



## EXPTE. 13015/2025

## OBJETO DEL INFORME.

Se solicita por parte de Secretaría del Ayuntamiento de Granada para su inclusión en el expediente 13015/2025, informe urbanístico en relación con la finca de la denominada Casa Morgan, propiedad del Ayuntamiento de Almuñécar.

# INFORME.

**Identificación catastral.**

Aparecen dos identificaciones catastrales para la denominada Casa Morgan.

La primera corresponde a una parte de la finca, la correspondiente a su zona sureste donde se sitúa la edificación, identificada catastralmente con la referencia 18018A031003820001RF.

[illegible]

Identificación catastral de la edificación construida en la parcela

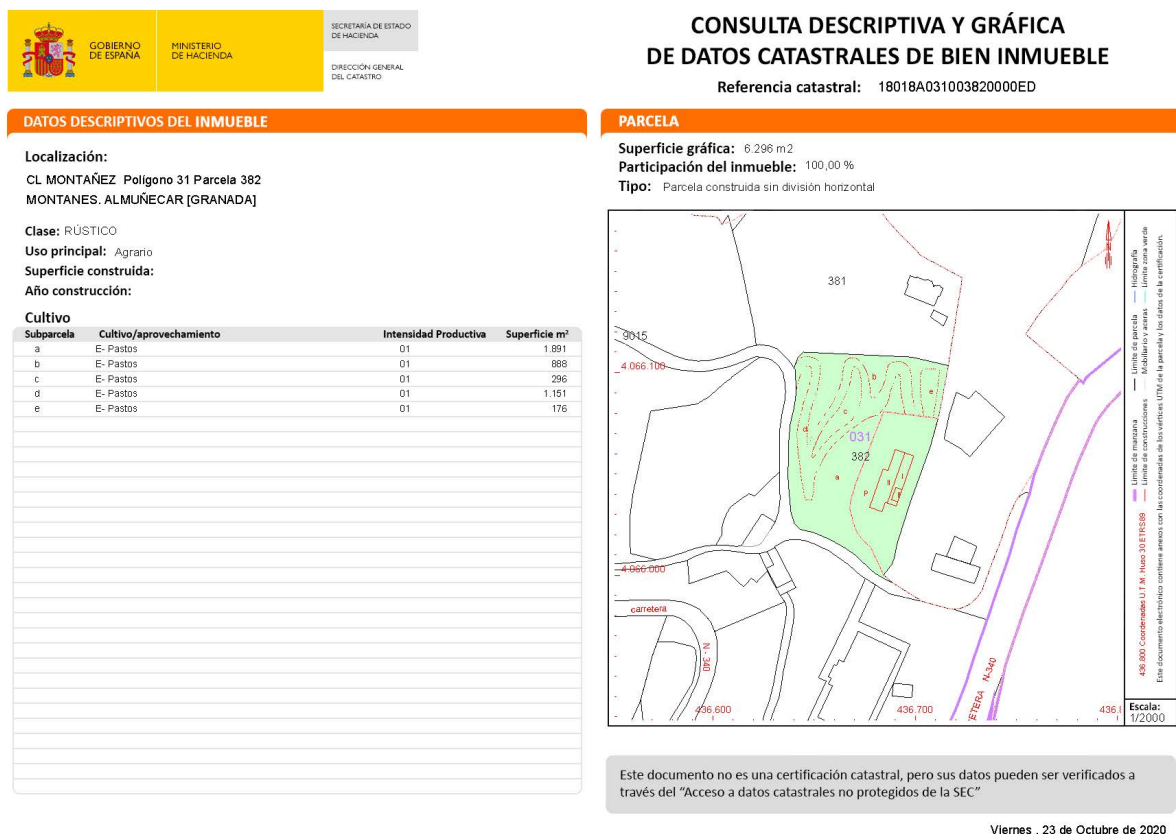




AYUNTAMIENTO DE ALMUÑECAR  
Servicios Técnicos Municipales  
Arquitectura y Urbanismo

