



# **CERTIFICADO**

**DOCUMENTACIÓN TÉCNICA PARA SOLICITAR DECLARACIÓN  
DE ASIMILACIÓN DE FUERA DE ORDENACION**

**AUTOR DEL CERTIFICADO:** D. ARTURO MONTILLA BUENO

**PETICIONARIO:** D. WILLIAM ANTHONY BALDERSON

**SITUACION:** PARCELA 802, POLIGONO 4 DE COMPETA

**FECHA:** 15 DE ABRIL DE 2019

## AGENTES INTERVINIENTES

D. Arturo Montilla Bueno, Arquitecto con número de colegiado 417 del Colegio de Arquitectos de Jaen, con [REDACTED] y domicilio profesional [REDACTED] redacta el presente certificado a petición de D. William Anthony Balderson con [REDACTED] con domicilio en la vivienda objeto de este informe situada en la parcela 802 del polígono 4, perteneciente al termino municipal de Cómpeta, Provincia de Málaga.

## OBJETO DEL INFORME

El objeto del presente informe es aportar la documentación necesaria para solicitar la **declaración en situación de asimilación a fuera de ordenación** para las edificaciones que a continuación se detallan, ante el Excmo. Ayuntamiento de Cómpeta.

## DESCRIPCIÓN DE LA FINCA

La parcela objeto de este informe, está situada en Pago “Zarjilla”, se identifica según información catastral como parcela 802 del polígono 4 del término municipal de Cómpeta, provincia de Málaga.

La finca, según datos catastrales tiene una superficie de suelo de 1.717,00 m<sup>2</sup> y está clasificada como parcela rustica de uso residencial, tiene asignada la referencia catastral 29045A004008020000AK para el terreno, tiene inscritas unas edificaciones con una superficie construida de 230,00 m<sup>2</sup> y con fecha de construcción principal 1988, tiene asignada la referencia catastral 002002600VF17E0001ZG.

Es la finca registral de Cómpeta 4.473 en el Registro de la Propiedad de Torrox.

Se aporta nota simple y consulta descriptiva y grafica de datos catastrales de la finca.

## DESCRIPCION DE LAS EDIFICACIONES EXISTENTES

Realizada visita de inspección, comprobación y medición de las edificaciones existentes, se obtienen los siguientes resultados:

- Existe una vivienda unifamiliar aislada, desarrollada en 2 plantas semisótano + Planta Baja + 1 que queda distribuida la planta semisótano -2 en porche cubierto; la planta semisótano -1 en sala de estar, 2 dormitorios, baño, aseo, bodega y escalera de acceso a planta baja; la planta baja en garaje, trastero, baño, almacén, dormitorio, distribuidor, entrada, salón-comedor, cocina y terraza descubierta; planta primera en trastero. La vivienda tiene una ocupación en planta de 146,51 m<sup>2</sup>, la superficie total construida es de 209,72 m<sup>2</sup>.
- Existe una edificación desarrollada en una sola planta y que se destina a depuración. La ocupación en planta es de 4,81 m<sup>2</sup> que es igual a la superficie total construida.
- Existe una piscina, con una lámina de agua de 17,11 m<sup>2</sup>.

Todas las edificaciones y elementos constructivos se encuentran en buen estado de conservación y reúnen las condiciones necesarias de salubridad, higiene y seguridad para el uso al que se destinan.

Toda la documentación está desarrollada gráficamente en los planos adjuntos al informe.

## CUADRO DE SUPERFICIES DE LAS EDIFICACIONES

SUPERFICIE ÚTIL VIVIENDA	M <sup>2</sup>
Salón-Comedor	22.10 m <sup>2</sup>
Cocina	6.65 m <sup>2</sup>
Entrada	2.80 m <sup>2</sup>
Distribuidor	16.22 m <sup>2</sup>
Aseo	0.99 m <sup>2</sup>
Baño 1	5.10 m <sup>2</sup>
Baño 2	3.80 m <sup>2</sup>
Dormitorio 1	16.98 m <sup>2</sup>
Dormitorio 2	8.40 m <sup>2</sup>
Dormitorio 3	7.95 m <sup>2</sup>
Porche Cubierto 50%	9.08 m <sup>2</sup>
Garaje	17.45 m <sup>2</sup>
Trastero 1	4.33 m <sup>2</sup>
Trastero 2	7.06 m <sup>2</sup>
Almacén	9.06 m <sup>2</sup>
Bodega	7.85 m <sup>2</sup>
TOTAL	145.82 m <sup>2</sup>

SUPERFICIE CONSTRUIDA	M <sup>2</sup>
Planta semisótano -2	11.73 m <sup>2</sup>
Planta semisótano -1	67.40 m <sup>2</sup>
Planta Baja	120.61 m <sup>2</sup>
Planta Primera	9.98 m <sup>2</sup>
TOTAL Vivienda	209.72 m <sup>2</sup>
Lámina de agua	17.11 m <sup>2</sup>
Depuradora	4.81 m <sup>2</sup>

## COORDENADAS GEORREFERENCIADAS

Se adjunta localización de los diferentes puntos que delimitan las edificaciones existentes, con indicación de las coordenadas en base UTM 30 ETRS89:

Punto.    Coordenada X                      Coordenada Y

### VIVIENDA

#### Planta semisótano -2

1.	414456.4316	4075443.6400
2.	414458.5560	4075447.0174
3.	414461.0446	4075445.4521
4.	414458.9202	4075442.0747

#### Planta semisótano -1

1.	414454.3408	4075444.9551
2.	414456.2150	4075447.9347
3.	414455.4870	4075448.3926
4.	414456.2963	4075449.6792
5.	414456.7788	4075449.3757
6.	414458.0726	4075451.4327
7.	414458.7583	4075451.0014
8.	414459.9509	4075452.8975
9.	414461.3561	4075452.0136
10.	414461.9631	4075452.9786
11.	414462.0900	4075452.8988
12.	414462.6438	4075453.7791
13.	414463.1855	4075453.4383
14.	414463.9575	4075454.6657
15.	414467.1064	4075452.6850
16.	414465.6103	4075450.3065
17.	414464.5268	4075450.9880
18.	414458.9202	4075442.0747

#### Planta baja

1.	414451.3265	4075448.0325
2.	414453.7598	4075451.9009
3.	414455.2496	4075450.9638
4.	414457.9011	4075455.1792
5.	414455.7257	4075456.5476
6.	414457.9193	4075460.0350
7.	414463.8869	4075456.2813
8.	414465.2713	4075458.4822
9.	414469.1989	4075456.0117

10. 414465.6103	4075450.3065
11. 414464.5268	4075450.9880
12. 414462.9667	4075448.5078
13. 414460.6559	4075449.9614
14. 414457.6316	4075445.1534
15. 414453.4585	4075447.7783
16. 414452.9687	4075446.9996

#### Planta primera

1. 414457.0546	4075455.7116
2. 414458.5987	4075458.1664
3. 414461.5106	4075456.3348
4. 414459.9665	4075453.8801

#### DEPURADORA

1. 414469.1810	4075453.8875
2. 414470.0414	4075454.9600
3. 414472.7715	4075452.7699
4. 414471.9111	4075451.6974

#### PISCINA (Lámina de agua)

1. 414470.2754	4075454.7723
2. 414473.9672	4075459.3745
3. 414476.2293	4075457.5599
4. 414472.5375	4075452.9577

## CUMPLIMIENTO DE NORMATIVA

Según la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía, la vivienda no es compatible con el régimen del suelo no urbanizable.

Por lo que nos atenemos a la Ordenanza Municipal que regula las normas mínimas de habitabilidad y salubridad de las edificaciones en suelo no urbanizable:

### **Sobre su emplazamiento respecto al POTAX**

Habiendo localizado las edificaciones objeto de este informe sobre el Plan de Ordenación del Territorio de la Axarquía (POTAX), podemos concluir que dichas edificaciones se encuentran situadas en un terreno libre de afecciones y protecciones.

### **Sobre las condiciones de ubicación y accesibilidad de las edificaciones**

1. Las construcciones en su conjunto INCUMPLEN con la normativa de separación a linderos privados o carriles de uso público de 5m.
2. La edificación dispone de acceso en condiciones de seguridad y reúne los requisitos de accesibilidad que sean requeridos por la normativa de aplicación en función del uso de vivienda.

### **Sobre el impacto generado por las edificaciones**

1. Las edificaciones, incluyendo los usos y actividades que en ella se desarrollan, no son generadoras en sí mismas de impactos que pongan en peligro las condiciones de seguridad, de salubridad, ambientales o paisajísticas de su entorno, en especial:

- Afectar a las condiciones de estabilidad o erosión de los terrenos colindantes, ni provocar peligro de incendio.
- Provocar la contaminación de la tierra, el agua o el aire.
- Originar daños físicos a terceros o de alcance general.
- Alterar gravemente la contemplación del paisaje y de los elementos singulares del patrimonio histórico.

### Condiciones de seguridad

1. Las edificaciones cumplen las condiciones de resistencia y estabilidad estructural exigidas por la normativa de aplicación conforme al uso al que se destina, sin que se pueda encontrar afectada por lesiones que pongan en peligro a sus ocupantes o a terceras personas, o repercutan sobre los predios colindantes.
2. La edificación cumple con las exigencias básicas de protección contra incendios conforme al uso al que se destina.
3. La utilización de la edificación no comporta riesgos físicos para los usuarios, disponiendo de medidas que evitan el riesgo de caída en huecos, terrazas y escaleras, así como otros riesgos previsibles.
4. Las instalaciones que dispone la edificación reúnen las condiciones de uso y seguridad exigidas por la normativa de aplicación, sin que su funcionamiento pueda implicar riesgo alguno para las personas y usuarios. Se aportan recibos de empresas suministradoras de agua y electricidad.

### Condiciones mínimas de salubridad

1. La edificación **REÚNE** las condiciones de estanqueidad y aislamiento necesarias para evitar la presencia de agua y humedades que puedan afectar a la salud de las personas, dispone de ventanas en todas las habitaciones que favorecen la ventilación y la eliminación de contaminantes procedentes de la evacuación de gases, de forma que se garantiza la calidad del aire interior de la edificación.
2. La edificación cuenta con un sistema de abastecimiento de agua que posibilita las dotaciones mínimas exigibles permitiendo un consumo seguido de al menos 50 litros de agua y un caudal mínimo de 10 litros por minuto.
3. La edificación **CUENTA** con una red de evacuación de aguas residuales que se encuentre en buen estado de funcionamiento y conecte todos los aparatos que lo requieran, así como con un sistema de depuración que evita el peligro de contaminación del terreno y de las aguas subterráneas o superficiales.
4. Dispone de un depósito de almacenamiento para la eliminación de los residuos sólidos.



