

**INNOVACIÓN DEL CATÁLOGO URBANÍSTICO EN SUELO NO URBANIZABLE DEL PGOU DE GRANADA NIVEL 2
"CORTIJO DE EN MEDIO". POLIGONO 13, PARCELA 167. PARAJE ARAVENAL. GRANADA**

Aprobado DEFINITIVAMENTE por el
Excmo. Ayunmto. Pleno en sesión de fecha.

29 SEP 2017

Granada
EL/LA SECRETARIO/A GENERAL
P.D.

Inicialmente aprobado por el
Excmo. Ayunmto. Pleno
en sesión de fecha

26 FEB 2016

Granada
El Secretario General



**INNOVACIÓN DEL CATÁLOGO URBANÍSTICO EN SUELO NO
URBANIZABLE DEL PGOU DE GRANADA NIVEL 2.**

CORTIJO DE EN MEDIO. POLIGONO 13. PARCELA 167.
Paraje Aravenal. Granada
Julio de 2015



19 FEB 2016

Granada
EL/LA SECRETARIO/A GENERAL



ÍNDICE

1. MEMORIA INFORMATIVA

1.1. ANTECEDENTES

1.2. MEMORIA INFORMATIVA

- 1.2.1. SITUACIÓN, EMPLAZAMIENTO Y DELIMITACIÓN DE LOS TERRENOS AFECTADOS
- 1.2.2. NORMATIVA DE APLICACIÓN DE LOS TERRENOS Y LA EDIFICACIÓN
- 1.2.3. NORMATIVA DE APLICACIÓN DE LA EDIFICACIÓN
- 1.2.4. CORRECCIÓN DE DATOS EN PGOU

2. MEMORIA JUSTIFICATIVA

2.1. OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA INNOVACIÓN

2.2. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA NUEVA CALIFICACIÓN (NIVEL 2)

- 2.2.1. DESCRIPCIÓN DE LA NUEVA CALIFICACIÓN (NIVEL 2) SEGÚN PGOU.
- 2.2.2. ANÁLISIS HISTÓRICO DEL CORTIJO DE EN MEDIO Y SU ENTORNO
- 2.2.3. ESTADO ACTUAL. DESCRIPCIÓN DEL CORTIJO
- 2.2.4. ZONIFICACIÓN
- 2.2.5. DESCRIPCIÓN GRÁFICA Y FOTOGRÁFICA DE VALORES QUE JUSTIFICAN LA PROTECCIÓN DE ACUERDO CON EL ARTÍCULO 11.2.3 DEL PGOU DE GRANADA

2.3. ADECUACIÓN DE LA INNOVACIÓN A LA NORMATIVA QUE LE AFECTA

- 2.3.1. PLAN DE ORDENACIÓN TERRITORIAL DE LA AGLOMERACIÓN URBANA DE GRANADA (POTAUG)
- 2.3.2. PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE GRANADA (PGOU)
- 2.3.3. LEY DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE ANDALUCÍA (LOUA)
- 2.3.4. PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN DE LA VEGA DE GRANADA (Documento para la concertación)

2.4. CONCLUSIÓN:

2.5. RESUMEN EJECUTIVO DE LA INNOVACIÓN DEL PGOU DEL CORTIJO DE EN MEDIO

3. ANEXOS

3.1 PLANO "DETERMINACIONES EN SUELO NO URBANIZABLE" DEL PGOU

- 3.1.1. ESTADO ACTUAL CON ERRATA
- 3.1.2. ESTADO CORREGIDO
- 3.1.3. ESTADO TRAS LA INNOVACIÓN

3.2 PLANO "CATÁLOGO" DEL PGOU

- 3.2.1. ESTADO ACTUAL
- 3.2.2. ESTADO TRAS LA INNOVACIÓN

3.3 FICHA DE CATÁLOGO DEL PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO DEL PGOU

- 3.3.1. ESTADO ACTUAL
- 3.3.2. ESTADO TRAS LA INNOVACIÓN



INNOVACIÓN DEL CATÁLOGO URBANÍSTICO EN SUELO NO URBANIZABLE DEL PGOU DE GRANADA NIVEL 2
"CORTIJO DE EN MEDIO" POLIGONO 13- PARCELA 167. PARAJE ARAVENAL GRANADA



1. MEMORIA INFORMATIVA

1.1. ANTECEDENTES

Se redacta el presente documento por encargo de **José Ángel Castro Vera**, con DNI 74639046-K y con domicilio social a efectos de notificación en **Calle Escudo del Carmen 11, A 23, Granada**.

DEFINICIÓN Y CONDICIONANTES DE PARTIDA

El objetivo que se pretende es **ELEVAR EL NIVEL DE PROTECCIÓN**, que actualmente ostenta el Cortijo de En Medio como Nivel 3 de protección estructural, para incorporarlo como **innovación del catálogo urbanístico en suelo no urbanizable del PGOU de Granada de Nivel 2, de protección integral**.

El encargo consiste en el levantamiento del inmueble para disponer de una planimetría del mismo, así como la redacción del presente documento, para proceder a la **solicitud de elevación del nivel de catalogación** del edificio objeto de este estudio, de **nivel 3** que ostenta actualmente a **nivel 2**, con la finalidad de mantener los valores del mismo y su historia.

REDACTOR DEL DOCUMENTO

Detrás de San Cecilio-Studio S.L.P., con CIF: B-18841346 y domicilio en C/ Parra de San Cecilio 7 2º 18009 Granada con nº de Colegiación SPGR002 del Colegio Oficial de Arquitectos de Granada.

D. José Miguel Vázquez Martín, nº de colegiado 4406, Colegio Oficial de Arquitectos de Granada y **D. José María Olmedo Espigares**, nº de colegiado 4394, Colegio Oficial de Arquitectos de Granada, **C/ Parra de San Cecilio 7 2º, Granada**, 666080104/662256814, nº de fax 958222957

1.2. MEMORIA INFORMATIVA

1.2.1. SITUACIÓN, EMPLAZAMIENTO Y DELIMITACIÓN DE LOS TERRENOS SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO. ENTORNO FÍSICO

El Cortijo de En Medio se encuentra en la Vega de Granada, entre el municipio de Granada y La Zubia, en un terreno No Urbanizable de Protección Agrícola Activa según el PGOU de Granada, de uso agrícola y de nivel protección de Espacio Libre con Excepcional Valor productivo según el POTAUG.

El acceso al mismo se realiza por un camino no asfaltado, pavimentado ni acerado al que se ingresa por la Carretera de la Zubia (A-395).

La situación de las edificaciones e instalaciones, como se indica en planos, están en la parcela 167, a la que se accede por un camino en el Polígono 13 del municipio de Granada.

Es una zona rural del término municipal de Granada contiguo al margen de la autovía de Granada en su tramo hacia Sierra Nevada, entre las carreteras de enlace con las poblaciones de Ogíjares y La Zubia, en el histórico Pago de Aravenal, a una altura media de 600 metros sobre el nivel del mar coincidiendo con una zona de ligeras pendientes.

La titularidad de la parcela y los demás datos administrativos referidos al a información catastral quedan dispuestos para su requerimiento.



Ortofoto parcela

DELIMITACIÓN DE LOS TERRENOS Y UBICACIÓN DE LA EDIFICACIÓN

Los terrenos, cuya situación se puede consultar en la documentación gráfica catastral adjunta, corresponden a la parcela 167 del polígono 13 con una superficie total de 48.835m². Sin embargo en el Catálogo del PGOU la superficie total es de 50.125 m².

A su vez, esta parcela se encuentra dividida en las siguientes sub-parcelas:

- Sub-parcela **167 a** dedicada a **Labor o Labradío regadío** (4,7661 Ha)
- Sub-parcela **167 b** de uso **Improductivo** (0,0436 Ha)
- Sub-parcela **167 c** de uso **Improductivo** (0,0341 Ha)
- Sub-parcela **167d** dedicado a **Pastos** (0,0397 Ha)

GOBIERNO DE ESPAÑA
MINISTERIO DE HACIENDA Y ADMINISTRACIONES PÚBLICAS
SECRETARÍA DE ESTADO DE FISCALIDAD
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATÁSTRO
Sede Electrónica del Catastro

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
18900A013001670000TB

DATOS DEL INMUEBLE

Localización:
Polígono 13 Parcela 167
ARAVENAL GRANADA (GRANADA)

Uso Local Constructivo:
Agrario

Superficie de Edificación:
100,000000

Superficie Construida (m²):
--

DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE

Finca:
Polígono 13 Parcela 167
ARAVENAL GRANADA (GRANADA)

Superficie Construida (m²):
--

Superficie Suelo (m²):
48.835

Tipo de Finca:
--

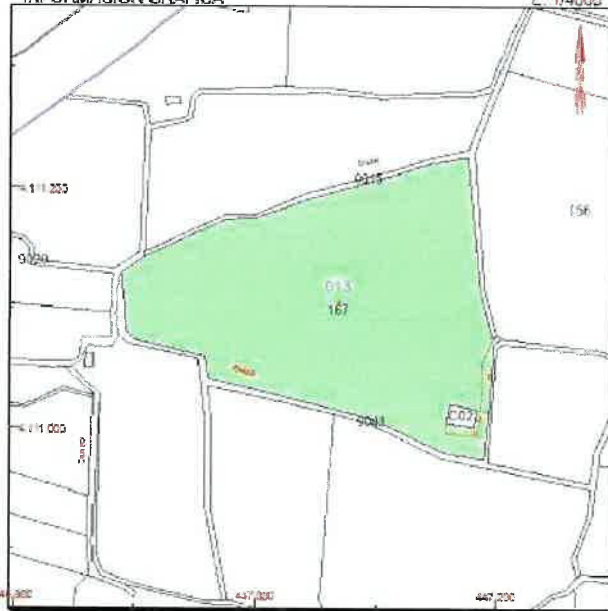
SUBPARCELAS

Subparcela	CC	Clase	IP	Superficie (Ha)
a	CR	Labor o labradío regadío	04	4,7661
b	I-	Improductivo	00	0,0436
c	I-	Improductivo	00	0,0341
d	E-	Pastos	01	0,0397

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA RÚSTICA

Municipio de GRANADA Provincia de GRANADA

INFORMACIÓN GRÁFICA



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.

447.000 Coordenadas UTM, Huso 30 ETRE89
--- Límite de Manzana
--- Límite de Parcela
--- Límite de Construcción
--- Mobiliario y aceras
--- Límite zona verde
--- Hidrografía

Jueves, 6 de Marzo de 2016

FICHA CATASTRAL DE LA FINCA



INNOVACIÓN DEL CATÁLOGO URBANÍSTICO EN SUELO NO URBANIZABLE DEL PGOU DE GRANADA NIVEL 2
"CORTIJO DE EN MEDIO". POLÍGONO 13. PARCELA 167. PARAJE ARAVENAL. GRANADA



SECRETARÍA DE ESTADO
DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL
DEL CATASTRO



CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES
BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA URBANA
Municipio de GRANADA Provincia de GRANADA

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
4510C02000000000010Q

DATOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN	
ER EXTRARRADIO	
18067 GRANADA [GRANADA]	
USO LOCAL PRINCIPAL	AÑO CONSTRUCCIÓN
Residencial	1900
COEFICIENTE DE PARCELCACIÓN	SUPERFICIE CONSTRUIDA, m ²
100,000000	413

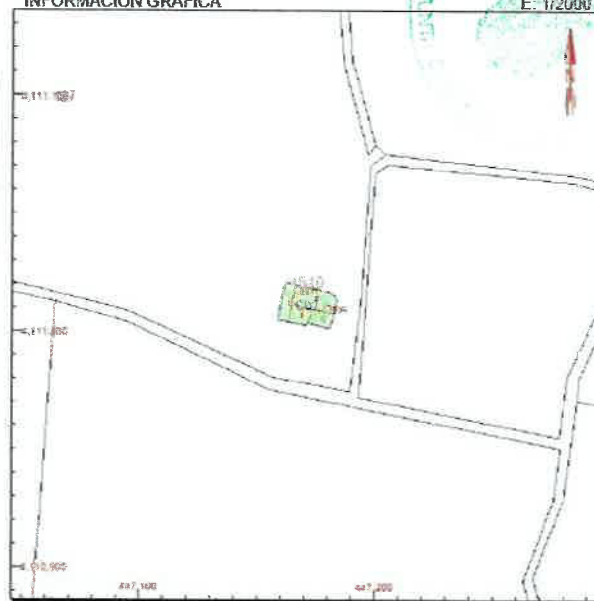
DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN		
ER EXTRARRADIO		
GRANADA [GRANADA]		
SUPERFICIE CONSTRUIDA, m ²	SUPERFICIE SUELO, m ²	USO DE FINCA
413	359	Parcela construida sin división horizontal

ELEMENTOS DE CONSTRUCCIÓN

Uso	Estado	Planta	Puerta	Superficie m ²
VIVIENDA	1	00	01	134
ALMACEN	1	00	02	80
VIVIENDA	1	01	01	127
ALMACEN	1	01	02	72

INFORMACIÓN GRÁFICA



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.

457,200 Coordenadas U.T.M. Puesto 30-ETRID60
Límite de fincata
Límite de parcela
Límite de construcciones
Modos y otros
Límite zona verde
Hidrografía

Martes, 14 de Julio de 2015

FICHA CATASTRAL EDIFICACIONES EN LA FINCA



1.2.2. NORMATIVA DE APLICACIÓN DE LOS TERRENOS

La parcela 167, objeto del informe está calificada según el **PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE GRANADA** de la siguiente forma:

TITULO TERCERO. REGIMEN GENERAL DEL SUELO NO URBANIZABLE.

CAPITULO PRIMERO. DISPOSICIONES GENERALES.

- **Sección 1ª. Definiciones, condiciones de desarrollo y categorías en Suelo no urbanizable.**

Art. 3.1.3. Categorías en el suelo no urbanizable.

Conforme a la sub-clasificación del suelo definida en el **Art. 3.1.3. Categorías en el suelo no urbanizable**, en el punto 3, apartado e) de la normativa los terrenos afectados corresponden a "suelo no urbanizable" de **Protección Agrícola Activa**:

"Son terrenos que conforman otro amplio ámbito de Suelo no urbanizable cuya vocación es principalmente agrícola pero que al estar cercana a vías de comunicación importante presenta ciertas tensiones para ser ocupada por lo que es necesario mantener su específica protección."

En el Plan General de Ordenación de Urbana de Granada, se grafia en los planos de Estructura General. Clasificación del suelo como "SUELO NO URBANIZABLE", con **PROTECCIÓN AGRÍCOLA ACTIVA**.



SUELO NO URBANIZABLE

PROTECCIÓN AGRÍCOLA

- PROTECCIÓN AGRÍCOLA GENERAL**
- PROTECCIÓN AGRÍCOLA-ARBÓREA**
- PROTECCIÓN AGRÍCOLA ACTIVA**
- PROTECCIÓN AGRÍCOLA A REGENERAR**
- PROTECCIÓN AGRÍCOLA GANADERA**
- HUERTOS FAMILIARES**



1.2.3. NORMATIVA DE APLICACIÓN DE LA EDIFICACIÓN

En cuanto a la edificación que se inserta en esta parcela, el denominado Cortijo de En Medio, encontramos que según el **PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE GRANADA** se clasifica de la siguiente forma:

ANEXO

INVENTARIO DE EDIFICACIONES RÚSTICAS.

DENOMINACIÓN	POLÍGONO	PARCELA	PAGO	SUP. PARCELA	SUP. EDIFICACIÓN
Hta. S. Corazón	10	56	Arabial	8.180 m ²	160 m ²
Hta. S. Corazón (N3)	10	57	Arabial	7.020 m ²	696 m ²
Cjo. S. Agustín	10	58	Arabial	17.000 m ²	610 m ²
Cortijo C. Purchil (N3)	10	76	Jaraguit	3.600 m ²	198 m ²
Hta. Torecilla	10	79	Jaraguit	2.378 m ²	562 m ²
Cjo. S. Nicolás	13	123	Aravenal	1.875 m ²	1.875 m ²
Cjo. Pinillas	13	251	Aravenal	17.625 m ²	800 m ²
Cjo. Bchlo. Bajo	13	251	Aravenal	17.625 m ²	800 m ²
Cjo. Villareal	13	257	Aravenal	47.320 m ²	708 m ²
Cjo. Escalerilla (N3)	13	258	Aravenal	40.375 m ²	1.970 m ²
Cjo. Las Cañas	13	256	Aravenal	40.125 m ²	305 m ²
Cjo. Enmedio (N3)	13	167	Aravenal	50.125 m²	745 m²
Cjo. Cobertizo Viejo (N1)	13		Aravenal	POTAUG	
Cjo. Checa (N2)	13	204	Aravenal	99.125 m ²	1.570 m ²
Cjo. Cerrajero (N3)	13	168	Aravenal	23.925 m ²	620 m ²
Cjo. Matanza	13	245	Aravenal	2.750 m ²	125 m ²
Cjo. Carvajal (N3)	13	228	Aravenal	750 m ²	750 m ²
Cjo. Cobertizo (N2)	13	227	Aravenal	5.500 m ²	300 m ²
Cjo. Alarcón (N3)	13	148	Aravenal	18.375 m ²	732 m ²
Cjo. de la Marquesa	13	209	Aravenal	11.250 m ²	530 m ²
La Nocla (N2)	13	140	Aravenal	40.565 m ²	2.500 m ²
Cjo. Santa	13	205	Aravenal	52.750 m ²	587 m ²
Cjo. Junco (N3)	13	112	Aravenal	13.916 m ²	716 m ²
Cjo. Parrate	13	131	Aravenal	49.250 m ²	1.985 m ²
Cjo. Cazorla	13	144	Aravenal	10.450 m ²	190 m ²

Se encuentra inventariada como edificación rústica con Nivel 3 de protección, correspondiente a la protección estructural según el PGOU de Granada.

TÍTULO UNDÉCIMO. NORMATIVA DE PROTECCIÓN.

SECCIÓN 2ª. NIVELES DE PROTECCIÓN Y CONDICIONES DE INTERVENCIÓN

- **Artículo 11.2.10. Nivel 3. Protección estructural.**

Artículo 11.2.9.- Nivel 2. Protección integral.

11.2.10.1. Definición y ámbito de aplicación.

1.- El Nivel 3, de protección estructural, es el asignado a aquellas edificaciones, cuyos valores arquitectónicos o artísticos, sin alcanzar el carácter singular que contienen los inmuebles calificados anteriormente en los niveles de protección monumental e integral, los hace destacar por ser elementos de referencia en cuanto a tipos edilicios, métodos constructivos tradicionales de valor, o por contar con una significación especial en la historia de la ciudad.



2.- Los edificios comprendidos en esta categoría son los identificados con Nivel 3, protección estructural, en la documentación gráfica de este PGOU de Granada.

11.2.10.2. Condiciones particulares de la edificación.

1.- Los edificios comprendidos en este Nivel 3, de protección estructural, podrán ser objeto de obras de conservación y mantenimiento y/o de rehabilitación, de acuerdo con lo establecido en el Título Séptimo de la normativa de este PGOU de Granada. También podrán admitirse obras de acondicionamiento, de acuerdo con la definición de las mismas en el mencionado Título Séptimo, siempre que las mismas no supongan menoscabo o puesta en peligro de los valores que hacen atribuible al inmueble el nivel de protección 1 otorgado por el presente PGOU.

Se admitirán obras de ampliación, sólo en el caso de que las mismas coadyuven a la puesta en uso y valor del inmueble protegido, no supongan menoscabo alguno sobre los elementos catalogados ni sobre ninguno de los valores que permiten atribuir al edificio el presente nivel de protección, y sean factibles conforme a las condiciones de ocupación y/o edificabilidad establecidas por el presente PGOU. Dichas obras de ampliación asegurarán su perfecta integración con la arquitectura originaria, y en ningún caso se admitirán obras de remonte sobre el edificio o partes del mismo originarias protegidas.

Las obras no podrán afectar a los valores, espacios, partes o elementos catalogados que, en su caso, se señalen específicamente para proteger en el inmueble en cualquiera de los documentos de catálogo vigentes, que sólo podrán afectarse por obras tendentes a la buena conservación del patrimonio edificado. Si no existiese especificación individualizada de las partes o elementos del inmueble a catalogar, deberán determinarse previamente éstos, mediante la aprobación, por parte de la administración competente en su caso en la tutela del edificio, del oportuno expediente administrativo consistente en un levantamiento completo, gráfico y fotográfico, del edificio, donde queden específicamente reflejados las partes y elementos del inmueble a proteger, y las actuaciones de reforma mayor previstas a realizar sobre zonas o elementos no catalogables. En caso de no tramitarse dicho expediente, se entiende extendida la catalogación a la totalidad del inmueble.

2.- Si por cualquier circunstancia se arruinase o demolieran cualquiera de los edificios y construcciones de los incluidos en este nivel 3, de protección estructural, o parte de los mismos, deberán ser objeto de restauración y/o reconstrucción aquellos elementos catalogados de la edificación. Caso de no existir documento administrativo donde se especifiquen dichos elementos o partes del edificio catalogadas, dicha reconstrucción afectará a la totalidad del inmueble o parte del mismo que se hubiese arruinado o demolido.

3.- En las obras de reforma mayor, en las intervenciones que no afecten a elementos o espacios catalogados, se permiten obras de sustitución de nueva planta, siempre que se articulen coherentemente con la edificación existente, y sean posibles conforme a las determinaciones de las condiciones generales de la edificación y propias de cada calificación.

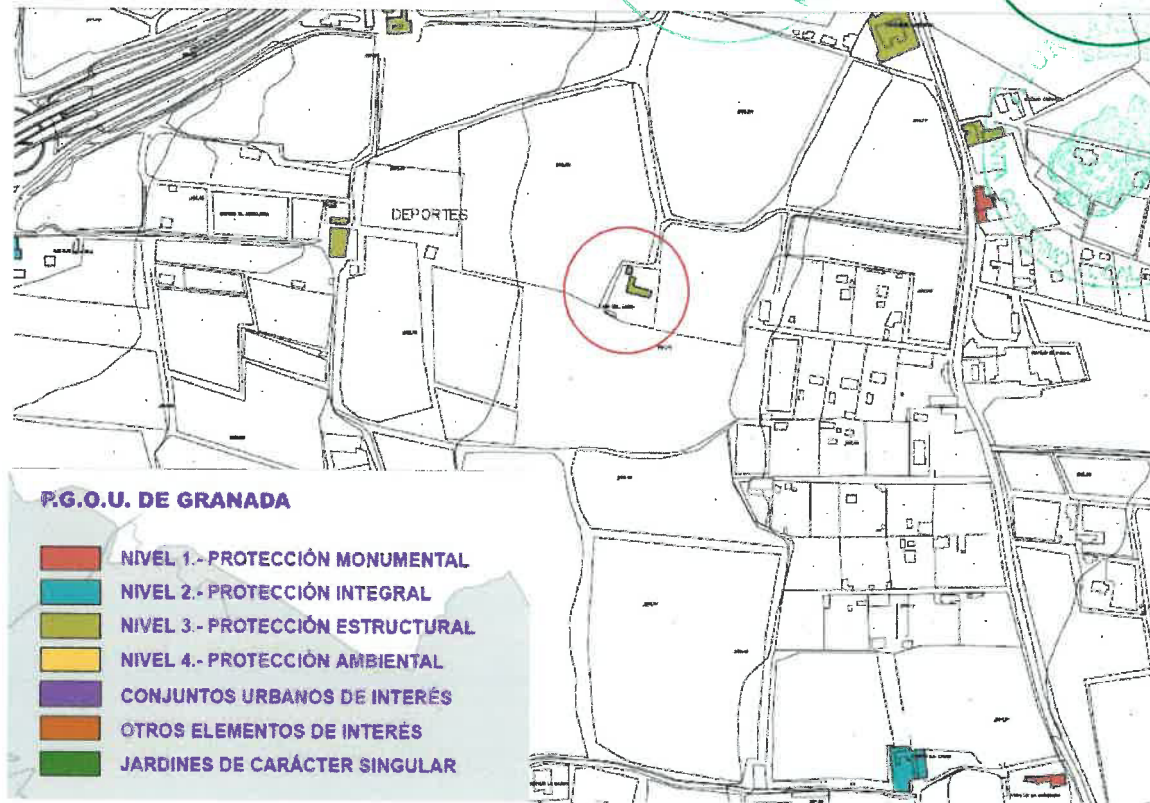
4.- La documentación exigida para este tipo de edificios será:

- Levantamiento del edificio en su situación actual.
- Características y definición de los elementos objeto de conservación y protección y, en su caso, de las zonas a sustituir.
- Descripción fotográfica del edificio en su conjunto y de sus elementos más relevantes y comparación con las características del resultado final.
- Detalle pormenorizado de los usos actuales y de los efectos de la reestructuración sobre los mismos.
- Estudio de integración y articulación de las nuevas piezas por sustitución con las partes y elementos catalogados y protegidos.
- Cuantos datos gráficos permitan valorar la situación final como resultado de la ejecución de las obras proyectadas.
- En cualquier caso será preceptivo la presentación del proyecto de obra nueva con levantamiento expreso del estado actual del edificio y de las zonas a proceder por sustitución en el mismo.

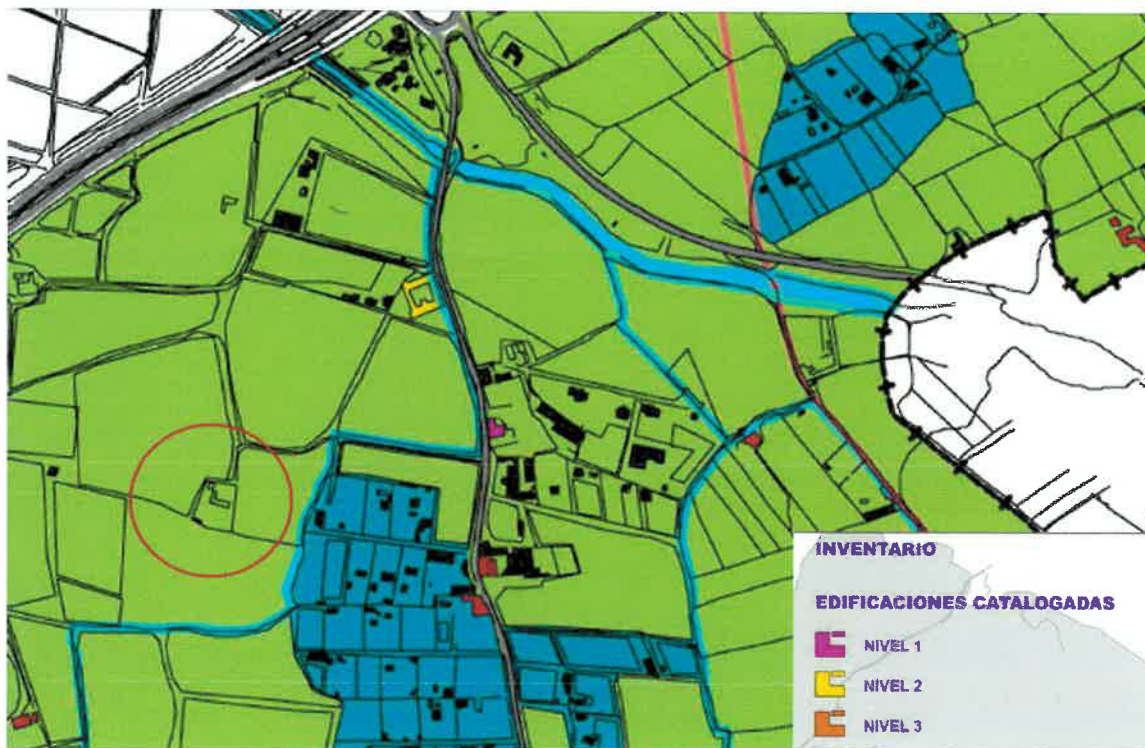
En todo caso se estará a lo dispuesto por los distintos Planes Especiales de Protección vigentes en esta cuestión.

En el Plan General de Ordenación Urbana de Granada, se grafía en el plano de *Catálogo*, con Nivel 3 Protección Estructural, y en el *Determinaciones en Suelo No Urbanizable*, donde, encontramos una errata del PGOU puesto que no aparece representado en el color que le corresponde por su nivel de protección, que debería ser el color naranja, edificación catalogada en el Inventario con Nivel 3 de protección.

PLANO CATÁLOGO PGOU



PLANO DETERMINACIONES EN SUELO NO URBANIZABLE PGOU (Contiene errata)



1.2.4. CORRECCIÓN DE DATOS PGOU

Corrección de datos en **Ficha de Catálogo de Patrimonio Arquitectónico** del PGOU vigente:

- Según el Catálogo del PGOU, el número de alturas de la edificación es de 2, cuando en realidad es de 3.
Sin embargo, en esa misma ficha de Catálogo del Patrimonio Arquitectónico, en el apartado "Edad y análisis histórico y descriptivo" sí que hace mención a las tres plantas existentes.
- En la misma ficha observamos que la fotografía utilizada en la descripción, no se corresponde con la realidad, ya que representa la imagen simétrica del Cortijo de En Medio.

Corrección de datos en Plano de **Determinaciones en Suelo No Urbanizable** del PGOU vigente:

- En el Plano de Determinaciones en Suelo No Urbanizable del PGOU no aparece el Cortijo con el color que le corresponde de la leyenda según su nivel de catalogación actual en el Inventario de Edificaciones Rústicas, que debería ser el nivel 3. Este nivel 3 se debe corresponder con el color naranja de la leyenda, y sin embargo no aparece registrado con ningún color.

Es por esto por lo que solicitamos sean corregidos en los correspondientes documentos, constituyendo así documentos sin contradicciones y acordes a la realidad.



2. MEMORIA JUSTIFICATIVA

MEMORIA JUSTIFICATIVA PARA LA CATALOGACIÓN DE NIVEL 2 DEL CORTIJO DE EN MEDIO.

2.1. OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA INNOVACIÓN

Se redacta el presente documento con la intención de modificar el Plan General de Ordenación que nos afecta para reflejar:

1. El interés de conservación del Cortijo de En Medio mediante la clasificación del mismo como Patrimonio Arquitectónico **Catalogado Nivel 2**.
Se trata, por tanto de justificar este interés de conservación de acuerdo con el **artículo 11.2.9** del PGOU y se incorporan a estos efectos descripción gráfica, fotográfica, cartográfica y estudio histórico. Se indica también que la edificación está incluida en el Catálogo de elementos de interés del PGOU, con nivel de protección estructural. El documento incluye la ficha correspondiente.
2. Corregir error material en el Plano de "Determinaciones en Suelo No Urbanizable" del PGOU, en el que no aparece el Cortijo con el color que le corresponde de la leyenda según su nivel de catalogación actual (nivel 3). Este nivel 3 se debe corresponder con el color naranja de la leyenda, y sin embargo no aparece registrado con ningún color.
3. Corregir errores materiales en la Ficha de Catálogo del Patrimonio Arquitectónico, en la cual:
 - El número de alturas edificadas aparece como dos, cuando en la realidad, y en el apartado "Edad y Análisis Histórico y Descriptivo" de la misma Ficha son TRES.
 - La fotografía que aparece en dicha Ficha no representa la realidad. La imagen correcta es la simétrica de la que aparece en la ficha.

2.2.DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA NUEVA CALIFICACIÓN

2.2.1. DESCRIPCIÓN DE LA NUEVA CALIFICACIÓN (NIVEL II) SEGÚN PGOU.

TÍTULO UNDÉCIMO. NORMATIVA DE PROTECCIÓN.

- Sección 2ª. Niveles de protección y condiciones de intervención.

Artículo 11.2.9.- Nivel 2. Protección integral.

11.2.9.1.- Definición y ámbito de aplicación.

- 1.- El Nivel 2, de protección integral, es el asignado a aquellos edificios en los que, dado su carácter singular, o por razones histórico-artísticas, se hace necesaria la conservación de sus características arquitectónicas originales, pudiendo ello ser compatible con un cambio de uso. Son inmuebles de gran valor arquitectónico, aunque no son asimilables a la categoría de B.I.C. o elementos con inscripción específica en el C.G.P.H.A.
- 2.- Los edificios comprendidos en esta categoría son los identificados con Nivel 2, de protección integral, en la documentación del presente PGOU de Granada.

11.2.9.2.- Condiciones particulares de la edificación.

- 1.- Los edificios comprendidos en este nivel de protección podrán ser objeto de obras de edificación de conservación y mantenimiento, de restauración y/o de rehabilitación, de acuerdo con lo establecido en el Título Séptimo de la normativa del presente PGOU de Granada. También podrán admitirse obras de acondicionamiento, de acuerdo con la definición de las mismas en el mencionado Título Séptimo, siempre que las mismas no supongan menoscabo o puesta en peligro de los valores que hacen atribuible al inmueble el nivel de protección otorgado por el presente PGOU.

Excepcionalmente se admitirán obras de ampliación, sólo en el caso de que las mismas coadyuven a la puesta en uso y valor del inmueble protegido, no supongan menoscabo alguno sobre los elementos catalogados ni sobre ninguno de los valores que permiten atribuir al edificio el presente nivel de protección, y sean factibles conforme a las condiciones de ocupación y/o edificabilidad establecidas por el presente PGOU. Dichas obras de ampliación asegurarán su perfecta integración con la arquitectura originaria, y en ningún caso se admitirán obras de remonte sobre el edificio originario.

En todo caso deberán de mantenerse todos los elementos arquitectónicos que configuren el carácter singular del edificio.

