

CERTIFICADO DE APTITUD

Declaración de la Situación Jurídica de los Inmuebles Existentes

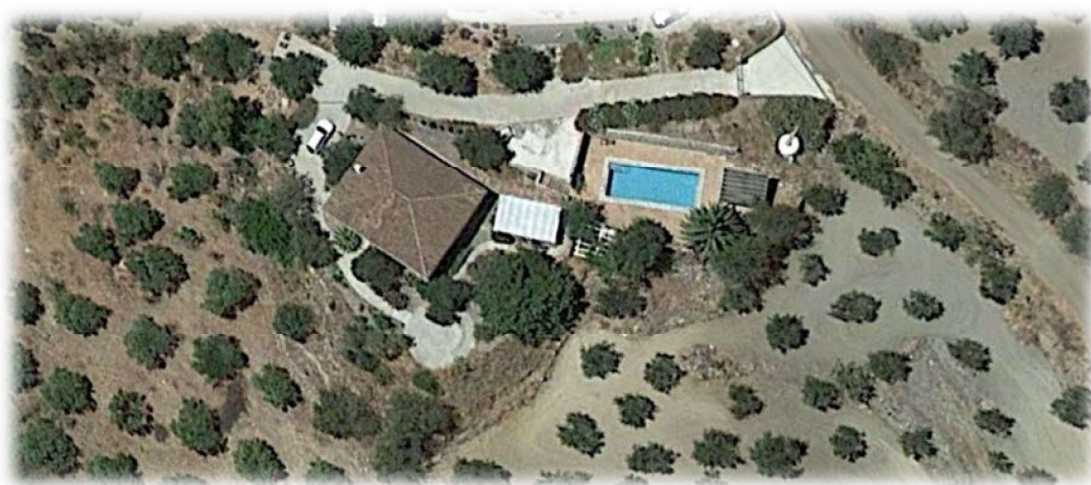
VIVIENDA, ALMACÉN y PISCINA

Polígono 28. Parcela 73. Partido Martina

Casarabonela (Málaga)

Finca Registral: 9.902 y 6308/bis

(Registro de la Propiedad de Álora)



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

Arquitecto: Francisco Javier Jiménez Urbano



KOOI, GWENDOLYN MANON VAN WELZEN
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 - NºExp. 2017/003584/001
COLEGIO DE ARQUITECTOS DE MÁLAGA

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 Ordenaci de las edificaciones existentes en la **parcela 73 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:

29040A028000730000FH

GOBIERNO DE ESPAÑA
MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
29040A028000730000FH

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN
Polígono 28 Parcela 73
MARTINA. CASARABONELA [MÁLAGA]

USO PRINCIPAL: Agrario AÑO CONSTRUCCIÓN: 2005

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN: 100,000000 SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²): 195

PARCELA CATASTRAL

SITUACIÓN
Polígono 28 Parcela 73
MARTINA. CASARABONELA [MÁLAGA]

SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²): 195 SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA (m²): 5.982 TIPO DE FINCA: Parcela construida sin división horizontal

CONSTRUCCIÓN

Destino	Escala	Planta	Puerta	Superficie m²
VIVIENDA	1	00	01	114
PORCHE 100%	1	00	02	28
DEPORTIVO	1	00	03	38
ALMACEN	1	00	04	15

CULTIVO

Subparcela	CC	Cultivo	IP	Superficie m²
a	OR	Olivos regadio	00	5.705
b	EA	Edificaciones agrarias	00	122
c	EA	Edificaciones agrarias	00	114

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

INFORMACIÓN GRÁFICA E: 1/2000

Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.

337.900 337.800 337.700

4.074.800 4.074.700 4.074.600

Coordenadas U.T.M. Huso 30 ETRS89

Domingo, 3 de Septiembre de 2017

337.900 Límite de Manzana
Límite de Parcela
Límite de Construcciones
Mobiliario y aceras
Límite zona verde
Hidrografía

Situación Registral:

Registro de la Propiedad de Álora, Finca 9902, tomo 1163, libro 108 y folio 146.

Registro de la Propiedad de Álora, Finca 6308/bis, tomo 958, libro 97 y folio 99.