## Condiciones mínimas de habitabilidad y funcionalidad

1. La vivienda cuenta con una superficie útil superior a 24 m<sup>2</sup>, incluyendo cocina, sala de estar y baño independiente.
2. Todas las dependencias habitables de la vivienda se encuentran situadas en planta baja. No existiendo zonas bajo rasante.
3. Ninguno de los espacios habitables sirve de paso obligado a otros locales que no sean de uso exclusivo de los mismos. El cuarto de aseo es totalmente independiente para el resto de las piezas habitables.
4. Todas las piezas habitables de la vivienda cuentan con iluminación natural desde un espacio abierto exterior. Los huecos cumplen con las dimensiones mínimas de 1/10 la superficie útil de la estancia.
5. Las alturas libres entre pavimentos y techos acabados son como mínimo de 2,60 m.
6. Toda vivienda cuenta con las siguientes instalaciones en condiciones de uso y seguridad:
  - Red interior para suministro de agua a los aparatos sanitarios y electrodomésticos.
  - Red interior para suministro de energía eléctrica a los puntos de consumo, conectada a la red de suministro o mediante soluciones alternativas de autoabastecimiento.
  - Red interior de desagüe de aparatos sanitarios y, en su caso, electrodomésticos, disponiendo todos ellos de dispositivos sifónicos.
7. La vivienda cuenta con un equipo doméstico indispensable, constituido por baño completo y cocina.

## INSTALACIONES Y SUMINISTROS PUBLICOS

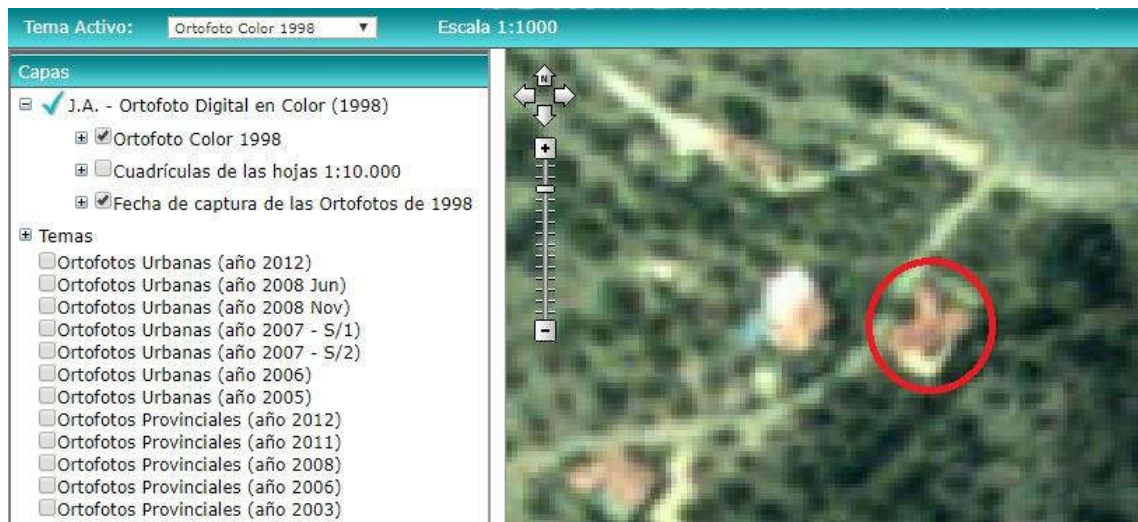
La vivienda cuenta con las instalaciones interiores necesarias y suficientes para los suministros de electricidad, agua y saneamiento.

En relación con los suministros públicos, cuenta con las acometidas y obra civil necesaria y dispone de contrato de servicio de electricidad y se aporta recibo de pago de abastecimiento de agua del Ayuntamiento de Cómputa y contrato de abastecimiento de aguas (se adjuntan copias de facturas de electricidad, contrato suministro de agua y recibo de pago).

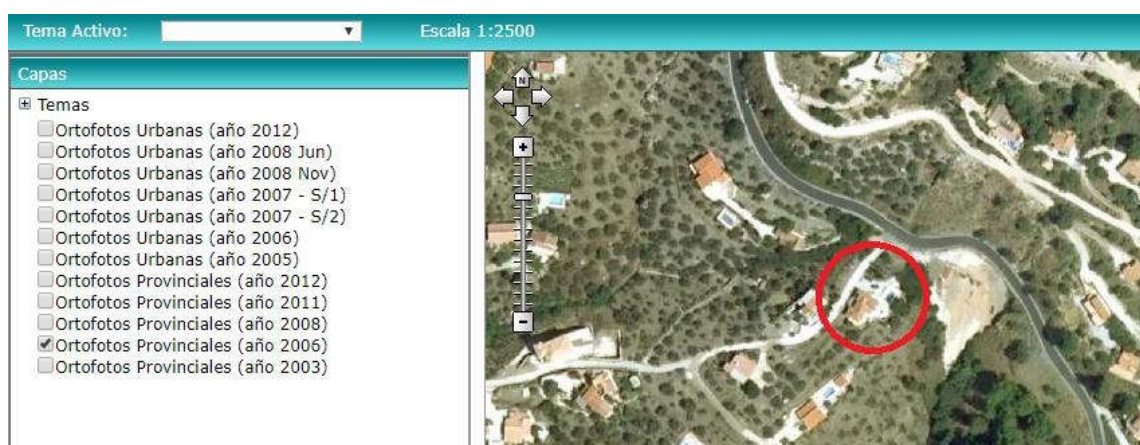
Yo, el técnico redactor del informe, certifico que el sistema de evacuación de saneamiento se realiza mediante depósito de acumulación, estanco, instalado dentro de la parcela, cumpliendo con todos los requisitos necesarios que se establecen en la normativa de aplicación, de uso normal de 6 personas, con una capacidad de 2.000 litros de acumulación de aguas residuales. En el plano 1 está ubicada en la parcela. La propiedad dispone de un contrato de prestación de servicio para retirar los vertidos con destino a una estación de depuración de aguas residuales autorizada por la Consejería de Medio Ambiente, con una empresa gestora autorizada y que se adjunta anexo.

## ANTIGÜEDAD DE LA EDIFICACION

Según información catastral, la edificación principal fue construida en el año 1988. En el servicio de infraestructura de Datos Espaciales de la Diputación de Málaga (IDEMAP), se puede observar ya en la ortofoto fechada en el año 1999 cómo se encuentra construida la edificación principal, pero no podemos apreciar la zona de piscina.



No es hasta el año 2006 donde podemos apreciar todas las edificaciones en el mismo estado en el que se encuentran actualmente, por lo que podemos concluir que esta es la fecha de finalización de todas las construcciones.



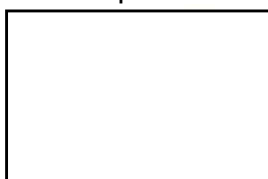
## CERTIFICO

Realizada visita de inspección, comprobación y medición, y basándome en los datos aportados por el propietario, certifico lo siguiente:

- Que la finca existe y es propiedad de D. William Anthony Balderson.
- Que las edificaciones objeto del informe son tal y como se indica en la descripción y están desarrolladas en los planos anexos.
- Que las edificaciones existentes en la parcela tal y como están definidas actualmente, fueron desarrolladas con anterioridad al año 2006. Se aportan Ortofotos obtenidas de la Oficina de Información de datos catastrales IDEMAP de la Excma. Diputación de Málaga.
- Que las edificaciones, destinadas a uso residencial, se encuentran totalmente terminadas y dispuestas para servir al fin previsto, sin necesidad de actuaciones futuras, salvo aquellas necesarias para su posterior mantenimiento. Destacar que no son edificaciones compatibles con el régimen del suelo no urbanizable por lo que se procede a regularizar en aplicación del 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.
- Que la edificación cumple con la normativa de habitabilidad municipal en materia de salubridad, higiene y seguridad en función del uso al que está destinado, según se recoge en la exposición.
- Que las edificaciones en su conjunto INCUMPLEN con la normativa de separación a linderos privados o carriles de uso público de 5m.

Y para que conste, a los efectos legales procedentes, a instancia de la propiedad, expido el presente informe, en Cómputa a 15 de Abril de 2019.