- 2.- Podrán suprimirse aquellos elementos arquitectónicos o volúmenes impropios que supongan una evidente degradación del edificio y dificulten su interpretación histórica. Las partes suprimidas deberán quedar debidamente documentadas según lo establecido en la vigente legislación de protección del patrimonio de aplicación.

- 3.- Los elementos y construcciones catalogadas en este Nivel 2, de protección integral, deberán ser objeto de restauración y/o reconstrucción total si por cualquier circunstancia se arruinasen o demolieran.

- 4.- Cuando la obra plantee una actuación excepcional de ampliación, o de alteración de alguna de las características del edificio por causas suficientemente justificadas, se aportarán como anexos documentos que justifiquen y describan la solución proyectada en comparación con la de partida, y como mínimo:

- a) Detalles pormenorizados de los principales elementos que sean objeto de consolidación, reparación o alteración, poniendo de manifiesto las posibles alteraciones que en la morfología del edificio pudieran introducir las obras.
 - b) Descripción pormenorizada del estado de la edificación con planos y fotografías en los que se señalen los elementos, zonas o instalaciones que requieran reparación o consolidación.
 - c) Detalle pormenorizado de los usos actuales afectados por la obra y de los efectos previsibles sobre los mismos.
 - d) Cuantos datos gráficos permitan valorar la situación final como resultado de la ejecución de las obras proyectadas.
 - e) Justificación de las técnicas constructivas empleadas en la intervención.
- En todo caso se estará a lo dispuesto por los distintos Planes Especiales de Protección vigentes en esta cuestión.

2.2.2. ANÁLISIS HISTÓRICO DEL CORTIJO DE "EN MEDIO" Y SU ENTORNO

El Cortijo de En Medio se ajusta a la descripción del modelo de hacienda agrícola por antonomasia a lo largo de la historia tal y como relata Lucio Junio Moderato **Columela** en su Libro 1º de los *Doce Libros de Agricultura* (De re rustica, escrito en latín hacia el año 42), capítulo II, acerca "De la situación y disposición que ha de tener la casa de campo y heredad". *"Se ha de situar cerca de la ciudad, en clima saludable y tierra fértil, con pendiente suave hacia el oriente o mediodía, con porciones de terrenos cultivados, no lejos de un río y con una red de acequias que riegan las tierras, dan vida a los campos y a los cultivos."*

En los siglos posteriores irán apareciendo otras publicaciones de divulgación agraria inspiradas en el clásico y de cabecera libro de Columela y en otros autores latinos, griegos o incluso cartagineses tales como Catón o Varrón, que tratarán el tema del campo en el más amplio sentido de la palabra.

Ejemplo de esto es el "*Libro de los Secretos de Agricultura, Casa de Campo y Pastoril*" de Miguel Agustí de 1717 o el "*Semanario de Agricultura y Artes dirigido a los párrocos*". Todas estas publicaciones han servido de herramienta para el fomento de la economía y de la producción agrícola en el país con el objetivo de alcanzar un estado de mayor bienestar de la población a lo largo de la historia.

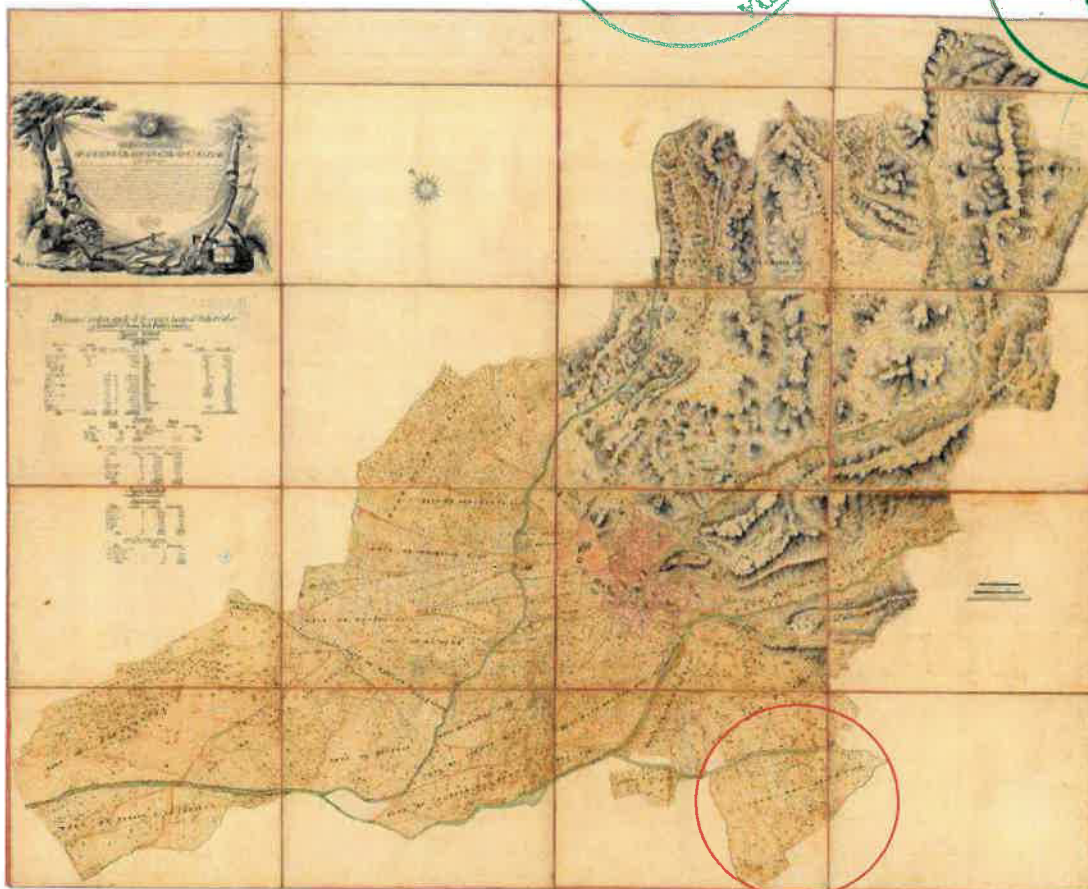
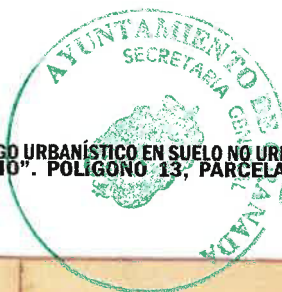
En relación a todo esto, el Cortijo de En Medio se enclava al Sur de la ciudad de Granada, dentro de su término y cercano a otros núcleos urbanos de la Vega de Granada como el de La Zubia, perteneciendo al Pago del Aravenal, constituido por tierras de regadío.

Como primer documento gráfico que nos muestra en su totalidad y permite desentrañar la división territorial en pagos agrícolas realizada en Granada en época andalusí, encontramos el *Mapa topográfico de la ciudad de Granada y su término* (1819) de Francisco Dalmau, que nos muestra la posición de los predios que fueron apeados por Antonio Loaysa en la década de 1570 y cuyos documentos se encuentran desaparecidos en gran parte desde el siglo XIX. Podemos considerar este *Mapa* como el "primer referente catastral con rigor geométrico".

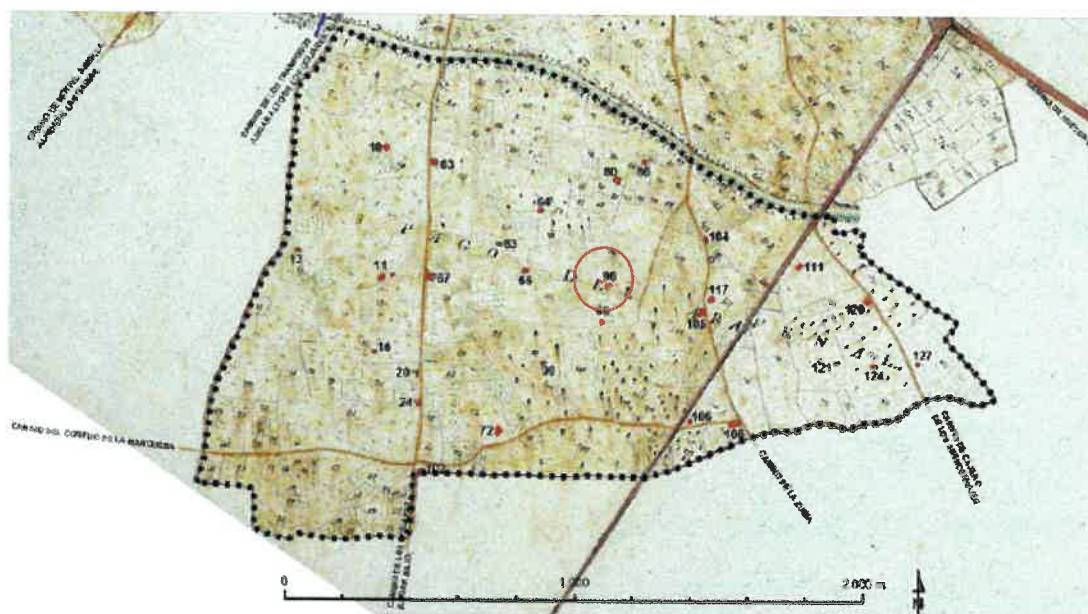
El Pago del Aravenal, con una superficie aproximada de 282,81 ha según el mapa de 1819 de Francisco Dalmau, habría englobado tres pagos (Aravenal en el centro, Xemil Nublo en el extremo más occidental y el de Daralcohaile en oriental). Los límites de este pago, el más meridional de los de Granada, eran el río Monachil al norte, que lo separaba del Pago del Zaidín, el término municipal de la Zubia al sur, el Camino de los Tramposos al oeste y el término de Huétor Vega al este. Además tres importantes caminos recorrían de norte a sur estas tierras: el Camino de los Ogíjares, el de la Zubia y el de Huétor Vega o de los Abencerrajes.

Su nombre venía dado por la importante propiedad existente en el mismo, conocida como Casa de la Marquesa (Darabenaz). Además de ésta, destacaría la del Nublo, mientras que la de Daralcohaile no está identificada, pudiendo haber sido el Cortijo de la Matanza. Además de éstos existirían muchos cortijos.

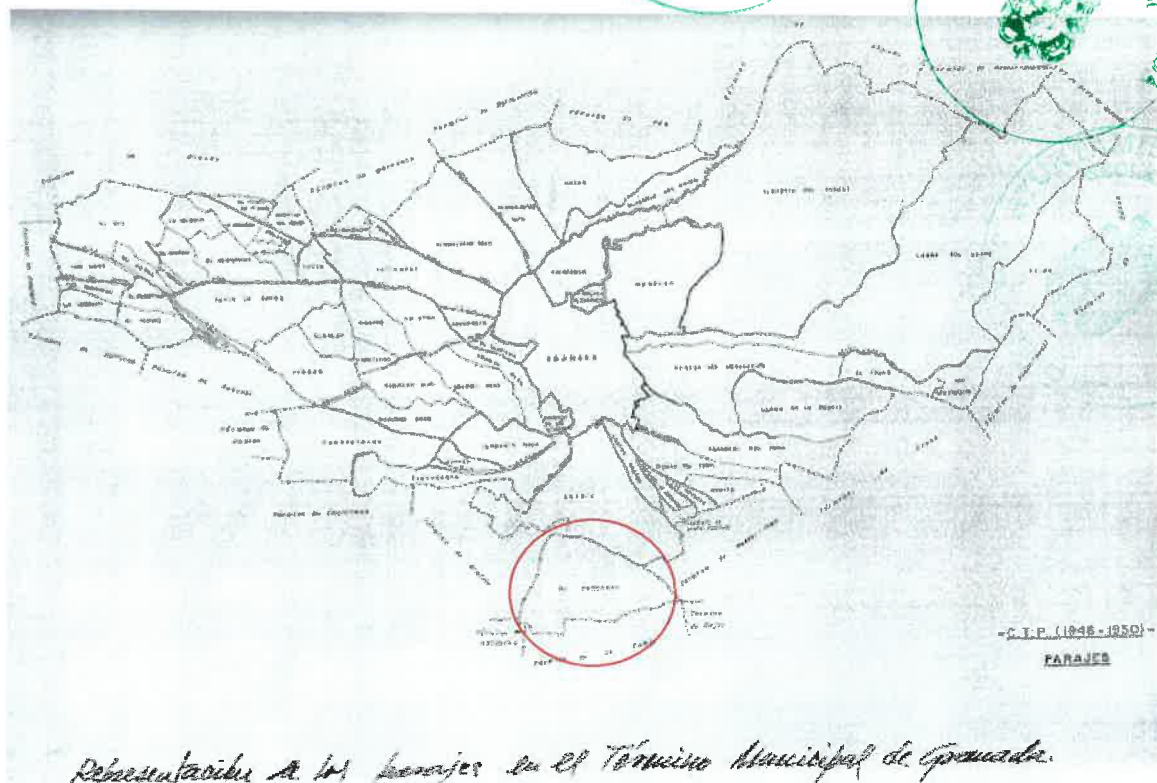
El Cortijo de En Medio aparece ya en la planimetría mencionada de Francisco Dalmau de 1819, aunque no podemos datar la fecha exacta de su creación. En dicho documento en el que se representa el Pago Aravenal, su delimitación, elementos orográficos y cartográficos como el Río Monachil, los caminos existentes o el parcelario de la época, que se asemeja bastante a la realidad actual, quedan representados algunos de los cortijos más señalados de la época, entre ellos el Cortijo de En Medio, representado con el número 96.



Mapa topográfico de la Ciudad de Granada y su término (1819). Francisco Dalmau



Localización de Cortijo de En Medio dentro del Pago de Aravenal en Mapa de 1819 de F. Dalmau



División del territorio de Granada en pagos agrícolas (Plano del Catastro Topográfico Parcelario de 1950)

En el s. XVIII aparecen diversas publicaciones en las que se pone de manifiesto el interés por la agricultura, puesto que el país atraviesa un momento de crecimiento demográfico por lo que se hace necesario disponer de una mayor cantidad de alimentos y otras materias primas para su mantenimiento en una sociedad agraria en crecimiento.

En 1797 se empieza a editar una nueva publicación, el "Semanario de Agricultura y Artes dirigido a los Párrocos", por ser éstos los agentes más ilustrados de la época, y agentes que garantizarían la difusión por el territorio de nuevos métodos de cultivo, recomendaciones para mejorar la producción o simplemente para crear una conciencia generalizada de la necesidad de variar los hábitos seculares en los sistemas de producción e incentivar el trabajo productivo en una sociedad eminentemente agraria.

El nº98 del jueves, 15 de Noviembre de 1798, de esta publicación se dedica a la casa de labor, siempre con la referencia de los Doce Libros de Agricultura del que podemos considerar el "Vitruvio de la agricultura", Columela, describe de forma exhaustiva sus características ideales o composición, pero sobre todo, la importancia de su situación, ubicación, posición de la casa en la hacienda, o del clima, el terreno o la distancia a la que está de la ciudad y los caminos que van a ella, que hacen que sea de fácil acceso y den salida adecuada a los frutos producidos por las tierras.

En cuanto a su ubicación, como comentamos al principio, el Cortijo de En Medio se enclava al Sur de la ciudad de Granada, dentro de su término y cercano a otros núcleos urbanos de la Vega de Granada como el de La Zubia, perteneciendo al Pago del Aravenal, constituido por tierras de regadío. Circundado por una red de caminos que comunican fácilmente con la ciudad y que históricamente han dado fácil salida a los frutos producidos en la Vega. Se accede a él desde la Carretera de la Zubia (A-395) por un carril sin asfaltar dentro del Polígono 13.

Pero el elemento realmente importante para considerar su buena ubicación es el AGUA. La presencia cercana del Río Monachil y la red de acequias y sus ramales que abastecen todo el territorio, de la que depende en gran medida la prosperidad de las cosechas y de la producción agraria propia de los cortijos.

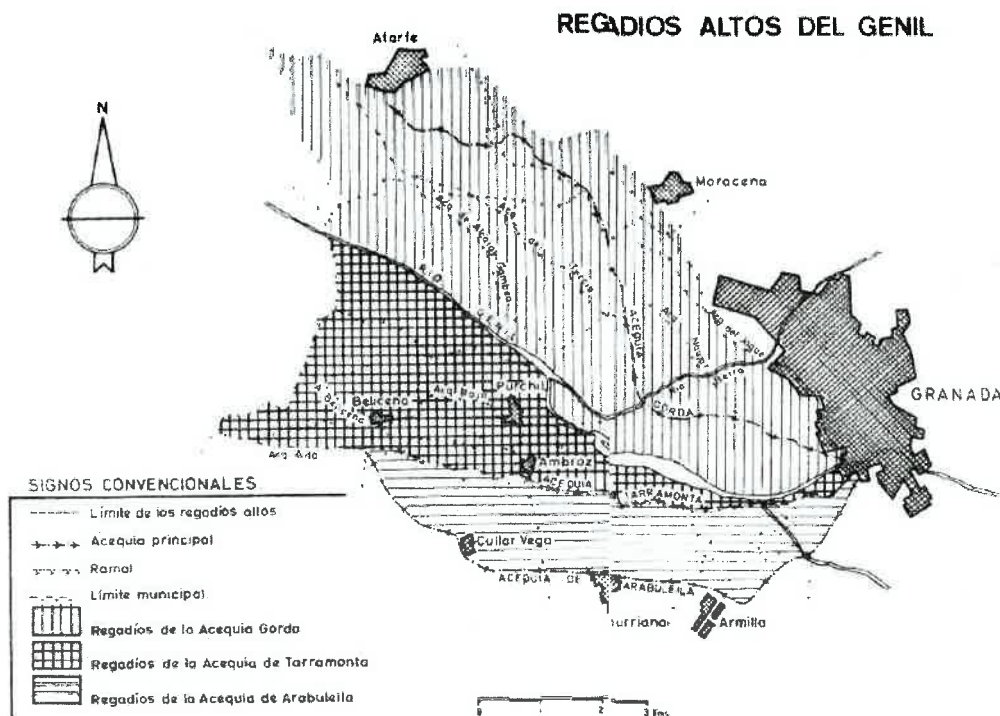
A lo largo de la historia hay que destacar la importancia de la presencia del agua como foco de asentamientos urbanos o en este caso, de asentamiento y desarrollo agrícola en la vega granadina.

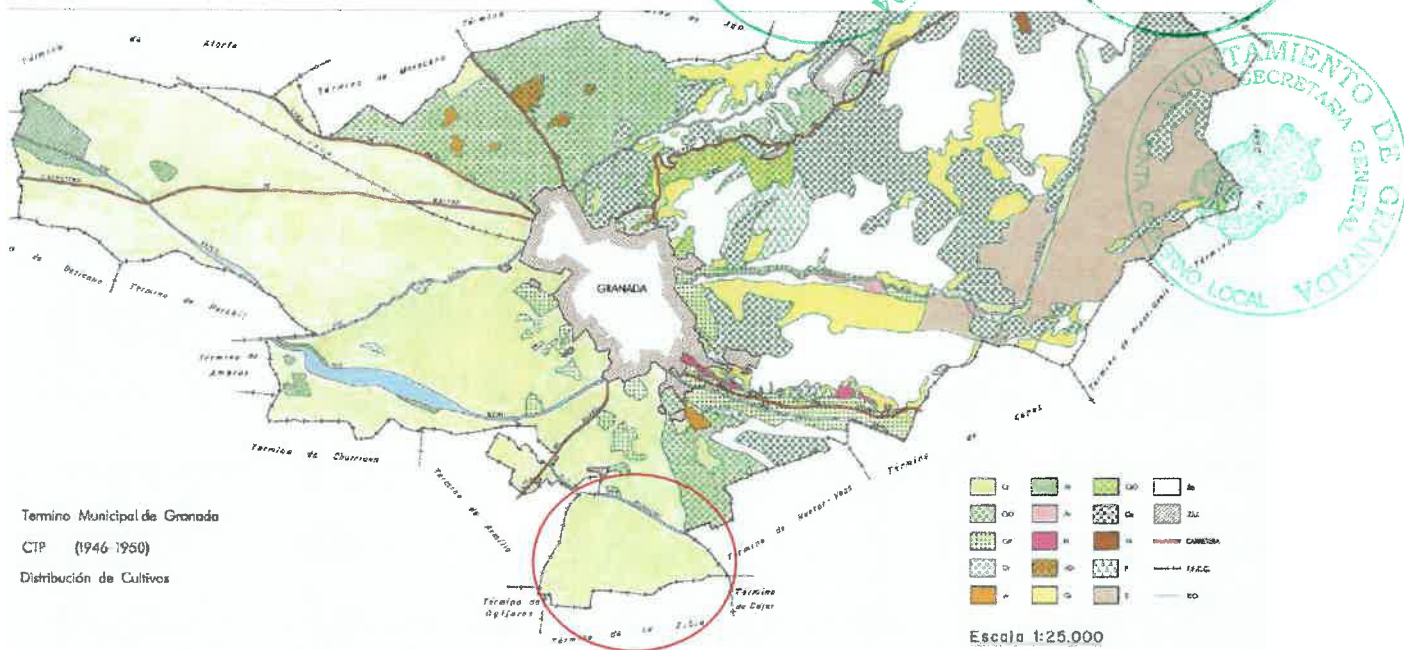
El río Monachil marca el límite norte del Pago Aravenal mantiene una presencia continua de agua en su caudal, incluso en época estival, ya que nace en Sierra Nevada y sus aguas provienen del deshielo de ésta. En la confluencia del Monachil con el Genil, aparecen los sistemas de captación de aguas mediante el sistema de acequias, elementos vertebradores del territorio, creadas en la época musulmana con el objetivo de distribuir éstas a todos los regadíos de la Vega.

No sabemos con certeza el momento en concreto de la historia en el que se empiezan a utilizar las aguas del río Genil y sus afluentes para el regadío de las tierras de la Vega, pero en cierta medida ya se inició en la época de dominación romana. Testigo de ello son la presa de Deifontes o el arranque de otra en el Genil. Lo que sí está claro es que los agricultores musulmanes crearon, o en algunos casos reconstruyeron, una gran infraestructura hidráulica mediante una importante red de acequias que se han mantenido a lo largo del tiempo y que llegan hasta hoy.

Tres son las acequias que tienen su formación y origen en el término municipal de Granada y que toman sus aguas del Río Genil: Gorda del Genil, Tarramonta y Arabuleila. Esta tercera, la Acequia de Arabuleila, es la que históricamente se ha encargado de abastecer las tierras de regadío del Pago del Aravenal y, en consecuencia, del Cortijo de En Medio.

La Acequia de Arabuleila dispone históricamente de un caudal complejo por la heterogeneidad de sus aguas de procedencia. Según las *Ordenanzas* (documento aprobado en 1882 para la constitución de la Comunidad de Regantes y que hoy en día siguen vigentes), tiene derecho a dos quintos del caudal del Genil, pero como se permitieron otras derivaciones para el abastecimiento de la ciudad, fue compensado con las aguas residuales del Barrio de la Quinta Alegre, a lo que se añade el quinto del caudal de la Acequia Gorda, que recibe por el partidor de los Infantes.





Distribución de cultivos en la Vega de Granada

Actualmente la urbanización de la Vega de Granada amenaza la continuidad del sistema. Pero por otra parte, los paisajes de la Vega continúan su evolución. Aparecen nuevas tramas de cultivos y arboledas que siguen y seguirán necesitando el agua, por lo que resulta imprescindible preservar la estructura de las acequias y el conocimiento de los labriegos.

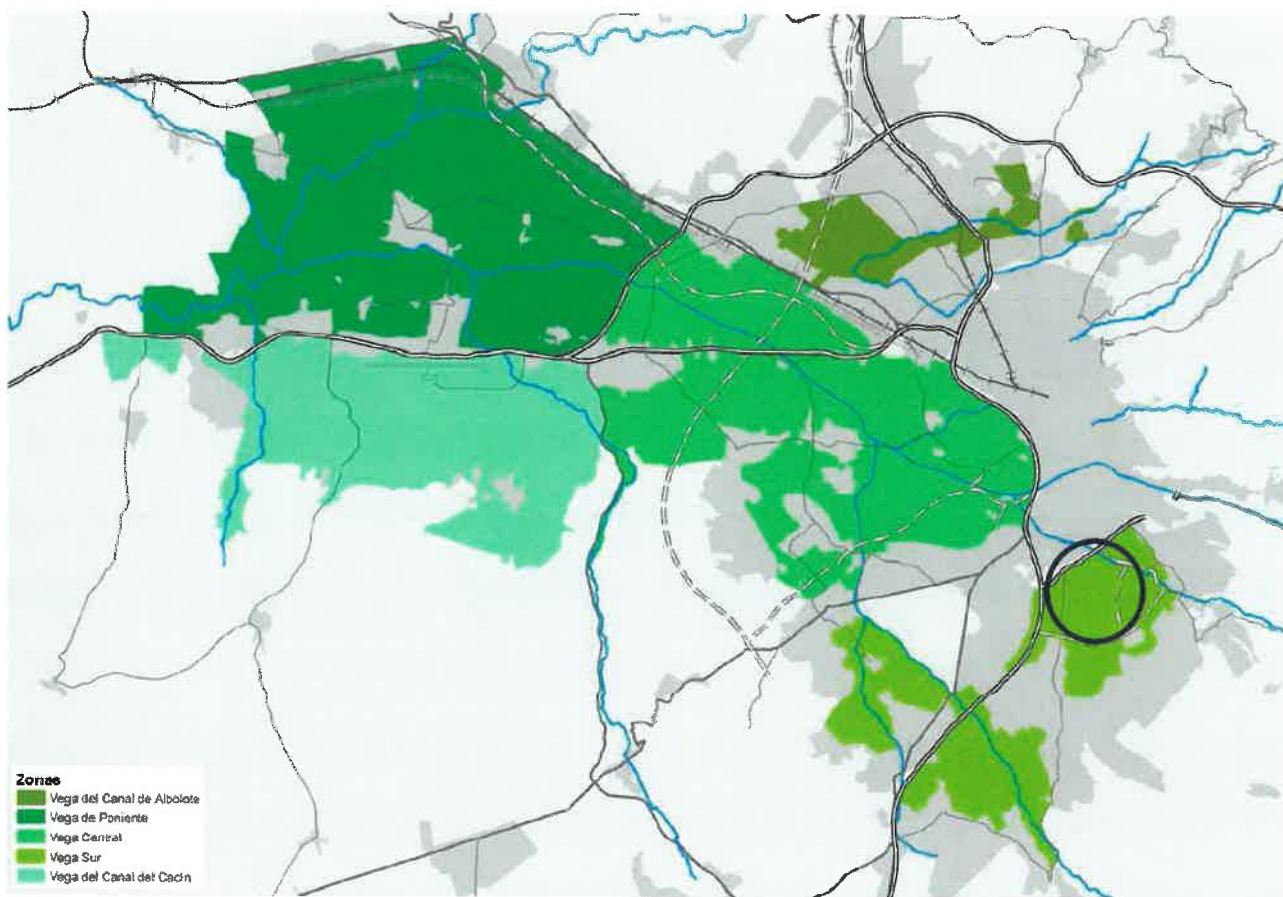


2.2.3. ESTADO ACTUAL. DESCRIPCIÓN DEL CORTIJO DE EN MEDIO

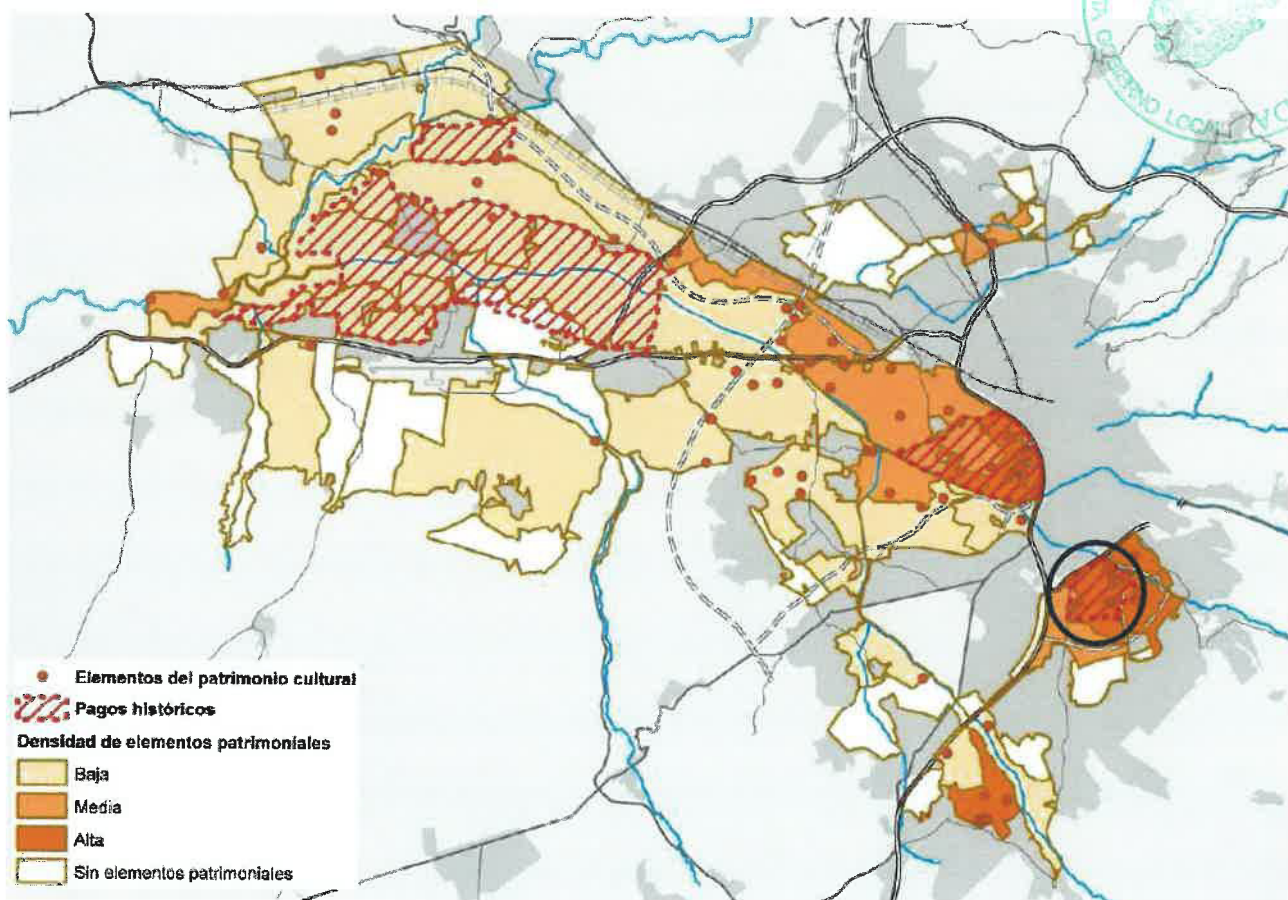
Se redacta el presente documento para reflejar el interés de conservación del edificio que nos ocupa mediante la clasificación del mismo como Patrimonio Arquitectónico Catalogado Nivel 2.

Por ello se expondrán a continuación las características arquitectónicas, valores históricos y cualidades ambientales que en él concurren y que contribuyen a configurar las características generales del Conjunto histórico de la Vega de Granada.

El inmueble se localiza en la zona reconocida como **Vega Sur** por el Plan de Ordenación Territorial de la Aglomeración Urbana de Granada



El inmueble posee una **volumetría, sistemas constructivos y composición de fachadas** propios del uso y de la época en que se construyó. Compartiendo estas características con otros inmuebles catalogados con los que comparte entorno e historia. Se sitúa dentro del pago histórico de Aravenal en el que confluente una alta densidad de elementos de patrimonio cultural.



Unidades de paisaje y elementos patrimoniales

Estas características hacen del inmueble un edificio de interés en el conjunto rural, constituyendo un ejemplo de arquitectura de coherencia compositiva tipológica que refleja la cultura arquitectónica tradicional que compone la ciudad histórica.

Su clasificación como inmueble catalogado de mayor nivel contribuirá a la conservación de sus características más importantes ya que, dicha clasificación, limitará las actuaciones que puedan llevarse a cabo sobre el edificio. De esta forma, deberán conservarse todos los elementos existentes, así como el sistema tipológico estructural, configuración, los elementos de acceso y aquellos elementos de carácter histórico que posea la edificación.

Es por esto que consideramos, que el inmueble aquí tratado, reúne todas las características necesarias para su inclusión en el Catálogo de la provincia mediante la obtención de la clasificación de Nivel 2.

Pasamos a describir las características del Cortijo tanto tipológicas como constructivas o de configuración histórica, haciendo referencia y relacionándolo con los prototipos que a lo largo de la historia se han establecido como modelos y que han dejado su huella implícita en construcciones como el Cortijo de En Medio, otorgándole así la impronta por la que es merecedor de una puesta en valor y una limitación de posibles actuaciones encaminadas al menoscabo de sus características esenciales.

