

DATOS DEL PROFESIONAL QUE REALIZA EL INFORME

Nombre del Arquitecto	Jesús Andrades Molina Ruíz		
Número de Colegiado	0183843738474	Colegio	Oficial de Málaga
Domicilio	C/ Reyes Católicos portal 12, 3ªA		
Municipio	Málaga	Código Postal	29010

DATOS GENERALES DE LA PROPIEDAD SEGÚN CATASTRO

Tipo de Inmueble	FINCA				
Catastral parcelas parte de compraventa	[2] 1.123456789001H 2. 987654320002H				
Ref. catast. de la vivienda	987654321234Y	Localización (i)	Málaga		
Código Postal	12345	Polígono	5	Parcela	12
Provincia	Málaga	Municipio	Álora	Clase	Urbano
Uso Principal según Catastro	Residencial	Año de Construcción	1953		
Superficie parcela	1150m2	Metros construidos	392m2	Nº de plantas	1
Planta Baja	97m2	Piscina	25m2		
Aparcamiento/Garaje	78m2	Almacén	192m2		

Superposición de la geometría catastral con un vuelo aéreo del PNOA



Datos Descriptivos del Inmueble

LOCALIZACIÓN DS Ibañez 30 03650 EL PINO, ALICANTE	CLASE Urbano	USO Residencial	SUPERFICIE 392M2	AÑO CONSTRUCCIÓN 1953
--	------------------------	---------------------------	----------------------------	---------------------------------

CONSTRUCCIÓN

Destino	Escalera/Planta/Puerta	Superficie m2
Vivienda	1/00/01	97
Almacén	1/00/02	166
Aparcamiento	1/00/03	78
Almacén	1/00/04	26
Deportivo	1/00/05	25

PARCELA / REFERENCIA CATASTRAL: XXXXXXXXXXXX

Superficie gráfica
1.135m2

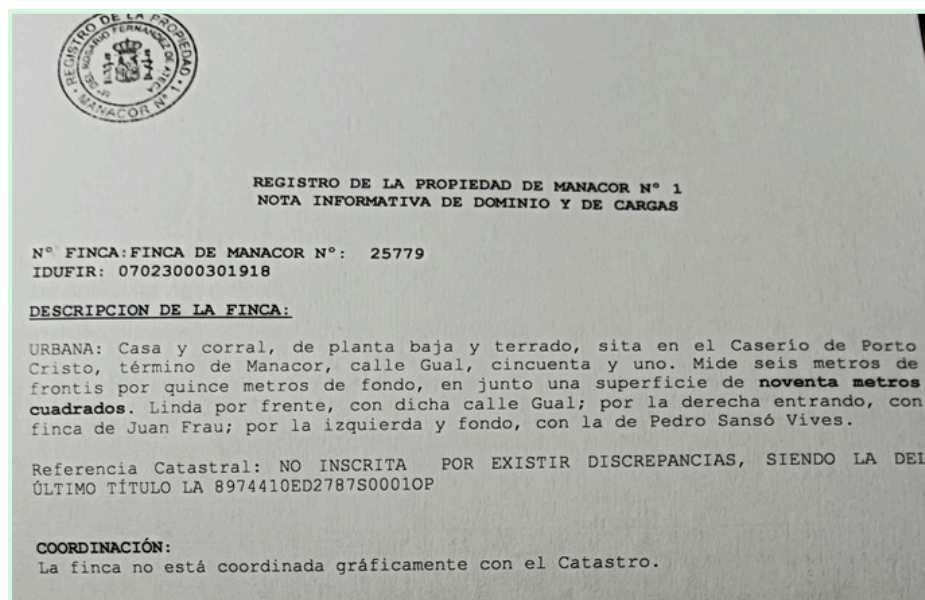
Participación del Inmueble
100,00%

Tipo
Parcela construida sin división



DATOS GENERALES DE LA PROPIEDAD SEGÚN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD

Oficina Registro de la finca	Álora				
Número de la finca	2345				
Clase	Urbano		Uso	Residencial	
Tomo	2	Libro	123	Folio	25
Localización	Poligono 5 parcela 12		Número de Plan	1953	
Parcela	1000m2	Metros const.	97m2	Nº Plantas	1



COMPARATIVA SUPERFICIES & LINDES

Superficie	Origen seleccionado para asumir como real	% por el que computa (según ordenanza)	(A) Catastro	(B) Registro	(C) Otros documentos
Parcela	<input type="checkbox"/> A <input type="checkbox"/> B <input type="checkbox"/> C		1150	1000	
Metros construidos	<input type="checkbox"/> A <input type="checkbox"/> B <input type="checkbox"/> C		392	97	
Número de plantas	<input type="checkbox"/> A <input type="checkbox"/> B <input type="checkbox"/> C		1	1	
Planta baja	<input type="checkbox"/> A <input type="checkbox"/> B <input type="checkbox"/> C		97	97	
Piscina	<input type="checkbox"/> A <input type="checkbox"/> B <input type="checkbox"/> C		25	0	
Garaje	<input type="checkbox"/> A <input type="checkbox"/> B <input type="checkbox"/> C		78	0	
Almacén	<input type="checkbox"/> A <input type="checkbox"/> B <input type="checkbox"/> C		192	0	

IMAGENES, FOTOS AEREAS, CARTOGRAFIA, FOTOGRAFIAS FACHADA etc.

Comprobaciones de volúmenes y antigüedad		Número
¿Se ha podido comprobar el año de construcción original?	Sí	1988
¿Se aprecian nuevas construcciones o ampliaciones respecto a la construcción original?	Sí	3

*Comprobación de año de construcción, ampliaciones o demoliciones

OTRAS COMPROBACIONES

Otras Comprobaciones	Comprobado	Sin Comprobar
Distancias a lindes/retranqueo		
Frente	0 metros aprox.	
Derecha	3 metros aprox.	
Izquierda	2 metros aprox.	
Fondo	10 metros aprox.	
Entre edificios	2 metros aprox.	
Nº de plantas		
Uso o actividad a través de imágenes		X

Extracto del fotograma 125-5, del vuelo sobre la Comunidad Valenciana, tomado el 2 de Agosto de 2023



Extracto del fotograma 0075-1818, vuelo sobre la Comunidad Valenciana, tomado el 24 de Junio de 2012



Extracto del fotograma 088A-5784 del Vuelo realizado sobre la Zona Oeste de las provincias de Alicante y Valencia



