



AYUNTAMIENTO DE GRANADA
SECRETARÍA GENERAL

DILIGENCIA

Expediente núm. 10268/2021– URBANISMO

Asunto: Innovación del PGOU para inclusión de la Casa-Pozo de Santa Clara en el Inventario de Edificaciones Rústicas.

Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en su sesión ordinaria de fecha 28 de abril de 2023.

EL SECRETARIO GENERAL
Ildefonso Cobo Navarrete
(Firmado electrónicamente)

Código seguro de verificación: **GSH9Q28QE5R302R0DRD4**

La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección
<https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root>

Firmado por

COBO NAVARRETE ILDEFONSO

/SECRETARIO/A GENERAL

19-05-2023 14:24:54

Contiene 1 firma
digital



Pag. 1 de 53





INNOVACIÓN DEL PGOU DE GRANADA PARA LA INCLUSIÓN DE LA “CASA-POZO DE SANTA CLARA” EN EL INVENTARIO DE EDIFICACIONES RÚSTICAS Y EN EL CATÁLOGO DE PROTECCIÓN DEL PGOU DE GRANADA

DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL

V01_ febrero 20223

Redactor

Daniel Francisco García del Pozo.

Arquitecto Superior Colegiado con el número 4651 en el COAGranada

Promotor

Alfredo Dávila-Ponce de León

Daniel Francisco
García del Pozo

ARQUITECTURA Y URBANISMO

GARCIA DEL
POZO
DANIEL
FRANCISCO
- 75129251G
- 75129251G

Firmado digitalmente por
GARCIA DEL POZO
DANIEL FRANCISCO
- 75129251G
Fecha: 2023.04.05
13:29:09 +02'00'

Código seguro de verificación: **GSH9Q28QE5R302R0DRD4**

La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección
<https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root>

Firmado por

COBO NAVARRETE ILDEFONSO

/SECRETARIO/A GENERAL

19-05-2023 14:24:54

Contiene 1 firma digital



Pag. 2 de 53



MEMORIA

I. Introducción, antecedentes y marco legal. Objeto de la innovación.	3
II. Ámbito de la actuación.....	4
III. Principales afecciones territoriales, ambientales y sectoriales	6
Afecciones Territoriales. INDICENCIA	6
Afecciones Ambientales y sectoriales.....	8
IV. Objeto, descripción y justificación.....	10
Objeto.....	10
Descripción de la edificación	10
Contexto histórico.....	14
Valores patrimoniales	15
Justificación de la inclusión en el inventario y en el catálogo.....	15
V. Alternativas de ordenación, los criterios de selección y las propuestas generales de la ordenación elegida.....	16
Descripción de alternativas.....	16
VI. Memoria de sostenibilidad económica y estudio económico financiero	17
VII. Estudios complementarios considerados: Informe histórico y de valoración patrimonial	18

NORMAS URBANÍSTICAS

1. Modificación del inventario.....	20
2. Inclusión en el catálogo de protección	22

PLANOS

Documentación gráfica	25
-----------------------------	----



INNOVACIÓN DEL PGOU DE GRANADA PARA LA INCLUSIÓN DE LA "CASA-POZO DE SANTA CLARA" EN EL INVENTARIO DE EDIFICACIONES RÚSTICAS Y EN EL CATÁLOGO DE PROTECCIÓN DEL PGOU

Daniel Francisco García del Pozo. Arquitecto Superior

página 2

Código seguro de verificación: **GSH9Q28QE5R302R0DRD4**

La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección
<https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root>

Firmado por

COBO NAVARRETE ILDEFONSO

/SECRETARIO/A GENERAL

19-05-2023 14:24:54

Contiene 1 firma digital



Pag. 3 de 53



MEMORIA

I. Introducción, antecedentes y marco legal. Objeto de la innovación.

Se redacta el presente documento a iniciativa particular de D. Alfredo-Dávila Ponce de León, como propietario del inmueble objeto de inclusión en el inventario de edificaciones rústicas del PGOU de Granada.

Según dispone el artículo 3.1.8 "Regulación de las edificaciones existentes" de la normativa del PGOU, "el Plan General reconoce y asume todas las edificaciones de carácter residencial consolidadas en el Suelo no urbanizable." Como la edificación objeto de esta innovación no se reconoció en el PGOU en su momento, por error u omisión, en la actualidad se pretende realizar una modificación de muy poca entidad en la regulación normativa del PGOU de Granada, mediante la **inclusión del inmueble**, que más adelante se define, **en el inventario de edificaciones rústicas** del anexo del título III de la Normativa del PGOU, **y en el Catálogo de edificios de interés por su indiscutible valor patrimonial**.

Habiendo la presente innovación obtenido el **Informe Ambiental Estratégico** el 10/10/2022, en que se determina que "Que la Innovación del Plan General de Ordenación Urbanística (PGOU) de Granada para la inclusión de la "Casa-Pozo de Santa Clara" en el Inventario de Edificaciones Rústicas y en el Catálogo de Protección **no tiene efectos significativos sobre el medio ambiente**, en los términos establecidos en el Informe Ambiental Estratégico."

Teniendo en cuenta que tras la entrada en vigor de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, y en particular a la Disposición Transitoria tercera sobre planes e instrumentos en tramitación, esta innovación podrá continuar su tramitación conforme a la reglas de ordenación del procedimiento y el régimen de competencias establecidos por la legislación sectorial y urbanística en el momento de inicio, debido a que antes de su entrada en vigor ya se solicitó el inicio del procedimiento de evaluación ambiental.

Es por lo anterior, que se redacta el presente documento de innovación con el contenido dispuesto en el artículo 19 de la LOUA, para continuar su tramitación conforme a los artículos 31 y 32 de la LOUA.



INNOVACIÓN DEL PGOU DE GRANADA PARA LA INCLUSIÓN DE LA "CASA-POZO DE SANTA CLARA" EN EL INVENTARIO DE EDIFICACIONES RÚSTICAS Y EN EL CATÁLOGO DE PROTECCIÓN DEL PGOU

Daniel Francisco García del Pozo. Arquitecto Superior

página 3

Código seguro de verificación: **GSH9Q28QE5R302R0DRD4**

La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección <https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root>

Firmado por

COBO NAVARRETE ILDEFONSO

/SECRETARIO/A GENERAL

19-05-2023 14:24:54

Contiene 1 firma digital



Pag. 4 de 53



II. Ámbito de la actuación.

El ámbito se circunscribe al suelo que ocupa la edificación existente sobre el Pozo de Santa Clara, ubicado en la parcela catastral 452, del polígono 9 de Granada. A continuación se recoge la georreferenciación de la ocupación de la edificación en coordenadas UTM 30N, SR ETRS89.



INNOVACIÓN DEL PGOU DE GRANADA PARA LA INCLUSIÓN DE LA "CASA-POZO DE SANTA CLARA" EN EL INVENTARIO DE EDIFICACIONES RÚSTICAS Y EN EL CATÁLOGO DE PROTECCIÓN DEL PGOU

Daniel Francisco García del Pozo. Arquitecto Superior

página 4

Código seguro de verificación: **GSH9Q28QE5R302R0DRD4**

La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección <https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root>

Firmado por **COBO NAVARRETE ILDEFONSO**

/SECRETARIO/A GENERAL

19-05-2023 14:24:54

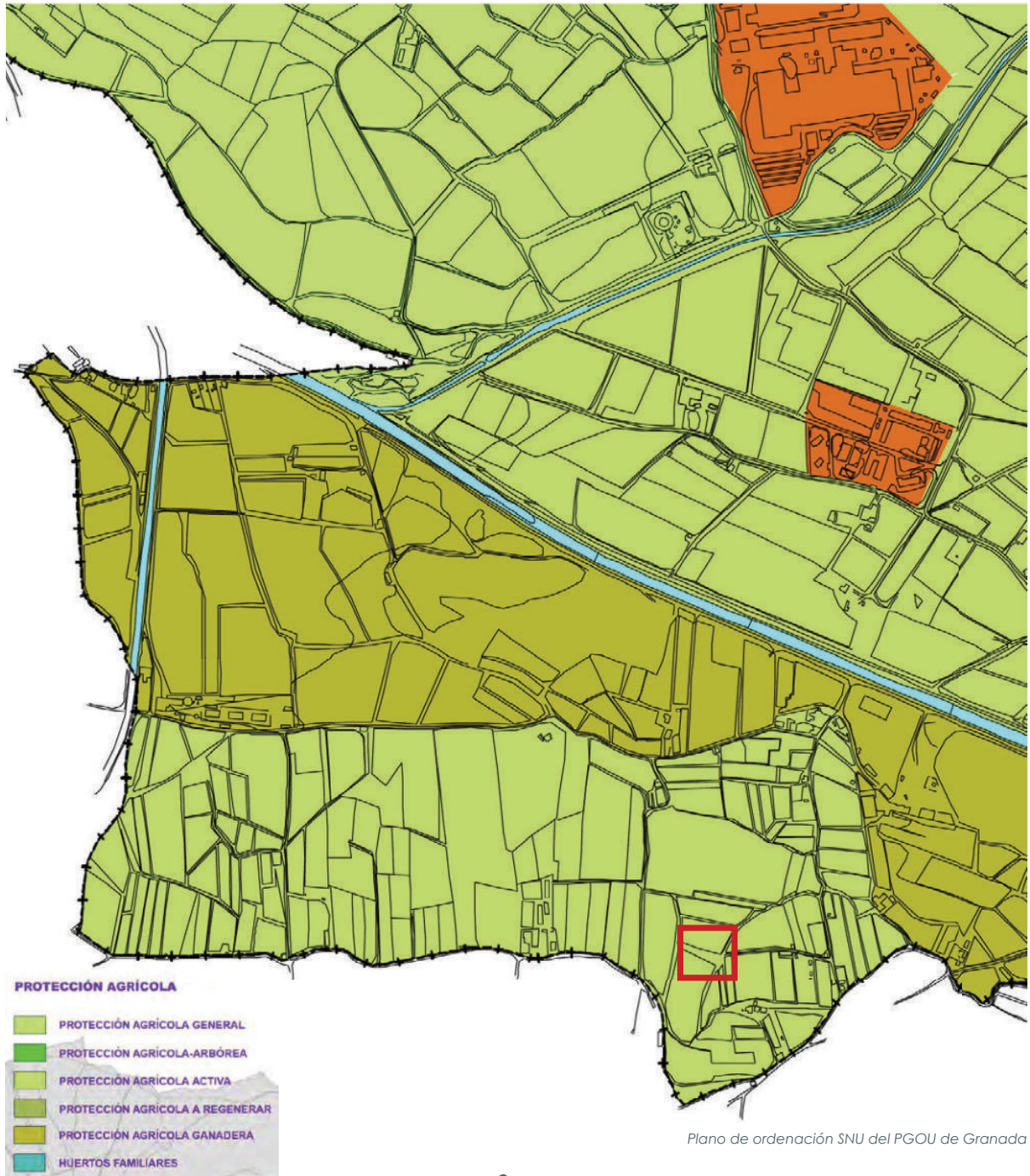
Contiene 1 firma digital



Pag. 5 de 53



La edificación se localiza en el término municipal de Granada, cerca de su límite con el TM de Churriana de la Vega. Según el PGOU de Granada el suelo que ocupa se encuentra clasificado como SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN AGRÍCOLA ACTIVA, como se observa según el siguiente plano del propio PGOU:



INNOVACIÓN DEL PGOU DE GRANADA PARA LA INCLUSIÓN DE LA "CASA-POZO DE SANTA CLARA" EN EL INVENTARIO DE EDIFICACIONES RÚSTICAS Y EN EL CATÁLOGO DE PROTECCIÓN DEL PGOU

Daniel Francisco García del Pozo. Arquitecto Superior

página 5

Código seguro de verificación: **GSH9Q28QE5R302R0DRD4**

La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección <https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root>

Firmado por

COBO NAVARRETE ILDEFONSO

/SECRETARIO/A GENERAL

19-05-2023 14:24:54

Contiene 1 firma digital



Pag. 6 de 53



III. Principales afecciones territoriales, ambientales y sectoriales

Afecciones Territoriales. INCIDENCIA TERRITORIAL.

