

## 1. MEMORIA DESCRIPTIVA

---

Se describe y justifican las condiciones generales: agentes intervinientes, información previa, descripción del edificio y sus prestaciones.

## 1.1 AGENTES

### 1.1.1 Promotor del expediente.

D. ANTONIO FLORIDO MACIAS, con DNI [REDACTED] y Dª. MARIANA GÓMEZ RAMIREZ, con DNI [REDACTED] ambos casados y con domicilio en [REDACTED]

### 1.1.2 Técnico redactor.

D. ANTONIO RUBIO GALVÁN, arquitecto colegiado 1415 del Colegio Oficial de Arquitectos de Málaga, con residencia en [REDACTED]

## 1.2 INFORMACIÓN PREVIA.

### 1.2.1 Objeto y antecedentes.

El presente expediente para regularización urbanística tiene como objetivo servir de documentación técnica descriptiva, gráfica y justificativa del cumplimiento de las condiciones mínimas de aptitud al uso suficiente para la regularización de la situación urbanística de la vivienda unifamiliar aislada existente, construida en la parcela 7, polígono 33, del T.M. de Casarabonela.

Entendiéndose que el expediente queda suficientemente motivado por cumplir con las condiciones indicadas en el art. 2 "ámbito de aplicación" del Reglamento regulador del procedimiento administrativo de declaración en situación de situación de asimilados a fuera de ordenación de las construcciones, obras e instalaciones de Casarabonela, previsto en el art. 53 del reglamento de disciplina urbanística.

Según se expone a continuación:

#### a) Que hayan transcurrido más de seis años desde la finalización total de las obras.

La vivienda existente a la que se hace referencia en el presente certificado se ha construido de forma irregular. Las obras no cuenta con proyecto ni licencia de obras. Actualmente no es posible su legalización puesto que se trata de uso vivienda, que actualmente está prohibido, salvo en casos suficientemente justificados y que respondan a una necesidad: agrícola, forestal ó ganadera

La vivienda cuenta con fecha de terminación de Agosto de 2008, se aportan como pruebas justificativas de la antigüedad las ortofotos de la base cartográfica de la Diputación Provincial de Málaga (de los años: 2008 y 2011) donde podemos identificarlas con claridad que la edificación ya se encontraba terminada. Así como escritura de obra nueva de la edificación.

#### b) Que las obras, construcciones o instalaciones no invadan el dominio público o su zona de servidumbre establecidas de especial protección.

La vivienda existente no invade zonas de dominio público, ni zonas de servidumbre establecidas de especial protección.

#### c) Que las obras, edificaciones o instalaciones no se encuentran en terrenos clasificados como suelo no urbanizable de especial protección.

La vivienda existente no se encuentra en terrenos clasificados como suelo no urbanizable de especial protección.

#### d) Que no existan actos y usos de parcelaciones recogidos en el artículo 185.2ª de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

No existen actos ni usos de parcelaciones, según lo recogido en el artículo 185.2ª de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Por lo que se le requiere al Excelentísimo Ayuntamiento de Casarabonela que en base al presente expediente otorgue el reconocimiento de "CONSTRUCCIONES Y/O EDIFICACIONES EXISTENTES EN SITUACIÓN URBANÍSTICA DE ASIMILADO A FUERA DE ORDENACIÓN".

### 1.2.2 Emplazamiento y entorno físico.

La vivienda a la que se hace referencia en el presente documento se encuentra situada en la parcela 7, del polígono 33, del T.M. de Casarabonela.

**La parcela 7 cuenta con una superficie de suelo total de 7.798m<sup>2</sup> según cartografía catastral, aunque según el título de la propiedad cuenta con 8.850m<sup>2</sup> por error.**

La parcela 7 descrita anteriormente conforma la **finca registral nº 6.627, del T.M. de Casarabonela, inscrita en el Registro de la Propiedad Inmobiliaria de Álora, tomo 573, libro 63, folio 84.**



*Plano de situación entorno y situación catastral actual.*

### 1.2.3 Marco normativo Urbanístico y Territorial de aplicación.

#### ESTATAL:

- Ley 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo.

