

# DOCUMENTO ASIMILADO FUERA DE ORDENACIÓN (DAFO)

**TECNICO REDACTOR:**  
Juan Francisco Silva Mediano  
Arquitecto Técnico  
nº colegiado 2705 en el C.O.A.A.T. de Málaga

**SOLICITANTE:**  
Julián Kaj Eichler

**EMPLAZAMIENTO:**  
Paraje La Breña , Polígono 13 , Parcela 17  
Cortes de la Frontera (Málaga)

		08/03/2024 13:27	PÁGINA 1/34
VERIFICACIÓN		<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es:443/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es:443/verificarFirma/</a>	
			

# Documento Asimilado Fuera de Ordenación (DAFO)

Viviendas unifamiliares – Paraje La Breña , Polígono 13 , Parcela 17  
T.M. Cortes de la Frontera (Málaga)

Julián Kaj Eichler



## 1.01. Autor del encargo

D. Julián Kaj Eichler con NIE [REDACTED] y domicilio en [REDACTED] de Haslev (Dinamarca) .

## 1.02. Autor del certificado

Juan Francisco Silva Mediano con [REDACTED] y domicilio en [REDACTED] (Málaga) con nº de Colegiación 2705 del Colegio Oficial de Aparejadores y Arquitectos Técnicos de Málaga (C.O.A.A.T.)

## 1.03. Objeto del Informe

El objetivo que persigue el presente informe es certificar el estado actual, la antigüedad, las fases de construcción y descripción de conjunto de edificaciones situadas en Paraje La Breña, Polígono 13 , Parcela 17 dentro del T.M. de Cortes de la Frontera (Málaga), para así ser apta para el uso para el cual se construyó en su origen. Con este informe el promotor pretende solicitar al Excmo. Ayuntamiento de Cortes de la Frontera la Situación de Asimilado a Fuera de Ordenación del inmueble anteriormente descrito en cumplimiento al Decreto-ley 3/2019, de 24 de septiembre, de medidas urgentes para la adecuación ambiental y territorial de las edificaciones irregulares en la Comunidad Autónoma de Andalucía, e igualmente en cumplimiento con Ordenanza Municipal Reguladora de los Procedimientos de Declaración de Situación de Fuera de Ordenación y Asimilado a Fuera de Ordenación de Edificaciones .

## 1.04. Identificación del inmueble

Las edificaciones objeto de estudio se ubican en paraje rural próximo a pista forestal MA-512 que comunica la barriada de El Colmenar con la localidad de Cortes de la Frontera (Málaga), con referencia catastral 29046A013000170000GM e inscritas en el Registro de la Propiedad de Ronda, en el Tomo 904 , Libro 74, Folio 62 con número de finca registral 4.743 .

Por un lado tenemos una concentración de tres edificaciones, a partir de ahora **Edificación A , Edificación B , Edificación C** agrupadas en la zona Sur de la finca.

Por otro lado tenemos la **Edificación D** se sitúa de manera independiente en la zona noreste de la finca.

Finalmente y próximo a Edificación D se ubica **Nave Almacén** en zona Norte de la parcela.



COLEGIO OFICIAL DE APAREJADORES Y ARQUITECTOS TÉCNICOS DE MÁLAGA



1

Visado 05/09/2023 -||- N°Expediente 23\_06032/05092023 - Pág 1 de 25

Nº Reg. Entrada: 202499902329172. Fecha/Hora: 08/03/2024 13:27:31

VERIFICACIÓN	[REDACTED]	08/03/2024 13:27	PÁGINA 2/34
	[REDACTED]	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es:443/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es:443/verificarFirma/</a>	

# Documento Asimilado Fuera de Ordenación (DAFO)

Viviendas unifamiliares – Paraje La Breña , Polígono 13 , Parcela 17  
T.M. Cortes de la Frontera (Málaga)

Julián Kaj Eichler



Según catastro las Edificaciones A,B y C se representan como una sola , con una superficie construida de 220 m<sup>2</sup> , mientras que la edificación D presenta 83 m<sup>2</sup> y la Nave Almacén una superficie de 57 m<sup>2</sup>.

Según registro de la Propiedad, si bien se hace referencia a casa agrícola y dos edificaciones accesorias , no consta superficie alguna de las mismas

## 1.05. Comprobaciones y documentación

### 1.05.1 . Documentación utilizada

- . Consulta descriptiva y gráfica del Catastro.
- . Escritura de herencia
- . Ortofoto histórica de Diputación de Málaga año 1998

### 1.05.2 . Comprobaciones realizadas

- . Identificación física del inmueble mediante su localización e inspección ocular.
- . Documentación relativa a posible concesión de Licencia de Obas y ocupación.
- . Comprobación de sus servidumbres visibles.
- . Comprobación de su estado de construcción y conservación aparente y accesos.

### 1.05.3 . Documentación gráfica anexa al informe.

- . Consulta descriptiva y gráfica del Catastro.
- . Ortofotos obtenidas de IDEMAP acreditativas de la antigüedad.
- . Otras documentaciones.



CSV: [unreadable]  
Puede usar este código para verificar el documento en <https://www.cosaat.es/validar.aspx>  
Visado 05/09/2023 -||- N°Expediente 23\_06032/05092023 - Pág 2 de 25

COLEGIO OFICIAL DE APAREJADORES Y ARQUITECTOS TÉCNICOS DE MÁLAGA



2

Nº Reg. Entrada: 202499902329172. Fecha/Hora: 08/03/2024 13:27:31

	[Redacted]	08/03/2024 13:27	PÁGINA 3/34
VERIFICACIÓN	[Redacted]	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es:443/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es:443/verificarFirma/</a>	

# Documento Asimilado Fuera de Ordenación (DAFO)

Viviendas unifamiliares – Paraje La Breña , Polígono 13 , Parcela 17  
T.M. Cortes de la Frontera (Málaga)

Julián Kaj Eichler



## 1.06. Descripción de la edificación. Superficies comprobadas

Una vez realizada inspección ocular del inmueble y comprobadas las superficies in situ, la descripción de las edificaciones se hará de manera separada

### EDIFICACIÓN A.-

Vivienda unifamiliar aislada formada por planta baja completa más zona parcial a doble altura que hace funciones de planta superior.

La planta baja está formada por recibidor, salón, sala de estar, comedor, cocina , vestíbulo , baño , aseo y dormitorio ; presenta una superficie útil de 88,75 m<sup>2</sup> y una superficie construida de 121,68 m<sup>2</sup>

La planta alta la forman un dormitorio y un baño con una superficie útil de 21,49 m<sup>2</sup> y una superficie construida de 34,10 m<sup>2</sup>.

Por lo tanto la **Edificación A** presenta una superficie construida cerrada de **155,78 m<sup>2</sup>**

### EDIFICACIÓN B.-

Vivienda unifamiliar aislada formada por planta baja completa más zona parcial a doble altura que hace funciones de planta superior.

La planta baja está formada por recibidor, salón, sala de estar, cocina, baño y dormitorio ; presenta una superficie útil de 58,90 m<sup>2</sup> y una superficie construida de 80,80 m<sup>2</sup>

La planta alta la forma un dormitorio con una superficie útil de 8,10 m<sup>2</sup> y una superficie construida de 14,45 m<sup>2</sup>.

Por lo tanto la **Edificación B** presenta una superficie construida cerrada de **95,25 m<sup>2</sup>**

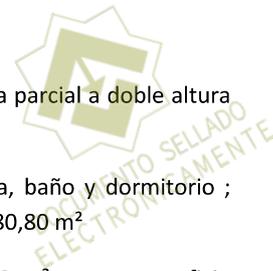
### EDIFICACIÓN C.-

Vivienda unifamiliar aislada con planta baja formada por sala de estar y baño; presenta una superficie útil de 19,52 m<sup>2</sup> y una superficie construida de 24,77 m<sup>2</sup>

Por lo tanto la **Edificación C** presenta una superficie construida cerrada de **24,77 m<sup>2</sup>**



Visado 05/09/2023 -||- N°Expediente 23\_06032/05092023 - Pág 3 de 25



COLEGIO OFICIAL DE APAREJADORES Y ARQUITECTOS TÉCNICOS DE MÁLAGA



3

Nº Reg. Entrada: 20249902329172. Fecha/Hora: 08/03/2024 13:27:31

VERIFICACIÓN		08/03/2024 13:27	PÁGINA 4/34
		<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es:443/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es:443/verificarFirma/</a>	

# Documento Asimilado Fuera de Ordenación (DAFO)

Viviendas unifamiliares – Paraje La Breña , Polígono 13 , Parcela 17  
T.M. Cortes de la Frontera (Málaga)

Julián Kaj Eichler



## EDIFICACIÓN D.-

Vivienda unifamiliar aislada formada por planta baja completa más zona parcial a doble altura que hace funciones de planta superior.

La planta baja está formada por salón, sala de estar 1 , sala de estar 2 , , cocina, despensa, baño y biblioteca ; presenta una superficie útil de 81,72 m<sup>2</sup> y una superficie construida de 106,72 m<sup>2</sup>

La planta alta la forma un dormitorio con una superficie útil de 12,32 m<sup>2</sup> y una superficie construida de 17,92 m<sup>2</sup>.

Por lo tanto la **Edificación D** presenta una superficie construida cerrada de **124,64 m<sup>2</sup>**

## NAVE ALMACÉN

Nave almacén diáfana de una planta sobre rasante; presenta una superficie construida cerrada de **56,61 m<sup>2</sup>**

Las características constructivas son las siguientes:

Cimentación : Zapatas o piedras

Estructura: Muros de carga de mampostería y forjados unidireccionales de viguetas de madera

Cubierta : Inclined formada por entramado palomero para las pendientes , aislamiento, impermeabilización mediante tela asfáltica y cubrición con teja curva.