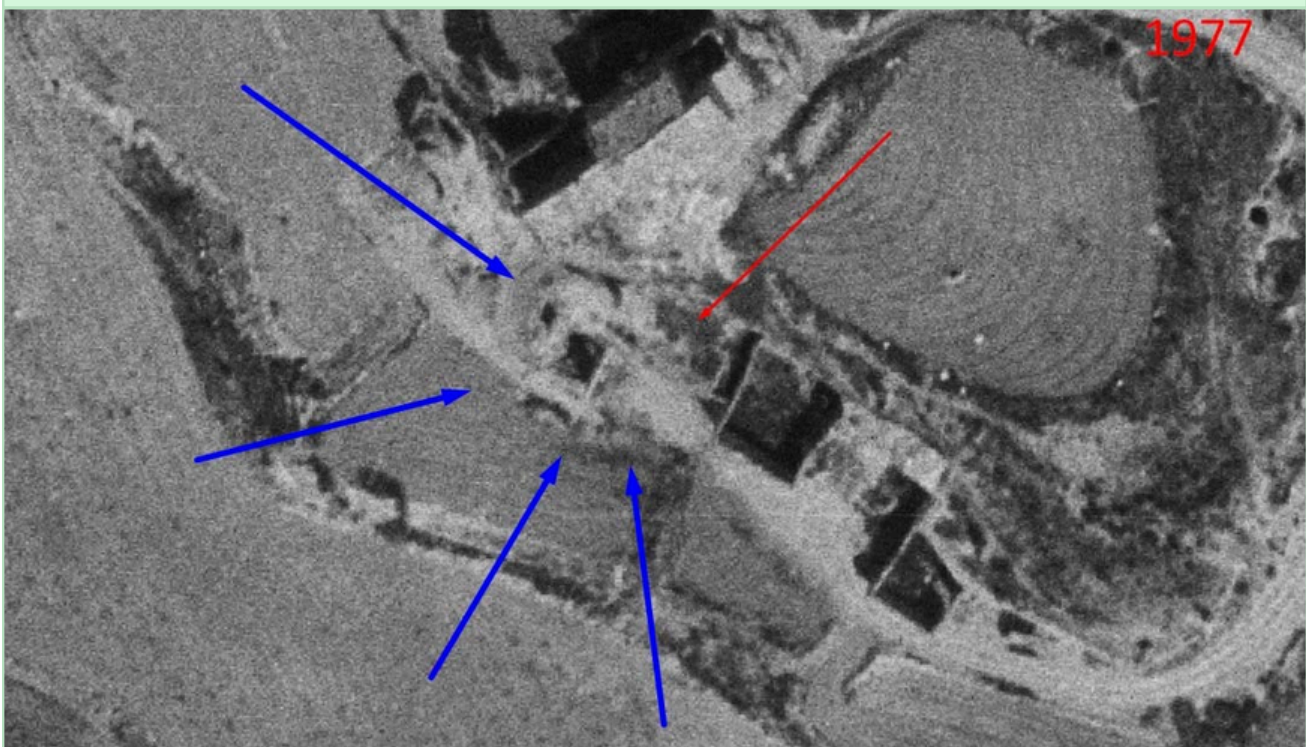
Fotograma tomado el 18 de Mayo de 2002. Nótese la ausencia completa del volumen 3, aparcamiento y de un volumen adyacente a la vivienda (ambos en azul), que en 2012 y 2023 se pueden apreciar claramente

Extracto del fotograma 0006-6057, del vuelo sobre la carretera de El Pinos-Elda, tomado en Junio de 1988



Nótese la ausencia completa del volumen 3, aparcamiento, volumen 4, almacén y la diferente volumetría de la zona donde actualmente se encuentra la vivienda.

Extracto del fotograma D-0870D0008 correspondiente al vuelo Interministerial realizado en la Comunidad Valenciana

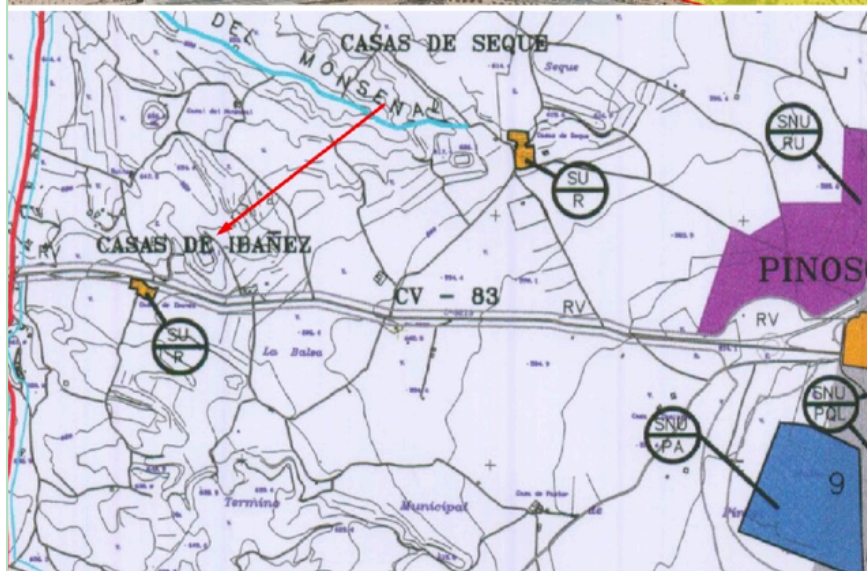
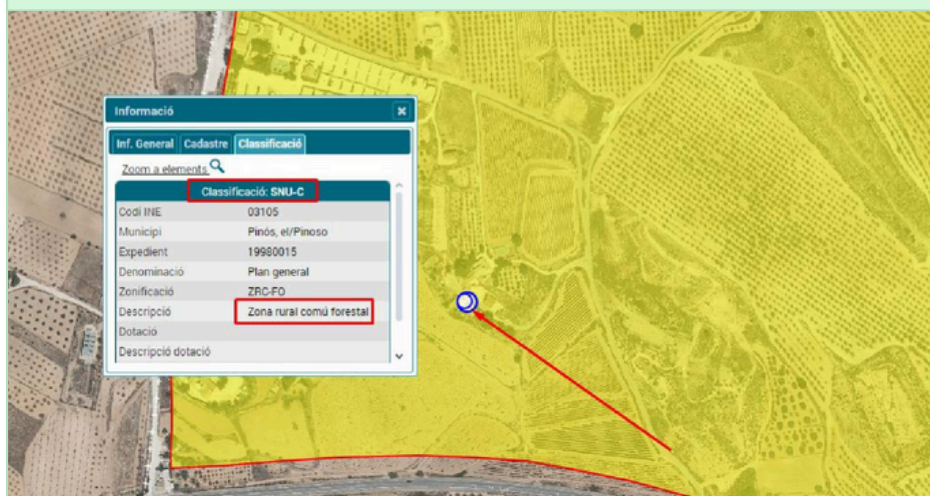


