

# CERTIFICADO DE APTITUD

Declaración de la Situación Jurídica de los Inmuebles Existentes

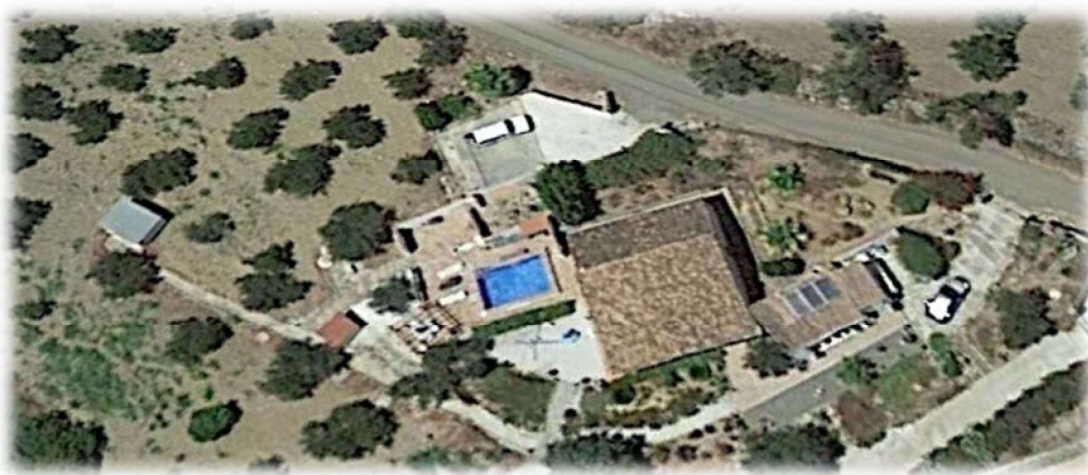
## VIVIENDA, ANEXOS y PISCINA

Polígono 28. Parcela 44. Partido Martina

Casarabonela (Málaga)

Finca Registral: 8754

(Registro de la Propiedad de Álora)



Peticionarios: Jelle Kooi y Gwendolyn Manon Van Welzen E V Kooi

Arquitecto: Francisco Javier Jiménez Urbano



## ÍNDICE

1. Peticionarios
2. Técnico redactor
3. Objeto del certificado
4. Marco normativo urbanístico y territorial de aplicación.
5. Descripción e identificación de la finca.
6. Presupuesto Ejecución Material (PEM).
7. Información sobre Circunstancias y Normativa Urbanística de Aplicación.
8. Situación según Catastro
9. Situación según Planeamiento
10. Edificaciones Georreferenciadas.
11. Acreditación antigüedad de las edificaciones. Cronología mediante Ortofotos.
12. Identificación de las edificaciones mediante reportaje fotográfico.
13. Cumplimiento de la Ordenanza Reguladora de las Normas Mínimas de Habitabilidad, Seguridad y salubridad de las edificaciones en Suelo No Urbanizable.
- 14.- Indicación de las obras necesarias.
- 15.- Documentación complementaria.
- 16.- Planos.

## 1. Peticionarios

Don Jelle Kooi y doña Gwendolyn Manon Van Welzen E V Kooi, con número de identificación y domicilio a efectos de notificaciones en Apartado de Correos

## 2. Técnico redactor

Don Francisco Javier Jiménez Urbano, arquitecto colegiado 678, perteneciente al Colegio Oficial de Arquitectos de Málaga, con domicilio profesional en Plaza La Villa, local 11 de Coín, 29100 (Málaga).

## 3. Objeto del certificado

El objetivo del Certificado de Aptitud de edificación terminada, pretende la declaración de situación de Asimilado a Fuera de Ordenación/Fuera de Ordenación de las edificaciones existentes en la **parcela 44 del polígono 28 de Casarabonela**, acreditándose las condiciones de seguridad, habitabilidad y salubridad, conforme al 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.

Se ha procedido a visitar la parcela mencionada, inspeccionándose y analizándose los inmuebles allí edificados. Se ha llevado a cabo su descripción gráfica, la justificación y certificación de la antigüedad de los mismos, así como inspección técnica visual tal que se ha comprobado que no existen defectos importantes en los mismos, salvo de los vicios ocultos que pudieran existir, tanto en el suelo, como en la edificación (cimentación y partes de la estructura portante), cuya ejecución material se desconoce y sobre la cual no me hago responsable.

Se CERTIFICA, que presentan buen estado de conservación en general, por lo que certifico que reúnen las condiciones de seguridad, habitabilidad y salubridad a efectos únicamente de cumplir el decreto 2/2012, de 10 de enero.

Una vez otorgado el reconocimiento, solo podrán autorizarse las obras de reparación y conservación que exija el estricto mantenimiento de las condiciones de seguridad, habitabilidad, salubridad y utilización del inmueble conforme al destino establecido.

El artículo 5 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, establece que en ausencia de Plan General, o en el caso de que no se definan en el mismo, los Ayuntamientos mediante Ordenanza Municipal regularán las normas mínimas de habitabilidad y salubridad de las edificaciones en suelo no urbanizable, según el uso al que se destinan. Así mismo, el citado artículo establece que la Consejería competente en materia de urbanismo formulará y aprobará, en un plazo inferior a tres meses, unas Normas Directoras para la Ordenación Urbanística con la finalidad descrita anteriormente.

El citado Decreto desarrolla el régimen urbanístico de las edificaciones y asentamientos existentes en el suelo no urbanizable en la Comunidad Autónoma de Andalucía. Una de las situaciones que se regulan en el mismo es la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación, situación en la que se pueden encontrar ciertas edificaciones existentes en suelo no urbanizable de este término municipal.

Las edificaciones en situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación serán aquellas que fueron construidas sin licencia urbanística o contraviniendo sus condiciones y se hubiere agotado el plazo para adoptar medidas de protección de la legalidad urbanística y de restablecimiento del orden jurídico infringido que establece el artículo 185 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía. En estos casos se ha de proceder a la declaración municipal del reconocimiento de la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación, de acuerdo con el procedimiento previsto en el artículo 9 y siguientes 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 de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

La aplicación de lo previsto en el artículo 5, y como desarrollo de las Normas Directoras dictadas por la Junta de Andalucía, se formula la correspondiente Ordenanza Municipal. El contenido de esta norma es necesario para definir las condiciones mínimas aplicables a las edificaciones en los procedimientos del reconocimiento de la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación, regulados en el Capítulo II del Decreto 2/2012, de 10 de enero, ya que a estas edificaciones construidas al margen de la legalidad urbanística se les reconoce, sin perjuicio del mantenimiento de su carácter ilegal, su aptitud para el uso al que se destinan, siempre que reúnan las condiciones de seguridad, habitabilidad y salubridad exigidas para dicho uso.

También estas normas resultan necesarias para la regularización de las edificaciones terminadas sin licencia urbanística con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley del Suelo de 1975, para

las que el Decreto 2/2012 prevé su asimilación a las edificaciones legales, siempre que reúnan las condiciones que se especifican en el mismo.

Para las demás edificaciones aisladas existentes en el suelo no urbanizable, se aplicarán las normas específicas sobre habitabilidad y salubridad que estén vigentes en el momento de la concesión de la licencia urbanística.

Tal como establece el apartado 3 del artículo 5 del Decreto 2/2012, de 10 de enero, las condiciones de habitabilidad y salubridad definidas en esta Ordenanza se han de entender de aplicación sin perjuicio de la aplicación a dichas edificaciones de las normas de edificación o de aquellas otras que guarden relación con las condiciones de seguridad, habitabilidad o salubridad dictadas por organismos, entidades o Administraciones Públicas.

Teniendo en cuenta que, de acuerdo con el artículo 53 del Decreto 60/2010, de 16 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía el régimen de situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación es aplicable en todas las clases de suelo, el ámbito de aplicación de esta ordenanza alcanza a la totalidad del término municipal.

Las presentes normas tienen por objeto definir las condiciones de habitabilidad, salubridad y seguridad de las edificaciones existentes, de aplicación en los procedimientos de certificaciones administrativas de situación de fuera de ordenación y de reconocimiento de asimilado al régimen de fuera de ordenación para las edificaciones previstas en el artículo 53 del Decreto 60/2010, de 16 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística de Andalucía y de las edificaciones aisladas previstas en el Decreto 2/2012, de 10 de enero, por el que se regula el régimen de las edificaciones y asentamientos existentes en suelo no urbanizable de la Comunidad Autónoma de Andalucía. Estas normas serán también de aplicación para los procedimientos de regularización de las edificaciones terminadas con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley del Suelo de 1975.