Conforme a la identificación catastral, la edificación cuenta con una superficie construida total de 549 m<sup>2</sup>. La superficie de suelo vinculada a la edificación sería, según los datos catastrales, de 1.894 m<sup>2</sup>, que resultaría de deducir de la superficie gráfica total de la finca, 6.296 m<sup>2</sup>, la correspondiente a los usos agrarios, que comporta 4.402 m<sup>2</sup> -subparcelas a, b, c, d y e que se recogen en la catastral identificada como 18018A031003820000ED-. En el catastro se señala como uso o destino de dicha edificación el cultural.

La segunda identificación catastral, con referencia 18018A031003820000ED, reconoce una serie de subparcelas con uso rústico -agrario-, tal y como puede observarse en la consulta correspondiente a la Sede Electrónica del Catastro que se adjunta:



Identificación catastral de las subparcelas no edificadas con superficie total de 4.402 m<sup>2</sup>.

## Identificación registral.

La nota simple de la registral nº 34.758 correspondiente a la finca denominada San Genaro, señala una superficie total para la misma de 6.332 m<sup>2</sup>, indicando la existencia en su interior de una edificación destinada a servicio público de equipamiento cultural "(...) con superficie edificada de trescientos quince metros y cuarenta y seis metros cuadrados sin edificar destinados a patio, coronada por una torreta y bajo la que se encuentra un pequeño sótano resultado del desnivel del terreno (...)".

Como puede observarse, siendo próxima la superficie total de la parcela registral a la de la catastral -levemente superior la primera-, en la descripción registral de la edificación aparece una superficie construida próxima a la de la planta baja señalada por el catastro -315 m<sup>2</sup> en el Registro frente a 325 m<sup>2</sup> en el Catastro-, pero no se cuantifica en la inscripción registral -aunque se menciona la existencia de una torreta y un sótano-, los 224 m<sup>2</sup> que atribuye el Catastro a la planta primera.