DESCRIPCIÓN DEL CORTIJO DE EN MEDIO

Es a finales del S.XVIII cuando aparece la palabra "cortijo" para designar lo que desde la época romana venía siendo la casa de labor. Así queda reflejado en el Semanario de Agricultura y Artes, donde define la casa de labor como "...un conjunto de edificios para los hombres y los animales, para sus alimentos y aperos necesarios para labrar el campo, y al mismo tiempo una porción de tierras propias para el cultivo, y en cantidad proporcionada a la casa y operarios...En Andalucía se llaman a estas casas Cortijos"

Según la descripción del Plan Especial de la Vega de Granada, "las casas de huerta -también en algunas toponimias denominadas como caserías de huerta-, se concentran fundamentalmente en las proximidades Sur y Oeste de la ciudad de Granada y dentro de su término, así como, puntualmente, en las cercanías de algunos otros núcleos de la Vega. Se trata de edificios generalmente de pequeña escala, derivados de la tradición de las almunias árabes que se implantan en la Vega en el periodo nazarí, donde la componente residencial, en muchos casos vinculada al descanso o recreo de sus propietarios, tiene un fuerte peso, materializándose en formalizaciones en muchos casos cercanas a los lenguajes de la arquitectura urbana próxima. Se vinculan, en general, a una finca agrícola de pequeña extensión, destinada casi siempre al cultivo de legumbres, hortalizas y frutales, tanto para el autoconsumo como para la comercialización cercana."

La edificación se sitúa en la esquina inferior de la parcela, estableciéndose como *centro de actividad* de la finca agrícola. Se ubica en la parcela de modo que la zona de labor y almacenaje esté en contacto directo con la parcela agrícola y con el patio de labor, y la vivienda, destinada al ocio y descanso del propietario, quede más apartada y en relación directa con una gran plazoleta previa, pavimentada, de grandes dimensiones.

Esta disposición de la vivienda y la zona de labor dentro de la parcela y la relación con la parcela agraria ya la estableció Columela en sus Doce Libros de Agricultura, que también diferenciaba tres partes en la casería o cortijo, la urbana (para las habitaciones del amo), la rústica (zona de servicio con una cocina grande) y la fructuaria (de labor agrícola).

Se trata de una edificación aislada, con forma de L, el cuerpo principal destinado a vivienda y el secundario destinado a almacén auxiliar del uso agrario. La L se cierra configurando un patio de labor al que se accede por un portón en el chaflán del mismo. En la fachada opuesta, la principal de la vivienda, coincidiendo con la longitud del cuerpo destinado a vivienda se desarrolla una plazoleta asociada al uso doméstico.

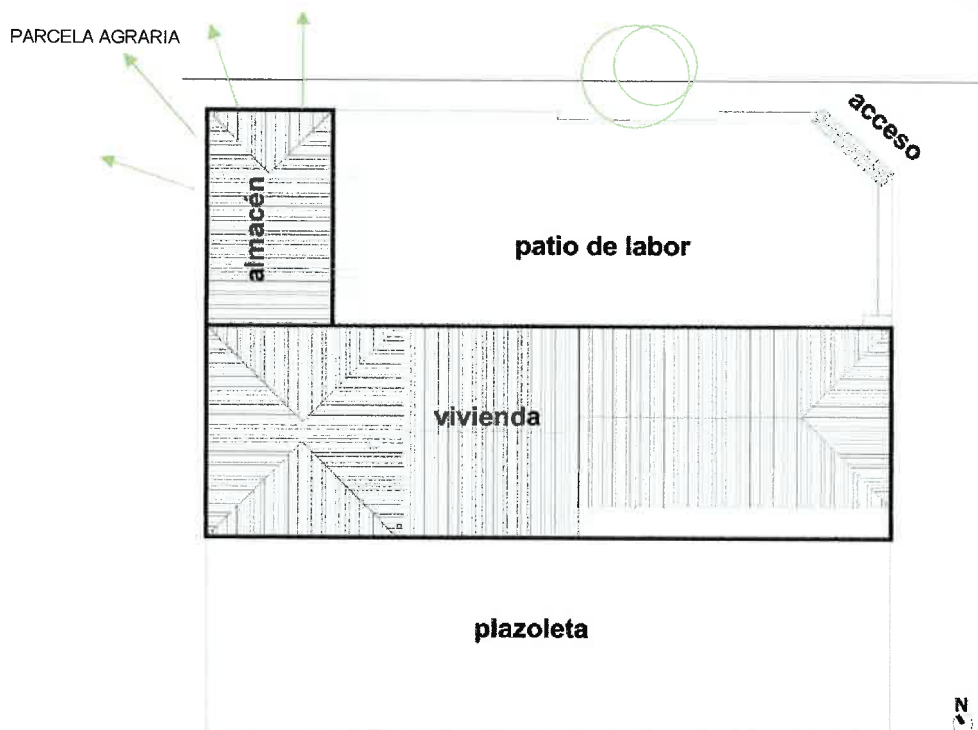
Es de destacar el árbol de gran porte que se sitúa junto a la tapia del patio de labor en el acceso a la parcela. En las construcciones de estas características en la Vega, históricamente se le ha dado mucha importancia a la ubicación de la edificación dentro de la parcela localizándola mediante un elemento arbóreo de grandes dimensiones a modo de hito para marcar su posición en la parcela como "centro de actividad" de la misma.

El volumen de la edificación representa el modelo cúbico compacto propio de este tipo de construcciones agrarias frente al modelo orgánico de crecimiento irregular, respondiendo a un prototipo de cortijo que empieza en el s.XVI, que se impone con fuerza en el XVIII y que es el que llega a nuestros días. Importantes muros de carga configuran este modelo en el que predomina la proporción del macizo sobre el hueco.

Las orientaciones óptimas establecidas a lo largo de la historia tanto por Columela como principal padre de la agricultura, como por Miquel Agustí en el Libro Cuarto de los Secretos o en publicaciones como el Semanario de Agricultura y Artes, dependen en gran medida de la ubicación en el territorio de la casa y de las proporciones tanto del terreno como de la casa. No será lo mismo una casa junto al mar que en una colina.

En nuestro caso, por las características de la Vega granadina, su orografía y clima, el Cortijo de En Medio se adapta a la perfección al prototipo de cortijo establecido en el S.XVIII, orientando a Sur y a Este sus estancias más nobles, correspondientes a las estancias propias de la vivienda, dándole a sus huecos unas proporciones más significativas que los huecos de la fachada norte, que se corresponden con las estancias de servicio de la vivienda, y que tienen una presencia más secundaria.

Sin embargo, el cuerpo destinado a almacén agrícola se desarrolla en contacto directo con la parcela agrícola, adaptándose a lo largo del tiempo a las estructuras productivas y sistemas tecnológicos relacionados con los modos de producción y sistemas de labranza o recolección.



Presenta cuatro fachadas; la fachada principal del cuerpo destinado a vivienda orientada a Sur vinculada a la plazoleta pavimentada, la fachada opuesta, que se abre hacia el patio de labor, orientada al Norte y perpendicular al camino de acceso, la fachada Este que se separa del límite de la propiedad mediante una zona de pérgola y la fachada Oeste en contacto con la zona de cultivo.

El cuerpo de almacén consta de 2 plantas. La planta baja tiene acceso desde la fachada norte y un acceso secundario desde el patio de labor, desde el cual se accede a la planta primera mediante una escalera exterior.

El cuerpo de vivienda consta de 3 plantas. La planta baja alberga los usos de día de la vivienda principal. Sin embargo, a la planta primera y torreón se accede por una escalera exterior situada en el patio de labor, que nos lleva a la zona de dormitorios, aseos y una zona secundaria de estar y cocina. La zona oeste de la planta primera, al igual que en planta baja, se vincula al uso agrícola y de almacenaje, no teniendo comunicación interior entre las mismas, sino que ésta se realiza por la misma escalera mencionada ubicada en el patio de labor.

La vivienda principal desarrolla en planta baja la zona de día, disponiendo en la fachada norte en relación al patio de labor la zona de servicios (cocina) y la zona de estar a la fachada sur.

La estructura portante del edificio es de muros de carga con diferentes espesores. Los forjados de piso son forjados a la catalana o forjados de viguetas de madera. La cubierta se resuelve mediante faldones inclinados cubriéndose la crujía con vigas de madera de gran porte. En el caso de la cubierta de almacén, al tratarse de una crujía de menores dimensiones y de un uso menos noble, se utilizaron rollizos de chopos y tablazón de madera.



La composición de fachada es sencilla, con una distribución de huecos irregular que atiende a las necesidades de iluminación de las estancias interiores, correspondiendo con la tipología de la arquitectura tradicional de la zona. Sin embargo, los huecos de la fachada Sur correspondientes con la vivienda principal en relación con la plazoleta tienen distinta proporción y una disposición más regular que los huecos de la fachada Norte, relacionados con las zonas más de servicio de la casa y en contacto con el patio de labor, que tienen dimensiones más pequeñas y una disposición más irregular.

A destacar que todas las ventanas tienen reja, otra característica más de los cortijos señalada en el Semanario de Agricultura y Artes: "...medio muy oportuno para evitar robos en lo que cabe, a cuyo efecto se ha de cuidar también que toda ventana que dé hacia afuera del edificio tenga reja."

En relación con este aspecto de la seguridad, también señala: "No se dexa más que una puerta por la que han de entrar todos, hombres y animales, y ésta ha de estar enfrente de las ventanas de la habitación del amo, para que éste vea desde ellas a todas horas quién entra o sale."

Las carpinterías, tanto de ventana como puertas, en fachada e interior de la edificación son de madera. Se conservan elementos como la chimenea antigua del salón principal en planta baja y elementos de cerrajería de ventanas y balcones.

Son de especial interés también las cubiertas de teja curva con sus cornisas y aleros.

Detalles que podrían pasar desapercibidos o parecer aleatorios como el hecho de que tanto la plazoleta como el patio de labor estén pavimentados, responden también a los criterios establecidos en el Semanario de Agricultura y Artes dirigido a los párrocos en el que se explica que el empedrado en el patio "contribuirá a que el patio esté más limpio, y a que no queden en él hoyos en los que se pudra la basura: una lluvia fuerte le dexa lavado; y quando no, se riega y se barre como lo exige el aseo...Después de estar en sitio en que el ayre sea puro, ninguna cosa es más esencial para la conservación de la salud de los hombres y de los animales que la limpieza y aseo."

Destacar que tanto el cortijo y su estructura, como los elementos de interés antes citados se encuentran en buen estado de conservación.

Se adjunta reportaje fotográfico para apoyar la descripción anterior.

2.2.4. ZONIFICACIÓN

El cambio en el Nivel de Catalogación a Nivel 2, NO MODIFICA LAS CONDICIONES DE ZONIFICACIÓN de la parcela que objeto de este informe en el PGOU, puesto que la calificación de Suelo No Urbanizable se mantiene.

Del mismo modo se mantienen las condiciones de la Protección Agrícola Activa que le otorga el PGOU.

La elevación de categoría solamente aumenta la protección del Cortijo de En Medio y sus tierras, sin producir ningún tipo de modificación en la Clasificación del Suelo como Suelo No Urbanizable según lo descrito en el Artículo 2.1.3 del PGOU.

La delimitación general del Suelo no urbanizable aparece fijada en el plano de "Estructura General y Orgánica: Clasificación de suelo" y su régimen jurídico se recoge en el Título del Régimen del Suelo no urbanizable del vigente PGOU.

2.2.5. DESCRIPCIÓN GRÁFICA Y FOTOGRÁFICA DE LOS VALORES QUE JUSTIFICAN LA PROTECCION DE ACUERDO CON EL ARTÍCULO 11.2.9 DEL PGOU.

EXTERIOR



Acceso principal a parcela



Acceso secundario a parcela



Plazoleta de acceso a vivienda principal. Fachada Sur



Acceso secundario. PATIO DE LABOR. Fachada Norte



Fachada Norte. Árbol de gran porte marcando ubicación de vivienda como "centro de actividad". Acceso a zona de almacenaje en contacto directo con la parcela agrícola.



INTERIORES



Vestíbulo vivienda



Salón-comedor



Cocina-comedor. Forjados a la catalana



Almacén/Vestuarios



Forjados de madera. Planta primera



Cocina planta primera

Estar planta primera



Dormitorios

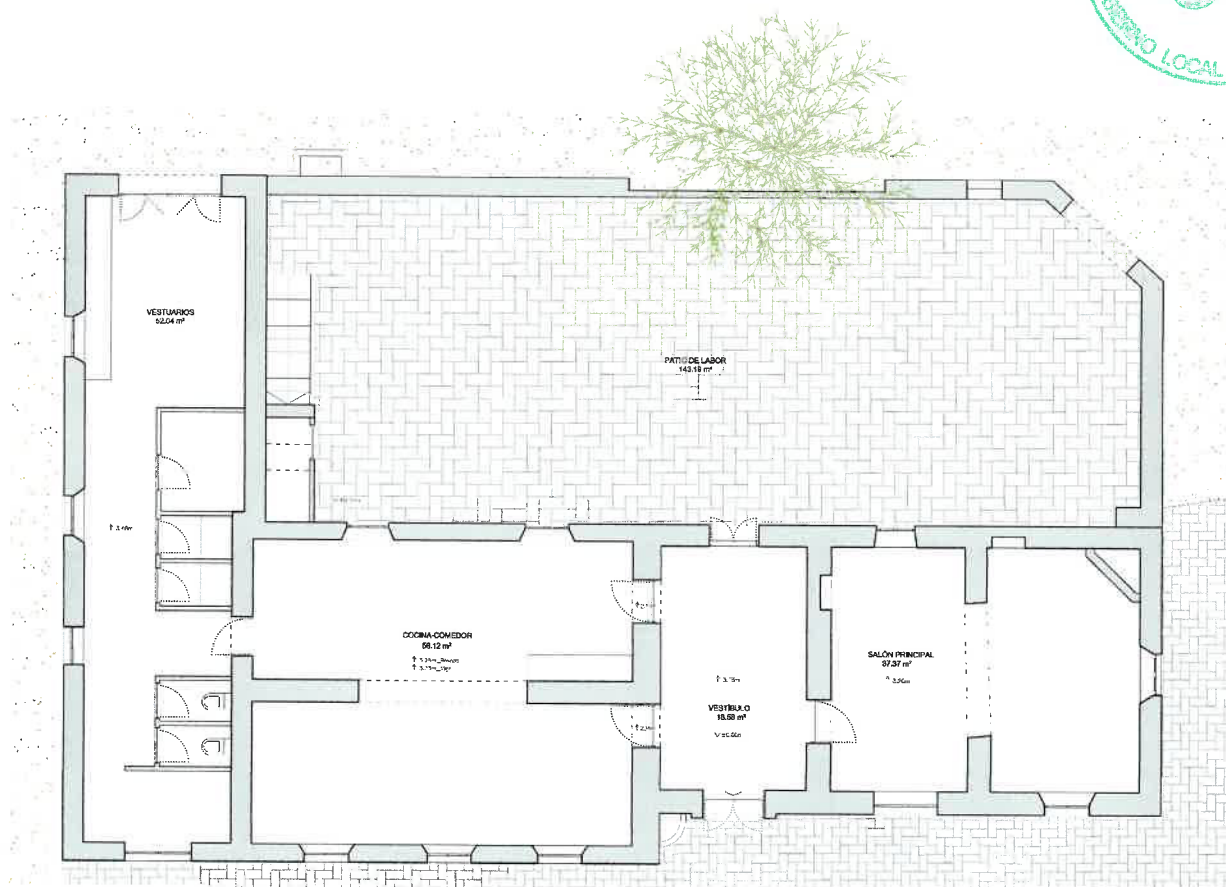


Cubierta de madera almacén planta primera.



PLANIMETRÍA

PLANTA BAJA

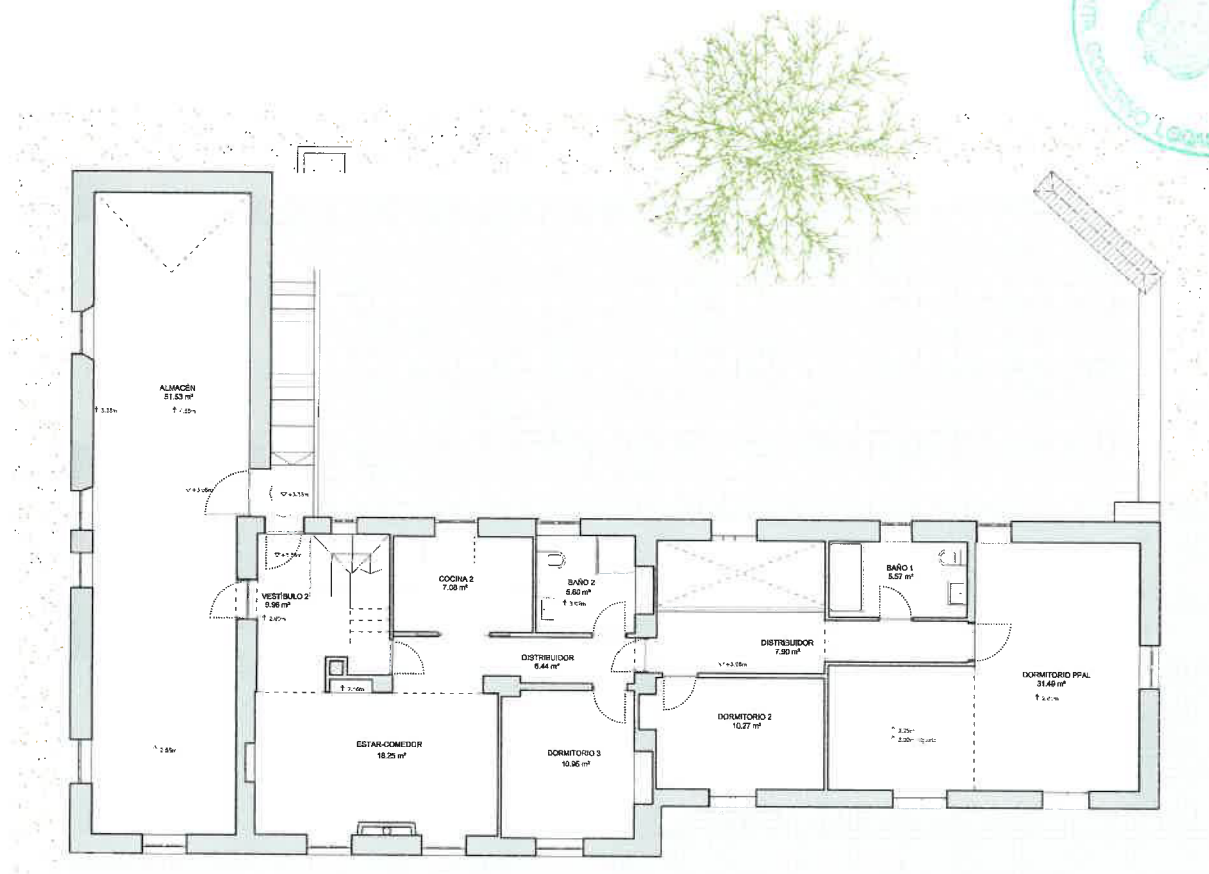


PLANTA BAJA	
SUP. UTILES CERRADAS	166.11 m²
SUP. CONSTRUIDAS	218.44 m²

ÚTILES TOTALES POR USOS	
VIVIENDA	291.92 m²
ALMACÉN USO AGRÍCOLA	103.57 m²
ÚTILES TOTALES	395.49 m²
CONSTRUIDAS TOTALES	512.13 m²



PLANTA PRIMERA

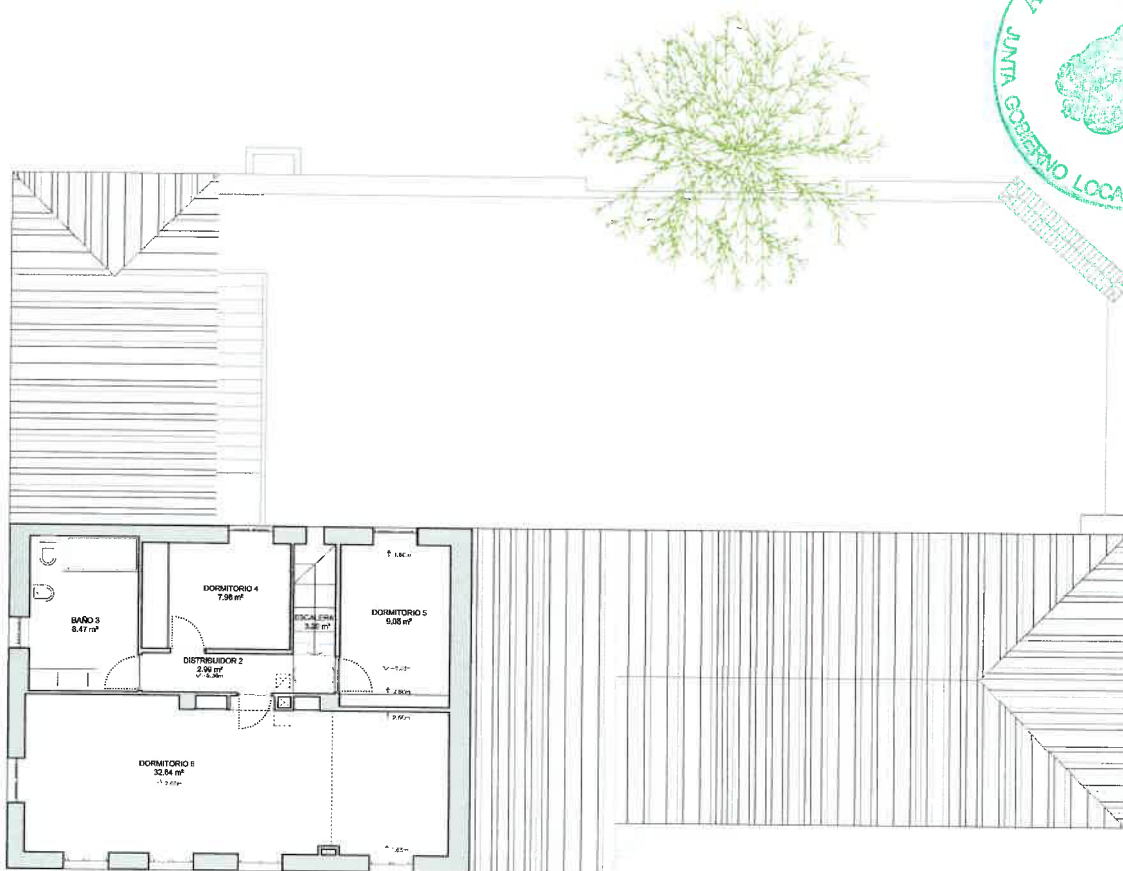


PLANTA PRIMERA	
SUP. UTILES CERRADAS	165.04 m ²
SUP. CONSTRUIDAS	213.06 m ²

ÚTILES TOTALES POR USOS	
VIVIENDA	291.92 m ²
ALMACÉN USO AGRÍCOLA	103.57 m ²
ÚTILES TOTALES	395.49 m²
CONSTRUIDAS TOTALES	512.13 m²



PLANTA SEGUNDA



PLANTA SEGUNDA	
TOTAL ÚTILES CERRADAS	64.34 m²
TOTAL CONSTRUIDAS	80.63 m²

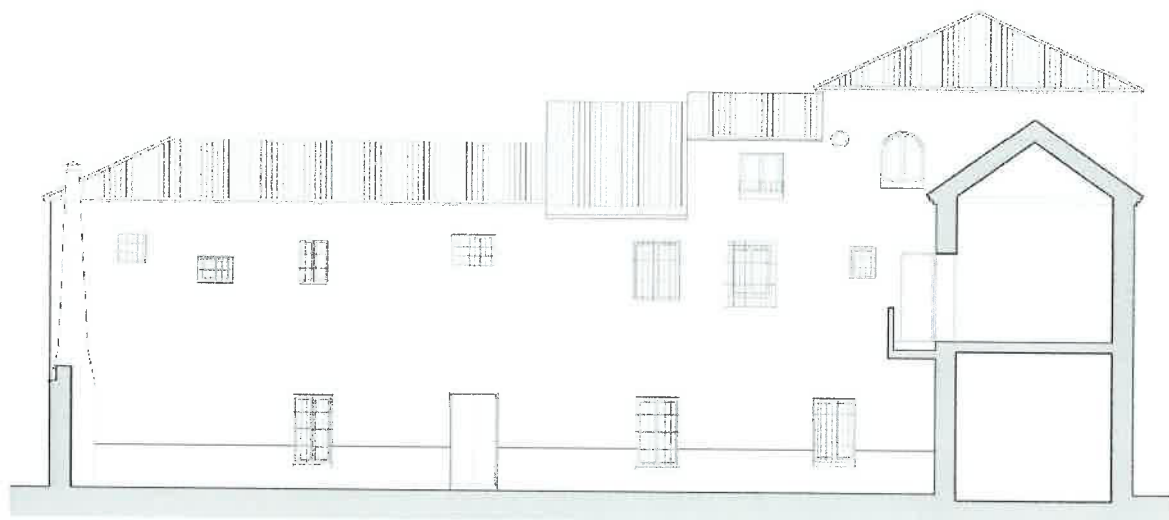
ÚTILES TOTALES POR USOS	
VIVIENDA	291.92 m²
ALMACÉN USO AGRÍCOLA	103.57 m²
ÚTILES TOTALES	395.49 m²
CONSTRUIDAS TOTALES	512.13 m²



ALZADO PRINCIPAL VIVIENDA SUR



ALZADO NORTE NORTE – PATIO DE LABOR

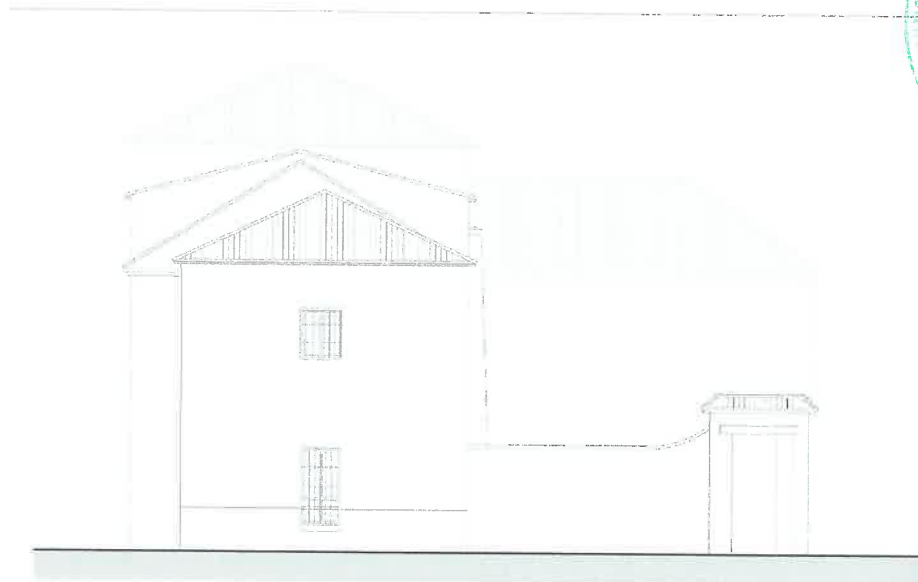




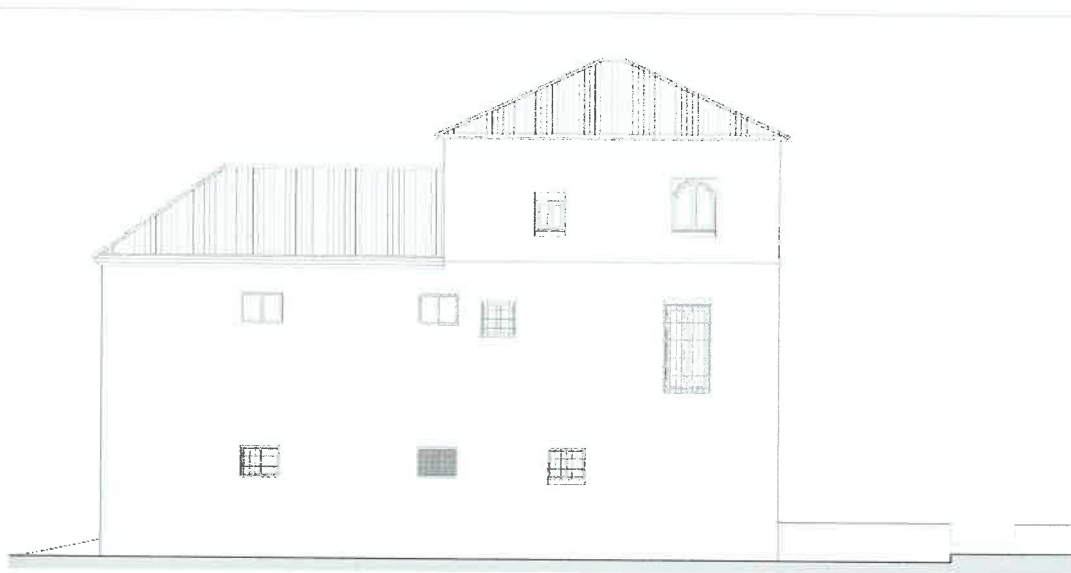
INNOVACIÓN DEL CATÁLOGO URBANÍSTICO EN SUELO NO URBANIZABLE DEL PGOU DE GRANADA NIVEL 2
"CORTIJO DE EN MEDIO". POLÍGONO 13, PARCELA 167. PARAJE ARAVENA, GRANADA



ALZADO ESTE



ALZADO OESTE



2.3. ADECUACIÓN DE LA INNOVACIÓN AL PGOU, POTAUG, LOUA Y OTRAS LEYES O REGLAMENTOS VIGENTES QUE LE AFECTAN

- 2.3.1. PLAN DE ORDENACIÓN TERRITORIAL DE LA AGLOMERACIÓN URBANA DE GRANADA (POTAUG)
- 2.3.2. PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE GRANADA (PGOU)
- 2.3.3. LEY DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE ANDALUCÍA (LOUA)
- 2.3.4. PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN DE LA VEGA DE GRANADA (Documento para la concertación)

2.3.1. PLAN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE LA AGLOMERACIÓN URBANA DE GRANADA (POTAUG)

El POTAUG es el marco normativo y de ordenación territorial que afecta al Cortijo de En Medio, por su posición en la aglomeración urbana de Granada, calificando y protegiendo los terrenos en los que se inserta de la siguiente forma:

Zona protegida por su EXCEPCIONAL VALOR PRODUCTIVO, siendo espacio de producción extensiva y con alto valor natural, ambiental o paisajístico. Se corresponde esta zona con los suelos integrados en áreas que por sus características edáficas, **por los sistemas de riego de que están dotadas y por la labor histórica que ha precisado su creación, poseen un excepcional valor productivo, además de un alto valor histórico, cultural, paisajístico y etnológico.**

La propuesta de la innovación para la elevación de la catalogación del Cortijo de En Medio a Nivel 2, se ajusta por completo a los parámetros establecidos por el POTAUG en su **Artículo 3.35**, por el que se regulan los usos y transformaciones permitidas en el suelo incluido en la subzona de *Excepcional Valor Productivo*, puesto que simplemente se trata de poner en valor el Cortijo de En Medio, con especial énfasis en su conservación mediante la clasificación del mismo como Patrimonio Arquitectónico Catalogado Nivel 2.

Sus valores históricos y, sobre todo, las cualidades ambientales que en él concurren contribuyen a configurar y mantener las características generales del Conjunto histórico de la Vega de Granada.

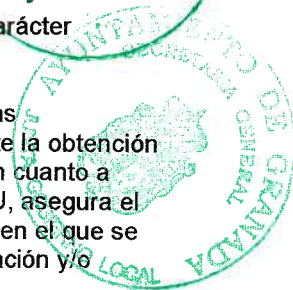
2.3.2. PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE GRANADA (PGOU)

Artículo 11.2.9.- Nivel 2. Protección integral.

11.2.9.1.- Definición y ámbito de aplicación.

- 1.- El Nivel 2, de protección integral, es el asignado a aquellos edificios en los que, dado su carácter singular, o por razones histórico-artísticas, se hace necesaria la conservación de sus características arquitectónicas originales, pudiendo ello ser compatible con un cambio de uso. Son inmuebles de gran valor arquitectónico, aunque no son asimilables a la categoría de B.I.C. o elementos con inscripción específica en el C.G.P.H.A.
- 2.- Los edificios comprendidos en esta categoría son los identificados con Nivel 2, de protección integral, en la documentación del presente PGOU de Granada.

La clasificación como inmueble catalogado de Nivel superior al actual del Cortijo de En Medio, contribuirá a la conservación de sus características más importantes ya que, dicha clasificación, limitará las actuaciones que puedan llevarse a cabo sobre el edificio. De esta forma, deberán conservarse todos los elementos existentes, su configuración, así como el



sistema tipológico estructural, los elementos de acceso y aquellos elementos de carácter histórico que posea la edificación.

Es por esto que consideramos, que el inmueble aquí tratado, reúne todas las características necesarias para su inclusión en el Catálogo de la provincia mediante la obtención de la clasificación de Nivel 2. Las limitaciones que adquiere la propia edificación en cuanto a posibles intervenciones, reformas o ampliaciones según lo establecido en el PGOU, asegura el mantenimiento de los rasgos que le confiere su categoría y los propios del terreno en el que se inserta sin posibilidad de menoscabo de los mismos o de las condiciones de ocupación y/o edificabilidad establecidas por el presente PGOU.

2.3.3. LEY DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE ANDALUCÍA (LOUA)

Según lo establecido en el Artículo 46 en sus apartados b) y f) de la vigente Ley en relación al suelo No Urbanizable y a las características de los terrenos adscritos a esta clase de suelo, la puesta en valor del Cortijo de En Medio, con sus tierras y su edificación, tras la elevación de catalogación, seguirá manteniendo las condiciones que le asignan la categoría de SUELO NO URBANIZABLE y de su correspondiente categoría dentro de esta clasificación.

