



EXPEDIENTE TÉCNICO DE RECONOCIMIENTO DE EDIFICACIÓN EN SITUACIÓN DE ASIMILADO A FUERA DE ORDENACIÓN (SAFO)

Situación:

SUELO NO URBANIZABLE

Parcelas Catastrales nº 537-538-539-540-541 del Polígono nº 8

“Pago Los Narcisos”

T.M. de MOCLINEJO

MÁLAGA

Solicitante:

Arquitectos:

4 de septiembre de 2017

1.- Autor del Encargo

El presente documento se redacta por encargo de
mayores de edad, de nacionalidad , con N.I.E. número y , respectivamente,
y con domicilio, a efecto de notificaciones, en el
en el término municipal de , Málaga.

2.- Redactores del Trabajo

El presente trabajo está redactado por y , arquitectos
colegiados números y , respectivamente, en el Colegio Oficial de Arquitectos de Málaga,
con N.I.F. números y y domicilio profesional en la calle
, actuando en representación de , con N.I.F. número .

3.- Objeto del Trabajo

Se redacta el presente documento con el objeto de obtener ante el Ayuntamiento de Moclinejo la Declaración de Asimilado a Fuera de Ordenación de las edificaciones destinadas a vivienda unifamiliar aislada y piscina situadas en las parcelas catastrales nº 537, 538, 539, 540 y 541 del polígono 8, Pago “Los Narcisos”, en el suelo no urbanizable del término municipal de Moclinejo, todo ello a los efectos previstos 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 en la Comunidad Autónoma de Andalucía.

4.- Identificación y Localización del Edificio

Los técnicos que suscriben, a petición del solicitante, hemos procedido a realizar visita a los inmuebles objeto del presente documento, comprobando que se trata de una vivienda unifamiliar aislada, con un anexo destinado a piscina descubierta.

La edificación de uso residencial se identifica con las siguientes fotografías:



La piscina se identifica en las siguientes fotografías:



Ambas construcciones se sitúan en el suelo no urbanizable de Moclinejo, teniendo su acceso mediante caminos, parte de tierra y parte asfaltados, que conectan con la carretera comarcal MA-108.



En las diferentes visitas realizadas a dicho inmueble, se han tomado las mediciones necesarias y se ha podido consultar diversa documentación que ha servido de base para la redacción del presente documento, y que se adjunta como anexos. Entre la documentación consultada, la propiedad nos ha aportado copia de la “Escritura de Subsanción o Rectificación de Otra”, redactada con fecha 12 de febrero de 2010, donde se identifican las parcelas catastrales de su propiedad, la edificación aquí descrita, y su agrupación en una única parcela que posee una superficie total de 8.025,00 m².

Consultada la documentación catastral de las parcelas y de la edificación existente, los datos relativos a la consulta descriptiva y gráfica de los datos catastrales de bienes inmuebles son los siguientes:

- a) Referencia: 29071 A 008005370000PQ. Parcela 537, Polígono 8, con una superficie de parcela de 1.852,00 m².
- b) Referencia: 29071 A 008005380000PP. Parcela 538, Polígono 8, con una superficie de parcela de 1.428,00 m².
- c) Referencia: 29071 A 008005390000PL. Parcela 539, Polígono 8, con una superficie de parcela de 1.612,00 m²
- d) Referencia: 29071 A 008005400000PQ. Parcela 540, Polígono 8, con una superficie de parcela de 478,00 m².
- e) Referencia: 29071 A 008005410000PP. Parcela 541, Polígono 8, con una superficie de parcela de 2.201,00 m²
- f) Referencia: 001301300UF86H0001EK. DS Diseminados 202 en Parcela 539 del Polígono 8, donde se recoge una superficie de parcela de 457,00 m², y una construcción destinada a vivienda, deportivo y otros usos con una superficie construida total de 446,00 m², datando su año de construcción en el 2004.

Así pues, atendiendo a la documentación catastral consultada, la parcela propiedad de D. _____, posee una superficie total de 8.028,00 m², y en ella se incluye una vivienda con una superficie construida de 174,00 m², una piscina (deportivo) de 32,00 m², y una terraza descubierta (entorno de la casa) de 240,00 m².

