

**CERTIFICADO DESCRIPTIVO Y  
GRÁFICO DE VIVIENDA SITA EN  
POLÍGONO 12, PARCELA 48, CERRO  
GRAJO, DE VILLANUEVA DEL  
TRABUCO, MÁLAGA**

PETICIONARIO/A: Dña. Natalia Ferrer Ferrer.

Redactor: José Carlos Castillo Bolaños  
Arquitecto Técnico / Graduado en Edificación  
Colegiado 3571 del COAAT Málaga.

José Carlos Castillo Bolaños, Arquitecto Técnico, colegiado con el nº 3.571 del Colegio Oficial de Aparejadores, Arquitectos Técnicos e Ingenieros de la Edificación de Málaga, por encargo de Dña. Natalia Ferrer Ferrer, con

*Tras la aprobación 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 y tiene por objeto establecer las condiciones mínimas que en materia de habitabilidad y salubridad, deben reunir las edificaciones existentes en el suelo no urbanizable las cuales serán aplicables en los procedimientos de reconocimiento de la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación o para el otorgamiento de la licencia de ocupación y utilización en aquellos casos en los que proceda dicha licencia.*

## CERTIFICO:

Que la vivienda sita en Polígono 12, parcela 48, Cerro Grajo, cuyo plano de situación se adjunta, de Villanueva del Trabuco, Málaga, se desarrolla en una sola planta, como se puede mostrar en la documentación gráfica adjuntada. Las plantas construidas son de uso residencial y de almacén, siendo la Referencia Catastral del inmueble objeto de supervisión 29097A012000480000ZX.

El objeto del presente informe es el otorgamiento a dicho inmueble de su correspondiente licencia de ocupación o reconocimiento al régimen de fuera de ordenación, tras la aprobación 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 y tiene por objeto establecer las condiciones mínimas que en materia de habitabilidad y salubridad de las mismas.

La antigüedad de la vivienda se tasa en 27 años , según se puede apreciar en la ficha catastral adjuntada. Se adjunta ficha catastral del inmueble.

## **DESCRIPCIÓN DE LA EDIFICACIÓN:**

La edificación se desarrolla con las dimensiones y superficies que se detallan en la documentación gráfica que se adjunta.

La vivienda se desarrolla en una planta. En planta baja, se accede mediante dos entradas. Una en la parte principal de la vivienda, y la otra

por la parte posterior de la misma. En la zona posterior se desarrolla una cochera con acceso independiente, según se muestra en la documentación gráfica adjuntada.

Al tratarse de una vivienda aislada, la misma presenta aperturas de luz y ventilación todas sus fachadas.

La vivienda se encuentra distribuida según la documentación gráfica adjuntada, constando de porche, hall, salón, comedor, cocina, aseo, c. baño, seis dormitorios , cochera, distribuidor , patio y piscina.

#### SUPERFICIES:

Tal y como se muestra en la documentación gráfica, la vivienda consta de un total de 239,35 m<sup>2</sup>. construidos, 196,45 m<sup>2</sup> son de uso residencial y 42,90 m<sup>2</sup> de uso cochera, emplazados en una parcela catastral de 5.246 m<sup>2</sup>.

#### CUADRO DE SUPERFICIES

##### - Sup. Construidas:

- Planta Baja: **239,35 m<sup>2</sup>**

**- TOTAL CONSTRUIDA: 239,35 m<sup>2</sup>**

##### - Sup. Útiles:

- Planta Baja: 212,47 m<sup>2</sup>

**- TOTAL ÚTILES: 212,47 m<sup>2</sup>**

Las superficies útiles de cada dependencia son las siguientes:

- Distribuidor: 13,44 m<sup>2</sup>

- Salón: 27,05 m<sup>2</sup>

- C.Baño: 7,29 m<sup>2</sup>

- Cocina: 13,41 m<sup>2</sup>
- Cochera: 37,60 m<sup>2</sup>
- Aseo: 3,10 m<sup>2</sup>
- Dormitorio 1: 11,28 m<sup>2</sup>
- Dormitorio 2: 12,57 m<sup>2</sup>
- Dormitorio 3: 11,13 m<sup>2</sup>
- Dormitorio 4: 16,20 m<sup>2</sup>
- Dormitorio 5: 13,78 m<sup>2</sup>
- Dormitorio 6: 10,59 m<sup>2</sup>
- Comedor: 14,26 m<sup>2</sup>
- Hall: 6,01 m<sup>2</sup>
- Porche: 14,76 m<sup>2</sup>

El inmueble consta de una piscina, con una superficie de lámina de agua aproximada de unos 120 m<sup>2</sup>.

El suelo está realizado con baldosas de terrazo y cerámicas en planta baja. La pintura interior general de la vivienda es plástica de color blanco. La carpintería general tanto interior como exterior de la vivienda está realizada en pvc color blanco.

Según inspección técnica visual realizada a la construcción, salvo vicios ocultos, presenta buen estado de conservación, considerándose por todo lo anteriormente expuesto apta para el uso de Vivienda al que se destina, cumpliendo las condiciones de seguridad, habitabilidad y salubridad.

## **SITUACIÓN URBANÍSTICA**

Una vez estudiado 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, la Ordenanza municipal reguladora del procedimiento administrativo de declaración de situación de fuera de ordenación y asimilada a fuera de ordenación de edificaciones, construcciones e instalaciones en suelo no urbanizable y la normativa urbanística vigente en el Excmo. Ayuntamiento de Villanueva del Trabuco (NN.SS.), se pretende con este certificado descriptivo y gráfico, obtener el reconocimiento a la situación legal de asimilado a fuera de ordenación, ya que la edificación está construida y terminada después de la entrada en vigor de la Ley 19/1975 (BOE 5/5/1975), y antes de la publicación de las NNSS. De Villanueva del Trabuco y que, mantiene el uso y las características tipológicas que tenía (el Residencial) y no se encuentra en la situación legal de ruina urbanística.