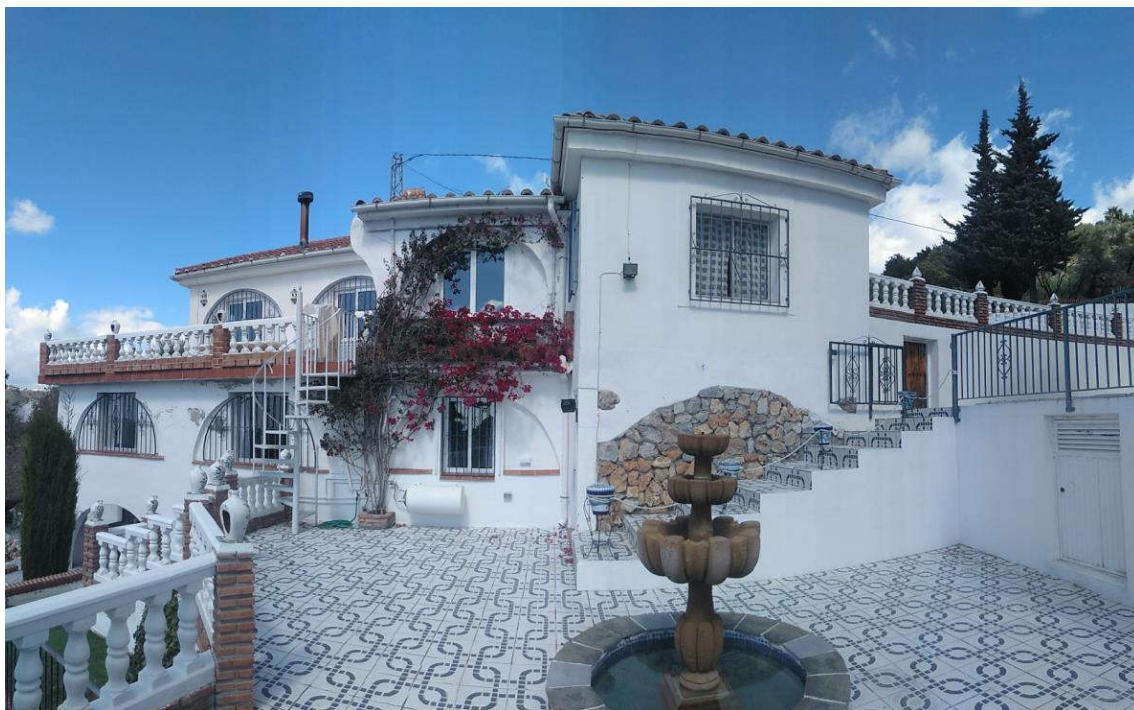
El Arquitecto



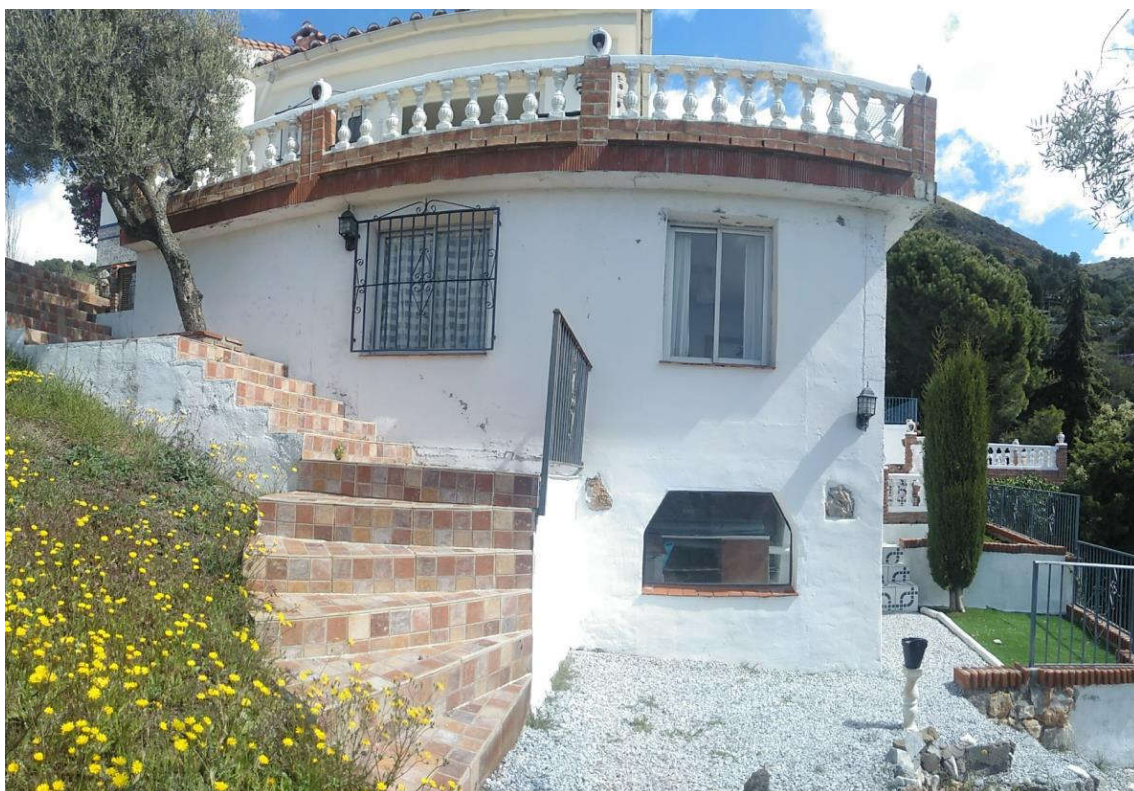
NOTA: Este documento no garantiza, ni certifica, la adecuada resistencia de los materiales empleados ni la resistencia de los terrenos en los que se encuentran las construcciones mencionadas, y hago constar que no he intervenido en nada en la Dirección Facultativa.



## DOCUMENTACION FOTOGRÁFICA



Vista de la fachada SurEste

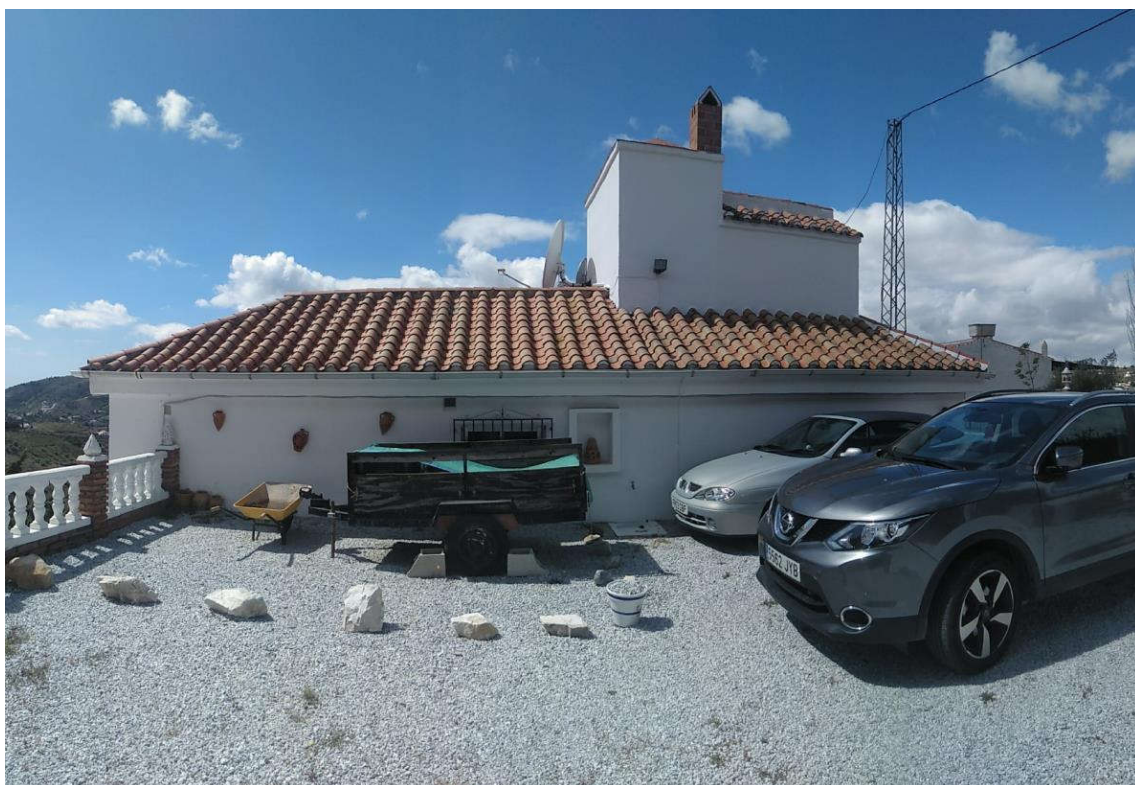


Vista de la fachada SurOeste





Vista de la fachada NorOeste.

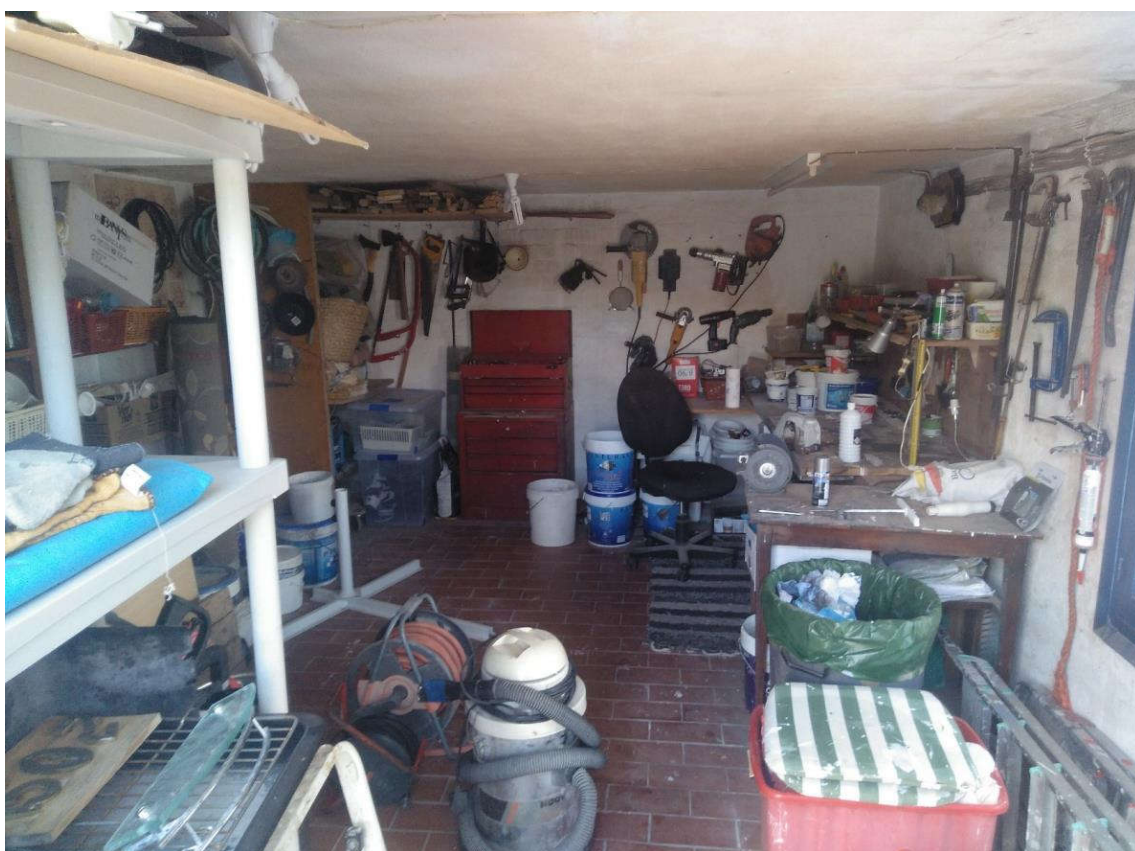


Vista de la fachada NorEste.

