



Jose Luis Leiva Garnica ARQUITECTO

Memoria Descriptiva y Gráfica para obtención de Autorización de construcciones en la Zona de Policía del Río Cárdenas. Alcaucín.



EDIFICACIÓN:	Vivienda unifamiliar aislada, anexos y piscina en S.N.U. no protegido
SITUACIÓN:	Parcela N° 0'8, de la Barriada "Las Huertas" en el parcela catastral 206 del polígono 10, 29711 Alcaucín (Málaga)
REF. CATASTRAL:	29002A010002060001EU
FECHA:	Julio de 2018
PROPIEDAD:	Jannette Yvonne O'Donell & Suzanne Claire Packer
ARQUITECTO:	Jose Luis Leiva Garnica

INDICE DEL DOCUMENTO

1. Objeto y finalidad del documento
2. Antecedentes
3. Solicitante y redactor
4. Identificación de la finca
5. Vertidos y suministro de agua
6. Fotografías
 - Ortofotografías
 - Fotografías del cauce
 - Fotografías exteriores
7. Planos
 - Plano de emplazamiento y cauce
 - Plano Georeferenciado de la parcela y construcciones
8. Anexos
 - Declaración Responsable de la inexistencia de vertidos
 - NIE solicitante
 - Nota simple registral
 - Factura suministro agua potable desde red municipal
 - Contrato mantenimiento depósito estanco

OBJETO Y FINALIDAD DEL DOCUMENTO

Es objeto perseguido con la redacción del presente documento, es la **Autorización referida a una construcción preexistente dentro de la Zona de Policía del Río Cárdenas de Alcaucín**, consistente en una vivienda unifamiliar aislada, construcciones anexas auxiliares, y piscina vinculada, cuya antigüedad data del año 2005.

ANTECEDENTES

La vivienda en cuestión, se ejecutó en base a una Licencia Urbanística de Obras del año 2003, la cual fue declarada nula, una vez transcurridos los plazos que tiene la administración para el ejercicio de la potestad de protección de la legalidad urbanística y el restablecimiento del orden jurídico perturbado, regulados por la Ley 7/2002, y el Decreto 60/2010.

La antigüedad de la edificación data del año 2005 , ejecutada conforme a proyecto visado por el COA de Málaga, construida al amparo de Licencia Urbanística y terminada y ultimada su construcción en el año 2005, acreditando lo mismo, conforme a la documentación final de obra, suscrita por el arquitecto director de obra y visada igualmente por colegio profesional.

La parcelación se realizó en base a una Licencia de **Parcelación del año 2003**, que también fue declarada nula en el mismo procedimiento. En consonancia con lo anterior, el Ayuntamiento de Alcaucín instó a la propiedad a la Declaración en Situación de Asimilado al Régimen de Fuera de Ordenación (SAFO), conforme a los criterios establecidos en el Decreto 2/2012, de la parcelación, edificación y construcciones auxiliares, para cuya Resolución exige, la Autorización de la Delegación Territorial de Málaga de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, en cuanto a la implantación preexistente de la edificación, piscina y anexos, dentro de la Zona de Policía, del Cauce Público del Río Cárdenas de Alcaucín.

La antigüedad de la parcelación, edificación, piscina y construcciones auxiliares queda acreditada en base al certificado de antigüedad que motiva la declaración en SAFO, y probada por la diversa y abundante documentación existente que ratifica y no contradice la antigüedad establecida. Igualmente se ha acreditado la **prescripción de la posible infracción urbanística** y del establecimiento de los plazos que tiene la administración para el ejercicio de la potestad de protección de la legalidad urbanística y el restablecimiento del orden jurídico perturbado, regulados por la *Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía* y el Reglamento que la desarrolla, es decir, el *Decreto 60/2010, de 16 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística de Andalucía*.

La vivienda cuenta con **Escritura de Declaración de Obra Nueva Terminada**, así como cuenta con **inscripción registral** conforme puede verificarse en la escritura y/o nota simple adjunto a los anexos.

SOLICITANTE Y REDACTOR

El presente documento ha sido encargado de los señores **Jannette Yvonne O'Donell & Suzanne Claire Packer** de nacionalidad británica y provisto de [REDACTED] [REDACTED] respectivamente, como propietarios del inmueble situado en la Parcela Nº 08 de la Urbanización Las Huertas de Alcaucín.