Dentro de las incidencias clasificadas como territoriales no hay, con el plan propuesto, incidencia alguna catalogable dentro de este encuadre, ya que la presente innovación, por su limitada entidad, no afecta al modelo territorial.

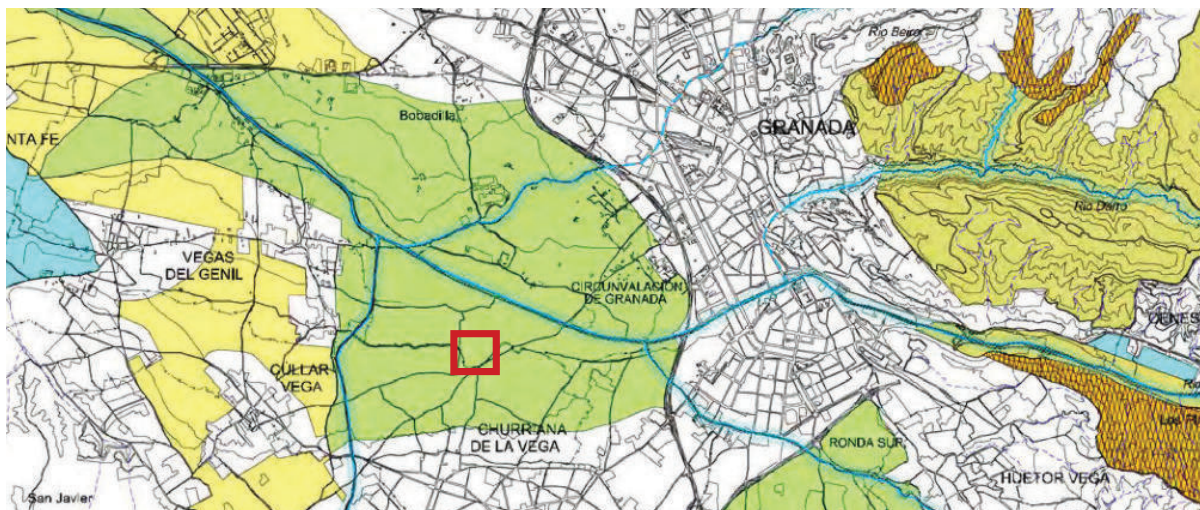
Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía (POTA), aprobado por el Decreto 206/2006 de 28 de noviembre.

La Vega de Granada constituye un ámbito agrario con especiales valores paisajísticos reconocido por el POTA.

Plan de Ordenación del Territorio de la Aglomeración Urbana de Granada (POTAUG), aprobado por Decreto 244/1999, de 27 de diciembre y publicado en el BOJA nº 37 de 28 de marzo de 2000.

Este Plan recoge Zonas de alto valor productivo que se corresponden básicamente con La Vega de Granada.

El T.M. de Granada comprende gran parte del ámbito de la Vega que se encuentra sometido a restricción de usos y transformaciones por poseer valores productivos de la aglomeración urbana de Granada. Se adscriben a estas zonas los suelos que por sus características edáficas y/o por los sistemas de riego permiten su explotación agrícola en condiciones económicas adecuadas y que no han sido delimitadas por el POTAUG dentro del sistema de espacios libres de la aglomeración urbana de Granada. El suelo que ocupa la edificación objeto de esta innovación se encuentra en suelo afectado al sistema de espacios libres con excepcional valor productivo, el cual está sometido a restricción de usos y transformaciones.



Plano ORD 3 del POTAUG



INNOVACIÓN DEL PGOU DE GRANADA PARA LA INCLUSIÓN DE LA "CASA-POZO DE SANTA CLARA" EN EL INVENTARIO DE EDIFICACIONES RÚSTICAS Y EN EL CATÁLOGO DE PROTECCIÓN DEL PGOU

Daniel Francisco García del Pozo. Arquitecto Superior

página 6

Código seguro de verificación: **GSH9Q28QE5R302R0DRD4**

La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección <https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root>

Firmado por **COBO NAVARRETE ILDEFONSO**

/SECRETARIO/A GENERAL

19-05-2023 14:24:54

Contiene 1 firma digital



Pag. 7 de 53



Es de aplicación el artículo Artículo 2.102, con carácter de norma, sobre la Regulación de los usos y transformaciones permitidos en el suelo afectado al sistema de espacios libres Zona 3, que dispone que es una actuación compatible la de las infraestructuras agrícolas para el regadío (1.5), como es el caso de la edificación existente.

Además, la inclusión en el inventario y el catálogo de protección, es acorde con lo recogido en el artículo 6.4. (Recomendación), sobre los objetivos territoriales para la ordenación y protección de los bienes con valores históricos y culturales de interés para la aglomeración urbana de Granada, ya que dispone que La actuación de las Administraciones y Entidades Públicas y de los particulares perseguirá los siguientes objetivos en relación a los bienes con valores históricos y culturales de interés para la aglomeración urbana de Granada:

- A. Fomentar la conservación y rehabilitación de los bienes catalogados.
- B. Poner en valor socialmente los bienes incluidos en el Catálogo.
- C. Aumentar el conocimiento actual de los bienes y en especial sobre su estado de conservación y necesidades de intervención.



INNOVACIÓN DEL PGOU DE GRANADA PARA LA INCLUSIÓN DE LA "CASA-POZO DE SANTA CLARA" EN EL INVENTARIO DE EDIFICACIONES RÚSTICAS Y EN EL CATÁLOGO DE PROTECCIÓN DEL PGOU

Daniel Francisco García del Pozo. Arquitecto Superior

página 7

Código seguro de verificación: **GSH9Q28QE5R302R0DRD4**

La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección <https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root>

Firmado por

COBO NAVARRETE ILDEFONSO

/SECRETARIO/A GENERAL

19-05-2023 14:24:54

Contiene 1 firma digital



Pag. 8 de 53



Afecciones Ambientales y sectoriales

En cuanto a las afecciones ambientales, serían aquellas derivadas de la actuación humana sobre el medio ambiente, en tanto que las sectoriales serían las propias con incidencia legislativa en el urbanismo y ordenación del territorio.

Existe pues una interrelación causada por la actuación conjunta de las afecciones mencionadas que complejiza el deslinde para su encuadre conceptual, por lo que se considera pertinente en el presente apartado y dado que el objeto del mismo es valorar las consecuencias, establecer una relación detallada que justifique su no incidencia en aquellas afecciones probables.

Por lo tanto, y respecto a las afecciones ambientales y sectoriales cabe concluir que:

- No afecta a ningún espacio protegido de los especificados en la Ley 2/1989 de 18 de julio por el que se aprueba el Inventario de Espacios Naturales Protegidos de Andalucía.
- No afecta a las zonas declaradas como Reserva de la Biosfera, Zonas ZEPA ni a Zonas del Convenio RAMSAR.
- No incide sobre Lugares de Interés Comunitario (LIC's).
- No afecta a vías pecuarias clasificadas.
- No afecta a ningún georrecurso cultural (Inventario Andaluz de Georrecursos 2011). Consejería de Medio Ambiente de la Junta de Andalucía.
- No afecta a yacimientos arqueológicos catalogados.
- No incide sobre montes de titularidad y uso público.
- No afecta a especies de fauna amenazadas.
- No incide sobre especies de flora protegidas.
- No se incide sobre Hábitat incluidos en la Directiva 92/43/CEE ni en la Directiva 97/62/CEE que la modifica.
- No se incide sobre zonas de protección territorial o ambiental establecidas en el POTAUG.
- La innovación se efectúa sobre zonas en las cuales se han efectuado actuaciones antrópicas, siendo las incidencias sobre recursos naturales mínimas/nulas y/o compatibles, no afectando, a áreas relevantes desde el punto de vista de su conservación, fragilidad, singularidad o especial protección dentro del ámbito del territorio considerado.



INNOVACIÓN DEL PGOU DE GRANADA PARA LA INCLUSIÓN DE LA "CASA-POZO DE SANTA CLARA" EN EL INVENTARIO DE EDIFICACIONES RÚSTICAS Y EN EL CATÁLOGO DE PROTECCIÓN DEL PGOU

Daniel Francisco García del Pozo. Arquitecto Superior

página 8

Código seguro de verificación: **GSH9Q28QE5R302R0DRD4**

La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección <https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root>

Firmado por **COBO NAVARRETE ILDEFONSO** /SECRETARIO/A GENERAL

19-05-2023 14:24:54

Contiene 1 firma digital



Pag. 9 de 53



IV. Objeto, descripción y justificación

Objeto

El presente documento tiene por objeto incorporar a la ordenación establecida por el vigente Plan General de Ordenación Urbana de Granada las determinaciones precisas para la inclusión en el Inventario de Edificaciones Rústicas de la edificación denominada "Casa-Pozo de Santa Clara", así como en el catálogo de protección del PGOU por los valores patrimoniales de esta, que merecen una protección integral o nivel 2 según el PGOU.

La Innovación viene a cubrir una carencia detectada en el PGOU 2001, que debería haber recogido, tanto en documentación gráfica como escrita, la existencia de esta edificación, ya construida en 1985. El Plan General de Ordenación Urbana de Granada vigente en la actualidad recoge en el artículo 3.1.8. la regulación de las edificaciones existentes:

"El Plan General reconoce y asume todas las edificaciones de carácter residencial consolidadas en Suelo no urbanizable, sin perjuicio del régimen urbanístico aplicable en función de las determinaciones de la presente Normativa, en atención a los siguientes criterios:

a) Edificaciones tradicionales existentes, cortijos y huertas, incluidas en el Inventario de Edificaciones Rústicas o en el Catálogo de Protección del Patrimonio Arquitectónico. En estas edificaciones se podrá intervenir, con las limitaciones establecidas en este Título o las recogidas en la Normativa de Protección para las incluidas en el Catálogo según los niveles asignados."

Descripción de la edificación

Se trata de una edificación de una planta rectangular con torreta en uno de sus extremos, en fábrica de mampostería concertada con cadenas y verdugadas de ladrillo, cubierta con tejado a cuatro aguas de teja curva. Los huecos de sus fachadas son vanos arqueados con arcos carpaneles.

El interior acoge casi en el centro de su planta un pozo de agua protegido por una balaustrada de hierro forjado con los barrotes torneados y decorados en sus bases con volutas, sobre el que se abre un lucernario. Un sistema mecánico con vigas de hierro de perfil en L sirve para apoyar el sistema mecánico de extracción del agua con poleas. Una escalera daba acceso a la torreta. El interior presentaba antes de su reforma dos ámbitos separados por un tabique, para diferenciar la parte vividera del pocero del lugar productivo centrado por el pozo.

Este edificio consta en la actualidad de planta baja y altillo, con superficie construida de 92,40 m² en planta baja y 31,20 m² en planta alta totalizando 123,60 m² construido sobre rasante y 475 m³ de volumen aproximado.



INNOVACIÓN DEL PGOU DE GRANADA PARA LA INCLUSIÓN DE LA "CASA-POZO DE SANTA CLARA" EN EL INVENTARIO DE EDIFICACIONES RÚSTICAS Y EN EL CATÁLOGO DE PROTECCIÓN DEL PGOU

Daniel Francisco García del Pozo. Arquitecto Superior

página 9

Código seguro de verificación: **GSH9Q28QE5R302R0DRD4**

La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección <https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root>

Firmado por **COBO NAVARRETE ILDEFONSO** /SECRETARIO/A GENERAL

19-05-2023 14:24:54

Contiene 1 firma digital



Pag. 10 de 53

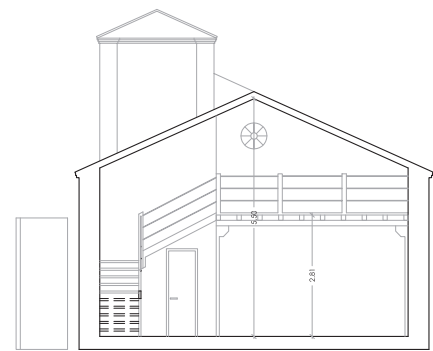
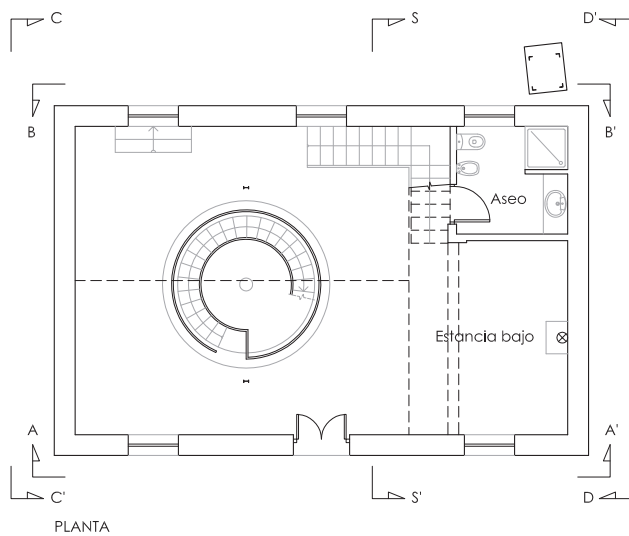


Desde el centro de la planta baja parte el pozo de mampostería de 3 m de diámetro hasta 40 m de profundidad. Se accede al fondo a través de una escalera helicoidal de mantenimiento de 50 cm de ancho hasta la plataforma en que se ubica el motor eléctrico.