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE ÁLORA

FECHA DE EMISIÓN: DIECINUEVE DE OCTUBRE DEL AÑO DOS MIL SIETE

DESCRIPCIÓN DE LA FINCA

FINCA DE CASARABONELA N.º: 9902
IDUFIR: 29001000627940
Naturaleza de la finca: **RÚSTICA**: Suerte de tierra procedente del Cortijo de las Zorreras, término municipal de Casarabonela, partido de Martina
Tiene una extensión superficial de **seis mil metros cuadrados**.

LINDEROS: Norte, con camino de Casarabonela y terrenos de Don Miguel González Navarro
Sur, con Arroyo de Follanquin
Este, con resto de finca matriz
Oeste, con Don José Gregorio Doblas Gálvez

-----TITULARIDADES-----

TITULAR	N.I.F.	TOMO	LIBRO	FOLIO	ALTA
LOS CONYUGES:					
JELLE KOOI	X9015405A	1163	108	146	2
GWENDOLYN MANON VAN WELZEN de casada kooi, X9015432F					

100% del pleno dominio por título de Compraventa, con sujeción a su régimen matrimonial.
TÍTULO: Adquirida en virtud de Escritura Pública, autorizada por el/la notario/a DON JOSE ANTONIO BURGOS CASERO, FUENGIROLA, el día 20/07/07; inscrita el 18/10/07.

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE ÁLORA

FECHA DE EMISION: DIECINUEVE DE OCTUBRE DEL AÑO DOS MIL SIETE

DESCRIPCION DE LA FINCA

FINCA DE CASARABONELA N°: 6308/B1S
 IDUFIR: 29001000284464
 Naturaleza de la finca: RUSTICA - Casa situada en término de Casarabonela, Partido de Martina
 Con una superficie de ciento treinta y seis metros, cincuenta decímetros cuadrados,

LINDEROS: Frente, A LA FINCA DE DOÑA ISABEL NAVARRO ARJONA.
 Derecha, DE SU ENTRADA CON CASA DE DOÑA ISABEL.
 Izquierda, CON FECHA DE DOÑA ISABEL NAVARRO.
 Fondo, CON FECHA DE DOÑA ISABEL NAVARRO.

-----TITULARIDADES-----

TITULAR	N.I.F.	TOMO	LIBRO	FOLIO	ALTA
LOS CONYUGES:					
JELLE KOOI	X9015405A	95B	97	99	6
GWENDOLYN MANON VAN WELZEN de casada Kooi, X9015432F					
100% del pleno dominio por título de Compraventa, con sujeción a su régimen matrimonial.					
TITULO: Adquirida en virtud de Escritura Pública, autorizada por el/la notario/a DON JOSE ANTONIO BURGOSCASERO, FUENGIROLA, el día 20/07/07; inscrita el 18/10/07.					

• 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-comedor, cocina, despensa, 2 baños, tres dormitorios y porche. La superficie cerrada de la vivienda es de 116,12m² y una superficie cubierta por porche de 26,32m² (computa al 50%), lo que implica finalmente una superficie construida de vivienda de 129,28m². La ocupación de la vivienda es de 142,44m².
- 2.- El almacén tiene una planta de altura. La superficie construida es de 22,33m². La ocupación es de 22,33m².
- 3.- La piscina tiene una lámina de agua 40,00m². La ocupación de la piscina es de 40,00m².

VIVIENDA (superficies útiles)	
Salón-comedor	39,40m ²
Cocina	11,16m ²
Dormitorio 1	11,28m ²
Dormitorio 2	10,08m ²

Dormitorio 3	9,93m ²
Baño 1	6,21m ²
Baño 2	5,77m ²
Despensa	3,18m ²
Porche	26,32m ²

ALMACÉN (superficies útiles)	
Almacén 1	7,67m ²
Almacén 2	7,67m ²

PISCINA (superficies útiles)	
Piscina	40,00m ²

Superficies Construidas:	
Superficie Construida Vivienda	129,28m ²
Superficie Construida Almacén	22,33m ²
Superficie Lámina Agua Piscina	40,00m ²