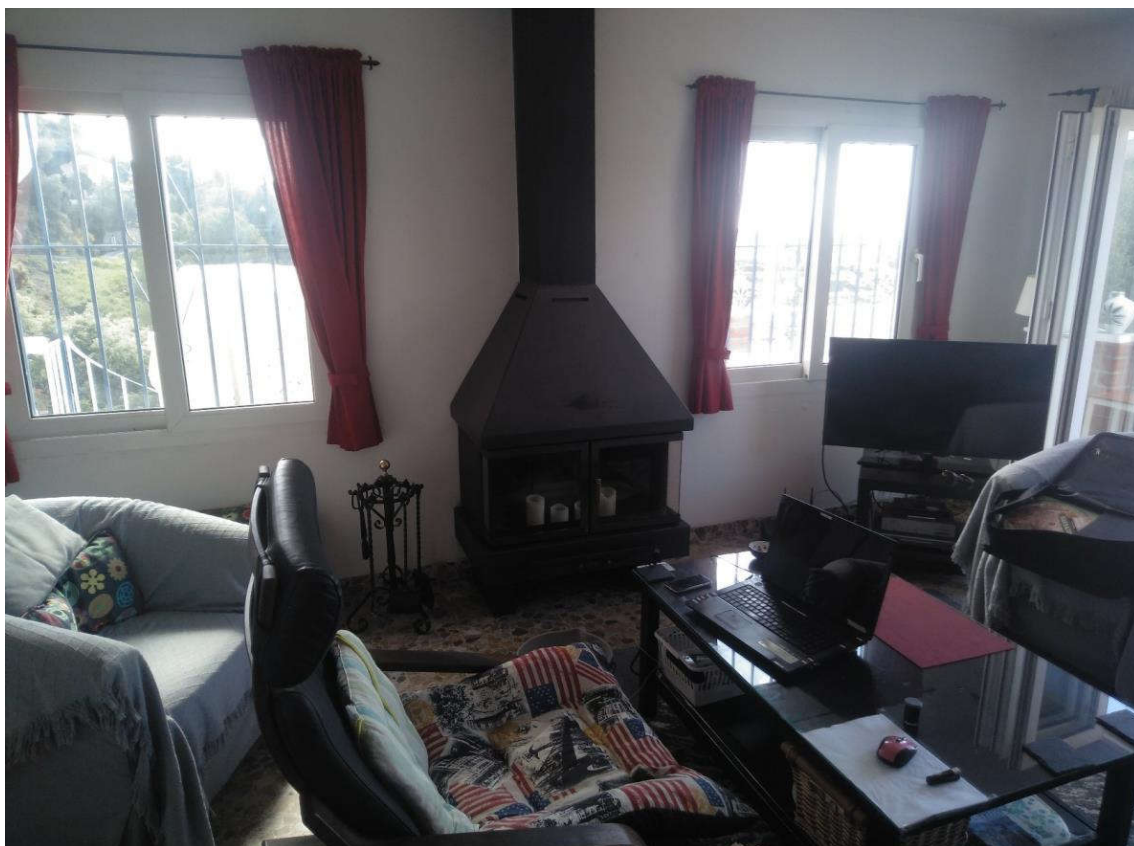




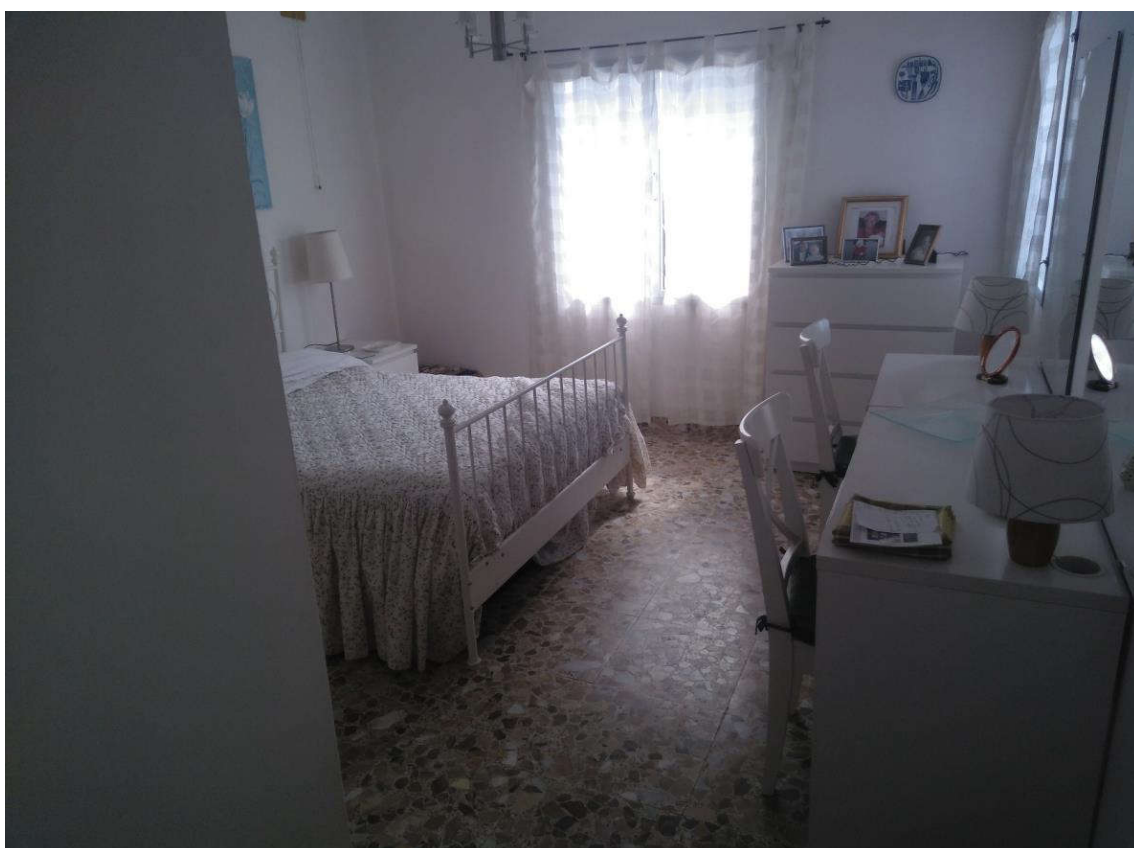
Vista de la lámina de agua.



Vista del garaje

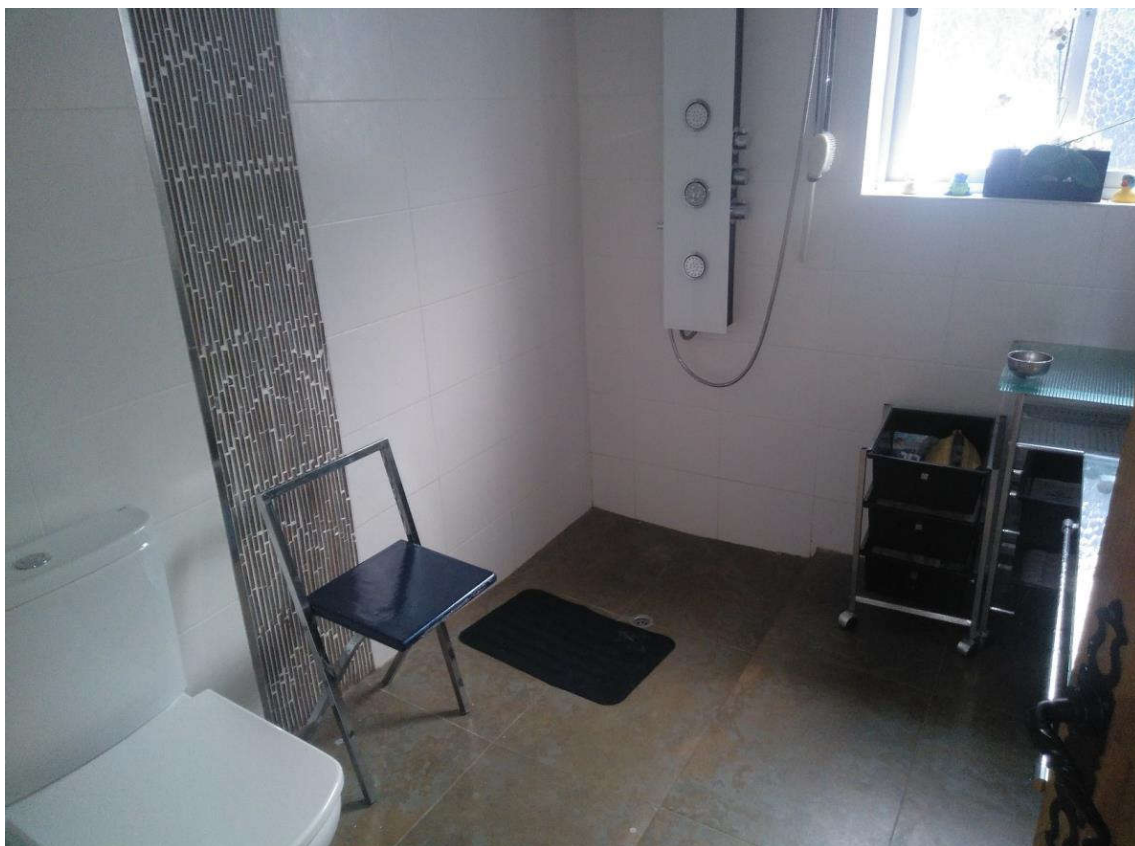


Vista del interior de la vivienda.

