



**AYUNTAMIENTO  
DE  
CASARABONELA  
(MALAGA)**

**ANUNCION APROBACION DEFINITIVA ORDENANZA REGULADORA.**

El Pleno del Ayuntamiento de Casarabonela, en sesión *ordinaria de fecha 09/01/2012*, acordó aprobar expresamente, con carácter definitivo, la redacción final del texto de la Ordenanza municipal reguladora de la Disciplina Urbanística, una vez resueltas las reclamaciones presentadas e incorporadas a la misma las modificaciones derivadas de las reclamaciones estimadas, lo que se hace público para su general conocimiento y en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local:

**ORDENANZA REGULADORA DISCIPLINA URBANISTICA  
AYUNTAMIENTO DE CASARABONELA**

En virtud de lo dispuesto en la Ley 7/2002, de 12 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA), y el Decreto 60/2010, de 16 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía (RDU), el Ayuntamiento de Casarabonela, en desarrollo de dicha legislación, establece la presente normativa municipal, a los efectos de disciplina urbanística, regulando en concreto los siguientes extremos:

1. Supuestos exceptuados de presentación de proyecto técnico.
2. Valoración de edificaciones, construcciones, obras, instalaciones y usos del suelo, a efectos de liquidación de tasas e impuestos municipales, en desarrollo del artículo 8, del RDU.
3. Documentación a presentar para la obtención del certificado municipal de prescripción y resolución administrativa por asimilación a la situación legal de fuera de ordenación a la situación legal de fuera de ordenación con arreglo al artículo 53 del REDUA y el artículo 185 de la LOUA.

**Artículo 1**

Para todos aquellos actos sujetos a licencia urbanística, recogidos en el artículo 8 del RDU, la documentación a presentar para la obtención de licencia urbanística municipal, será la estipulada en el artículo 11 y siguientes del citado Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

**-Complementario al proyecto técnico, será necesario Informe técnico competente en materia agrícola sobre necesidad en el caso de almacenes de aperos o agrícolas, cuadras y albercas que tendrán con un máximo de cincuenta metros cuadrados. Altura máxima de será de tres metros y medio con forjado horizontal, puerta de dos metros y medio que garantice el acceso de maquinaria agrícola, aseo con**



## AYUNTAMIENTO DE CASARABONELA (MALAGA)

lavabo e inodoro de dos metros cuadrados y solo dos ventanas, una de ellas en el aseo. Estética exterior propia de un almacén. (**justificación: crear clima de seguridad jurídica ante el vacío normativo establecido en las nns, con independencia a su derogación posterior previa tramitación de pgou o instrumento idóneo.**)

### Artículo 2

Cuando no sea exigible un proyecto técnico con arreglo a lo dispuesto en el artículo 13 del RDU, la solicitud se acompañará de una memoria descriptiva y gráfica que defina las características generales de su objeto y del inmueble en el que se pretenda llevar a cabo, todo ello con arreglo a la siguiente documentación mínima:

- Relación valorada de la actuación propuesta. Incluirá medición de las unidades de obra y valoración económica.
- Declaración responsable de no afectar elementos estructurales ni ampliación de volumen de la construcción existente.

En función de la envergadura de la actuación se deberá aportar informe técnico o propuesta técnica a valorar por los servicios técnicos de este Ayuntamiento. Se valorará así mismo, el grado de transformación de la propuesta de intervención, alteraciones en la configuración arquitectónica existente, presupuesto, medidas de seguridad necesarias y, en su caso, intervención facultativa.

**Lo anterior se entiende sin perjuicio del procedimiento descrito en el art. 12 del D. 60/2010 y demás legislación urbanística de aplicación.**

### Artículo 3

Conforme a lo establecido en el artículo 13 de la REDUA, quedan exceptuadas de presentación de documentación técnica, las siguientes actuaciones urbanísticas:

Todas aquellas actuaciones de escasa entidad y, previa valoración del técnico municipal, entre otras las siguientes:

- Revestimiento interiores (pintura, enlucidos, aplacados, falsos techos, alicatados, solados, etc.).
- Sustitución de sanitarios existentes.
- Sustitución de elementos de carpintería interior y exterior.
- Reparación de instalaciones existentes (instalación de fontanería, eléctrica, saneamiento, etc.)