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 €/m²

1.18.2 Piscinas: 300 €/m²

1.20 Almacenes Agrícolas: 400 €/m²

1.21 Edificios Industriales: 600 €/m²

1.20 Cobertizos y otras construcciones anexas: 200 €/m²

1.25.2 Aljibes y depósitos: 400 €/m²

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
<p>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.</p> <p>Texto modificado.</p> <p>Artículo 6.º Cuota tributaria</p> <p>...</p> <p>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.</p> <p>Idéntica cuota tendrán los supuestos en los que se resuelva declarar una construcción, edificación o instalación en situación de fuera de ordenación.</p> <p>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.</p> <p>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).</p> <p>Casarabonela, 8 de agosto de 2016.</p> <p>El Alcalde, firmado: Antonio Campos Campos.</p>
6 3 1 8 / 1 6

Edicto
<p>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.</p> <p>Texto modificado.</p> <p>Artículo 6.º Cuota tributaria</p> <p>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.</p> <p>Idéntica cuota tendrán los supuestos en los que se resuelva declarar una construcción, edificación o instalación en situación de fuera de ordenación.</p> <p>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.</p> <p>Casarabonela, 10 de octubre de 2016.</p> <p>El Alcalde-Presidente, Antonio Campos Campos.</p>
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	129,28m² x 800€/m² = 103.424,00 euros
Superficie Almacén	22,33m² x 400€/m² = 8.932,00 euros
Superficie Piscina	40,00m² x 300€/m² = 12.000,00 euros

La vivienda se encuentra amparada en licencia de obras número 139/2003, con fecha de notificación 7/7/2004 y número 2004/693 (a continuación se adjunta).

Por tanto, la cuota de la tasa se debería calcular en base al siguiente Presupuesto Ejecución Material de la piscina y almacén.

P.E.M = 20.932,00€ (veinte mil novecientos treinta y dos euros).

AYUNTAMIENTO DE CASARABONELA		
Registro de Salida	07/07/2004	08:44
	Nº 2004/693	



AYUNTAMIENTO DE CASARABONELA
(MÁLAGA)

NOTIFICACIÓN DE CONCESIÓN DE LICENCIA DE OBRAS

D. JOHN WIBBERLEY
Señor,

Por la presente me cumple comunicarle que el Alcalde en 1 de Julio del 2004 ha dictado el siguiente decreto:

Vista la documentación presentada por, **D. JOHN WIBBERLEY** a realizar las obras consistentes en **REFORMA Y AMPLIACIÓN DE VIVIENDA AGRICOLA, PARCELA 45, POLIGONO 28, CASARABONELA**

Visto el Informe de los servicios técnicos

DECRETO:

- 1.- Otorgar al interesado la **LICENCIA DE OBRAS** solicitada.
- 2.- Aprobar la liquidación de la tasa por expedición de la licencia y del impuesto sobre construcciones, instalaciones y obras.

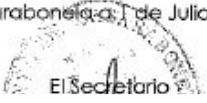
Asimismo le comunico que la cantidad a abonar es de:
PROCEDE el otorgamiento de la licencia.

P.E.M (presupuesto ejecución materiales): 37.000 €, TIPO DE GRAVAMEN: 2.4%,
CUOTA TRIBUTARIA: 2,4% (P.E.M. X 2,4 %) = 37.000 X 2,4% = 888€

Total tributos: 888 €

Contra la presente resolución, que pone fin a la vía administrativa, puede interponer recurso de reposición ante el mismo Órgano que la ha dictado, en el plazo de un mes de la notificación, y en contra la desestimación del recurso, puede recurrir ante la jurisdicción contencioso-administrativa en el plazo de dos meses de la desestimación expresa o de seis meses desde la desestimación presunta.

En Casarabonela, 1 de Julio del 2004


 El Secretario

La licencia hace mención al número de parcela anterior, así como al anterior propietario de la finca. La familia Kooi, se lo compró a la familia Wibberley el 20 de julio de 2007, en compraventa ante el notario J. A. Burgos Casero con número de protocolo de escritura 2743.

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.