Por otra parte, según lo establecido por el Artículo 36.2.4, podemos afirmar que la nueva catalogación, al limitar las actuaciones en la parcela y en la edificación incluida en ella, garantiza la preservación del suelo no urbanizable de posibles procesos urbanísticos y/o de la formación de nuevos asentamientos.

2.3.4. PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN DE LA VEGA DE GRANADA (Documento para la concertación)

Este Plan tiene como marco normativo de referencia el POTAG, en el que se contempla la conservación, protección específica, de corrección de elementos disonantes, de mantenimiento de la estructura territorial y urbanística y de los usos tradicionales y económicos compatibles y de control de la contaminación visual o perceptiva. Asimismo, deberán mantener alineaciones, rasantes y parcelario existentes, salvo remodelaciones urbanas que mejoren su relación con estos bienes y regular los parámetros edificatorios de las nuevas edificaciones en coherencia con las preexistencias.

El planeamiento urbanístico establecerá las medidas de potenciación de los Lugares de Interés Etnológico y de los Lugares de Interés Industrial inscritos en el CGPHA.

El paisaje de la Vega de Granada es ante todo un paisaje agrario. Sus valores patrimoniales se derivan esencialmente de dicha condición, tanto en lo referente al patrimonio material como al inmaterial. Este conjunto de elementos constituyen la estructura básica de la Vega de Granada que soporta, a su vez, un rico legado de patrimonio material inmueble, donde destaca el papel de la arquitectura agraria.

Pero además, junto al variado y rico patrimonio material, existe un interesante patrimonio inmaterial, también vinculado al mundo agrario, que se basa en los modos de vida, en las tradiciones derivadas del empleo de los sistemas y elementos de riego históricos, en la componente temporal de la rotación de cultivos y la recolección, en los eventos y acontecimientos lúdicos a dichas fases ligados, así como en un rico y variado léxico de términos específicos poco conocidos fuera de su universo de empleo.

2.4. CONCLUSIÓN:

Consideramos al Cortijo de En Medio como un bien con valores históricos y culturales de interés para la aglomeración urbana de Granada, razón por la cual se incluye en el Catálogo, ya que permite comprender la evolución histórica del sistema de asentamientos, de los elementos que sirvieron para la articulación territorial y de las actividades productivas comunes que dieron lugar a la creación y consolidación de la Comarca de la Vega de Granada.

Por todo lo señalado en los anteriores puntos y sus correspondientes apartados, concluimos que la propuesta de innovación objeto de este documento para elevar la catalogación a Nivel 2 del Cortijo de En Medio va encaminada a la **CONSERVACIÓN, REFORMA, RECONOCIMIENTO, ACTIVACIÓN Y PUESTA EN VALOR DEL CORTIJO DE EN MEDIO Y SUS TIERRAS, ASÍ COMO DE LA LIMITACIÓN DE POSIBLES ACTUACIONES ENCAMINADAS AL MENOSCABO DE SUS CARACTERÍSTICAS ESENCIALES.**

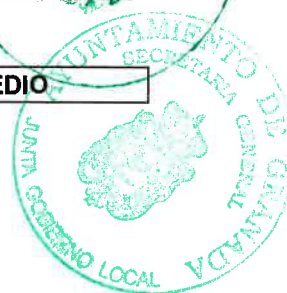
En base al contenido de este documento creemos suficientemente justificado el relevante carácter singular y valor arquitectónico del Cortijo de En Medio, lo que le haría merecedor de la categoría de Nivel 2 de catalogación.

Granada a 13 de Julio de 2015

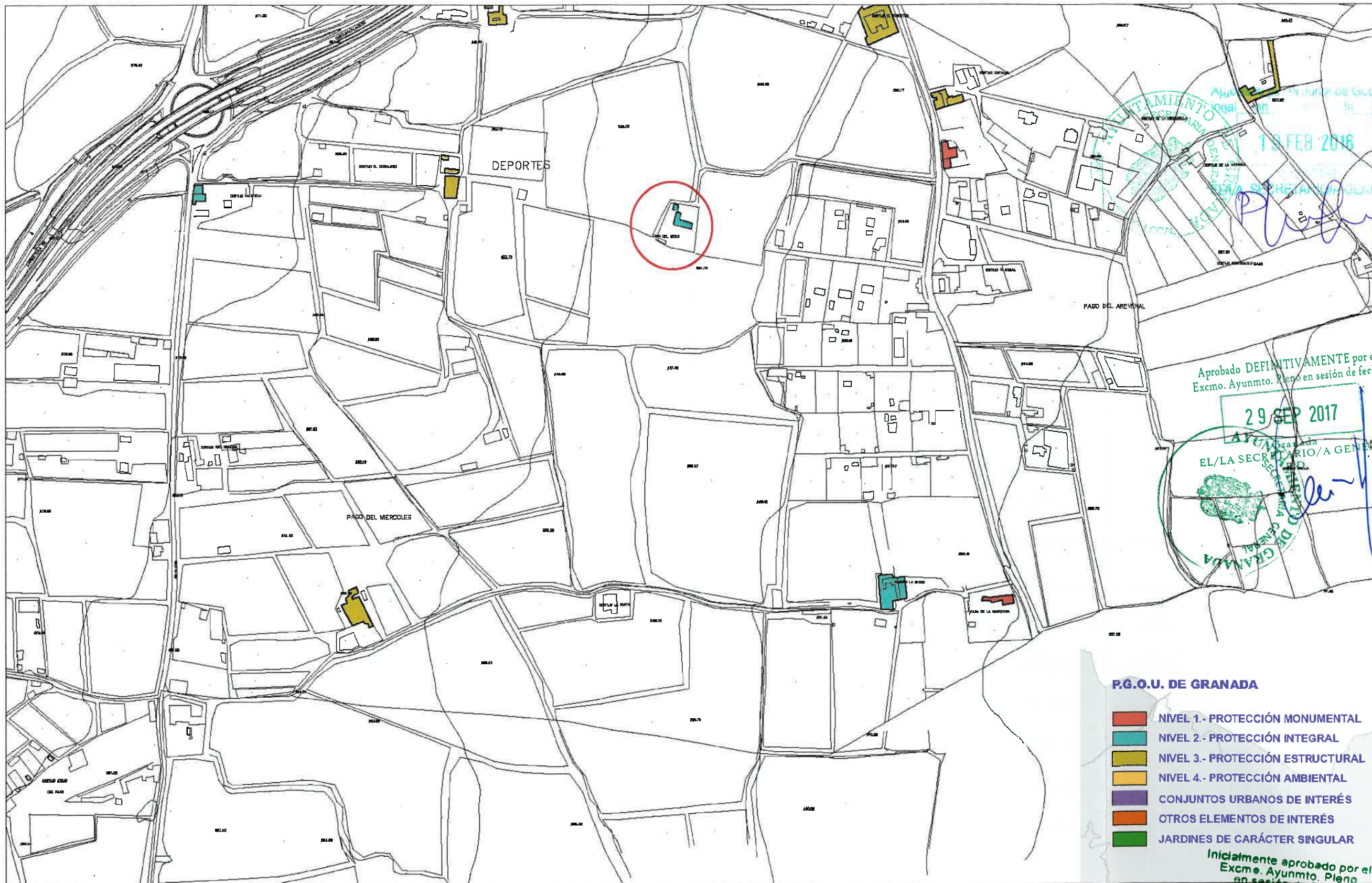
Fdo. José Miguel Vázquez Martín José María Olmedo Espigares



INNOVACIÓN DEL CATÁLOGO URBANÍSTICO EN SUELO NO URBANIZABLE DEL PGOU DE GRANADA NIVEL 2
"CORTIJO DE EN MEDIO". POLIGONO 13, PARCELA 167. PARAJE ARAVENAL. GRANADA



2.5. RESUMEN EJECUTIVO DE LA INNOVACIÓN DEL PGOU DEL CORTIJO DE EN MEDIO



P.G.O.U. DE GRANADA

- NIVEL 1.- PROTECCIÓN MONUMENTAL
- NIVEL 2.- PROTECCIÓN INTEGRAL
- NIVEL 3.- PROTECCIÓN ESTRUCTURAL
- NIVEL 4.- PROTECCIÓN AMBIENTAL
- CONJUNTOS URBANOS DE INTERÉS
- OTROS ELEMENTOS DE INTERÉS
- JARDINES DE CARÁCTER SINGULAR

Inicialmente aprobado por el
Excmo. Ayunmto. Pleno
en sesión de fecha
ESCALA 1: 5.000

116

34	35	36
	39	

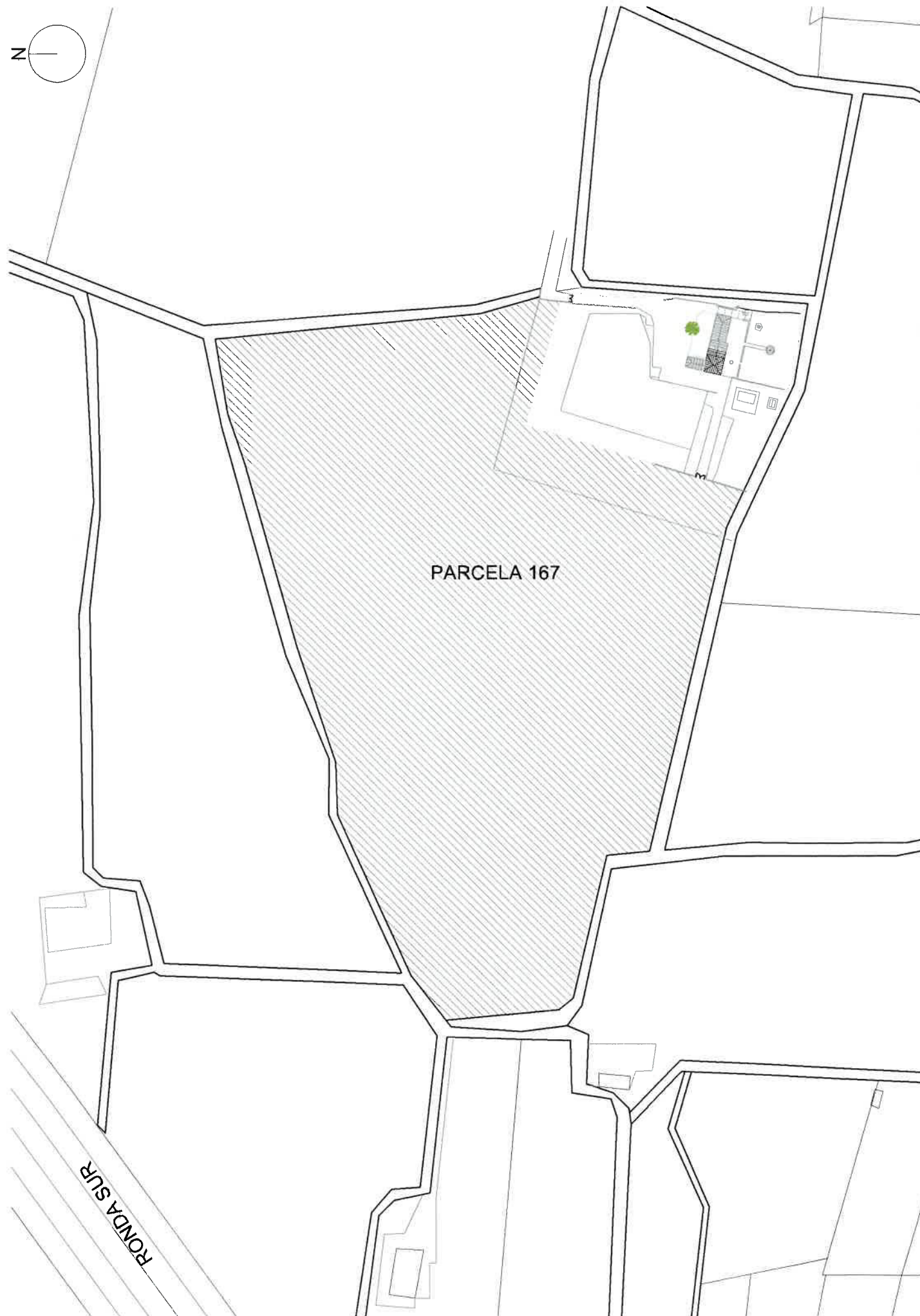




INNOVACIÓN DEL CATÁLOGO URBANÍSTICO EN SUELO NO URBANIZABLE DEL PGOU DE GRANADA NIVEL 2
"CORTIJO DE EN MEDIO". POLIGONO 13, PARCELA 167. PARAJE ARAVENAL. GRANADA

3.2.2. ESTADO TRAS LA INNOVACIÓN





RESUMEN EJECUTIVO DE LA INNOVACIÓN DEL PGOU DEL CORTIJO DE EN MEDIO

DELIMITACIÓN Y SITUACIÓN DEL ÁMBITO DE ACTUACIÓN

El Cortijo de En Medio se encuentra ubicado en la zona denominada por el POTAGU como Vega Sur de la ciudad de Granada, dentro de su término y cercano a otros núcleos urbanos como el de La Zubia, perteneciendo al Pago del Aravenal. Circundado por una red de caminos que comunican fácilmente con la ciudad, se accede a él desde la Carretera de la Zubia (A-395) por un carril sin asfaltar dentro del Polígono 13, correspondiéndose con la parcela 167.

La situación de la edificación e instalaciones y la delimitación de la parcela objeto de esta Innovación se representan en el plano adjunto.

OBJETIVOS DEL DOCUMENTO

Se redacta el presente documento con la intención de modificar el Plan General de Ordenación que nos afecta con los siguientes objetivos:

1. Incluir en el Catálogo con Nivel 2, para lo cual se justifica el interés de conservación del Cortijo de En medio de acuerdo con el artículo 11.2.9 del PGOU y se incorporan a estos efectos descripción gráfica, fotográfica, cartográfica y estudio histórico. Se indica también que la edificación está incluida en el Catálogo de elementos de interés del PGOU, con nivel de protección estructural. El documento incluye la ficha correspondiente.
2. Corregir error material en el Plano de "Determinaciones en Suelo No Urbanizable" del PGOU, en el que no aparece el Cortijo con el color que le corresponde de la leyenda según su nivel de catalogación actual en el Inventario de Edificaciones Rústicas (nivel 3). Este nivel 3 se debe corresponder con el color naranja de la leyenda, y sin embargo no aparece registrado con ningún color.
3. Corregir errores materiales en la Ficha de Catálogo del Patrimonio Arquitectónico, en la cual:
 - El número de alturas edificadas aparece como dos, cuando en realidad, y en el apartado "Edad y Análisis Histórico y Descriptivo" de la misma Ficha son TRES.
 - La fotografía que aparece en dicha Ficha no representa la realidad. La imagen correcta es la simétrica de la que aparece en la ficha.

ARTÍCULO 27 DE LA LOUA

Conforme a lo dispuesto por el artículo 27 de la LOUA la duración de la suspensión de autorización y licencias será como máximo de un año o hasta la aprobación definitiva





INNOVACIÓN DEL CATÁLOGO URBANÍSTICO EN SUELO NO URBANIZABLE DEL PGOU DE GRANADA Nº 12
"CORTUO DE EN MEDIO". POLIGONO 13, PARCELA 167, PARAJE ARAVENAL, GRANADA



3. ANEXOS

3.1. PLANO "DETERMINACIONES EN SUELO NO URBANIZABLE" DEL PGOU

3.1.1. ESTADO ACTUAL CON ERRATA

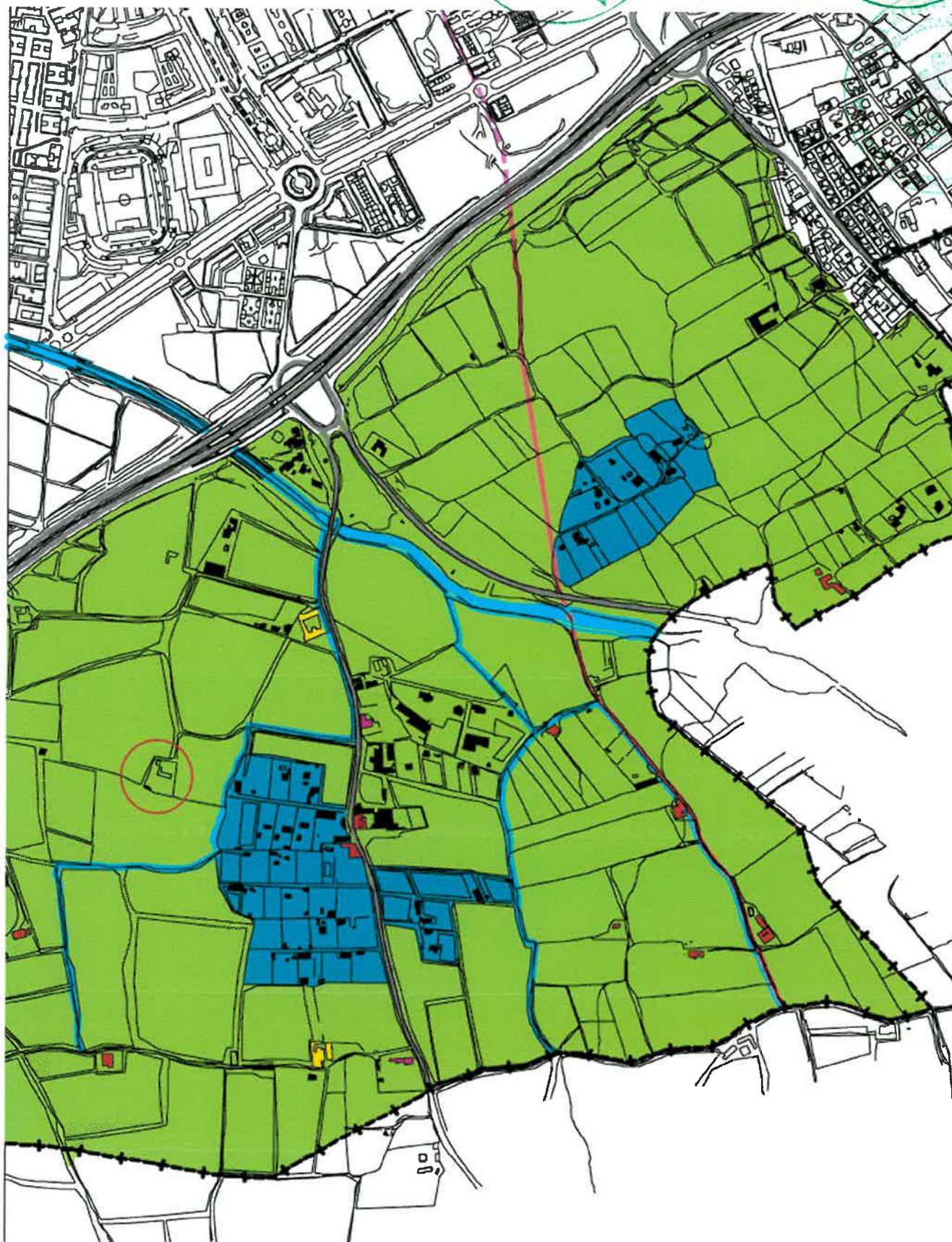


DETERMINACIONES EN SUELO NO URBANIZABLE
ESTADO ACTUAL



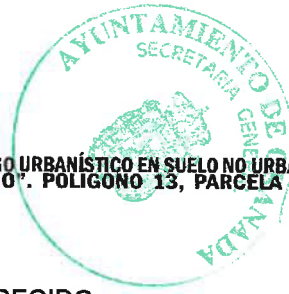
Edificaciones catalogadas

■ nivel 1 ■ nivel 2 ■ nivel 3





INNOVACIÓN DEL CATÁLOGO URBANÍSTICO EN SUELO NO URBANIZABLE DEL PGOU DE GRANADA NIVEL 2
"CORTIJO DE EN MEDIO". POLIGONO 13, PARCELA 167. PARAJE ARAVENAL. GRANADA



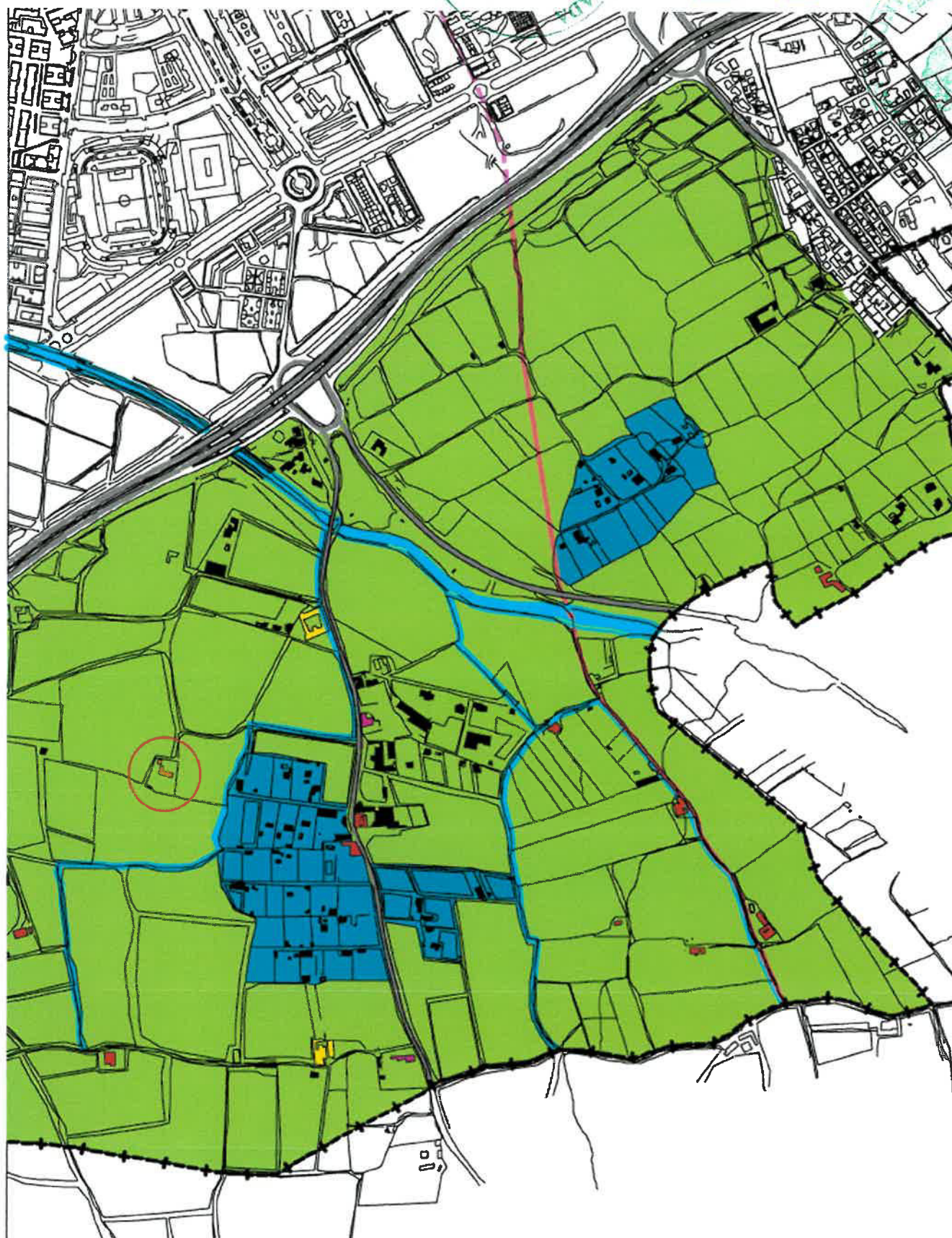
3.1.2. ESTADO ACTUAL CORREGIDO

DETERMINACIONES EN SUELO NO URBANIZABLE
ESTADO ACTUAL CORREGIDO



Edificaciones catalogadas

nivel 1 nivel 2 nivel 3





**INNOVACIÓN DEL CATÁLOGO URBANÍSTICO EN SUELO NO URBANIZABLE DEL PGOU DE GRANADA NIVEL 2
"CORTUO DE EN MEDIO". POLÍGONO 13, PARCELA 167. PARAJE ARAVENAL, GRANADA**

3.1.3. ESTADO TRAS LA INNOVACIÓN

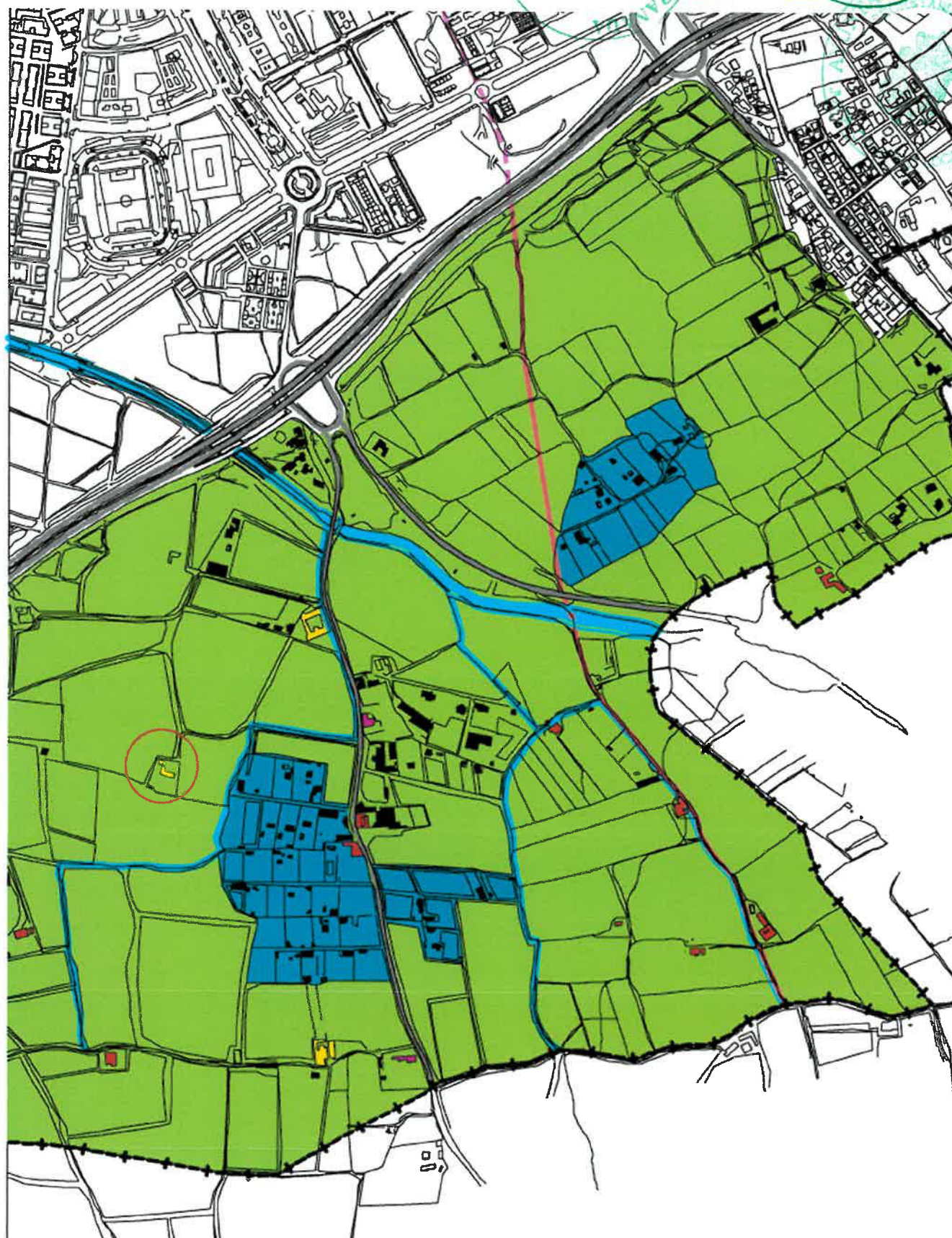


DETERMINACIONES EN SUELO NO URBANIZABLE ESTADO TRAS LA INNOVACION



Edificaciones catalogadas

■ nivel 1 ■ nivel 2 ■ nivel 3



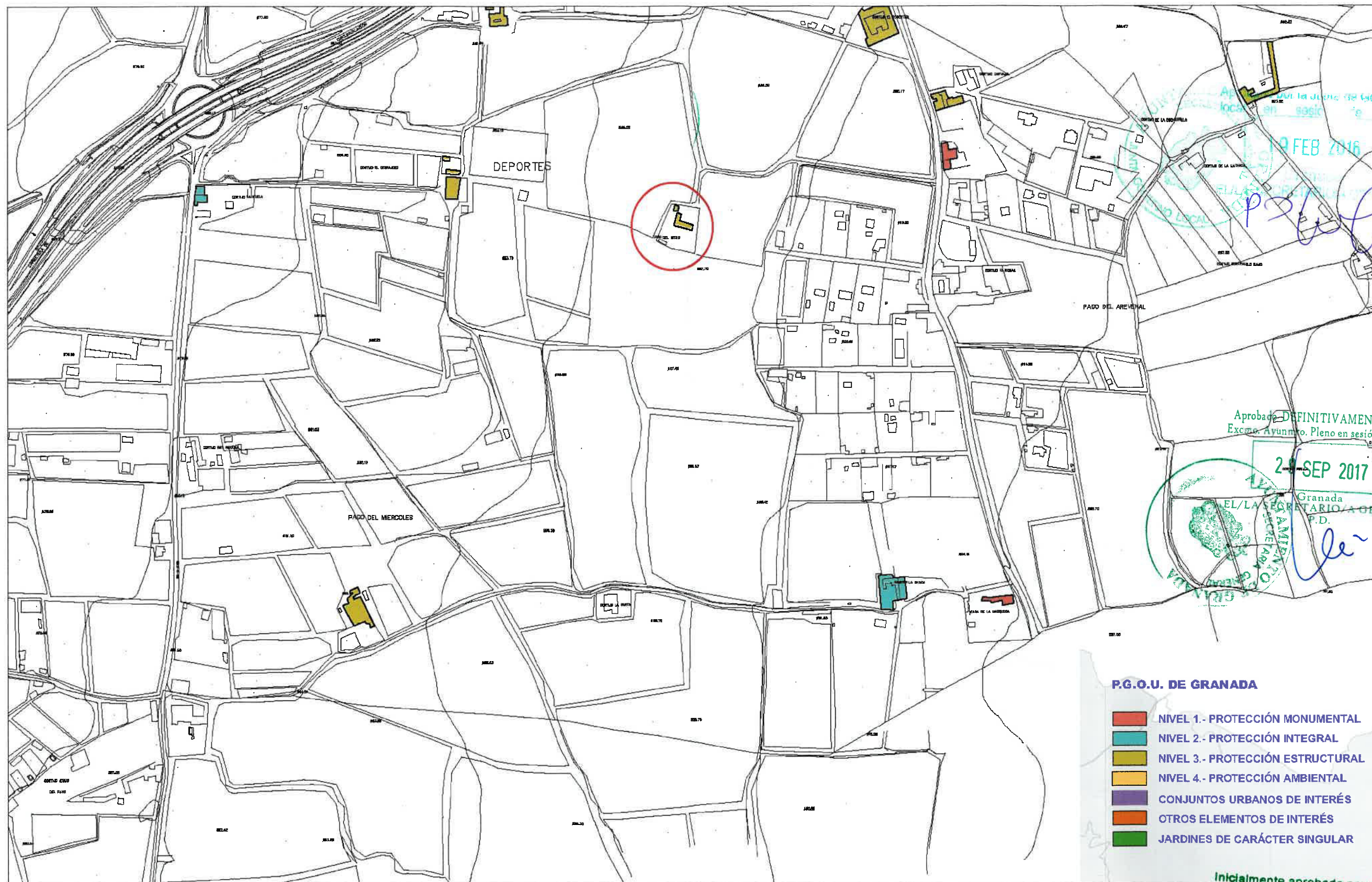


INNOVACIÓN DEL CATÁLOGO URBANÍSTICO EN SUELO NO URBANIZABLE DEL PGOU DE GRANADA NIVEL 2
"CORTUJO DE EN MEDIO". POLIGONO 13, PARCELA 167, PARAJE ARAVENAL GRANADA



3.2. PLANO "CATÁLOGO" DEL PGOU

3.2.1. ESTADO ACTUAL



19 FEB 2016
 Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento de Granada en sesión de fecha 19 FEB 2016
 P26/16

Aprobado DEFINITIVAMENTE por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión de fecha 24-SEP 2017
 Granada
 EL/LA SECRETARIO/A GENERAL P.D.
 [Signature]

Inicialmente aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión de fecha 19 FEB 2016

19 FEB 2016
 Granada
 El Secretario General
 [Signature]



INNOVACIÓN DEL CATÁLOGO URBANÍSTICO EN SUELO NO URBANIZABLE DEL PGOU DE GRANADA NIVEL 2
"CORTUJO DE EN MEDIO". POLIGONO 13, PARCELA 167, PARAJE ARAVENZ, GRANADA

3.3. FICHA DE "CATÁLOGO DEL PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO" DEL PGOU

3.3.1. ESTADO ACTUAL

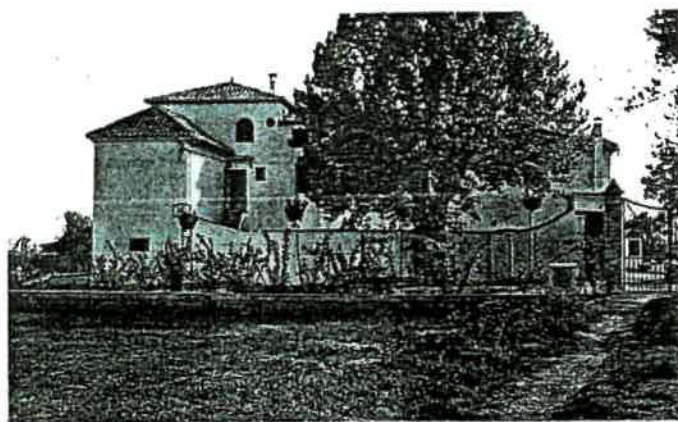
Catálogo del Patrimonio Arquitectónico

CLAVE DE CATALOGACION: 3.75

DENOMINACION: Cortijo de En medio

LOCALIZACION: Pago de Aravenal

Fotografía:



registrado por el Ayuntamiento de Granada en sesión de fecha

31 ENE 2002

NIVEL DE CATALOGACION:

ALTURAS: Dos plantas

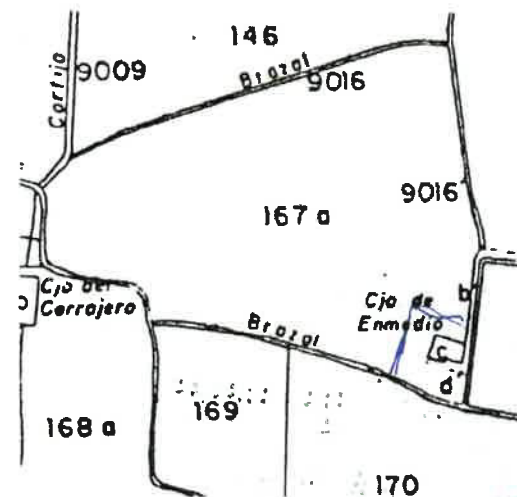
PROPIEDAD: Privada

RE.CATASTRAL:

USO: Residencial

OCUPACION: Ocupado

Situación:



plan general de ordenación urbanística de

Catálogo del Patrimonio Arquitectónico

CLAVE DE CATALOGACION:

3.75

TIPOLOGIA:

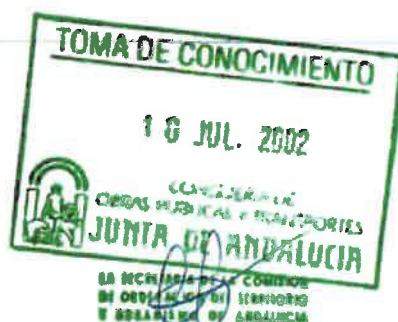
Edificios agropecuarios: Cortijo

EDAD Y ANALISIS HISTORICO Y DESCRIPTIVO:

Siglo XIX-XX. Cortijo en L, con pieza de tres plantas en esquina. El antiguo patio se ha convertido en plazaleta de acceso. Rehabilitado para uso residencial

PROTECCION Y ELEMENTOS UNITARIOS DE INTERES:

Volumen, sistema constructivo, composición de fachada y solución de cubiertas de piezas originarias. Encalado exterior.