Plana transitable constituida por formación de pendientes con hormigón aligerado , , impermeabilización mediante tela asfáltica y solería mediante losa cerámica.

Albañilería: Muros de mampostería enfoscados y encalados en ambas caras.

Revestimientos: Divisiones y revestimiento interiores realizadas con tabique de ladrillo hueco cerámico. Solería de baldosas de barro nazarí.

Carpintería: Ventanas de madera/aluminio con cristal simple. Puertas interiores de madera barnizada.

Instalaciones: Instalación de electricidad.

Instalación de suministro de agua mediante pozo propio y grupo de bombeo.



Visado 05/09/2023 -||- N°Expediente 23\_06032/05092023 - Pág 4 de 25

COLEGIO OFICIAL DE APAREJADORES Y ARQUITECTOS TÉCNICOS DE MÁLAGA



		08/03/2024 13:27	PÁGINA 5/34
VERIFICACIÓN		<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es:443/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es:443/verificarFirma/</a>	

# Documento Asimilado Fuera de Ordenación (DAFO)

Viviendas unifamiliares – Paraje La Breña , Polígono 13 , Parcela 17  
T.M. Cortes de la Frontera (Málaga)

Julián Kaj Eichler



Instalación saneamiento - Fosa séptica.

## 1.07 Adecuación a Normativa Técnica, Ambiental y Urbanística

En este apartado se especifican las condiciones básicas de la edificación en cuanto a su adecuación a la normativa técnica, en cuanto al impacto ambiental y en cuanto a su adecuación a la normativa urbanística.

### A. NORMATIVA TÉCNICA

Debido a que las obras se llevaron a cabo antes de 2006, momento de la entrada en vigor del Código Técnico de la Edificación, éste no es de aplicación en las Obras que en este expediente se describen. Aún así se intentaran justificar las condiciones de la edificación intentando que se alcancen, donde sea posible, los parámetros que marca el CTE. El marco de referencia será el Art. 3 de la LOE cuyo fin es el de garantizar la seguridad de las personas, el bienestar de la sociedad y la protección del medio ambiente. Consecuentemente el edificio objeto de la legalización tendrá que satisfacer unos requisitos básicos de funcionalidad, seguridad y habitabilidad que a continuación se expondrán.

### REQUISITOS BÁSICOS DE FUNCIONALIDAD.

#### UTILIZACIÓN

OBJETIVO: Consiste en que la disposición y las dimensiones de los espacios y la dotación de las instalaciones faciliten la adecuada realización de las funciones previstas en el edificio.

#### ACCESIBILIDAD

OBJETIVO: Consiste en permitir a las personas con movilidad y comunicación reducidas, el acceso y la circulación por el edificio en los términos previstos en su normativa específica.

#### ACCESO A LOS SERVICIOS DE TELECOMUNICACIONES

OBJETIVO: Acceso a los servicios de telecomunicaciones y de información de acuerdo con lo establecido en su normativa en vigor.

### REQUISITOS BÁSICOS DE SEGURIDAD.

#### SEGURIDAD ESTRUCTURAL



CSV: Q410cVhchsJXlWVRJe\_m6g2  
Puede usar este código para verificar el documento en <https://www.coat.es/validar.aspx>  
Visado 05/09/2023 -||- NEExpediente 23\_06032/05092023 - Pág 5 de 25

COLEGIO OFICIAL DE APAREJADORES Y ARQUITECTOS TÉCNICOS DE MÁLAGA



5

Nº Reg. Entrada: 202499902329172. Fecha/Hora: 08/03/2024 13:27:31

		08/03/2024 13:27	PÁGINA 6/34
VERIFICACIÓN		<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es:443/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es:443/verificarFirma/</a>	

# Documento Asimilado Fuera de Ordenación (DAFO)

Viviendas unifamiliares – Paraje La Breña , Polígono 13 , Parcela 17  
T.M. Cortes de la Frontera (Málaga)

Julián Kaj Eichler



**OBJETIVO:** Consiste en asegurar que el edificio tenga un comportamiento estructural adecuado frente a las acciones e influencias previsibles a las que pueda estar sometido durante su construcción y uso previsto, de tal forma que no se produzcan en el edificio, o partes del mismo, daños que tengan su origen o afecten a la cimentación, los soportes, las vigas, los forjados, los muros de carga u otros elementos estructurales, y que comprometan directamente la resistencia mecánica y la estabilidad del edificio.

- **RESITENCIA Y ESTABILIDAD.** La estructura ejecutada tiene la resistencia y estabilidad adecuada para que no se generen riesgos indebidos, de forma que se mantenga la resistencia y la estabilidad frente a las acciones e influencias previsibles durante las fases de construcción y usos previstos del edificio y se facilite su mantenimiento. La resistencia y estabilidad son las adecuadas para que un evento extraordinario no produzca consecuencias desproporcionadas respecto a la causa que lo origina.

- **APTITUD AL SERVICIO.** La estructura se ha calculado conforme al uso previsto del edificio, de forma que no se han producido deformaciones inadmisibles, se limita a un nivel aceptable la probabilidad de un comportamiento dinámico inadmisibles y no se producen degradaciones o anomalías inadmisibles.

El marco de referencia son los criterios generales establecidos en el Anejo D de DB SE que son aplicables para la evaluación estructural de cualquier tipo de edificio existente. Sí cumplen las condiciones siguientes:

- Se ha concebido, dimensionado y construido de acuerdo con las reglas en vigor en el momento de su realización.
- Se ha construido de acuerdo con la buena práctica, la experiencia histórica y la práctica profesional aceptada

## SEGURIDAD EN CASO DE INCENDIO

**OBJETIVO:** Consiste en reducir a límites aceptables el riesgo de que los usuarios de un inmueble sufran daños derivados de un incendio de origen accidental, como consecuencia de las características de sus proyecto, construcción, uso y mantenimiento.

- **PROPAGACIÓN INTERIOR.** Limita el riesgo de propagación del incendio en el interior del inmueble.
- **PROPAGACIÓN EXTERIOR.** Limita el riesgo de propagación del incendio por el exterior, tanto en el edificio considerado como a otros edificios.



Visado 05/09/2023 -||- N°Expediente 23\_06032/05092023 - Pág 6 de 25

COLEGIO OFICIAL DE APAREJADORES Y ARQUITECTOS TÉCNICOS DE MÁLAGA



6

Nº Reg. Entrada: 20249902329172. Fecha/Hora: 08/03/2024 13:27:31

		08/03/2024 13:27	PÁGINA 7/34
VERIFICACIÓN		<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es:443/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es:443/verificarFirma/</a>	

# Documento Asimilado Fuera de Ordenación (DAFO)

Viviendas unifamiliares – Paraje La Breña , Polígono 13 , Parcela 17  
T.M. Cortes de la Frontera (Málaga)

Julián Kaj Eichler



- **EVACUACIÓN DE OCUPANTES.** Se ocupa de que el inmueble disponga de los medios de evacuación adecuados para que los ocupantes puedan abandonarlo o alcanzar un lugar seguro dentro del mismo.
- **INSTALACIONES DE PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS.** Se ocupa de que el inmueble disponga de los equipos e instalaciones adecuados para hacer posible la detección, control y extinción del incendio, así como la transmisión de la alarma a los ocupantes.
- **INTERVENCIÓN DE BOMBEROS.** Se ocupa de facilitar la intervención de los equipos de rescate y extinción de incendios.
- **RESISTENCIA AL FUEGO DE LA ESTRUCTURA.** Se ocupa de que la estructura portante mantenga la resistencia al fuego durante el tiempo necesario para que puedan cumplirse las anteriores exigencias básicas.

## UTILIZACIÓN

**OBJETIVO:** Consiste en reducir a límites aceptables el riesgo de que los usuarios de un edificio sufran daños inmediatos durante el uso previsto de edificio, como consecuencia de las características de su proyecto, construcción, uso y mantenimiento.

- **SEGURIDAD FRENTE AL RIESGO DE CAIDAS.** Limita el riesgo de que los usuarios sufran caídas en suelos, huecos, cambios de nivel, escaleras y rampas.
- **SEGURIDAD FRENTE AL RIESGO DE IMPACTO O ATRAPAMIENTO.** Limita el riesgo de que los usuarios puedan sufrir impacto o atrapamiento con elementos fijos o practicables del edificio.
- **SEGURIDAD FRENTE AL RIESGO DE APRISIONAMIENTO.** Limita el riesgo de que los usuarios puedan quedar accidentalmente aprisionados en recintos.
- **SEGURIDAD FRENTE AL RIESGO CAUSADO POR ILUMINACIÓN INADECUADA.** Limita el riesgo de daños a personas como consecuencia de una iluminación inadecuada del edificio, tanto exterior como interiormente, incluyendo los casos de emergencia o de fallo del alumbrado normal.
- **SEGURIDAD FRENTE AL RIESGO CAUSADO POR SITUACIONES CON ALTA OCUPACIÓN.** Limita el riesgo causado por situaciones de alta ocupación facilitando la circulación de las personas y la sectorización, en previsión del riesgo de aplastamiento. NO ES DE APLICACIÓN EN EL PRESENTE EXPEDIENTE.
- **SEGURIDAD FRENTE AL RIESGO DE AHOGAMIENTO.** Limita el riesgo de caídas que puedan derivar en ahogamiento en piscinas, depósitos, pozos y similares mediante elementos que restrinjan el acceso.