#### AUTONÓMICO:

- Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de ordenación de Ordenación Urbanística de Andalucía.
- Decreto 2/2012, de 30 de enero, por el que se modifica la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.
- Decreto 60/2010, de 16 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía.
- Decreto 2/2012, de 10 de enero, por el que se regula el régimen de las edificaciones y asentamientos existentes en suelo no urbanizable en la Comunidad Autónoma de Andalucía.

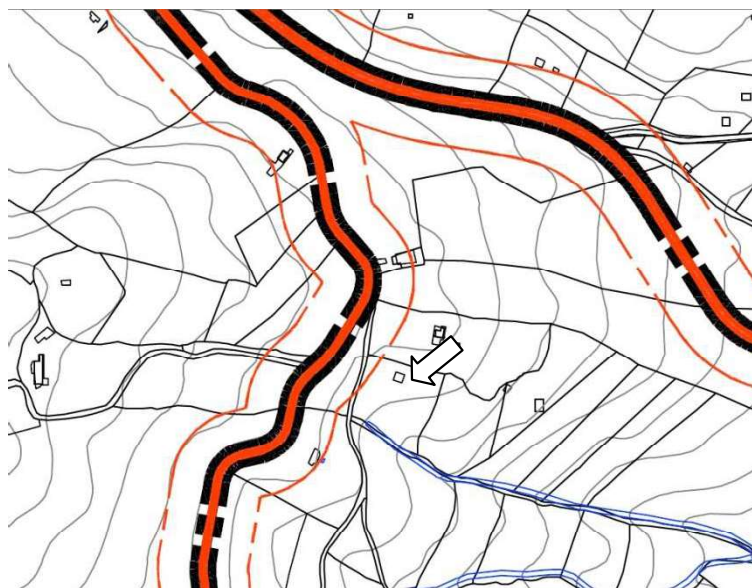
#### MUNICIPAL:

- Reglamento regulador del procedimiento administrativo de declaración de en situación de asimilados a fuera de ordenación de las construcciones, obras e instalaciones de Casarabonela.

#### Clasificación urbanística de los terrenos afectados:

Los terrenos se encuentran clasificados según la normativa urbanística vigente (***Adaptación a la L.O.U.A. de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Casarabonela, aprobadas por pleno del ayuntamiento el 27/01/2014 y publicadas en el boletín oficial de la provincia el 21/05/2014***) como **SUELO NO URBANIZABLE, DE CARÁCTER NATURAL-RURAL TIPO AGRÍCOLA SECANO. Encontrándose los terrenos afectados por la zona de policía del arroyo colindante a la parcela.**

No encontrándose dichos terrenos afectados por ninguno de los casos indicados del artículo 185 apart. 2 b) del la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.



***Plano de emplazamiento de la edificación según el plano de calificación de las Normas Subsidiarias de Casarabonela (Adaptadas a la L.O.U.A.).***

#### Incumplimiento de normativa urbanística vigente de las edificaciones:

La vivienda es un uso no compatible actualmente en suelo no urbanizable, salvo casos justificados que respondan a fines: agrícolas, forestales o ganaderos, no siendo posible en el caso que nos ocupa dicha justificación.

#### 1.2.4 Marco normativo de Edificación de aplicación.

Al tratarse de **“EDIFICACIONES Y CONSTRUCCIONES EXISTENTES”** construidas de manera irregular en suelo no urbanizable que no se adaptan a la normativa urbanística vigente de aplicación y no siendo posible en la actualidad llevar a cabo actos y/o procedimientos de reposición de la legalidad urbanística alterada le será de aplicación la normativa técnica de edificación que se indica a continuación, según lo indicado en el **“Reglamento Regulador del Procedimiento Administrativo de declaración de en Situación de Asimilados a Fuera de Ordenación de las construcciones, obras e instalaciones de Casarabonela” en su artículo 5.**

El cual establece lo siguiente:

1. La presente normativa tiene por objeto principal establecer las condiciones mínimas que en materia de habitabilidad y salubridad deben reunir las edificaciones existentes en suelo no urbanizable, aplicables en los procedimientos de reconocimiento de la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación o licencia de ocupación y utilización en aquellos casos contemplados en el Decreto 2/2012, de 10 de enero, en los que proceda dicha licencia.