Nótese la ausencia completa del volumen 1 vivienda, volumen 3 aparcamiento, volumen 4 almacén y volumen 5 piscina. Sobre el volumen 2, donde se sitúa la cueva, no se puede emitir ninguna valoración puesto que su ubicación bajo rasante no permite ni verificar, ni denegar su existencia mediante el análisis de los vuelos históricos.

SITUACIÓN URBANÍSTICA

Normativa Consultada	Planeamiento de la Generalitat Valenciana del PGOU de Álora
Clasificación del suelo	No urbanizable (rústico) común
Calificación urbanística	Forestal
Afecciones	Carreteras

Extractos del Plano OE-1 "Clasificación del Suelo y Usos Globales" del PGOU de Álora



<table border="0"> <tr> <td></td> <td>SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCION ARQUEOLOGICA</td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td>SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCION ECOLOGICA (O PAISAJISTICA)</td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td>SUELO NO URBANIZABLE COMUN</td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td>SUELO NO URBANIZABLE DE RESERVA URBANA</td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td>SUELO NO URBANIZABLE DE RESERVA INDUSTRIAL</td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td>SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCION MINERA</td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td>RESERVA DE SUELO PARA VERTEDERO</td> <td></td> </tr> </table>		SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCION ARQUEOLOGICA			SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCION ECOLOGICA (O PAISAJISTICA)			SUELO NO URBANIZABLE COMUN			SUELO NO URBANIZABLE DE RESERVA URBANA			SUELO NO URBANIZABLE DE RESERVA INDUSTRIAL			SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCION MINERA			RESERVA DE SUELO PARA VERTEDERO		<p>PLAN GENERAL DE ORDENACION DEL MUNICIPIO DE PINOSO (ALICANTE)</p> <p>EXCELENTISIMO AYUNTAMIENTO DE PINOSO</p>
	SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCION ARQUEOLOGICA																					
	SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCION ECOLOGICA (O PAISAJISTICA)																					
	SUELO NO URBANIZABLE COMUN																					
	SUELO NO URBANIZABLE DE RESERVA URBANA																					
	SUELO NO URBANIZABLE DE RESERVA INDUSTRIAL																					
	SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCION MINERA																					
	RESERVA DE SUELO PARA VERTEDERO																					
<p>PLANOS DE ORDENACION ESTRUCTURAL</p> <p>CLASIFICACION DEL SUELO Y USOS GLOBALES EN EL TERMINO MUNICIPAL DE PINOSO.</p>	<table border="0"> <tr> <td>NUMERO:</td> <td>OE-1</td> </tr> <tr> <td>ESCALA:</td> <td>1:25.000</td> </tr> <tr> <td>FECHA:</td> <td>PINOSO, JUNIO DE 2008</td> </tr> </table>	NUMERO:	OE-1	ESCALA:	1:25.000	FECHA:	PINOSO, JUNIO DE 2008															
NUMERO:	OE-1																					
ESCALA:	1:25.000																					
FECHA:	PINOSO, JUNIO DE 2008																					