El presente trabajo ha sido encargado al arquitecto **Jose Luis Leiva Garnica** colegiado con el número 576 en el Colegio Oficial de Arquitectos de Málaga, y con domicilio [REDACTED]

IDENTIFICACIÓN DE LA FINCA



El inmueble objeto del expediente de Declaración en Situación de Asimilado al Régimen de Fuera de Ordenación (DAFO), está compuesto por una vivienda unifamiliar aislada ubicada en la Parcela Nº08 de la Urbanización "Las Huertas", en el municipio de Alcaucín, y está compuesto por todas aquellas edificaciones, construcciones y obras ejecutadas en el interior de la parcela

Con la concesión de la licencia de parcelación de 11 de diciembre de 2002 y tras la segregación del terreno correspondiente para la constitución de la parcela Nº08 resultó una superficie de parcela de 2.142,63 m2 resultando la finca Nº 4.738, tomo 1.331 libro 63 de Alcaucín, folio 202, inscripción 1ª del Registro de la Propiedad Nº1 de Vélez-Málaga.

Sobre esa parcela se terminó de construir con fecha 08 de junio de 2004, una vivienda unifamiliar de 112.95 m2. Igualmente con fecha 29 de julio de 2004 se concedió licencia para la construcción de una piscina en el interior de la parcela. Estas dos construcciones, así como el resto de elementos constructivos de la parcela (leñera, muros, etc.), reflejadas en la documentación fotográfica, son objeto del presente expediente.

La finca matriz de donde procedían las parcelas edificadas de la Urbanización las Huertas, y la resultante urbanística al haber sido Declarada la Nulidad de la licencia de segregación de 11 de diciembre de 2002 tiene una superficie de 1,8150 hectáreas e inscrita como finca Nº 3.420 tomo 997, libro 41, folio 175 del Registro de la Propiedad de Vélez-Málaga

La finca registral se corresponde con la **parcela catastral 206 del polígono 10, 29711 Alcaucín (Málaga)**, con referencia catastral **29002A010002060001EU**

VERTIDOS Y SUMINISTRO DE AGUA

Conforme al artículo 13.1.h de la Ley 9/2010, de 30 de julio, de Aguas para Andalucía, serán competencias de los municipios la autorización de vertidos a fosas sépticas y a las redes de saneamiento municipales, no obstante, si dicho vertido llegara a realizarse a Dominio Público Hidráulico (o marítimo terrestre), las competencias sería entonces de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de la Junta de Andalucía

Igualmente para considerar un hecho como vertido al Dominio Público Hidráulico, debe producirse sobre los bienes que lo integran en base a la definición establecida en el art. 2 del Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas, que lo determina como integrado por las aguas continentales, cauces públicos, acuíferos, lagos, lagunas o embalses y aguas procedentes de desalación.

Por otro lado conforme al art. 9 del Decreto 109/2015, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Vertidos al Dominio Público Hidráulico y al Dominio Público Marítimo-Terrestre de Andalucía, en el caso de edificaciones aisladas que se encuentren destinadas a uso vivienda, existiendo otras edificaciones aisladas destinadas a usos similares en un radio de 100 metros y que cuenten cada una de ellas con menos de 15 habitantes-equivalentes, a los efectos de evitar el vertido, se deberá realizar una acumulación de vertidos en un depósito estanco, procediendo a la retirada periódica de las aguas residuales por un gestor autorizado, para lo que deberá presentar ante la correspondiente Delegación Territorial un certificado de estanqueidad firmado por personal técnico competente y factura o contrato de la empresa gestora encargada de retirar los vertidos.