A lo largo del expediente, se describirán las edificaciones y la justificación de las mismas, para obtener la resolución administrativa, tal que determine la situación jurídica en la que se encuentra.




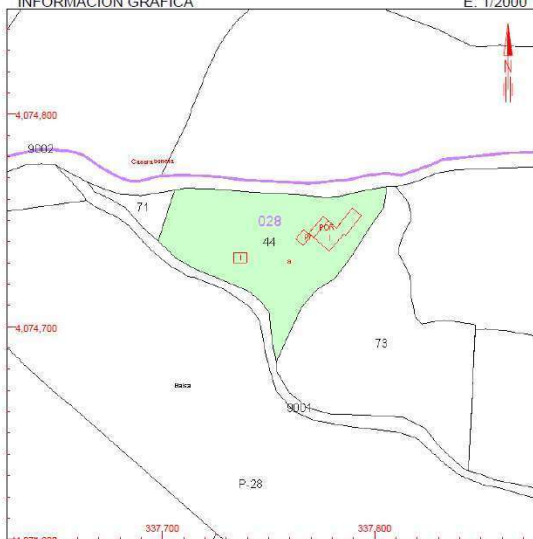
#### 4. Marco normativo urbanístico y territorial de aplicación.

- *Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y rehabilitación Urbana.*
- *Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA).*
- *Ley 6/2016, de 1 de agosto, por la que se modifica la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía para incorporar medidas urgentes en relación con las edificaciones construidas sobre parcelaciones urbanísticas en suelo no urbanizable.*
- *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.*
- *Orden de 1 de marzo de 2013, por el que se aprueban las normas directoras para la ordenación urbanística en desarrollo de los artículos 4 y 5 del decreto 2/2012, de 10 de enero.*
- *Normas Mínimas de Habitabilidad y Salubridad de las Edificaciones en Suelo No Urbanizable de Casarabonela (art. 5), publicadas en el BOP de 14 de junio de 2.013.*
- *Adaptación Parcial de las NN.SS de Casarabonela a la LOUA, aprobado el 27 de enero de 2014 por el Pleno del Ayuntamiento y publicado en el BOP el 21 de mayo de 2014.*
- *Normas Subsidiarias de Planeamiento con aprobación Comisión Provincial de Urbanismo el 17 de diciembre de 1981.*
- *Ordenanza Disciplina Urbanística de Casarabonela, con aprobación en Pleno el 9 de enero de 2012 y publicación en el BOP el 20 de febrero de 2012.*
- *Plan Especial Protección Medio Físico. Catálogo Espacios Protegidos, aprobado por resolución el 6 de marzo de 1.987 y publicado en Boja el día 9 de abril de 2007.*
- *Plan de Ordenación de los Recursos Naturales y el Plan Rector de Uso y Gestión del Parque Natural de Sierra de las Nieves aprobado acuerdo-decreto el 9 de diciembre de 2003 y publicado en el BOJA el 22 de enero de 2004 y régimen de planificación mediante decreto 15/2011, de 1 de febrero.*

## 5. Descripción e identificación de la finca

### Referencia catastral:

29040A028000440000FB

 <b>GOBIERNO DE ESPAÑA</b> <b>MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA</b>	<b>SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA</b> <b>DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO</b>	<b>CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE</b>		
<b>REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE</b> <b>29040A028000440000FB</b>		<b>INFORMACIÓN GRÁFICA</b> E: 1/2000		
<b>DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE</b>				
<b>LOCALIZACIÓN</b> Polígono 28 Parcela 44 MARTINA. CASARABONELA [MÁLAGA]				
<b>USO PRINCIPAL</b> Agrario				
<b>AÑO CONSTRUCCIÓN</b> 2007				
<b>COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN</b> 100,000000		<b>SUPERFICIE CONSTRUIDA m²</b> 255		
<b>PARCELA CATASTRAL</b>				
<b>SITUACIÓN</b> PD MARTINA 16 Polígono 28 Parcela 44 MARTINA. CASARABONELA [MÁLAGA]				
<b>SUPERFICIE CONSTRUIDA m²</b> 255				
<b>SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA m²</b> 4.303				
<b>TIPO DE FINCA</b> Parcela construida sin división horizontal				
<b>CONSTRUCCIÓN</b>				
Destino	Escalera	Planta	Puerta	Superficie m²
AGRARIO	1	00	04	28
VIVIENDA	1	00	01	101
PORCHE 100%	1	00	01	33
APARCAMIENTO	1	00	02	66
DEPORTIVO	1	00	03	27

### Situación Registral:

Registro de la Propiedad de Álora, Finca 8754, tomo 821, libro 88 y folio 31.

<b>REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE ÁLORA</b>					
FECHA DE EMISIÓN: VEINTIDOS DE MAYO DEL AÑO DOS MIL CATORCE					
INTERÉS LEGÍTIMO: Artículo 19.bis de la Ley Hipotecaria.					
<b>DESCRIPCIÓN DE LA FINCA</b>					
FINCA DE CASARABONELA N°: 8754 IDUFIR: 29001000303820 Naturaleza de la finca: <b>RÚSTICA</b> : Suerte de tierra de secano, situada en término de Casarabonela, Partido de Martina. La parcela tiene una superficie de cuarenta y dos áreas ochenta y una centiáreas con cincuenta decímetros cuadrados, en su interior hay una <b>casa de labor -declarada en régimen de autopromoción-</b> , consta de una sola planta, con una <b>superficie útil de ciento cuarenta coma cero un metros cuadrados</b> , de los cuales, a la vivienda corresponden ciento dieciocho coma noventa y dos metros cuadrados, de ellos treinta y uno coma sesenta y cinco metros cuadrados es el porche cubierto, y al almacén corresponde veintinueve coma cero nueve metros cuadrados: y una <b>superficie total construida de ciento cuarenta y seis metros con ochenta y nueve decímetros cuadrados</b> , de los cuales, ciento diecisiete coma sesenta y cuatro metros cuadrados corresponden a la vivienda, de ellos quince coma ochenta y tres metros cuadrados son el porche cubierto repercutido al cincuenta por ciento, y al almacén corresponde veintinueve coma veinticinco metros cuadrados. Linderos: norte, con el camino de Calhavis; sur, arroyo de Foyarquín; oeste, Don Antonio Luque González y en parte carril propiedad del vendedor; y este, con Don Reyes Navarro Ajona, hoy con la parte compradora. Es la parcela número cuarenta y dos del polígono veintiocho, hoy formada por la parcela 44 del polígono 28, con referencia catastral 29040A028000440000FB.					
<b>TITULARIDADES</b>					
<b>TITULAR</b>	<b>N.º I.º F.</b>	<b>TOMO</b>	<b>LIBRO</b>	<b>FOLIO</b>	<b>ALTA</b>
JELLE KOOI	X9015405A	821	88	31	4
GWENDOLYN-MANON VAN WELZEN	X9015432F				
La totalidad del pleno dominio por título de compraventa, con sujeción a su régimen matrimonial de comunidad universal. TÍTULO: Adquirida en virtud de Escritura Pública, autorizada por el/la notario/a DOÑA MARÍA TRINIDAD GARCÍA JAIME, ALORA, el día 21/04/14; inscrita el 22/05/14.					

- Descripción de las edificaciones existentes:

1.- La vivienda tiene una planta de altura. Las características de la vivienda es la tradicional de la zona, con unas calidades normales estándar. Cimentación de hormigón, estructura de hormigón, cerramientos de bloque cerámicos, revestimientos en paredes de enfoscado y pintados, suelos y alicatados cerámicos, carpinterías exteriores e interiores de madera y las instalaciones propia de una vivienda unifamiliar de calidad normal.

La vivienda se distribuye en salón, cocina, distribuidor, 2 baños, tres dormitorios, vestidor y porche. La superficie cerrada de la vivienda es de 103,21m<sup>2</sup> y una superficie cubierta por porche de 33,72m<sup>2</sup> (computa al 50%), lo que implica finalmente una superficie construida de vivienda de 120,07m<sup>2</sup>. La ocupación de la vivienda es de 136,93m<sup>2</sup>.

2.- El almacén 1 tiene una planta de altura. La superficie construida es de 39,74m<sup>2</sup>. La ocupación es de 39,74m<sup>2</sup>.

3.- El almacén 2 tiene una planta de altura. La superficie construida es de 3,60m<sup>2</sup>. La ocupación es de 3,60m<sup>2</sup>.

4.- El almacén 3 tiene una planta de altura. La superficie construida es de 8,95m<sup>2</sup>. La ocupación es de 8,95m<sup>2</sup>.

5.- El cuarto de máquinas tiene una planta de altura. La superficie construida es de 11,49m<sup>2</sup>. La ocupación es de 11,49m<sup>2</sup>.

