



INFORME TÉCNICO

EXPTE. 1.697/2020

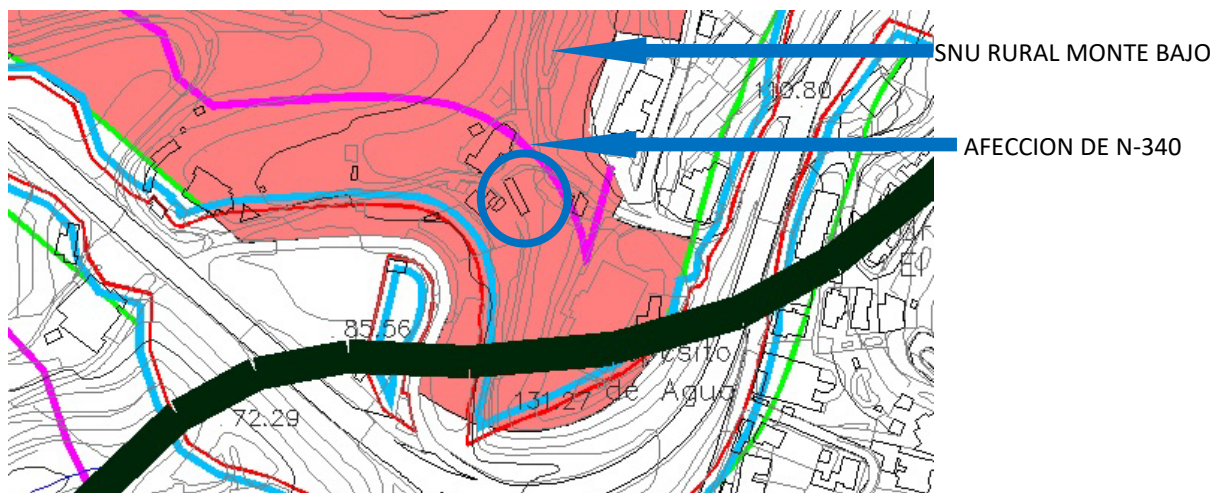
OBJETO

Se redacta el presente informe, a petición del Ayuntamiento de Almuñécar, con objeto de certificar las condiciones urbanísticas de la edificación de propiedad municipal conocida como "Antigua Escuela de Cotobro", con referencia catastral 001202400VF36F0001QG en relación con la enajenación de este bien inmueble.

INFORME

Planeamiento vigente: PGOU-87 de Almuñécar y Adaptación Parcial a la LOUA en 2009.

El vigente documento del PGOU-87 de Almuñécar fue aprobado definitivamente por la CPU de Granada el día 22 de julio de 1987, adaptado parcialmente a la LOUA en 2009. En dicho planeamiento municipal el suelo en el que se ubica el inmueble, objeto de este informe, está clasificado como Suelo No Urbanizable de carácter natural o rural, Monte Bajo de Cultivos Tropicales. Por su situación, la parcela y el inmueble también se ven afectados por la zona de afección de la Carretera Nacional 340. Esta circunstancia lleva a que cualquier intervención debe ser previamente autorizada por la administración competente en materia de Carreteras, requiriéndose su informe favorable vinculante antes del inicio de la actuación.



La edificación, según consulta realizada a la Sede electrónica del Catastro con fecha 02 de febrero de 2024, data del año 1955, su uso es Residencial y cuenta con 80 m² construidos en una sola planta. La edificación consta como la Finca Registral Nº: 34730 del Registro de la Propiedad de Almuñécar, donde se indica que cuenta con 79,20 m² construidos.

La descripción de la nota simple es la siguiente:

"Edificio en el pago de Cotobro, termino de Almuñécar de una sola planta de alzado y superficie de 79,20 metros cuadrados, en mal estado de conservación, que linda: Norte y Oeste, camino; y Sur y Este, propiedad de herederos de Don Manuel Peralta Rodríguez. Tiene la denominación especial de "Antigua Escuela de Cotobro" por haber sido destinado a escuela rural y vivienda de maestro. Naturaleza: patrimonial de propios. Sin destino específico en la actualidad"

Como se puede comprobar en la descripción registral anteriormente expuesta, la propiedad es exclusivamente el cuerpo edificado de 79,20 metros cuadrados que aparece en la referencia catastral 001202400VF36F0001QG, en cuya ficha catastral se detecta un error puesto que incluye en la misma parcela catastral una parte colindante con la





AYUNTAMIENTO DE ALMUÑÉCAR
Servicios Técnicos Municipales
Arquitectura y Urbanismo

edificación identificada con una P (porche) y que en realidad no pertenece a esa parcela puesto que forma parte de un camino que discurre paralelo a la edificación por su parte Oeste y que se reconoce en la descripción del bien.

		SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA	
GOBIERNO DE ESPAÑA		MINISTERIO DE HACIENDA	
		DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO	
CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE			
REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE 001202400VF36F0001QG			
DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE			
LOCALIZACIÓN			
DS COTOBRO POL 31 388 PI:00			
ALMUÑÉCAR [GRANADA]			
USO PRINCIPAL		AÑO CONSTRUCCIÓN	
Residencial		1955	
COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN		SUPERFICIE CONSTRUIDA (m ²)	
100,000000		80	
PARCELA CATASTRAL			
SITUACIÓN			
DS COTOBRO POL 31 388			
ALMUÑÉCAR [GRANADA]			
SUPERFICIE CONSTRUIDA (m ²)		SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA (m ²) TIPO DE FINCA	
80		124 Parcela construida sin división horizontal	



Este edificio existe antes de la entrada en vigor del PGOU - 87 por lo que se encuentra en situación legal de fuera de ordenación, según el artículo 84 de la LISTA (Ley de Impulso a la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía) que dice:

"2. La entrada en vigor de los instrumentos de ordenación urbanística producirá, de conformidad con su contenido material, los siguientes efectos:

a) La vinculación de los terrenos, los equipamientos, las construcciones y las edificaciones al destino que resulte de su clasificación y calificación, y al régimen urbanístico que consecuentemente les sea de aplicación.

*b) La declaración **en situación de fuera de ordenación** de las instalaciones, construcciones, obras y edificaciones erigidas legalmente con anterioridad, que resulten disconformes con la nueva ordenación, en los términos que disponga el instrumento de ordenación de que se trate.*

(...)"

Al estar en situación legal de fuera de ordenación, será de aplicación lo establecido en el apartado 3 del artículo 84 de la LISTA en relación a las obras que se pueden llevar a cabo:

"3. En relación con la declaración en situación de fuera de ordenación, se estará a lo siguiente:

a) A los efectos de la declaración en situación de fuera de ordenación, el instrumento de ordenación urbanística deberá distinguir entre:

1.º Las instalaciones, construcciones, obras y edificaciones que sean totalmente incompatibles con la nueva ordenación. A estos efectos, las que ocupen suelo dotacional público o, en caso del viario, impidan la efectividad de su destino son siempre incompatibles con la nueva ordenación y deben ser identificadas en el instrumento de ordenación urbanística.

2.º Las instalaciones, construcciones, obras y edificaciones que sean solo parcialmente incompatibles con la nueva ordenación.

b) El instrumento de ordenación urbanística definirá, teniendo en cuenta la modulación anterior, los actos constructivos y los usos de los que puedan ser susceptibles las correspondientes instalaciones, construcciones, obras y edificaciones.

c) En defecto de las determinaciones a que se refiere el apartado anterior, se aplicarán a las instalaciones, construcciones, obras y edificaciones en situación de fuera de ordenación las siguientes reglas:

1.º Con carácter general se podrán realizar las obras de reparación y conservación y aquellas obras que exijan la habitabilidad o la utilización conforme al destino establecido. Salvo las autorizadas con carácter





AYUNTAMIENTO DE ALMUÑÉCAR
Servicios Técnicos Municipales
Arquitectura y Urbanismo

excepcional conforme a la regla siguiente, cualesquiera otras obras serán ilegales y nunca podrán dar lugar a incremento del valor de las expropiaciones.

2.ª Excepcionalmente, podrán autorizarse los cambios de uso que sean compatibles con la ordenación territorial y urbanística y las obras de reforma, incluidas las de consolidación que no impliquen un incremento de la ocupación ni del volumen edificado, cuando no estuviera prevista la expropiación o demolición, según proceda, en un plazo de cinco años, a partir de la fecha en que se pretendan realizar. Tampoco estas obras podrán dar lugar a incremento del valor de expropiación.”

CONCLUSIONES.

Por tanto, a la fecha actual, y según el vigente PGOU-87, adaptado parcialmente a la LOUA en 2009, la edificación denominada “Antigua escuela de Cotobro”, edificación en una planta con 80 m² construidos, está en situación Legal de Fuera de Ordenación, pudiendo autorizarse las obras necesarias para su mantenimiento y conservación en condiciones aptas para su habitabilidad. Para la autorización de las obras será preceptivo y vinculante el informe favorable de la administración competente en materia de Carreteras.

Lo que se informa en Almuñécar en la fecha reseñada en la firma electrónica al margen.

Firmado por
Victoria Carmona Buendía, arquitecta municipal.