La techumbre, ahora sin falsos techos, muestra una armadura de parhilara con vigas rollizas de formato uniforme que se corresponde con la carpintería de armar de lo blanco, pero en este caso se trata más bien de un ejemplo de carpintería de lo prieto.

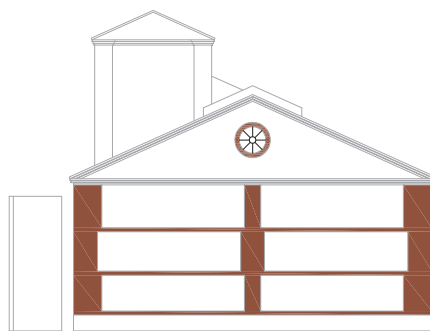
La obra civil, carpintería, lucernario y demás dependencias e instalaciones están en perfecto uso para el fin a que fueron destinados, siendo su estado de conservación óptimo debido a las labores de conservación que la propiedad acomete con regularidad.

Existen redes de distribución de energía eléctrica para uso de la edificación desde el momento de su edificación (para alimentación eléctrica del motor sobre todo, así como para la vivienda existente de mantenimiento), y la red de agua potable se encuentra a 10 m de la parcela.

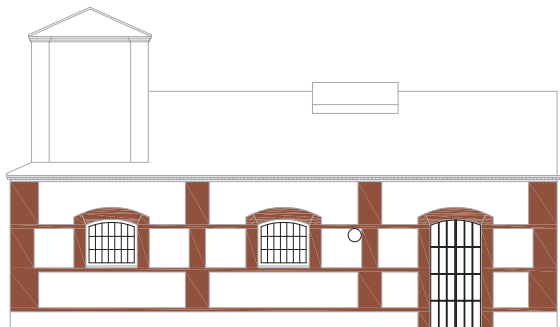




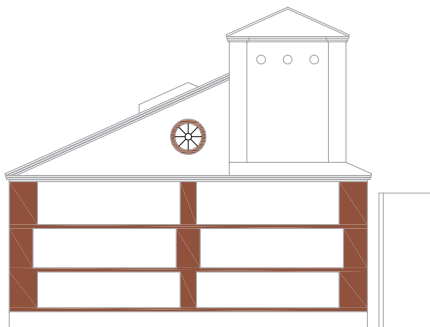
ALZADO LATERLA A-A'



ALZADO LATERAL C-C'



ALZADO POSTERIOR B-B1



ALZADO LATERAL D-D'



Fotografía del exterior de la edificación



INNOVACIÓN DEL PGOU DE GRANADA PARA LA INCLUSIÓN DE LA "CASA-POZO DE SANTA CLARA" EN EL INVENTARIO DE EDIFICACIONES RÚSTICAS Y EN EL CATÁLOGO DE PROTECCIÓN DEL PGOU

Daniel Francisco García del Pozo. Arquitecto Superior

página 11

Código seguro de verificación: GSH9Q28QE5R302R0DRD4

La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección <https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root>

Firmado por

COBO NAVARRETE ILDEFONSO

/SECRETARIO/A GENERAL

19-05-2023 14:24:54

Contiene 1 firma digital



Pag. 12 de 53





Fotografía del exterior del pozo desde el interior de la edificación



Fotografía interior del pozo desde arriba hacia abajo



Fotografía interior del pozo desde abajo hacia arriba



INNOVACIÓN DEL PGOU DE GRANADA PARA LA INCLUSIÓN DE LA "CASA-POZO DE SANTA CLARA" EN EL INVENTARIO DE EDIFICACIONES RÚSTICAS Y EN EL CATÁLOGO DE PROTECCIÓN DEL PGOU

Daniel Francisco García del Pozo. Arquitecto Superior

página 12

Código seguro de verificación: **GSH9Q28QE5R302R0DRD4**

La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección <https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root>

Firmado por

COBO NAVARRETE ILDEFONSO

/SECRETARIO/A GENERAL

19-05-2023 14:24:54

Contiene 1 firma digital



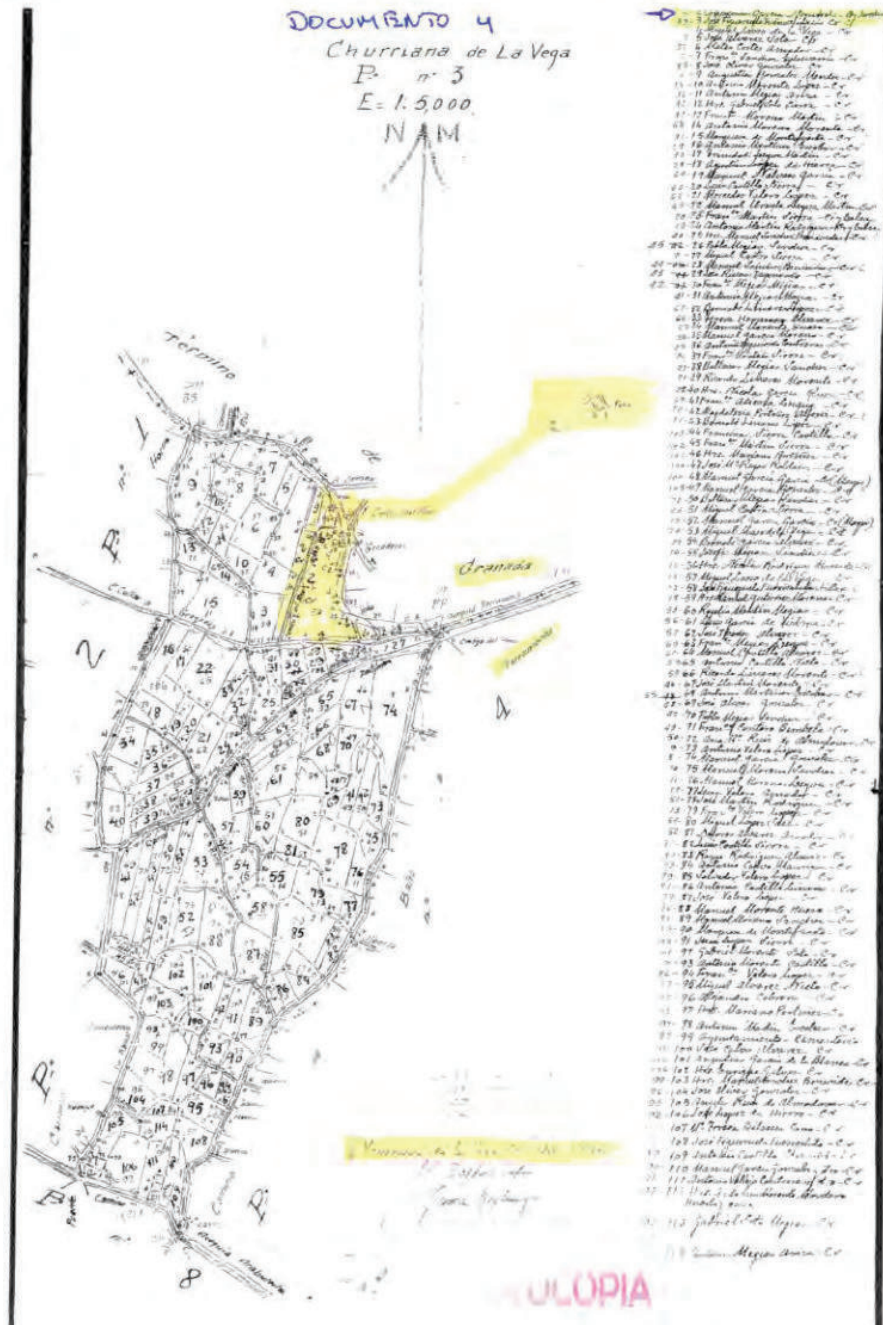
Pag. 13 de 53



Contexto histórico

Se desconoce la cronología exacta de su construcción y de quien lo proyectó o dirigió sus obras. Sólo contamos con un documento: un plano parcelario manuscrito de Churriana de la Vega fechado en 1946, por lo que su construcción tuvo que ser anterior a esa fecha.

Si recurrimos al análisis estilístico y al empleo de las vigas de hierro se puede establecer la hipótesis de que su construcción hubo de ejecutarse en el primer tercio del siglo XX.



Parcelario manuscrito Churriana de la Vega de 1946



INNOVACIÓN DEL PGOU DE GRANADA PARA LA INCLUSIÓN DE LA "CASA-POZO DE SANTA CLARA" EN EL INVENTARIO DE EDIFICACIONES RÚSTICAS Y EN EL CATÁLOGO DE PROTECCIÓN DEL PGOU

Daniel Francisco García del Pozo. Arquitecto Superior

página 13

Código seguro de verificación: GSH9Q28QE5R302R0DRD4

La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección <https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root>

Firmado por COBO NAVARRETE ILDEFONSO

/SECRETARIO/A GENERAL

19-05-2023 14:24:54

Contiene 1 firma digital



Valores patrimoniales

La edificación tiene valores patrimoniales que se describen en el informe suscrito que se adjunta al presente documento suscrito por el arqueólogo D. Ángel Rodríguez Aguilera.

Se trata de una tipología edilicia muy singular que documenta materialmente la importancia del uso del regadío en la Vega de Granada como espacio irrigado desde, al menos, la Baja Edad Media, y como espacio productivo de primer orden en la historia económica, agrícola e industrial de la Vega granadina.

Estilística y arquitectónicamente su composición formal remite a modelos y tipogías compositivas vinculadas a la denominada arquitectura industrial y a prototipos de viviendas en la que su formalización es expresión de una arquitectura culta más que vernácula.

En las últimas décadas el patrimonio etnológico ha ido asumiendo cada vez más mayor relevancia, como ponen de relieve el tratamiento que a este patrimonio da la Ley Patrimonio Histórico Andaluz, que incluye varias figuras para su protección y tutela. Aquí cabe hablar de que esta edificación es un testimonio de formas de vida pre o proto industriales, en las que no se podía entender la desvinculación entre lo rural y lo urbano, sino que existía una relación directa entre ambos modos de vida y en la configuración del paisaje construido.

Justificación de la inclusión en el inventario y en el catálogo

Por lo expuesto anteriormente este inmueble es portador de unos valores culturales que hay que proteger y tutelar, así como testimonio de unas formas de vida y de explotación económica muy útiles para comprender la historia de nuestra cultura. Asimismo, por su singularidad, el edificio ha de ser protegido mediante su inclusión en el inventario de edificaciones rústicas del PGOU de Granada, así como en el catálogo de protección, con un nivel protección integral (nivel 2 según el PGOU).