Entre los antecedentes técnicos que existen sobre la edificación objeto del presente documento cabe destacar los siguientes:

- Licencia Municipal de Obras para la construcción de vivienda unifamiliar aislada, emitida por el Ayuntamiento de Moclinejo con fecha 23 de julio de 2003.
- Certificado Descriptivo de Vivienda, visado por el Colegio Oficial de Aparejadores y Arquitectos Técnicos de Málaga con fecha 17 de diciembre de 2004, donde se certifica la antigüedad de las mismas el día 2 de diciembre de 2004.

5.- Descripción y Características del Edificio

Una vez personados en dicho emplazamiento, y tomadas las medidas in situ de las edificaciones existentes, las superficies y distribución que poseen son las siguientes:

VIVIENDA

Hall-distribuidor	10,24 m2
Aseo	2,34 m2
Biblioteca	11,20 m2
Salón-comedor	23,94 m2
Cocina	19,83 m2
Lavadero	6,22 m2
Dormitorio 1	16,01 m2
Baño 1	5,75 m2
Dormitorio 2	10,50 m2
Dormitorio 3	10,50 m2
Baño 2	4,11 m2
Hall 2	2,40 m2
Depósito	5,74 m2
Zona de barbacoa cubierta	10,20 m2
Porche cubierto 1 (100%)	2,31 m2
Porche cubierto 1 (50%)	1,09 m2
Porche Cubierto 2 (50%)	5,34 m2
Superficie útil de la Vivienda	147,72 m2
Terraza descubierta	19,83 m2

PISCINA

Lámina de agua	33,61 m2
----------------------	----------

El resumen de las superficies útiles y construidas de la vivienda son las siguientes:

CUADRO DE SUPERFICIES		
Vivienda	SUPERFICIE ÚTIL	SUP. CONSTRUIDA
Cerrada (100%)	141,29 m2	176,04 m2
Abierta (50%)	6,43 m2	6,63 m2
TOTAL	147,72 m2	182,67 m2

En cuanto a las características constructivas del inmueble, en líneas generales, son las propias y comunes a edificaciones de reciente construcción destinadas al mismo uso:

- Se supone una cimentación a base de losa de hormigón armado tanto para la vivienda como para la piscina.
- Se supone una estructura vertical a base de muros de carga de fábrica de ladrillo y de pilares de hormigón armado en la vivienda, y de muros de hormigón armado en la piscina y como elemento de contención de tierras en la parcela.
- La estructura horizontal está ejecutada a base de forjados unidireccionales y losas de hormigón armado.

- Como característica general, todos los cerramientos exteriores de la vivienda son a base de muros de carga. La distribución interior es a base de tabicón de ladrillo hueco doble, y de fábrica de ½ pie de ladrillo macizo perforado.
- La cubierta de la vivienda es inclinada de teja, ejecutada directamente sobre los forjados inclinados, con impermeabilización y teja cerámica curva.
- Los revestimientos en la vivienda son a base de enfoscado de mortero de cemento con terminación en pintura pétrea blanca, en exteriores, y a base de guarnecido de yeso con terminación en pintura plástica blanca, en interiores, tanto en techos como en paredes, excepto en paredes de baños y paños en cocina donde existe un alicatado cerámico.
- En cuanto a los solados, en el interior de la vivienda, existe gres cerámico, siendo antideslizante en baños. En las zonas exteriores, existe plaqueta cerámica antideslizante y lajas de piedra artificial, y en la piscina, se han revestido los paramentos con gres cerámico de reducidas dimensiones, tipo gresite.
- La carpintería exterior es de madera, incluidas las ventanas, con puerta de entrada principal en madera maciza. Las puertas interiores de paso son de madera contrachapada o similar. Toda la carpintería exterior posee cerrajería de cuadradillo macizo.
- En cuanto a sus instalaciones, la vivienda posee acometida de electricidad procedente de la compañía suministradora, que dota de energía eléctrica a todos los aparatos eléctricos.
- La vivienda dispone de abastecimiento de agua potable procedente de la red municipal, tal y como se informa en el documento anexo emitido por el Ayuntamiento de Moclinejo sobre la disponibilidad de agua potable, con dotación a todos los cuartos húmedos que se distribuyen en su interior.
- El saneamiento de la vivienda se produce mediante arquetas y colectores enterrados que acometen a un depósito estanco de 3000 litros, modelo V3000ER, de la empresa Poliéster M. Torres S.L. cuyas características y factura se adjunta como anexos al presente documento. El mantenimiento periódico de dicho depósito estanco se ha contratado con la empresa Movimientos de Tierra y Excavaciones Trayamar S.L., documento que se adjunta también como anexo.
- La piscina cuenta con las instalaciones necesarias para su uso y funcionamiento, disponiendo de depurada y sistema de llenado y vaciado del vaso.
- Personados en la vivienda hemos comprobado que la misma se encuentra en uso y funcionamiento, siendo la residencia habitual de sus propietarios.

