



AYUNTAMIENTO DE ALMUÑÉCAR
Servicios Técnicos Municipales
Arquitectura y Urbanismo

INFORME TÉCNICO

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.

**CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA
DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE**

Referencia catastral: 18018A031003820001RF

GOBIERNO DE ESPAÑA	MINISTERIO DE HACIENDA	SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA
		DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
CL MONTAÑEZ Polígono 31 Parcela 382
MONTAÑES. ALMUNECAR [GRANADA]

Clase: URBANO
Uso principal: Cultural
Superficie construida: 549 m²
Año construcción: 1978

Construcción

Destino	Escalera / Planta / Puerta	Superficie m ²
ENSEÑANZA	1/00/01	325
ENSEÑANZA	1/01/01	224

PARCELA

Superficie gráfica: 6.296 m²
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo: Parcela construida sin división horizontal

Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC".

Lunes , 26 de Octubre de 2020

Identificación catastral de la edificación construida en la parcela





AYUNTAMIENTO DE ALMUÑÉCAR
Servicios Técnicos Municipales
Arquitectura y Urbanismo

Conforme a la identificación catastral, la edificación cuenta con una superficie construida total de 549 m². La superficie de suelo vinculada a la edificación sería, según los datos catastrales, de 1.894 m², que resultaría de deducir de la superficie gráfica total de la finca, 6.296 m², la correspondiente a los usos agrarios, que comporta 4.402 m² -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:



GOBIERNO
DE ESPAÑA

MINISTERIO
DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO
DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL
DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 18018A03100382000ED

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
CL MONTAÑEZ Polígono 31 Parcela 382
MONTANES. ALMUÑÉCAR [GRANADA]

Clase: RÚSTICO
Uso principal: Agrario
Superficie construida:
Año construcción:

Cultivo	Subparcela	Cultivo/aprovechamiento	Intensidad Productiva	Superficie m ²
a	E- Pastos	01	1.891	
b	E- Pastos	01	888	
c	E- Pastos	01	296	
d	E- Pastos	01	1.151	
e	E- Pastos	01	176	

PARCELA

Superficie gráfica: 6.296 m²
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo: Parcela construida sin división horizontal



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEPE".

Identificación catastral de las subparcelas no edificadas con superficie total de 4.402 m².

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 de 6.332 m², 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 m² en el Registro frente a 325 m² en el Catastro-, pero no se cuantifica en la inscripción registral -aunque se menciona la existencia de una torreta y un sótano-, los 224 m² que atribuye el Catastro a la planta primera.





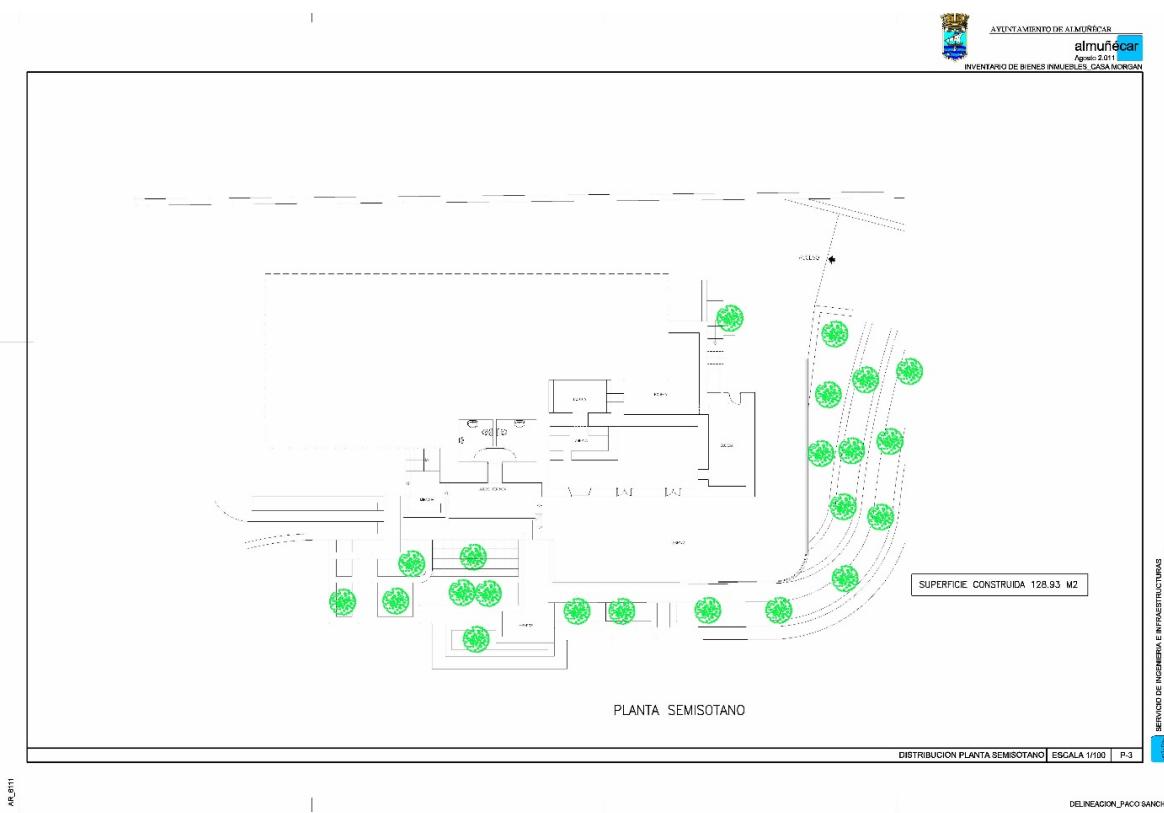
AYUNTAMIENTO DE ALMUÑÉCAR
Servicios Técnicos Municipales
Arquitectura y Urbanismo