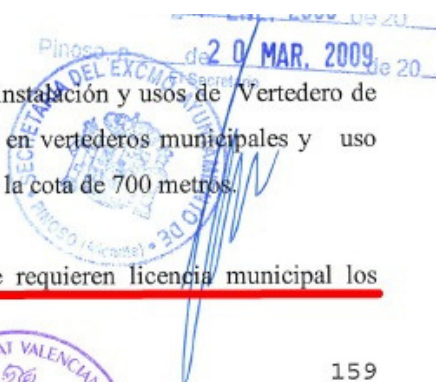
SITUACIÓN PARAMETROS URBANISTICOS

PARÁMETROS	ORDENANZA	(REALIDAD DOCUMENTADA (B) ELEGIR EL DATO QUE USA	CONSTATADO (C)	DICTAMEN (D)
Parcela mínima	10.000m2	Catastro	<input type="checkbox"/> Sí <input type="checkbox"/> No	<input type="checkbox"/> Cumple <input type="checkbox"/> No Cumple
Tipología edificatoria	Vivienda unifamiliar aislada sin formar núcleo urbano	Vivienda unifamiliar aislada sin formar núcleo urbano	<input type="checkbox"/> Sí <input type="checkbox"/> No	<input type="checkbox"/> Cumple <input type="checkbox"/> No Cumple
Edificabilidad	4%	Sin comprobar	<input type="checkbox"/> Sí <input type="checkbox"/> No	<input type="checkbox"/> Cumple <input type="checkbox"/> No Cumple
Ocupación	2%	Sin comprobar	<input type="checkbox"/> Sí <input type="checkbox"/> No	<input type="checkbox"/> Cumple <input type="checkbox"/> No Cumple
Uso	Vivienda unifamiliar aislada sin formar núcleo urbano	Vivienda unifamiliar aislada aparentemente	<input type="checkbox"/> Sí <input type="checkbox"/> No	<input type="checkbox"/> Cumple <input type="checkbox"/> No Cumple
Plantas	2	1	<input type="checkbox"/> Sí <input type="checkbox"/> No	<input type="checkbox"/> Cumple <input type="checkbox"/> No Cumple
Retraqueos	4m		<input type="checkbox"/> Sí <input type="checkbox"/> No	<input type="checkbox"/> Cumple <input type="checkbox"/> No Cumple
Frente	4m	0	<input type="checkbox"/> Sí <input type="checkbox"/> No	<input type="checkbox"/> Cumple <input type="checkbox"/> No Cumple
Derecha	4m	3	<input type="checkbox"/> Sí <input type="checkbox"/> No	<input type="checkbox"/> Cumple <input type="checkbox"/> No Cumple
Izquierda	4m	2	<input type="checkbox"/> Sí <input type="checkbox"/> No	<input type="checkbox"/> Cumple <input type="checkbox"/> No Cumple
Fondo	4m	10	<input type="checkbox"/> Sí <input type="checkbox"/> No	<input type="checkbox"/> Cumple <input type="checkbox"/> No Cumple
Entre edificios	No se fija	2	<input type="checkbox"/> Sí <input type="checkbox"/> No	<input type="checkbox"/> Cumple <input type="checkbox"/> No Cumple

NORMAS URBANÍSTICAS

Art. 104 .- Usos en Suelo No Urbanizable Común.