Visado 05/09/2023 -||- N°Expediente 23\_06032/05092023 - Pág 7 de 25

COLEGIO OFICIAL DE APAREJADORES Y ARQUITECTOS TÉCNICOS DE MÁLAGA



7

Nº Reg. Entrada: 202499902329172. Fecha/Hora: 08/03/2024 13:27:31

		08/03/2024 13:27	PÁGINA 8/34
VERIFICACIÓN		<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es:443/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es:443/verificarFirma/</a>	



# Documento Asimilado Fuera de Ordenación (DAFO)

Viviendas unifamiliares – Paraje La Breña , Polígono 13 , Parcela 17  
T.M. Cortes de la Frontera (Málaga)

Julián Kaj Eichler



- **EVACUACIÓN DE AGUAS.** El edificio dispone de los medios adecuados para extraer las aguas residuales de forma independiente o conjunta con las precipitaciones atmosféricas y con las escorrentías. Esta evacuación se produce con los medios previstos en la normativa municipal respecto a la depuración y vertido de las mismas.

## PROTECCIÓN CONTRA EL RUIDO

**OBJETIVO:** Consiste en limitar dentro del edificio, y en condiciones normales de utilización, el riesgo de molestias o enfermedades que el ruido pueda producir a los usuarios, como consecuencia de las características de su proyecto, construcción, uso y mantenimiento. Se cumplen con las exigencias de la normativa en vigor en el momento de su construcción.

## AHORRO DE ENERGÍA Y AISLAMIENTO TÉRMICO

**OBJETIVO:** Consiste en el uso racional de la energía necesaria para la utilización de los edificios, reduciendo a límites sostenibles su consumo y conseguir asimismo que una parte de este consumo proceda de fuentes de energía renovable, como consecuencia de las características de sus proyecto, construcción, uso y mantenimiento.

- **LIMITACIÓN DE DEMANDA ENERGÉTICA.** Se ocupa de definir las características de la envolvente del edificio, de tal forma que la misma limite adecuadamente la demanda de energía, reduzca el riesgo de aparición de humedades de condensación, y trate adecuadamente los puentes térmicos.
- **RENDIMIENTO DE LAS INSTALACIONES TÉRMICAS.** Se ocupa de definir las características de las instalaciones térmicas apropiadas para proporcionar el bienestar térmico de los ocupantes de un edificio. Se desarrollo mediante el vigente Reglamento de Instalaciones Térmicas en los Edificio, R.I.T.E.,
- **EFICIENCIA ENERGÉTICA DE LAS INSTALACIONES DE ILUMINACIÓN.** Se ocupa de definir las instalaciones de iluminación eficaces energéticamente y adecuadas a las necesidades de sus usuarios, pudiéndose ajustar a la real de la zona y pudiendo optimizar el aprovechamiento de la luz natural en determinadas zonas.
- **CONTRIBUCIÓN SOLAR MÍNIMA DE AGUA CALIENTE SANITARIA.** Se ocupa de definir en los edificios con demanda de agua caliente sanitaria y/o climatización de piscina, un sistema de captación, almacenamiento, y utilización de energía solar de baja temperatura, que cubra una parte de las necesidades energéticas térmicas derivadas de esa demanda.



CSV: Q410cVhchsJXlWRJe\_m6G2  
Puede usar este código para verificar el documento en <https://www.coat.es/validar.aspx>  
Visado 05/09/2023 -||- N°Expediente 23\_06032/05092023 - Pág 9 de 25

COLEGIO OFICIAL DE APAREJADORES Y ARQUITECTOS TÉCNICOS DE MÁLAGA



9

Nº Reg. Entrada: 202499902329172. Fecha/Hora: 08/03/2024 13:27:31

		08/03/2024 13:27	PÁGINA 10/34
VERIFICACIÓN		<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es:443/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es:443/verificarFirma/</a>	

# Documento Asimilado Fuera de Ordenación (DAFO)

Viviendas unifamiliares – Paraje La Breña , Polígono 13 , Parcela 17  
T.M. Cortes de la Frontera (Málaga)

Julián Kaj Eichler



**EVALUACIÓN DE LOS SISTEMAS** Se ha comprobado que todos los sistemas que se describen en este Expediente, constructivo, estructural y de instalaciones, y que constituyen este edificio, se han comportado satisfactoriamente, no han producido daños o deterioros, el sistema o instalación es seguro y finalmente el periodo de servicio futuro es previsiblemente correcto.

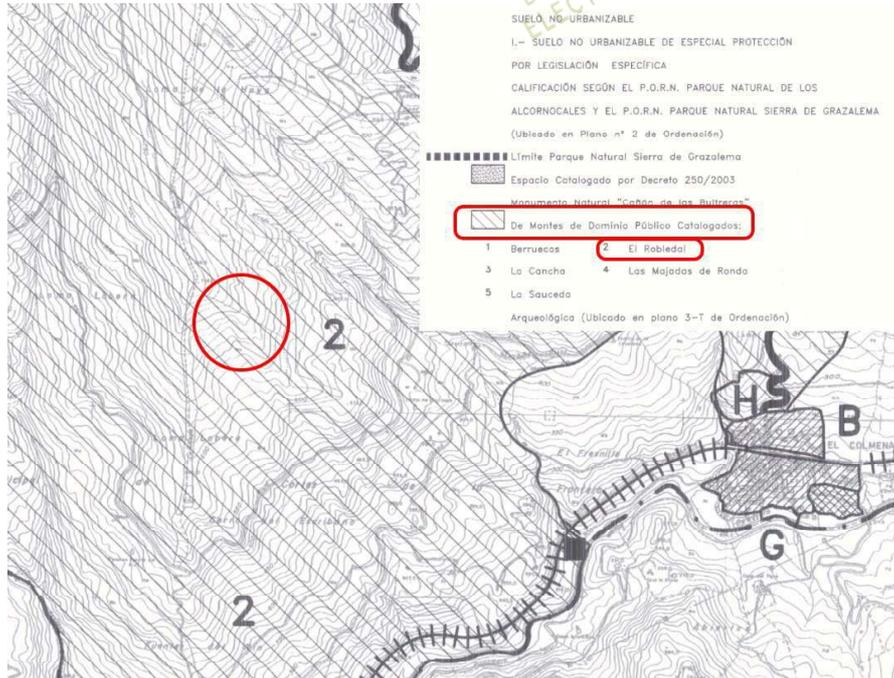
## NORMATIVA URBANÍSTICA MUNICIPAL.

Instrumentos de Ordenación Urbanística que afectan al Inmueble:

1. Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) de Cortes de la Frontera aprobado el 28/07/2008 y publicado en el BOJA con fecha 25/02/2009

Clasificación y Categorización del Suelo normativa actual:

Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Legislación Específica: Montes de Dominio Público : El Robledal.



Visado 05/09/2023 -||- N°Expediente 23\_06032/05092023 - Pág 10 de 25

COLEGIO OFICIAL DE APAREJADORES Y ARQUITECTOS TÉCNICOS DE MÁLAGA



10

Nº Reg. Entrada: 202499902329172. Fecha/Hora: 08/03/2024 13:27:31

VERIFICACIÓN		08/03/2024 13:27	PÁGINA 11/34
		<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es:443/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es:443/verificarFirma/</a>	

# Documento Asimilado Fuera de Ordenación (DAFO)

Viviendas unifamiliares – Paraje La Breña , Polígono 13 , Parcela 17  
T.M. Cortes de la Frontera (Málaga)

Julián Kaj Eichler



Según artículos desde 179 a 184 , las edificaciones objeto de estudio incumplen las Normas Generales establecidas en las Condiciones Particulares en Suelo No Urbanizable, en cuanto a:

- Uso principal de las edificaciones , ya que aunque se trata de viviendas familiares , dicho uso no está vinculado ni justificado con fines meramente agrícola-ganaderos.
- La dimensión mínima de cultivo , establecida en 3 Ha para suelos de secano, disponiendo la finca actual según catastro de 1,42 Ha.
- Formación de posibles asentamientos o núcleo de población , debido a la existencia de más de una vivienda por finca.

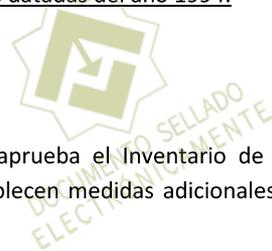
Como se acredita más delante , la antigüedad de los inmuebles datan del año 1984 por lo que se verían exentos del cumplimiento del actual PGOU (vigente desde el año 2009) y anteriores Normas Subsidiarias Municipales datadas del año 1994.

## NORMATIVA SECTORIAL

1. LEY 2/1989, de 18 de julio, por la que se aprueba el Inventario de Espacios Naturales Protegidos de Andalucía, y se establecen medidas adicionales para su protección.
2. Decreto 417/1994, de 25 de octubre, por el que se aprobaron el Plan de Ordenación de los Recursos Naturales y el Plan Rector de Uso y gestión del Parque Natural de los Alcornocales
3. Decreto 87/2004, de 2 de marzo, por el que se aprueban el Plan de Ordenación de los Recursos Naturales y el Plan Rector de Uso y Gestión
4. Decreto 150/2017, de 19 de septiembre, por el que se aprueba el Plan de Ordenación de los Recursos Naturales del ámbito Los Alcornocales, se amplía el ámbito territorial del Parque Natural Los Alcornocales y de la Zona de Especial Protección para las Aves Los Alcornocales (ES0000049), y se aprueba el Plan Rector de Uso y Gestión del Parque Natural Los Alcornocales.