6.- La caseta tiene una planta de altura. La superficie construida es de 7,05m<sup>2</sup>. La ocupación es de 7,05m<sup>2</sup>.

7.- La piscina tiene una lámina de agua 16,80m<sup>2</sup>. La ocupación de la piscina es de 16,80m<sup>2</sup>.

VIVIENDA (superficies útiles)	
Salón	19,78m <sup>2</sup>
Cocina	6,98m <sup>2</sup>
Dormitorio 1	11,55m <sup>2</sup>
Dormitorio 2	11,55m <sup>2</sup>
Dormitorio 3	10,41m <sup>2</sup>
Baño 1	4,94m <sup>2</sup>
Baño 2	3,64m <sup>2</sup>
Distribuidor	12,66m <sup>2</sup>
Vestidor	5,27m <sup>2</sup>
Porche	33,72m <sup>2</sup>



ALMACÉN 1 (superficies útiles)	
Almacén	24,67m <sup>2</sup>
Aseo	6,87m <sup>2</sup>

ALMACÉN 2 (superficies útiles)	
Almacén	2,24m <sup>2</sup>

ALMACÉN 3 (superficies útiles)	
Almacén	7,32m <sup>2</sup>

C. MÁQUINAS (superficies útiles)	
C. Máquinas	8,30m <sup>2</sup>

CASETA (superficies útiles)	
Caseta	6,03m <sup>2</sup>

PISCINA (superficies útiles)	
Piscina	40,00m <sup>2</sup>

Superficies Construidas:	
Superficie Construida Vivienda	120,07m <sup>2</sup>
Superficie Construida Almacén 1	39,74m <sup>2</sup>
Superficie Construida Almacén 2	3,60m <sup>2</sup>
Superficie Construida Almacén 3	8,95m <sup>2</sup>
Superficie Construida C. Máquinas	11,49m <sup>2</sup>
Superficie Construida Caseta	7,05m <sup>2</sup>
Superficie Lámina Agua Piscina	16,80m <sup>2</sup>

## 6. Presupuesto Ejecución Material (PEM).

Con fecha 9 de enero de 2012 se aprueba la ordenanza reguladora de Casarabonela y se publica el 20 de febrero de 2012. Con fecha 14 de junio de 2013, se publica la cuota tributaria para la regularización de las edificaciones en el suelo no urbanizable. Posteriormente se aprueba inicialmente en pleno el 21 de julio de 2016 una modificación de la cuota tributaria, publicada el 6 de septiembre de 2016 y finalmente queda aprobada definitivamente en edicto 7544/16 con publicación en el BOP el 2 de noviembre de 2016.

### CUOTA TRIBUTARIA

#### 1. La cuota tributaria está compuesta por la suma de:

##### a) Elemento fijo:

- 750,00 euros, si el coste real y efectivo de la obra, construcción, edificación o instalación, es igual o inferior al importe de 60.000 euros.
- El 1,25% del coste real y efectivo de la obra, construcción, edificación o instalación, si es superior al importe de 60.000 euros.

##### b) Elemento variable: será el resultante de aplicar al coste real y efectivo de la obra, construcción, edificación o instalación, el tipo de gravamen del 3,25%.

2. En caso de que en su día se hubiese concedido licencia de obras, habiéndose devengado entonces el impuesto correspondiente, la cuota de la presente tasa se calculará sobre el coste real y efectivo de las obras no amparadas por dicha licencia.

En caso de desistimiento o renuncia formulado por el solicitante con anterioridad a que sea dictada la resolución administrativa objeto de la solicitud, la cuota a liquidar será la establecida como elemento fijo, apartado a), de la señalada en el apartado anterior, siempre que la actividad municipal se hubiera iniciado efectivamente.

En caso de renuncia a la licencia no procederá la devolución de los importes liquidados.

Para valoración técnica de los principales usos, se establecen los siguientes valores:

(Ordenanza reguladora Casarabonela, de 9 de enero de 2012, artículo 5)

1.1 Vivienda Unifamiliar Aislada: 800 €/m<sup>2</sup>

1.18.2 Piscinas: 300 €/m<sup>2</sup>

1.20 Almacenes Agrícolas: 400 €/m<sup>2</sup>

1.21 Edificios Industriales: 600 €/m<sup>2</sup>

1.20 Cobertizos y otras construcciones anexas: 200 €/m<sup>2</sup>

1.25.2 Aljibes y depósitos: 400 €/m<sup>2</sup>

Contra el presente acuerdo, se interpondrá recurso contencioso-administrativo, ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía con sede en Málaga, en el plazo de dos meses a contar desde el día siguiente a la publicación del presente anuncio, de conformidad con el artículo 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

Todo ello sin perjuicio de que pueda ejercitar cualquier otro recurso que estime pertinente.

En Casarabonela, a 29 de abril de 2013.

El Alcalde, firmado: Francisco Gómez Armada.

6497/13

**Edicto**

Aprobado inicialmente por el Excmo. Ayuntamiento en sesión Plenaria de carácter ordinario de fecha 21 de julio de 2016, la aprobación inicial de la modificación ordenanza fiscal reguladora de la tasa la tasa por la expedición de la resolución administrativa que acuerda la declaración en situación de asimilación a la de fuera de ordenación de construcciones, edificaciones e instalaciones, se somete al trámite de información pública y audiencia a los interesados, durante el plazo de 30 días a contar desde el siguiente a la publicación de este edicto en el *Boletín Oficial de la Provincia Málaga*.

Texto modificado.

**Artículo 6.º Cuota tributaria**

...

3. Para el supuesto de emisión de las certificaciones a que se refieren los artículos 6.3 y 7.2 en relación con el 3.3 del 2/2012, de 10 de enero, por que se regula el régimen de las edificaciones y asentamientos existentes en suelo no urbanizable de Andalucía se establece una cuota fija única de 150 euros.

Idéntica cuota tendrán los supuestos en los que se resuelva declarar una construcción, edificación o instalación en situación de fuera de ordenación.

El expediente se encuentra en la Secretaría General del Ayuntamiento, donde podrá examinarse para presentar cuantas reclamaciones y sugerencias se estimen oportunas, dándose por aprobado definitivamente si durante el plazo concedido no se presenta reclamación o alegación alguna.

Lo que se hace público para general conocimiento en cumplimiento del artículo 49.b) de la Ley 7/85, de Bases del Régimen Local y del artículo 17 de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales (Real Decreto Legislativo 2/2004).

Casarabonela, 8 de agosto de 2016.  
El Alcalde, firmado: Antonio Campos Campos.

**6 3 1 8 / 1 6**

**Edicto**

Al no haberse presentado alegaciones que aprobada definitivamente la modificación de la Ordenanza Fiscal Reguladora de la Tasa por la Expedición de la Resolución Administrativa que acuerda la Declaración en Situación de Asimilación a la de Fuera de Ordenación de Construcciones, Edificaciones e Instalaciones, cuyo texto íntegro se hace público, para su general conocimiento y en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local.

Texto modificado.

**Artículo 6.º Cuota tributaria**

3. Para el supuesto de emisión de las certificaciones a que se refieren los art. 6.3 y 7.2 en relación con el 3.3 del 2/2012, de 10 de enero, por que se regula el régimen de las edificaciones y asentamientos existentes en suelo no urbanizable de Andalucía, se establece una cuota fija única de 150 euros.

Idéntica cuota tendrán los supuestos en los que se resuelva declarar una construcción, edificación o instalación en situación de fuera de ordenación.

Contra el presente acuerdo se podrá interponer por los interesados recurso contencioso-administrativo, ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Autónoma de Andalucía, en el plazo de dos meses contados a partir del día siguiente al de la publicación de este anuncio, de conformidad con el artículo 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, Reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

Casarabonela, 10 de octubre de 2016.  
El Alcalde-Presidente, Antonio Campos Campos.

**7 5 4 4 / 1 6**

Para la valoración de los distintos inmuebles se va a tomar como valor metro cuadrado los siguientes:

- 1.1 Vivienda Unifamiliar Aislada: 800€/m²
- 1.18.2 Piscina: 300€/m²
- 1.20 Almacenes Agrícolas: 400€/m²

Resulta un Presupuesto Ejecución Material de:

Superficie Vivienda	120,07m² x 800€/m² = 96.056,00 euros
Superficie Almacén 1	39,74m² x 400€/m² = 15.896,00 euros
Superficie Almacén 2	3,60m² x 400€/m² = 1.440,00 euros
Superficie Almacén 3	8,95m² x 400€/m² = 3.580,00 euros
Superficie C. Máquinas	11,49m² x 400€/m² = 4.596,00 euros
Superficie Caseta	7,05m² x 400€/m² = 2.820,00 euros
Superficie Piscina	16,80m² x 300€/m² = 5.040,00 euros

La vivienda se encuentra amparada en licencia de obras número 71/2000, con fecha de notificación 12/12/2000 y número salida 2000/1262 (a continuación se adjunta).