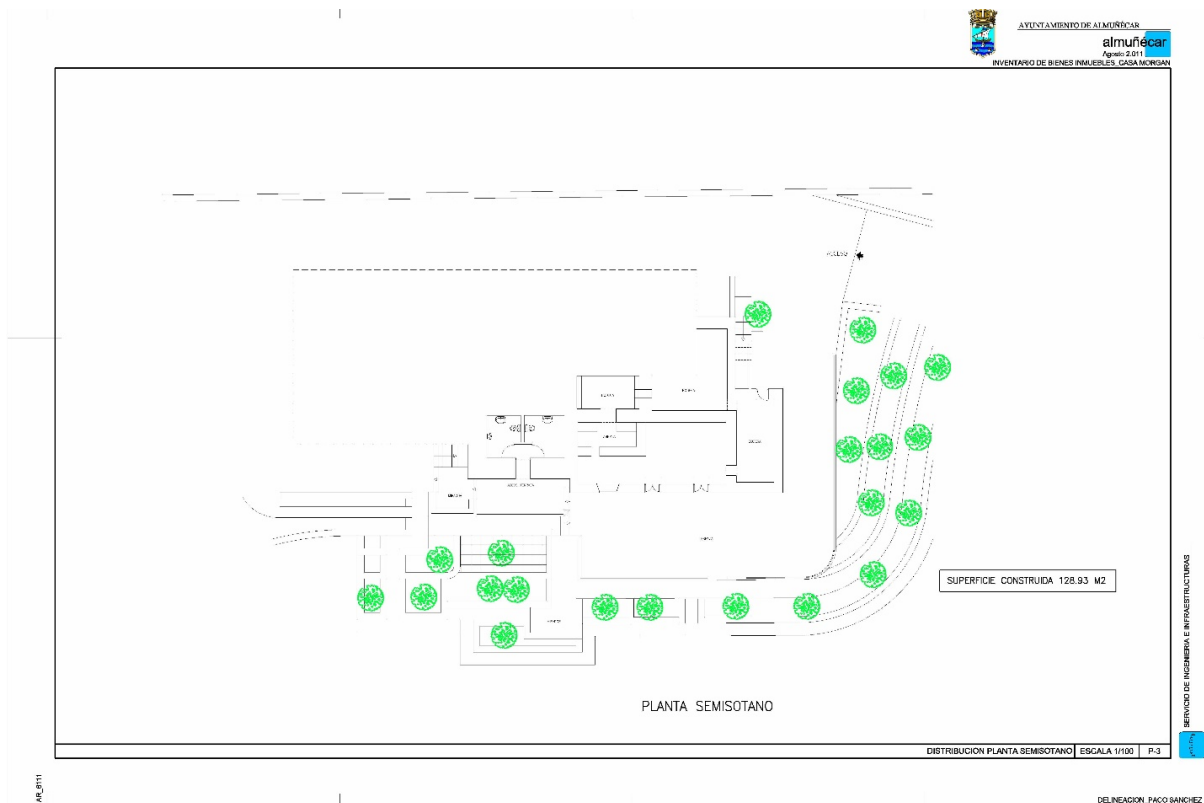


## Levantamiento de la edificación por el Servicio de Ingeniería.

La edificación fue levantada por los Servicios Técnicos Municipales de Delineación del Servicio de Ingeniería e Infraestructuras para el Inventario de Bienes Inmuebles del Ayuntamiento de Almuñécar en el año 2011, señalando como superficies construidas de la misma los siguientes valores:

- Superficie construida de planta inferior: 128,93 m<sup>2</sup>.
- Superficie construida de planta de acceso principal: 367,21 m<sup>2</sup>.
- Superficie construida de planta de torreón: 22,89 m<sup>2</sup>.
- Total superficie construida: 519,03 m<sup>2</sup>.

Se adjuntan a continuación las plantas de dicho levantamiento.