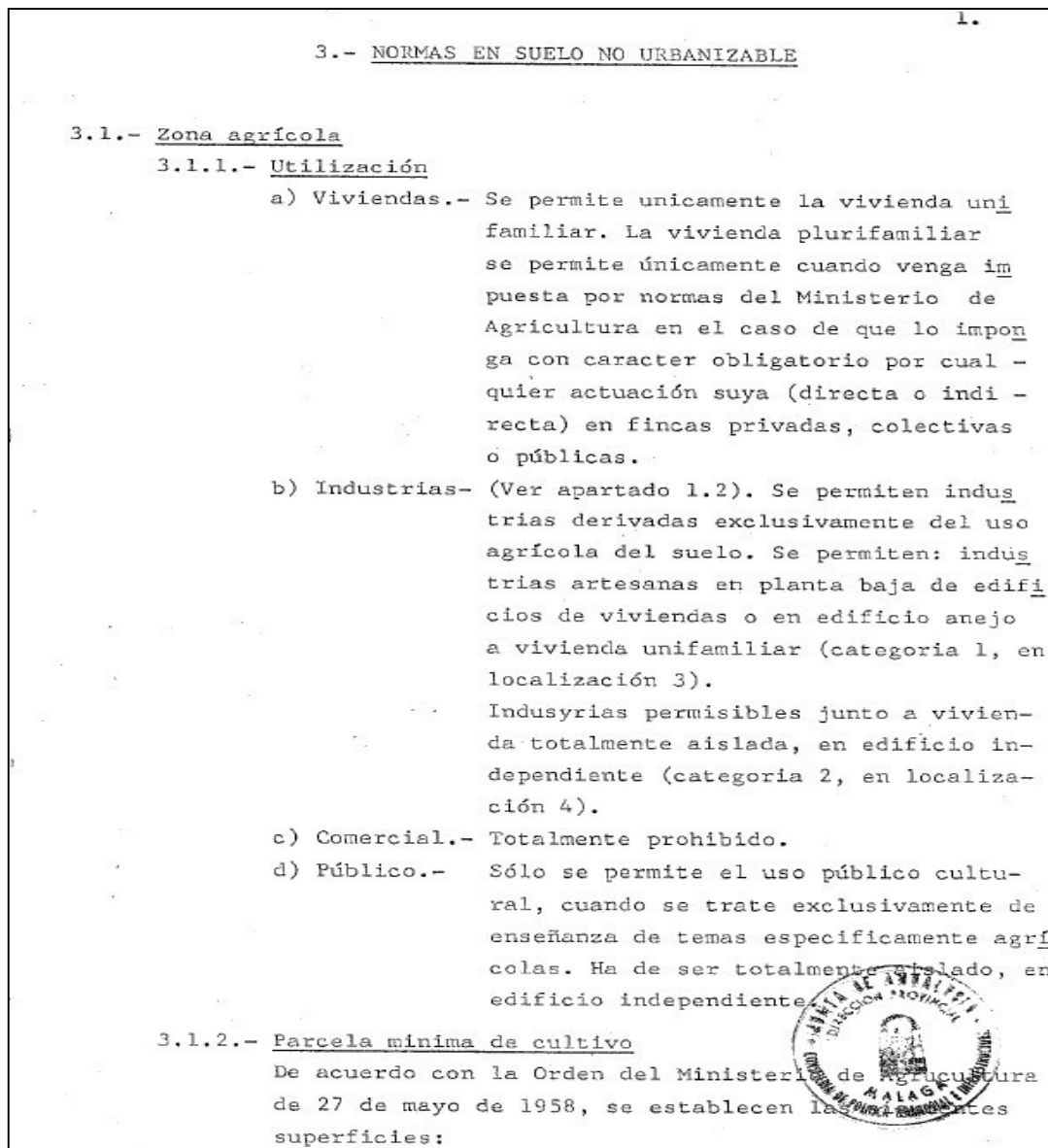
SEGÚN PLANEAMIENTO	VIGENTE	EN TRAMITACION	OBSERV.
Instrumento de ordenación preciso	P.G.O.U.		
Calificación urbanística detallada	RURAL		
Ordenanza de aplicación	SNU (R)		