La vivienda cuenta con licencia de Primera Ocupación mediante decreto 562/2011

Por tanto, la cuota de la tasa de la vivienda sería de 150€ y para el resto de construcciones, se debería calcular en base al siguiente Presupuesto Ejecución Material:

**P.E.M = 33.372,00€ (treinta y tres mil trescientos setenta y dos euros).**



## CERTIFICADO FINAL DE LA DIRECCION DE OBRA

Edificación: Ampliación Casa de Campo  
Emplazamiento: Paraje Martina, Polígono 28, parc. 44  
Localidad: Casarabonela. Málaga.  
Propietario: Walter Horst Pfeil.  
Arq. autor del proyecto: José Carlos Díaz López.

Colegio Oficial de Aparejadores y Arquitectos Técnicos de Málaga  
Colegiado núm. 2.039, don Jorge Díaz López. Aparejador

**CERTIFICO:** Que la ejecución material de las obras reseñadas ha sido realizada bajo mi inspección y control, de acuerdo con el proyecto, la documentación técnica que las define y las normas de la buena construcción.

Y para que conste y a los efectos oportunos expido el presente en Málaga a 16 de Abril de 2.001.



Colegio Oficial de Arquitectos de ANDALUCIA ORIENTAL, Delegación de MALAGA,  
Colegiado número 2.684, don José Carlos Díaz López. Arquitecto

**CERTIFICO:** Que con fecha 16 de Abril de 2.001; la edificación consignada ha sido terminada según el proyecto aprobado y la documentación técnica que la desarrolla, por mí redactada, entregándose a la propiedad en correctas condiciones para dedicarse, debidamente conservada, al fin que se la destina.

Y para que conste y a los efectos oportunos expido el presente en Málaga a 16 de Abril de 2.001.



AYUNTAMIENTO  
DE  
CASARABONELA  
(MÁLAGA)

### NOTIFICACION

Por la presente le comunico que la Alcaldía con fecha 5 de diciembre de 2.000, emitió la siguiente Resolución, la cual transcribo literalmente:

*"Con base en lo preceptuado en el art. 248.1 de la Ley 1/1997, de 18 de junio, por la que se adoptan con carácter urgente y transitorio disposiciones en materia de régimen del suelo y ordenación urbana, art. 21.1 q) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local según la redacción dada por la Ley 11/1999, de 21 de abril y artículo 41.9 del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales, y conforme a la delegación realizada por la Alcaldía con fecha 13 de julio de 1.999, por la presente*  
**HE RESUELTO:**

*A la vista de la solicitud presentada por Horst Pfeil, en fecha 26-07-2000, de licencia de obras para "Ampliación-Reforma de vivienda ubicada en Pdo. Martina", polígono 28, parcela 42, ACCEDER a lo solicitado"*

Lo que le comunico para su conocimiento y efectos, significándole que dicho acto es definitivo en la vía administrativa, y que contra el mismo podrá interponer recurso potestativo de reposición en el plazo de un mes contado desde el día siguiente al de la recepción de esta notificación ante la Alcaldía y recurso contencioso-administrativo en el plazo de dos meses contados igualmente desde el día siguiente al de la recepción de esta notificación ante el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo o Sala de lo Contencioso-Administrativo, según proceda, con sede en Málaga del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía. No obstante, podrá interponer cualquier otro recurso que estime procedente.

Casabonela 12 de diciembre de 2000  
SECRETARÍA-INTERVENTORA

Recibí el duplicado:  
Casarabonela a 12 de diciembre de 2000

HORST PFEIL  
Paríde Martina

CASARABONELA

REGISTRO DE AYUNTAMIENTO DE CASARABONELA  
DE ORIGEN: Secretaría  
SALIDA: 2000/0001262 12/12 12:15:49 ADHI  
\*\* \*\* \*



KOOI, GWENDOLYN MANON VAN WELZAG, 13 de 47  
KOOI, JELLE  
CERTIFICADO APTITUD  
29566 - CASARABONELA

JIMENEZ URBANO, FRANCISCO JAVIER

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  
11/09/2017 - N°Exp. 2017/00385/001  
COLEGIO DE ARQUITECTOS DE MÁLAGA



 <b>AYUNTAMIENTO DE CASARABONELA (MALAGA)</b>	 <b>AYUNTAMIENTO DE CASARABONELA</b>  <b>REGISTRO GENERAL</b> ENTRADA _____ SALIDA <u>838</u> EN CASARABONELA A <u>15/09/2011</u>	<b>EXPEDIENTE:</b>
---	--	--------------------

## NOTIFICACIÓN

DECRETO: 562/11
ASUNTO: CONCESIÓN LICENCIA DE PRIMERA OCUPACION
SOLICITANTE: Walter Horst Pfeil

De conformidad con lo dispuesto en la Ley 30/1992 de Régimen Jurídico y Procedimiento Administrativo Común, por la presente se procede a efectuarle notificación de la Resolución dictada en fecha 14 de septiembre de 2011 por el Sr. Alcalde-Presidente cuyo tenor literal es el siguiente:

“VISTA la solicitud de concesión de Licencia Municipal de 1ª Ocupación de Vivienda Unifamiliar Aislada presentada por Walter Horst Pfeil con domicilio a efectos de notificaciones en Partido Martina nº 16, 29566 CASARABONELA (MALAGA).

RESULTANDO, que la obra sobre la que se solicita la preceptiva licencia municipal ha sido **informada favorablemente** por el Arquitecto Municipal en fecha 08/08/2011

CONSIDERANDO, lo establecido en el ART. 21.1 q) de la Ley 7/1985, de 2 Abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, la competencia corresponde al Alcalde, salvo que las leyes sectoriales la atribuyan expresamente al Pleno y que se cumple en todas ellas la normativa urbanística vigente, en uso de las atribuciones que la legislación vigente me confiere y de conformidad con lo establecido en los ARTS. 169 a 172 de la Ley 7/2002, de 17 de Diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

**HE RESUELTO:**

**PRIMERO.-Conceder Licencia Municipal de 1ª Ocupación a:**

- **Walter Horst Pfeil**, de Vivienda Unifamiliar Aislada, de conformidad con el Informe emitido por el Arquitecto Municipal, cuyo tenor literal es el siguiente:

“Visto el escrito con número de registro de entrada 1.347 de fecha 19/06/2009, del expediente 71/00, presentado por **D. Walter Horst Pfeil**, con documento de identificación número X2960509H, solicitando licencia municipal de 1ª Ocupación de Vivienda Unifamiliar Aislada en la parcela 44 del polígono 44 del partido Martina, de este municipio, se emite el siguiente INFORME:

Conforme **Ley 7/2002**, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, establece en su artº 169 que:

## 7. Información sobre Circunstancias y Normativa Urbanística de Aplicación

### 7.1 Instrumentos de Ordenación Urbanística que afectan al expediente.

El planeamiento vigente es la Adaptación Parcial de las NNSS de Casarabonela a la LOUA.

### 7.2 Clasificación y categorización del suelo según Planeamiento General vigente.

La clasificación que corresponde es la de Suelo No Urbanizable de Carácter Natural o Rural. Suelo de secano.