2. Conforme a lo dispuesto en esta Normativa, se entenderá que la edificación terminada resulta apta para el uso al que se destina cuando, sin necesidad de ninguna actuación material posterior, reúna las siguientes condiciones básicas:

a) Su ubicación no resulta incompatible con otros usos autorizados y dispone de accesibilidad adecuada en condiciones de seguridad.

b) Su implantación no genera impactos que supongan riesgos previsibles para las personas o bienes.

c) Cuenta con las necesarias condiciones de seguridad estructural y de utilización, conforme al uso al que se destina.

d) Reúne condiciones adecuadas de salubridad para que no se vea afectada la salud de las personas en su utilización, ni se alteren las condiciones medioambientales de su entorno.

e) Los espacios habitables resultan aptos para el uso al que se destinan por reunir unos requisitos mínimos de funcionalidad.

3. Las reglas establecidas en esta Normativa serán de aplicación sin menoscabo del preceptivo cumplimiento de las normas legales y reglamentarias que resulten de aplicación.

4. La aplicación de esta Normativa se realizará sin perjuicio del cumplimiento de los siguientes requisitos:

a) El cumplimiento de las exigencias básicas establecidas en la normativa de edificación vigente al momento de la fecha de la terminación de la edificación, con independencia de que en la certificación técnica exigida en el procedimiento de reconocimiento se acredite que las posibles incompatibilidades quedan debidamente justificadas con las medidas que se adoptaron cuando se construyó la edificación.

b) La aplicación de aquellas otras normas que guarden relación con las condiciones de seguridad, habitabilidad o salubridad dictadas por otros organismos, entidades o Administraciones Públicas.

Según lo indicado en el punto 3, y con objeto de conocer que normas legales y reglamentarias de carácter estatal y autonómico le son de aplicación, además de las ordenanzas municipales para edificaciones en situación de Asimilado a Fuera de Ordenación, se hace referencia al informe emitido por el servicio de asesoramiento y formación del Colegio Oficial de Arquitectos de Málaga a fecha de 18 de Febrero de 2014.

En él se indica que no se especifica si la normativa vigente actualmente para las edificaciones es la exigible para estos casos, tal y como ocurre en el caso de expedientes de Legalización donde con carácter general es aplicable la normativa vigente en el momento de la solicitud. Por lo que dicho informe concluye finalmente que al menos dichas edificaciones en situación de asimilado a fuera de ordenación deben cumplir con la normativa técnica exigible vigente en el momento de terminación de las edificaciones, según lo indicado en el apartado 4 a).

**Por tanto y con objeto de hacer un documento lo más adecuado posible, se opta por justificar las condiciones o requisitos mínimos de la edificaciones y construcciones en cuanto a seguridad, habitabilidad y salubridad en base a la normativa vigente a fecha de terminación de estas, justificando en su caso los posibles incumplimientos.**

FLORIDO MACIAS, ANTONIO  
GOMEZ RAMIREZ, MARIANA  
CERTIFICADO SAFO  
29566 - CASARABONELA

RUBIO GALVAN, ANTONIO

El presente visado acredita expresamente las siguientes circunstancias:  
- La identidad y habilitación profesional del arquitecto autor del trabajo  
- La integridad formal y corrección documental según normativa aplicable