El estado interior de la vivienda se documenta en las fotografías que se incorporan a continuación:



6- Condiciones Básicas de la Edificación

6.1. Condiciones Básicas de la Normativa Técnica de Edificación:

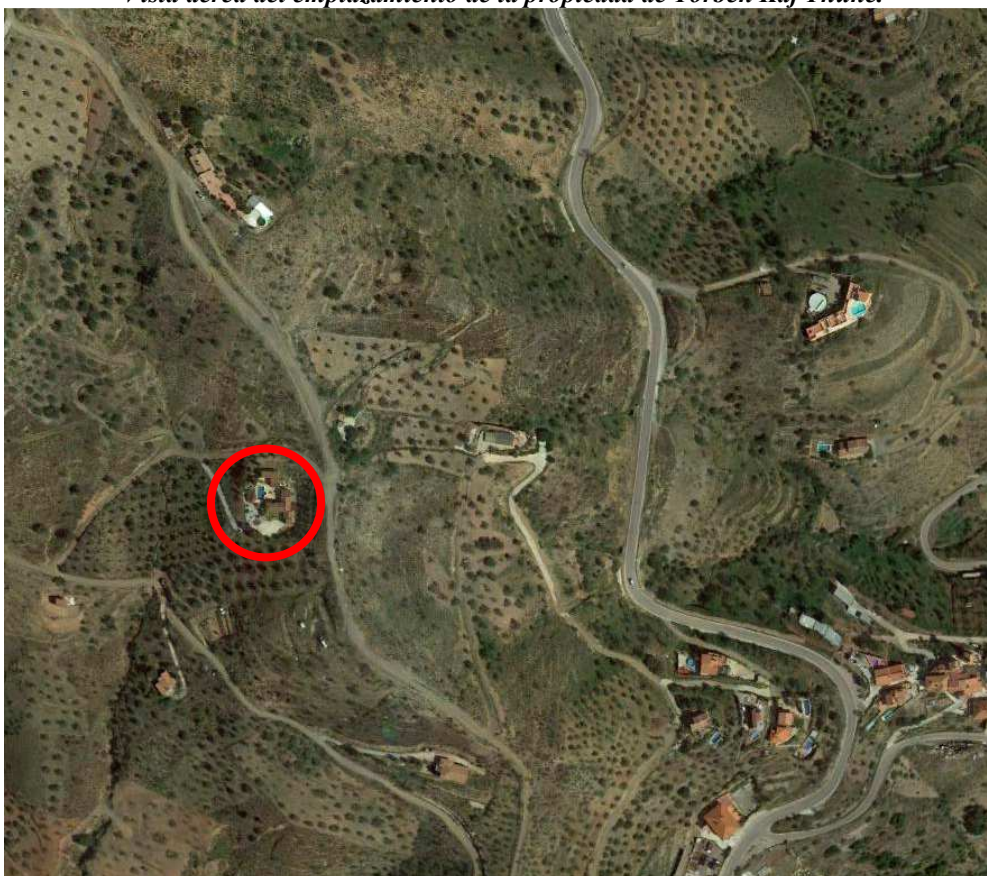
Tras inspección de la edificación, estos técnicos consideran que la misma, salvo vicios ocultos, poseen unas condiciones de seguridad, habitabilidad y de salubridad normales y aceptables para el uso al cual se destina. Constructivamente, la vivienda está ejecutada con soluciones habituales para edificaciones destinadas a vivienda, estando dotada de una distribución adecuada a los usos que desarrolla. Posee todas las instalaciones necesarias para desarrollar una vida normal y sin carencias fundamentales, por lo que, en líneas generales, dicha edificación cumple o satisface las condiciones básicas exigidas para viviendas.