INNOVACIÓN DEL PGOU DE GRANADA PARA LA INCLUSIÓN DE LA "CASA-POZO DE SANTA CLARA" EN EL INVENTARIO DE EDIFICACIONES RÚSTICAS Y EN EL CATÁLOGO DE PROTECCIÓN DEL PGOU

Daniel Francisco García del Pozo. Arquitecto Superior

página 14

Código seguro de verificación: **GSH9Q28QE5R302R0DRD4**

La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección <https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root>

Firmado por

COBO NAVARRETE ILDEFONSO

/SECRETARIO/A GENERAL

19-05-2023 14:24:54

Contiene 1 firma digital



Pag. 15 de 53



V. Alternativas de ordenación, los criterios de selección y las propuestas generales de la ordenación elegida

Descripción de alternativas

Alternativa “cero”

Continuidad con la planificación actual (la no realización de la Innovación, y por lo tanto la no inclusión en el inventario de la edificación descrita).

Alternativa 1 elegida

La realización de la Innovación y la inclusión en el inventario de edificaciones rústicas y en el catálogo de protección del inmueble descrito.

Criterios de selección y propuestas generales de la ordenación elegida.

Como se ha descrito anteriormente, es muy reconocible el valor patrimonial de la edificación, y por lo tanto merece ser recogida en el inventario de cara a posibilitar la rehabilitación y puesta en valor de la misma, así como en el catálogo de protección para preservar sus valores. La no inclusión en el inventario ni en el catálogo de protección implicaría condenarla a su desaparición con el tiempo puesto que se impediría su rehabilitación y mantenimiento, propiciado por un uso que la conserve en buenas condiciones, por lo tanto se justifica de forma muy obvia la elección de la alternativa elegida.

La propuesta de la ordenación elegida comporta la inclusión en el inventario de edificaciones rústicas y en el catálogo de protección del PGOU, y por lo tanto someter la misma el régimen establecido en el título tercero de la Normativa del PGOU, según lo recogido para la regulación de las edificaciones existentes dentro del régimen propio de la protección del suelo sobre el que se asienta, además del régimen de protección incluido en el título undécimo de la normativa del PGOU.



INNOVACIÓN DEL PGOU DE GRANADA PARA LA INCLUSIÓN DE LA "CASA-POZO DE SANTA CLARA" EN EL INVENTARIO DE EDIFICACIONES RÚSTICAS Y EN EL CATÁLOGO DE PROTECCIÓN DEL PGOU

Daniel Francisco García del Pozo. Arquitecto Superior

página 15

Código seguro de verificación: **GSH9Q28QE5R302R0DRD4**

La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección <https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root>

Firmado por

COBO NAVARRETE ILDEFONSO

/SECRETARIO/A GENERAL

19-05-2023 14:24:54

Contiene 1 firma digital



Pag. 16 de 53



VI. Memoria de sostenibilidad económica y estudio económico financiero

Dispone el artículo 19.1.a).3º de la LOUA, que en función del alcance y la naturaleza de las determinaciones del instrumento de planeamiento sobre previsiones de programación y gestión, contendrá un estudio económico-financiero que incluirá una evaluación analítica de las posibles implicaciones del Plan, en función de los agentes inversores previstos y de la lógica secuencial establecida para su desarrollo y ejecución, así como un informe de sostenibilidad económica, que debe contener la justificación de la existencia de suelo suficiente para usos productivos y su acomodación al desarrollo urbano previsto en el planeamiento, así como el análisis del impacto de las actuaciones previstas en las Haciendas de las Administraciones Públicas responsables de la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras y de la implantación y prestación de los servicios necesarios.

Por lo tanto y para el supuesto que nos ocupa, no se hace necesario contener una memoria de sostenibilidad económica ni un estudio económico financiero, ya que no se prevé una secuencia de inversiones tras la aprobación, ni se tiene un impacto sobre las haciendas de las administraciones públicas.



INNOVACIÓN DEL PGOU DE GRANADA PARA LA INCLUSIÓN DE LA "CASA-POZO DE SANTA CLARA" EN EL INVENTARIO DE EDIFICACIONES RÚSTICAS Y EN EL CATÁLOGO DE PROTECCIÓN DEL PGOU

Daniel Francisco García del Pozo. Arquitecto Superior

página 16

Código seguro de verificación: **GSH9Q28QE5R302R0DRD4**

La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección <https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root>

Firmado por

COBO NAVARRETE ILDEFONSO

/SECRETARIO/A GENERAL

19-05-2023 14:24:54

Contiene 1 firma digital



Pag. 17 de 53



VII. Estudios complementarios considerados: Informe histórico y de valoración patrimonial

Se adjunta a continuación el informe histórico y de los valores patrimoniales de la casa del pozo de Santa Clara suscrito por D. Ángel Rodríguez Aguilera.

Por el objeto de la innovación, no se considera necesaria la realización de otros estudios complementarios de suelo y vivienda, de tráfico, aparcamiento y transportes, etc...



INNOVACIÓN DEL PGOU DE GRANADA PARA LA INCLUSIÓN DE LA "CASA-POZO DE SANTA CLARA" EN EL INVENTARIO DE EDIFICACIONES RÚSTICAS Y EN EL CATÁLOGO DE PROTECCIÓN DEL PGOU

Daniel Francisco García del Pozo. Arquitecto Superior

página 17

Código seguro de verificación: **GSH9Q28QE5R302R0DRD4**

La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección
<https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root>

Firmado por

COBO NAVARRETE ILDEFONSO

/SECRETARIO/A GENERAL

19-05-2023 14:24:54

Contiene 1 firma digital



Pag. 18 de 53





INFORME HISTÓRICO Y DE LOS VALORES PATRIMONIALES
"CASA DEL POZO SANTA CLARA"
(GRANADA)

2021

Código seguro de verificación: **GSH9Q28QE5R302R0DRD4**

La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección
<https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root>

Firmado por **COBO NAVARRETE ILDEFONSO**

/SECRETARIO/A GENERAL

19-05-2023 14:24:54

Contiene 1 firma
digital



Pag. 19 de 53



INFORME HISTÓRICO Y DE LOS VALORES PATRIMONIALES DE LA “CASA DEL POZO SANTA CLARA” (GRANADA)

ÍNDICE DEL DOCUMENTO

1.- Datos previos	2
2.- Objeto del informe	2
3.- Descripción del inmueble. Estado actual	2
4.- Contextualización histórico-arqueológica de la casa-pozo de Santa Clara	12
5.- Análisis de los valores patrimoniales de la finca	19
6.- Conclusiones y propuestas	20
7.- Bibliografía	21
8.- Planimetría	22

Código seguro de verificación: **GSH9Q28QE5R302R0DRD4**

La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección
<https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root>

Firmado por

COBO NAVARRETE ILDEFONSO

/SECRETARIO/A GENERAL

19-05-2023 14:24:54

Contiene l firma
digital



INFORME HISTÓRICO Y DE LOS VALORES PATRIMONIALES DE LA “CASA DEL POZO SANTA CLARA” (GRANADA)

1.- Datos previos

Autor:

Ángel Rodríguez Aguilera.

Licenciado en Geografía e Historia por la UGR, especializado en estudios patrimoniales, tanto desde una perspectiva histórica como arqueológica. Colegiado número 07734 del Colegio de Doctores y Licenciados en Filosofía y Letras y Ciencias de Granada, Jaén y Almería.

Por encargo de:

D. Alfredo Dávila-Ponce de León López.

NIF: 24296749D

Domicilio fiscal:

CL Escritor Cerda y Godoy, 40, es.1, PL.00, Pt. 04, 28018, MÁLAGA

2.- Objeto del informe

El presente documento se redacta con el fin de evaluar los valores históricos y patrimoniales del inmueble conocido como Pozo de Santa Clara de cara a la propuesta de catalogación dentro del PGOU de Granada como elemento de singular interés por su relación con la historia económica del desarrollo agrícola de la Vega de Granada.

Se realizará una descripción detallada del bien objeto de la propuesta de catalogación y se analizarán los valores desde distintas perspectivas con el fin de proponer dicha catalogación, si así lo estima oportuno el Excmo. Ayuntamiento de Granada.

3.- Descripción el inmueble. Estado actual.

3.1.- Datos catastrales:

Referencia catastral:18900A009004520001YW

Localización: Polígono 9, parcela 452. TARRAMONTA. GRANADA

Clase: Urbano

Uso principal: Residencial

Superficie construida: 92 m²

Titular: Alfredo Dávila-Ponce de León López

- 2 -

Código seguro de verificación: **GSH9Q28QE5R302R0DRD4**

La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección
<https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root>

Firmado por

COBO NAVARRETE ILDEFONSO

/SECRETARIO/A GENERAL

19-05-2023 14:24:54

Contiene 1 firma
digital



Pag. 21 de 53





Figura 1.- Localización. Cartografía catastral

3.2.- Acceso:

El acceso a la casa-pozo de Santa Clara se hace desde la carretera de Churriana (GR-3303), tomando la GR-3305 dirección a Ambroz, y desde aquí, por el Pasaje de San José, cogiendo a la izquierda el camino agrícola de Ambroz, que hay que recorrer en dirección Sur unos 600 m para girar a la derecha, por otro carril de 235 m, que termina en la casa pozo.



Figura 2.- Ruta de acceso a la casa-pozo de Santa Clara



3.3.- Protección urbanística:

La parcela en la que se ubica la casa pozo de Santa Clara está clasificada como suelo no urbanizable en el Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) vigente, en la Categoría de Suelo No Urbanizable de Especial Protección Agrícola y en la Subcategoría de Suelo No urbanizable de Protección Agrícola Activa.

El edificio no está recogido en el catálogo de edificaciones.

Tampoco tiene ficha en el catálogo de elementos de interés para la aglomeración urbana del POT AUG, en donde se incluye el Cortijo del Pino (T.M. Churriana e la Vega), próximo a la casa pozo.

3.4.- Descripción:

El inmueble, con 92 m² construidos, está precedido por una explanada hoy pavimentada con ladrillo dispuesto en espiga y rampa de acceso desde el camino agrícola. La vivienda, de planta rectangular, está orientada de Norte a Sur, con fachada principal hacia el Oeste. Su composición es muy sencilla, con puerta en el centro, formalizada con pilastras y arco de medio punto rebajado, construido en ladrillo, y sencilla moldura en la clave, completada con dos ventanas dispuestas de forma simétrica, una a cada lado y de la misma tipología. El vano de la puerta es de 1,30 m por 2,20 m de altura y el de las ventas de 1,12 m por 1,90 m de altura. La composición queda enmarcada entre pilastras de ladrillo de forma encadenada, alternando machones de 0,34 m con otros de 0,44 m, siendo más anchos los de las esquinas, con 0,58 m, que sobresalen de la vertical a modo de zarpa de cimentación. Queda coronado por una cornisa de ladrillo macizo de “pico de gorrión” sobre la que descansa la cubierta, a dos aguas, de teja árabe.

Sobre la puerta de acceso se conserva una placa de mármol de Sierra Elvira, de forma rectangular con el siguiente epígrafe: “Pozo de Santa Clara. Año 1923”.

Los lados menores muestran tímpanos a distinta altura y en ambos casos, en el centro, un ojo de buey circular, de ladrillo. La diferencia de altura se debe a la existencia de una torreta para un motor eléctrico en la esquina Sur, de planta cuadrada, y construida con fábrica de ladrillo. Este elemento fue levantado en primer lugar y posteriormente quedó envuelto por el edificio.

Desde el punto de vista constructivo, su fábrica es de cajones de mampostería de 0,80 m de altura (los dos primeros) y 0,95 m el superior, con una longitud máxima de 3,40 m en los laterales, encadenados entre machones de ladrillo, con una capa de enlucido de mortero de cal de buena calidad. La obra de ladrillo está pintada de rojo.

Interiormente, la armadura es de parhilara con rollizos de madera, tipo carpintería “de lo prieto”, usada en arquitectura vernácula vinculada a espacios agrícolas (casas de aperos de labranza, almacenes...)

En el centro se encuentra el pozo, con un diámetro de 3 m y una profundidad aproximada de 40 m, revestido interiormente con fábrica de ladrillo de unos 0,35 m de anchura, observándose aun los mechinales de los andamios utilizados para su excavación y refuerzo interior. Conserva una escalera helicoidal metálica anclada a la pared lateral para poder descender. En el centro de éste se mantiene la conducción de hierro que permitía la extracción del agua por medio de una bomba, accionada a través del motor de la caseta eléctrica.