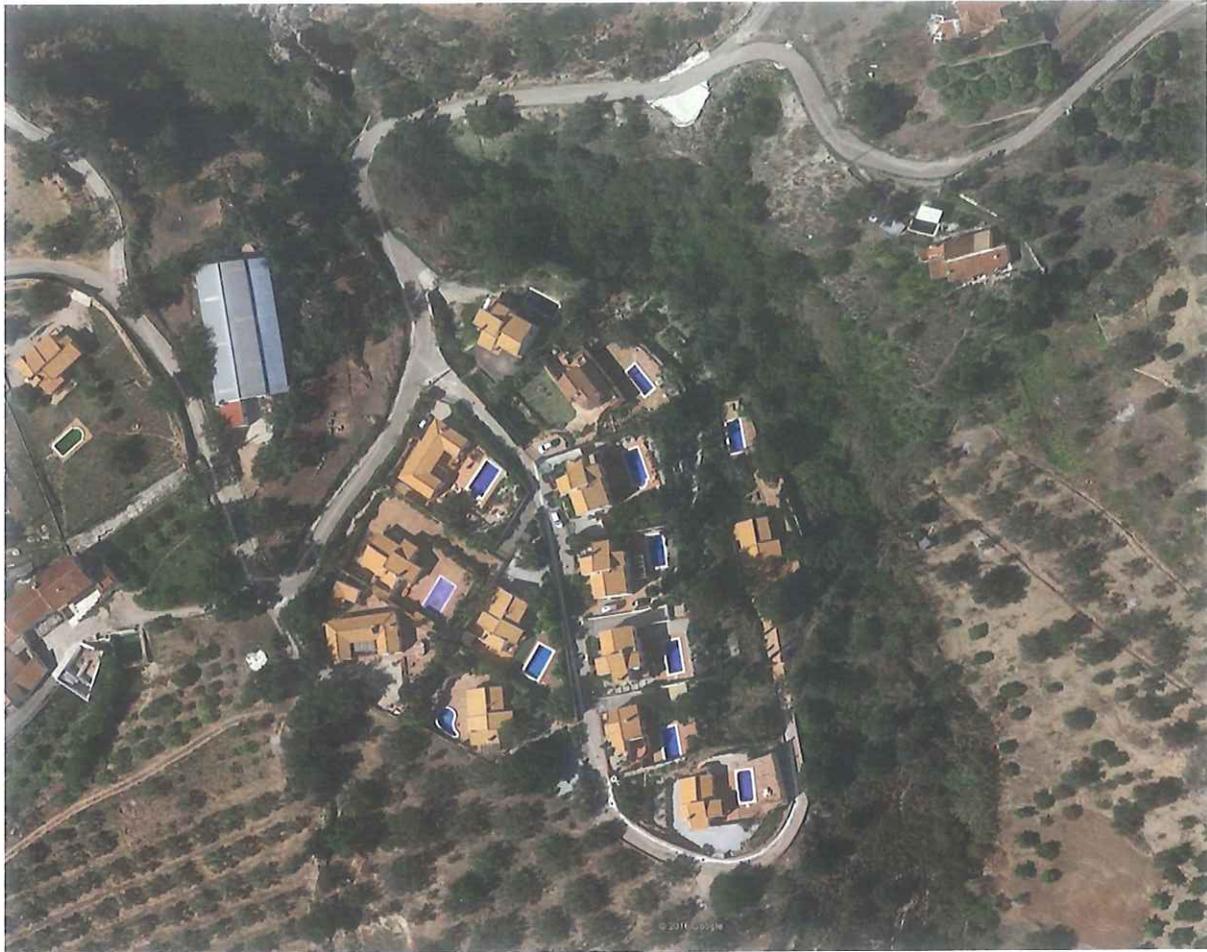
Se adjunta, dentro de los anexos, copia de la Declaración Responsable presentada ante la Delegación Territorial de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio

En lo referente al punto de suministro de agua, la vivienda cuenta con suministro de la red municipal, lo que puede comprobarse en la documentación adjunta en los anexos.