1. En esta clasificación de suelo queda prohibida la instalación y usos de Vertedero de residuos (urbanos, industriales e inertes), excepto en vertederos municipales y uso minero o extractivos que se realicen por encima de la cota de 700 metros.
2. Son usos permitidos, en este tipo de suelo que requieren licencia municipal los siguientes:



- Vivienda unifamiliar aislada que no contribuya a la formación de núcleo urbano.
 - Almacenes y depósitos para riego vinculados a la actividad agrícola, ganadera o forestal.
 - Instalaciones precisas para la explotación agrícola, ganadera, forestal o cinegética.
 - Explotación de canteras o estaciones de áridos o tierras, en cota inferior a 700 metros.
 - Actividades y servicios vinculados funcionalmente a las carreteras.
3. Son usos cuya autorización esta sujetos a declaración de interés comunitario.
- Actividades mineras y extractivas, salvo las previstas anteriormente.
 - Actividades industriales y productivas.
 - Actividades turísticas, deportivas, recreativas, religiosas, de ocio y esparcimiento, y terciarias.
 - Actividades terciarias e industriales de especial importancia, en las condiciones reguladas por el Artículo 20 de la L.S.N.U. (Ley del Suelo no Urbanizable).

DILIGENCIA

Para acreditar que los presentes documentos y planos han sido aprobados provisionalmente por el Ayuntamiento Pleno, en sesión del día 27 ENE, 2009 de 20

Pinoso, a 20 MAR, 2009.

Art. 106.- Condiciones generales de uso y edificación.

Las condiciones generales de edificación para los usos autorizables en suelo no urbanizable común serán los siguientes.

Viviendas unifamiliares.

Parcela mínima: 10.000 m2, salvo supuestos excepcionados en estas normas

161



PLAN GENERAL ORDENACION URBANA DE PINOSO
NORMAS GENERALES, URBANISTICAS E INSTRUMENTOS
DE CONTROL DEL PLAN



Máxima ocupación de la edificación en la parcela: 2%.

Retranqueo a fachadas y linderos: 4 m.

Altura de la edificación: 2 plantas, con altura máxima de 7 m. sobre rasante.

En todo lo demás se observará lo prescrito de la vigente Ley del Suelo no urbanizable (L.S.N.U.).

Urbanísticas.

- 1. Las parcelas cuya segregación provenga de divisiones anteriores a esta planeamiento, aun cuando no tengan la superficie mínima segregable o edificable, podrán ser edificadas siempre que se pueda demostrar que tienen la condición de asentamientos rurales tradicionales. No se podrán construir en dichas parcelas edificaciones que ocupen una superficie superior al diez por ciento de la superficie de la parcela en que se emplazan.



146

características de seguridad relativas a riesgos de incendio, en tanto no sean subsanadas las indicadas características peligrosas.

3. Se consideran como usos fuera de ordenación:

- a) Los que se sitúen en lugares para los que el planeamiento de aplicación prevea la implantación de usos dotacionales y resulten incompatibles con los mismos.
- b) Los que sobrepasen los límites máximos tolerados de impacto ambiental especificados en las presentes Normas Urbanísticas o de las Ordenanzas Especiales que se redacten en desarrollo de tales especificaciones, en tanto no se subsanen dichas deficiencias.

4.- Los edificios, instalaciones y usos existentes antes de la entrada en vigor de este Plan General que no se incluyan, directamente o por analogía, en los supuestos anteriores no se considerarán fuera de ordenación, aunque no se ajusten a los parámetros reguladores de las condiciones de volumen o a los requisitos de compatibilidad de usos establecidos en las presentes Normas Urbanísticas. Las instalaciones y usos no compatibles, habrán de contar en todo caso para la aplicación de este precepto, con la licencia de instalación o aperturas correspondiente.

DILIGENCIA
 Para acreditar que los presentes documentos y planos han sido
 depositados en el Ayuntamiento Pleno en sesión del
 día de 7 ENE, 2009 de 20...

5.- Los edificios incluidos en Catálogos de Planes Especiales de Protección no se consideran fuera de ordenación.

Pinso. a EXCMO. de 20 MAR. 2009 de 20...