El agua, una vez elevada desde el nivel freático era vertida al exterior por medio de otra conducción, también metálica, cuyos restos se conservan en el exterior de la vivienda, en su lado Este, sobre un zócalo de mampostería, y desde aquí era recogida para ser distribuida posteriormente en los campos de cultivo.



Por tanto, en conjunto objeto de estudio está formado por los siguientes elementos:

- El pozo de captación de agua.
- El sistema de extracción y elevación del agua, incluyendo la caseta para el motor eléctrico.
- La casa propiamente dicha, que servía para proteger y custodiar el pozo y que a la vez podía ser utilizada de residencia temporal del pocero.
- El espacio circundante a modo de plataforma de trabajo para cargar el agua, hoy una plazoleta de planta trapezoidal, conectada con el camino agrícola por medio de rampa.

Código seguro de verificación: **GSH9Q28QE5R302R0DRD4**

La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección
<https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root>

Firmado por

COBO NAVARRETE ILDEFONSO

/SECRETARIO/A GENERAL

19-05-2023 14:24:54

Contiene 1 firma
digital





Figura 3 y 4.- Interior del pozo

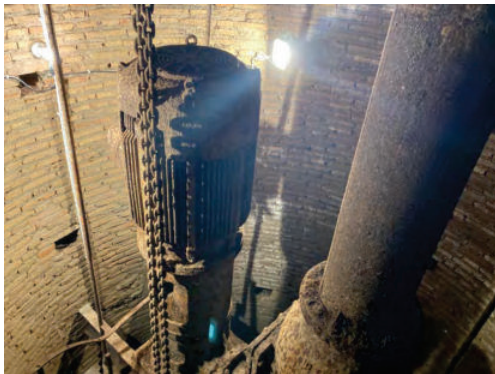


Figura 5 y 6.- Detalles del sistema de extracción y elevación del agua



Figura 7 y 8.- Detalles del interior del pozo





Figura 9.- Vista general del pozo desde su coronación



Figura 10.- Vista general del conjunto de la casa pozo de Santa Clara, desde el Sur en la que se aprecia la torreta y la casa





Figura 11 y 12.- Detalle de la fachada principal, desde el oeste y detalle de la esquina SW



Figura 13 y 14.- Fachada posterior, lateral Este. Detalle de 1 paramento de la fachada Norte



Figura 15 y 16.- Fachada y acceso por el lateral Este. Detalle de tubería de extracción del agua





Figura 17.- Detalle del sistema de extracción de agua en el exterior de la casa





Figura 18 y 19.- Detalle de la fachada principal. Puerta de acceso e inscripción fundacional en piedra de Sierra Elvira





Figura 20.- Vista general del conjunto

Código seguro de verificación: **GSH9Q28QE5R302R0DRD4**

La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección
<https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root>

Firmado por **COBO NAVARRETE ILDEFONSO**

/SECRETARIO/A GENERAL

19-05-2023 14:24:54

Contiene 1 firma
digital



4.- Contextualización histórico-arqueológica de la casa-pozo de Santa Clara.

La Vega de Granada es una extensa zona que forma parte del Surco Intrabético, resultado de la colmatación de una depresión o cuenca sedimentaria rodeada por las cordilleras béticas. Los aportes que forman el relleno proceden de aluvión, siendo esencialmente arcillas, limos y arenas que formaron unos suelos especialmente aptos para el desarrollo de la agricultura. En el centro se encaja el cauce del río Genil, que actúa como eje vertebrador de toda la red hídrica y de drenaje de la región, desarrollándose de forma descendente hacia el Suroeste, creando una gran llanura aluvial de casi un millón de kilómetros cuadrados (Ocaña, C., 1972). La existencia de un pliegue diapírico permite que se distinga entre la zona de la cabecera, o Vega de Granada, y su salida hacia el Oeste, la Vega de Loja. El pozo de Santa Clara se inserta en la zona central de la Vega de Granada, en la margen izquierda del Genil.

Está comúnmente aceptado que la Vega de Granada es un paisaje producto de un proceso evolutivo continuo resultante de la transformación del medio natural, esencialmente para la puesta en cultivo y el establecimiento de una red de poblamiento estable asociado a la actividad agrícola desde tiempos remotos.

Siempre se vincula la expansión del regadío, y por tanto de la antropización del espacio del surco intrabético al que pertenece la Vega, al proceso de islamización en la Edad Media, pero lo cierto es que cada vez más la arqueología demuestra la existencia de una ocupación de este territorio desde época romana, cuyo fin era precisamente la implantación de un tipo de agricultura en la que predomina la tríada mediterránea (el cereal, la vid y el olivo).

En época Antigua la ocupación de este espacio, ligada a la explotación agrícola de la Vega por medio del *villae* dependientes del *Municipium Florentinum Iliberritanum* es evidente, formando una red de poblamiento mucho más densa que empieza a extenderse por la llanura fluvial. Se tienen datos de la existencia de una villa en Huétor Vega, pero sin duda en los últimos años el impulso de la arqueología ha sido fundamental para conocer con mayor precisión este proceso. Las excavaciones de los yacimientos romanos aparecidos en La Zubia, la villa romana del Laurel (Fornell, A., 2012) y la del Pago de Salazar (Caballero, C. y Montes, A. 2016), presentan una cronología centrada entre el siglo I-II d.C., con un importante abandono a partir del siglo III d.C. y una eventual reocupación a partir del IV d.C. poco clara. También aportan datos sobre su vinculación con la producción de aceite, actividades artesanales, además de la existencia de estructuras propias del *otium* de la vida cotidiana, como el *balneum* del Pago de Salazar, o la estancia calefactada y con mosaicos de una posible *domus* en la del Laurel.

Evidentemente estas fincas que se asocian al territorio de la ciudad romana de Iliberis también hay que ponerlas en relación con otros yacimientos más o menos cercanos, como el de la villa de los Ogijares (Sánchez, A., 2010), la villa del pago de La Cerraca, en Armilla (Gallegos, L. y otros, 2003), la de Híjar y la de Gabia.

En este esquema también se insertan los restos descubiertos recientemente en Granada: en el Camino de Ronda, en su confluencia con la c/ Recogidas, en la Plaza Albert Einstein, en c/ Profesor Rancaño o en Los Mondragones (Rodríguez Aguilera, A. y otros 2020). Evidencias de la parcelación de la Vega en época romana han sido puesta en evidencia en recientes estudios a partir del conocimiento de todos estos yacimientos.



Aunque los datos no son aún muy abundantes en conjunto nos ofrecen la visión de un paisaje mucho más antropizado, que es la base sobre la que operarán los cambios en el poblamiento a partir de la Tardo Antigüedad hasta el siglo VIII d.C.

La ocupación del espacio físico en época Antigua con el modelo de *villae* (pl. de villa) de tipo suburbano o netamente rurales, fue sustituido en la Edad Media por otro de *qurà* (pl. de *al-qarya*, alquería) que se vincula a la fundación de nuevas redes de regadío.

Se mantiene que tras la conquista árabe y la implantación de nuevos grupos humanos de origen árabe y beréber se produjo un importante impulso a la expansión del regadío que implicaba la existencia de una fuerte cohesión de grupo entre los promotores de su diseño (Carvajal, J., 2008).

En este sentido, a lo largo del tiempo, y de forma escalonada, se fueron construyendo espacios irrigados a partir del trazado de nuevas acequias: la primera fue la acequia Gorda, en el siglo XI, y posteriormente le siguieron la de Arabuleila y Tarramonta, en los siglos XII y XIII.

Nos interesan especialmente estas dos, porque la parcela donde se ubica la casa del pozo de Santa Clara queda en un espacio irrigado entre ambas, recibiendo aportes de la segunda. La existencia de la acequia de Arabuleila está atestiguada a principios del siglo XIII, pero su trazado debe ser anterior (Jiménez, C., 2016).

Con respecto a la de Tarramonta no se tienen datos precisos, pero dado que con sus aguas se regaban las huertas del Alcázar Genil, almunia fundada en 1218, debemos suponer que su construcción se hizo a principios del siglo XIII.

Ambas se dirigen hacia la zona central de la Vega, regando los predios de Granada, Churriana y Armilla y desde entonces se ha intensificado de forma importante la puesta en cultivo de todo este sector.

Esta actividad agraria es la que ha ido moldeando el paisaje de la Vega tras la reconquista (1492) y ha sido fundamental para su pervivencia hasta mediados del siglo XX.

La forma de captación del agua para su uso agrícola en la Vega de Granada se ha hecho tradicionalmente de dos formas: bien aprovechando las aguas superficiales, por medio de la derivación de cauces fluviales (el Genil, el Monachil y el río Dílar), aprovechamiento de resurgencias y fuentes (acequia de Aynadamar) y por acceso al acuífero. Para el caso que estudiamos, nos interesa especialmente la tercera opción.

El acuífero aluvial de la Vega es uno de los más importantes de Andalucía (Castillo, A., 2005), abarcando una superficie de 200 km² aproximadamente. Su origen está en relación con el de la propia Vega, en un inicio una llanura de inundación que con el tiempo se fue colmatando.

Las aguas que se derivan de las distintas acequias del Genil (Gorda, Arabuleila y Tarramonta), hasta mediados del siglo XX tenían capacidad para regar unas 4600 Has (Ocaña, C. 1971: 64), algo que era insuficiente en los momentos en los que los cursos fluviales escaseaban, en un momento en el que precisamente la explotación agrícola de la Vega se hacía cada vez más extensiva.

Decía C. Ocaña al analizar el regadío de la Vega que “por el estiaje de las fuentes, los pozos tienen una considerable importancia en la vega; en la zona baja, muy fáciles de construir, no son necesarios, pero fuera de esta zona son un complemento importante”. A mediados del XX existían unos 200 pozos que podrían suministrar en verano una 6000 l/s (Ocaña, C., 1971:81)

En los trabajos de A. Castillo se analiza la importancia de los pozos: “Hasta la segunda mitad del siglo XX apenas existía una extracción cuantitativamente significativa de aguas subterráneas, pero a partir de entonces se generalizó la instalación de motores diésel en pozos que jalonaban el cauce del río



Genil (la zona de mayor productividad y nivel piezométrico más próximo a superficie). De esa época, y anteriores, se conservan casi un millar de pozos, de todos los tipos constructivos y tamaños; en muchos de ellos, la envergadura y dificultad de las obras realizadas fue más que notable, con pozos de más de 5 m de diámetro, o con cerca de 50 m de profundidad” (Castillo, A., 2005). La explotación por medio de pozos se intensificó a partir de la década de los 60 del siglo XX.

En nuestro caso, el pozo de Santa Clara, por su cronología – 1923- es uno de los más antiguos documentados en toda la Vega granadina y su existencia hay que ponerla en relación con los “*paisajes del azúcar*”, que tanta importancia tuvo para toda la ciudad y su área de influencia, imprimiendo un carácter singular al paisaje, transformándolo de forma notable. De hecho, es una de las señas de identidad de la Vega, entendiéndolo como un *paisaje fósil*, utilizando las palabras del arquitecto P. Salmerón (Salmerón, P., 2016), dentro del cual el pozo en un elemento único.

No olvidemos que la expansión del cultivo de la remolacha en Granada desde finales del siglo XIX hasta bien entrado el siglo XX, supuso una transformación agrícola e industrial en la capital y su hinterland, que derivó en una auténtica revolución mercantil, urbanística y socioeconómica. El uso del cultivo de la remolacha se introdujo en la Vega a partir de 1882 (Ingenio de San Juan, en Santa Fe) y vino a sustituir el del cáñamo y lino, cuando éste entró en una profunda crisis a finales del siglo XVIII y principios del XIX.

La facilidad con la que la remolacha se adaptó a los suelos y al clima de Granada, junto con la existencia de una red de regadío extensa y eficaz permitió que entre 1882 y 1909 se fundaran quince fábricas más en la Vega de Granada, Baza y Guadix, que alcanzaron a producir en algunos momentos más del 90% del azúcar nacional.

Para incrementar la capacidad productiva de las fincas era necesario asegurar el abastecimiento del agua, necesaria para el cultivo, y ya hemos visto los problemas que presentaba en ocasiones el antiguo sistema de acequias de origen árabe. En este contexto, algunos propietarios optaron por garantizarse el suministro con la perforación de pozos que alcanzaran el acuífero. En este contexto se inserta la construcción del pozo de Santa Clara.