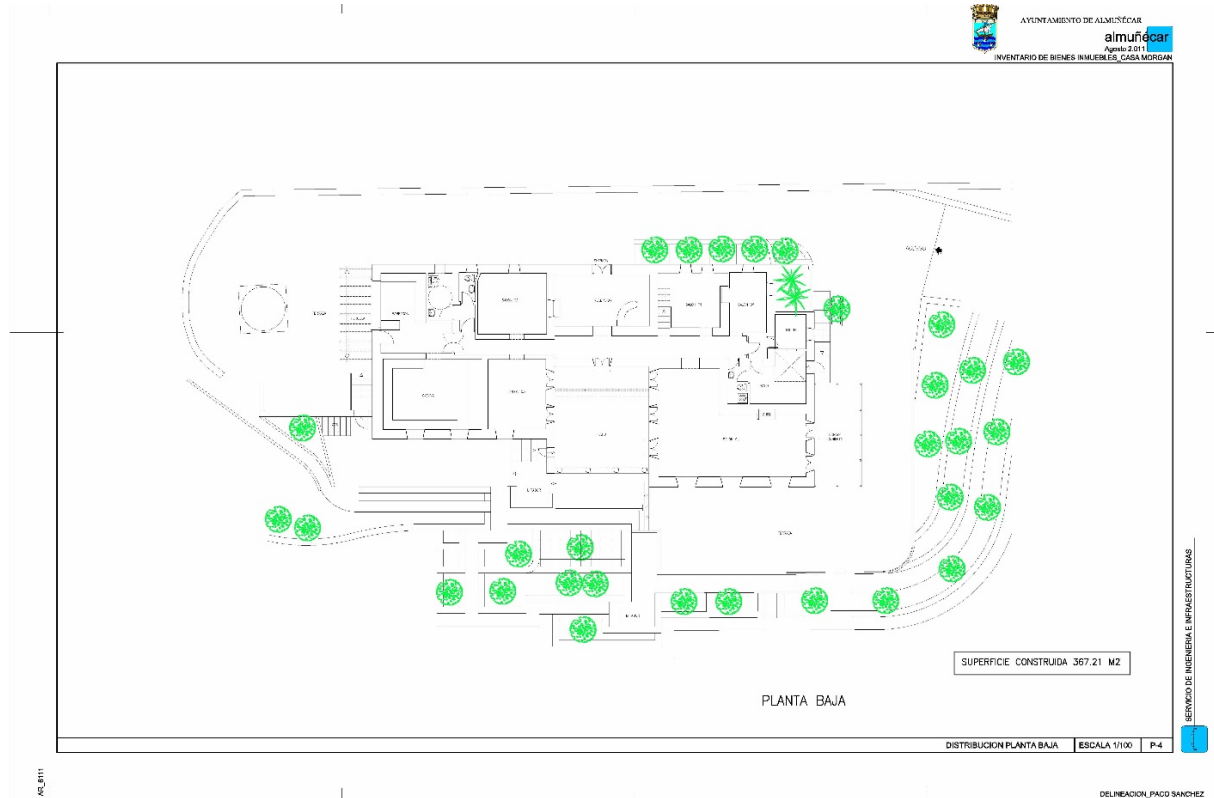


Planta inferior del inmueble.