NIVEL DE CATALOGACION:

3

ESTADO DE CONSERVACION:

Bueno

Estructura:

Bueno

Cubierta:

Bueno

Fachada:

Bueno

PROPUESTAS DE PROTECCION Y/O INTERVENCION:

Obras de edificación adecuadas a su nivel de protección conforme a normativa del PGOU

OBSERVACIONES:

plan general de ordenacion urbana de granada

Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento
pleno en sesión de fecha

31 ENE. 2002

Secretaría

EL SECRETARIO

P.D.





INNOVACIÓN DEL CATÁLOGO URBANÍSTICO EN SUELO NO URBANIZABLE DEL PGOU DE GRANADA NIVEL 2
"CORTIJO DE EN MEDIO". POLIGONO 13, PARCELA 167. PARAJE ARAVENAL GRANADA



3.3.2. ESTADO TRAS LA INNOVACIÓN

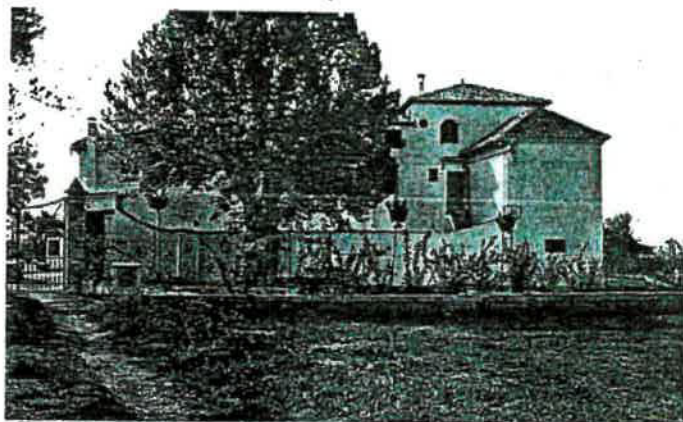
Catálogo del Patrimonio Arquitectónico

CLAVE DE CATALOGACION: 2.49

DENOMINACION: Cortijo de En medio

LOCALIZACION: Pago de Aravenal

Fotografía:



NIVEL DE CATALOGACION: 2

ALTURAS: Dos plantas + Torreón

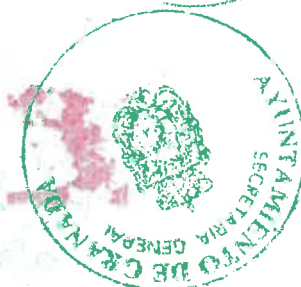
PROPIEDAD: Privada

RF.CATASTRAL:

USO: Residencial

OCUPACION: Ocupado

Situación:



plan general de ordenación urbana de Granada

Catálogo del Patrimonio Arquitectónico

CLAVE DE CATALOGACION:

2.49

TIPOLOGIA:

Edificios agropecuarios: Cortijo

EDAD Y ANALISIS HISTORICO Y DESCRIPTIVO:

Siglo XIX-XX. Cortijo en L, con pieza de tres plantas en esquina. El antiguo patio se ha convertido en plaza de acceso. Rehabilitado para uso residencial

PROTECCION Y ELEMENTOS UNITARIOS DE INTERES:

Volumen, sistema constructivo, composición de fachada y solución de cubiertas de piezas originarias. Encalado exterior.

NIVEL DE CATALOGACION:

2

ESTADO DE CONSERVACION:

Bueno

Estructura:

Bueno

Cubierta:

Bueno

Fachada:

Bueno

PROPUESTAS DE PROTECCION Y/O INTERVENCION:

Obras de edificación adecuadas a su nivel de protección conforme a normativa del PGOU

OBSERVACIONES:

plan general de ordenación urbana de granada



77-4-2016



ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL

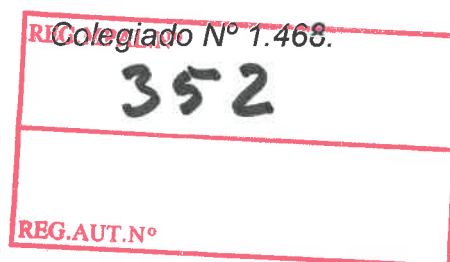
INNOVACIÓN DEL CATÁLOGO URBANÍSTICO EN SUELO NO
URBANIZABLE DEL PGOU DE GRANADA NIVEL 2. CORTIJO DE
EN MEDIO.POLIGONO 13. PARCELA 167. PARAJE ARAVENAL.
GRANADA



PROMOTOR: JOSÉ ÁNGEL CASTRO VERA

INGENIERO AGRÓNOMO: JOSÉ SÁNCHEZ BLÁNQUEZ.

GRANADA, MAYO DE 2.015



SB INGENIERIA

SB INGENIERIA
Avda. Carmen Morcillo, 8-1, 1ºB
18150 Gójar (Granada)
Telf. y Fax: 958 503709
Móvil: 653 661804

HOJA DE CONTROL DE FIRMAS

A través de esta hoja de control de firmas, se incluye la firma digital reconocida del Ingeniero que suscribe el presente documento electrónico, con objeto de que dicho documento adquiera los mismos efectos jurídicos que los que tendría consignados por su misma firma manuscrita en formato papel, al amparo de lo establecido en el punto 4 del Artículo 3 de la Ley española 59/2003, de firma electrónica, por el que: ***-La firma electrónica reconocida tendrá respecto de los datos consignados en forma electrónica el mismo valor que la firma manuscrita en relación con los consignados en papel.-***

Para que conste y surtan los efectos oportunos, José Sánchez Blánquez Ingeniero con número de Colegiado 1.468 por el Colegio Oficial de Ingenieros Agrónomos de Andalucía, Firmo a través de mi firma digital reconocida, el siguiente documento:

Título del Documento Digital:

**ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL: INNOVACIÓN DEL
CATÁLOGO URBANÍSTICO EN SUELO NO URBANIZABLE DEL
PGOU DE GRANADA NIVEL 2. CORTIJO DE EN MEDIO**

Emplazamiento de la firma digital:



Firmado digitalmente por NOMBRE SANCHEZ
BLANQUEZ JOSE - NIF 52516982R
Nombre de reconocimiento (DN): c=es,
o=FNMT, ou=fnmt clase 2 ca, ou=703001354,
cn=NOMBRE SANCHEZ BLANQUEZ JOSE -
NIF 52516982R

Los datos personales que pudiesen constar en esta comunicación, se incluyen en un fichero cuyo Responsable es: SÁNCHEZ BLÁNQUEZ INGENIERÍA, S.L.P. CIF: B-18884833, que se encuentra inscrito en el Registro de la Agencia Española de Protección de Datos, con la finalidad de gestionar las relaciones contractuales y /o comerciales que mantenemos con usted. Puede ejercitar los derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición dirigiéndose por escrito a: sbingeneria@yahoo.es o bien a Avda. Carmen Morcillo, 8-1, 1ºB, 18150 Gójar (Granada).

ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL

INNOVACIÓN DEL CATÁLOGO URBANÍSTICO EN SUELO NO URBANIZABLE
DEL PGOU DE GRANADA NIVEL 2. CORTIJO DE EN MEDIO. POLIGONO 13.
PARCELA 167. PARAJE ARAVENAL. GRANADA

ÍNDICE

1. Descripción de las determinaciones de la innovación.....	3
a) Ámbito de actuación de la innovación.....	3
b) Exposición de los objetivos de la innovación (urbanísticos y ambientales).....	7
c) Marco legislativo del Estudio de Impacto Ambiental	7
d) Localización sobre el territorio de los usos globales e infraestructuras.	8
e) Descripción pormenorizada de las infraestructuras asociadas a gestión del agua, los residuos y la energía. Dotaciones de suelo.	13
2. Estudio y análisis ambiental del territorio afectado.....	13
a) Descripción de las unidades ambientalmente homogéneas del territorio afectado.....	13
b) Análisis de necesidades y disponibilidad de recursos hídricos.....	22
c) Descripción de los usos actuales del suelo.	23
d) Descripción de los aspectos socioeconómicos.....	23
e) Determinación de las áreas relevantes desde el punto de vista de conservación, fragilidad, singularidad, o especial protección.....	26
f) Identificación de afecciones a dominios públicos.	26
g) Normativa ambiental de aplicación en el ámbito de la innovación prevista.	26
3. Identificación y valoración de impactos.	27
a) Examen y valoración ambiental de las alternativas estudiadas. Justificación de la alternativa elegida.	27
b) Identificación y valoración de los impactos inducidos por las determinaciones de la alternativa seleccionada.	29
c) Análisis de los riesgos ambientales derivados de la innovación prevista. Seguridad ambiental.	33
4. Establecimiento de medidas de protección y corrección ambiental de la innovación prevista.	33
a) Medidas protectoras y correctoras, relativas a la innovación propuesta.	34
b) Medidas específicas relacionadas con el consumo de recursos naturales y el modelo de movilidad/accesibilidad funcional.	35
5. Plan de control y seguimiento de la innovación prevista.....	36

	ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL	
a) Métodos para el control y seguimiento de las actuaciones, de las medidas protectoras y correctoras y de las condiciones propuestas.....	36	
b) Recomendaciones específicas sobre los condicionantes y singularidades a considerar en los procedimientos de prevención ambiental exigibles a las actuaciones de desarrollo de la innovación.....	36	
6. Síntesis.....	38	
a) contenido de la innovación y de la incidencia ambiental analizada.....	38	
b) El plan de control y seguimiento del desarrollo ambiental de la innovación.....	40	
c) conclusiones.....	41	

AGENTES INTERVINIENTES

Promotor de la innovación y encargo del Estudio de Impacto Ambiental:

Se redacta el presente documento por encargo de José Ángel Castro Vera, con DNI 74639046-K y con domicilio social a efectos de notificación en Calle Escudo del Carmen 11, A 23, Granada.

Técnicos redactores del documento de Innovación:

El documento de innovación bajo el título "INNOVACIÓN DEL CATÁLOGO URBANÍSTICO EN SUELO NO URBANIZABLE DEL PGOU DE GRANADA NIVEL 2. CORTIJO DE EN MEDIO.POLIGONO 13. PARCELA 167. PARAJE ARAVENAL. GRANADA" ha sido redactado por los arquitectos, D. José Miguel Vázquez Martín, nº de colegiado 4406, Colegio Oficial de Arquitectos de Granada y D. José María Olmedo Espigares, nº de colegiado 4394, Colegio Oficial de Arquitectos de Granada, con dirección a efectos de notificaciones C/ Parra de San Cecilio 7 2º, Granada.

Técnico redactor del Estudio de Impacto ambiental:

El presente documento de Estudio de Impacto Ambiental ha sido redactado por el Ingeniero Agrónomo D. José Sánchez Blánquez, Colegiado Nº 1468 por el Colegio Oficial de Ingenieros Agrónomos de Andalucía. Con dirección a efectos de notificaciones, Avenida Carmen Morcillo nº 8, portal 1, piso 1 letra B en Gojar (Granada)




ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL

ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL

INNOVACIÓN DEL CATÁLOGO URBANÍSTICO EN SUELO NO URBANIZABLE DEL PGOU DE GRANADA NIVEL 2. CORTIJO DE EN MEDIO. POLIGONO 13. PARCELA 167. PARAJE ARAVENAL. GRANADA

1. Descripción de las determinaciones de la innovación.

a) Ámbito de actuación de la innovación.



La innovación planteada afecta exclusivamente a la edificación rustica denominada "cortijo del medio" o "cortijo de en medio" que está incluido dentro del catálogo de edificaciones Rusticas del PGOU de Granada.

Descripción de la edificación afectada.-

Presenta cuatro fachadas; la fachada principal del cuerpo destinado a vivienda orientada a Sur vinculada a la plazoleta pavimentada, la fachada opuesta, que se abre hacia el patio de labor, orientada al Norte y perpendicular al camino de acceso, la fachada Este que se separa del límite de la propiedad mediante una zona de pérgola y la fachada Oeste en contacto con la zona de cultivo.

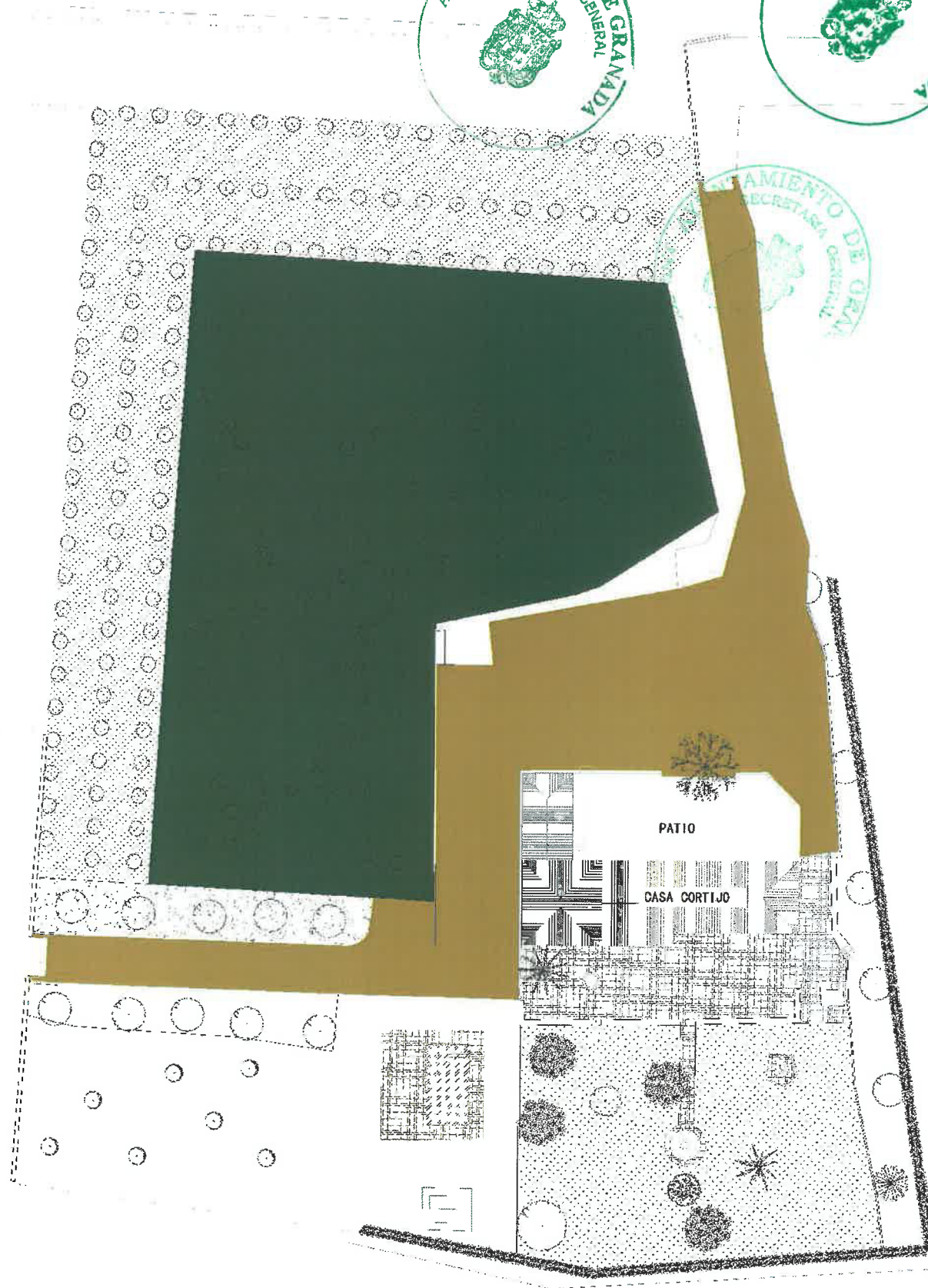
El cuerpo de almacén consta de 2 plantas. Según La planta baja tiene acceso desde la fachada norte y un acceso secundario desde el patio de labor, desde el cual se accede a la planta primera mediante una escalera exterior.

El cuerpo de vivienda consta de 3 plantas. Las plantas baja y primera albergan la vivienda principal. La zona oeste de la planta primera junto con la planta segunda que se conforma a modo de torreón en la esquina oeste del cuerpo de vivienda alberga la vivienda secundaria a la que se accede por la escalera exterior del patio de labor.

La vivienda principal desarrolla en planta baja la zona de día, disponiendo en la fachada norte en relación al patio de labor la zona de servicios (cocina-aseo) y la zona de estar a la fachada sur. En la parte central se sitúa la escalera principal que da acceso a la planta primera donde se desarrolla la zona de dormitorios.

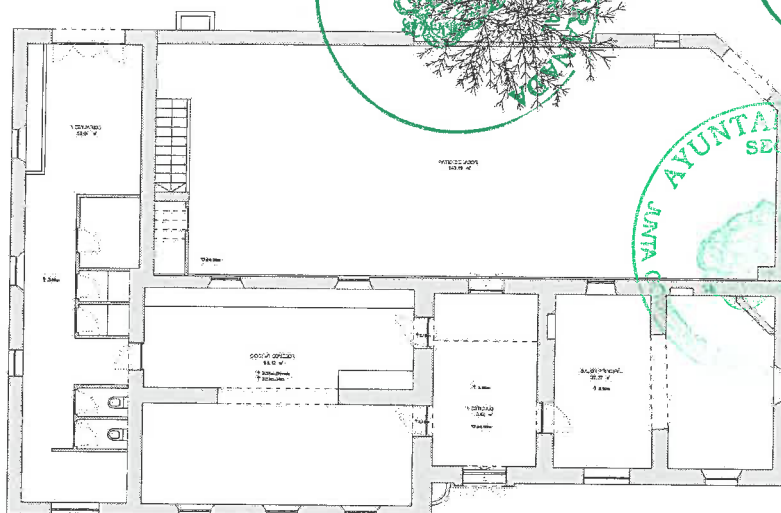
La estructura portante del edificio es de muros de carga con diferentes espesores. Los forjados de piso son forjados a la catalana o forjados de viguetas de madera. La cubierta se resuelve mediante faldones inclinados cubriéndose la crujía con vigas de madera de gran porte. En el caso de la cubierta de almacén, al tratarse de una crujía de menores dimensiones y de un uso menos noble, se utilizaron rollizos de chopos y tablazón de madera.

La composición de fachada es sencilla, con una distribución de huecos irregular que atiende a las necesidades de iluminación de las estancias interiores, correspondiendo con la tipología de la arquitectura tradicional de la zona. Sin embargo, los huecos de la fachada Sur correspondientes con la vivienda principal en relación con la plazoleta tienen distinta proporción y una disposición más regular que los huecos de la fachada Norte, relacionados con las zonas más de servicio de la casa y en contacto con el patio de labor, que tienen dimensiones más pequeñas y una disposición más irregular.

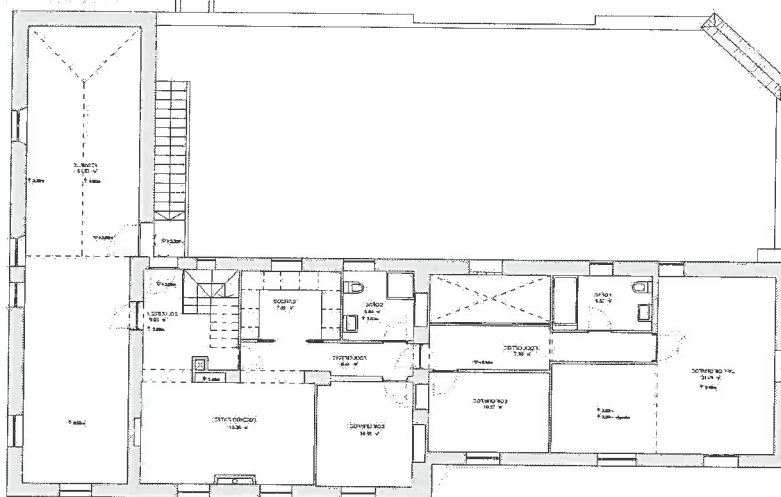


Planta de perímetro, Cortijo de en medio (fuente: Doc. Innovación, redactado por los arquitectos, D. José Miguel Vázquez Martín, y D. José María Olmedo)

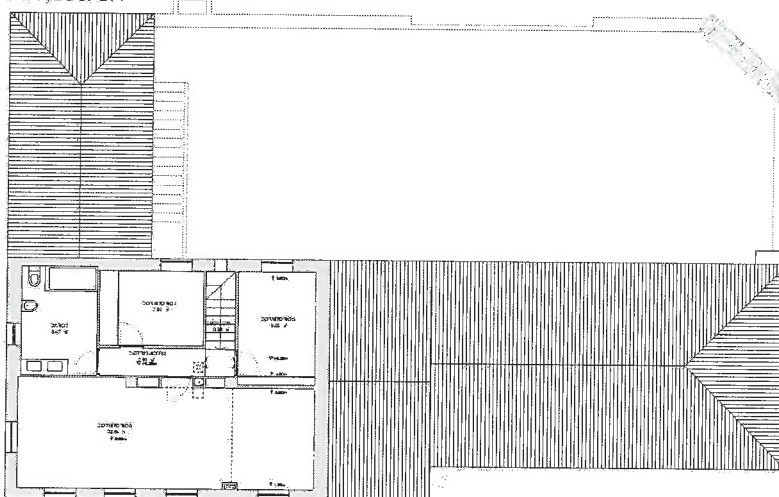
PLANTA BAJA



PLANTA PRIMERA

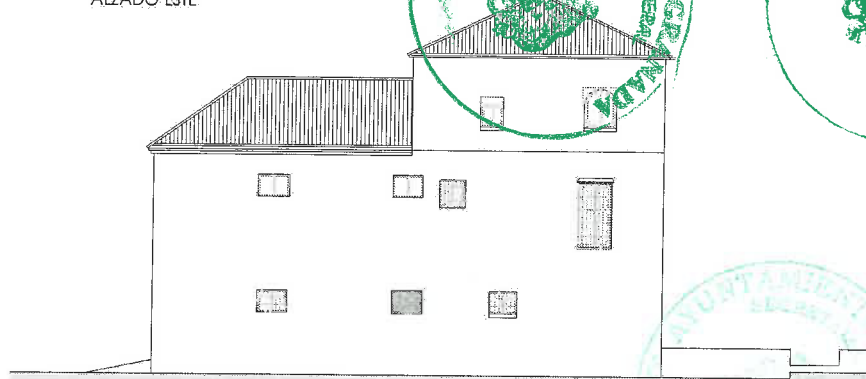


PLANTA SEGUNDA

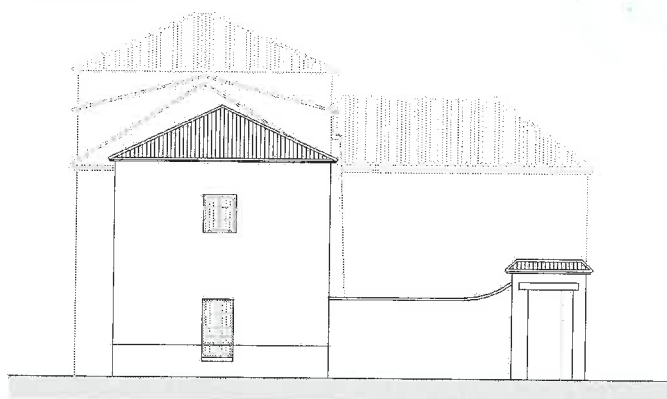


Plantas de distribución, Cortijo de en medio (fuente: Doc. Innovación, redactado por los arquitectos, D. José Miguel Vázquez Martín, y D. José María Olmedo)

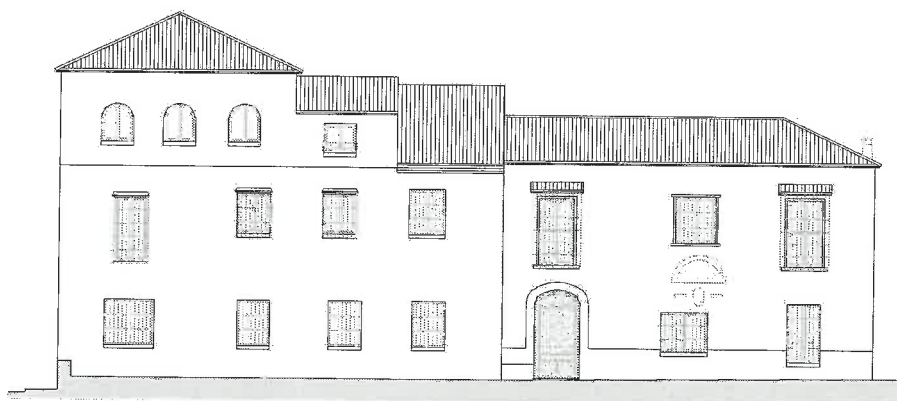
ALZADO ESTE



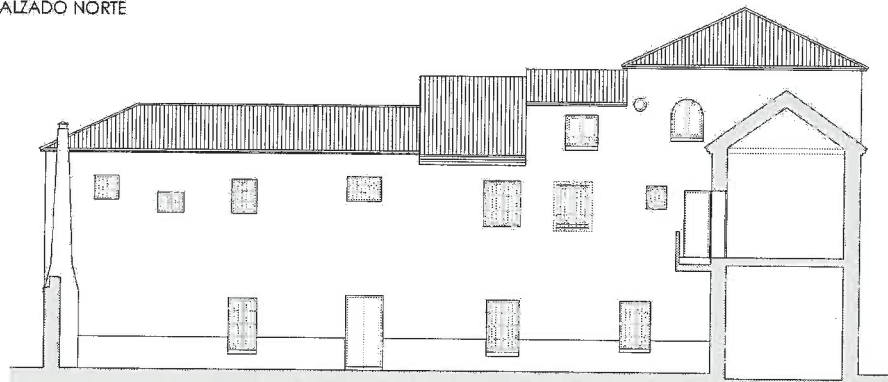
ALZADO OESTE



ALZADO SUR



ALZADO NORTE



Alzados de fachadas, Cortijo de en medio (fuente: Doc. Innovación, redactado por los arquitectos, D. José Miguel Vázquez Martín, y D. José María Olmedo)

b) Exposición de los objetivos de la innovación (urbanísticos y ambientales)

La innovación tiene con objeto desde el punto de vista urbanístico y ambiental acercar a la realidad el plan general de ordenación urbana de Granada, corrigiendo y adecuando en este caso la clasificación de una edificación existente, que por sus características y singularidades se desprende de ello un interés etnológico de consideración para el patrimonio arquitectónico del municipio de Granada.

Los objetivos de la innovación se concretan exclusivamente en dos aspectos que afectan únicamente a la Edificación del "Cortijo del medio" que son:

- Elevar el nivel de protección, que actualmente ostenta el Cortijo de En Medio como Protección de Espacio Libre con Excepcional Valor productivo del POTAGU y como Suelo No Urbanizable de Protección Agrícola Activa en el PGOU, para incorporarlo como innovación del catálogo urbanístico en suelo no urbanizable del PGOU de Granada de Nivel 2.
- Subsanan el error material en el Catálogo de Patrimonio Arquitectónico del PGOU, en cuanto al número de alturas (aparece una altura de dos plantas, siendo la altura real de tres plantas).

c) Marco legislativo del Estudio de Impacto Ambiental

En Andalucía, la Evaluación de Impacto Ambiental está contemplada tanto de forma previa a la Ley estatal 9/2006, con la Ley 7/94 de Protección Ambiental, como posteriormente con la aprobación de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental de Andalucía (GICA).

Aunque la GICA deroga a la Ley 7/94, aún no se ha reglamentado el procedimiento de la Evaluación Ambiental, por lo que el procedimiento de EIA en Andalucía impuesto por esta Ley está sufriendo ahora las pequeñas y propias lagunas del comienzo de su aplicación.

Según se establece en la disposición transitoria cuarta, de la Ley GICA, hasta que se desarrolle reglamentariamente el procedimiento para la evaluación ambiental de los instrumentos de planeamiento urbanístico será de aplicación el Decreto 292/1995, de 12 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Evaluación de Impacto Ambiental de la Comunidad Autónoma de Andalucía, si bien en ciertos aspectos se están empezando a requerir contenidos y aspectos derivados de lo establecido en la ley GICA.

La mencionada Ley de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental es una norma que completa el marco legal existente en la protección ambiental. Con una clara orientación hacia la prevención, la GICA crea y regula instrumentos para conocer, a priori, los posibles efectos sobre el medio ambiente y la calidad de vida derivados de determinados planes, programas, proyectos de obras y actividades, incluidos los urbanísticos.

Destaca la incorporación del enfoque integrado que propugna la Directiva 96/61/CE, del Consejo, de 24 de septiembre, relativa a la prevención y al control integrados de la contaminación y la transposición a nuestro derecho interno que efectúa la Ley 16/2002, de 1 de julio, de prevención y control integrados de la contaminación.

Esta visión obliga a una profunda renovación de los instrumentos de intervención administrativa de la normativa autonómica en una triple dimensión. En primer lugar, se aborda la incidencia ambiental de instalaciones industriales, evitando o reduciendo la transferencia de contaminación de un medio a otro; en segundo lugar, se lleva a cabo una simplificación administrativa de los procedimientos para que el resultado de la evaluación global de la actividad culmine en una resolución única, la autorización ambiental integrada, y, por último, se determinan en la autorización los valores límites exigibles de sustancias contaminantes conforme a las mejores técnicas disponibles en el mercado para conseguir el menor impacto ambiental. Se crean así la Autorización Ambiental Integrada y la Autorización Ambiental Unificada.

Como tercer instrumento de prevención y control ambiental, y siendo éste el que nos interesa en el trabajo de innovación urbanística que estamos llevando a cabo, la ley regula la evaluación ambiental de instrumentos de planeamiento urbanístico.

Respecto al planeamiento urbanístico se mantienen los principios del actual régimen de evaluación de impacto ambiental, teniendo en cuenta las particularidades introducidas por la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía

De dicha Ley se deriva que los Planes Generales de Ordenación Urbanística, así como las innovaciones que afecten al suelo no urbanizable, han de ser sometidos al instrumento de Evaluación Ambiental, según se indica en el apartado 12.3. del ANEXO I, CATEGORÍAS DE ACTUACIONES SOMETIDAS A LOS INSTRUMENTOS DE PREVENCIÓN Y CONTROL AMBIENTAL.

El contenido del Estudio de Impacto Ambiental de los instrumentos de planeamiento urbanístico viene regulado en el ANEXO II apartado B de la Ley, y este documento se desglosa de tal forma que se dé respuesta a tal regulación.

d) Localización sobre el territorio de los usos globales e infraestructuras.