En cuanto a su cronología, en la ficha catastral se indica que el edificio es de 1950. Lo cierto es que aparece ya identificado en el plano parcelario de Churriana de la Vega de 1946. Hemos realizado una búsqueda de información en los archivos Histórico Provincial e Histórico Municipal de Granada, sin encontrar ninguna referencia a su construcción. La inscripción – epígrafe en placa de piedra de Sierra Elvira- de la fachada nos aporta la fecha de 1923 y no tenemos ningún elemento para retrasar su construcción antes de esta fecha. Además, el pozo está estrechamente ligado a los elementos necesarios para elevar el agua desde una profundidad de 40 m, es decir, con el motor eléctrico, la caseta y la red de tuberías para conducirla hacia el exterior, algo que sin duda -por sus características técnicas- coincide con la fecha del primer cuarto del siglo XX.



Evolución del paisaje histórico en el que se inserta la casa pozo de Santa Clara (1820-2020):

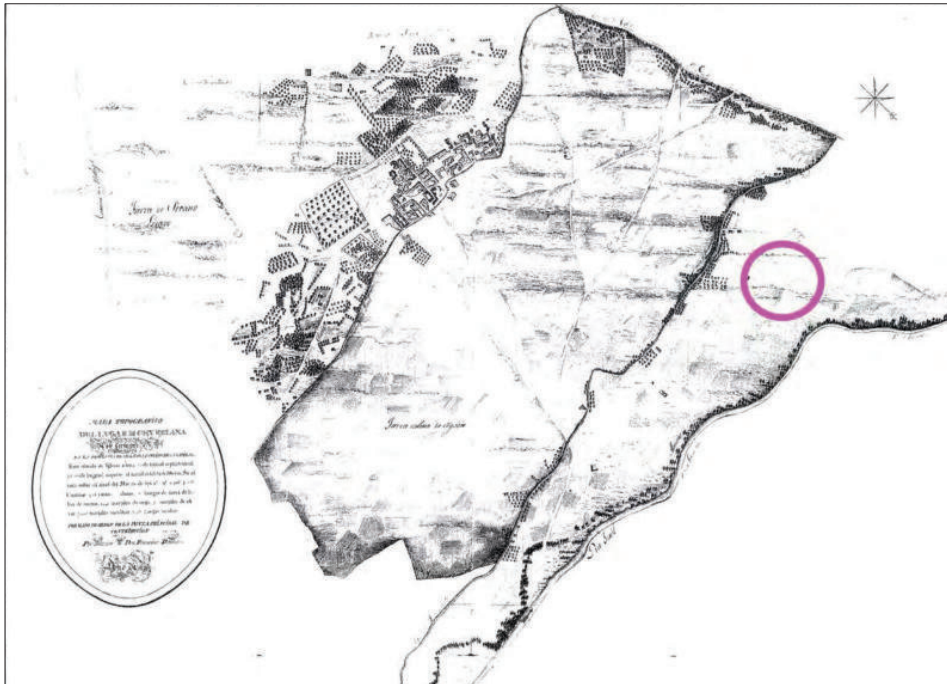


Figura 21.- El término de Churriana en 1820



Figura 22.- Fotografía aérea de 1956-1957 con identificación de la casa pozo en su contexto





Figura 22.- Fotografía aérea de 1973 con identificación de la casa pozo en su contexto



Figura 22.- Fotografía aérea de 1981-1986 con identificación de la casa pozo en su contexto





Figura 22.- Fotografía aérea de 2007 con identificación de la casa pozo en su contexto

Código seguro de verificación: **GSH9Q28QE5R302R0DRD4**

La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección
<https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root>

Firmado por

COBO NAVARRETE ILDEFONSO

/SECRETARIO/A GENERAL

19-05-2023 14:24:54

Contiene 1 firma
digital





Código seguro de verificación: **GSH9Q28QE5R302R0DRD4**

La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección
<https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root>

Firmado por **COBO NAVARRETE ILDEFONSO**

/SECRETARIO/A GENERAL

19-05-2023 14:24:54

Contiene 1 firma
digital



Pag. 37 de 53



5.- Análisis de los valores patrimoniales de la finca.

El inmueble se ubica en un espacio de regadío histórico, vinculado a trazado de la acequia de Tarramonta. Esta acequia es de fundación islámica, probablemente de principios del siglo XIII, y está en relación con la puesta en cultivo del sector suroccidental de la Vega. Su trazado hay que vincularlo con otros elementos del paisaje, como son la red de poblamiento por medio de alquerías, muchas de las cuales han llegado a los municipios más importantes de la zona, y los cortijos históricos, como el Cortijo del Pino.

El pozo de Santa Clara es un elemento de arquitectura, ingeniería histórica y arqueología industrial vinculado al momento histórico de la expansión agrícola de la Vega de Granada a principios del siglo XX que supuso un salto cualitativo en la formación de la burguesía local. Este fenómeno tuvo a su vez influencia en el desarrollo urbano de la propia ciudad.

Su construcción permitió optimizar y mejorar los recursos hídricos de la parcela, como elemento modernizador de su época, fechado a principios del siglo XX (1923).

Es, por tanto, un elemento que forma parte del primer eslabón de lo que se ha venido a denominar el “paisaje del azúcar”, cuyo punto final son los grandes ingenios azucareros y hasta ahora no ha sido reconocido como tal. El acceso al agua del acuífero de la Vega garantizaba el éxito de la producción remolachera y el inicio de todo el ciclo productivo que culmina en la elaboración y comercialización final del producto. Tras la crisis de este cultivo y su sustitución por el del tabaco siguió siendo útil.

En este sentido es quizás uno de los pocos ejemplos conservados de esta época que además mantiene todos los elementos industriales que permitían la extracción del agua.

Desde el punto de vista arquitectónico, la simbiosis armoniosa y equilibrada entre el acabado del revestimiento del pozo, la fábrica de la torreta y la propia casa, forman un conjunto con unos valores estéticos indudables.

También debemos considerar su magnífico estado de conservación, donde aún hoy día, cuando han pasado casi cien años, se puede reconocer todo el proceso para el que fue ideado, habiendo quedado fosilizado, como un elemento más de ese paisaje fósil del que hablábamos antes. No menos interés tiene los valores paisajísticos dado que sigue integrado en su contexto en el que fue construido: un espacio de vega, con su red de acequias tradicionales en el que aparece como un elemento de modernidad.

Debe integrarse como un elemento de singular importancia, por ser único, en el pasaje de la industria azucarera de la Vega de Granada.



6.- Conclusiones y propuestas.

Analizado el edificio y todos los elementos que lo componen, además de los valores patrimoniales que le son inherentes, consideramos que se trata de una construcción singular en el contexto de la Vega y en el término municipal de Granada.

Su carácter histórico (edificado en 1923), su relación con la historia económica de la explotación agrícola primero de la remolacha y luego del tabaco, en el que se insertó como un elemento modernizador para optimizar la obtención de recursos hídricos, y la conservación de todos los elementos tecnológicos de la época para tal fin, aconsejan su catalogación y protección en el marco del PGOU de Granada para evitar su pérdida o deterioro.

En Granada a 30 de diciembre de 2021.

Ángel Rodríguez Aguilera

Código seguro de verificación: **GSH9Q28QE5R302R0DRD4**

La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección
<https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root>

Firmado por

COBO NAVARRETE ILDEFONSO

/SECRETARIO/A GENERAL

19-05-2023 14:24:54

Contiene l firma
digital



7.- Bibliografía.

CABALLERO COBOS, A., y MONTES RIVA, A., “La villa romana de pago de Salazar (Granada): estructura de un asentamiento rural en el ager de Florentia Iliberritana”, *Antiquitas*, nº28, 2016, pp.75-107.

CARVAJAL LÓPEZ, J.C., “El poblamiento altomedieval de la Vega de Granada”, *Studia Historica. Historia Medieval*, 26, Salamanca, 2008, pp.133-152

CASTILLO, A. (2005) “El acuífero de la Vega de Granada. Ayer y hoy (1966-2004)” En: "Agua, Minería y Medio Ambiente, Libro Homenaje al Profesor Rafael Fernández Rubio". ISBN: 84-7840-574-7. Ed. López Geta et al. IGME. 161-172.

FORNELL MUÑOZ, A., “Nuevas aportaciones al poblamiento romano de la Vega de Granada. Las villae de La Zubia”, *Iberian. Revista digital de Historia*, nº4, 2012, pp. 40-54

JIMÉNEZ ROMERO, C., (2016): *Mil años de agua en Granada*, Granada.

OCAÑA OCAÑA, C., (1971): “Organización de los regadíos en la Vega de Granada”, *Cuadernos geográficos de la Universidad de Granada*.

OCAÑA OCAÑA, M.C., “La Vega de Granada. Síntesis geográfica”, *Cuadernos de Geografía*, 2, 1972, Granada, pp. 5-52

SALMERÓN, P. (2016): *Estudio del paisaje de la industria azucarera de la Vega de Granada*, IEPC

ZURITA POVEDANO, E., (2010) “Contribución de la Vega como paisaje cultural al patrimonio de Granada. La problemática actual de sus relaciones”, en CALATRAVA, J., GARCÍA, F., ARREDONDO, D., (eds.), *La cultura y la ciudad*, Granada



8.- Planimetría.

- 22 -

Código seguro de verificación: **GSH9Q28QE5R302R0DRD4**

La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección
<https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root>

Firmado por **COBO NAVARRETE ILDEFONSO**

/SECRETARIO/A GENERAL

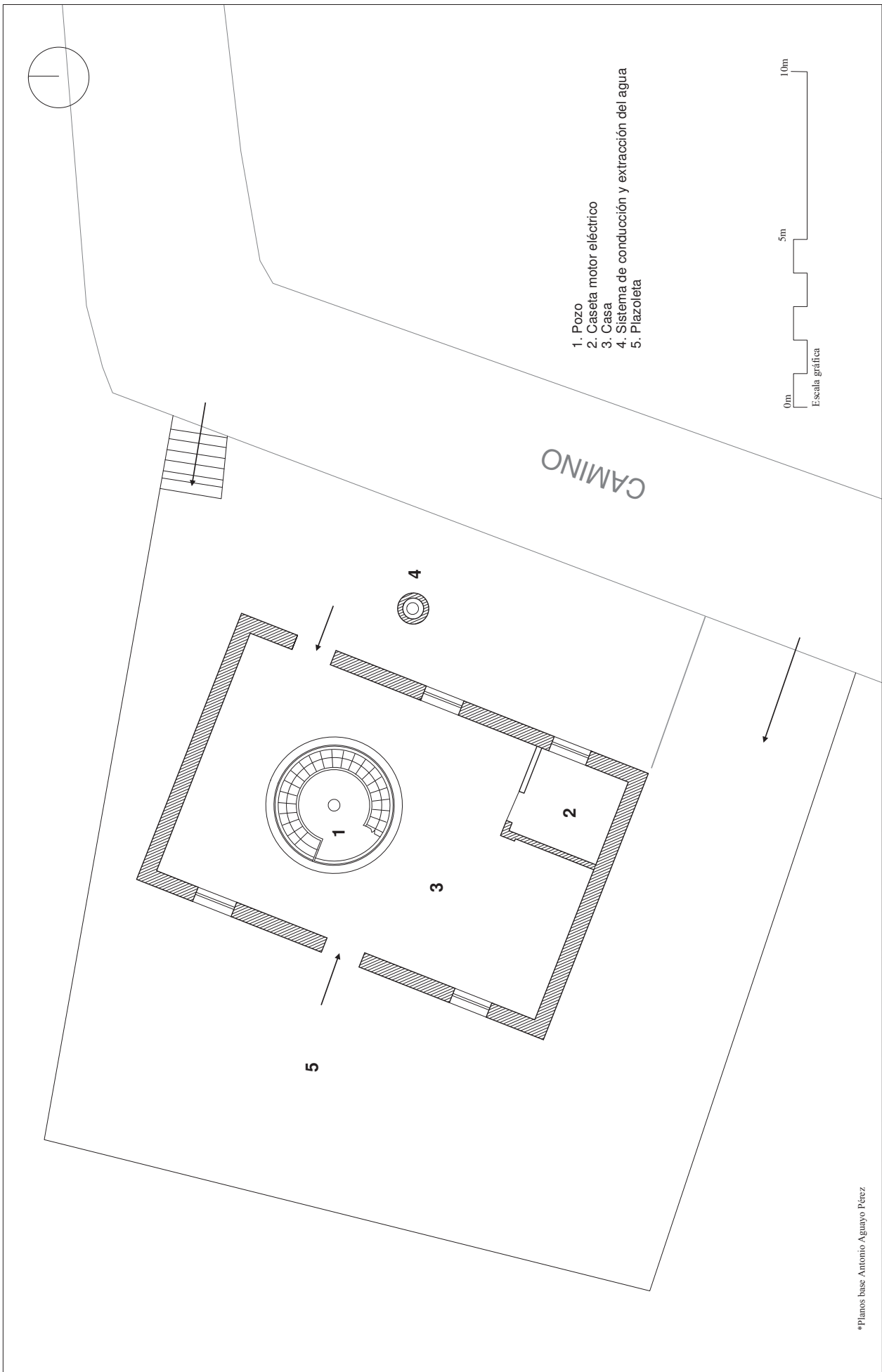
19-05-2023 14:24:54

Contiene 1 firma
digital



Pag. 41 de 53





- 1. Pozo
- 2. Caseta motor eléctrico
- 3. Casa
- 4. Sistema de conducción y extracción del agua
- 5. Plazoleta