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 m².
- Superficie construida de planta de acceso principal: 367,21 m².
- Superficie construida de planta de torreón: 22,89 m².
- Total superficie construida: 519,03 m².

Se adjuntan a continuación las plantas de dicho levantamiento.



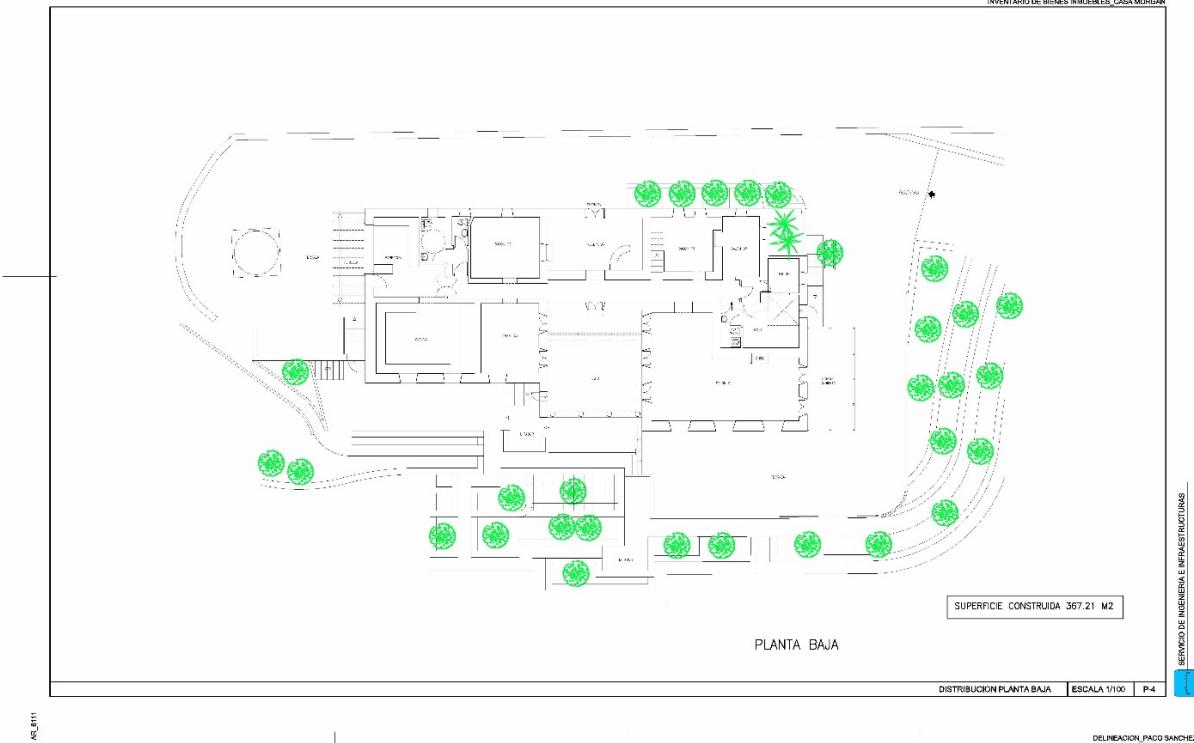
Planta inferior del inmueble.