6.2. Condiciones de Ubicación:

No existen limitaciones o dificultades en cuanto al acceso a la vivienda y a la parcela, ya que la misma se sitúa en un camino, parte de tierra y parte asfaltado, que comunica con la carretera comarcal MA-108. Este vial conecta tanto con la CN-340 como con la Autovía del Mediterráneo (A7), ambas situadas al Sur. Este camino de acceso es el vial habitual para ésta y para otras edificaciones de similares características situadas en un entorno próximo.

La parcela y edificación se localizan en un entorno rural, dominado por monte bajo, dotado de pendientes medias y fuertes, situándose la misma en una plataforma ejecutada a propósito de la construcción de la vivienda.

Vista aérea del emplazamiento de la propiedad de Torben Kaj Thune.



6.3. Condiciones de Impacto:

La edificación objeto del presente documento se sitúa en el Suelo No Urbanizable de Moclinejo, en una zona caracterizada por la existencia de monte bajo con pendientes medias a fuertes. La edificación está aislada y próxima a otras construcciones de similares características y uso, situándose al Oeste de la Barriada El Valdés, perteneciente al término municipal de Moclinejo. No existe una densidad muy elevada de construcciones en el entorno próximo, pero las pocas que existen poseen características constructivas similares, con volúmenes edificatorios escasos, por lo que no suponen ningún impacto visual considerable.

6.4. Condiciones de Seguridad:

Las soluciones constructivas de la edificación objeto del presente documento son las comunes a las utilizadas en otras edificaciones coetáneas en el tiempo y con usos similares. Por lo que, tras inspección ocular y salvo vicios ocultos, la edificación destinada a vivienda cumple con las condiciones de resistencia y estabilidad estructural para el uso al cual se destina. De igual forma, la vivienda cumple las condiciones de seguridad contra incendios, con elementos constructivos y materiales que cumplen las exigencias y resistencias mínimas establecidas para el uso de vivienda. No se aprecian riesgos de ninguna otra índole (crecidas, avenidas, escorrentías, etc...)

6.5. Condiciones de Salubridad:

Tras inspección y análisis de la edificación destinada a vivienda, estos técnicos consideran que las condiciones de salubridad que presenta la vivienda son aceptables para su uso. Los elementos pertenecientes a la envolvente térmica del edificio son los habituales en construcciones recientes de similares características (cerramientos de fábrica de 1 pié de ladrillo macizo, carpintería de madera y aluminio lacado en blanco, forjados unidireccionales, cubiertas inclinadas con teja, etc...), no considerándose que contravengan muchas exigencias del actual Código Técnico de la Edificación. La edificación destinada a vivienda cuenta con dos baños, un aseo y una cocina, dotados de los aparatos sanitarios necesarios para su uso (platos de ducha, una bañera, lavabos de pedestal, inodoros, fregadero, tomas para lavadora, lavavajillas, etc...), además, la cocina está dotada de los electrodomésticos necesarios para el uso habitual y permanente de la vivienda. Se ha comprobado que la edificación dispone de suministro de agua potable procedente de la red municipal, tal y como informa el propio Ayuntamiento de Moclinejo. La producción de agua caliente sanitaria se realiza mediante acumulador eléctrico con apoyo de placa solar.



La vivienda posee acometida de electricidad procedente de la compañía suministradora, contando con cuadro eléctrico, circuitos y mecanismos que satisfacen las necesidades de cada una de las habitaciones que posee.



En la actualidad, el saneamiento de la vivienda está formado por varias arquetas a pie de bajante que recoge los cuartos húmedos, con una arqueta sifónica y conducciones de PVC enterradas que vierten el saneamiento de fecales a una fosa séptica situada en las proximidades de la vivienda. Desde dicha fosa séptica las aguas fecales se reconducen mediante tubería hacia un depósito estanco de 3000 litros, modelo V3000ER.



Con fecha 30 de enero de 2017, la propiedad ha firmado contrato de servicios de mantenimiento para la gestión semestral de dicha fosa séptica y del depósito estanco con la empresa Movimientos de Tierra y Excavaciones Trayamar S.L., donde se aseguran los servicios necesarios extraordinarios para su correcto funcionamiento. Dicho contrato de mantenimiento se adjunta como anexo al presente documento.