7.4 Cumplimiento e incumplimientos ordenanzas particulares edificación.

CONCEPTO	NORMATIVA VIGENTE	NO. EN TRÁMITE	PROYECTADO
Parcela mínima	6.000,00m ²		5.982,00m ² No cumple
Tipología edificatoria	Aislada		Cumple
Altura máxima, nº de plantas	2 plantas		Cumple
Altura máxima, metros	7,00 metros		Cumple
Edificabilidad	0,2m ³ /m ²		0,076 m ³ /m ² Cumple
Ocupación planta baja	6%		2,75% Cumple
Ocupación planta primera			
Separación a lindero público	7,00 metros c. privados 9,00 metros c. públicos		Se cumple
Separación a lindero privado	20,00 metros		No se 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 m².
- en seco: 3,00 Has. = 30.000 m².

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 m².
 - 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 m².
- seco.- 30.000 m².

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 m³/m².

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.

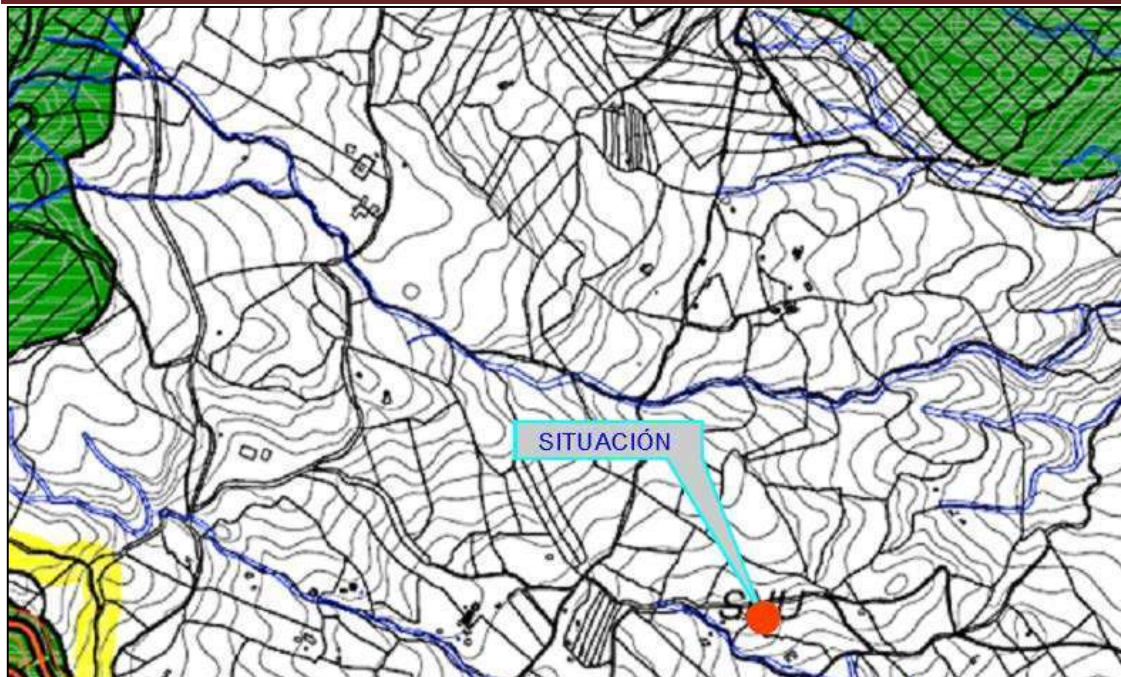
b.3.- Caminos particulares: 7,0 mts.