### Artículo 4

Aquellas actuaciones que por su pequeña entidad, estén exentas de aportar documentación técnica, con arreglo a lo dispuesto en el artículo anterior, deberán aportar, en todo caso:



## AYUNTAMIENTO DE CASARABONELA (MALAGA)

- Declaración responsable del objeto de la actuación.
- Declaración responsable de no afectar elementos estructurales ni ampliación de volumen de la construcción existente.
- Presupuesto aproximado de la actuación.

### Artículo 5

#### 1. VALORACION DE ACTOS SUJETOS A LICENCIA:

Con el fin de facilitar la valoración técnica de las distintas actuaciones urbanísticas que requieren licencia de obras, se establecen los siguientes valores ponderados:

- 1.1 VIVIENDAS UNIFAMILIARES (AISLADAS): 800€/m<sup>2</sup>.
- 1.2 VIVIENDAS UNIFAMILIARES (ENTREMEDIANERAS Y ADOSADAS): 600€/m<sup>2</sup>.
- 1.3 VIVIENDAS EN EDIFICIO PLURIFAMILIAR: 550€/m<sup>2</sup>.
- 1.4 USO COMERCIAL DE LOCAL EN BRUTO: 400€/m<sup>2</sup>.
- 1.5 USO COMERCIAL LOCAL COMERCIAL CON DISTRIBUCION Y ACABADOS: 600€/m<sup>2</sup>.
- 1.6 USO DE OFICINAS CON DISTRIBUCION Y ACABADOS: 600€/m<sup>2</sup>.
- 1.7 USO DE OFICINAS SIN ACABADOS EN EDIFICIOS DE OTROS USOS: 400€/m<sup>2</sup>.
- 1.8 USO HOTEL 4 Y 5 ESTRELLAS: 1300€/m<sup>2</sup>.
- USO DE HOTEL DE 2 Y 3 ESTRELLAS: 900€/m<sup>2</sup>.
- 1.9 USO DE HOTEL DE 1 ESTRELLAS Y GRUPOS DE PENSIONES: 720€/m<sup>2</sup>.
- 1.10 USO DE CAFERIAS Y BARES: 720€/m<sup>2</sup>.
- 1.11 TEATROS CINES Y AUDITORIOS: 1100€/m<sup>2</sup>.
- 1.12 SALAS DE FIESTA, DISCOTECAS, CLUBS, CASINOS Y SAUNAS: 720€/m<sup>2</sup>.
- 1.13 USOS DOCENTES: GUARDERIAS, COLEGIOS E INSTITUTOS: 720€/m<sup>2</sup>.
- 1.14 USOS DOCENTES: OTROS FP, ESCUELAS Y FACULTADES, RESIDENCIAS: 820€/m<sup>2</sup>.
- 1.15 USOS PUBLICOS:
  - 1.15.1 ESTACIONES DE AUTOBUSES, FERROVIARIAS, BIBLIOTECAS, MUSEOS, SALAS DE EXPOSICIONES, TANATORIOS, CENTRALES TELEFONICAS Y ELECTRICAS: 820€/m<sup>2</sup>.
- 1.16 USOS RELIGIOSOS: 720€/m<sup>2</sup>.
- 1.17 USOS SANITARIOS:
  - 1.17.1 ASISTENCIA PRIMARIA, DISPENSARIOS Y OTROS: 800€/m<sup>2</sup>.
  - 1.17.2 CLINICAS Y HOSPITALES: 1100€/m<sup>2</sup>.
- 1.18 USOS DEPORTIVOS:



**AYUNTAMIENTO  
DE  
CASARABONELA  
(MALAGA)**

1.18.1 POLIDEPORTIVOS CUBIERTOS, GIMNASIOS, PISCINAS CUBIERTAS, DEPENDENCIAS CUBIERTAS AL SERVICIO DE INSTALACIONES DEPORTIVAS AL AIRE LIBRE: 600€/m<sup>2</sup>.