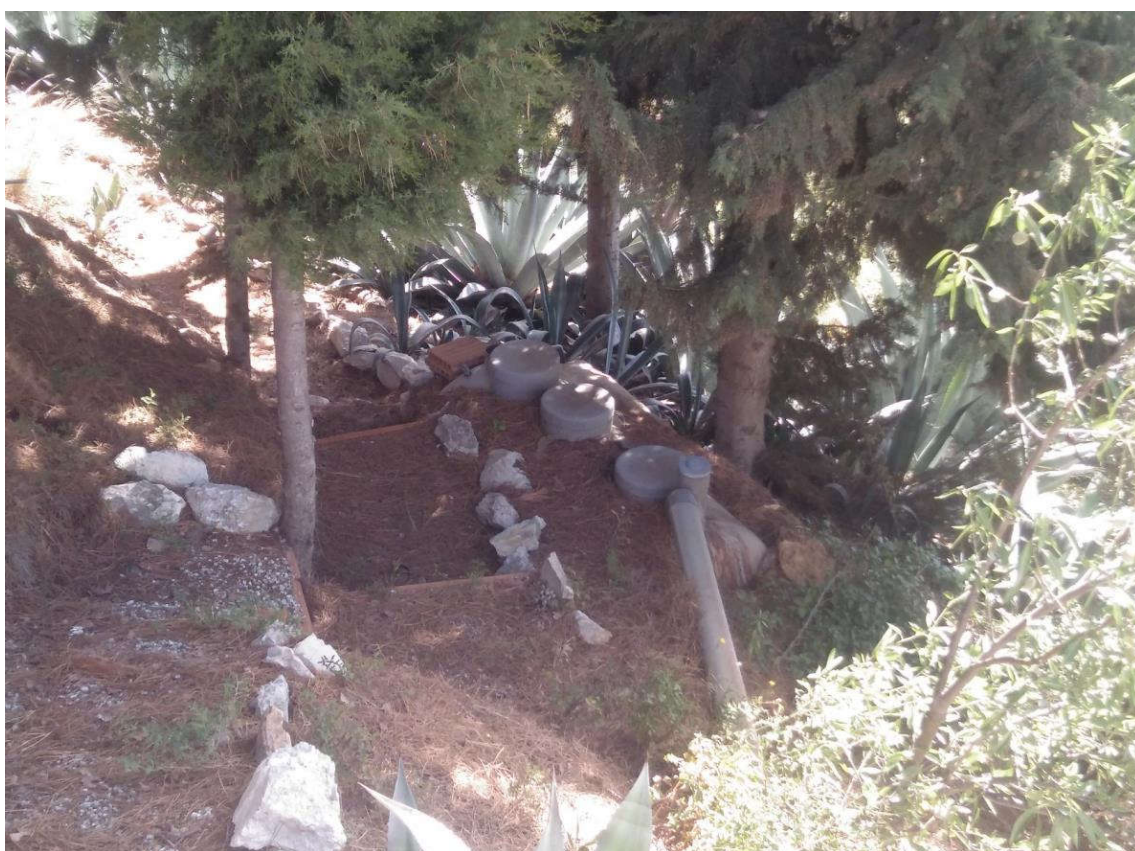


Vista del interior de la vivienda.





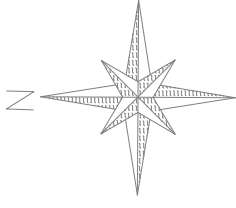
Vista del interior de la vivienda.



Vista de la ubicación del depósito estanco

# PLANOS





Ancho de servidumbre VEREDA DE FRIGILIANA(20m)  
según art. 5 del decreto 155/1998 del Reglamento de Vías Pecuarias de Andalucía

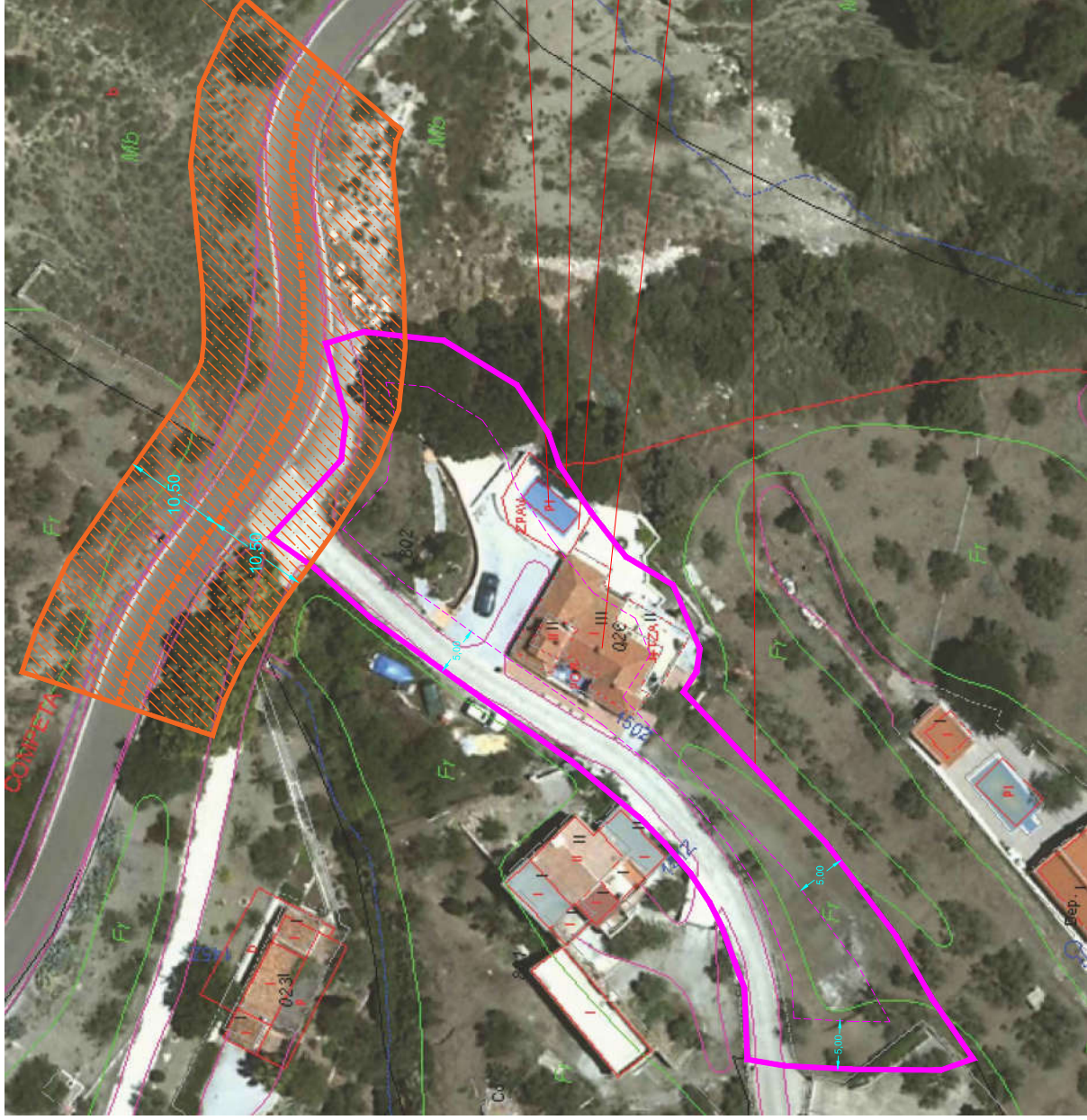


Lámina de agua

Depósito estanco

Lámina de agua

Vía pecuaria

Lindero

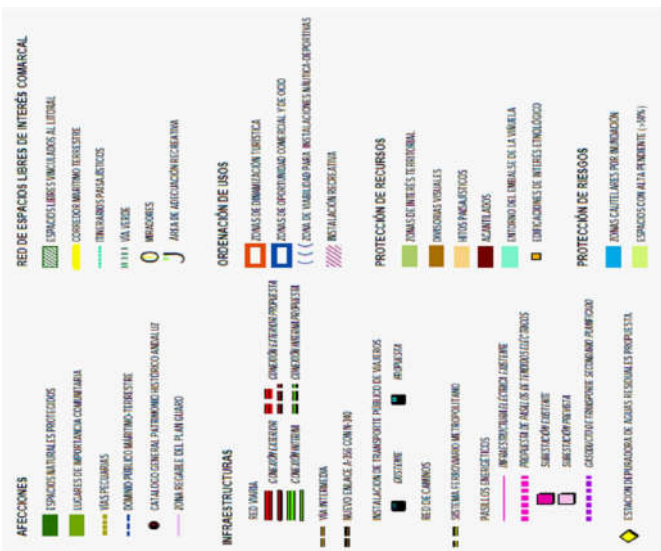
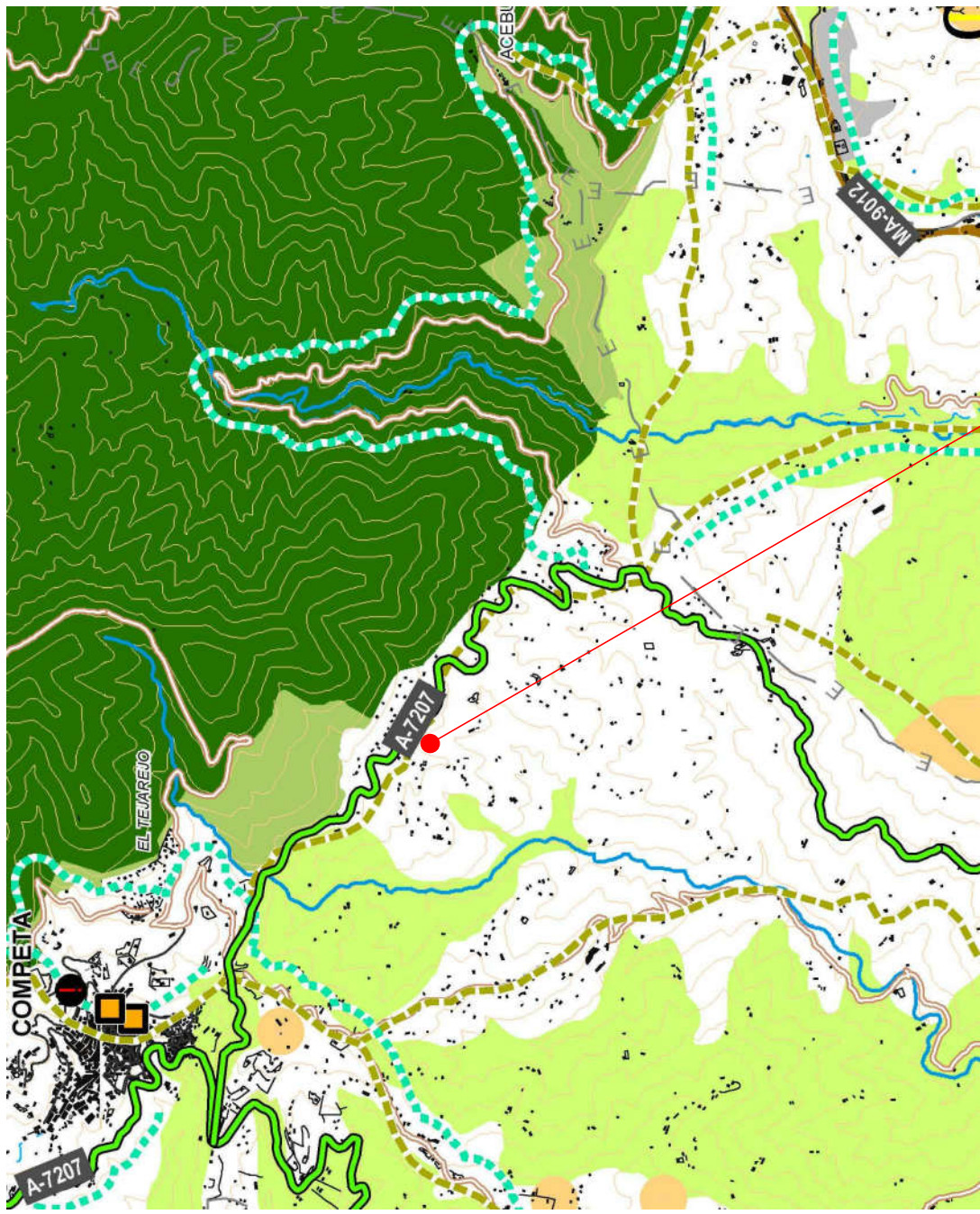