En el interior de la vivienda todos los mecanismos y elementos pertenecientes a la red interior de fontanería y electricidad son adecuados para su uso y funcionamiento.

6.6. Condiciones de Habitabilidad:

La vivienda posee unas condiciones de habitabilidad que se consideran aceptables para el uso al cual se destina. Todas las dependencias poseen ventilación directa al exterior a través de los huecos existentes en sus fachadas, y se comunican entre sí mediante los pasillos y terrazas descubiertas exteriores.

Los dos baños y el aseo poseen los aparatos sanitarios necesarios para un uso completo de dichas dependencias; estos aparatos sanitarios son de porcelana vitrificada y están dotados de los mecanismos y griferías correspondientes. La cocina cumple con las necesidades de los miembros familiares.

6.7. Otras consideraciones

Estos técnicos consideran que las soluciones constructivas empleadas en la construcción de dicha vivienda (y en la piscina) eran las habituales y normales en la fecha de su construcción para edificaciones con usos similares, por lo que no consideramos necesario que se deban ejecutar obras por carencias observadas.

6.- Análisis Urbanístico

En la actualidad, la normativa urbanística aplicable al término municipal de Moclinejo es:

- 1** El Plan de Ordenación del Territorio de la Costa del Sol Oriental-Axarquía (POTAX, aprobado según Decreto 147/2006 de 18 de julio y publicado en el BOJA el 3 de octubre de 2006). Según este documento, la edificación se ubica en el Suelo No Urbanizable Común de Carácter Natural o Rural.
- 2.** La Delimitación del Suelo Urbano de Moclinejo, aprobada definitivamente el 11 de febrero de 2009, mediante Resolución publicada el 22 de Abril de 2009 en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía.
- 3.** El Avance de Planeamiento para Edificaciones en Suelo No Urbanizable de Moclinejo, donde se han identificado la edificación objeto del presente documento en la ficha nº 99-112. En dicha ficha se indica que se trata de *“Vivienda de nueva planta, habitada y finalizada en el año 2004”*.

Atendiendo a las características de la edificación y de la parcela, según los datos aportados por la propiedad, los parámetros urbanísticos de la edificación son los siguientes:

- Parcela: 8.304,00 m² (superficie según plano topográfico)
- Altura: Planta Baja (3,55 m)
- Edificabilidad: (182,67 m²c) 0,022 m²t/m²s
- Ocupación: (189,30 m²c, porches al 100%) 2,279%
- Uso: Viviendas unifamiliar aislada
- La edificación se encuentra recogida en el catálogo de Edificaciones Aisladas del Suelo No Urbanizable de Moclinejo en la ficha nº 99-112.

7.- Proceso histórico de la construcción

Con el objetivo de determinar que dicha edificación puede ser declarada como “Asimilada a Fuera de Ordenación” es preciso analizar el proceso administrativo y constructivo de la misma hasta llegar a la configuración actual.

Para la redacción de la presente justificación estos técnicos se han basado en las conversaciones mantenidas con la propiedad, en la documentación fotográfica obtenida y en la documentación administrativa que la propiedad nos ha aportado. La documentación fotográfica consultada, y que se incluye en el plano nº 1, ha sido objeto del siguiente análisis:

1.- Fotografía aérea del Sistema de Información Territorial, tomada de IDEMAP, del año 2003, donde no se observa ninguna edificación en la parcela.

2.- Fotografía aérea del Sistema de Información Territorial, tomada de IDEMAP, del año 2006, donde se observa que la edificación destinada a vivienda y piscina se encuentran finalizadas.

3.- En el resto de fotografías aéreas consultadas (2007-2011) las edificaciones aparecen tal y como aparecen en la fotografía del año 2006.

El resto de la documentación aportada por los propietarios, se ordena de la siguiente manera:

4.- Fichas catastrales de las parcelas e inmueble que conforman la agrupación de su finca, y donde se recoge la edificación datando su año de construcción en el año 2004.

5.- Escritura de Agrupación y Subsanción de Otra anterior, a favor de D. , emitida el 12 de febrero de 2010, donde se recogen las parcelas agrupadas, la edificación destinada a vivienda y donde se indica que la superficie de los terrenos de su propiedad es de 8.025,00 m².