1.18.2 GRADAS DESCUBIERTAS, PISCINAS DESCUBIERTAS: 300€/m<sup>2</sup>.

1.18.3 PISTAS DE HORMIGON O ASFALTO, PAVIMENTOS ESPECIALES, CESPED, JARDINES JUEGOS INFANTILES, ETC: 90€/m<sup>2</sup>.

1.18.4 CAMPOS DE GOLF: 15€/m<sup>2</sup>.

1.19 USO DE APARCAMIENTOS, TRASTEROS Y LOCALES DE SERVICIO: 300€/m<sup>2</sup>.

1.20 USO ALMACENES AGRÍCOLAS: 400€/m<sup>2</sup>.

1.21 EDIFICIOS INDUSTRIALES: 600€/m<sup>2</sup>.

1.22 CONSTRUCCIONES AUX.: CARPAS, PALENQUES, COBERTIZOS Y OTROS: 200€/m<sup>2</sup>.

1.23 CERRAMIENTO Y ACONDICIONAMIENTO DE PARCELAS:

1.23.1 MUROS DE HORMIGON (ESPESOR MEDIO 0,3 m): 100€/m<sup>2</sup>.

1.23.2 MURO DE CONTENCIÓN DE MAMPOSTERIA (ESPESOR MEDIO 0.6 m): 80 €/m<sup>2</sup>.

1.23.3 VALLAS Y CERCAS (ml): 18€/ml.

1.24 OBRAS GLOBALES DE URBANIZACION (m<sup>2</sup> DE SUPERFICIE DE VIARIO): 22€/m<sup>2</sup>-

1.25 OBRAS ESPECÍFICAS DE INFRAESTRUCTURAS:

1.25.1 TRATAMIENTO DE ESPACIOS RESIDUALES: 72€/m<sup>2</sup>.

1.25.2 ALJIBES Y DEPOSITOS: 400€/m<sup>2</sup>.

1.25.3 EJECUCION Y URBANIZACION COMPLETA DE VIALES: 95/m<sup>2</sup>.

1.26 DEMOLICIONES.: 36€/m<sup>2</sup>.

1.27 OTROS SUPUESTOS: EN EL CASO DE OTRAS ACTUACIONES NO CONTEMPLADAS EN EL PUNTO ANTERIOR, SERA DE APLICACIÓN LA VALORACION DEL TECNICO MUNICIPAL.

**REDUCCIONES DE LA VALORACION**

Todas las valoraciones se entienden para calidades medias en el ámbito de la edificación. Para calidades asignadas a un régimen de protección VPO, VPP o viviendas acogidas a programas de rehabilitación autonómicas de viviendas, o programas similares, el módulo de referencia se reducirá en un 20%.

**PRESUPUESTO DE EJECUCION MATERIAL**



**AYUNTAMIENTO  
DE  
CASARABONELA  
(MALAGA)**

A efectos de valoración, la obtención del presupuesto de ejecución material se determinará contemplando los siguientes elementos:

Identificación del módulo de referencia por asignación de uso específico.

Identificación del módulo de referencia por asignación de obras complementarias: Urbanización interior de parcela, viales, infraestructura, etc.

Identificación de elementos cuyo cómputo a efectos de superficie construida se contabiliza al 50%: Porches, terrazas, plantas diáfanas cubiertas y abiertas.

En obras de reformas de interior de viviendas se aplicará una reducción del 50%.

**Artículo 6**

**La declaración de la resolución administrativa por asimilación a la sustitución legal de fuera de ordenación se aplicará en los supuestos del art. 53 del D. 60/2010.**

Obtención del certificado municipal de prescripción y otorgamiento de la resolución administrativa por asimilación a la sustitución legal de fuera de ordenación:

Con arreglo a lo dispuesto en el artículo 40 del REDUA, y en el orden a determinar la fecha estimada de la finalización de las obras o establecimiento de la existencia de actos de mero uso del suelo, la carga de la prueba de su terminación corresponderá al titular de las obras ejecutadas sin la preceptiva licencia urbanística, aportando como mínimo la siguiente documentación:

- PLANO DE EMPLAZAMIENTO Y SITUACIÓN, A ESCALA SUFICIENTE, CON IDENTIFICACIÓN DE TODAS LAS EDIFICACIONES, CONSTRUCCIONES, OBRAS O INSTALACIONES EXISTENTES.
- PLANOS DE PLANTA, ALZADOS Y SECCION A ESCALA 1/50-
- MEMORIA DESCRIPTIVA DE LA SOLUCION CONSTRUCTIVA DE LA EDIFICACIÓN, CONSTRUCCIÓN, OBRA, O INSTALACIÓN: TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA, SISTEMA ESTRUCTURAL, PRESUPUESTO ESTIMATIVO, DESCRIPCION DE ACABADOS, ETC.
- CERTIFICADO DE CONDICIONES DE SEGURIDAD ESTRUCTURAL Y DE LAS INSTALACIONES.
- CERTIFICADO DE CONDICIONES DE HABITABILIDAD O UTILIDAD (ALMACENES, DEPOSITOS, ETC.).
- LEVANTAMIENTO FOTOGRAFICO ACTUALIZADO, INTERIOR Y EXTERIOR CON DECLARACION RESPONSABLE.
- CERTIFICADO ESTIMADO DE LA ANTIGÜEDAD DE LA EDIFICACIÓN, CONSTRUCCION, OBRA O INSTALACION



**AYUNTAMIENTO  
DE  
CASARABONELA  
(MALAGA)**

- DOCUMENTOS PROBATORIOS DE LA ANTIGÜEDAD SUPERIOR A 4 AÑOS, POR APLICACIÓN DEL ARTÍCULO 185.1 DE LA LOUA. **DICHO CERTIFICADO FORMARÁ PARTE DEL PROCEDIMIENTO.**
- CONTRATOS DE ELECTRICIDAD, AGUA Y TELEFONO EN CASO DE EXISTIR.
- FACTURAS QUE REFLEJEN EL PROCESO DE CONSTRUCCION.
- CUALQUIER OTRO MEDIO DE PRUEBA, ADMITIDO EN DERECHO, QUE PUEDA DEMOSTRAR LA ANTIGÜEDAD DE LA ACTUACIÓN URBANISTICA.

**Todo lo anterior no procede en supuestos de imprescriptibilidad de la acción de restablecimiento de la legalidad urbanística infringida establecidos legalmente.**

**Artículo 7**

Con arreglo a lo dispuesto en el artículo 53.5 del RDU, una vez otorgada la resolución administrativa declarativa de la asimilación a la situación legal de fuera de ordenación, el titular deberá acreditar la constancia de la inscripción en el registro de la propiedad en la forma y a los efectos previstos en la legislación correspondiente. Por tanto, a la solicitud de declaración declarativa de asimilación a la situación legal de fuera de ordenación, deberá acompañarse declaración responsable de compromiso expreso, de cumplimentar dicho trámite registral.

**Si el inmueble de referencia ya ha tenido acceso al Registro de la Propiedad, será el Ayuntamiento el que inste la declaración de asimilación a fuera de ordenación tan pronto tenga conocimiento de tal extremo.**

**Disposición final**

La presente ordenanza entrará en vigor a los quince días hábiles desde su publicación íntegra en el Boletín Oficial de la Provincia, a los efectos de lo establecido en los artículos 70.2 y 65.2 de la Ley 7/1985 de 2 de abril Reguladora de las Bases de Régimen Local. La citada publicación dará cumplimiento a la exigencia de la misma para la constitución de ficheros de titularidad pública previsto en el artículo 52 del Real Decreto 1720/2007, de 21 de diciembre, que aprueba el Reglamento que desarrolla la Ley Orgánica 15/1999, de Protección de Datos de Carácter Personal.

Contra el presente Acuerdo, se interpondrá recurso contencioso-administrativo, ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía con sede en Málaga, en el plazo de dos meses a contar desde el día siguiente



**AYUNTAMIENTO  
DE  
CASARABONELA  
(MALAGA)**

a la publicación del presente anuncio, de conformidad con el artículo 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

Todo ello sin perjuicio de que pueda ejercitar cualquier otro recurso que estime pertinente.

En Casarabonela a 20 de enero de 2012.

El Alcalde.

Fdo. Francisco Gómez Armada.