En Málaga a 02 de julio de 2018

Fdo: Jose Luis Leiva Garnica
ARQUITECTO

FOTOGRAFÍAS. Ortofotografías





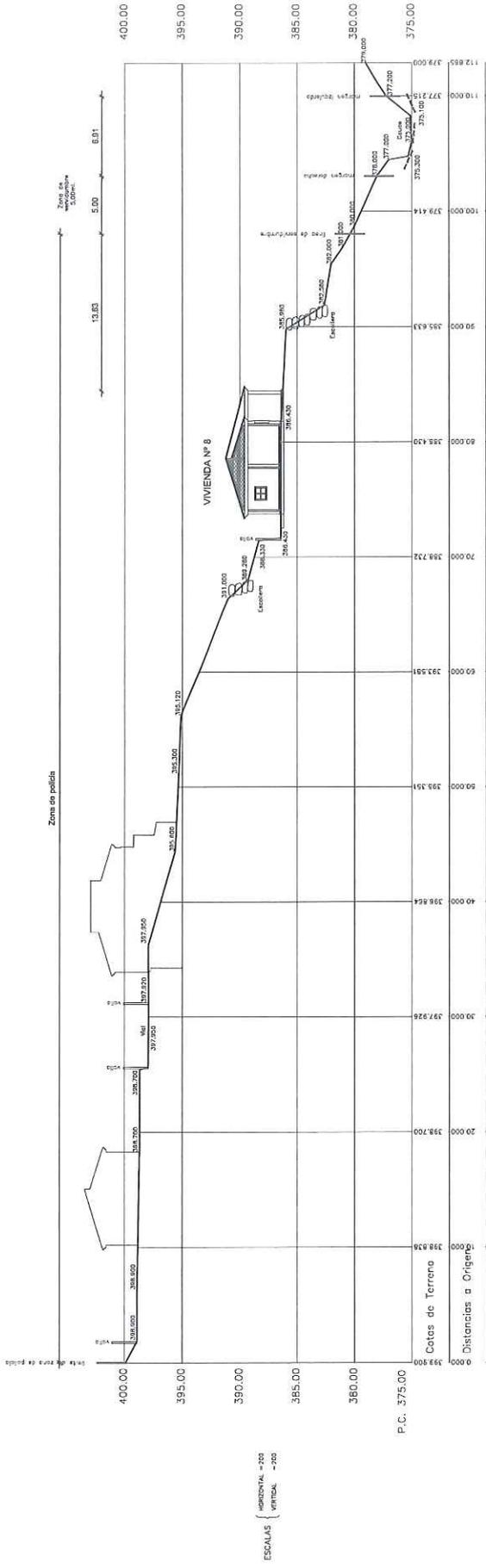
Fotografías del cauce



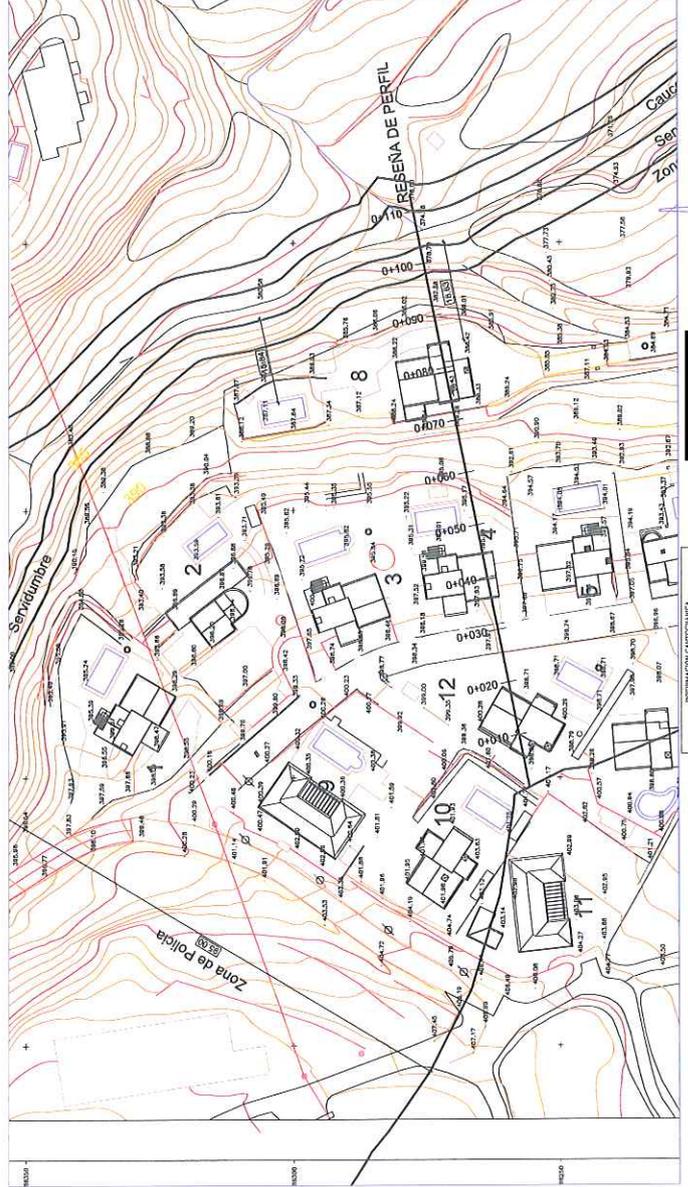
Fotografías de la vivienda



PLANOS Y ANEXOS



PERFIL LONGITUDINAL
ESCALA 1:200



PROYECCION EN ORTOFOTOGRAFIA
ESCALA 1:500