6.- Certificado Descriptivo de la vivienda, redactado por el arquitecto técnico , visado con fecha 17 de diciembre de 2004, donde se concluye que “...*El día de la visita (2 de diciembre de 2004), el técnico que suscribe ha podido comprobar que la edificación descrita anteriormente se encuentra totalmente terminada*”.

7.- Copia de la Licencia Municipal de Obras, emitida por el Ayuntamiento de Moclinejo para la construcción de Vivienda Unifamiliar Aislada, con fecha 23 de julio de 2003.

8.- Ficha nº 99-112 del Catálogo de Edificaciones Aisladas identificadas en el Suelo No Urbanizable de Moclinejo, donde se localiza la edificación y se indica que está habitada y finalizada en el año 2004.

7.- Conclusiones

En base a lo anteriormente expuesto, podemos acreditar los siguientes aspectos:

- a) La edificación destinada a vivienda unifamiliar aislada y piscina se sitúan en las parcelas catastrales nº 537, 538, 539, 540 y 541 del polígono 8, Pago “Los Narcisos” del término municipal de Moclinejo. Estas parcelas catastrales se han agrupado según Escritura de Agrupación de fecha 12 de febrero de 2010, y cuya referencia catastral, para la edificación descrita, es 001301300UF86H0001EK.
- b) Tras el análisis de los medios de prueba de que hemos dispuesto, ortofotografías, documentación administrativa, y otros, los técnicos que suscriben el presente documento, CERTIFICAN que las edificaciones tal y como se encuentran en la actualidad, podemos considerar que fueron finalizadas en diciembre de 2004.
- c) Una vez analizada e inspeccionada la edificación, los técnicos que suscriben CERTIFICAN que, salvo vicios ocultos, la edificación reúne las condiciones de seguridad, habitabilidad y salubridad exigidas para los usos que en ella se desarrollan.
- d) La edificación, en su estado actual, ya posee y disfruta de los servicios básicos necesarios para garantizar el mantenimiento de los usos que en ella se desarrollan, de forma autónoma y sostenible, por lo que no es necesario realizar obras para dotar a la edificación de nuevos servicios.
- e) Se estima un presupuesto de ejecución material en las obras de construcción de las edificaciones objeto del presente documento de 104.545,51 €, atendiendo a los módulos de vivienda aislada y piscina establecidos por el Colegio de Arquitectos de Málaga para el año indicado.

Por ello, atendiendo al conjunto de documentos y pruebas de que hemos dispuesto, podemos INFORMAR que las edificaciones destinadas a vivienda unifamiliar aislada y piscina situadas en las parcelas catastrales 537, 538, 539, 540 y 541 del polígono 8, Pago Los Narcisos, del término municipal de Moclinejo, Málaga, son **susceptibles de ser declaradas en Situación de Asimilado a Fuera de Ordenación**, una vez han transcurrido los plazos de prescripción de la infracción urbanística establecidos en la Ley.

Tras lo anteriormente expuesto y para que surta a los efectos oportunos ante el Ayuntamiento de Moclinejo y donde proceda, expedimos el presente, en Málaga a los cuatro días del mes de septiembre del año dos mil diecisiete.

**DOCUMENTACIÓN
COMPLEMENTARIA
(Anexos)**

1.- FICHAS CATASTRALES

2.- ESCRITURAS DE AGRUPACIÓN Y SUBSANACIÓN

3.- CERTIFICADO DESCRIPTIVO DE APAREJADOR

4.- LICENCIA DE OBRAS

5.- HISTÓRICO FOTOGRÁFICO

6.- FICHA CATÁLOGO EDIFICACIONES AISLADAS

7.- INFORME MUNICIPAL DISPONIBILIDAD DE AGUA POTABLE

8.- RECIBOS ENDESA Y PATRONATO

9.- SOLICITUD AUTORIZACIÓN ZONA DE POLICÍA

10.- CARACTERÍSTICAS DEPÓSITO ESTANCO

11.- CONTRATO DE MANTENIMIENTO DE DEPÓSITO ESTANCO Y FOSA SÉPTICA

12.- FACTURA COMPRA DEPÓSITO ESTANCO