## **APLICACIÓN DE LA ORDENANZA REGULADA DE LAS NORMAS MÍNIMAS DE HABITABILIDAD Y SALUBRIDAD PARA LAS EDIFICACIONES EXISTENTES EN EL SUELO NO URBANIZABLE DEL MUNICIPIO DE VILLANUEVA DEL TRABUCO.**

**a) El inmueble se encuentra totalmente terminado y es apto para el uso al que se destina, ya que;**

- Su ubicación no resulta incompatible con otros usos autorizados y dispone de accesibilidad adecuada en condiciones de seguridad.
- Su implantación 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 que se destina. Dicha estructura está realizada a base de pilares y muros de carga de fábrica de ladrillo, con forjados de viguetas autorresistentes de hormigón pretensado y bovedillas cerámicas.
- El inmueble reúne todas las condiciones de salubridad, que velará por la salud de las personas que la utilizan, así como por las condiciones medioambientales de su entorno.
- El inmueble se distribuye siguiendo y reuniendo todos los requisitos mínimos de funcionalidad.

**a) La vivienda cuenta con conexión municipal tanto de abastecimiento de agua, como de saneamiento, según certificado emitido por el Excmo. Ayuntamiento de Villanueva del Trabuco, el cual es anexado.**

**b) El uso al que se destina el inmueble no genera en si mismo impactos que pongan en peligro las condiciones de seguridad, de salubridad, ambientales o paisajísticas de su entorno. Por todo ello;**

- No afecta a las condiciones de estabilidad o erosión de los terrenos colindante, ni provoca peligro de incendios.
- No provoca contaminación de la tierra, el agua o el aire.
- No origina daños físicos a terceros o de alcance general.
- No altera gravemente la contemplación del paisaje y de los elementos singulares del patrimonio histórico.

**c) Condiciones de seguridad:**

- El inmueble reúne las condiciones de resistencia y estabilidad estructural exigidas en la normativa de aplicación, salvo vicios ocultos, y no se encuentra afectada por lesiones que pongan en peligro a sus ocupantes o a terceras personas, o repercutan sobre los predios colindantes.

- El inmueble cumple, según su uso, con las condiciones y exigencias básicas contra-incendios.
- La utilización de la edificación no comporta riesgos físicos para los usuarios, disponiendo de medidas que eviten el riesgo de caída en huecos, terrazas y escaleras.
- Las instalaciones del inmueble cumplen, salvo vicios ocultos, con las condiciones de uso y seguridad exigidas por la normativa de aplicación, no causando riesgo alguno para las personas.

**d) Condiciones mínimas de salubridad:**

- 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. En cuanto a la ventilación, el inmueble se encuentra perfectamente ventilado por los huecos que presenta.
- El inmueble consta con instalación de abastecimiento de agua municipal.
- En cuanto a la red de saneamiento, igualmente el inmueble consta de conexión directa a la red municipal.
- La eliminación de los residuos sólidos se llevará a cabo por el servicio municipal de recogida de basura.

**e) Condiciones mínimas de habitabilidad y funcionalidad:**

- La vivienda cuenta con una superficie útil mayor a 24,00 m<sup>2</sup>, e incluye salón, dormitorios, cocina y cuarto de aseo independientes.
- Todas las dependencias disponen de iluminación y ventilación natural.
- Las superficies desarrolladas en las dependencias de la vivienda tienen una superficie y altura adecuada la funcionalidad a la que se destinan.



- La vivienda consta de instalación interior de energía eléctrica. Los cuartos húmedos se encuentran instalados mediante red interior de agua para todos sus aparatos electrodomésticos. Dichos cuartos húmedos cuenta con la instalación interior de desagüe, hasta la salida que conectan con la red de saneamiento municipal.
- Los cuartos húmedos constan de todos los aparatos y equipos indispensables para cocinar y lavar.

### **DESCRIPCIÓN CONSTRUCTIVA Y MEJORAS PREVISTAS:**

En cuanto al estado constructivo de la vivienda, la misma presenta un buen estado, y no se pretenden de momento realizar ninguna mejora en la vivienda.

Se desarrolla estructura de pilares y muros de fábrica de ladrillo, con forjados unidireccionales de viguetas autorresistentes.

La cubierta se encuentra realizada mediante tabiquillos en avispero inclinados y posterior cubrición de teja cerámica.

### **ESTUDIO ECONÓMICO:**

La vivienda presenta 329,03 m<sup>2</sup> construidos, con dos usos distinguidos con lo que;

- Uso Vivienda:  $196,45 \text{ m}^2 \times 390,26 \text{ €/m}^2 = 76.666,57 \text{ €}$
- Uso piscina:  $120,00 \text{ m}^2 \times 207,86 \text{ €/m}^2 = 24.943,20 \text{ €}$
- Uso const. Auxiliar:  $42,90 \text{ m}^2 \times 198,27 \text{ €/m}^2 = 8.505,78 \text{ €}$

**Asciende la valoración económica de la vivienda a un total de**

**110.115,55 €.**

Y para que conste donde proceda y a los efectos oportunos se expide el presente Certificado en Villanueva del Trabuco en Octubre de 2019.

EL ARQUITECTO TÉCNICO / GRADUADO EN EDIFICACIÓN

Fdo. José Carlos Castillo Bolaños

Colegiado 3.571 del COAATIE de Málaga

**ANEXO FOTOGRÁFICO:**