6.- La consideración como fuera de ordenación implica la denegación de licencias de obras de edificación, salvo:



21

a) Las obras de restauración, conservación, reparación y obras puntuales exteriores, siempre que no estuviese prevista la expropiación o demolición del inmueble en cuestión, o la erradicación del uso correspondiente.

b) Las obras cuyo objeto fuese la eliminación de las causas determinantes de la calificación de fuera de ordenación.

AMPLIACIONES

¿Existen ampliaciones? Sí No Sin Comprobar

Ampliaciones	1ª Ampliación	2ª Ampliación	3ª Ampliación
Fuente comprobación Catastro = A Fotografía aéreas = B Licencia de obras = C	<input type="checkbox"/> A <input type="checkbox"/> B <input type="checkbox"/> C	<input type="checkbox"/> A <input type="checkbox"/> B <input type="checkbox"/> C	<input type="checkbox"/> A <input type="checkbox"/> B <input type="checkbox"/> C
Año de ampliación	Año exacto: Antes del año: 1988	Año exacto: Antes del año: 2002	Año exacto: Antes del año: 2012

VERIFICACIÓN LICENCIA(S)

Licencias verificada con documento Sí No

OTRAS COMPROBACIONES

Tema	Resultado
Expediente infracción urbanística	<input type="checkbox"/> Sí <input type="checkbox"/> No Comprobado con documento <input type="checkbox"/> Sí <input type="checkbox"/> No Fecha de expedición 12/06/24

CÉDULA DE HABITABILIDAD

No procede



**EXCMO. AYUNTAMIENTO
PINOSO**

Plaza de España, 1
03650 Pinoso

Teléf. 902 190 900 - Fax 965 47 70 67
NIF: P-0310500D
Email: ayuntamiento@pinoso.org
www.pinoso.org

3129 / 2024
Registro Salidas
12/06/2024 10:19:27
SORO MENDEZ, LORENA
CASAS DE IBÁÑEZ, 30
03650 Pinoso Alicante

**FRANCISCO EDUARDO MARTÍNEZ DELGADO SECRETARIO DEL EXCMO
AYUNTAMIENTO DE PINOSO (ALICANTE). -**

CERTIFICO: Que según consta en el informe emitido por el Técnico Municipal, del Excmo. Ayuntamiento de Pinoso, y a petición de Lorena Soro Mendez, con DNI 44.767.593-W sobre solicitud de certificado municipal, en el que se haga constar la no existencia de expediente de infracción urbanística de las edificaciones existentes dentro del perímetro de la finca registral nº 26.436 de Pinoso, siendo la referencia catastral 0023019XH6550N0001MX, que según datos obrantes en estas Oficinas Municipales, a fecha de hoy no existe ningún expediente de infracción urbanística ni demolición con relación a las edificaciones existentes dentro del perímetro de la finca registral nº 26.436 de Pinoso, siendo la referencia catastral 0023019XH6550N0001MX.

Y para que conste y surta los efectos oportunos donde proceda, a petición de parte interesada, expido la presente de orden y con el visto bueno del Sr. Alcalde en Pinoso con fecha al margen

V.B.