CERTIFICADO

Declaración de Asimilación de Fuera de Ordenación  
del Polígono 4, Parcela 802 perteneciente al  
Término Municipal de Còmpeta (Málaga)

PLANO:	EMPLAZAMIENTO SOBRE ORTOFOTO IDEMAP 2012	ESCALA:	1:500
ARQUITECTO:	D. ARTURO MONTILLA BUENO	PROYECTANTE:	D. WILLIAM ANTHONY BALDERSON







**CERTIFICADO**  
Declaración de Asimilación de Fuera de Ordenación  
del Polígono 4, Parcela 802 perteneciente al  
Término Municipal de Còmpeta (Málaga)

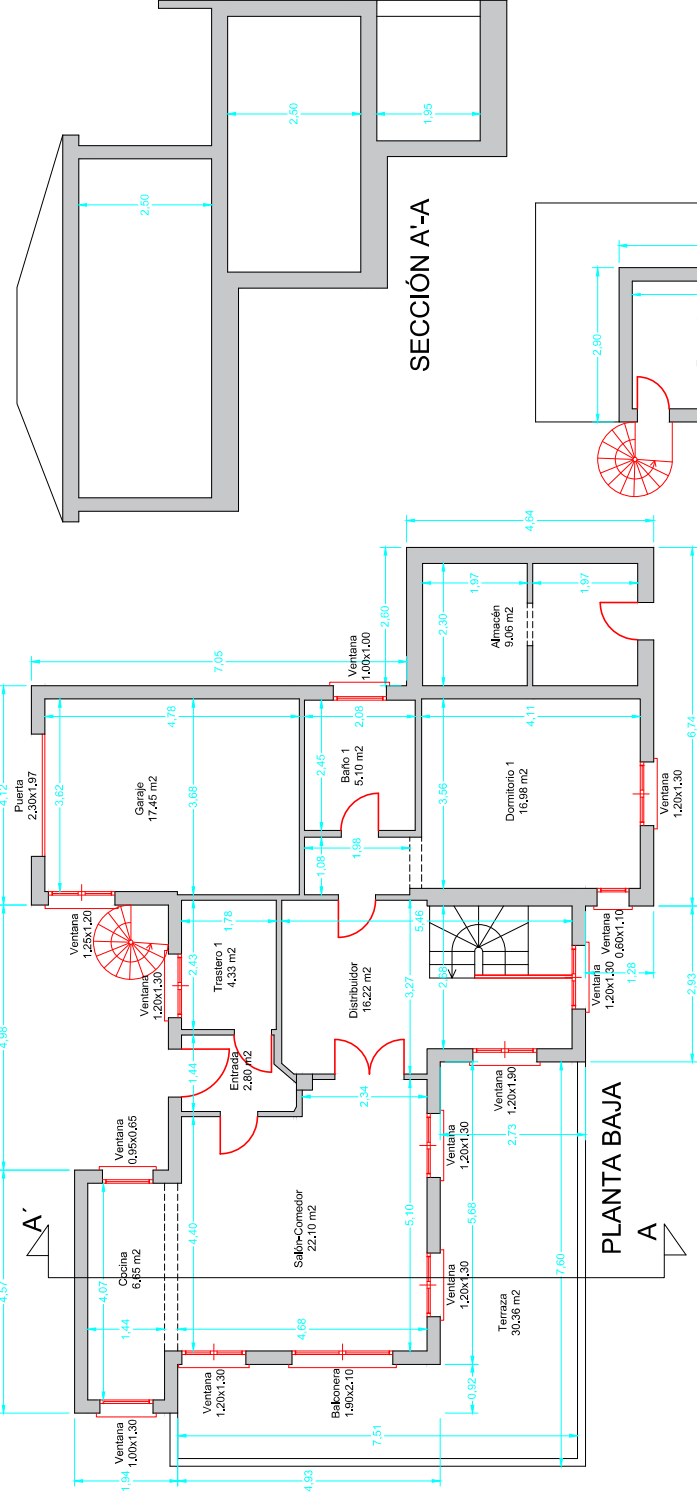
PLANO:  
SUPERPOSICION P.O.T. AXARQUÍA

ARQUITECTO:  
D. ARTURO MONTILLA BUENO

REVISOR:  
SIE

PROYECTANTE:  
D. WILLIAM ANTHONY BALDERSON

EMPLAZAMIENTO SIN AFECCIONES NI PROTECCIÓN DE RIESGOS

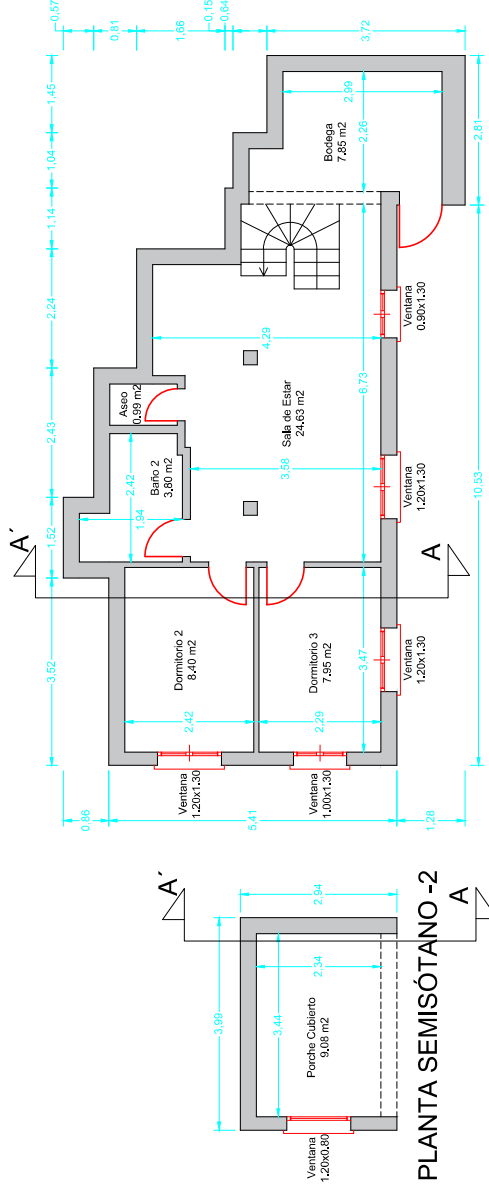


SECCIÓN A-A'

PLANTA BAJA

PLANTA PRIMERA

Referencia de puntos georreferenciados de vertices de las edificaciones en memoria adjunta

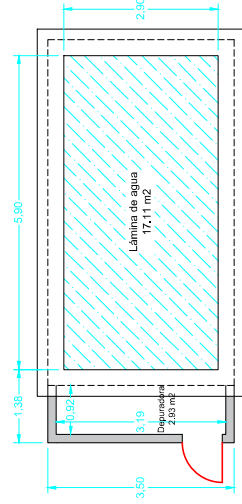


PLANTA SEMISÓTANO -2

PLANTA SEMISÓTANO -1

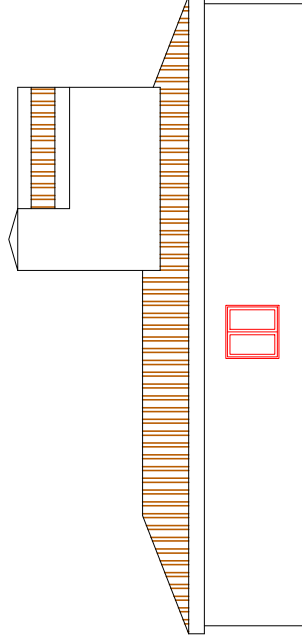
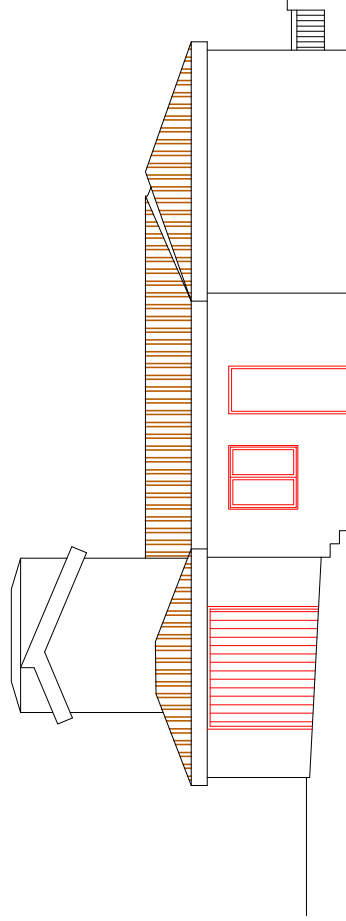
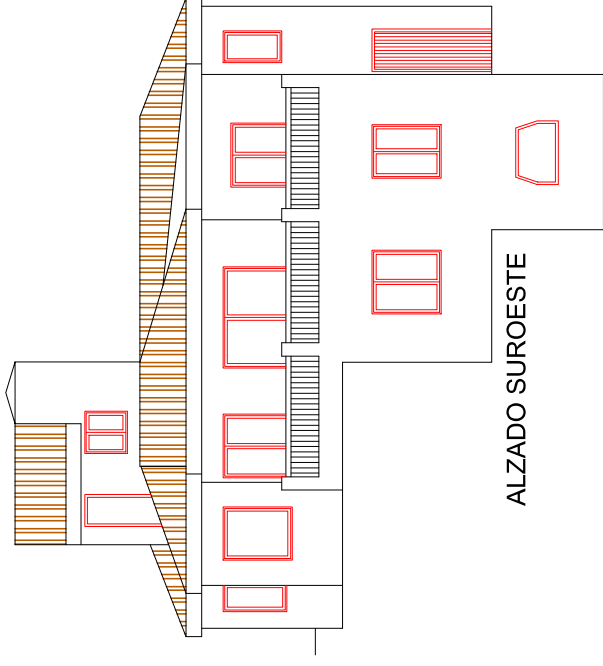
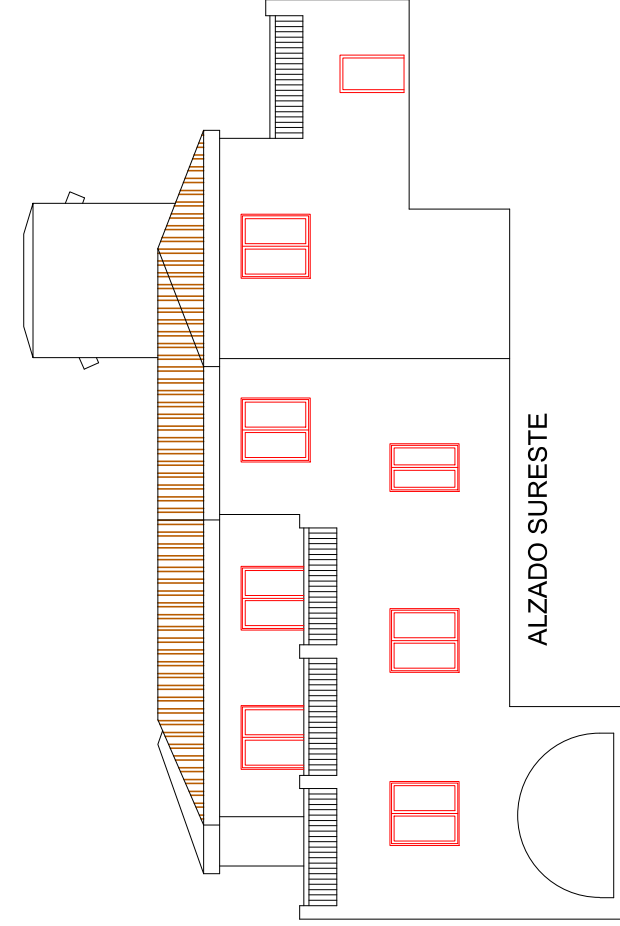
SUPERFICIE ÚTIL VIVIENDA	M²
Salón-Comedor	22.10 m²
Cocina	6.65 m²
Entrada	2.80 m²
Distribuidor	16.22 m²
Aseo	0.99 m²
Baño 1	5.10 m²
Baño 2	3.80 m²
Dormitorio 1	16.98 m²
Dormitorio 2	8.40 m²
Dormitorio 3	7.95 m²
Porche Cubierto 50%	9.08 m²
Garaje	17.45 m²
Trastero 1	4.33 m²
Trastero 2	7.06 m²
Almacén	9.06 m²
Bodega	7.85 m²
TOTAL	145.82 m²