CSV: Q410cVhchsJXlWVRJe\_m6G2  
Puede usar este código para verificar el documento en <https://www.coat.es/validar.aspx>  
Visado 05/09/2023 -||- N°Expediente 23\_06032/05092023 - Pág 11 de 25



COLEGIO OFICIAL DE APAREJADORES Y ARQUITECTOS TÉCNICOS DE MÁLAGA



Nº Reg. Entrada: 202499902329172. Fecha/Hora: 08/03/2024 13:27:31

		08/03/2024 13:27	PÁGINA 12/34
VERIFICACIÓN		<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es:443/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es:443/verificarFirma/</a>	

# Documento Asimilado Fuera de Ordenación (DAFO)

Viviendas unifamiliares – Paraje La Breña , Polígono 13 , Parcela 17  
T.M. Cortes de la Frontera (Málaga)

Julián Kaj Eichler



Decreto 150/2017, de 19 de septiembre vigente:

Zonificación del Suelo:  
Zona B. Zonas de Regulación Especial



Según artículo 9.4.6 , las construcciones deben estar sujetas a la obtención de autorización por parte de la Administración.

Como se acredita más adelante , la antigüedad de los inmuebles datan del año 1984 , por lo que se verían exentos por antigüedad del cumplimiento de los distintos Decretos anteriormente detallados relacionados con Parque Natural de los Alcornocales.

COLEGIO OFICIAL DE APAREJADORES Y ARQUITECTOS TÉCNICOS DE MÁLAGA  
Visado 05/09/2023 -||- N°Expediente 23\_06032/05092023 - Pág 12 de 25

COLEGIO OFICIAL DE APAREJADORES Y ARQUITECTOS TÉCNICOS DE MÁLAGA



12

		08/03/2024 13:27	PÁGINA 13/34
VERIFICACIÓN		<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es:443/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es:443/verificarFirma/</a>	

# Documento Asimilado Fuera de Ordenación (DAFO)

Viviendas unifamiliares – Paraje La Breña , Polígono 13 , Parcela 17  
T.M. Cortes de la Frontera (Málaga)

Julián Kaj Eichler



## 1.08. Antigüedad

Analizando las características constructivas, formales y legales del inmueble objeto de estudio se certifica que:

- La vivienda objeto de estudio conforme al estado actual de la misma tiene una antigüedad mínima de **39 años**, circunstancia justificada mediante fotografía de vuelo aéreo del año 1984 procedente de IDEMAP Infraestructura de Datos Espaciales de la Diputación de Málaga .



COLEGIO OFICIAL DE APAREJADORES Y ARQUITECTOS TÉCNICOS DE MÁLAGA



Nº Reg. Entrada: 202499902329172. Fecha/Hora: 08/03/2024 13:27:31

		08/03/2024 13:27	PÁGINA 14/ 34
VERIFICACIÓN		<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es:443/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es:443/verificarFirma/</a>	

# Documento Asimilado Fuera de Ordenación (DAFO)

Viviendas unifamiliares – Paraje La Breña , Polígono 13 , Parcela 17  
T.M. Cortes de la Frontera (Málaga)

Julián Kaj Eichler



Los cuadros de coordenadas UTM correspondientes a las distintas edificaciones son los siguientes:

EDIFICACIÓN A		
COORDENADAS U.T.M. 30 ETRS89		
VÉRTICE	COORDENADA X	COORDENADA Y
V0	284522.1064	4046784.6104
V00	284525.1700	4046786.0850
V000	284524.7363	4046786.9860
V1	284529.0163	4046789.0461
V2	284531.1414	4046784.6309
V3	284528.7536	4046783.4816
V4	284530.8788	4046779.0664
V5	284533.1765	4046780.1724
V6	284535.1281	4046776.1176
V7	284532.8304	4046775.0117
V8	284533.7412	4046773.1194
V9	284528.7854	4046770.7341
V10	284525.8024	4046776.9316
V11	284523.6398	4046775.8907
V12	284521.7532	4046779.8103
V13	284523.9158	4046780.8512

EDIFICACIÓN B		
COORDENADAS U.T.M. 30 ETRS89		
VÉRTICE	COORDENADA X	COORDENADA Y
V14	284518.5567	4046770.5746
V15	284523.7378	4046773.0683
V16	284524.7570	4046770.9508
V17	284527.6403	4046772.3387
V18	284529.7655	4046767.9235
V19	284527.2876	4046766.7308
V20	284528.8055	4046763.5771
V21	284526.6880	4046762.5579
V22	284526.8832	4046762.1525
V23	284523.4141	4046760.4827

EDIFICACIÓN C		
COORDENADAS U.T.M. 30 ETRS89		
VÉRTICE	COORDENADA X	COORDENADA Y
V24	284529.8289	4046768.9589
V25	284532.4870	4046770.2383
V26	284532.0533	4046771.1393
V27	284534.4411	4046772.2886
V28	284536.5879	4046767.8284
V29	284531.5420	4046765.3997



COLEGIO OFICIAL DE APAREJADORES Y ARQUITECTOS TÉCNICOS DE MÁLAGA



# Documento Asimilado Fuera de Ordenación (DAFO)

Viviendas unifamiliares – Paraje La Breña , Polígono 13 , Parcela 17  
T.M. Cortes de la Frontera (Málaga)

Julián Kaj Eichler



EDIFICACIÓN D		
COORDENADAS U.T.M. 30 ETRS89		
VÉRTICE	COORDENADA X	COORDENADA Y
V30	284528.1391	4046878.3147
V31	284533.1124	4046875.7405
V32	284531.7892	4046873.1842
V33	284535.0838	4046871.4789
V34	284533.0103	4046867.4730
V35	284529.7157	4046869.1783
V36	284527.6191	4046865.1279
V37	284527.3527	4046865.2658
V38	284525.3990	4046861.4915
V39	284520.9586	4046863.7899
V40	284522.9123	4046867.5642
V41	284522.6459	4046867.7021
V42	284524.1169	4046870.5440
V43	284523.6069	4046870.8080
V44	284524.5032	4046872.5398
V45	284525.0133	4046872.2758

NAVE ALMACÉN		
COORDENADAS U.T.M. 30 ETRS89		
VÉRTICE	COORDENADA X	COORDENADA Y
V46	284490.2245	4046877.9815
V47	284495.7900	4046875.1990
V48	284494.6565	4046869.9425
V49	284483.5485	4046871.4880
V50	284483.9300	4046874.9245
V51	284489.8125	4046874.2710



Visado 05/09/2023 -||- N°Expediente 23\_06032/05092023 - Pág 15 de 25

COLEGIO OFICIAL DE APAREJADORES Y ARQUITECTOS TÉCNICOS DE MÁLAGA



VERIFICACIÓN		08/03/2024 13:27	PÁGINA 16/34
		<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es:443/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es:443/verificarFirma/</a>	

# Documento Asimilado Fuera de Ordenación (DAFO)

Viviendas unifamiliares – Paraje La Breña , Polígono 13 , Parcela 17  
T.M. Cortes de la Frontera (Málaga)

Julián Kaj Eichler



## 1.09. Justificación condiciones de Funcionalidad y Habitabilidad

Se entenderá que la edificación terminada resulta apta para el uso al que se destina cuando, sin necesidad de ninguna actuación material posterior, reúna las siguientes condiciones básicas:

### Condiciones de ubicación y accesibilidad:

1. La vivienda objeto de estudio está ubicada de forma que se respetan las distancias mínimas exigidas respecto de otros usos que resulten incompatibles con la propia edificación, conforme a lo establecido en la normativa de aplicación.
2. La vivienda objeto de estudio dispone de acceso en condiciones de seguridad, así como reúne los requisitos de accesibilidad que sean requeridos por la normativa de aplicación en función del uso al que se destina.

### Condiciones sobre el impacto generado por las edificaciones:

1. No se ven afectadas las condiciones de estabilidad o erosión de los terrenos colindantes, ni se provoca peligro de incendio.
2. No se Provoca la contaminación de la tierra, el agua o el aire.
3. No se originan daños físicos a terceros o de alcance general.
4. No se alteran gravemente la contemplación del paisaje y de los elementos singulares del patrimonio histórico.

### Condiciones de seguridad:

1. La vivienda objeto de estudio reúne las condiciones de resistencia y estabilidad estructural exigidas por la normativa de aplicación conforme al uso al que se destina, sin que se pueda encontrar afectada por lesiones que pongan en peligro a sus ocupantes o a terceras personas, o repercutan sobre los predios colindantes. En todo caso, deberá contar con medidas que garanticen la seguridad de las personas, bienes o enseres ante posibles riesgos por avenidas o escorrentías.
2. La vivienda objeto de estudio cumple con las exigencias 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 y los medios de evacuación que sean precisos.
3. 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, así como otros riesgos previsibles



Visado 05/09/2023 -||- N°Expediente 23\_06032/05092023 - Pág 16 de 25  
Puede usar este código para verificar el documento en <https://www.cosat.es/validar.aspx>

COLEGIO OFICIAL DE APAREJADORES Y ARQUITECTOS TÉCNICOS DE MÁLAGA



16

Nº Reg. Entrada: 202499902329172. Fecha/Hora: 08/03/2024 13:27:31

		08/03/2024 13:27	PÁGINA 17/34
VERIFICACIÓN		<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es:443/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es:443/verificarFirma/</a>	

# Documento Asimilado Fuera de Ordenación (DAFO)

Viviendas unifamiliares – Paraje La Breña , Polígono 13 , Parcela 17  
T.M. Cortes de la Frontera (Málaga)

Julián Kaj Eichler



4. Las instalaciones que dispone la edificación reúnen las condiciones de uso y seguridad exigidas por la normativa de aplicación, sin que su funcionamiento pueda implicar riesgo alguno para las personas y usuarios.