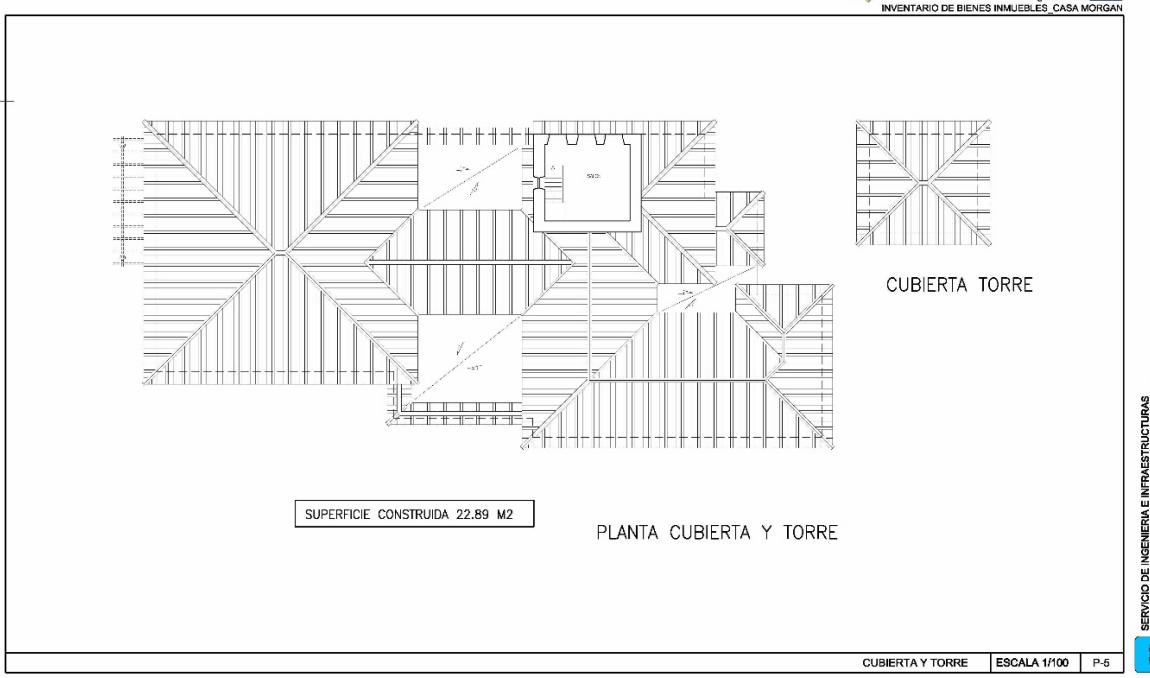
AYUNTAMIENTO DE ALMUÑÉCAR
Servicios Técnicos Municipales
Arquitectura y Urbanismo

AYUNTAMIENTO DE ALMUÑÉCAR
almuñécar
Agosto 2.011
INVENTARIO DE BIENES INMUEBLES, CASA MORGAN



Planta de acceso principal del inmueble Casa Morgan.