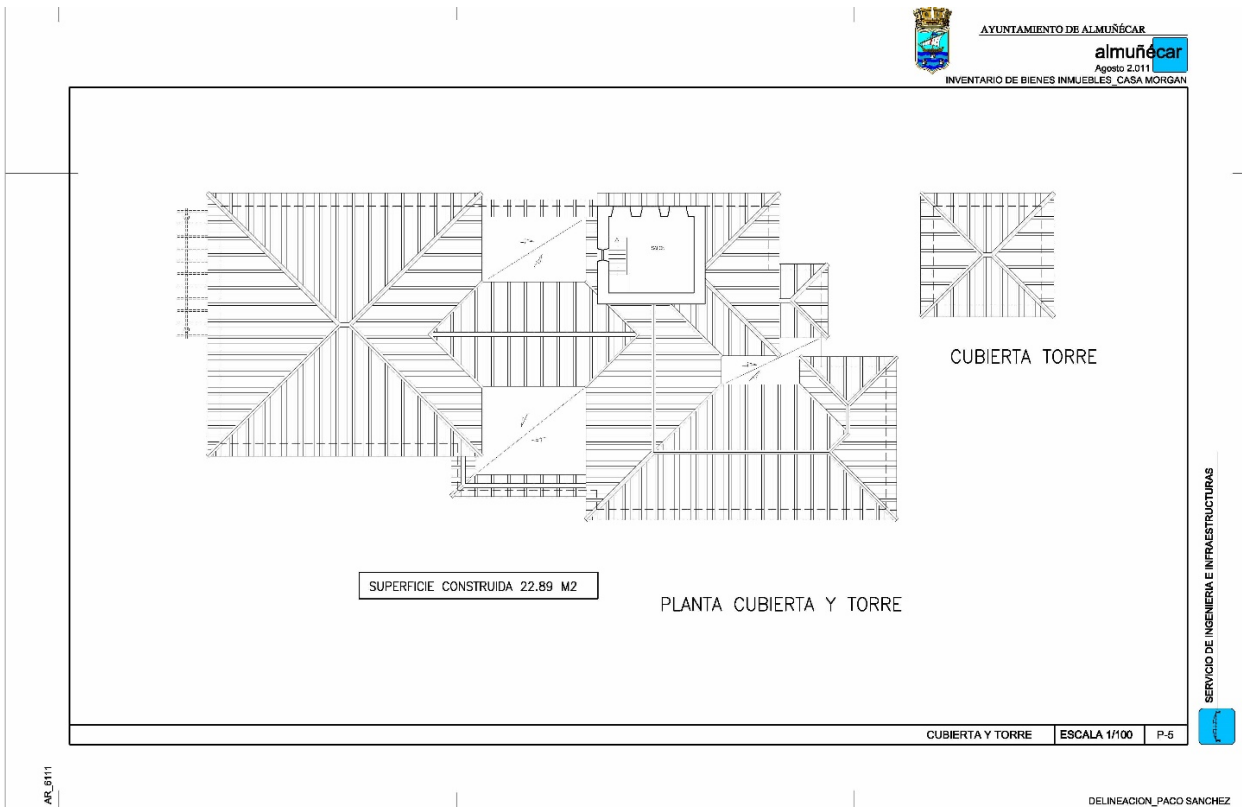




AYUNTAMIENTO DE ALMUÑÉCAR  
Servicios Técnicos Municipales  
Arquitectura y Urbanismo



Planta de acceso principal del inmueble Casa Morgan.



Planta torreón del inmueble Casa Morgan.

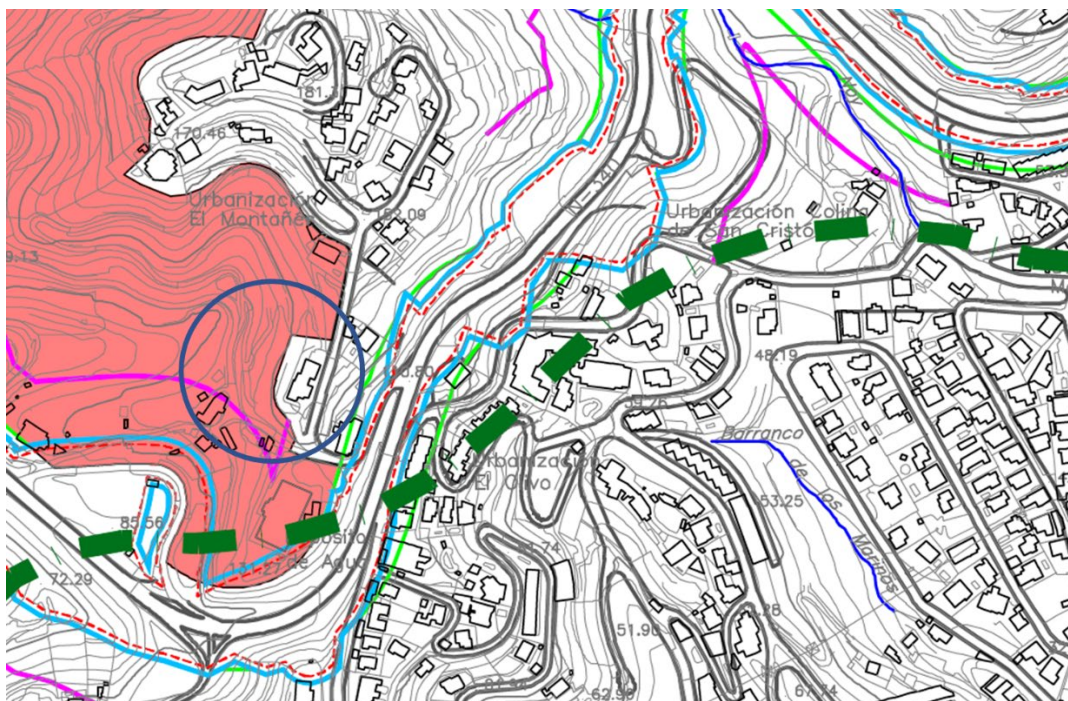






## Planeamiento vigente: PGOU-87 de Almuñécar adaptado parcialmente a la LOUA en 2009.

La finca de San Genaro, Casa Morgan, está afectada por una doble clasificación: la zona al sureste de la misma, donde se sitúa la edificación, está clasificada como suelo urbano, y el resto de la finca como suelo rústico (antes no urbanizable), con la categoría de carácter natural o rural, monte bajo de cultivos tropicales.