### Condiciones mínimas de salubridad:

1. La vivienda objeto de estudio objeto de estudio 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 y dispone de medidas que favorezcan la ventilación y la eliminación de contaminantes procedentes de la evacuación de gases, de forma que se garantiza la calidad del aire interior de la edificación.

2. La vivienda objeto de estudio cuenta con un sistema de abastecimiento de agua que posibilite las dotaciones mínimas exigibles en función del uso al que se destina. El abastecimiento debe permitir un consumo seguido de al menos 50 litros de agua y un caudal mínimo de 10 litros por minuto. El abastecimiento se realiza mediante red de suministro por compañía autorizada. Se proporcionará por parte de la propiedad recibo del correspondiente suministro.

3. La vivienda objeto de estudio cuenta con una red de evacuación de aguas residuales que se encuentre en buen estado de funcionamiento y conecte todos los aparatos que lo requieran con la red municipal de saneamiento

### 1.10 Patologías

La vivienda objeto de estudio ofrece un estado general de buena conservación, no observándose ningún tipo de patologías en ninguno de sus componentes e instalaciones.

### 1.11 Valoración de la Construcción

Se procede a la Valoración de la Construcción según los costes de referencia del Colegio Oficial de Arquitectos de Málaga para el año 2023.

Proyectos de Edificación:

- Vivienda unifamiliar aislada

PEM ESTIMADO:

EDIFICACIÓN A :  $155,78 \text{ m}^2 \times 1224 \text{ €/m}^2 \times 0,75$  (depreciación por antigüedad y conservación)=  
**143.006,04 €**

EDIFICACIÓN B :  $95,25 \text{ m}^2 \times 1224 \text{ €/m}^2 \times 0,75$  (depreciación por antigüedad y conservación) =  
**87.439,50 €**



- Pág 17 de 25

COLEGIO OFICIAL DE APAREJADORES Y ARQUITECTOS TÉCNICOS DE MÁLAGA



17

Nº Reg. Entrada: 20249902329172. Fecha/Hora: 08/03/2024 13:27:31

VERIFICACIÓN	P	08/03/2024 13:27	PÁGINA 18/34
		<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es:443/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es:443/verificarFirma/</a>	

# Documento Asimilado Fuera de Ordenación (DAFO)

Viviendas unifamiliares – Paraje La Breña , Polígono 13 , Parcela 17  
T.M. Cortes de la Frontera (Málaga)

Julián Kaj Eichler



EDIFICACIÓN C:  $24,77 \text{ m}^2 \times 1224 \text{ €/m}^2 \times 0,75$  (depreciación por antigüedad y conservación) = **22.738,86 €**

EDIFICACIÓN D:  $124,64 \text{ m}^2 \times 1224 \text{ €/m}^2 \times 0,75$  (depreciación por antigüedad y conservación)= **114.419,52 €**

- Nave almacén

NAVE :  $56,61 \text{ m}^2 \times 356 \text{ €/m}^2 \times 0,75$  (depreciación por antigüedad y conservación) = **15.114,87 €**

**TOTAL Presupuesto Ejecución Material**

**P.E.M. 382.718,79 €**

Para que así conste, firmo la presente en Cortes de la Frontera el 26 de julio de 2.023.



Fdo. Juan Francisco Silva Mediano

Arquitecto Técnico colegiado 2705 COAAT Málaga

Firmado digitalmente por



COLEGIO OFICIAL DE APAREJADORES Y ARQUITECTOS TÉCNICOS DE MÁLAGA

VERIFICACIÓN		08/03/2024 13:27	PÁGINA 19/34
		<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es:443/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es:443/verificarFirma/</a>	

# Documento Asimilado Fuera de Ordenación (DAFO)

Viviendas unifamiliares – Paraje La Breña , Polígono 13 , Parcela 17  
T.M. Cortes de la Frontera (Málaga)

Julián Kaj Eichler



## 1.13 Documentación anexa

**DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE**

**Localización:**  
Polígono 13 Parcela 17  
LA BREÑA. CORTES DE LA FRONTERA (MÁLAGA)

**Clase:** RÚSTICO  
**Uso principal:** Agrario  
**Superficie construida:** 368 m<sup>2</sup>  
**Año construcción:** 1999

**Construcción**

Datena	Escala/Planta/Fuente	Superficie m <sup>2</sup>
VIVIENDA	2000/1	289
SUPERFICIE	2000/2	8
AGRARIO	3000/1	57

**Cultivo**

Subparcela	Cultivo/aprovechamiento	Inmuedad Productiva	Superficie m <sup>2</sup>
a	E: Pastos	01	6.417
b	FR: Frutales riego	00	7.447

**CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE**

Referencia catastral: 29046A013000170000GM

**PARCELA**  
Superficie gráfica: 14.240 m<sup>2</sup>  
Participación del inmueble: 100,00 %  
Tipo: Parcela construida sin división horizontal

Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del acceso a datos catastrales no protegidos de la SFC

Domingo, 18 de Junio de 2023

08/03/2024 13:27:31 - Pág 19 de 25

COLEGIO OFICIAL DE APAREJADORES Y ARQUITECTOS TÉCNICOS DE MÁLAGA



19

VERIFICACIÓN	08/03/2024 13:27	PÁGINA 20/34
	https://ws050.juntadeandalucia.es:443/verificarFirma/	

Documento Asimilado Fuera de Ordenación (DAFO)

Viviendas unifamiliares – Paraje La Breña , Polígono 13 , Parcela 17  
T.M. Cortes de la Frontera (Málaga)

Julián Kaj Eichler



04/2018



EE7806588  
ISABEL COLOMINA RIBAS  
NOTARIO  
C/ MOLINO 11 (29400)  
RONDA (MÁLAGA)  
☎: 952 873 741 - 952 873 946 📠: 952  
873 742  
✉: colominanotario@gmail.com

ESCRITURA DE ACEPTACIÓN DE HERENCIA, DE ENTREGA  
DE DERECHOS LEGITIMARIOS Y DE PRELEGADO OTORGADA

[REDACTED]

NÚMERO DOS MIL CUARENTA Y CINCO. -----

En Ronda, mi residencia, a nueve de octubre de  
dos mil dieciocho. -----

Ante mí, ISABEL COLOMINA RIBAS, Notario del  
Ilustre Colegio de Andalucía. -----

=== COMPARECEN ===

[REDACTED]



Visado 05/09/2023 -||- N°Expediente 23\_06032/05092023 - Pág 20 de 25

COLEGIO OFICIAL DE APAREJADORES Y ARQUITECTOS TÉCNICOS DE MÁLAGA



20

Nº Reg. Entrada: 202499902329172. Fecha/Hora: 08/03/2024 13:27:31

MIGUEL ANGEL MOSCOSO GARCIA		08/03/2024 13:27	PÁGINA 21/34
VERIFICACIÓN	PEGVEX4PN5HV7Y9RZKU7SEWKLYL5JT	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es:443/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es:443/verificarFirma/</a>	



# Documento Asimilado Fuera de Ordenación (DAFO)

Viviendas unifamiliares – Paraje La Breña , Polígono 13 , Parcela 17  
T.M. Cortes de la Frontera (Málaga)

Julián Kaj Eichler



[Redacted content]



COLEGIO OFICIAL DE APAREJADORES Y ARQUITECTOS TÉCNICOS DE MÁLAGA

Nº Reg. Entrada: 202499902329172. Fecha/Hora: 08/03/2024 13:27:31

VERIFICACIÓN	[Redacted]	08/03/2024 13:27	PÁGINA 22/34
	[Redacted]	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es:443/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es:443/verificarFirma/</a>	

Documento Asimilado Fuera de Ordenación (DAFO)

Viviendas unifamiliares – Paraje La Breña , Polígono 13 , Parcela 17  
T.M. Cortes de la Frontera (Málaga)

Julián Kaj Eichler



04/2018



EE7806587

[REDACTED]

INTERVIENEN en su propio nombre y derecho.

Identifico a [REDACTED]  
[REDACTED] a Julián Eichler por sus pasaportes,  
[REDACTED]  
[REDACTED]

en la cual figura fotografía reciente y firma de dicho señor. Tienen, a mi juicio, la capacidad legal necesaria para otorgar la presente escritura de aceptación de herencia, de entrega de derechos legítimos y de prelegado.