EL ALCALDE

LISTA DE ANEXOS

LISTA EN ORDEN ALFABÉTICA

- | | |
|---|---|
| <input type="checkbox"/> Boletín de electricidad | <input type="checkbox"/> Croquis de plantas de la visita |
| <input type="checkbox"/> Boletín de fontanería | <input type="checkbox"/> Foto's de la propiedad exterior e interior |
| <input type="checkbox"/> Boletín de gas | <input type="checkbox"/> Ficha urbanística |
| <input type="checkbox"/> Certificado de alta de pozo en el registro de aguas | <input type="checkbox"/> Ley Cédula de habitabilidad aplicable |
| <input checked="" type="checkbox"/> Copia de ultimo recibo de IBI o certificado de estar al corriente | <input type="checkbox"/> Licencia de primera ocupación y/o segunda ocupación aplicable |
| <input checked="" type="checkbox"/> Copia de ultimo recibo de luz | <input type="checkbox"/> Licencia(s) de obras |
| <input type="checkbox"/> Copia de ultimo recibo de agua] Copia de ultimo recibo de gas] Copia de ultimo recibo de comunidad o certificado de estar al corriente | <input type="checkbox"/> Licencia de la instalación de placas fotovoltaicas |
| <input checked="" type="checkbox"/> Certificado catastral | <input type="checkbox"/> Lista de regantes de la comunidad de agua |
| <input type="checkbox"/> Certificado de declaración responsable con anexos | <input checked="" type="checkbox"/> Nota simple |
| <input type="checkbox"/> Certificación de agrupaciones o segregaciones | <input checked="" type="checkbox"/> Normas subsidiarias |
| <input type="checkbox"/> Cédula de habitabilidad | <input checked="" type="checkbox"/> Ordenanza municipal |
| <input type="checkbox"/> Certificación año de construcción | <input checked="" type="checkbox"/> Ortofotos |
| <input type="checkbox"/> Certificado de eficiencia energética | <input checked="" type="checkbox"/> Plan general |
| <input checked="" type="checkbox"/> Certificado de no infracción urbanística | <input type="checkbox"/> Proyecto con planos de la licencia y certificado de final de obras |
| <input type="checkbox"/> Fotos áreas | <input type="checkbox"/> Reglamento comunidad de vecinos |
| | <input type="checkbox"/> Reglamento de la comunidad de regente |
| | <input type="checkbox"/> Título de Concesión de derecho de agua |

CONCLUSIONES GENERALES

- Calificación; (A1, A2, A3, B1, B2, C1, C2, D1, D2, E)
- A la vista de la información disponible, la única conclusión posible es que, salvo el volumen 2 (cueva), todos los restantes volúmenes son ilegales por no dispone de licencia y además no se pueden legalizar porque no se cumplen los parámetros urbanísticos necesarios. Por todo ello se califica don la letra **E**

RECOMENDACIONES Y ADVERTENCIAS

- Se debe realizar verificación in situ de la total concordancia de la realidad física con lo visto en los documentos. Así mismo que no se han realizado obras de reforma o modificación de la distribución interior que pueda tener consecuencias tanto legales como económicas
- En caso de inmuebles que hacen parte de una urbanización (también siendo de autopromoción), se debe verificar con el ayuntamiento que la urbanización a la que pertenece el inmueble ha sido recibida a conformidad por parte del mismo, así como que los suministros están amparados por el gobierno local
- Se debería constatar técnicamente el estado estructural, físico y de las instalaciones del inmueble para asegurarse de que no existen problemas que implique poner en riesgo su habitabilidad o que requiera inversiones imprevistas de importe mayor
- Es importante asegurarse mediante certificaciones de estar al día con los pagos de suministros, tributos y aportes a la comunidad tanto ordinarios como extraordinarios, etc., sea porque dichas obligaciones estén respaldados por el inmueble o que el deudor después no sea localizable.

- Con relación a la póliza de hogar para garantizarse la cobertura es imprescindible pedir a su intermediario (agente), un concepto referente a la cobertura y las condiciones en esta propiedad en concreto. Debe ser por escrito y directamente de la aseguradora, enviando el presente informe podrá declarar que conocen plenamente la situación del inmueble.
- El presente informe es sujeto de Registro en una base de datos privada posible de consultar previa autorización del propietario (o/y futuro propietario, es decir el solicitante), nuestra recomendación es que siempre posterior a cualquier actuación sobre el inmueble se solicite la actualización del expediente. Con un informe actualizado podrá contar con una herramienta importante para facilitar cualquier tipo de tramite ante diferentes organismos de control, financiación, seguros, etc.
- En caso de controversia con otro profesional que dice no estar de acuerdo con este informe, pida expresamente y por escrito las leyes y normativas que contradicen lo dicho en este informe, así como la opinión del técnico, solo así se podrá evaluar o corregir.

Fecha, - - 2024

Firma: _____

1. Hay que demoler para obtener la LdPO o legalizar