8. Situación según Catastro



9. Situación según Planeamiento



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

CERTIFICO, que la vivienda, almacén 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
	337800.48	4074726.55	
	337804.82	4074716.66	
	337800.55	4074714.78	
	337792.75	4074711.36	
	337791.50	4074714.18	
	337788.40	4074721.24	
	337800.48	4074726.55	VIVIENDA
	337802.28	4074728.69	
	337806.70	4074733.30	
	337809.22	4074730.88	
	337804.81	4074726.27	
	337802.28	4074728.69	ALMACÉN
	337804.84	4074741.82	
	337811.32	4074749.43	
	337814.37	4074746.84	
	337807.88	4074739.23	
	337804.84	4074741.82	PISCINA

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



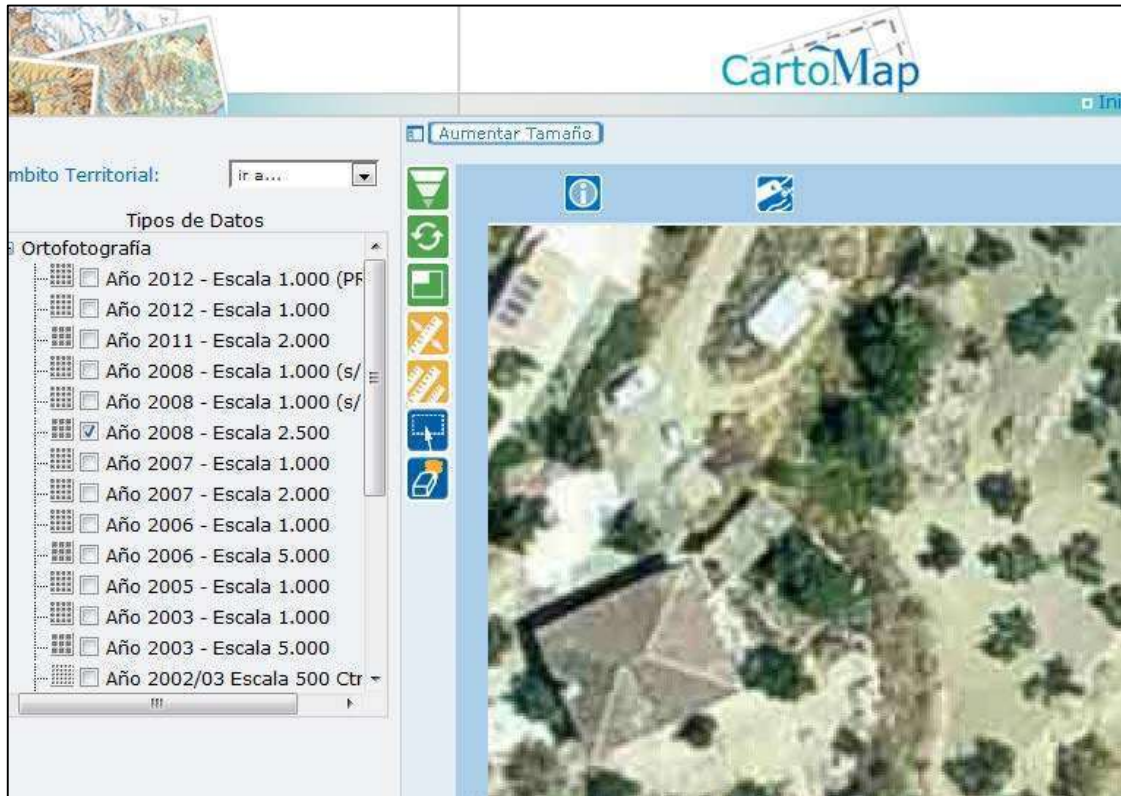
Año 2016