- Folio 2 -



Visado 05/09/2023 -||- N°Expediente 23\_06032/05092023 - Pág 22 de 25

COLEGIO OFICIAL DE APAREJADORES Y ARQUITECTOS TÉCNICOS DE MÁLAGA



22

Nº Reg. Entrada: 202499902329172. Fecha/Hora: 08/03/2024 13:27:31

	[REDACTED]	08/03/2024 13:27	PÁGINA 23/34
VERIFICACIÓN	[REDACTED]	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es:443/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es:443/verificarFirma/</a>	

# Documento Asimilado Fuera de Ordenación (DAFO)

Viviendas unifamiliares – Paraje La Breña , Polígono 13 , Parcela 17  
T.M. Cortes de la Frontera (Málaga)

Julián Kaj Eichler



de la herencia si hay cónyuge e hijos o herederos descendientes, y que la cuarta parte restante es legítima y ha de recaer en los herederos forzosos, cónyuge y herederos descendientes, cuya cuarta parte restante ha de repartirse de la siguiente forma: una mitad, a favor del cónyuge viudo; y la restante mitad, a favor de los hijos. -----

En virtud de lo anteriormente expuesto, resulta que el testamento otorgado en España por el causante contraviene la ley aplicable a su sucesión, por lo que los otorgantes acuerdan adjudicarse el único bien que integra la herencia, de acuerdo a la ley aplicable danesa, en la forma que resulta de esta escritura. -----

### III.= Inventario y avalúo.= -----

Que el único bien quedado al fallecimiento del causante es el que a continuación se describe y valora: -----

**PLENO DOMINIO DE UNA CUARTA PARTE INDIVISA DE LA SIGUIENTE FINCA RÚSTICA.-** Enclavado de terreno dentro de la Majada de la Breña, indentificado con la letra U, y conocido como Huerto Muñoz, sito en el término municipal de Cortes de la Frontera, al paraje de La Breña, con una cabida de una hectárea,



- Pág 23 de 25  
Puede usar este código para verificar el documento en <https://www.coat.es/validar.aspx>

COLEGIO OFICIAL DE APAREJADORES Y ARQUITECTOS TÉCNICOS DE MÁLAGA



		08/03/2024 13:27	PÁGINA 24/34
VERIFICACIÓN		<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es:443/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es:443/verificarFirma/</a>	

Documento Asimilado Fuera de Ordenación (DAFO)

Viviendas unifamiliares – Paraje La Breña , Polígono 13 , Parcela 17  
T.M. Cortes de la Frontera (Málaga)

Julián Kaj Eichler



FUJEL ENCUBRIDOR PARA DOCUMENTOS NOTARIALES

04/2018



EE7806584

cincuenta áreas y sesenta y cinco centiáreas, cubierto de pastos y con frutales de riego. Tiene enclavada en su interior una casa agrícola y dos construcciones accesorias. Linda: al norte, sur, este y oeste, con la parcela quince, o majada de la Breña, de los montes de propios del Ayuntamiento de Cortes de la Frontera; haciéndolo además por el oeste con el camino de la Carrera del Caballo. Es la parcela diecisiete del polígono trece.

P.V.

El vuelo forestal de esta finca pertenece al Ayuntamiento de Cortes de la Frontera.

TÍTULO.= [REDACTED]

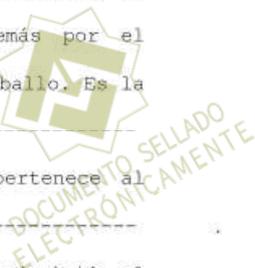
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED] mediante

documentos privados suscritos en Cortes de la Frontera, los días veintiuno de agosto de mil novecientos ochenta y uno, ocho de julio de mil novecientos ochenta y uno y veintiocho de julio de

- Folio 5 -



Visado 05/09/2023 -||- N°Expediente 23\_06032/05092023 - Pág 24 de 25



COLEGIO OFICIAL DE APAREJADORES Y ARQUITECTOS TÉCNICOS DE MÁLAGA



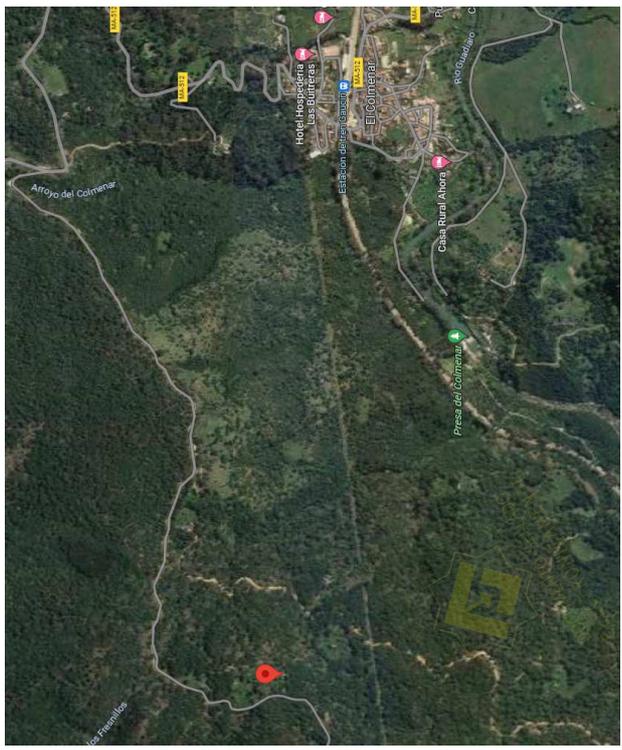
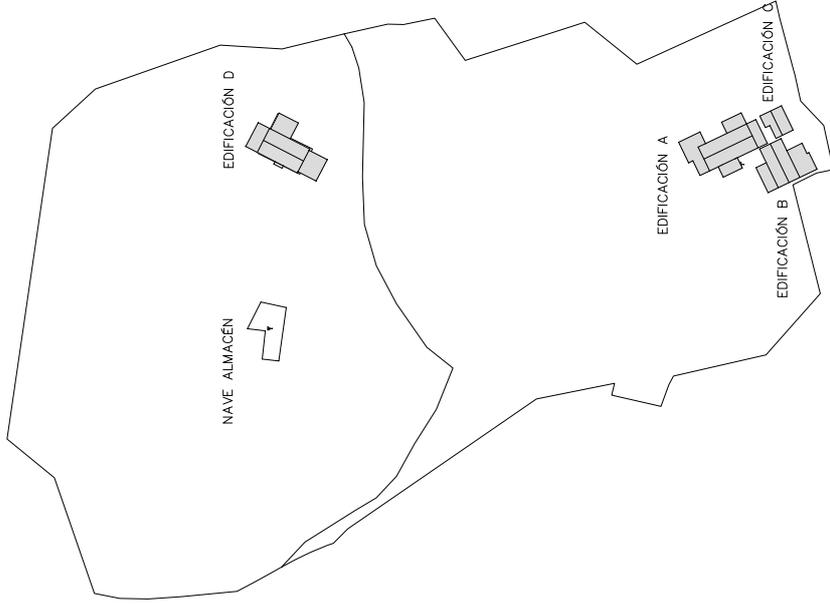
24

Nº Reg. Entrada: 202499902329172. Fecha/Hora: 08/03/2024 13:27:31

	[REDACTED]	08/03/2024 13:27	PÁGINA 25/34
VERIFICACIÓN	[REDACTED]	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es:443/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es:443/verificarFirma/</a>	

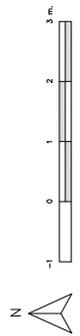


VERIFICACIÓN	[Redacted]	08/03/2024 13:27	PÁGINA 27/34
		<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es:443/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es:443/verificarFirma/</a>	



SITUACIÓN

EMPLAZAMIENTO DENTRO DE LA FINCA



Nº PLANO:	1	DOCUMENTO ASIMILADO FUERA DE ORDENACIÓN (D.A.F.O.) EDIFICACIONES VARIAS EN PARAJE LA BEÑA POLIGONO 13, PARCELA 17 - CORTES DE LA FRONTERA
ESCALA:	S/E	DENOMINACIÓN:
SOLICITANTE:		SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO
JULIAN KAJ EICHLER		

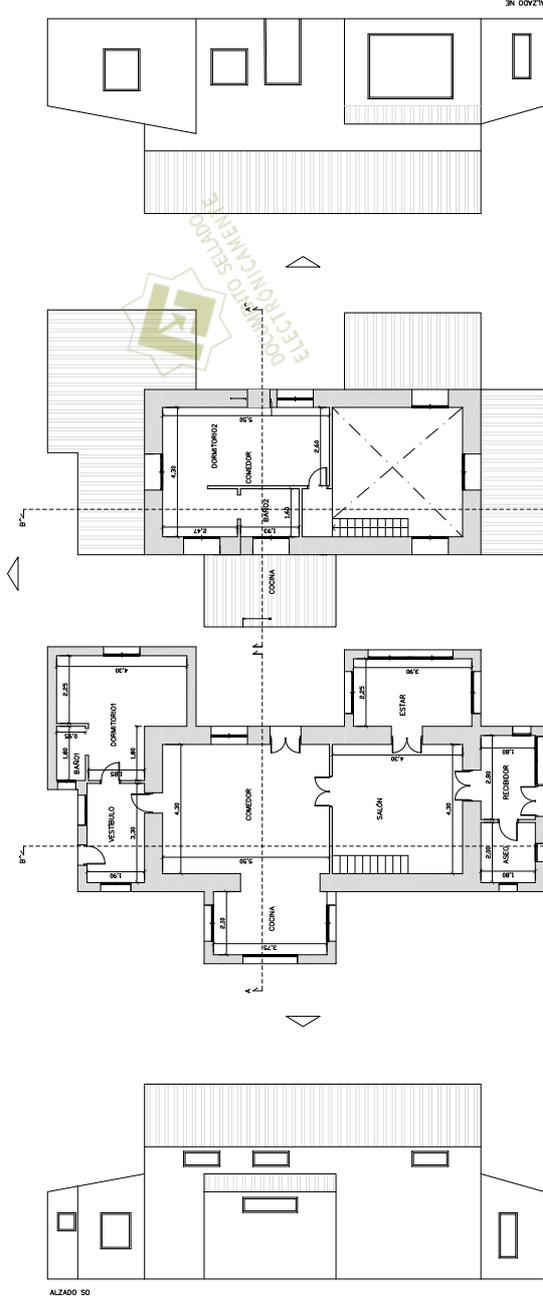
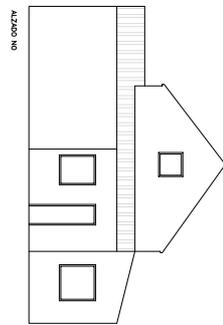
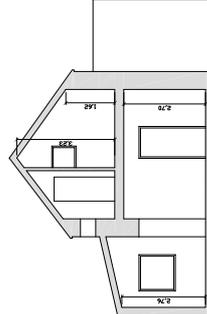
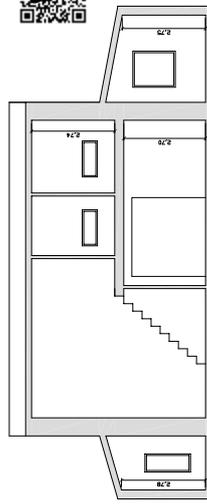