Señalamiento del emplazamiento de la finca en extracto de plano "2.C4. Clasificación y categorías de Suelo No Urbanizable" del documento de adaptación parcial a la LOUA del PGOU-87 de Almuñécar. Puede apreciarse como la mayor parte de la misma se encuentra clasificada como suelo no urbanizable con categoría de carácter natural o rural, sub-categoría monte bajo de cultivos tropicales (en color encarnado).

### La zona urbana.

La parte de la finca clasificada como suelo urbano está afectada por la ordenanza de aplicación RE.XVI.

Conforme a los parámetros de dicha ordenanza de aplicación, la actual edificación -cuya construcción data de finales de la década de los setenta, y es anterior a la aprobación en 1987 del vigente PGOU-87 de Almuñécar (nótese que el año de 1978 aparece señalado para dicha edificación en la ficha de la Sede Electrónica del Catastro, y la volumetría de la misma puede observarse ya en la cartografía base empleada para la elaboración del PGOU-87 de Almuñécar)-, entre otras cuestiones, excede la edificabilidad máxima otorgada por el planeamiento a la zona de la finca clasificada como urbana, por lo que nos encontraríamos en una situación de régimen legal de fuera de ordenación.





AYUNTAMIENTO DE ALMUÑÉCAR  
Servicios Técnicos Municipales  
Arquitectura y Urbanismo



ILTMO. AYUNTAMIENTO DE ALMUÑÉCAR

OFICINA MUNICIPAL DE URBANISMO

REVISION Y ADAPTACION DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ALMUÑÉCAR



ORDENANZA R.E. XVI.- Residencial Extensiva DIECISEIS.

EDIFICABILIDAD: La intensidad máxima se fija en 0'15 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

OCUPACION: La máxima ocupación se fija en el 15 por %.

PARCELA MINIMA: 1.000 m<sup>2</sup>.

ALTURA MAXIMA: 1 planta. No computará a estos efectos los porches bajos que puedan surgir como consecuencia del desnivel del terreno, con una altura total máxima de 6 m. que quedará por debajo de un plano paralelo a la rasante natural del terreno.

ATICOS:

NORMA DE COMPOSICION: Libertad de composición.

SEPARACION A LINDES:

A vía pública: Mínimo 3 m. Excepto cocheras que podrán edificarse en línea con el vial.

A colindantes: Mínimo 4 m.

Entre edificios dentro de la misma parcela: Mínimo 7 m.

Entre edificación principal y secundaria: Mínimo 2 m.

PATIOS Ø MINIMO: No se admiten.

USOS PERMITIDOS:

USO INDUSTRIAL: Se especifican en cuadro aparte.

TIPO DE EDIFICACION: Aislada.

VOLADIZOS: No se fijan. La separación a lindes se medirá desde la parte más saliente de la edificación.

Longitud máxima:

% vuelos abiertos:

% vuelos cerrados:

EDIFICACION SECUNDARIA:

Edificabilidad:

Ocupación: 5 %.

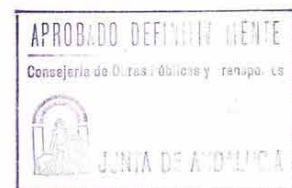
Altura: 3 m.

LONGITUD Y FONDO

MAXIMO EDIFICABLE: No se fijan.

APARCAMIENTOS:

Una plaza por cada 100 m<sup>2</sup> edificados con un mínimo de UN aparcamiento por vivienda.