CLASIFICACIÓN Y CATEGORÍAS DEL SUELO		
GRAFISMO	CLASE DE SUELO	CATEGORÍA
	URBANO Y URBANIZABLE*	VARIAS*
	NO URBANIZABLE	DE CARÁCTER NATURAL O RURAL AGRÍCOLA DE SECAÑO Y REGADÍO TIPO II
		DE CARÁCTER NATURAL O RURAL AGRÍCOLA DE REGADÍO TIPO I
		DE CARÁCTER NATURAL O RURAL FORESTAL
		DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR PLANIFICACIÓN TERRITORIAL
		DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR LEGISLACIÓN ESPECÍFICA - MONTE PÚBLICO
		DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR LEGISLACIÓN ESPECÍFICA - D.P. HIDRÁULICO
		DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR LEGISLACIÓN ESPECÍFICA - VÍAS PECUARIAS

### 7.3 Calificación urbanística pormenorizada.

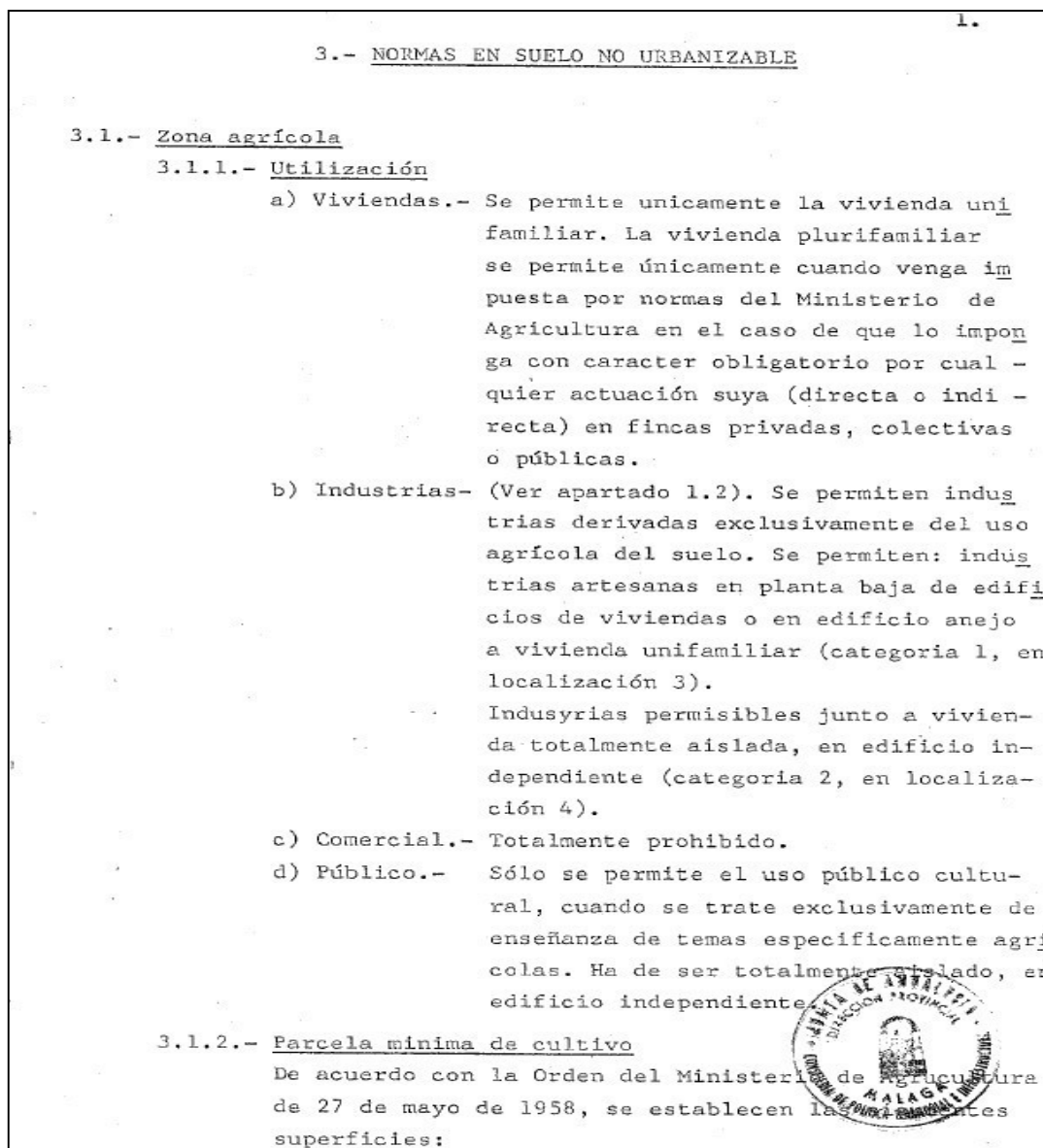
SEGÚN PLANEAMIENTO	VIGENTE	EN TRAMITACION	OBSERV.
Instrumento de ordenación preciso	P.G.O.U.		
Calificación urbanística detallada	RURAL		
Ordenanza de aplicación	SNU (R)		

### 7.4 Cumplimiento e incumplimientos ordenanzas particulares edificación.

CONCEPTO	NORMATIVA VIGENTE	NO. EN TRÁMITE	PROYECTADO
Parcela mínima	30.000,00m <sup>2</sup>		No cumple
Tipología edificatoria	Aislada		Cumple
Altura máxima, nº de plantas	2 plantas		Cumple
Altura máxima, metros	7,00 metros		Cumple
Edificabilidad	0,2m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>		Cumple
Ocupación planta baja	6%		Cumple
Ocupación planta primera			
Separación a lindero público	7,00 metros c. privados 9,00 metros c. públicos		No cumple
Separación a lindero privado	20,00 metros		No cumple
Condiciones de patio mínimo			
Nivel protección existente			

La edificación incumple una serie de parámetros urbanísticos según las ordenanzas vigentes del planeamiento municipal. Igualmente, incumple la legislación andaluza al no estar vinculada a un destino relacionado con fines agrícolas, forestal o ganadero, tal y como determina el decreto 60/2010, de 16 de marzo en su art. 17 así como el art. 52 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre. No obstante, como determina el art. 185.1 de esta misma ley, las medidas, cautelares o definitivas, de protección de la legalidad urbanística y restablecimiento del orden jurídico perturbado previstas en este capítulo sólo podrán adoptarse válidamente mientras los actos estén en curso de ejecución, realización o desarrollo y dentro de los seis años siguientes a su completa terminación.

## 7.5 Ordenanzas Particulares Edificación vigentes en Casarabonela





2.

- en regadío: 0,25 Has. = 2.500 m<sup>2</sup>.
- en seco: 3,00 Has. = 30.000 m<sup>2</sup>.

### 3.1.3.- Parcela mínima edificable

Se definen tres tipos de terreno en suelo no urbanizable; a saber: regadío, tipo I; regadío, tipo II; y seco. En el plano III.3.A, B, C y D se definen las zonas estipuladas como regadío tipo I. Todo terreno de regadío no contemplado en estos planos se entenderá como regadío tipo II.

Las parcelas mínimas edificables serán:

- regadío, tipo I.- En cada caso será la menor de las dos cifras siguientes:
  - a) 2.700 m<sup>2</sup>.
  - b) la que resulte según la estructura actual de la propiedad, de acuerdo con el catastro de rústica vigente en la fecha de aprobación de estas Normas.
- regadío, tipo II.- 6.000 m<sup>2</sup>.
- seco.- 30.000 m<sup>2</sup>.

En el caso de regadío tipo I, cuando se tenga que aplicar el criterio b) se debe hacer constar que la capacidad de edificación de la parcela se agota con lo aquí definido, de modo que posteriores segregaciones no otorgarán ningún derecho de edificación.



3.1.4.- Edificabilidad.- Será de 0,2 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>.

3.1.5.- Ocupación máxima.- Será del 6% en cada planta.

3.1.6.- Altura máxima permitida

- a) Para viviendas unifamiliares, plurifamiliares, o edificios industriales anejos a viviendas unifamiliares: 7,0 mts.
- b) Para industria permisible junto a viviendas en edificio independiente o edificio cultural para enseñanza específicamente agrícola, en edificio independiente: 11,0 mts.

3.1.7.- Número de plantas permitido

- a) Para viviendas unifamiliares, viviendas plurifamiliares o edificios industriales anejos a viviendas unifamiliares: 2.
- b) Para industria permisible junto a viviendas, en edificio independiente o edificio cultural para enseñanza específicamente agrícola, en edificio independiente: 3.

3.1.8.- Separación mínima de edificios a linderos

- a) A linderos privados:
  - regadío, tipo I. Se justificará expresamente desde el punto de vista de explotación agrícola de la parcela, sin que en ningún caso pueda ser menor de 3 mts.

- regadío, tipo II: 20 mts.

- secano ..... : 20 mts.

b) A linderos públicos:

b.1.- Carretera del Estado, Diputación y municipales; la que en cada momento indique la legislación o el organismo a cuyo cargo esté la explotación.