La edificación del El Cortijo de En Medio se encuentra en la Vega de Granada, en el municipio de Granada, en un terreno No Urbanizable de Protección Agrícola Activa según el PGOU de Granada, de uso agrícola y de nivel protección de Espacio Libre con Excepcional Valor productivo según el POTAUG.

La zona donde se encuentra el cortijo del En Medio está identificada como la VEGA SUR DE GRANADA, Comprende los regadíos tradicionales bañados por las acequias que toman las aguas de los ríos Monachil y Dílar. Se sitúa al Sur del eje viario de la A-338, prolongación núcleo de Armilla y Ronda Sur. Se destaca en ella que el desarrollo urbanístico de Alhendín, Armilla y Ogíjares ha fragmentado la Vega en tres ámbitos no conectados entre sí por la impermeabilización que supone la A-44 y el núcleo de Ogíjares.

De los tres ámbitos, la edificación se encuentra en el ámbito situado entre la A-44, ronda Sur de Granada, Huétor Vega, Cájar, La Zubia, Gójar y Ogíjares. Recorrido por el río Monachil, es en su mayor parte un espacio incluido en el sistema de espacios libres de la aglomeración por lo que estará incluido en el ámbito del Plan Especial cuando se apruebe.



ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL

El acceso al mismo se realiza por un camino no asfaltado, pavimentado y acerado al que se ingresa por la Carretera de la Zubia (A-395).

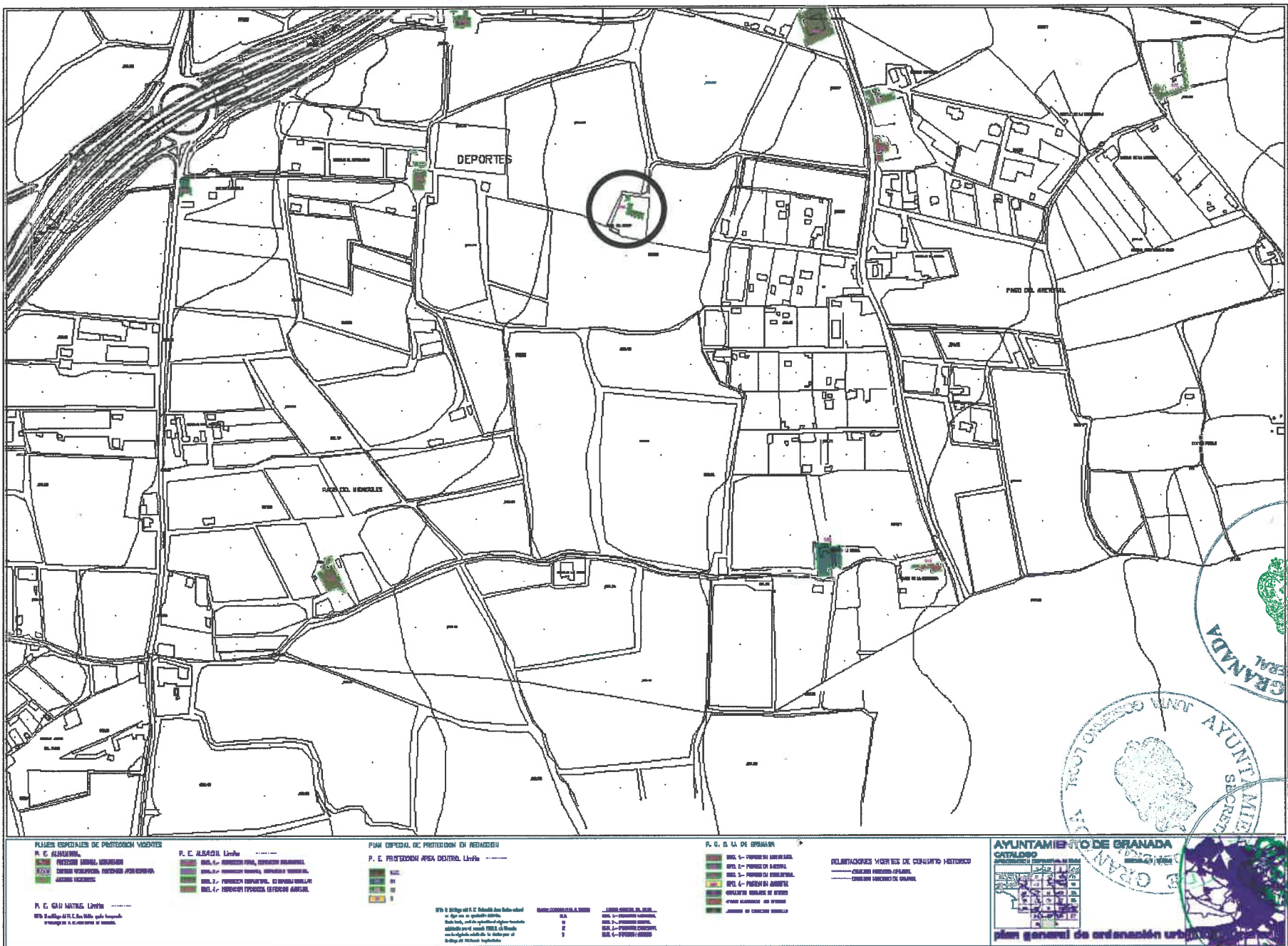
Las edificaciones e instalaciones se emplazan en la parcela 167 del Polígono 13 en del municipio de Granada.

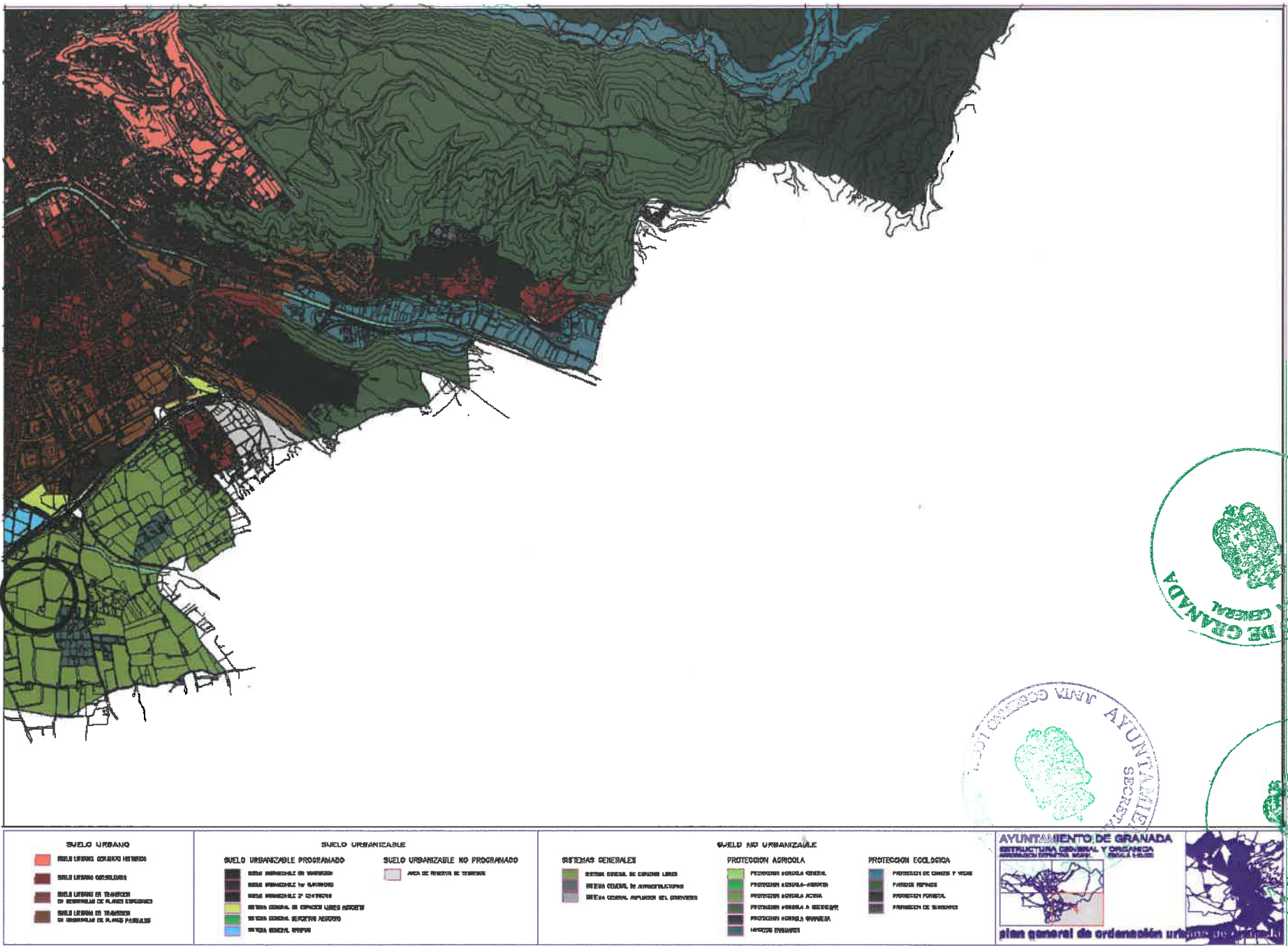
Provincia de GRANADA
Municipio de GRANADA
Coordenadas U.T.M. Huso: 30 ETRS89
ESCALA 1:4.000
0 100m 200m



En las dos siguientes página se puede visualizar tanto la identificación y el emplazamiento de la edificación "Cortijo de en medio" dentro del Catálogo de edificaciones Rusticas del PGOU de Granada como la calificación actual del suelo que tiene asignado.







AYUNTAMIENTO DE GRANADA
 SECRETARÍA GENERAL

ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL

AYUNTAMIENTO DE GRANADA
 SECRETARÍA GENERAL

e) Descripción pormenorizada de las infraestructuras asociadas a gestión del agua, los residuos y la energía. Dotaciones de suelo.

En la actualidad la edificación cuenta con suministro de agua potable municipal, a su vez, a través de las redes de acequias existentes, los terrenos de la finca obtienen el agua para el riego de los cultivos que en ellos se mantiene hoy en día.

Históricamente el emplazamiento de los terrenos corresponde con el pago de riego denominado el "ARAVENAL" siendo identificado como tal en el plano topográfico realizado por Francisco Dalmau en 1.819



El suministro eléctrico de baja tensión existente es posible a partir de una red aérea que la empresa distribuidora dispone en las proximidades, teniendo acometida de suministro la edificación objeto de este documento.

Las aguas residuales son de caracterización urbana, ya que el cortijo está destinado a un uso residencial, para ello, al no existir sistema de alcantarillado municipal, la edificación cuenta con una fosa séptica en el interior de la misma parcela, que recoge las aguas fecales a través de una red de tuberías enterradas.

En cuanto a los residuos sólidos urbanos, las autoridades municipales disponen de puntos de recogida en los márgenes de la carretera de acceso a la Zulia (A-395). Dotando de servicio de recogida y gestión de dichos residuos a las edificaciones aledañas, como es el caso de las instalaciones afectadas por la innovación propuesta.

2. Estudio y análisis ambiental del territorio afectado.

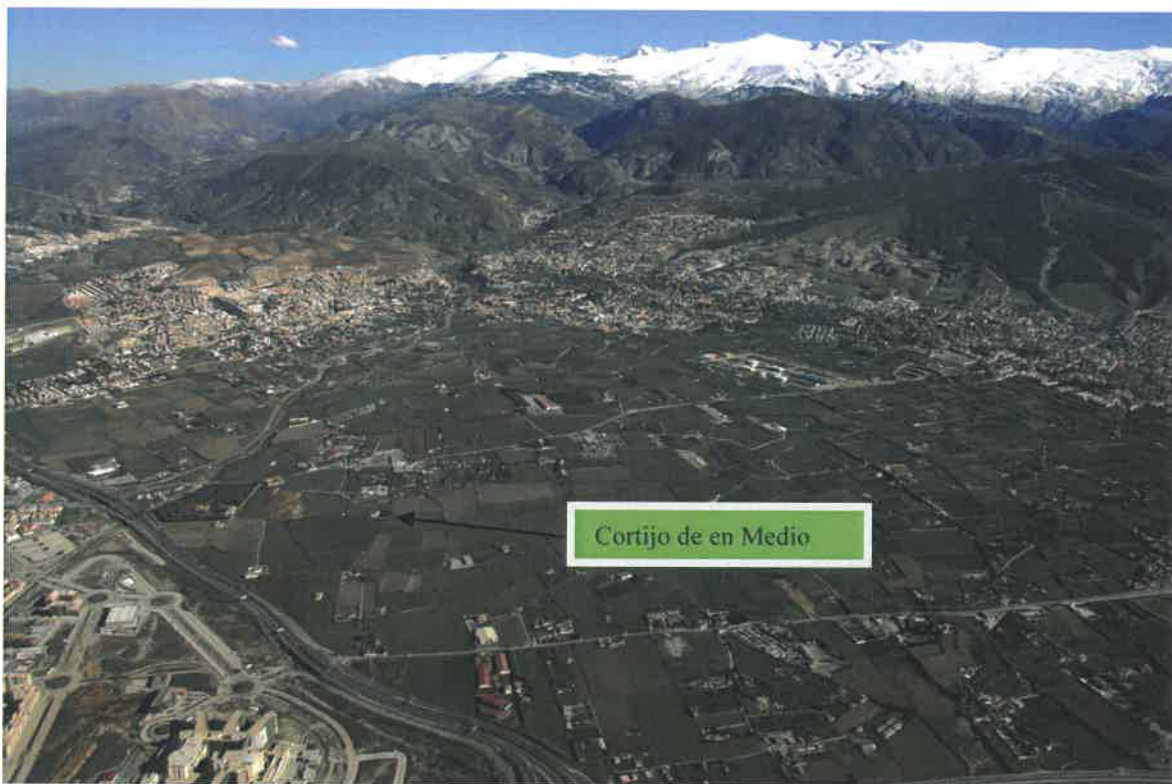
a) Descripción de las unidades ambientalmente homogéneas del territorio afectado.

La edificación objeto de la innovación está encuadrada como ya se mencionado antes dentro de la zona conocida como Vega de Granada.

A continuación se describe las características paisajísticas y ecológicas, los recursos naturales y el patrimonio cultural y el análisis de la capacidad de uso (aptitud y vulnerabilidad) de dicha zona.

El paisaje.

En el escenario paisajístico de la Vega destaca su práctica horizontalidad, que queda rota con mayor o menor fuerza según las características topográficas de sus distintos bordes, pero, en todo caso, lo que se pone de manifiesto es el intenso contraste de la Vega con el entorno que la delimita; no obstante, sólo una apreciación detallada del medio permite discernir la multiplicidad de escenarios y elementos diferenciados en el paisaje de la Vega. A falta de otros factores relevantes para la distinción paisajística como la geomorfología, topografía, pendiente, características geológicas y del suelo, todos ellos bastante similares, son el tamaño, forma y disposición del parcelario, los tipos de cultivos, la presencia de los macizos de choperas, las características de los asentamientos (concentrados, dispersos en mayor o menor grado o aislados) y los elementos patrimoniales lo que permiten establecer la caracterización del paisaje de la Vega en diferentes unidades paisajísticas, ligeramente pero también perceptiblemente diferenciadas entre sí.



Vista panorámica de la zona del Aravenal (Vega de Granada)

El clima.

El clima de la Vega, de carácter continental, es clave para el desarrollo agrícola granadino. Los efectos del aislamiento por las montañas que la rodean y de su altitud media, 685 m en la ciudad de Granada, condicionan el régimen pluvial y térmico; de esta manera, las precipitaciones son escasas, unos 373 mm de media anual recogidos en un total de 60 a 80 días al año, concentrándose durante el otoño-invierno. Estas lluvias son insuficientes para el desarrollo continuo de la vegetación y su escasez se agrava por las acusadas fluctuaciones

del régimen pluviométrico, alcanzándose en marzo las máximas cantidades (65,8 mm) y en el periodo estival de julio y agosto unas mínimas muy acusadas (3,7 y 4,2 mm respectivamente), coincidiendo con las máximas demandas hídricas de los cultivos. En cuanto a las temperaturas, la media térmica es baja, con unos 14,8 °C, y la amplitud térmica anual elevada (entre 17 °C y 20 °C), dando lugar a inviernos fríos y prolongados y primaveras templadas, presentando heladas frecuentes, más de 30 días anuales, y entre 2 y 6 nevadas al año, siendo los veranos muy calurosos y largos. Esta zona posee fuertes índices de insolación, con más de 2.800 horas anuales.

Pluviometría media mensual (mm)	
Nombre	GRANADA BASE AEREA
Clave	5514
Enero	45
Febrero	37,60
Marzo	65,80
Abril	37,60
Mayo	20,60
Junio	17,60
Julio	3,70
Agosto	4,20
Septiembre	19,10
Octubre	41,20
Noviembre	50,60
Diciembre	52,30
Anual	373

Fuente: SIGA Ministerio de Agricultura, Alimentación y Medio Ambiente (estación meteorológica de la Base Aérea militar de Armilla (Granada))

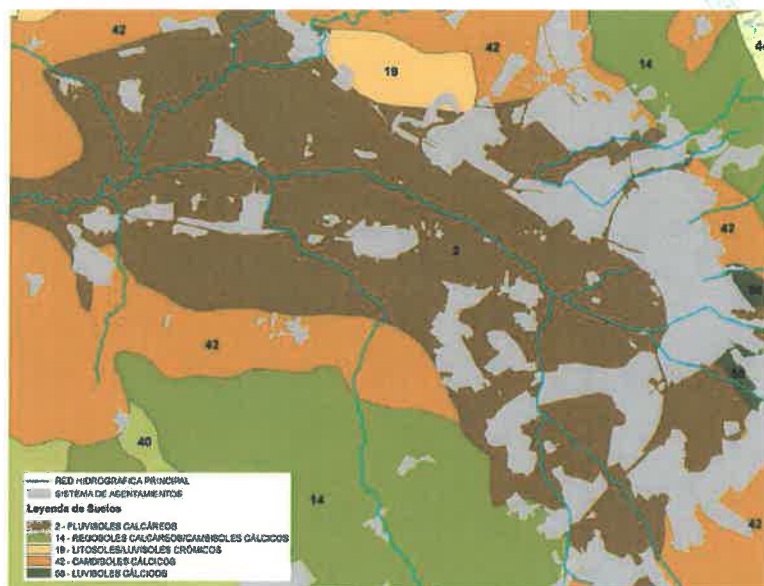
En definitiva, la caracterización climática de la Vega de Granada arrastra dos limitaciones naturales en la agricultura de la zona: la escasa pluviometría y las severas heladas invernales. La primera se obvia con la presencia del riego, mientras que la segunda impide la viabilidad de un número importante de especies, sobre todo leñosas, y hace necesaria la elección de variedades de ciclo corto para los cultivos herbáceos.

El Suelo.

En lo que respecta a los suelos, son los característicos de los valles fluviales, habiéndose desarrollado sobre sedimentos aluviales recientes. Presentan perfiles poco diferenciados, del tipo AC, con textura franco-limosa, más fina en las proximidades de los cauces y más gruesa conforme nos alejamos de ellos. La pedregosidad es prácticamente nula. El tipo de suelo predominante es el fluvisol calcáreo.

A pesar del relieve llano, la alta filtración por porosidad evita problemas de hidromorfismo, característica muy importante para su buena aptitud para el riego, presentando una alta capacidad de retención de agua y, por tanto, un elevado intervalo de humedad disponible para la planta. El perfil posee un apreciable contenido en carbonato cálcico, con pH alcalino que, a veces, alcanza valores próximos a 9. Presenta, en general, abundancia de nutrientes y materia orgánica lo que le confiere una elevada fertilidad natural. La salinidad es ligera (<4 mh). Este suelo no presenta limitación alguna, y posee una buena aptitud para la agricultura en general, y concretamente para el regadío, al ser suelos muy fértiles por su gran riqueza en micronutrientes y presentar una gran capacidad de drenaje.

Atendiendo a la textura de los suelos, el limo es el elemento más común, mientras que es la proporción de arcillas la que marca los distintos matices de unos puntos a otros. Así, la Vega puede dividirse en dos sectores: la mitad oriental, con un carácter esencialmente limoso, y la parte occidental, en la que es más importante la fracción arcillosa. Esta composición ofrece condiciones muy favorables para la agricultura, pues presenta cierto equilibrio que favorece la absorción de elementos nutritivos y una suficiente retención del agua, a la vez que también contiene la necesaria fracción arenosa que facilita la aireación y circulación de la misma.



La vegetación.

El ámbito de estudio pertenece a la Región Mediterránea y dentro de ella al Sector Malacitano-Almijareense, subsector Alfacarino-Granatense. Atendiendo a la biogeografía, nos aparece la zona por completo dentro del piso bioclimático Mesomediterráneo seco-medio que se extiende desde los 600 m. a los 1.300 m. aproximadamente.

De la vegetación en la Vega y sus alrededores se pueden distinguir las siguientes especies:

Encinares: está compuesta por *Quercus rotundifolia* y quejigos *Quercus faginea* dispuesto más o menos densamente. En el sotobosque hay arbustos y matorral de la climax y de las series de degradación. El índice de vegetación es alto comparado con el conjunto del municipio. Tienen un papel ecológico asociado a su capacidad como corredor verde.

Pinares con repoblación: La vegetación la constituye una repoblación de coníferas, principalmente *Pinus halepensis*. Puntualmente en el sector del Parque de Invierno pueden quedar restos del encinar climático y un matorral más o menos denso en las calvas. Otras repoblaciones tienen pinos poco desarrollados y presentan un sotobosque muy escaso, quedando su valor ecológico muy reducido.

Coscojal: Profusión de coscojas *Quercus coccifera* y chaparros *Quercus rotundifolia* junto con especies no arbustivas de la climax. Tiene gran valor ecológico.

Matorrales con encinas: Mas o menos densos constituidos por *Rhamnus alaternus*, *Juniperus oxycedus*, etc. matorral de la climax como *Ruscus aculeatus*, *Daphne gnidium*, *Rubia peregrina*, *Jasminum fruticans*, etc. y de las series de degradación *Retama sphaerocarpa*, *Cistus*, *Ulex parviflorus*, etc. Junto con los encinares tiene alto valor ecológico.

Espinares: La especie dominante es *Crataegus monogyna* acompañada por especies propias de la climax *Rubia peregrina*, *Jasminum fruticans*.

Retamales: se desarrollan en áreas con índice de insolación medio a alto y generalmente con elevado riesgo de erosión. La vegetación dominante es un retamal de cobertura variable. Se pueden desarrollar un matorral bajo o cultivos de secano, en general abandonados. Presentan un interés ecológico medio-bajo.

Espartizales: desarrollados en áreas con pendientes fuertes y altos índices de insolación. La cubierta vegetal está básicamente constituida por abundante matorral básicamente constituido por *Stipa tenacissima*, *Artemisa* sp., etc., en general presenta alto índice de erosión. El valor ecológico de estas áreas es medio-bajo, La vegetación ejerce un importante papel frente a los procesos erosivos.

Romerales-aulagares: La vegetación, en cuanto a diversidad y cobertura, está representada por el matorral de degradación en el que predominan *rosmarinus officinalis*, *aulaga Ulex parviflorus*, *jaras* y *jaguarzo Cistus albidus* y *Cistus clusii*, *thymus mastichina*. Pueden aparecer alguna encina *Quercus rotundifolia*. Presenta un interés ecológico bajo.

Jarales: Suelen estar presente en un matorral medio compuesto principalmente por *jaras Cistus monspeliensis* y *Cistus salviifolius* *aulagas Ulex parviflorus*, *tomillos Thymus* sp., *cantueso Lavandula stoechas*. Pueden acompañar restos arbóreos y arbustivos de la vegetación climática. Es uno de los materiales seriales de mayor valor.

Tomillares: Las especies dominantes son *tomillos Thymus* sp., y *Thymus zygis*, que crecen junto con especies arbustivas como la *retama R. sphaerocarpa* y la *aulaga Ulex parviflorus* y otras especies. Los procesos de erosión pueden ser importantes. La zona presenta un índice de degradación variable, en general alto. Ocupan el estrato vegetal que acompaña. Puede constituir matorrales seriales que crecen en zonas con cultivo de secano. En general posee un bajo interés ecológico.

Pastizales-eriales: Dominan las pendientes fuertes, áreas con índices de insolación altos y espacios alterados degradados como zonas de acumulo de residuos, roturadas, etc... La vegetación zonal ha desaparecido, estando hoy sustituida por matorrales aclarados, principalmente *senecio linifolium* que aporta escasa protección al suelo. El valor ecológico de vegetación es muy bajo.

Cultivos de secano: Predomina el olivar y los almendros.

En la vega, que alcanza la mayor extensión del municipio de granada, en las tierras llanas de la depresión, donde ocupan 3.251 has. La vegetación natural es prácticamente inexistente.

En el entorno inmediato a la edificación hay que reseñar la existencia de un ejemplar centenario del conocido como plátano de sombra o (*Platanus hispánica*). Es un árbol monoico, caducifolio de ramas abiertas y amplia copa.



Vista del Plátano de sombra próximo al Cortijo de en Medio

Los cultivos.

La superficie agrícola de la Vega está ocupada en su mayoría por tierras labradas, en las que se producen las siguientes clases de cultivos:

Herbáceos: cereales, leguminosas, tubérculos, forrajeras, hortalizas, etc.,

Leñosos: frutales, vid y olivos, y que no necesitan ser replantados después de cada cosecha.

Existen otras tierras denominadas no labradas. En ellas se incluyen, las tierras que no reciben ningún tipo de cultivo de los comentados anteriormente y las tierras que se destinan a aprovechamiento tipo forestal. En las tierras no labradas se distinguen los pastos y las especies arbóreas forestales, los primeros comprenden terrenos aprovechados para comida de ganado y no necesitan ningún tipo de cuidado. Se excluyen los cultivos de forrajeras que, aunque sirven de alimento al ganado presentan necesidad de ser cultivadas.

Las Especies arbóreas forestales, comprenden terrenos cubiertos de arbolado forestal, cualquiera que sea su edad o desarrollo, que son dedicados a la obtención de madera, leña u otro producto forestal.

La fauna.

La avifauna local se analiza en base a la presencia y abundancia de especies de vertebrados observables, básicamente aves y mamíferos, y su relación con las formaciones vegetales y, con carácter particular, la presencia de especies de interés comunitario que requieren una protección estricta y la identificación de su hábitat. La valoración ecológica estará en relación con la presencia y distribución de especies sensibles, y el número de especies orníticas

observadas que albergan las diferentes formaciones vegetales y a la abundancia relativa de cada especie, en una aproximación a lo que son las especies más representativas de cada formación de vegetación.

Respecto a especies animales de interés comunitario que requieren una protección estricta, en Granada se localiza una población de quirópteros que comprende ejemplares protegidos por la Ley 42/2007, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad. Su refugio está asociado al entorno de La Alhambra-Generalife, relativamente alejado de la zona afectada por la innovación. Las características demográficas de los quirópteros, con una baja tasa de reproducción (una o dos crías al año), madurez sexual tardía y su gran longevidad, hacen que sus poblaciones no estén preparadas para sufrir descensos de tipo catastrófico, lo que implica una recuperación muy lenta. Por otra parte son animales gregarios por lo que están expuestos a sufrir eventos de baja probabilidad que puedan afectar a un número importante de individuos.

En cuanto a la Vega circundante a la zona estudiada, las especies características de estas unidades le confieren un elevado índice de riqueza faunística. En primer lugar las vegas ocupan amplias superficies, la acción humana se puede considerar equilibrada permitiendo una estabilidad a especies que de este modo están adscritas a este medio de forma regular, caso de los gorriones, muy abundantes.

Por otra parte se trata de una zona caracterizada por la presencia de cursos de agua y acequias de riego, con lo que las especies asociadas al agua tienen un alto grado de asociación con estas parcelas. Es el caso de *Motacilla cinerea* y *Motacilla alba* y muy especialmente de *Cinclus cinclus*, mirlo acuático, especie representativa de la fauna de los cursos de agua de alta montaña y que estaciones frías desciende a los cursos inferiores del río.

Además, tanto en las riberas como en los límites de cultivos existen alineaciones de vegetación enmarañada que constituyen los setos. El valor de estos es muy elevado albergando gran cantidad de especies a las que proporciona alimento y refugio.

Entre las especies asociadas a los setos destacan los zorzaes *Turdus* sp. Petirrojos *Rithacus rubecula*, ruiseñor bastardo *Cettia cetti*, estando presentes también Chochín *Troglodytes troglodytes*, mirlo T. *Merula* y currucas *Sylvia* sp. Como representantes típicos. Cabe destacar especialmente la presencia de *Lanius excubitor* alcón real por ser un depredador indicador de cierta complejidad de la cadena trófica.

El resto de las especies encuentran en esta vegetación recursos alimenticios muy variados (zarzamoras, bayas, drupas y otros frutos diversos de los cultivos en los que se ubican), se dan cita de este modo en los setos predadores, insectívoros, braccívoros, granívoros y polífagos, resultando de ello una comunidad valiosa de ornitofauna.

La relación de especies presentes en los setos o relacionadas con ellos, la completa una rica presunción de mamíferos: insectívoros (*Crocidura russula*, *Musaraña* c.), roedores (*Rattus*, *Mus* y *Apodemus*) y un pequeño depredador *Mustela nivalis* comadreja.

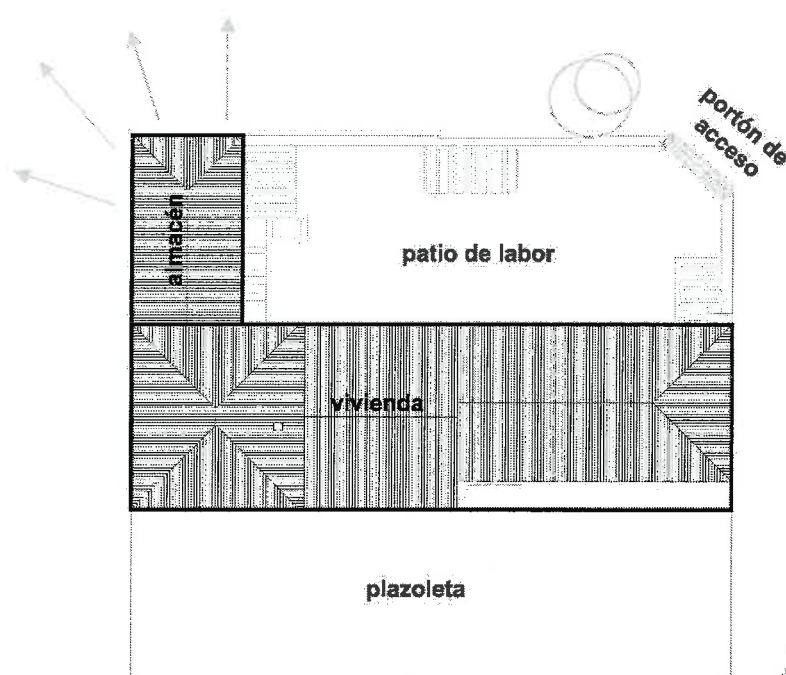
Por otra parte, las riberas de los ríos tienen gran riqueza faunística como queda patente en la relación de especies citadas.

De los mamíferos es de destacar la presencia de *Oryctolagus cuniculus*, como representante de los herbívoros cinegéticos típicos. Como depredadores está presente *Vulpes v.*

Se concluye que el entorno no presenta espacios naturales protegidos en virtud de sus valores faunísticos, si bien hay que destacar la proximidad de espacios protegidos y LIC. El T.M. de Granada que comprende numerosos hábitats que permiten albergar una variada fauna. La cercanía a la Sierra de Huetor, Sierra Arana, Barrancos del río Aguas Blancas y Sierra Nevada, espacios protegidos donde se censan, entre otras, numerosas especies protegidas de la fauna silvestre.

El patrimonio y su vulnerabilidad

De todos los atributos del paisaje de la Vega, los elementos patrimoniales (edificaciones singulares históricas, acequias, puentes, etc.) significan de sobremano de algunas unidades de consideración en el paisaje, y lo dotan de una particular relevancia y preeminencia desde la perspectiva paisajística.