**AYUNTAMIENTO DE ALMUÑÉCAR**  
**Servicios Técnicos Municipales**  
**Arquitectura y Urbanismo**

Debe recordarse que en el momento en que se suscribe este informe los usos posibles a disponer sobre esta parcela conforme a la ordenanza de aplicación referida son los reflejados para la misma en las Tablas de usos y sus compatibilidades del Tomo V, actualizadas por las modificaciones puntuales aprobadas definitivamente que les afectan, en especial la denominada "Modificación Puntual nº 4 del documento del PGOU-87 de Almuñécar adaptado parcialmente a la LOUA", que compatibiliza, conforme a los criterios y condiciones establecidos en dicha Modificación, el uso turístico (alojamiento hotelero en la denominación del PGOU-87 de Almuñécar.

**La zona rústica.**

Aparece clasificada como suelo rústico (antes no urbanizable) en su categoría de carácter natural o rural, y en la subcategoría de monte bajo de cultivos tropicales. Dicha subcategoría está regulada en la norma N.6.2.3 del Tomo V del PGOU de Almuñécar (páginas 176 y 177 de dicho Tomo V)

Suelo no urbanizable monte bajo de cultivos tropicales.

N.6.2.3 Son aquellas áreas definidas como tal que se extienden por debajo de la cota 300, y que están ascendiendo, en un proceso progresivo, al regadío y al cultivo tropical; todo ello favorecido por los nuevos planes de regadío.

En este suelo se considerará núcleo de población todo conjunto de edificaciones -viviendas unifamiliares- que no cumplan las siguientes condiciones: parcela mínima afecta a vivienda unifamiliar 7.000 m<sup>2</sup> y distancia mínima de las viviendas a las lindes de su parcela 5 m. lineales.

Podrá autorizarse la edificación de viviendas unifamiliares en suelo no urbanizable monte bajo de cultivos tropicales de conformidad con lo establecido en la N. siempre y cuando no exista peligro de formación de núcleo de población, y siempre y cuando se afecten 70 m<sup>2</sup> de parcela por cada m<sup>2</sup> de edificación, siendo en todo caso la parcela mínima de 7.000 m<sup>2</sup>.

En todo caso habrá de cumplir la edificación las siguientes condiciones:

a) Retranqueos.

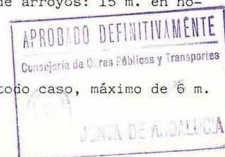
A eje de caminos, mínimo 10 m.

A borde de carretera provincial: 15 m.

A línea de crecida máxima de arroyos: 15 m. en horizontal.

b) Altura.

Máxima de 2 plantas, y en todo caso, máximo de 6 m. al alero.



**ILTMO. AYUNTAMIENTO DE ALMUÑÉCAR**

OFICINA MUNICIPAL DE URBANISMO

REVISION Y ADAPTACION DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ALMUÑÉCAR

c) Las características compositivas de las viviendas (volumen, huecos, etc.), así como los materiales y el sistema constructivo a emplear será el propio de las edificaciones tradicionales del pueblo andaluz, no autorizándose materiales que por su textura, calidad o color lo alteren.

Será obligatorio el color blanco en fachada, así como en todas las paredes y cercas que se construyan al exterior, las cubiertas serán en todo caso de teja tradicional, quedando prohibidas las cubiertas de fibrocemento o materiales similares.

En lo no previsto en la presente N. se estará a lo dispuesto en el artº. 45 en relación al 44 del Reglamento de Gestión Urbanística.





**AYUNTAMIENTO DE ALMUÑÉCAR**  
**Servicios Técnicos Municipales**  
**Arquitectura y Urbanismo**

La zona de la finca clasificada como suelo rústico aparece como ámbito con riesgos de pendientes 50% en el plano de "Protección y riesgos" del documento del Plan de Ordenación del Territorio (POT) de la Costa Tropical, sin estar incluida en ninguna de las Zonas de Protección establecidas por dicho documento, aprobado por la Junta de Andalucía en diciembre de 2011.

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

*Firmado por*

Eduardo Zurita Povedano, *arquitecto municipal*.