 **VISADO ESTATUTARIO**  
04/10/2017 - NºExp. 2017/003879/001  
COLEGIO DE ARQUITECTOS DE MÁLAGA

<b>CONDICIONES O REQUISITOS BÁSICOS DE LAS EDIFICACIONES</b>		<b>NORMATIVA DE APLICACIÓN</b> (Normas básicas de edificación y reglamentos técnicos de obligado cumplimiento)
<i>En base a lo dispuesto en la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación, artículo 3, los requisitos o exigencias técnicas básicas que deben de cumplir las edificaciones se definen las siguientes:</i>		
<b>Condiciones básicas de Funcionalidad:</b>	<b>Utilización</b> , de tal forma que la disposición y las dimensiones de los espacios y la dotación de las instalaciones faciliten la adecuada realización de las funciones previstas en el edificio.	<b>DB SUA (*)</b>
	<b>Accesibilidad</b> , de tal forma que se permita a las personas con movilidad y comunicación reducidas el acceso y la circulación por el edificio en los términos previstos en su normativa específica.	<b>DB SUA (*)</b>
	<b>Acceso a los servicios de telecomunicaciones</b> , audiovisuales y de información de acuerdo con lo establecido en su normativa específica.	<b>(*)</b>
	<b>Facilitación a los servicios postales</b> , mediante la dotación de las instalaciones apropiadas para la entrega de los envíos postales, según lo dispuesto en su normativa específica.	<b>(*)</b>
<b>Condiciones básicas de Seguridad:</b>	<b>Seguridad estructural</b> , de tal forma que no se produzcan en el edificio, o partes del mismo, daños que tengan su origen o afecten a la cimentación, los soportes, las vigas, los forjados, los muros de carga u otros elementos estructurales, y que comprometan directamente la resistencia mecánica y la estabilidad del edificio.	<b>DB SE DB SEA DB SC  EHE-08 (*)</b>
	<b>Seguridad en caso de incendio</b> , de tal forma que los ocupantes puedan desalojar el edificio en condiciones seguras, se pueda limitar la extensión del incendio dentro del propio edificio y de los colindantes y se permita la actuación de los equipos de extinción y rescate.	<b>DB SI (*)</b>
	<b>Seguridad de utilización</b> , de tal forma que el uso normal del edificio no suponga riesgo de accidente para las personas.	<b>DB SUA (*)</b>
<b>Condiciones básicas de Habitabilidad:</b>	<b>Higiene, Salud y Protección del medio ambiente</b> , de tal forma que se alcancen condiciones aceptables de salubridad y estanqueidad en el ambiente interior del edificio y que éste no deteriore el medio ambiente en su entorno inmediato, garantizando una adecuada gestión de toda clase de residuos.	<b>(*)</b>
	<b>Protección frente al ruido</b> , de tal forma que el ruido percibido no ponga en peligro la salud de las personas y les permita realizar satisfactoriamente sus actividades.	<b>DB HR (*)</b>
	<b>Ahorro de energía y aislamiento térmico</b> , de tal forma que se consiga un uso racional de la energía necesaria para la adecuada utilización del edificio.	<b>DB HE (*)</b>
	<b>Otros aspectos funcionales</b> de los elementos constructivos o de las instalaciones que permitan un uso satisfactorio del edificio.	<b>(*)</b>

(\*) Ver anejo de normativa de aplicación, donde se especifican otros reglamentos y criterios de obligado cumplimiento aplicables además de los indicados aquí.

FLORIDO MACIAS, ANTONIO  
GOMEZ RAMIREZ, MARIANA  
CERTIFICADO SAFO  
29566 - CASARABONELA

RUBIO GALVAN, ANTONIO

El presente visado acredita expresamente las siguientes circunstancias:  
- La identidad y habilitación profesional del arquitecto autor del trabajo  
- La integridad formal y corrección documental según normativa aplicable

**VISADO ESTATUTARIO**  
04/10/2017 - NºExp. 2017/003879/001  
COLEGIO DE ARQUITECTOS DE MÁLAGA



## 1.3 DESCRIPCIÓN DE LA EDIFICACIÓN.

### 1.3.1 Descripción general del edificio.

La parcela cuenta con una edificación aislada y una piscina.

La edificación se compone de tres plantas de altura sobre rasante destinada a uso vivienda y trastero.

La distribución interior se muestra con más detalle en los planos de distribución del estado actual adjuntos.

### 1.3.2 Superficies construidas y útiles.

PLANTA	USO	SUPERFICIE CONSTRUIDA (m <sup>2</sup> )
Semisótano	Trastero	50,83
Baja	Vivienda	50,83
Baja	Vivienda (porche cubierto)	25,12
Alta	Vivienda	44,97
<b>Superficie construida total:</b>		<b>171,75</b>

<b>VIVIENDA</b>	
Salón - comedor	31,88
Cocina	5,39
Baño 1	3,55
Baño 2	2,63
Paso	4,55
Dormitorio 1	12,31
Dormitorio 2	15,96
Porche cubierto	24,20
<b>Superficie útil total:</b>	<b>100,47</b>

<b>ALMACÉN</b>	
Almacén	36,90
Aljibe	4,43
<b>Superficie útil total:</b>	<b>41,33</b>

Además de las superficies útiles indicadas anteriormente interiores de la edificación, cuenta con una superficie exterior de pavimentada de 223,00m<sup>2</sup> y una piscina con lámina de agua de 24,19m<sup>2</sup>.