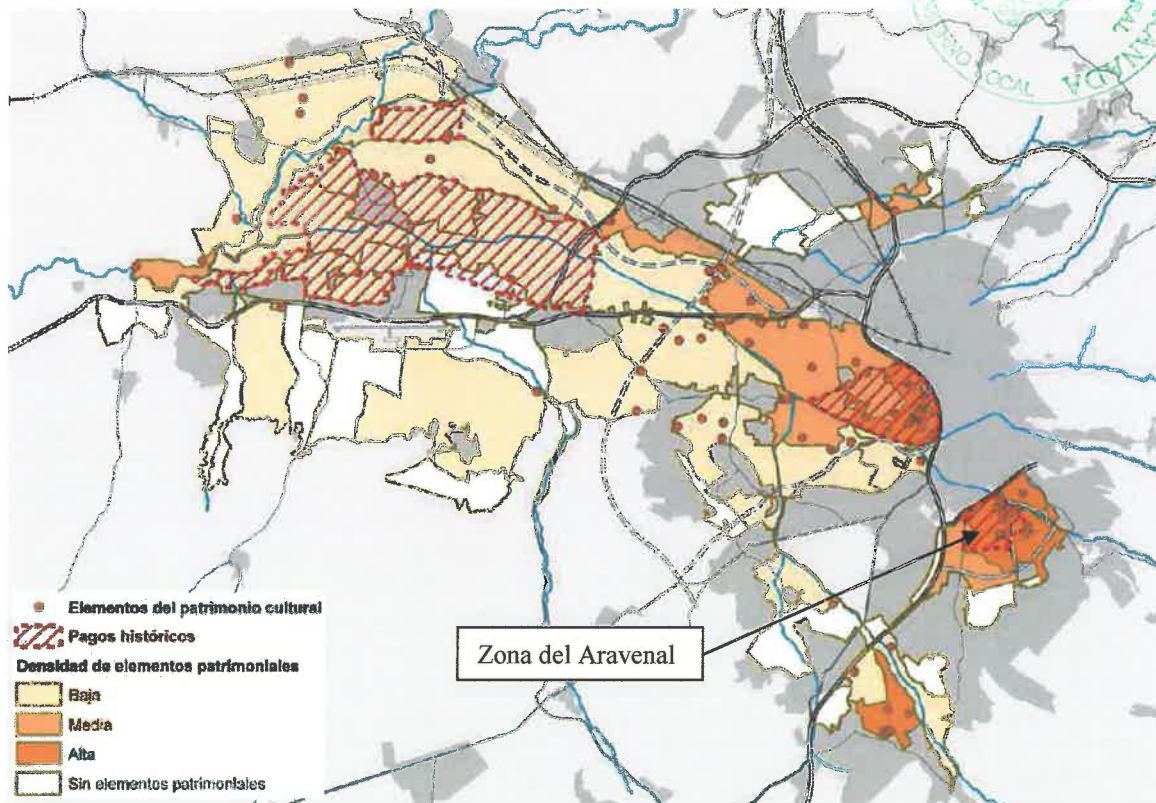
Vista esquemática de la distribución singular del Cortijo de en medio que corresponde con la "casa Huerta tipo" descrita por J.M. Columela (fuente: Doc. Innovación, redactado por los arquitectos, D. José Miguel Vázquez Martín, y D. José María Olmedo)

Estos atributos son muy vulnerables por cuanto la mayoría de sus elementos han perdido su funcionalidad y, en algunos casos, son un relicto del pasado por lo que su continuidad en el paisaje está comprometida y su mantenimiento depende de apoyos específicos.

De esta manera, los elementos patrimoniales son casi irremplazables por lo que el carácter de estas unidades de paisaje y su resistencia o fortaleza, ante posibles cambios, es muy baja, de modo que son unidades con una elevada fragilidad inherente.

Como ya se ha señalado, el paisaje de la Vega de Granada es ante todo un paisaje agrario. Sus valores patrimoniales se derivan esencialmente de dicha

condición, tanto en lo referente al patrimonio material como al inmaterial. La riqueza patrimonial de la Vega es múltiple y heterogénea, abarcando, para el caso de los inmuebles, prácticamente la totalidad de los tipos recogidos en la legislación de protección hasta los propios elementos de identificación y estructuración del paisaje de la Vega, vinculados a su origen como espacio territorial irrigado, entre los que se cuentan el sistema histórico de acequias para el riego y sus elementos asociados (presas, azudes, partidores etc.), la red de caminos tradicionales que vertebran el ámbito, la propia morfología parcelaria mantenida y/o evolucionada a lo largo del devenir histórico, etc.



Mapa de unidades de paisaje y Elementos patrimoniales de la Vega de Granada, Fuente Plan Especial de Ordenación de la Vega de Granada

Este conjunto de elementos constituyen la estructura básica de la Vega de Granada que soporta, a su vez, un rico legado de patrimonio material inmueble, donde destaca el papel de la arquitectura agraria, sin olvidar los ejemplos de interés pertenecientes a obras civiles y de arquitectura fabril, junto a algunos ejemplos singulares de arquitectura contemporánea ubicados en el medio rural.

Igualmente, dadas las características geográficas del ámbito, propiciadoras de asentamientos poblacionales, es muy variada la presencia de yacimientos arqueológicos, que hablan de la ocupación prolongada de este territorio, así como de estructuras emergentes que van desde construcciones romanas a elementos de fortificación o vigilancia de época medieval.

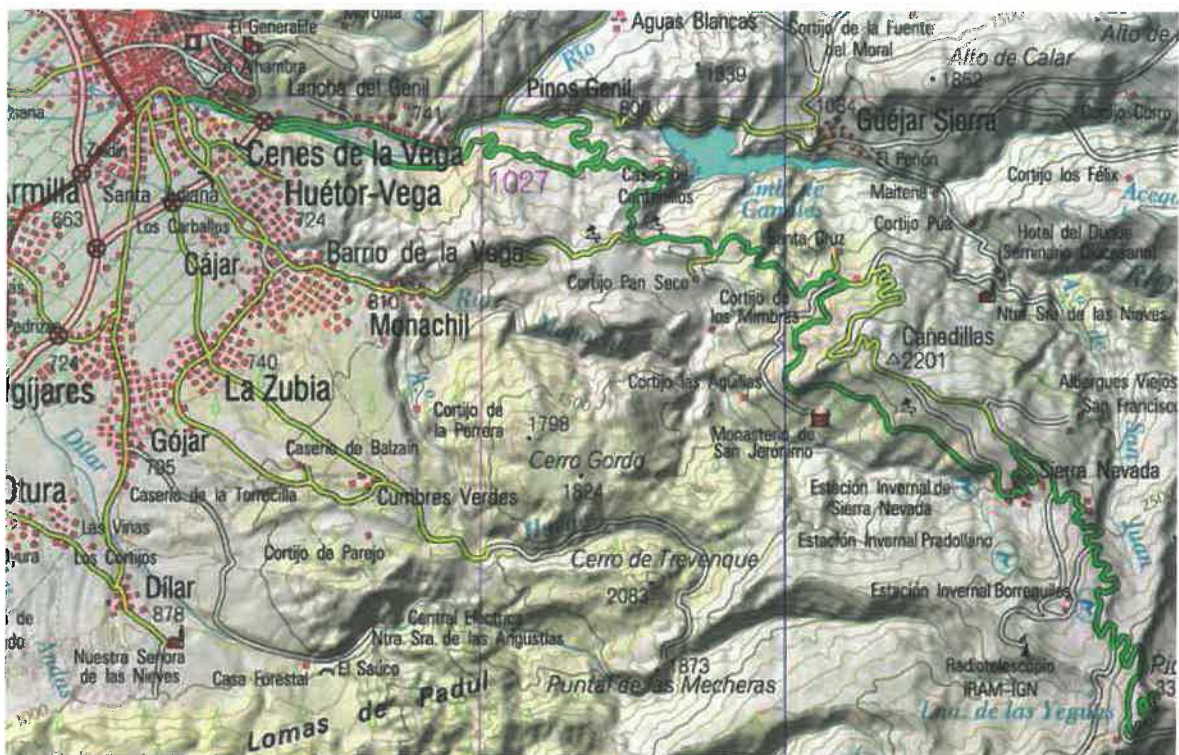
Pero además, junto al variado y rico patrimonio material, existe un interesante patrimonio inmaterial, también vinculado al mundo agrario, que se basa en los modos de vida, en las tradiciones derivadas del empleo de los sistemas y elementos de riego históricos, en la componente temporal de la rotación de cultivos y la recolección, en los eventos y acontecimientos lúdicos a

dichas fases ligados, así como en un rico y variado léxico de términos específicos poco conocidos fuera de su universo de empleo.

Finalmente se puede concluir que La Vega de Granada es, por tanto, un espacio territorial resultado de la acción dinámica y evolutiva de una sociedad sobre un medio natural y que, conforme a los criterios mencionados, se trata de un paisaje cultural, continuo en el tiempo, que sigue teniendo un papel social activo y que refleja una memoria de unos modos tradicionales de vida. La inserción de los desarrollos urbanísticos y la proliferación de las grandes infraestructuras que fragmentan la Vega, los cambios en los cultivos, que hacen obsoletas las instalaciones industriales transformadoras, el abandono de las edificaciones destinadas a habitación de los agricultores, el deterioro del patrimonio histórico, etc. amenazan la pervivencia de este paisaje y su extraordinario patrimonio.

b) Análisis de necesidades y disponibilidad de recursos hídricos.

En cuanto a los recursos hídricos naturales, cabe destacar la proximidad del río Monachil. Tiene un área de 114 Km², carece de regulación y su pendiente media es la más alta de todas, 7.8 %. La confluencia del río Monachil con el Genil se realiza dentro del término municipal de Granada. Las aportaciones de este río son considerables, si se tiene en cuenta que el Monachil tiene su nacimiento de nuevo en Sierra Nevada, con lo que la presencia del agua en su cauce es continua, incluso en la época estival. Al producirse la unión de los dos ríos, de nuevo aparecen los sistemas de captación de sus aguas por el sistema de acequias, al objeto de distribuir éstas a todos los regadíos de la vega.



Recorrido de los ríos Monachil y Huenes que riegan la zona del Aravenal, Fuente: Mapa IGN 1/200.000,

Las acequias y sus ramales, constituyen otro de los elementos formales de este aspecto hidrológico que venimos comentando. Precisamente su importancia radica esencialmente en dos aspectos, de un lado como portadoras de la mayoría de las aguas de las principales cuencas que atraviesan el territorio, y de otro, porque aseguran la distribución del agua por todo el ámbito, configurando el regadío en la Vega.

Como ya se ha mencionado la edificación para consumo humano, cuenta con una acometida de la red municipal de agua potable existente de la ciudad de Granada. La innovación pretendida no supone a priori una modificación en las necesidades actuales de los recursos hídricos, ya que el aumento del nivel protección patrimonial y cultural del catálogo de edificaciones existentes para la construcción analizada, no alterará la demanda por este motivo.

c) Descripción de los usos actuales del suelo.

Según la información recopilada, la parcela donde se ubica la edificación objeto de la innovación se encuentra dividida en las siguientes sub-parcelas, con los siguientes usos asignados por Catastro:

Sub-parcela 167 a dedicada a Labor o Labradío regadío (4,7661 Ha)

Sub-parcela 167 b de uso Improductivo (0,0436 Ha)

Sub-parcela 167 c de uso Improductivo (0,0341 Ha)

Sub-parcela 167d dedicado a Pastos (0,0397 Ha)

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES
BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA RÚSTICA
Municipio de GRANADA Provincia de GRANADA

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
18900A013001670000TB

DATOS DEL INMUEBLE

denominación:
Polígono 13 Parcela 167
ARAVENAL GRANADA (GRANADA)

actuación anterior:
Agriculto

estado actual:
100,006000

DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE

denominación:
Polígono 13 Parcela 167
ARAVENAL GRANADA (GRANADA)

superficie construida en m²:
48.835

SUBPARCELAS

Subparcela	CC	Orden	Uso	Superficie (Ha)
a	CR	1	Labor o labradío regadío	4,7661
b	I-	2	Improductivo	0,0436
c	I-	3	Improductivo	0,0341
d	E-	4	Pastos	0,0397

INFORMACIÓN GRÁFICA

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

Jueves, 6 de Marzo de 2015

447.202 447.203 447.204 447.205 447.206 447.207 447.208 447.209 447.210 447.211 447.212 447.213 447.214 447.215 447.216 447.217 447.218 447.219 447.220 447.221 447.222 447.223 447.224 447.225 447.226 447.227 447.228 447.229 447.230 447.231 447.232 447.233 447.234 447.235 447.236 447.237 447.238 447.239 447.240 447.241 447.242 447.243 447.244 447.245 447.246 447.247 447.248 447.249 447.250 447.251 447.252 447.253 447.254 447.255 447.256 447.257 447.258 447.259 447.260 447.261 447.262 447.263 447.264 447.265 447.266 447.267 447.268 447.269 447.270 447.271 447.272 447.273 447.274 447.275 447.276 447.277 447.278 447.279 447.280 447.281 447.282 447.283 447.284 447.285 447.286 447.287 447.288 447.289 447.290 447.291 447.292 447.293 447.294 447.295 447.296 447.297 447.298 447.299 447.300 447.301 447.302 447.303 447.304 447.305 447.306 447.307 447.308 447.309 447.310 447.311 447.312 447.313 447.314 447.315 447.316 447.317 447.318 447.319 447.320 447.321 447.322 447.323 447.324 447.325 447.326 447.327 447.328 447.329 447.330 447.331 447.332 447.333 447.334 447.335 447.336 447.337 447.338 447.339 447.340 447.341 447.342 447.343 447.344 447.345 447.346 447.347 447.348 447.349 447.350 447.351 447.352 447.353 447.354 447.355 447.356 447.357 447.358 447.359 447.360 447.361 447.362 447.363 447.364 447.365 447.366 447.367 447.368 447.369 447.370 447.371 447.372 447.373 447.374 447.375 447.376 447.377 447.378 447.379 447.380 447.381 447.382 447.383 447.384 447.385 447.386 447.387 447.388 447.389 447.390 447.391 447.392 447.393 447.394 447.395 447.396 447.397 447.398 447.399 447.400 447.401 447.402 447.403 447.404 447.405 447.406 447.407 447.408 447.409 447.410 447.411 447.412 447.413 447.414 447.415 447.416 447.417 447.418 447.419 447.420 447.421 447.422 447.423 447.424 447.425 447.426 447.427 447.428 447.429 447.430 447.431 447.432 447.433 447.434 447.435 447.436 447.437 447.438 447.439 447.440 447.441 447.442 447.443 447.444 447.445 447.446 447.447 447.448 447.449 447.450 447.451 447.452 447.453 447.454 447.455 447.456 447.457 447.458 447.459 447.460 447.461 447.462 447.463 447.464 447.465 447.466 447.467 447.468 447.469 447.470 447.471 447.472 447.473 447.474 447.475 447.476 447.477 447.478 447.479 447.480 447.481 447.482 447.483 447.484 447.485 447.486 447.487 447.488 447.489 447.490 447.491 447.492 447.493 447.494 447.495 447.496 447.497 447.498 447.499 447.500 447.501 447.502 447.503 447.504 447.505 447.506 447.507 447.508 447.509 447.510 447.511 447.512 447.513 447.514 447.515 447.516 447.517 447.518 447.519 447.520 447.521 447.522 447.523 447.524 447.525 447.526 447.527 447.528 447.529 447.530 447.531 447.532 447.533 447.534 447.535 447.536 447.537 447.538 447.539 447.540 447.541 447.542 447.543 447.544 447.545 447.546 447.547 447.548 447.549 447.550 447.551 447.552 447.553 447.554 447.555 447.556 447.557 447.558 447.559 447.560 447.561 447.562 447.563 447.564 447.565 447.566 447.567 447.568 447.569 447.570 447.571 447.572 447.573 447.574 447.575 447.576 447.577 447.578 447.579 447.580 447.581 447.582 447.583 447.584 447.585 447.586 447.587 447.588 447.589 447.590 447.591 447.592 447.593 447.594 447.595 447.596 447.597 447.598 447.599 447.600 447.601 447.602 447.603 447.604 447.605 447.606 447.607 447.608 447.609 447.610 447.611 447.612 447.613 447.614 447.615 447.616 447.617 447.618 447.619 447.620 447.621 447.622 447.623 447.624 447.625 447.626 447.627 447.628 447.629 447.630 447.631 447.632 447.633 447.634 447.635 447.636 447.637 447.638 447.639 447.640 447.641 447.642 447.643 447.644 447.645 447.646 447.647 447.648 447.649 447.650 447.651 447.652 447.653 447.654 447.655 447.656 447.657 447.658 447.659 447.660 447.661 447.662 447.663 447.664 447.665 447.666 447.667 447.668 447.669 447.670 447.671 447.672 447.673 447.674 447.675 447.676 447.677 447.678 447.679 447.680 447.681 447.682 447.683 447.684 447.685 447.686 447.687 447.688 447.689 447.690 447.691 447.692 447.693 447.694 447.695 447.696 447.697 447.698 447.699 447.700 447.701 447.702 447.703 447.704 447.705 447.706 447.707 447.708 447.709 447.710 447.711 447.712 447.713 447.714 447.715 447.716 447.717 447.718 447.719 447.720 447.721 447.722 447.723 447.724 447.725 447.726 447.727 447.728 447.729 447.730 447.731 447.732 447.733 447.734 447.735 447.736 447.737 447.738 447.739 447.740 447.741 447.742 447.743 447.744 447.745 447.746 447.747 447.748 447.749 447.750 447.751 447.752 447.753 447.754 447.755 447.756 447.757 447.758 447.759 447.760 447.761 447.762 447.763 447.764 447.765 447.766 447.767 447.768 447.769 447.770 447.771 447.772 447.773 447.774 447.775 447.776 447.777 447.778 447.779 447.780 447.781 447.782 447.783 447.784 447.785 447.786 447.787 447.788 447.789 447.790 447.791 447.792 447.793 447.794 447.795 447.796 447.797 447.798 447.799 447.800 447.801 447.802 447.803 447.804 447.805 447.806 447.807 447.808 447.809 447.810 447.811 447.812 447.813 447.814 447.815 447.816 447.817 447.818 447.819 447.820 447.821 447.822 447.823 447.824 447.825 447.826 447.827 447.828 447.829 447.830 447.831 447.832 447.833 447.834 447.835 447.836 447.837 447.838 447.839 447.840 447.841 447.842 447.843 447.844 447.845 447.846 447.847 447.848 447.849 447.850 447.851 447.852 447.853 447.854 447.855 447.856 447.857 447.858 447.859 447.860 447.861 447.862 447.863 447.864 447.865 447.866 447.867 447.868 447.869 447.870 447.871 447.872 447.873 447.874 447.875 447.876 447.877 447.878 447.879 447.880 447.881 447.882 447.883 447.884 447.885 447.886 447.887 447.888 447.889 447.890 447.891 447.892 447.893 447.894 447.895 447.896 447.897 447.898 447.899 447.900 447.901 447.902 447.903 447.904 447.905 447.906 447.907 447.908 447.909 447.910 447.911 447.912 447.913 447.914 447.915 447.916 447.917 447.918 447.919 447.920 447.921 447.922 447.923 447.924 447.925 447.926 447.927 447.928 447.929 447.930 447.931 447.932 447.933 447.934 447.935 447.936 447.937 447.938 447.939 447.940 447.941 447.942 447.943 447.944 447.945 447.946 447.947 447.948 447.949 447.950 447.951 447.952 447.953 447.954 447.955 447.956 447.957 447.958 447.959 447.960 447.961 447.962 447.963 447.964 447.965 447.966 447.967 447.968 447.969 447.970 447.971 447.972 447.973 447.974 447.975 447.976 447.977 447.978 447.979 447.980 447.981 447.982 447.983 447.984 447.985 447.986 447.987 447.988 447.989 447.990 447.991 447.992 447.993 447.994 447.995 447.996 447.997 447.998 447.999 448.000 448.001 448.002 448.003 448.004 448.005 448.006 448.007 448.008 448.009 448.010 448.011 448.012 448.013 448.014 448.015 448.016 448.017 448.018 448.019 448.020 448.021 448.022 448.023 448.024 448.025 448.026 448.027 448.028 448.029 448.030 448.031 448.032 448.033 448.034 448.035 448.036 448.037 448.038 448.039 448.040 448.041 448.042 448.043 448.044 448.045 448.046 448.047 448.048 448.049 448.050 448.051 448.052 448.053 448.054 448.055 448.056 448.057 448.058 448.059 448.060 448.061 448.062 448.063 448.064 448.065 448.066 448.067 448.068 448.069 448.070 448.071 448.072 448.073 448.074 448.075 448.076 448.077 448.078 448.079 448.080 448.081 448.082 448.083 448.084 448.085 448.086 448.087 448.088 448.089 448.090 448.091 448.092 448.093 448.094 448.095 448.096 448.097 448.098 448.099 448.100 448.101 448.102 448.103 448.104 448.105 448.106 448.107 448.108 448.109 448.110 448.111 448.112 448.113 448.114 448.115 448.116 448.117 448.118 448.119 448.120 448.121 448.122 448.123 448.124 448.125 448.126 448.127 448.128 448.129 448.130 448.131 448.132 448.133 448.134 448.135 448.136 448.137 448.138 448.139 448.140 448.141 448.142 448.143 448.144 448.145 448.146 448.147 448.148 448.149 448.150 448.151 448.152 448.153 448.154 448.155 448.156 448.157 448.158 448.159 448.160 448.161 448.162 448.163 448.164 448.165 448.166 448.167 448.168 448.169 448.170 448.171 448.172 448.173 448.174 448.175 448.176 448.177 448.178 448.179 448.180 448.181 448.182 448.183 448.184 448.185 448.186 448.187 448.188 448.189 448.190 448.191 448.192 448.193 448.194 448.195 448.196 448.197 448.198 448.199 448.200 448.201 448.202 448.203 448.204 448.205 448.206 448.207 448.208 448.209 448.210 448.211 448.212 448.213 448.214 448.215 448.216 448.217 448.218 448.219 448.220 448.221 448.222 448.223 448.224 448.225 448.226 448.227 448.228 448.229 448.230 448.231 448.232 448.233 448.234 448.235 448.236 448.237 448.238 448.239 448.240 448.241 448.242 448.243 448.244 448.245 448.246 448.247 448.248 448.249 448.250 448.251 448.252 448.253 448.254 448.255 448.256 448.257 448.258 448.259 448.260 448.261 448.262 448.263 448.264 448.265 448.266 448.267 448.268 448.269 448.270 448.271 448.272 448.273 448.274 448.275 448.276 448.277 448.278 448.279 448.280 448.281 448.282 448.283 448.284 448.285 448.286 448.287 448.288 448.289 448.290 448.291 448.292 448.293 448.294 448.295 448.296 448.297 448.298 448.299 448.300 448.301 448.302 448.303 448.304 448.305 448.306 448.307 448.308 448.309 448.310 448.311 448.312 448.313 448.314 448.315 448.316 448.317 448.318 448.319 448.320 448.321 448.322 448.323 448.324 448.325 448.326 448.327 448.328 448.329 448.330 448.331 448.332 448.333 448.334 448.335 448.336 448.337 448.338 448.339 448.340 448.341 448.342 448.343 448.344 448.345 448.346 448.347 448.348 448.349 448.350 448.351 448.352 448.353 448.354 448.355 448.356 448.357 448.358 448.359 448.360 448.361 448.362 448.363 448.364 448.365 448.366 448.367 448.368 448.369 448.370 448.371 448.372 448.373 448.374 448.375 448.376 448.377 448.378 448.379 448.380 448.381 448.382 448.383 448.384 448.385 448.386 448.387 448.388 448.389 448.390 448.391 448.392 448.393 448.394 448.395 448.396 448.397 448.398 448.399 448.400 448.401 448.402 448.403 448.404 448.405 448.406 448.407 448.408 448.409 448.410 448.411 448.412 448.413 448.414 448.415 448.416 448.417 448.418 448.419 448.420 448.421 448.422 448.423 448.424 448.425 448.426 448.427 448.428 448.429 448.430 448.431 448.432 448.433 448.434 448.435 448.436 448.437 448.438 448.439 448.440 448.441 448.442 448.443 448.444 448.445 448.446 448.447 448.448 448.449 448.450 448.451 448.452 448.453 448.454 448.455 448.456 448.457 448.458 448.459 448.460 448.461 448.462 448.463 448.464 448.465 448.466 448.467 448.468 448.469 448.470 448.471 448.472 448.473 448.474 448.475 448.476 448.477 448.478 448.479 448.480 448.481 448.482 448.483 448.484 448.485 448.486 448.487 448.488 448.489 448.490 448.491 448.492 448.493 448.494 448.495 448.496 448.497 448.498 448.499 448.500 448.501 448.502 448.503 448.504 448.505 448.506 448.507 448.508 448.509 448.510 448.511 448.512 448.513 448.514 448.515 448.516 448.517 448.518 448.519 448.520 448.521 448.522 448.523 448.524 448.525 448.526 448.527 448.528 448.529 448.530 448.531 448.532 448.533 448.534 448.535 448.536 448.537 448.538 448.539 448.540 448.541 448.542 448.543 448.544 448.545 448.546 448.547 448.548 448.549 448.550 448.551 448.552 448.553 448.554 448.555 448.556 448.557 448.558 448.559 448.560 448.561 448.562 448.563 448.564 448.565 448.566 448.567 448.568 448.569 448.570 448.571 448.572 448.573 448.574 448.575 448.576 448.577 448.578 448.579 448.580 448.581 448.582 448.583 448.584

Aglomeración Urbana de Granada, ámbito territorial que aglutina una población de más de 230.000 habitantes en la actualidad.

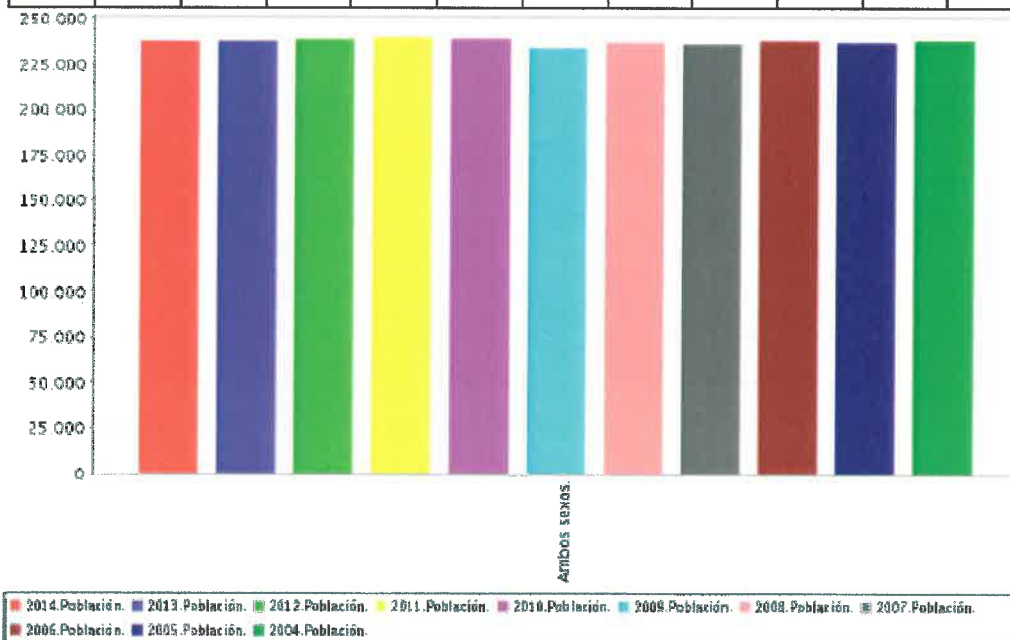
Granada es el municipio de mayor peso de la aglomeración, y como tal, es el centro de la actividad a todos los niveles (administrativo, político y judicial).

De forma general se observa que la población granadina ha tenido un crecimiento continuo entre 1900 y 1991, que se detuvo en la última década del siglo XX, momento a partir del cual se inicia un descenso que, de manera menos marcada, se mantiene hasta la actualidad.

(Habitantes)

[Territorio=Granada (capital)]

Año	2014	2013	2012	2011	2010	2009	2008	2007	2006	2005	2004
Sexo	Población	Población	Población	Población	Población	Población	Población	Población	Población	Población	Población
Ambos sexos	237.540	237.818	239.017	240.099	239.154	234.325	236.988	236.207	237.929	236.982	238.292



En cuanto a la evolución económica de la zona de la Vega, cabe destacar la introducción del cultivo industrial de la remolacha en el primer tercio del siglo XX, que supondría una auténtica revolución en el modus operandi de la Vega. Con el cultivo de la remolacha se recupera una planta industrial como principal cultivo en el sistema de rotación, pasando los cereales y las legumbres a un segundo plano. Este fenómeno conllevaría un proceso de subdivisión parcelaria que justifica a posteriori la gran cantidad de pequeñas parcelas y micro-parcelas que componen el entorno, al adquirir los antiguos arrendatarios de fincas, una vez elevada su capacidad económica, pequeños terrenos en propiedad.

A partir de los años cincuenta, se produce un estancamiento en la producción agrícola de la Vega. La economía nacional se ha estabilizado, y en la Vega el tabaco queda como único cultivo industrial rentable, intervenido y asegurado su precio por el estado, y ganan terreno los policultivos del cereal, de rendimientos más seguros. La difícil subsistencia agraria de los setenta y ochenta, basada en una progresiva extensión del cereal y en el mantenimiento de cultivos como el tabaco, aún subvencionado, o las superficies destinadas a las

choperas, entra en crisis definitiva con la entrada de España en la Comunidad Económica Europea (CEE), y con el establecimiento de políticas agrarias comunes que obligan al abandono progresivo de algunos de estos cultivos como el caso del tabaco, al apostar por una reducción paulatina de los incentivos o subvenciones proteccionistas a la agricultura.

La crisis económica que existe en la actualidad en la zona de la Vega deriva de tres aspectos diferentes pero entrelazados que son la dificultad de adaptación a la política agrícola común (PAC), la falta de capacidad de innovación y las tensiones derivadas de la presión urbanística.

Esta situación, inscrita en el marco de una estructura minifundista de la propiedad, una elevada edad media de los agricultores, una reducida capacidad gerencial y de innovación y una baja capitalización en el sector, colocan a la Vega en una posición desfavorable para hacer frente a la renovación técnica necesaria para aumentar la productividad, generar nuevos productos de mayor calidad, o incluso para que pueda producirse el relevo generacional de los agricultores, todo ello a pesar de que la Vega mantenga las condiciones básicas que dieron lugar al espléndido desarrollo de su agricultura, como es la disponibilidad de recursos hídricos y la calidad de los suelos.

Estas circunstancias junto con la expansión urbana de las últimas décadas es lo que está generando la grave crisis en que se sitúa la Vega. Los nuevos desarrollos urbanísticos, algunos de forma ilegal, están produciendo las mayores transformaciones, fundamentalmente en las áreas próximas a los núcleos urbanos situados en la zona más oriental, y generan unas expectativas con traducción inmediata en el precio del suelo, imposible de amortizar en la agricultura en periodos razonables frente a los usos urbanos, con lo que se trastoca todo el sistema productivo agrario.

Pese a las transformaciones en curso, la Vega es eminentemente un espacio dominado por la agricultura. En ella los cultivos predominantes actualmente son el olivar y los cereales, especialmente el maíz y la alfalfa, relacionados con la actividad ganadera, adquiriendo asimismo una significación particular el espárrago, la alcachofa, los frutales, el tabaco y el chopo.

La comercialización de los productos agrarios responde, en general, a una estructura bastante primaria y tiene una serie de carencias que han sido la causa del fracaso de algunos intentos de modernización. Las deficiencias se deben a que, tradicionalmente, en la Vega se ha cultivado productos con un importante apoyo estatal que garantizaba su venta sin apenas transformación, lo que ha tenido como consecuencia un acusado individualismo de los agricultores y la atomización de la oferta, que no ha propiciado el espíritu empresarial y ha contribuido a la debilidad del sistema cooperativo.

La agricultura constituye, pues, un sector en recesión. La población ocupada al igual que las empresas agrarias experimenta, al menos hasta el momento de la crisis económica actual, un descenso progresivo de sus efectivos. En los últimos años el número de empleados afiliados al régimen de la Seguridad Social en la agricultura ha descendido su y las empresas han sufrido también un importante descenso, en tanto que la industria y la construcción han crecido moderadamente. Los servicios mantienen su primacía absoluta en el ámbito.

e) Determinación de las áreas relevantes desde el punto de vista de conservación, fragilidad, singularidad, o especial protección.

En el ámbito exclusivo de la innovación prevista, cabe destacar precisamente la importancia de las edificaciones históricas que por su carácter etnológico forman parte del paisaje singular cultural de la vega de Granada.

En el caso concreto del “Cortijo de en medio” cabe destacar el volumen de la edificación, que representa el modelo cúbico compacto propio de este tipo de construcciones agrarias frente al modelo orgánico de crecimiento irregular, respondiendo a un prototipo de cortijo que empieza en el s.XVI, que se impone con fuerza en el XVIII y que es el que llega a nuestros días. Señalando importantes muros de carga que configuran este modelo en el que predomina la proporción del macizo sobre el hueco.

Las orientaciones óptimas establecidas a lo largo de la historia tanto por Columela como principal padre de la agricultura, como por Miquel Agustí en el Libro “cuarto de los Secretos” o en publicaciones como el Semanario de Agricultura y Artes, dependen en gran medida de la ubicación en el territorio de la casa y de las proporciones tanto del terreno como de la casa. No será lo mismo una casa junto al mar que en una colina.

En este caso, por las características de la Vega granadina, su orografía y clima, el Cortijo de En medio se adapta a la perfección al prototipo de cortijo establecido en el S.XVIII, orientando a Sur y a Este sus estancias más nobles, correspondientes a las estancias propias de la vivienda, dándole a sus huecos unas proporciones más significativas que los huecos de la fachada norte, que se corresponden con las estancias de servicio de la vivienda, y que tienen una presencia más secundaria.

Como ya se ha dicho antes, este tipo de elementos patrimoniales son casi irremplazables debido a la evolución arquitectónica que ha sufrido la “edificación agraria tipo” por lo que el carácter de estas unidades de paisaje y su resistencia o fortaleza ante posibles cambios es muy baja, de modo que son unidades con una elevada fragilidad inherente.

f) Identificación de afecciones a dominios públicos.

La actuación queda fuera de la zona de influencia de carreteras, ferrocarril. Cauces o barrancos, transporte de gas, luz, etc. y la innovación propuesta no supondrá, dada sus características, tampoco nuevas afecciones a dichos dominios públicos.

Tampoco se verá afectado las vías pecuarias, dado que la actuación igualmente queda fuera de sus zonas de protección y deslinde.

g) Normativa ambiental de aplicación en el ámbito de la innovación prevista.

