porque se hallan actualmente con un uso prohibido que es preciso eliminar de manera urgente por razones medioambientales o por cualquier otra razón debidamente justificada o bien porque éste prevea en los terrenos un uso público de ejecución programada en los cinco primeros años o la parcela presente disconformidad con una alineación de ejecución necesaria, no podrán realizarse obras de consolidación, aumento de volumen, modernización o incremento de su valor de expropiación pero sí las obras de reparación y conservación de la habitabilidad o la utilización conforme a su destino. En estos inmuebles tampoco se permitirá el cambio de los usos existentes en el momento de la aprobación del Plan, salvo la corrección de la disconformidad con las previsiones del presente Plan.

3. En los edificios disconformes con las alineaciones, alturas o usos previstos en el Plan, habitados y en buen uso, podrán autorizarse por razones sociales y económicas cuando no estuviese prevista la expropiación o demolición de la finca en el plazo de cinco años, obras parciales y circunstanciales de consolidación y siempre que no generen aumento de volumen ni incremento de su valor de expropiación.

4. En aquellos casos en los que los edificios, que siendo conforme con las alineaciones, altura y usos previstos por el Plan General, resulten sin embargo disconformes con las condiciones de ocupación o de la parcela mínima de las normas particulares de la zona en que estuviesen situados, y no esté programada su expropiación ni sea necesaria para la ejecución de ninguna de las determinaciones del Plan, se podrán realizar en ellos todos los tipos de obras de conservación, consolidación y rehabilitación del edificio. Podrán admitirse incluso, las de reforma y redistribución, siempre que no generen aumento de volumen y se renuncie notarialmente al incremento de su valor de expropiación.

5. Aquellos usos y actividades actualmente ubicados en suelo urbano con una calificación urbanística incompatible, que causen molestias, insalubridad o peligrosidad y que no pueden ser objeto de medidas correctoras, podrán autorizarse exclusivamente la realización de las obras de conservación previstas en el apartado 2. Si pueden ser objeto de medidas de corrección y no está prevista su demolición o expropiación en el plazo de 5 años a partir de la fecha en la que se pretendan realizar, se les podrá autorizar la ejecución de las obras previstas en el apartado 3.

6. Aquellas industrias y actividades económicas en suelo urbano que resultaren en las presentes disposiciones en situación de "fuera de ordenación", por razón de su volumen, ocupación o altura, aunque no por el uso que las ocupa, podrán realizar las obras previstas en el apartado 4, permitiéndose su normal desenvolvimiento, posibilitando obras de conservación, consolidación y rehabilitación e incluso las de mejora, encaminadas a la renovación y modernización, siempre que no esté prevista su expropiación o demolición en el plazo de 5 años, mantuviere el mismo uso existente a la entrada en vigor del presente Plan y acrediten el cumplimiento de las normas de protección ambiental.

DILEGNCIA para acreditar que se han cumplido con las disposiciones vigentes de este documento de urbanización de Iznate a 3 de mayo de 2012. Las diligencias del P.G.O.U. de Iznate, señaladas en el artículo 1.º del P.G.O.U. de Málaga de 30/3/2011, ha sido aprobado, por el Pleno de este Ayuntamiento, en sesión de fecha 02/05/2012. Iznate a 3 de mayo de 2012. EL SECRETARIO

Fdo: Salvador Pérez Ruiz

7. Los usos existentes en edificaciones fuera de ordenación referidos en los apartados 2, 3 y 4 se podrán sustituir conforme a los usos y actividades compatibles, sin perjuicio de las limitaciones de conservación de usos concretos señalados en el Plan y con exclusión de los referidos en el caso final del apartado 2 anterior.

8. Los edificios y construcciones situados en suelo no urbanizable se ajustarán a las siguientes reglas:

- Las viviendas que no se encuentren vinculadas a alguna explotación o actividad agraria que hayan sido construidas con anterioridad a la entrada en vigor de la L.O.U.A. con la licencia y autorizaciones pertinentes bajo el régimen jurídico urbanístico anteriormente vigente o que cuenten con una antigüedad superior a treinta años que pueda ser demostrada por cualquier medio de prueba admitido en derecho, se situarán en régimen de fuera de ordenación tolerado, posibilitándose en general las obras de conservación, consolidación y rehabilitación, incluso, las que impliquen mejora, reforma y ampliación hasta el límite establecido como máximo para la parcela mínima que con carácter general se regulan en las presentes Normas.
- En las edificaciones destinadas a usos distintos de viviendas que concurren las circunstancias anteriores, se aplicará un régimen de fuera de ordenación en el que se admitan las obras de conservación, consolidación y rehabilitación, incluso las de mejora, siempre que no suponga un aumento del volumen edificable.
- Si la construcción no contara con licencia y hubieran transcurrido los plazos para la adopción de las medidas de protección de la legalidad y restablecimiento del orden infringido, podrán realizarse obras de conservación y consolidación. Además, si no se sitúan en terrenos con la categoría de especial protección, podrán realizarse obras de rehabilitación y mejora, sin incrementar el volumen, siempre que respeten las normas de aplicación directa en suelo no urbanizable y adopten las medidas oportunas para corregir los impactos que ocasionan en el medio ambiente.
- No obstante lo anterior, cuando el uso prohibido al que se destine la edificación sea perteneciente a una actividad molesta para la que no se cuente con la pertinente licencia de apertura, las intervenciones admisibles en la edificación serán las obras tendientes a la buena conservación de los edificios, quedando excluidos los demás tipos de obras y los cambios de uso o reutilización contrarios al Plan.
- Si la disconformidad no lo es por el uso sino simplemente por el tamaño de las parcelas o la situación de la edificación en ella se admitirán las obras de conservación, consolidación y rehabilitación, incluso las de reforma sin incremento de volumen, salvo que la ampliación cumpla las determinaciones de las presentes Normas.

9. El que enajenare terrenos, edificaciones o instalaciones fuera de ordenación deberá hacer constar expresamente esta circunstancia en el correspondiente título de enajenación.

Málaga, Marzo 2012

M. Carmen Moreno Avilés
ARQUITECTA DIRECTORA PGOU

Servicio de Arquitectura y Urbanismo

DILIGENCIA para hacer constar que en conformidad con las disposiciones vigentes, este documento de subsanación de deficiencias del PGOU de Iznate, señaladas en el Plan de Málaga de 30/3/2011, ha sido aprobado, por el Pleno de este Ayuntamiento, en sesión de fecha 02/05/2012 Iznate a 3 de mayo de 2012 EL SECRETARIO

Fdo: Salvador Pérez Ruiz