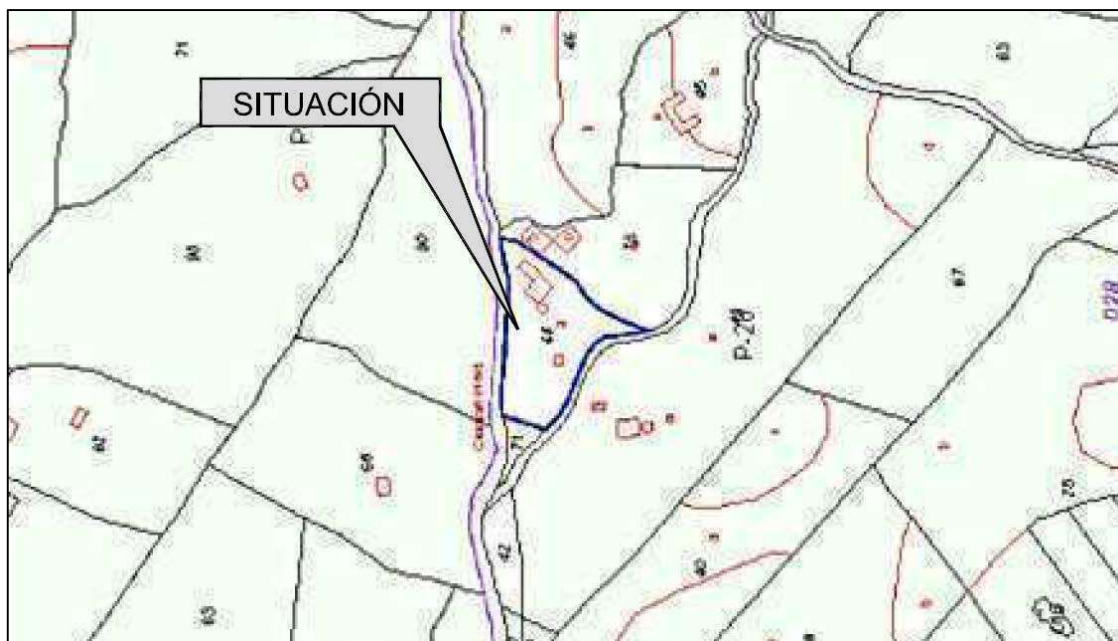
b.2.- Caminos agrícolas o forestales: 9,00 mts.

b.3.- Caminos particulares: 7,0 mts.

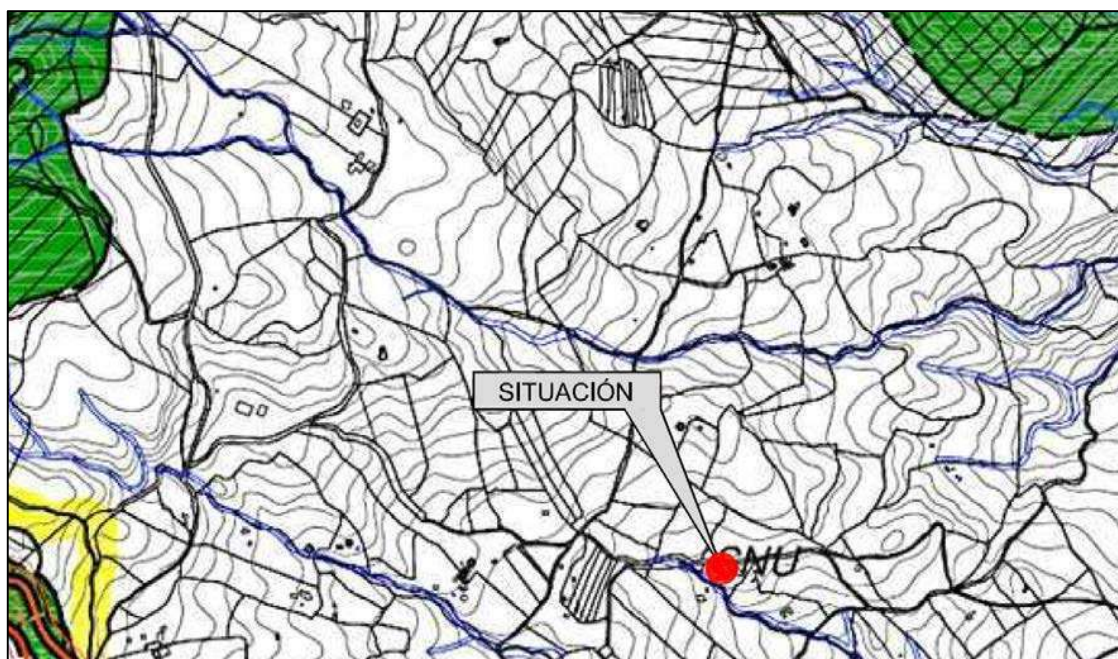




## 8. Situación según Catastro



## 9. Situación según Planeamiento



Suelo No Urbanizable de carácter Rural. SNU (R).

CERTIFICO, que la vivienda, anexos y piscina según Planeamiento de Casarabonela, actualmente y cuando fueron construidas y finalizadas no están ni estaban en suelo especialmente protegido y que no consta que las fincas sobre las que se ubican las edificaciones descritas tenga carácter demanial, ni que esté afectada por servidumbre de uso público general.

## 10. Edificaciones Principales Georreferenciadas.

Se georreferencia la construcción conforme determina la Ley 13/2015, de 24 de junio, de Reforma de la Ley Hipotecaria aprobada por Decreto de 8 de febrero de 1946 y del texto refundido de la Ley de Catastro Inmobiliario, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo.

Coordenadas	X	Y	UTM 30 ETRS89
	337768.06	4074746.15	
	337775.23	4074754.02	
	337782.40	4074747.49	
	337784.74	4074745.35	
	337784.74	4074745.35	
	337784.74	4074745.35	
	337777.58	4074737.49	
	337775.23	4074739.62	
	337768.06	4074746.15	VIVIENDA
	337782.76	4074747.38	
	337782.95	4074747.02	
	337786.10	4074744.15	
	337790.55	4074749.03	
	337790.19	4074749.36	
	337791.78	4074751.10	
	337788.93	4074753.70	
	337787.34	4074751.96	
	337787.11	4074752.16	
	337782.76	4074747.38	ALMACÉN 1
	337755.47	4074733.94	
	337757.39	4074733.40	
	337756.91	4074731.67	
	337754.98	4074732.21	
	337755.47	4074733.94	ALMACEN 2

337772.66	4074724.09	
337774.81	4074727.06	
337776.79	4074725.63	
337774.64	4074722.66	
337772.66	4074724.09	ALMACÉN 3

337732.79	4074735.39	
337736.85	4074735.39	
337736.85	4074732.56	
337732.79	4074732.56	
337732.79	4074735.39	C. MÁQUINAS

337774.79	4074727.08	
337776.44	4074729.37	
337778.47	4074727.90	
337776.81	4074725.62	
337774.79	4074727.08	CASETA

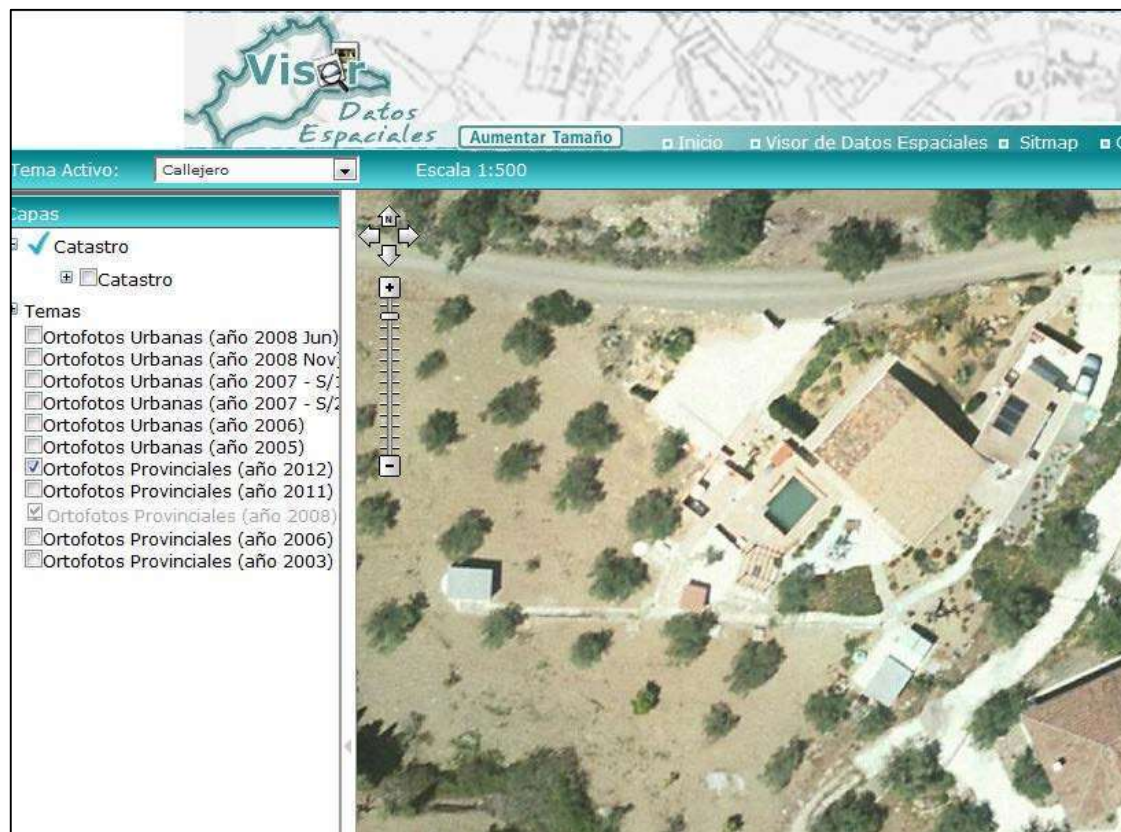
337766.01	4074745.25	
337768.61	4074743.00	
337765.40	4074739.30	
337762.81	4074741.54	
337766.01	4074745.25	PISCINA