La normativa ambiental de aplicación según emplazamiento de la edificación afectada por la innovación prevista, como ya se indicado viene determinada por la Ley GICA de 2007 y sus posteriores modificaciones.

El Anexo III de dicha Ley modificado, por la Ley 3/2014, de 1 de octubre, de medidas normativas para reducir las trabas administrativas para las empresas.



Establece para las actuaciones recogidas en el punto 12.3 Planes Generales de Ordenación Urbana, así como las innovaciones que afecten a suelo no urbanizable, estarán sometidas al procedimiento de Evaluación Ambiental.

Como ya se ha dicho antes, hasta que no se desarrolle una reglamentación específica el procedimiento viene regulado por la anterior normativa siendo de aplicación el Decreto 292/1995, de 12 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Evaluación de Impacto Ambiental de la Comunidad Autónoma de Andalucía, si bien en ciertos aspectos se están empezando a requerir contenidos y aspectos derivados de lo establecido en la ley GICA.

Por otro lado, la edificación estudiada, igualmente por su emplazamiento, se ve afectada por el Plan Especial de Protección del Medio Físico, y Catalogo de Espacios y Bienes protegidos de la provincia de Granada, aprobado mediante resolución de 14 de Febrero de 2007.

Concretamente está incluida en la zona de Protección Cautelar definida en su norma 44. Dentro del Título IV Normas particulares de regulación de usos y actividades., resultando que en la actualidad al no haberse aprobado el correspondiente Plan de Protección y Mejora del Medio Rural de la Vega de Granada, está supeditada a las normas dictadas para dicha zona, que con ciertas excepciones indicadas en la Norma 47, corresponden con las referentes a Paisajes Agrarios Singulares (norma 41) en orden a conservar el excepcional valor productivo y paisajístico del entorno.

La innovación tiene como objeto el aumento de protección de una edificación existente ya catalogada por el PGOU de Granada con Nivel 3, debido a su singularidad e interés etnológico. No pretende con ello la determinación de nuevas actividades, usos u otras acciones que supusieran la aplicación de normativa de protección de la atmosfera, del suelo, del medio hídrico o de los residuos.

3. Identificación y valoración de impactos.

a) Examen y valoración ambiental de las alternativas estudiadas.

Justificación de la alternativa elegida.

Dadas las características de la innovación que se plantea, caben en general dos alternativas:

Alternativa 0.- que consiste en no hacer nada, y conservar la protección arquitectónica de nivel 3 establecida por el PGOU de Granada a la edificación, ello conlleva que la protección se limite a elementos singulares, y no al conjunto de la edificación. Este hecho pone en peligro el interés etnológico que suscita toda la edificación en sí, al identificarse claramente con la “edificación agraria tipo” de épocas anteriores tal y como se concluye en el documento técnico que describe la innovación objeto del presente estudio.

Por otro lado y no siendo menos importante, la alternativa contemplada no corregiría el error material en el Catálogo de Patrimonio Arquitectónico del PGOU, en cuanto al número de alturas reales de la edificación estudiada (aparece una altura de dos plantas, siendo la altura real de tres plantas)

En la valoración ambiental realizada respecto a esta alternativa, es fácil concluir que si bien no supone una generación adicional de impactos ambientales

a corto y medio plazo, al no ejercer ninguna acción, a largo plazo si supondría un perjuicio sustancial en la conservación del patrimonio arquitectónico singular de la Vega de Granada testigo de una forma de vida de épocas pasadas.

Alternativa 1.- Esta alternativa conlleva la tramitación de la innovación en el PGOU planteada, que consiste como ya se ha dicho antes, exclusivamente en:

- Elevar el nivel de protección, que actualmente ostenta el Cortijo de En Medio como Protección de Espacio Libre con Excepcional Valor productivo del POTAUG y como Suelo No Urbanizable de Protección Agrícola Activa en el PGOU, para incorporarlo como innovación del catálogo urbanístico en suelo no urbanizable del PGOU de Granada de Nivel 2.
- Subsanan el error material en el Catálogo de Patrimonio Arquitectónico del PGOU, en cuanto al número de alturas (aparece una altura de dos plantas, siendo la altura real de tres plantas).

Esta innovación planteada no supone desde un punto de vista ambiental, al igual que la alternativa nº0, el aumento de los impactos que produce la propia edificación en sí sobre su entorno, ya que no pretende una nueva calificación del uso establecido en su emplazamiento, ni la modificación de los aprovechamientos arquitectónicos establecidos por las normas urbanísticas que les son de aplicación, se puede concluir que únicamente generará aquellos impactos que pudieran venir ligados por el cambio de nivel de protección que se plantea.

En general supondrá una mayor protección del conjunto edificatorio, como parte del patrimonio arquitectónico singular y de carácter etnológico de la zona. Es por ello que en la valoración global de las alternativas planteadas se escoja la alternativa nº1 como la más viable.

En la siguiente tabla se resumen de manera comparativa la valoración de impactos que cada una de las alternativas presenta partiendo de la matriz de identificación de impactos representada en el apartado de identificación de impactos.



MATRIZ COMPARATIVA DE IMPACTOS (Estudio de alternativas)			alternativa N°0	Alternativa n°1
FACTORES AMBIENTALES TERMINALES	MEDIO FÍSICO NATURAL	CALIDAD DEL AIRE		
		CALIDAD DEL SUELO		
		CALIDAD DEL AGUA		
	MEDIO BIOLÓGICO	FLORA		
		FAUNA		
	MEDIO PERCEPTIVO	PAISAJE		
		PATRIMONIO CULTURAL		
	MEDIO SOCIOECONÓMICO	DESARROLLO ECONÓMICO		
		MOVILIDAD Y FUNCIONALIDAD		
		CONSUMO DE RECURSOS NATURALES		

Incumplimiento de la ley	
Impacto crítico	
Impacto severo	
Impacto moderado	
Impacto compatible	
Impacto positivo	
sin impacto	

b) Identificación y valoración de los impactos inducidos por las determinaciones de la alternativa seleccionada.

Identificación de Impactos sobre el patrimonio natural.-

El aumento de nivel de protección planteado supone a rasgos generales, el intento de conservación del conjunto arquitectónico, y no solo de elementos puntuales del mismo, ello sin duda contribuye indirectamente a la conservación del paisaje singular, resultando en definitiva un impacto positivo.

Las normas de protección para el nivel propuesto establecen que *“...podrán admitirse obras de acondicionamiento, de acuerdo con la definición de las mismas en el mencionado Título Séptimo, siempre que las mismas no supongan menoscabo o puesta en peligro de los valores que hacen atribuible al inmueble el nivel de protección otorgado por el presente PGOU...”*

Identificación de Impactos sobre áreas sensibles.-

En este sentido, y considerando como área sensible dentro del ámbito de la innovación prevista, precisamente la misma edificación afectada, el aumento de la protección supondrá un impacto igualmente positivo en el interés por conservar el conjunto edificatorio como patrimonio arquitectónico que representa la singularidad del modo de vida rural tradicional de la zona de la Vega Granadina.

Identificación de Impactos sobre la calidad atmosférica.-

Emisiones a la atmosfera.- Desde un punto de vista de la calidad atmosférica, el uso establecido en el inmueble afectado (residencial agrario) genera un impacto de escasa entidad, identificando dos orígenes posibles:

- Emisiones derivadas de la actividad agraria: Tractores, vehículos agrícolas, aperos motorizados, etc. en el normal funcionamiento de la actividad.
- Emisiones derivadas del uso residencial: cocina, agua caliente, calefacción etc.

El aumento de nivel de protección no conlleva un aumento directo sobre las emisiones a la atmosfera por lo que no se prevé ningún nuevo impacto significativo al respecto.

Ruidos.- al igual que sucede con las emisiones, los niveles de ruido son los propios de la actividad agraria y residencial, la innovación no conlleva un aumento directo sobre los ruidos por lo que no se prevé ningún nuevo impacto significativo al respecto.

Desde el ámbito de las normas de protección, cabe distinguir las actuaciones permitidas diferenciales entre el nivel de protección actual y el propuesto por la innovación, que pudieran suponer una modificación en los impactos analizados respecto a la calidad atmosférica.

La definición del nivel 2 en las normas establece que. *“... El Nivel 2, de protección integral, es el asignado a aquellos edificios en los que, dado su carácter singular, o por razones histórico-artísticas, se hace necesaria la conservación de sus características arquitectónicas originales, pudiendo ello ser compatible con un cambio de uso...”*

Esta definición, respecto a la establecida para el nivel 3, establece la posibilidad de cambio de uso del inmueble, y aunque ello supondría el análisis de los posibles impactos que pudieran originarse, según los futuros usos que se permitieran, desde un punto de vista ambiental, el uso que se desee implantar deberá cumplir igualmente con lo especificado del Artículo 3.2.5. De las Normas para suelo no urbanizable del PGOU de Granada que establece:

“1...La implantación de actividades que se crea conveniente, precisará de informe previo a la licencia, emitido por la Consejería de Medio Ambiente, en el que se indique la conveniencia o no de autorizar dichas actividades en función de las condiciones climatológicas particulares de la zona, en el que habrá de considerar el régimen de vientos y las posibilidades de que se produzcan inversiones térmicas, como mínimo.”

“2.- No se concederá licencia urbanística ni de apertura a aquellas actividades que, a través de su incidencia atmosférica afecten negativamente a los núcleos de población.”

Se concluye por tanto que, no se generará directamente nuevos impactos sobre la calidad atmosférica, con la innovación prevista, y sobre aquellos posibles impactos derivados sobre un potencial cambio de uso, siempre estarán supervisados y controlados previamente, antes de su generación, a través de las normas vigentes de protección.

Identificación de Impactos sobre la calidad de las aguas.-

La actividad agraria genera un escaso impacto sobre la calidad de las aguas. Para el cultivo implantado se limita el uso de las acequias existentes, para el riego del mismo.

En cuanto a la actividad residencial, es mínima la demanda en comparación con la requerida por la actividad agraria, gestionando posteriormente las aguas residuales a través de la fosa séptica existente.

La innovación prevista no supone una actuación directa sobre las necesidades actuales de agua, ni tampoco sobre el sistema de gestión de las aguas residuales establecido, por lo que en este sentido, igualmente no se prevé un impacto directo.

En cuanto a las posibles connotaciones que supone el aumento del nivel de protección, es necesario volver a incidir, que si bien se permitirá cambio de usos, estos, igualmente estarán sometidos a las normas de protección, requiriendo para ello, previa autorización, llevando en consecuencia un control y supervisión sobre la calidad de las aguas que garantice el control de los posibles nuevos impactos que pudiera originar tal circunstancia.

Identificación de Impactos sobre la calidad del suelo.-

La innovación planteada no supone una modificación sobre el aprovechamiento urbanístico del suelo afectado, ni tampoco lo supondrá la posibilidad del cambio de uso del inmueble que permite el nivel de protección pretendido, por lo que no se contempla la generación de nuevos impactos directos o indirectos respecto a este aspecto que afecta a la calidad del suelo.

La actividad agraria genera un impacto mínimo sobre la calidad del suelo, en cuanto que no se emplean técnicas de cultivo del tipo industrial intensivo, la innovación prevista no altera las condiciones actuales, y por tanto no se prevé una modificación en este sentido.

Identificación de Impactos sobre la calidad de la flora y la fauna.-

Respecto a la flora y la fauna, al igual que la calidad del suelo, no se prevé que la innovación genere un nuevo impacto, ni tampoco que la posibilidad de cambio de uso del inmueble, y dada la normativa de protección que debería cumplir dicho hipotético cambio, que garantizará un control y supervisión ambiental previo, dé la posibilidad de generar una afección a la flora y fauna identificada en el entorno próximo de forma incontrolada.

Identificación de Impactos sobre el consumo de recursos naturales (necesidades de agua, energía, suelo y recursos geológicos).-

En cuanto a la actividad agraria, la demanda de agua, energía y suelo no se verá modificada, ni la innovación tampoco plantea la posibilidad de cambio al respecto.

Respecto a la edificación, la actividad residencial de escasa demanda de agua, energía y suelo, no se verá modificado, y teniendo en cuenta lo dicho para el caso de la posibilidad de cambio de uso vinculado a la protección pretendida, al igual que en los anteriores apartados, el nuevo hipotético uso estará inevitablemente sometido a los instrumentos de prevención correspondientes, por lo que no podrá conllevar la innovación un impacto incontrolado en este sentido.

Identificación de Impactos sobre el modelo de movilidad y accesibilidad funcional.-

Las normas para suelo no urbanizable establecen que: "...Los usos permitidos en el suelo no urbanizable que generen el uso de vehículos, deberán resolver los problemas de aparcamiento en el interior de la parcela..."

La innovación prevista no modificará en este sentido dicho requerimiento, por lo que independientemente de la conservación del uso actual o la posibilidad de cambio de uso del inmueble no eximirá del cumplimiento de tal circunstancia.

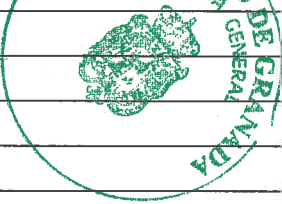

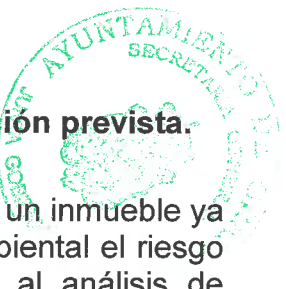
En la actualidad la edificación, que se emplaza separada de la carretera (A-395), tiene su acceso a través de un carril de tierra no asfaltado, y cuenta con una zona para el aparcamiento de vehículos en el interior de la misma parcela.

No se prevé la generación de ningún tipo de impacto respecto a la movilidad y funcional existente que pudiera ser derivado de la innovación prevista.

Valoración de impactos.-

En la siguiente tabla se establece la matriz de identificación de impactos para la innovación promovida contemplando los impactos de consideración estudiados en este apartado.

FACTORES AMBIENTALES TERMINALES			CAUSAS TERMINALES																								
			SITUACIÓN ANTERIOR A LA INNOVACIÓN												SITUACIÓN POSTERIOR A LA INNOVACIÓN												
			Humos de combustión de motores a. agrícola (CO2)	Humos de combustión a vivienda(CO2)	Emisión de ruidos y vibraciones (act. Agrícola)	Emisión de ruidos y vibraciones (act. vivienda)	mantenimiento, conservación, y adecuación de la edificación afectada	actividad agrícola (alteración de suelo)	Sistema de riego tradicional por inundación	demanda de Agua sanitaria (vivienda)	gestión de aguas residuales (vivienda)	Gestión de residuos solidos Urbanos (vivienda y a. agrícola)	aparcamiento de vehículos	Creación de empleo indirecto	Humos de combustión de motores a. agrícola (CO2)	Humos de combustión a vivienda(CO2)	Emisión de ruidos y vibraciones (act. Agrícola)	Emisión de ruidos y vibraciones (act. vivienda)	mantenimiento, conservación, y adecuación de la edificación afectada	actividad agrícola (alteración de suelo)	Sistema de riego tradicional por inundación	demanda de Agua sanitaria (vivienda)	gestión de aguas residuales (vivienda)	Gestión de residuos solidos Urbanos (vivienda y a. agrícola)	aparcamiento de vehículos	Creación de empleo indirecto	
MEDIO FÍSICO NATURAL	CALIDAD DEL AIRE	emisión de partículas sólidas en suspensión																									
		Emisión de humos de combustión																									
		Niveles sonoros																									
	CALIDAD DEL SUELO	Anoxia de raíces																									
		Alteración química del suelo																									
		Erosión excesiva del suelo																									
	CALIDAD DEL AGUA	Alteración de superficie de escorrentías naturales																									
		Partículas en suspensión en el agua																									
		Aparición de sustancias contaminantes duseultas																									
	MEDIO BIOLÓGICO	FLORA	conservación de Vegetación silvestre afectada																								
			Conservación de Vegetación de ribera																								
			cañdad de cultivo existente afectado																								
		FAUNA	Especies de tierra																								
	Aves y especies de aire																										
	MEDIO PERCEPTIVO	PAISAJE	Alteración de la volumetría existente																								
P. CULTURAL		Deterioro del P. arquitectónico singular																									
MOVILIDAD		Acesos																									
		aglomeración de vehículos																									
RECURSOS		Necesidades de Agua, y energía																									
		Necesidades en gestión de residuos																									
MEDIO SOCIOECONÓMICO	D. ECONÓMICO	Desarrollo económico directo actividad agrícola																									
		Desarrollo económico indirecto.																									

Incumplimiento de la ley	
Impacto crítico	
Impacto severo	
Impacto moderado	
Impacto compatible	
Impacto positivo	
sin impacto	

c) Análisis de los riesgos ambientales derivados de la innovación prevista.

Seguridad ambiental.

La innovación prevista supone el aumento de protección de un inmueble ya catalogado en el PGOU de Granada, desde el punto de vista ambiental el riesgo que supone la modificación propuesta, es mínimo atendiendo al análisis de identificación de impactos llevado a cabo en los anteriores apartados.

Por otro lado se trata de una modificación no estructural del propio Plan General, que afecta tan solo a un único inmueble, siendo por tanto, el efecto de dicha modificación muy localizado, reduciendo considerablemente el riesgo ambiental por la posibilidad de un estudio pormenorizado de la situación actual y posterior a la innovación.

En la actualidad la edificación tiene un uso residencial junto con el agrario derivado de la actividad agrícola desempeñada en la misma parcela, la innovación no supone la posibilidad directa de generar o aumentar el impacto ambiental que supone dichos usos establecidos.

Como se ha indicado, si bien la posibilidad que establece la propia normativa, del cambio de uso del inmueble, podría suponer a priori una alteración en las condiciones ambientales de la atmosfera, el agua o la demanda de recursos naturales, esta posibilidad siempre estará sujeta a los instrumentos de prevención establecidos en las propias normas urbanísticas, por lo que el riesgo ambiental a un deterioro de las condiciones actuales es mínimo, y siempre estará controlado y supervisado previamente.

4. Establecimiento de medidas de protección y corrección ambiental de la innovación prevista.

El objetivo de este capítulo es establecer las medidas correctoras y protectoras necesarias para minimizar el efecto de los impactos ambientales descritos en el presente Estudio de impacto ambiental. Las medidas que se detallan a continuación plantean soluciones a los impactos ambientales que pueden generarse derivados de esta innovación puntual del plan general y a los déficits ambientales actuales.

Como ya se ha visto en muchos casos, el impacto previsible es susceptible de ser corregido mediante la inclusión en la Normativa Urbanística de determinaciones específicas de protección o corrección que aseguran la eliminación del riesgo de impacto. En otros casos, por el contrario, el Planeamiento no puede dar respuesta a deficiencias existentes, y por ello que

este capítulo llegado el caso se limita a contrarrestar los efectos negativos, indicando los Organismos competentes para su ejecución.

Hay que señalar por último que la innovación prevista de por sí es una medida de protección respecto a la conservación del patrimonio arquitectónico singular de la Vega Granadina, ensalzando el interés etnológico de la edificación estudiada, no obstante y con objeto de garantizar la protección del patrimonio natural se proponen las siguientes medidas complementarias, para el caso de llevar a cabo aquellos trabajos de conservación, restauración, adecuación y acondicionamiento de la edificación afectada, que el nivel de protección pretendido permitirá:

a) Medidas protectoras y correctoras, relativas a la innovación propuesta.

Medidas protectoras sobre el patrimonio natural.-

- Se ha de garantizar una integración paisajística conjunta de la edificación, con la conservación de apantallamientos vegetales existentes, fundamentalmente en las vistas más comprometidas a los grandes ejes de comunicación.
- Los colores de las fachadas de la edificación siempre deberán estar en armonía con el cromatismo propio de la zona donde se enclava, imitando en la medida de lo posible las tonalidades primitivas, y en su defecto del suelo y de los cultivos propios de la región.

Medidas protectoras sobre áreas sensibles.-

- Previo al inicio de cualquier obra, si hubiese evidencias de restos arqueológicos, se deberá informar a la Delegación Provincial de Cultura mediante informe realizado por un arqueólogo, sobre la existencia de restos arqueológico superficiales.
- Las obras de acondicionamiento no podrán supongan menoscabo o puesta en peligro de los valores que hacen atribuible al inmueble el nivel de protección promovido.

Medidas protectoras sobre la calidad atmosférica.-

- En cualquier tipo de obra de conservación, adecuación o consolidación que se lleve a cabo no se podrán sobrepasar los límites de ruidos fijados por el Reglamento de Calidad del Aire.
- Se han de humectar los materiales productores de polvo cuando las condiciones climatológicas sean desfavorables durante las obras de urbanización, edificación o cualquier otra actuación que pudiera afectar a la calidad atmosférica.
- En cualquier caso quedan prohibidas las emisiones a la atmósfera de elementos radioactivos, polvo y gases en valores superiores a los establecidos en la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental.

Medidas protectoras sobre la calidad de las aguas.-

- En cualquier tipo de actuación que derive de la conservación, restauración o adecuación, deberá evitarse cualquier afección a los cauces naturales. Por ello, se ha de garantizar durante las obras, la inexistencia de afecciones sobre el suelo producidas por vertidos de aceites, grasas y combustibles,

procedentes de vehículos, máquinas y motores. Para ello, se controlarán las revisiones e ITV de todas las máquinas y vehículos a fin de evitar riesgos. Prohibición de verter cualquier tipo de sustancia contaminante directamente (aceites, grasas, lubricantes, etc.), en estado líquido o sólido, sobre los cauces de dominio público o privado que se localizan en las inmediaciones de la zona afectada por la innovación.

- Siempre previamente, será necesario obtener autorización por parte del Organismo de cuenca para llevar a cabo todas aquellas actuaciones puedan afectar a las aguas continentales, acuíferos, etc. que pueda existir en la zona.

Medidas protectoras sobre la calidad del suelo.-

- Los materiales procedentes de excavación de tierras que resulten excedentes, y que no vayan a ser utilizados en labores de restauración, deberán trasladarse a vertedero de inertes autorizado. En ningún caso podrán ser abandonados estos residuos de forma incontrolada.
- La entidad promotora, durante cualquier tipo de obra de conservación, restauración, o adecuación, deberá garantizar la inexistencia de afectaciones sobre el suelo producidas por vertidos de aceites, grasas y combustibles procedentes de maquinarias y motores.

Medidas protectoras sobre calidad de la flora y la fauna.-

- Siempre antes del inicio de cualquier obra de conservación, restauración, o adecuación, se efectuará una prospección previa al inicio de las obras para detectar especies nidificantes que pudieran verse afectadas por las mismas. En caso de ser detectada alguna especie protegida con pollos o huevos se retrasará el inicio de las obra hasta que los pollos volanderos abandonen el nido. En cualquier caso siempre se comprobará la ausencia de individuos en nidos.
- Las especies vegetales utilizadas en la conservación de las apantallamientos vegetales existentes deberán estar en concordancia con las condiciones climáticas de la zona y las características del suelo.

b) Medidas específicas relacionadas con el consumo de recursos naturales y el modelo de movilidad/accesibilidad funcional.

- Residuos:
 - En cualquier tipo de obra de conservación, restauración, o adecuación, Los poseedores de residuos que requieran un tratamiento especial (fluorescentes, tóner, etc.) deberán eliminarlos mediante un Gestor Autorizado.
 - Para aquellas actividades que se puedan implantar y que manipulen recipientes y envases de residuos peligrosos (según el Real Decreto 952/1997), será de obligado cumplimiento el Capítulo IV de la Ley 10/1998, de Residuos, titulado Normas específicas sobre la producción y gestión de residuos peligrosos.
 - Siempre tanto en la actividad agraria, como en la ejecución de cualquier tipo de obra de conservación, restauración, o adecuación, Los aceites usados de la maquinaria deben gestionarse de acuerdo con la

legislación vigente sobre este tipo de residuos (Orden de 28 de febrero de 1989 – B.O.E. de 8 de marzo 1989).

- Movilidad:
 - Tal y como recogen las normas en suelo no urbanizable del PGOU de Granada, se incide en que aquellas actividades que generen tránsito de vehículos deberán resolver los problemas de aparcamiento en el interior de la misma parcela.

5. Plan de control y seguimiento de la innovación prevista.

Una vez realizada la propuesta de medidas protectoras y correctoras de la Innovación prevista, se debe establecer un sistema que garantice el cumplimiento de éstas, con arreglo a lo dispuesto en la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental.

a) Métodos para el control y seguimiento de las actuaciones, de las medidas protectoras y correctoras y de las condiciones propuestas.

Dada la naturaleza de la innovación que en este documento se analiza, el método más efectivo es el de la inspección presencial por parte de los organismos responsables.

No es tarea fácil diseñar un mecanismo de carácter apriorístico que consiga dicho objetivo, dadas las características inherentes a cualquier análisis predictivo, no ausente de cierta incertidumbre. Además, parece más propio de instancias ejecutivas o judiciales, con capacidad de coacción, establecer el citado sistema.

No obstante lo indicado en el párrafo anterior, será necesario (además de obligatorio) señalar una serie de criterios técnicos que permitan realizar un seguimiento y control por la Administración de las medidas establecidas en el Estudio de Impacto Ambiental. Estos criterios facilitarán un posterior análisis en cada fase de la Innovación que permitirá observar en qué medida se cumplen las previsiones efectuadas y, si fuera necesario, rediseñar algunas de las medidas establecidas o si se deben de adoptar nuevas medidas no previstas.

b) Recomendaciones específicas sobre los condicionantes y singularidades a considerar en los procedimientos de prevención ambiental exigibles a las actuaciones de desarrollo de la innovación.

El presente plan de control y seguimiento se diseña en base a las siguientes premisas:

- Con arreglo a lo dispuesto en la Ley 7/2007, el seguimiento y vigilancia del cumplimiento de lo que establezca la declaración de Evaluación Ambiental se realizará por los órganos competentes, sin perjuicio de la vigilancia que realice el organismo ambiental.
- Se estructura el Programa de Vigilancia Ambiental en función de los tipos de medidas correctoras y protectoras propuestas. Para cada acción de vigilancia

6. Síntesis.

a) contenido de la innovación y de la incidencia ambiental analizada.

El ámbito de la innovación planteada afecta exclusivamente a la edificación rustica denominada “cortijo del medio” o “cortijo de en medio”. Emplazado en la parcela 167 del Polígono 13 en del municipio de Granada.

La innovación consiste en:

- Elevar el nivel de protección, que actualmente ostenta el Cortijo de En Medio como Protección de Espacio Libre con Excepcional Valor productivo del POTAG y como Suelo No Urbanizable de Protección Agrícola Activa en el PGOU, para incorporarlo como innovación del catálogo urbanístico en suelo no urbanizable del PGOU de Granada de Nivel 2.
- Subsana el error material en el Catálogo de Patrimonio Arquitectónico del PGOU, en cuanto al número de alturas (aparece una altura de dos plantas, siendo la altura real de tres plantas).

La motivación para llevar a cabo la innovación viene definida por la necesidad de acercar a la realidad, el Plan General de Ordenación Urbana de Granada, corrigiendo y adecuando, en este caso, la clasificación de una edificación existente, que por sus características y singularidades se desprende de ello un interés etnológico de consideración para el patrimonio arquitectónico del municipio de Granada.

Del análisis de la incidencia ambiental llevada a cabo, se desprende que la innovación prevista supondrá un impacto positivo para la conservación del paisaje y del patrimonio arquitectónico singular de la Vega de Granada.

A su vez la innovación no supondrá nuevos impactos directos significativos sobre los actuales, en relación a la calidad de la Atmósfera, las aguas, el suelo, los recursos naturales, o la movilidad/accesibilidad funcional.

Respecto a los impactos indirectos derivados de aquellos nuevos usos que las normas pudieran permitir, al otorgar el nuevo nivel de protección a la edificación afectada por la innovación, estos siempre estarán sometidos a los propios instrumentos de prevención ya fijados en las propias normas urbanísticas, garantizando en cualquier caso, que estarán supervisados y controlados sus efectos e incidencias.

Desde este documento y teniendo en cuenta que en las labores de conservación, restauración o adecuación, de la edificación afectada por la innovación, se puedan generar impactos o incidencias ambientales se proponen las siguientes medidas correctoras complementarias de forma esquemática, quedando desarrolladas en el apartado correspondiente de esta misma memoria:

- Medidas protectoras sobre el patrimonio natural.-
 - con la conservación de apantallamientos vegetales existentes.
 - Adecuación de los colores de las fachadas de la edificación
- Medidas protectoras sobre áreas sensibles.-
 - Sobre evidencias de restos arqueológicos, informar a la Delegación Provincial de Cultura.

- Las obras de acondicionamiento no podrán suponer menoscabo o puesta en peligro de los valores que hacen atribuible al inmueble el nivel de protección promovido.
- Medidas protectoras sobre la calidad atmosférica.-
 - respetar los límites de ruidos fijados por el Reglamento de Calidad del Aire.
 - humectar los materiales productores de polvo cuando las condiciones climatológicas sean desfavorables.
 - Respetar los límites emisiones a la atmósfera de elementos radioactivos, polvo y gases en valores superiores a los establecidos en la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental.
- Medidas protectoras sobre la calidad de las aguas.-
 - controlar las revisiones e ITV de todas las máquinas y vehículos a fin de evitar riesgos.
 - Prohibición de verter cualquier tipo de sustancia contaminante directamente (aceites, grasas, lubricantes, etc.).
 - obtener autorización por parte del Organismo de cuenca para llevar a cabo todas aquellas actuaciones puedan afectar a las aguas continentales, acuíferos, etc. que pueda existir en la zona.
- Medidas protectoras sobre la calidad del suelo.-
 - Los materiales procedentes de excavación de tierras, en ningún caso podrán ser abandonados estos residuos de forma incontrolada.
 - La entidad promotora deberá garantizar la inexistencia de afectaciones sobre el suelo producidas por vertidos de aceites, grasas y combustibles procedentes de maquinarias y motores.
- Medidas protectoras sobre calidad de la flora y la fauna.-
 - comprobar la ausencia de individuos en nidos, antes del inicio de obras.
 - Las especies vegetales usadas en la conservación deberán estar en concordancia con las condiciones climáticas de la zona y las características del suelo.
- Medidas específicas para los residuos:
 - Los residuos que requieran un tratamiento especial (fluorescentes, tóner, etc.) deberán eliminarlos mediante un Gestor Autorizado.
 - Para recipientes y envases de residuos peligrosos cumplimiento el Capítulo IV de la Ley 10/1998, de Residuos.
 - Los aceites usados de la maquinaria deben gestionarse de acuerdo con la legislación vigente sobre este tipo de residuos.
- Movilidad:
 - Cuando se implanten actividades que generen tránsito de vehículos deberán se deberá resolver los problemas de aparcamiento en el interior de la misma parcela.

b) El plan de control y seguimiento del desarrollo ambiental de la innovación.

Con arreglo a lo dispuesto en la Ley 7/2007, el seguimiento y vigilancia del cumplimiento de lo que establezca la declaración de Evaluación Ambiental se realizará por los órganos competentes, sin perjuicio de la vigilancia que realice el organismo ambiental.

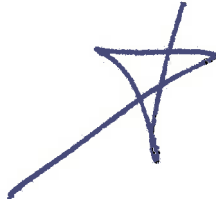
Dada la naturaleza de la innovación propuesta, así como de las medidas correctoras que en este documento se presentan, el plan de control se vertebrará en tres aspectos a seguir y vigilar para el normal desarrollo ambiental de la innovación, y que son:

- VIGILANCIA DE LAS MEDIDAS A INCLUIR EN LOS DOCUMENTOS DE LA INNOVACIÓN PREVISTA:
 - Supone el control y seguimiento de la inserción y compatibilidad de las medidas correctoras propuestas, así como el requerimiento de documentación complementaria si se considerase necesario, dicha labor la realizará como órgano competente, el Ayuntamiento de Granada.
- VIGILANCIA DE LAS MEDIDAS QUE DEBERÁN ADOPTARSE DURANTE OBRAS DE CONSERVACIÓN, RESTAURACIÓN, O ADECUACIÓN DE LA EDIFICACIÓN AFECTADA POR LA INNOVACIÓN
 - Supone el control por parte del Ayuntamiento como órgano competente, del cumplimiento de los requisitos no solo derivados del nivel de protección del inmueble, sino además de las incidencias que pudieran ocasionar las labores de conservación, restauración o adecuación que pudieran llevarse a cabo, en este sentido también será llegado el caso la propia Dirección Técnica de dichas obras el agente que realice la misión de vigilancia.
- VIGILANCIA DE LAS MEDIDAS RELATIVAS A RESIDUOS SÓLIDOS E INERTES DURANTE OBRAS DE CONSERVACIÓN, RESTAURACIÓN, O ADECUACIÓN DE LA EDIFICACIÓN AFECTADA POR LA INNOVACIÓN
 - Especial atención se prestará en aquellas labores de conservación, restauración o adecuación de la edificación, con objeto de evitar la generación, tenencia y vertido de residuos de forma incontrolada, resultando ser el agente responsable de su vigilancia, la Consejería competente en materia Ambiental.

c) conclusiones.

Se considera por tanto que el impacto ambiental analizado para la innovación prevista **es admisible**, y las medidas correctoras y el programa de vigilancia ambiental descrito, adecuadas y proporcionales a la naturaleza de la actuación estudiada.

Granada, Mayo de 2015.
El Ingeniero Agrónomo.



Fdo. José Sánchez Blánquez
Nº de Colegiado 1468.