Página 1 de 7

Para más información consulte el documento en <https://www.casas.es/verificar.aspx>



Pág. 2 de 7



EDIFICACIÓN A

CUADRO DE SUPERFICIES PLANTA BAJA	
ESTANCIA	SUP.UTIL SUP.CONSTRUIDA
SALÓN	18,49 m <sup>2</sup>
COCINA	7,88 m <sup>2</sup>
ASEO	3,69 m <sup>2</sup>
VESTIBULO	8,27 m <sup>2</sup>
DORMITORIO1	13,33 m <sup>2</sup>
BANO	1,71 m <sup>2</sup>
COMEDOR	23,65 m <sup>2</sup>
ESTAR	8,78 m <sup>2</sup>
RECIPIENTE	5,04 m <sup>2</sup>
121,68 m <sup>2</sup>	

CUADRO DE SUPERFICIES PLANTA ALTA	
ESTANCIA	SUP.UTIL SUP.CONSTRUIDA
DORMITORIO2	18,40 m <sup>2</sup>
BANO2	3,09 m <sup>2</sup>
34,10 m <sup>2</sup>	

SUPERFICIE CONSTRUIDA TOTAL  
EDIFICACIÓN A 155,78 m<sup>2</sup>



Nº PLANO: 2  
ESCALA: 1:150  
SOLICITANTE: JULIÁN KAJ EICHLER  
DENOMINACIÓN: EDIFICACIÓN A. DISTRIBUCIÓN, SUPERFICIES Y ALZADOS



JULIÁN KAJ EICHLER

ALZADO SE

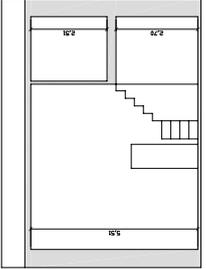
ALZADO SO

ALZADO NE

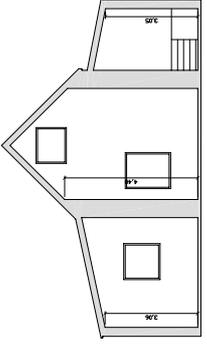


Podría usar este código para verificar el documento en <https://www.coat.es/verificar.aspx>

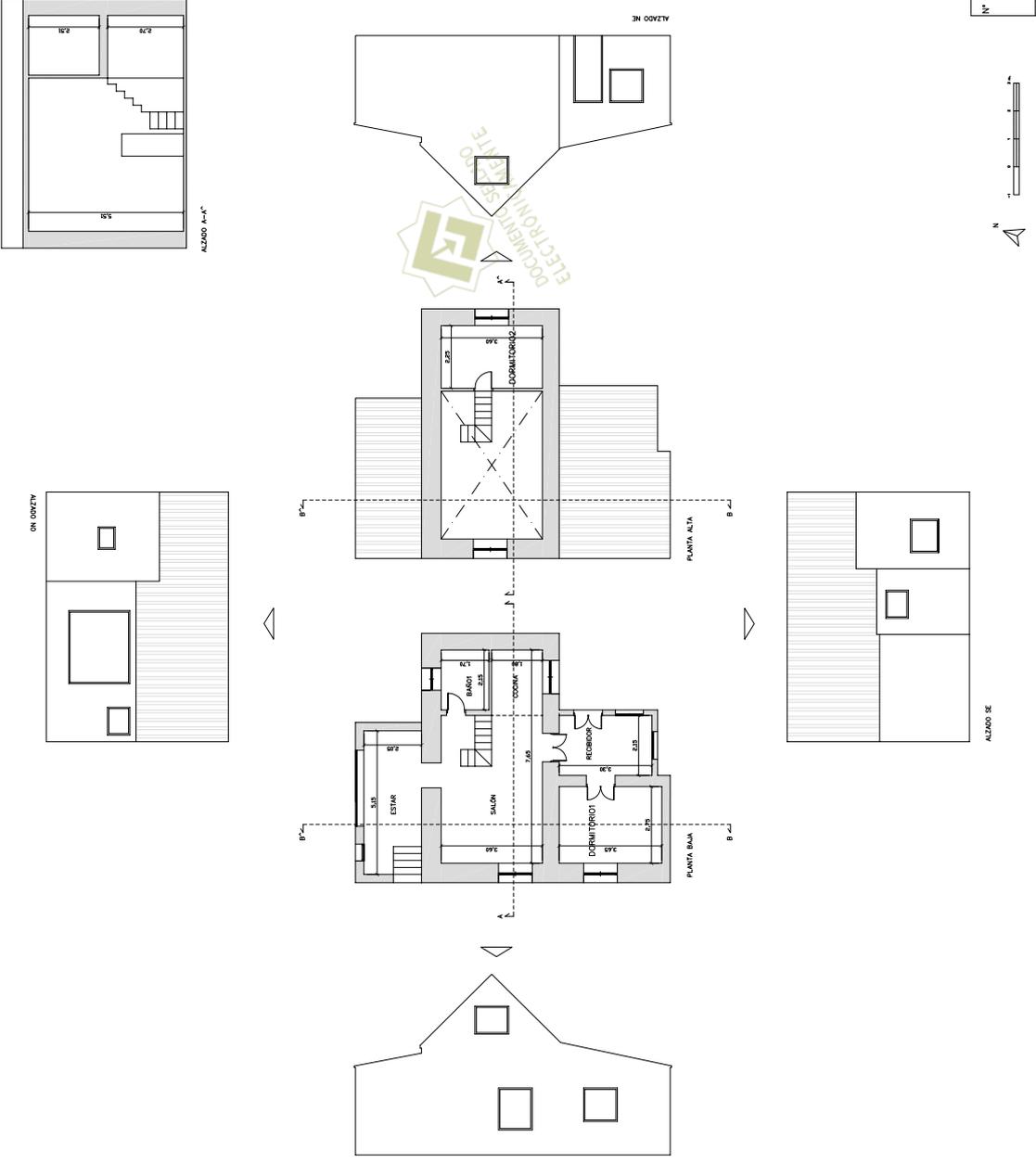
OFICINA DE APAREJADORES Y ARQUITECTOS TÉCNICOS DE MÁLAGA



ALZADO A-A'



ALZADO B-B'



### EDIFICACIÓN B

CUADRO DE SUPERFICIES PLANTA BAJA		
ESTANCA	SUP.ÚTIL	SUP.CONSTRUIDA
SALÓN	4,23 m <sup>2</sup>	
COCINA	3,66 m <sup>2</sup>	
BANOS	7,10 m <sup>2</sup>	80,80 m <sup>2</sup>
DORMITORIO	10,04 m <sup>2</sup>	
ESTAR	10,86 m <sup>2</sup>	

CUADRO DE SUPERFICIES PLANTA ALTA		
ESTANCA	SUP.ÚTIL	SUP.CONSTRUIDA
DORMITORIO	8,10 m <sup>2</sup>	14,45 m <sup>2</sup>

SUPERFICIE CONSTRUIDA TOTAL

EDIFICACIÓN B

95,25 m<sup>2</sup>

Nº PLANO: 3

ESCALA: 1:150

SOLICITANTE: EDIFICACIÓN B. DISTRIBUCIÓN, SUPERFICIES Y ALZADOS



JUAN FRANCISCO SILVA MEDIANO  
ARQUITECTO TÉCNICO

DOCUMENTO ASIMILADO FUERA DE ORDENACIÓN (D.O.F.O.)  
EDIFICACIONES VARIAS EN PARAJE LA BEÑA  
POLIGONO 13, PARCELA 17 - CORTES DE LA FRONTERA

**EDIFICACIÓN C**

CUADRO DE SUPERFICIES PLANTA ÚNICA	
ESTANCIAS	SUP. ÚTIL / SUP. CONSTRUIDA
SALA	17,22 m <sup>2</sup> / 24,77 m <sup>2</sup>
BAÑO01	2,30 m <sup>2</sup>

SUPERFICIE CONSTRUIDA TOTAL  
EDIFICACIÓN C  
24,77 m<sup>2</sup>

Nº PLANO: 4

ESCALA: 1:75

SOLICITANTE:  
EDIFICACIÓN C. DISTRIBUCIÓN, SUPERFICIES Y ALZADOS

DOCUMENTO ASIMILADO FUERA DE ORDENACIÓN (D.O.F.O.):  
EDIFICACIONES VARIAS EN PARAJE LA BEÑA  
POLIGONO 13, PARCELA 17 - CORTES DE LA FRONTERA

JUAN FRANCISCO SILVA MEDIANO  
**ARQUITECTO TÉCNICO**

JULIÁN KAJ EICHLER



Póngase en contacto con el arquitecto en el teléfono: [Redacted]  
 Póngase en contacto con el arquitecto en el correo electrónico: [Redacted]  
 Póngase en contacto con el arquitecto en el teléfono: [Redacted]

**EDIFICACIÓN D**

CUADRO DE SUPERFICIES PLANTA BAJA		
ESTANCIA	SUP. ÚTIL	SUP. CONSTRUIDA
SALA	21,01 m <sup>2</sup>	21,01 m <sup>2</sup>
COCINA	6,59 m <sup>2</sup>	6,59 m <sup>2</sup>
DESPENSA	4,46 m <sup>2</sup>	4,46 m <sup>2</sup>
BANO	5,52 m <sup>2</sup>	5,52 m <sup>2</sup>
BIBLIOTECA	12,32 m <sup>2</sup>	12,32 m <sup>2</sup>
ESTAR1	17,38 m <sup>2</sup>	17,38 m <sup>2</sup>
ESTAR2	14,43 m <sup>2</sup>	14,43 m <sup>2</sup>
<b>106,72 m<sup>2</sup></b>		