SUPERFICIE CONSTRUIDA	M²
Planta semisótano -2	11.73 m²
Planta semisótano -1	67.40 m²
Planta Baja	120.61 m²
Planta Primera	9.98 m²
TOTAL Vivienda	209.72 m²
Lámina de agua	17.11 m²
Depuradora	4.81 m²



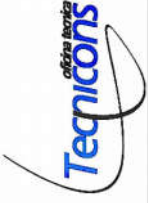
**CERTIFICADO**  
Declaración de Asimilación de Fuera de Ordenación del Polígono 4, Parcela 802 perteneciente al Término Municipal de Cómputa (Málaga)

PLANO:	DISTRIBUCIÓN Y SUPERFICIES VIVIENDA Y CONSTRUCCIONES ANEXAS	ESCALA:	1:100
ARQUITECTO:	D. ARTURO MONTILLA BUENO	PROYECTANTE:	D. WILLIAM ANTHONY BALDERSON

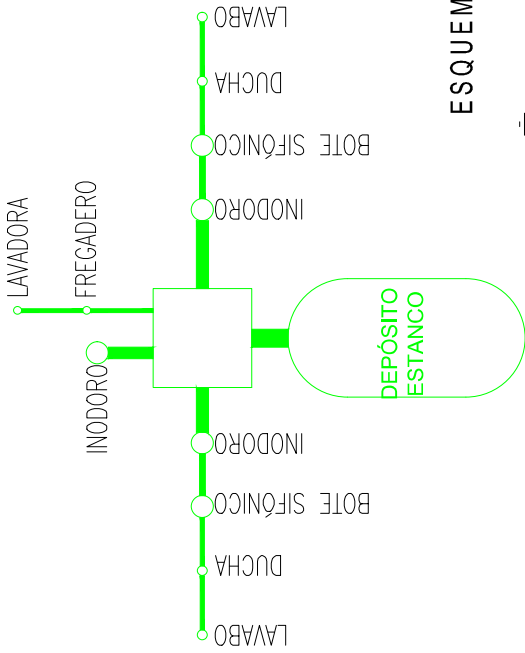


ALZADO NOROESTE

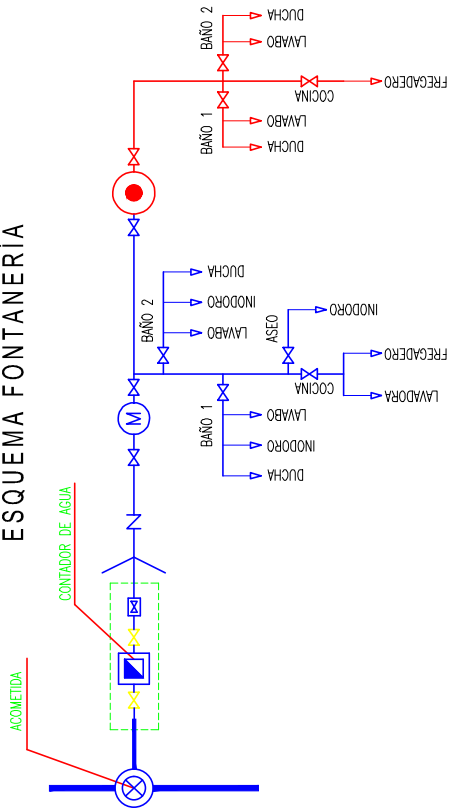
ALZADO NORESTE

		<b>CERTIFICADO</b> Declaración de Asimilación de Fuera de Ordenación del Polígono 4, Parcela 802 perteneciente al Término Municipal de Cómputa (Málaga)	
PLANO:	DISTRIBUCIÓN Y SUPERFICIES VIVIENDA Y CONSTRUCCIONES ANEXAS		ESCALA:
ARQUITECTO:	D. ARTURO MONTILLA BUENO		1:100
		PROYECTANTE:	D. WILLIAM ANTHONY BALDERSON

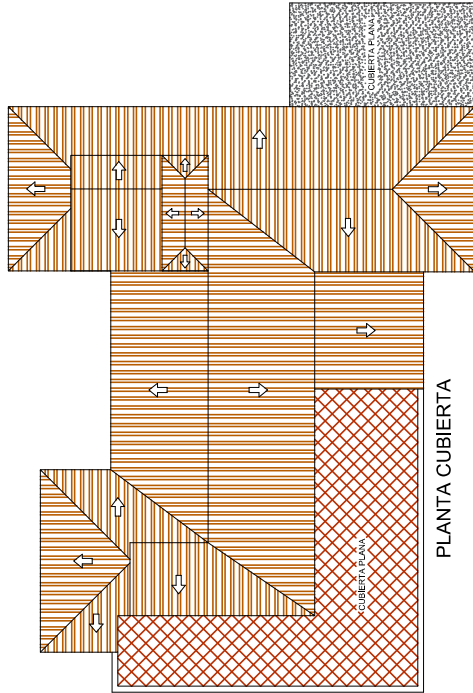
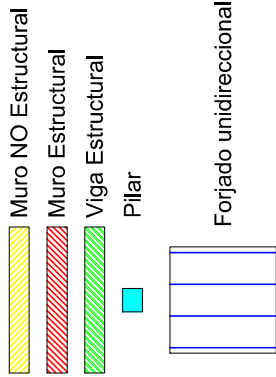
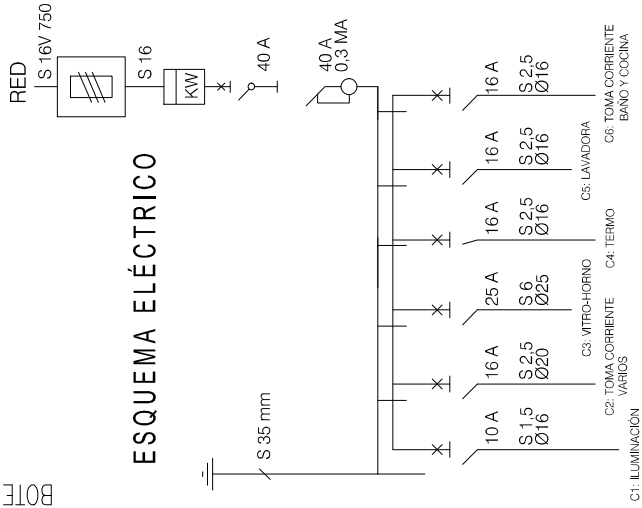
ESQUEMA SANEAMIENTO



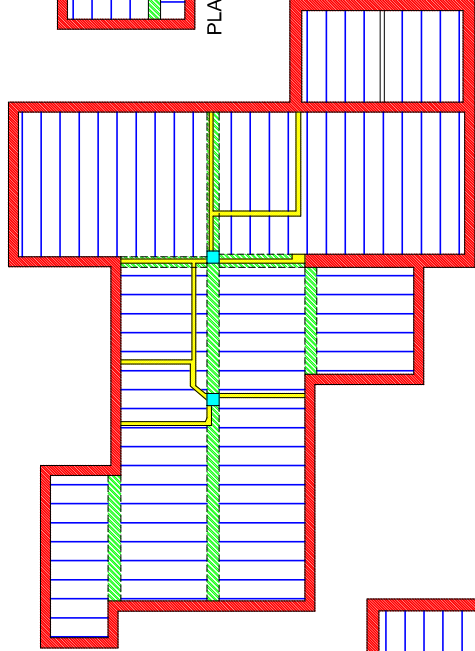
ESQUEMA FONTANERÍA



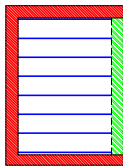
ESQUEMA ELÉCTRICO



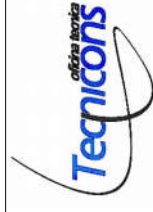
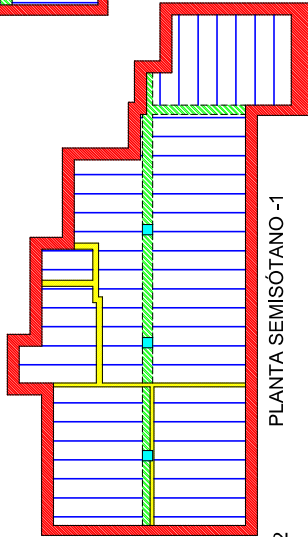
PLANTA PRIMERA