0m 5m 10m
Escala gráfica

* Planos base Antonio Aguayo Pérez

Promotor: ALFREDO DÁVILA-PONCE DE LEÓN LÓPEZ

GESPAD AL-ANDLUS S.L.U.
ANGEL RODRIGUEZ AGUILERA

INFORME HISTÓRICO Y DE VALORES PATRIMONIALES DE LA CASA-POZO DE SANTA CLARA, GRANADA.

PLANTA GENERAL

Escala 1/100
Papel A3

Granada
Diciembre 2021

02

Código seguro de verificación: **GSH9Q28QE5R302R0DRD4**

La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección <https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root>

Firmado por

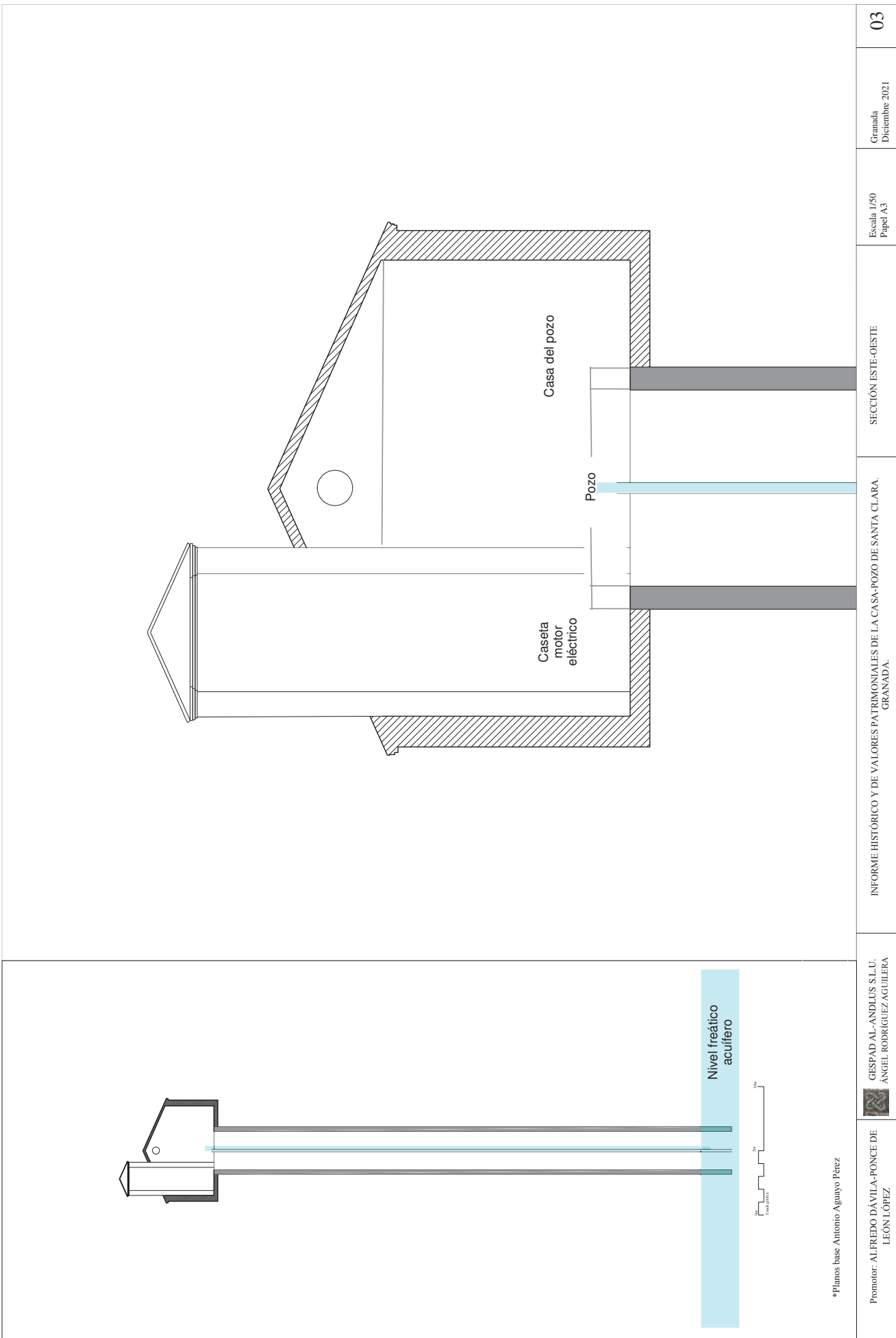
COBO NAVARRETE ILDEFONSO

/SECRETARIO/A GENERAL

19-05-2023 14:24:54

Contiene 1 firma digital





* Planos base Antonio Aguayo Pérez

Código seguro de verificación: **GSH9Q28QE5R302R0DRD4**

La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección <https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root>

Firmado por

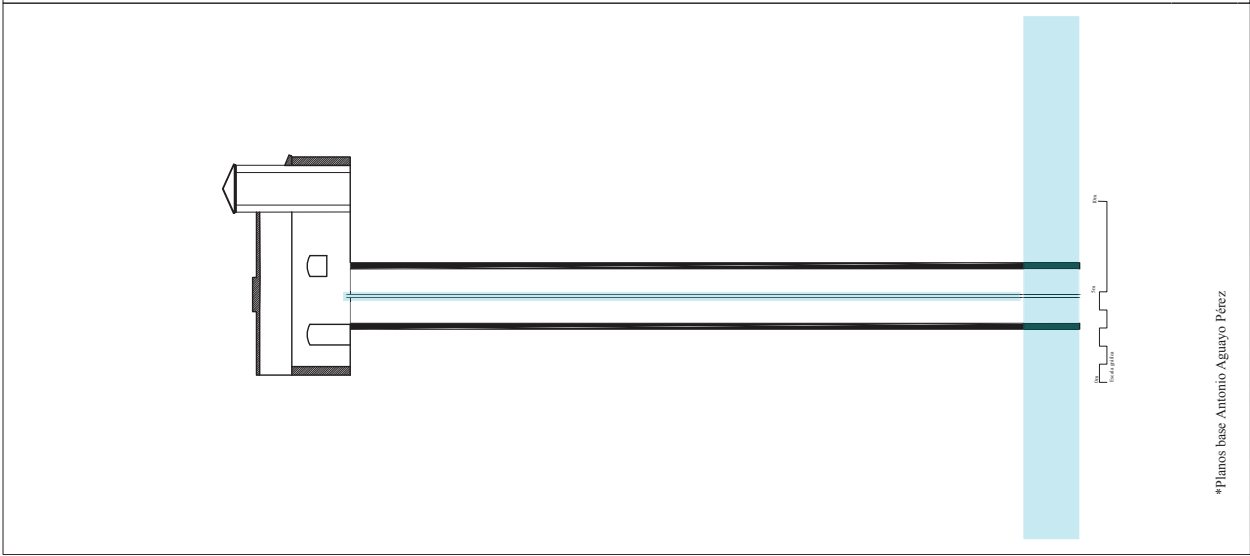
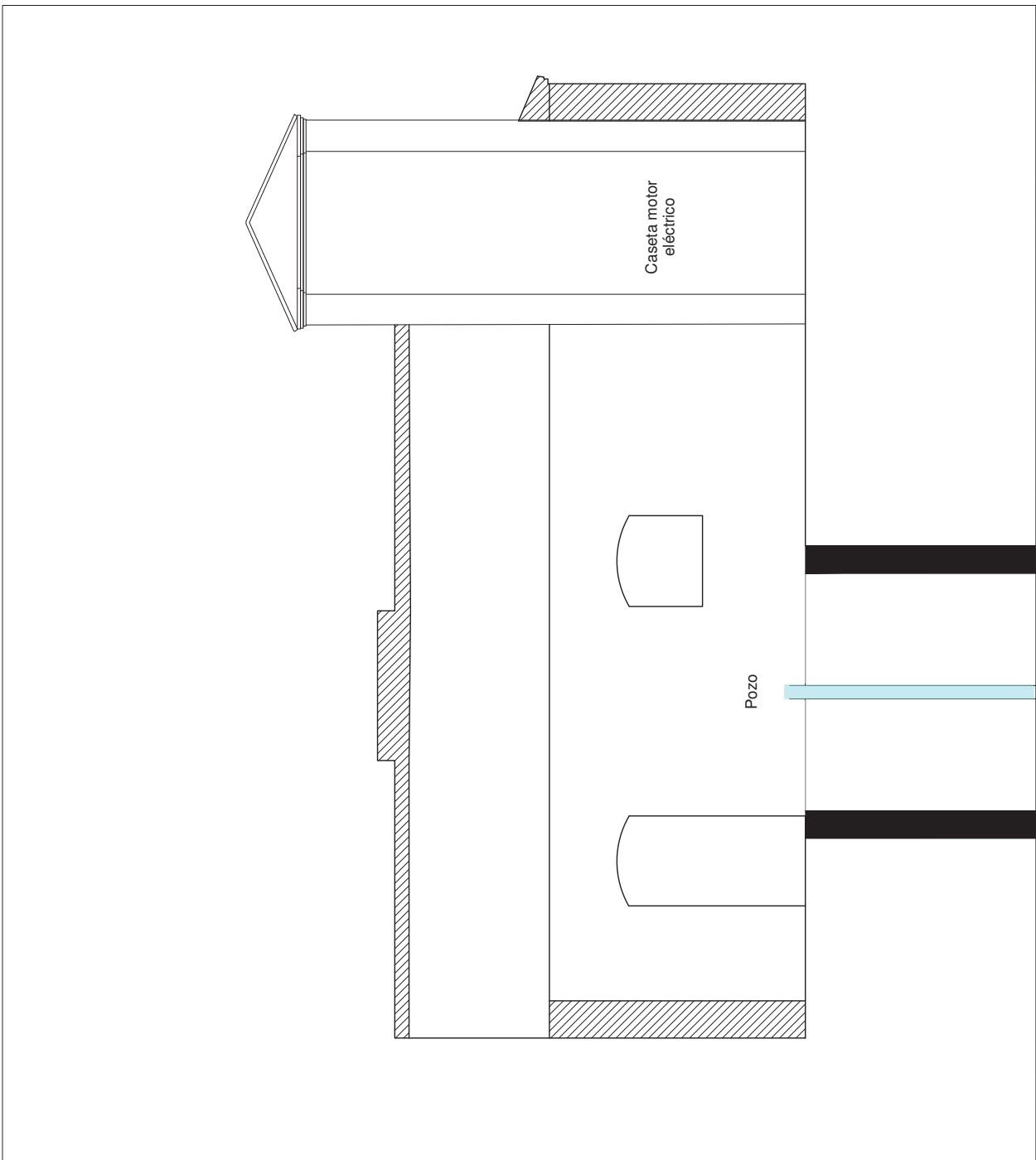
COBO NAVARRETE ILDEFONSO

/SECRETARIO/A GENERAL

19-05-2023 14:24:54

Contiene 1 firma digital





04

Granada
Diciembre 2021

Escala: 1/50
Papel: A3

SECCIÓN NORTE-SUR

INFORME HISTÓRICO Y DE VALORES PATRIMONIALES DE LA CASA-POZO DE SANTA CLARA, GRANADA.