CUADRO DE SUPERFICIES PLANTA ALTA		
ESTANCIA	SUP. ÚTIL	SUP. CONSTRUIDA
DORMITORIO	12,32 m <sup>2</sup>	12,32 m <sup>2</sup>
<b>17,92 m<sup>2</sup></b>		

SUPERFICIE CONSTRUIDA TOTAL  
**EDIFICACIÓN D**  
124,64 m<sup>2</sup>

ALZADO A-E

SECCIONES

Nº PLANO: 5

ESCALA: 1:150

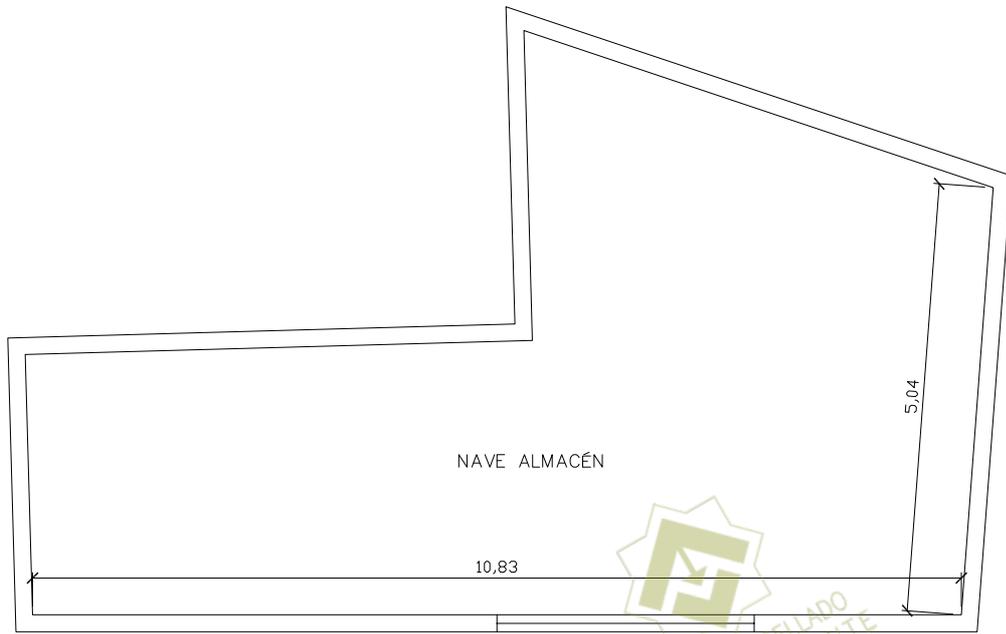
SOLICITANTE: JULIÁN KAJ EICHLER

EDIFICACIÓN D. DISTRIBUCIÓN, SUPERFICIES Y ALZADOS

DOCUMENTO ASIMILADO FUERA DE ORDENACIÓN (D.O.F.O.)  
EDIFICACIONES VARIAS EN PARAJE LA BEÑA  
POLIGONO 13, PARCELA 17 - CORTES DE LA FRONTERA



OFICINA DE APAREJADORES Y ARQUITECTOS TÉCNICOS DE MÁLAGA



NAVE ALMACÉN

CUADRO DE SUPERFICIES PLANTA ÚNICA		
ESTANCIA	SUP.UTIL	SUP.CONSTRUIDA
NAVE ALMACÉN	49,59 m <sup>2</sup>	56,61 m <sup>2</sup>

SUPERFICIE CONSTRUIDA TOTAL	56,61 m <sup>2</sup>
NAVE ALMACÉN	

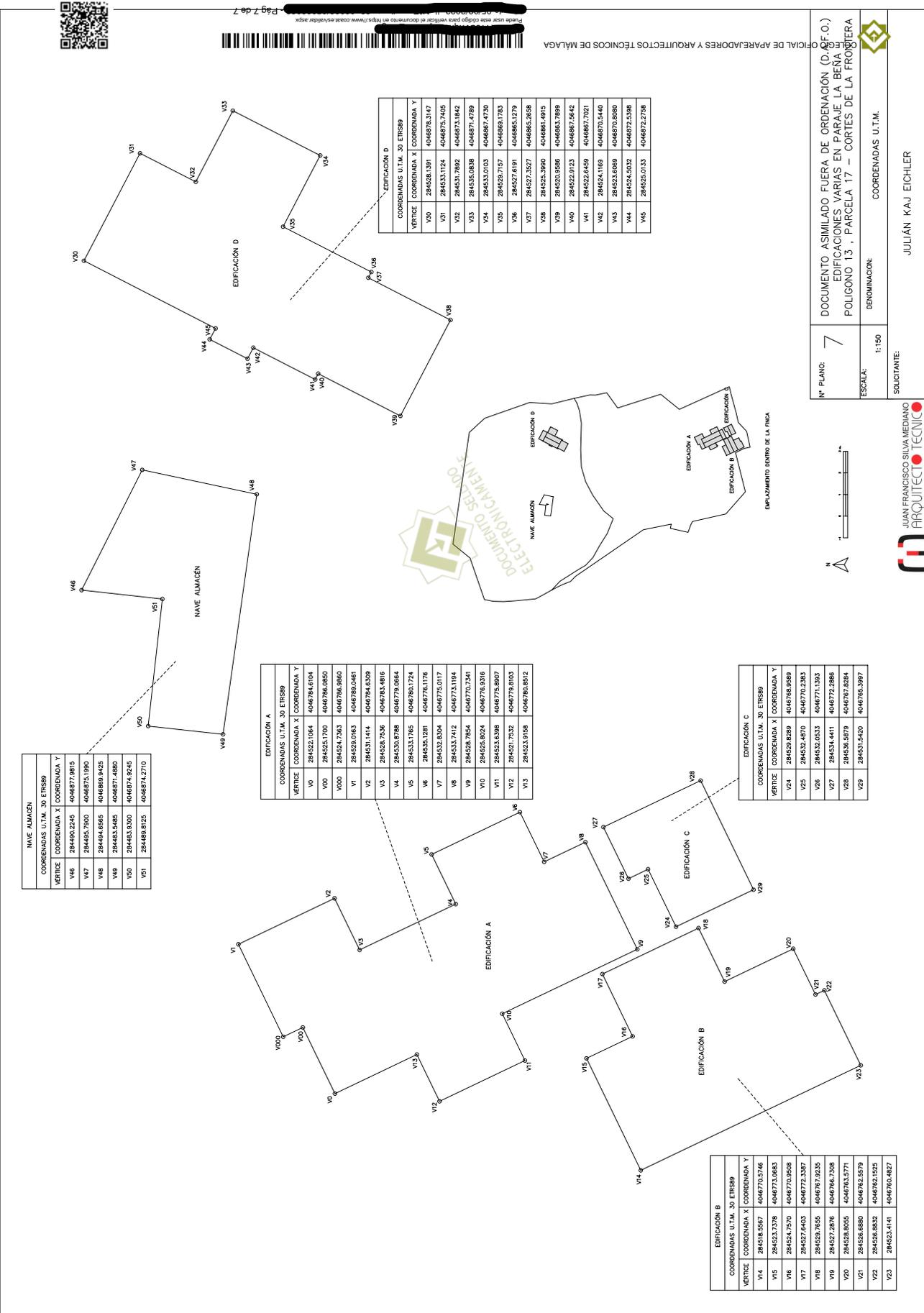


Nº PLANO: 6	DOCUMENTO ASIMILADO FUERA DE ORDENACIÓN (D.O.F.O.) EDIFICACIONES VARIAS EN PARAJE LA BEÑA POLIGONO 13 , PARCELA 17 – CORTES DE LA FROTERA
ESCALA: 1:75	DENOMINACION: NAVE ALMACÉN. DISTRIBUCIÓN, SUPERFICIES Y ALTADOS
SOLICITANTE:	JULIÁN KAJ EICHLER



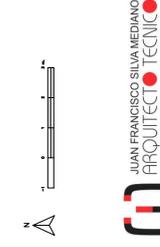
OFICIAL DE APAREJADORES Y ARQUITECTOS TÉCNICOS DE MÁLAGA

Pág. 6 de 7



OPICAL DE APAREJADORES Y ARQUITECTOS TÉCNICOS DE MÁLAGA

Nº PLANO:	7	DOCUMENTO ASIMILADO FUERA DE ORDENACIÓN (D.O.F.O.) EDIFICACIONES VARIAS EN PARAJE LA BEÑA POLIGONO 13, PARCELA 17 - CORTES DE LA FROTERA
ESCALA:	1:150	DENOMINACION:
SOLICITANTE:	COORDENADAS U.T.M.	
	JULIÁN KAJ EICHLER	





Nº PLANO:	8	DOCUMENTO ASIMILADO FUERA DE ORDENACIÓN (D.A.F.O.) EDIFICACIONES VARIAS EN PARAJE LA BEÑA POLIGONO 13 , PARCELA 17 – CORTES DE LA FRONTERA
ESCALA:	S/E	DENOMINACION: ORTOFOTO HISTÓRICA. IDEMAP 1984
SOLICITANTE:	JULIÁN KAJ EICHLER	

**JUAN FRANCISCO SILVA MEDIANO**  
ARQUITECTO TÉCNICO