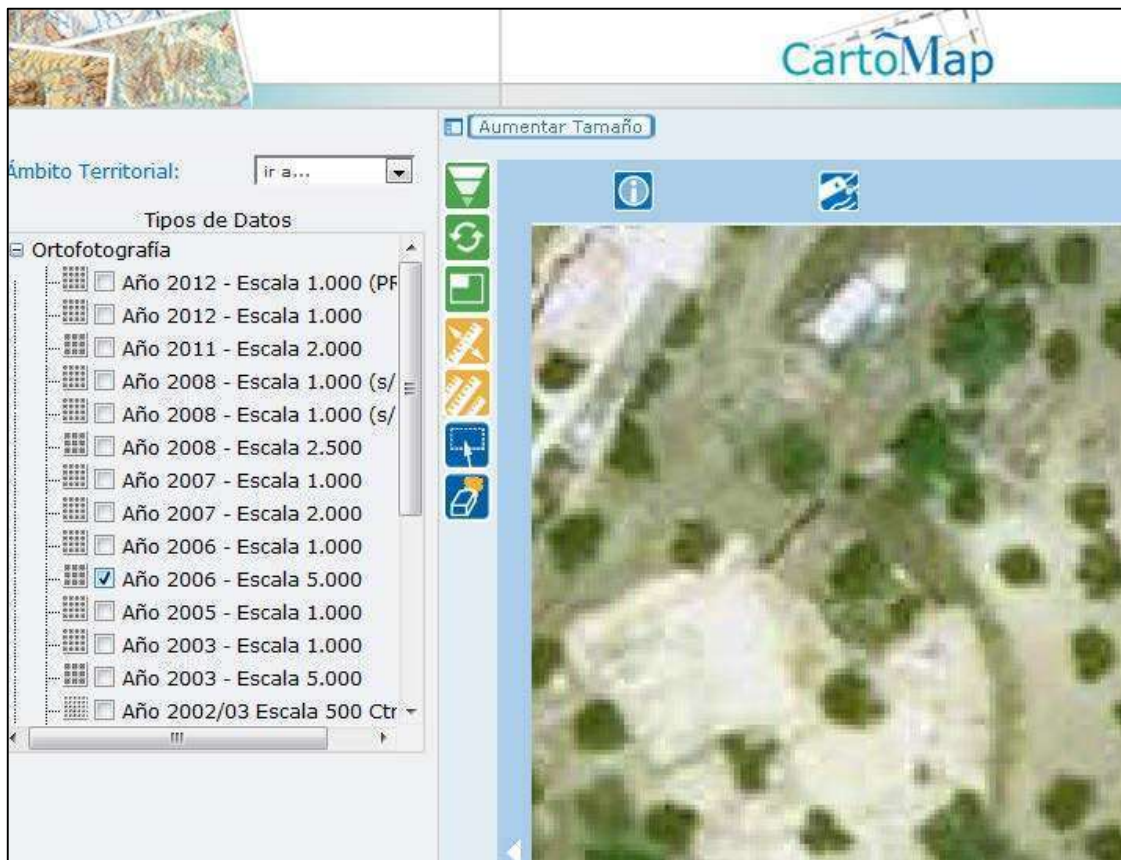
Año 2012



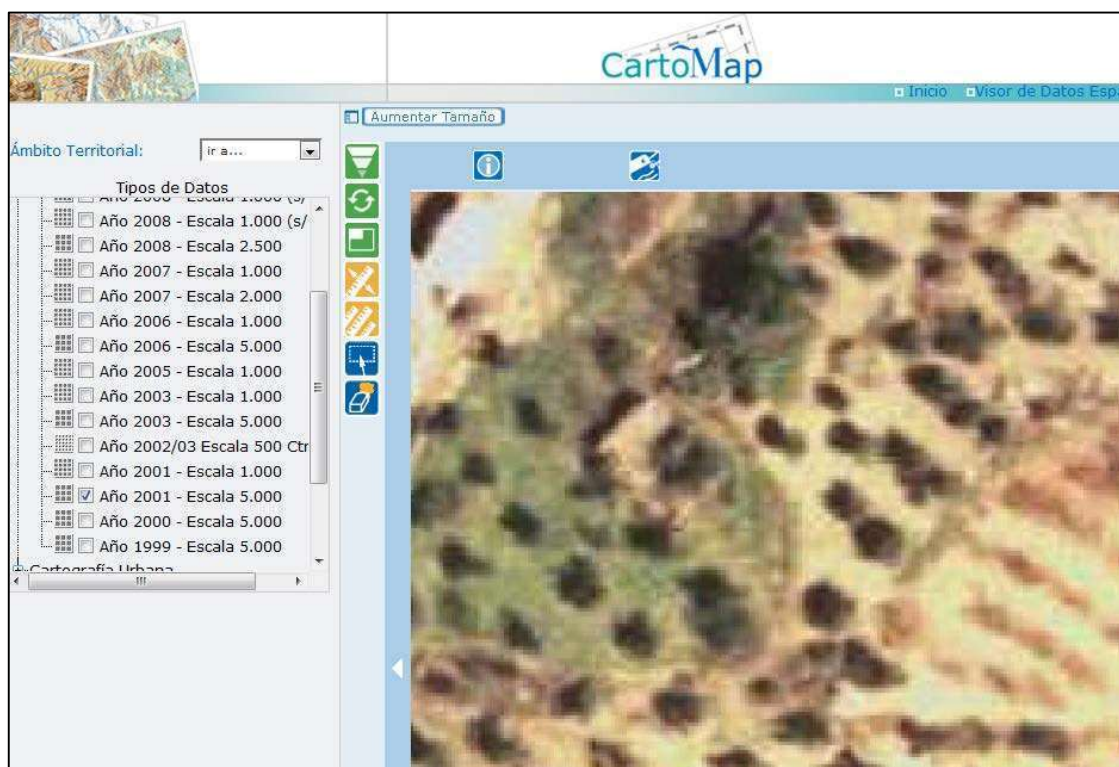
Año 2011



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, almacén y piscina en su estado actual tienen más de 6 años de antigüedad.

12. Identificación de las edificaciones mediante reportaje fotográfico.





Alzados de la vivienda



Almacén



Piscina



Salón-comedor y porche

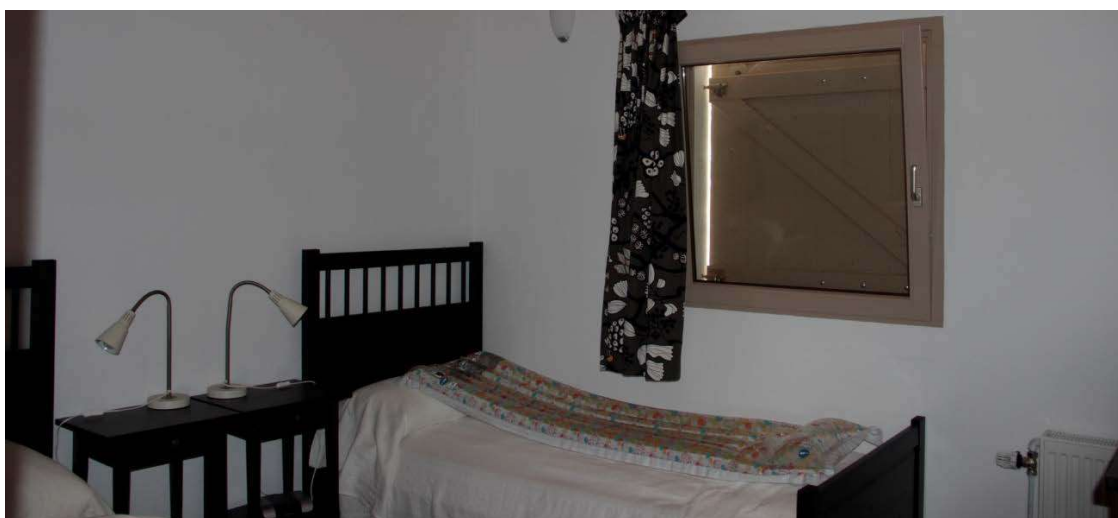




Cocina



Despensa y baños



Dormitorio



Dormitorio



Acometidas electricidad y agua



Depuradora compacta, depósito agua e instalación placas

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 73** del **Término Municipal de Casarabonela**, descrita en este certificado, resultan aptas para el uso al que se destina, al reunir las siguientes condiciones básicas:

- a. Su ubicación no resulta incompatible con otros usos autorizados y dispone de accesibilidad adecuada.
- b. 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.
- e. 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.

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. Las edificaciones vierten a una depuradora compacta homologada según manifiesta la propiedad (al estar enterrada no se ve en su totalidad). Se adjunta foto y plano de situación.

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 m², 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,
septiembre de 2017.

esente certificado en Coin a 01 de

14. Indicación de las Obras Necesarias

No son necesarias ningún tipo de obras