AYUNTAMIENTO DE ALMUÑÉCAR
almuñécar
Agosto 2.011
INVENTARIO DE BIENES INMUEBLES CASA MORGAN



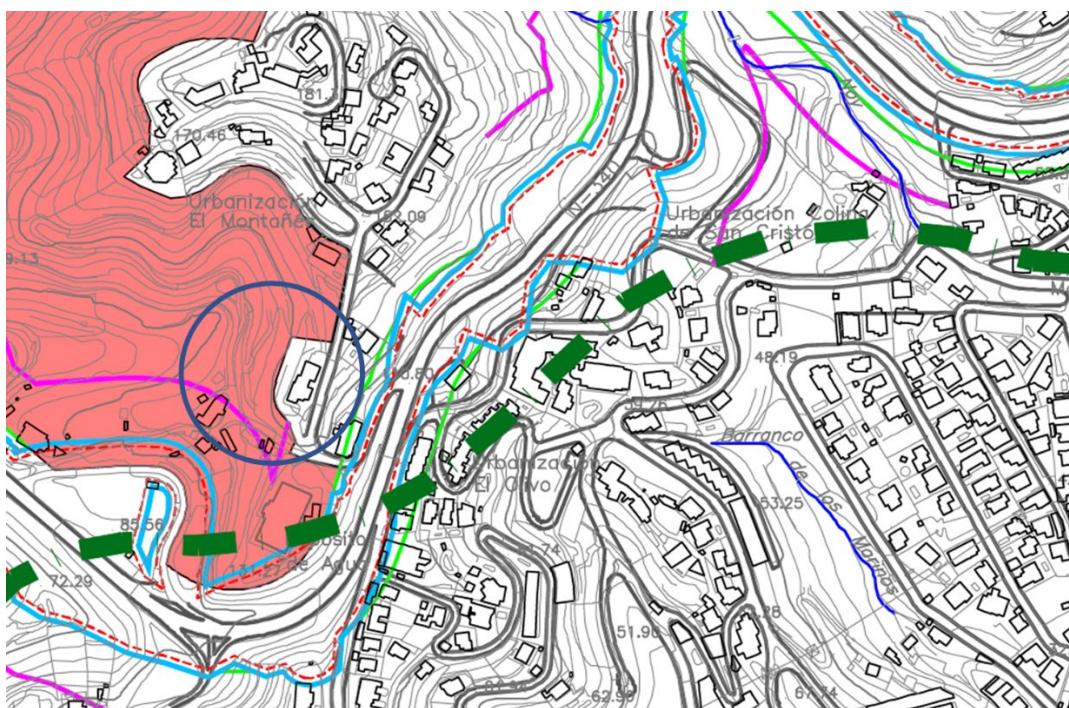
Planta torreón del inmueble Casa Morgan.





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 ALMUÑECAR

OFICINA MUNICIPAL DE URBANISMO

REVISION Y ADAPTACION DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ALMUÑECAR

19

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

<u>EDIFICABILIDAD:</u>	La intensidad máxima se fija en 0'15 m ² /m ² .
<u>OCCUPACION:</u>	La máxima ocupación se fija en el 15 por %.
<u>PARCELA MINIMA:</u>	1.000 m ² .
<u>ALTURA MAXIMA:</u>	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.
<u>ATICOS:</u>	
<u>NORMA DE COMPOSICION:</u>	Libertad de composición.
<u>SEPARACION A LINDES:</u>	
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.
<u>PATIOS Ø MINIMO:</u>	No se admiten.
<u>USOS PERMITIDOS:</u>	
<u>USO INDUSTRIAL:</u>	Se especifican en cuadro aparte.
<u>TIPO DE EDIFICACION:</u>	Aislada.
<u>VOLADIZOS:</u>	No se fijan. La separación a lindes se medirá desde la parte más saliente de la edificación.
<u>Longitud máxima:</u>	
<u>% vuelos abiertos:</u>	
<u>% vuelos cerrados:</u>	
<u>EDIFICACION SECUNDARIA:</u>	
Edificabilidad:	
Ocupación:	5 %.
Altura:	3 m.
<u>LONGITUD Y FONDO MAXIMO EDIFICABLE:</u>	No se fijan.
<u>APARCAMIENTOS:</u>	Una plaza por cada 100 m ² 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 regadio y al cultivo tropical; todo ello favorecido por los nuevos planes de regadio.

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 m² 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 m² de parcela por cada m² de edificación, siendo en todo caso la parcela mínima de 7.000 m².

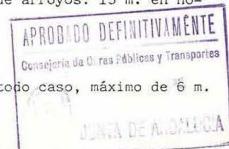
En todo caso habrá de cumplir la edificación las siguientes condiciones:

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

REVISIÓN Y ADAPTACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN 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.*