## 11. Acreditación antigüedad de las edificaciones. Cronología mediante Ortofotos.



Año 2016

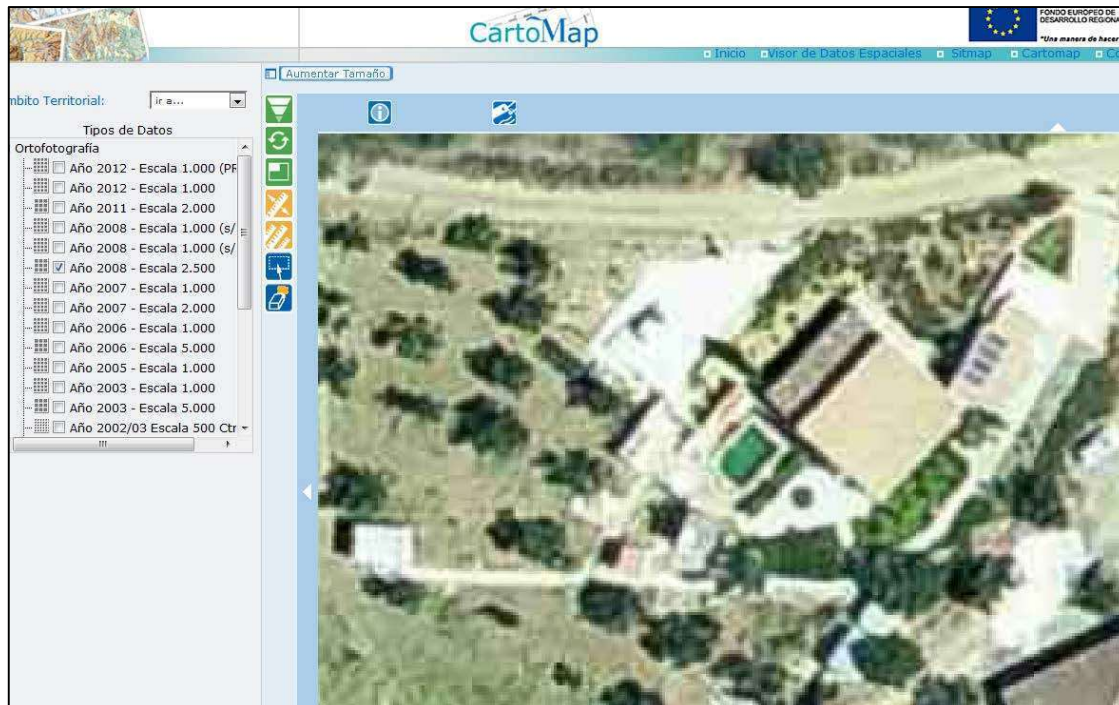


Año 2012



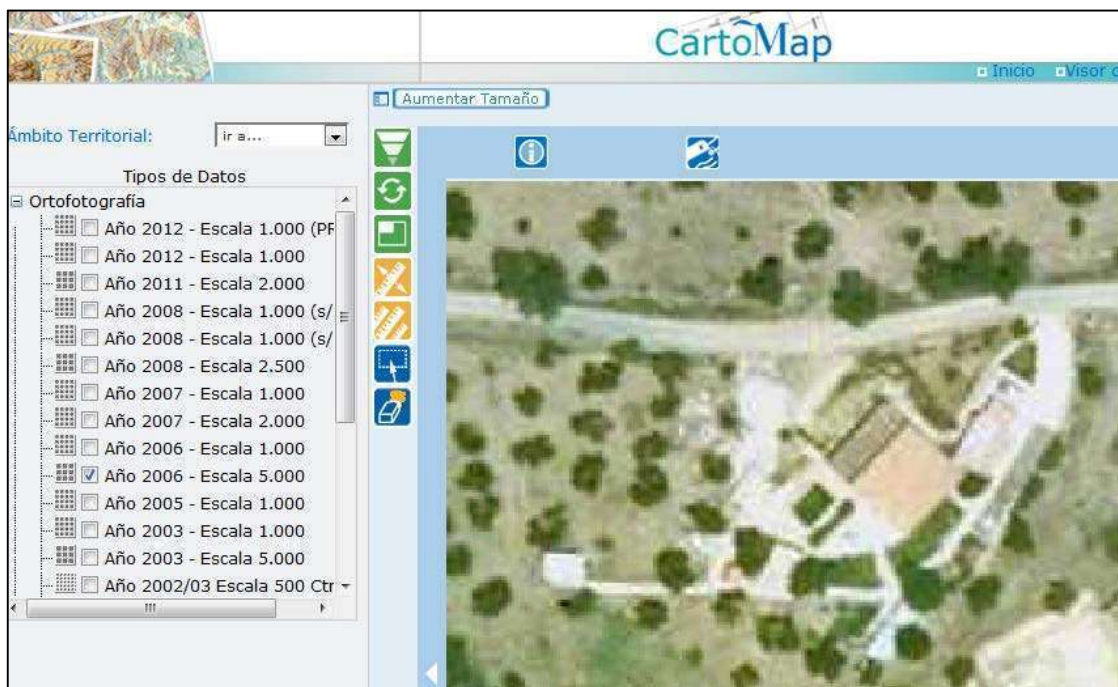


Año 2011

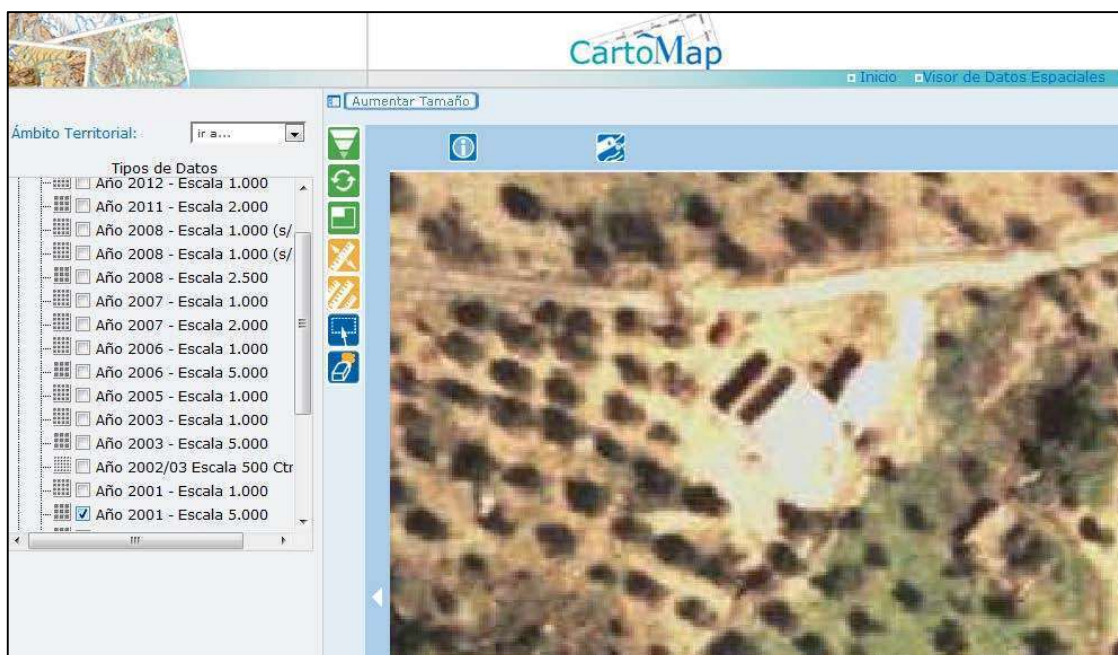


Año 2008





Año 2006



Año 2001

Tras la visita de las construcciones, la comprobación de materiales, tipología y documentación analizada y acreditación mediante serie de ortofotos de Idemap y Cartomap, Catastro, documentación técnica, se observa que la antigüedad de todas las edificaciones que se describen en este expediente es superior a los seis años.