FLORIDO MACIAS, ANTONIO  
 GOMEZ RAMIREZ, MARIANA  
 CERTIFICADO SAFO  
 29566 - CASARABONELA

RUBIO GALVAN, ANTONIO

El presente visado acredita expresamente las siguientes circunstancias:  
 - La identidad y habilitación profesional del arquitecto autor del trabajo  
 - La integridad formal y corrección documental según normativa aplicable



## 1.4 PRESTACIONES

Requisitos básicos, según CTE:		Prestaciones :
Seguridad	DB-SE	Seguridad estructural La vivienda cuenta con un comportamiento estructural adecuado frente a las acciones e influencias previsibles a las que puede estar sometido durante su uso previsto.
	DB-SI	Seguridad en caso de incendio La vivienda cuenta con los sistemas y equipamiento adecuado para reducir a límites aceptables el riesgo de que los usuarios de un edificio sufran daños derivados de un incendio de origen accidental, como consecuencia de las características de su uso y mantenimiento.
	DB-SUA	Seguridad de utilización La vivienda cuenta con sistemas y equipamiento adecuado para reducir a límites aceptables el riesgo de que los usuarios sufran daños inmediatos en el uso previsto de los edificios, como consecuencia de las características de su uso y mantenimiento.
Habitabilidad	DB-HS	Salubridad La vivienda cuenta con sistemas y equipamiento adecuado para reducir a límites aceptables el riesgo de que los usuarios, dentro de los edificios y en condiciones normales de utilización, padezcan molestias o enfermedades, así como el riesgo de que el edificio se deteriore y de que deteriore el medio ambiente en su entorno inmediato, como consecuencia de las características de su uso y mantenimiento.
	DB-HR	Protección frente al ruido La vivienda con sistemas y equipamiento adecuado para que dentro del mismo y en condiciones normales de utilización, el riesgo de molestias o enfermedades que el ruido pueda producir a los usuarios como consecuencia de las características del uso y mantenimiento.
	DB-HE	Ahorro de energía y aislamiento térmico La vivienda con sistemas y equipamiento adecuado para que cuente con un uso racional de la energía necesaria para la utilización del mismo, reduciendo a límites sostenibles su consumo y conseguir así que una parte de este consumo proceda de fuentes de energía renovable, como consecuencia de las características de su uso y mantenimiento.
Funcionalidad		Utilización La vivienda cuenta con una disposición y unas dimensiones de los espacios y la dotación de las instalaciones faciliten la adecuada realización de las funciones previstas.
		Accesibilidad La vivienda cuenta con unas características de accesibilidad adecuada para las características de los usuarios previstos.
		Acceso a los servicios La vivienda con acceso a la red de suministro eléctrico.

FLORIDO MACIAS, ANTONIO  
GOMEZ RAMIREZ, MARIANA  
CERTIFICADO SAFO  
29566 - CASARABONELA

RUBIO GALVAN, ANTONIO

El presente visado acredita expresamente las siguientes circunstancias:  
- La identidad y habilitación profesional del arquitecto autor del trabajo  
- La integridad formal y corrección documental según normativa aplicable



### Limitaciones

Limitaciones de uso del edificio:	La vivienda solo podrá destinarse a los usos previstos en este documento. La dedicación al uso distinto del que se indica en el presente documento requerirá de un proyecto de cambio de uso en su caso.
Limitaciones de uso de las dependencias:	Las dependencias solo podrá destinarse a los usos previstos en este documento con las limitaciones que en el mismo se reflejan de capacidad, etc. La dedicación al uso distinto del requerirá de un proyecto de reforma redactado por técnico competente y será objeto de nueva licencia.
Limitación de uso de las instalaciones:	Las instalaciones solo podrá destinarse a los usos previstos en este documento con las limitaciones que en el mismo se reflejan de potencia, nivel de ruidos, etc. La dedicación al uso distinto requerirá de un proyecto de instalaciones redactado por técnico competente y será objeto de nueva licencia.