GESPAD AL-ANDLUS S.L.U.
ANGEL RODRIGUEZ AGUILERA

* Planos base Antonio Aguayo Pérez

Promotor: ALFREDO DÁVILA-PONCE DE LEÓN LÓPEZ



Código seguro de verificación: **GSH9Q28QE5R302R0DRD4**

La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección
<https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root>

Firmado por

COBO NAVARRETE ILDEFONSO

/SECRETARIO/A GENERAL

19-05-2023 14:24:54

Contiene 1 firma
digital



Pag. 46 de 53



NORMAS URBANÍSTICAS

1. Modificación del inventario

La presente innovación modifica las Normas Urbanísticas del PGOU de Granada, mediante la inclusión de la edificación en el anexo al Título Tercero, que contiene el inventario de edificaciones rústicas. Concretamente se modifica la página 30, que quedaría de la siguiente manera:



INNOVACIÓN DEL PGOU DE GRANADA PARA LA INCLUSIÓN DE LA "CASA-POZO DE SANTA CLARA" EN EL INVENTARIO DE EDIFICACIONES RÚSTICAS Y EN EL CATÁLOGO DE PROTECCIÓN DEL PGOU

Daniel Francisco García del Pozo. Arquitecto Superior

página 18

Código seguro de verificación: **GSH9Q28QE5R302R0DRD4**

La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección
<https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root>

Firmado por

COBO NAVARRETE ILDEFONSO

/SECRETARIO/A GENERAL

19-05-2023 14:24:54

Contiene 1 firma digital



Pag. 47 de 53



Denominación	Poliígono	Parcela	Pago	Sup. Parcela	Sup Edificación
Hta. Del Capitán	8	25	Arabial	4.680 m2	454 m2
Hta. Anica	8	174	Camaura	1.120 m2	187 m2
Hta. Márques	8	156	Camaura	11.740m2	780 m2
Hta. Tinaja	8	94	Arabial	30.480 m2	2.705 m2
Cjo. Carrijo	8	287	Camaura	23.380 m2	2.531 m2
Hta. Paloma	8	26	Arabial	9.020 m2	681 m2
Hta. Ciprés	8	44	Arabial	10.420 m2	149m2
Hta. S. Amalia	8	30	Arabial	8.880 m2	556m2
Hta. Farruco	8	37	Arabial	4.120 m2	1.990 m2
Hta. Mirador	8	57	Arabial	31.092 m2	765 m2
Hta. Periche	8	63	Camaura	21.000 m2	393 m2
Cjo. Hermida	8	243	Camaura	23.680 m2	640m2
Cjo. Purísima	8	259	Camaura	16.980 m2	430m2
Hta. Chota	8	203	Camaura	24.174m2	445m2
Hta. La Rana	8	231	Camaura	27.371 m2	13.64 m2
Hta. Peralta	8	75	Arabial	13.720 m2	536m2
Hta. Carilla	8	121	Arabial	16.420 m2	378m2
Hta. Valencillas	8	150	Camaura	7.000 m2	180 m2
Hta. Del Buey	8	104	Arabial	12.640 m2	150 m2
Cjo. Castro	8	289	Camaura	7.500 m2	3.838 m2
Cjo. Requinto	9	60	Tarramonta	13.480 m2	507m2
Cjo. Jorobado	9	316	Marachatalam	50.560 m2	1.302 m2
Cjo. Arenal	9	298	Marachatalam	18.980 m2	480 m2
Cjo.N. Rosario	9	293	Marachatalam	13.518m2	1.900 m2
Cjo. Raimundo	9	314	Marachatalam	12.674 m2	312 m2
Cjo. San José	9	283	Marachatalam	2.080 m2	252 m2
Casa-Pozo Santa Clara (N2)	9	452	Tarramonta	440m2	123 m2

plan general de ordenación urbana de granada

Código seguro de verificación: GSH9Q28QE5R302R0DRD4

La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección <https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root>

Firmado por COBO NAVARRETE ILDEFONSO

/SECRETARIO/A GENERAL

19-05-2023 14:24:54

Contiene 1 firma digital



2. Inclusión en el catálogo de protección

La presente innovación implica la implementación en el catálogo del PGOU de la ficha correspondiente al inmueble descrito.



INNOVACIÓN DEL PGOU DE GRANADA PARA LA INCLUSIÓN DE LA "CASA-POZO DE SANTA CLARA" EN EL INVENTARIO DE EDIFICACIONES RÚSTICAS Y EN EL CATÁLOGO DE PROTECCIÓN DEL PGOU

Daniel Francisco García del Pozo. Arquitecto Superior

página 20

Código seguro de verificación: **GSH9Q28QE5R302R0DRD4**

La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección
<https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root>

Firmado por

COBO NAVARRETE ILDEFONSO

/SECRETARIO/A GENERAL

19-05-2023 14:24:54

Contiene l firma
digital



Pag. 49 de 53



Catálogo de elementos de Interés

CLAVE DE CATALOGACIÓN:

DENOMINACIÓN:

LOCALIZACIÓN:



NIVEL DE CATALOGACIÓN:

ALTURAS:

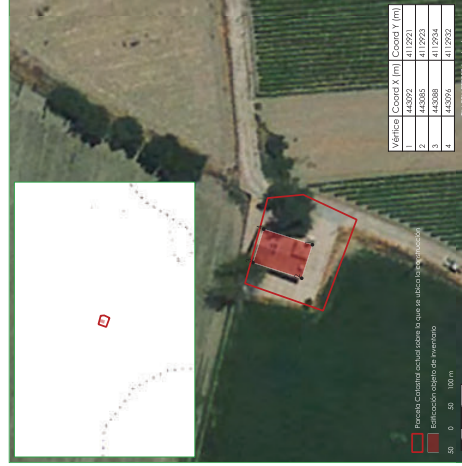
PROPIEDAD:

RF. CATASTRAL:

USO:

OCUPACIÓN:

Situación:



plan general de ordenación urbana de granada

Código seguro de verificación: **GSH9Q28QE5R302R0DRD4**

La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica_sim/root

Firmado por **COBO NAVARRETE ILDEFONSO**

/SECRETARIO/A GENERAL

19-05-2023 14:24:54

Contiene 1 firma digital



Pag. 50 de 53



Catálogo de elementos de Interés

CLAVE DE CATALOGACIÓN:

NIVEL DE CATALOGACIÓN:

TIPOLOGÍA:

Casa-pozo

EDAD Y ANÁLISIS HISTÓRICO Y DESCRIPTIVO

Su carácter histórico (edificado en 1925), su relación con la historia económica de la explotación agrícola primero de la remolacha y luego del tabaco, en el que se insertó como un elemento modernizador para optimizar la obtención de recursos hídricos, y la conservación de todos los elementos tecnológicos de la época para tal fin, aconsejan su catalogación y protección en el marco el PGOU de Granada para evitar su pérdida o deterioro.

ESTADO DE CONSERVACIÓN:

Estructura:

Cubierta:

Fachada:

PROPUESTAS DE PROTECCIÓN Y/O INTERVENCIÓN:

Acondicionamiento y conservación del inmueble. Obras interiores adecuadas a su nivel de protección. Adecuación a los usos permitidos.

PROTECCIÓN Y ELEMENTOS UNITARIOS DE INTERÉS:

- El pozo de captación de agua.
- El sistema de extracción y elevación del agua, incluyendo la caseta para el motor eléctrico.
- La casa propiamente dicha, que servía para proteger y custodiar el pozo y que a la vez podía ser utilizada de residencia temporal del pocero.

OBSERVACIONES:



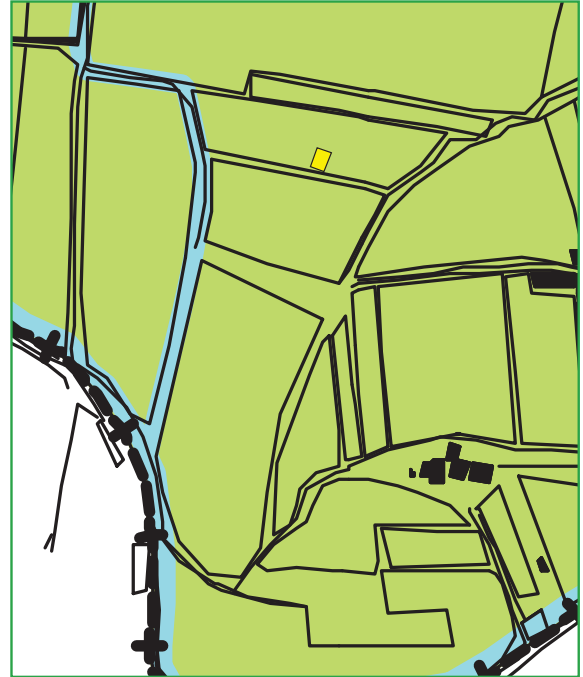
PLANOS

Documentación gráfica

La presente innovación implica la modificación del Plano número 3 de las Determinaciones en Suelo No Urbanizable, quedando recogida la edificación inventariada según se muestra a continuación:



Determinaciones del SNU antes de la Innovación



Determinaciones del SNU modificadas por la Innovación



INNOVACIÓN DEL PGOU DE GRANADA PARA LA INCLUSIÓN DE LA "CASA-POZO DE SANTA CLARA" EN EL INVENTARIO DE EDIFICACIONES RÚSTICAS Y EN EL CATÁLOGO DE PROTECCIÓN DEL PGOU

Daniel Francisco García del Pozo. Arquitecto Superior

página 23

Código seguro de verificación: **GSH9Q28QE5R302R0DRD4**

La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección <https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root>

Firmado por **COBO NAVARRETE ILDEFONSO**

/SECRETARIO/A GENERAL

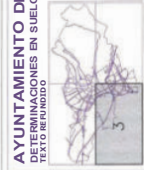
19-05-2023 14:24:54

Contiene 1 firma digital



Pag. 52 de 53





- CAJES DE ROS**
- CAJES DE ROS
 - ACEROS
 - CANALIZACIONES
 - ASIS PECUARIAS
 - ASIS PECUARIAS DESMONTADAS

- ACTUACIONES EN EL MEDIO RURAL**
- ARR-*
 - PE-*
 - INSTALACION ALBUCA
 - IND-*
 - IBP-*

- INVENTARIO**
- EDIFICACIONES SUPLENTORES:
- NIVEL 1
 - NIVEL 2
 - NIVEL 3
- RETO DE EDIFICACIONES INVENTARIADAS
- CONFINES Y MEDIDAS

- PROTECCION ECOLOGICA**
- PROTECCION DE CAÑES Y UGAS
 - PARQUES RURALES
 - PROTECCION FORESTAL
 - PROTECCION DE VEREDAS

- PROTECCION AGRICOLA**
- PROTECCION AGRICOLA GENERAL
 - PROTECCION AGRICOLA-MEDERA
 - PROTECCION AGRICOLA ACTIVA
 - PROTECCION AGRICOLA A REINDEMAR
 - PROTECCION AGRICOLA GANDERA
 - HUERTOS FAMILIARES

- SISTEMAS GENERALES**
- SSN-EL-*
 - SSN-IF-*
 - SSN-GEU
 - SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES
 - SISTEMA GENERAL DE INFRAESTRUCTURAS
 - SISTEMA GENERAL AMPLIADOR DEL CONCRETO
 - SSN-GEU

Código seguro de verificación: GSH9Q28QE5R302R0DRD4

La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección
<https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root>

Firmado por COBO NAVARRETE ILDEFONSO

/SECRETARIO/A GENERAL

19-05-2023 14:24:54

Contiene 1 firma digital