Se CERTIFICA que la vivienda, anexos y piscina en su estado actual tienen más de 6 años de antigüedad.

## 12. Identificación de las edificaciones mediante reportaje fotográfico.



Alzados vivienda





Piscina



Almacén 1





Almacén 2



Almacén 3 y caseta



C. Máquinas

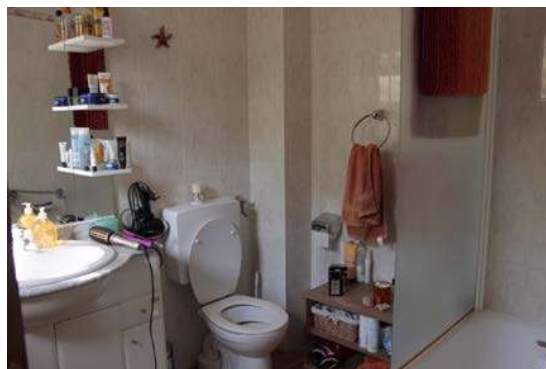




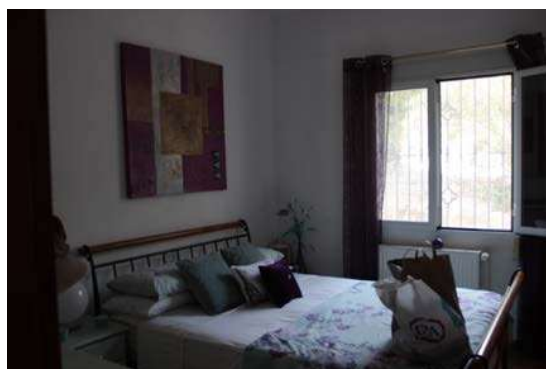
Porche y Salón



Cocina y baño



Dormitorios



KOOI, GWENDOLYN MANON VAN WELZ  
KOOI, JELLE  
CERTIFICADO APTITUD  
29566 - CASARABONELA

JIMENEZ URBANO, FRANCISCO JAVIER

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  
11/09/2017 - N°Exp. 2017/003585/001  
COLEGIO DE ARQUITECTOS DE MÁLAGA







Conexiones instalaciones

### 13. Cumplimiento de la Ordenanza Reguladora de las Normas Mínimas de Habitabilidad, Seguridad y salubridad de las edificaciones en Suelo No Urbanizable.

Conforme a lo dispuesto en la Ordenanza, se entiende que las edificaciones terminadas ubicadas en el **polígono 28, parcela 44** del **Término Municipal de Casarabonela**, descrita en este certificado, resultan aptas para el uso al que se destina, al reunir las siguientes condiciones básicas:

- Su ubicación no resulta incompatible con otros usos autorizados y dispone de accesibilidad adecuada.
- No genera impactos que supongan riesgos previsibles para las personas o bienes.
- Cuenta con las necesarias condiciones de seguridad estructural y de utilización, conforme al uso al que se destina.
- 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.
- Los espacios habitables resultan aptos para el uso al que se destinan por reunir unos requisitos mínimos de funcionalidad.

El reconocimiento de que las edificaciones reúnan las condiciones establecidas en materia de seguridad, habitabilidad y salubridad, determina la aptitud física de las edificaciones pero no presupone el cumplimiento de los requisitos y condiciones que fueran exigidos para autorizar las actividades que en la misma se lleven a cabo.

Las edificaciones disponen de acceso rodado con las condiciones propias del sitio donde se ubica, que es medio rural, accediendo por caminos rurales, así como reunir los requisitos de accesibilidad propios, tratándose de una vivienda rural en función del uso al que se destina, y lo que ello supone.

Las edificaciones emplazadas en las parcelas en cuestión, incluyendo los usos y actividades que en ellas se desarrollen, no son generadoras en sí mismas de impactos que pongan en peligro las condiciones de seguridad, de salubridad, ambientales o paisajísticas de su entorno. No afecta a las condiciones de estabilidad o erosión de los terrenos colindantes, ni tiene porqué provocar peligro de incendio. No provoca contaminación de la tierra, el agua o el aire. No origina daños físicos a terceros o de alcance general y no altera gravemente la contemplación del paisaje y de los elementos singulares del patrimonio histórico.

Las edificaciones salvo vicio oculto, en el momento de la visita, reúnen las condiciones de resistencia y estabilidad estructural conforme al uso al que se destina y no se encuentran afectadas por lesiones que pongan en peligro a sus ocupantes o a terceras personas, o repercutan sobre los predios colindantes. Por la situación donde se ubican no se ven afectadas ante posibles riesgos por avenidas o escorrentías.

Las edificaciones salvo vicio oculto, en el momento de la visita, cumplen con las medidas básicas de protección contra incendios conforme al uso al que se destina, disponiendo de las medidas

que eviten el riesgo de propagación interior y exterior del incendio, contando con los medios de evacuación oportunos.

La utilización de las edificaciones no comporta riesgo físico para los usuarios, disponiendo de medidas que eviten el riesgo de caídas.

Las instalaciones salvo vicio oculto, en el momento de la visita reúnen las condiciones de uso, seguridad y su funcionamiento no puede implicar riesgo alguno para las personas y usuarios, debiendo de contar con el certificado correspondiente de las instalaciones.

Las edificaciones salvo vicio oculto, en el momento de la visita reúnen las suficientes condiciones de salubridad y aislamiento necesarias para evitar la presencia de agua que puedan afectar a la salud de las personas y dispone de medidas que favorecen la ventilación y la eliminación de contaminantes procedentes de la evacuación de gases, garantizando la calidad del aire interior de la edificación.

Conforme determina la ordenanza reguladora de las normas mínimas respecto a las condiciones del abastecimiento de agua, las viviendas cuentan con un sistema de abastecimiento de agua que posibilita las dotaciones mínimas, respecto al uso que se destina, se abastecen de agua municipal. Para beber utilizan agua embotellada. Cuenta con aljibe bajo la casa.

La edificación cuenta con red de evacuación de aguas residuales, que salvo vicio oculto, en el momento de la visita, se encuentre en buen estado de funcionamiento.

La edificación dispone en su entorno más próximo de un punto para la recogida de residuos sólidos urbanos.

El diseño de las edificaciones reducen en cierta medida los límites aceptables del riesgo de que sus usuarios sufran daños inmediatos en el uso previsto del edificio, así como facilitar el acceso y la utilización no discriminatoria, independiente y segura del mismo a las personas con discapacidad.

La vivienda cuenta con una superficie útil superior a 24 m<sup>2</sup>, e incluye una estancia que realiza las funciones de salón, presenta una cocina y cuarto de aseo independiente.

Las piezas habitables no están situadas en planta sótano y están independizadas de otros locales anexos de uso no compatible.

Ninguno de los espacios habitables sirve de paso obligado a otros locales que no sean de uso exclusivo de los mismos.

Todas las piezas habitables disponen de iluminación natural desde un espacio abierto exterior, incluso los baños. Los huecos de iluminación tienen una dimensión mayor a 1/10 de la superficie

útil de la pieza, con huecos practicables para ventilación de al menos 1/3 de la dimensión mínima.

La vivienda no presenta patio, por lo que no deberá garantizar de forma eficaz la iluminación y ventilación de las dependencias que den a ellos.

La funcionalidad de las estancias posibilita la inscripción de, al menos, un cuadrado de 2,40 x 2,40 metros en la sala de estar y de 1,80 x 1,80 metros en las habitaciones. Tanto el salón-comedor como el dormitorio cumplen holgadamente.

La altura libre entre pavimentos y techos acabados deberán ser, como mínimo, de 2,50 metros y de 2,20 metros en vestíbulos, pasillos y cuartos de aseo. La vivienda cumple estas alturas mínimas.

La vivienda cuenta con red interior de suministro de agua a los aparatos sanitarios y electrodomésticos. Cuentan con red interior para suministro de energía eléctrica a los puntos de consumo, conectada a la red de suministro.

También dispone de red interior de desagüe de los aparatos sanitarios, disponiendo todos ellos de dispositivos sifónicos.

Cuentan con un equipo doméstico indispensable, constituido por aparatos sanitarios para baño, ducha, lavabo e inodoro. Las viviendas cuentan con instalación de fregadero y espacios aptos para cocinar y lavar.

No existen elementos separadores, al ser una vivienda unifamiliar aislada sin elementos separadores entre distintos locales y zonas comunes.

Y para que conste, esente certificado en Coín a 03 de septiembre de 2017.

#### 14. Indicación de las Obras Necesarias

No son necesarias ningún tipo de obras