PLANTA SEMISÓTANO -2



PLANTA SEMISÓTANO -1

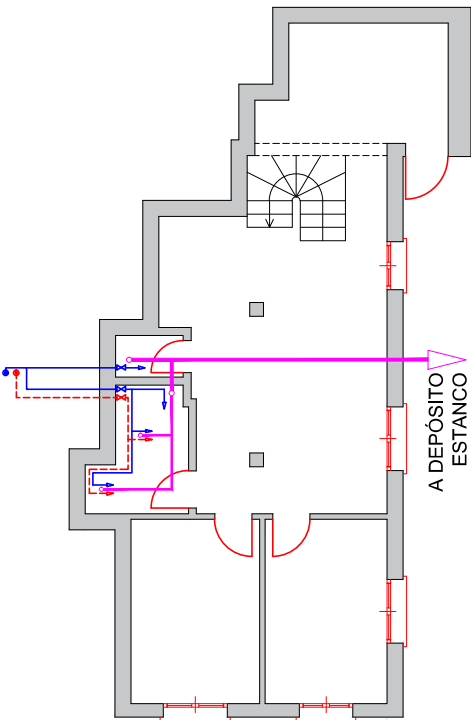


CERTIFICADO

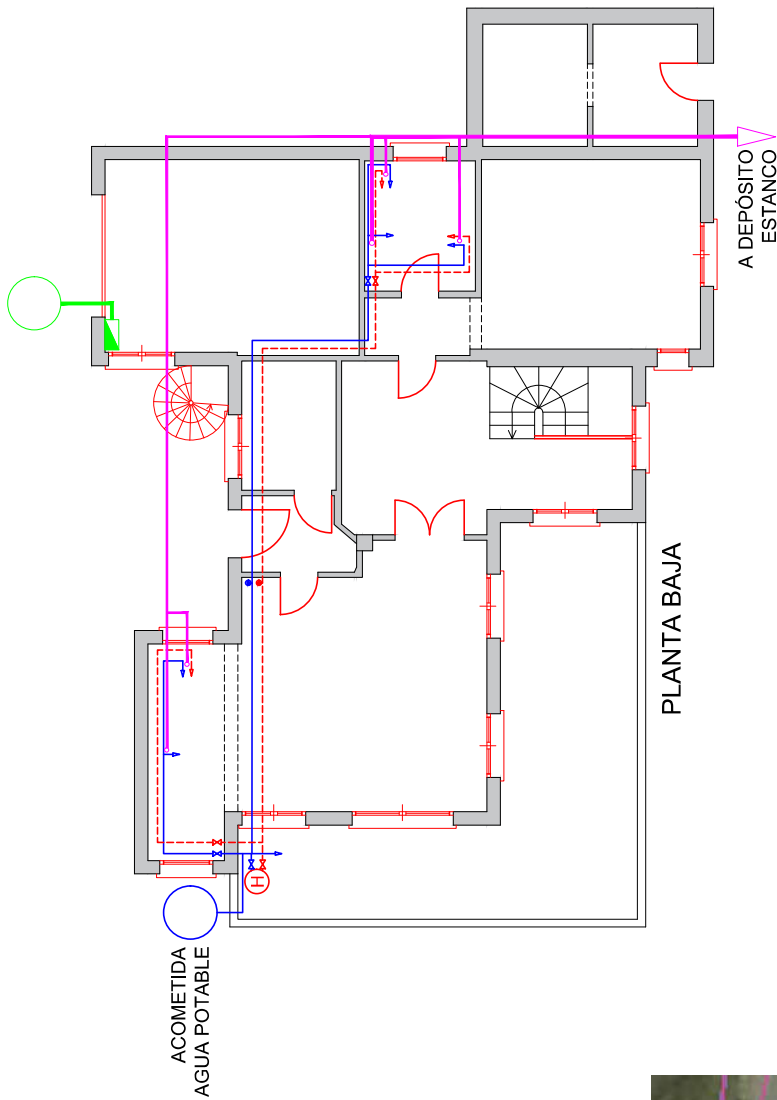
Declaración de Asimilación de Fuera de Ordenación del Polígono 4, Parcela 802 perteneciente al Término Municipal de Cómputa (Málaga)

PLANO:	PLANTA CUBIERTA, ESQUEMA ESTRUCTURAL Y DE INSTALACIONES	SECTORES:	SIE
PROYECTISTA:	D. ARTURO MONTILLA BUENO	PROYECTISTA:	D. WILLIAM ANTHONY BALDERSON





PLANTA SEMISÓTANO -1



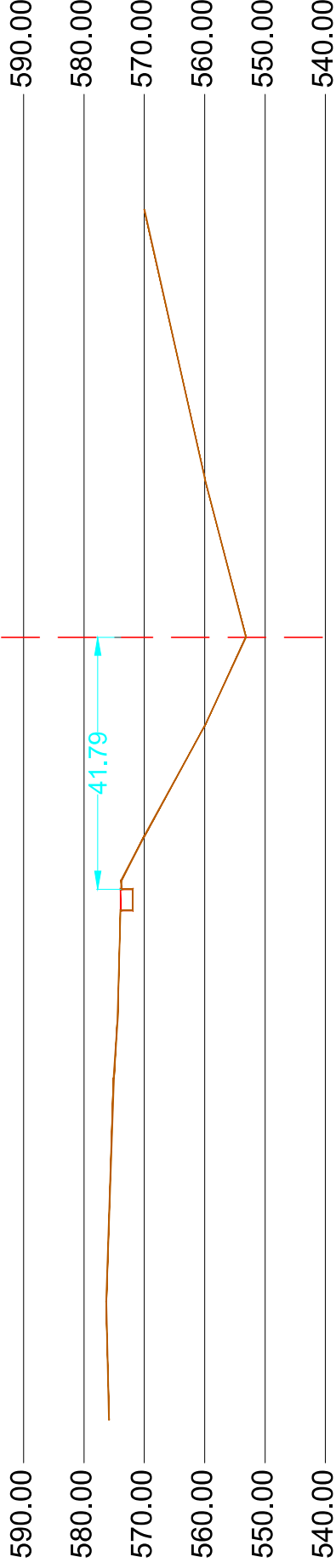
PLANTA BAJA



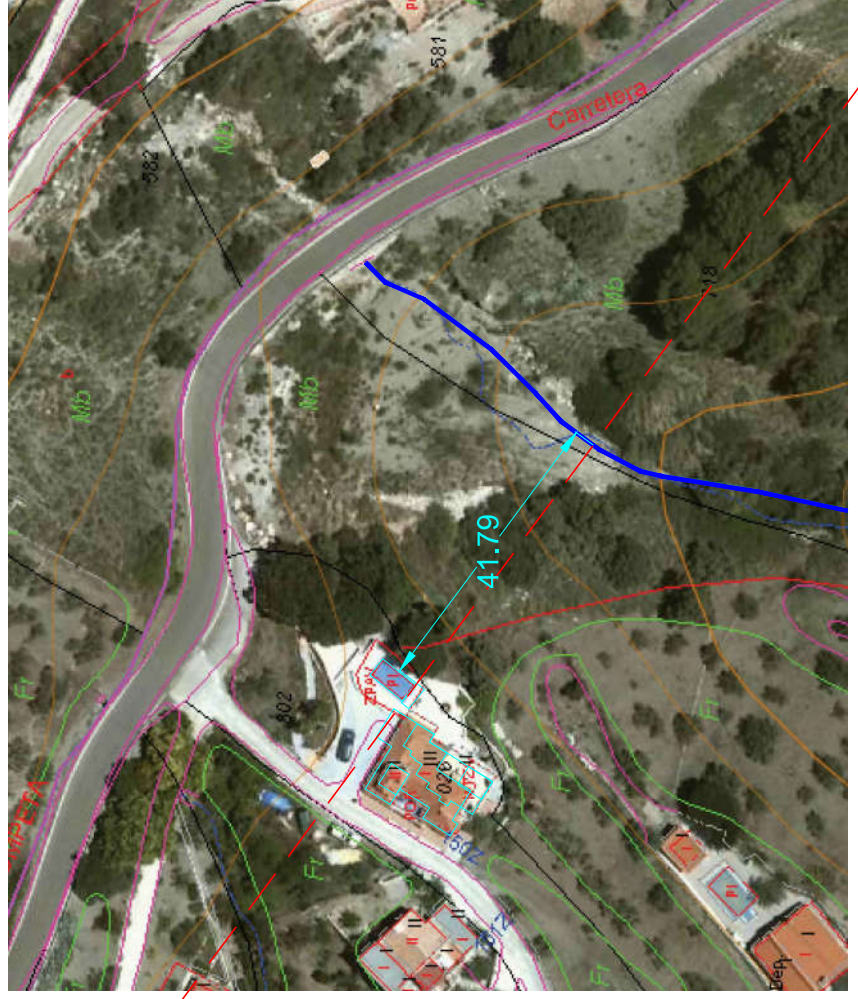
<b>CERTIFICADO</b> Declaración de Asimilación de Fuera de Ordenación del Polígono 4, Parcela 696 perteneciente al Término Municipal de Cómputa (Málaga)	
<b>PLANO:</b> ACOMETIDAS Y DESARROLLO DE INSTALACIONES	<b>ESCALA:</b> VARIAS
<b>PROYECTISTA:</b> D. ARTURO MONTILLA BUENO	<b>PROYECTADO:</b> D. WILLIAM ANTHONY BALDERSON

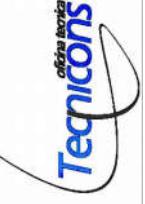


ARROYO



SECCIÓN A-A'





**CERTIFICADO**  
Declaración de Asimilación de Fuera de Ordenación  
del Polígono 4, Parcela 802 perteneciente al  
Término Municipal de Cómputa (Málaga)

PLANO:  
PLANTA Y SECCIÓN TRANSVERSAL DE SITUACIÓN SOBRE CAUCE

ARQUITECTO TÉCNICO:  
D. ARTURO MONTILLA BUENO

ESCALA:  
1:750

PROYECTANTE:  
D. WILLIAM ANTHONY BALDERSON