

**DELEGACIÓN DE URBANISMO, OBRAS PÚBLICAS Y LICENCIAS  
DIRECCIÓN DE URBANISMO. SUBDIRECCIÓN DE PLANEAMIENTO**

**Exp. nº:10268/2021. Asunto: Innovación del PGOU para inclusión de la casa-  
pozo de Santa Clara en el Inventario de edificaciones rústicas y en el catálogo**

**DILIGENCIA**

Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado por el Ayuntamiento Pleno en su sesión ordinaria de fecha 26 de septiembre de 2025

Firmado electrónicamente  
EL SECRETARIO GENERAL  
Ildefonso Cobo Navarrete

**Pág. 1 de 1**

C/ Gran Capitán, 22, Edificio Hermanitas de los Pobres, 1ª planta.  
C.P. 18002 GRANADA. Teléf.: 958 80 99 50

Código seguro de verificación: **GSBBQ4GQ11R202R0DRD4**

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

Firmado por **COBO NAVARRETE ILDEFONSO**

**/SECRETARIO/A GENERAL**

**17-10-2025 11:58:15**

Contiene 1 firma  
digital



Pag. 1 de 33





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

## DOCUMENTO DE APROBACIÓN DEFINITIVA

JULIO 2025

Redactor

**Daniel Francisco García del Pozo.**

Arquitecto Superior Colegiado con el número 4651 en el COAGranada

Promotor

**Alfredo Dávila-Ponce de León**

Daniel Francisco  
García del Pozo

ARQUITECTURA Y URBANISMO

Firmado digitalmente por  
GARCIA DEL POZO DANIEL FRANCISCO  
- 75129251G  
Fecha: 2025.07.30  
11:20:23 +02'00'

Código seguro de verificación: **GSBBQ4GQ11R202R0DRD4**

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

Firmado por

COBO NAVARRETE ILDEFONSO

/SECRETARIO/A GENERAL

17-10-2025 11:58:15

Contiene 1 firma digital



Pag. 2 de 33



**MEMORIA**

I. Introducción, antecedentes y marco legal. Objeto de la innovación. 3

II. Ámbito de la actuación..... 4

III. Principales afecciones territoriales, ambientales y sectoriales 6

    Afecciones Territoriales. INDICENCIA ..... 6

    Afecciones Ambientales y sectoriales..... 8

IV. Objeto, descripción y justificación ..... 10

    Objeto..... 10

    Descripción de la edificación ..... 10

    Contexto histórico..... 14

    Valores patrimoniales..... 15

    Justificación de la inclusión en el inventario y en el catálogo..... 15

V. Alternativas de ordenación, los criterios de selección y las propuestas generales de la ordenación elegida..... 16

    Descripción de alternativas..... 16

VI. Memoria de sostenibilidad económica y estudio económico financiero 17

VII. Estudios complementarios considerados: Informe histórico y de valoración patrimonial 18

**NORMAS URBANÍSTICAS**

1. Modificación del inventario..... 20

2. Inclusión en el catálogo de protección 22

**PLANOS**

Documentación gráfica ..... 25



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

Daniel Francisco García de l'Pozo. Arquitecto Superior

página 2

Código seguro de verificación: <b>GSBBQ4GQ11R202R0DRD4</b>		La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección <a href="https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root">https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root</a>	
Firmado por	COBO NAVARRETE ILDEFONSO	/SECRETARIO/A GENERAL	17-10-2025 11:58:15
Contiene l firma digital			

# MEMORIA

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

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

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

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

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

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



INNOVACION DEL PGOU DE GRANADA PARA LA INCLUSION DE LA "CASA-POZO DE SANTA CLARA" EN EL INVENTARIO DE EDIFICACIONES RUSTICAS Y EN EL CATALOGO DE PROTECCION DEL PGOU

Daniel Francisco García de l'Pozo. Arquitecto Superior

página 3

Código seguro de verificación: **GSBBQ4GQ11R202R0DRD4**

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

Firmado por

COBO NAVARRETE ILDEFONSO

/SECRETARIO/A GENERAL

17-10-2025 11:58:15

Contiene 1 firma digital

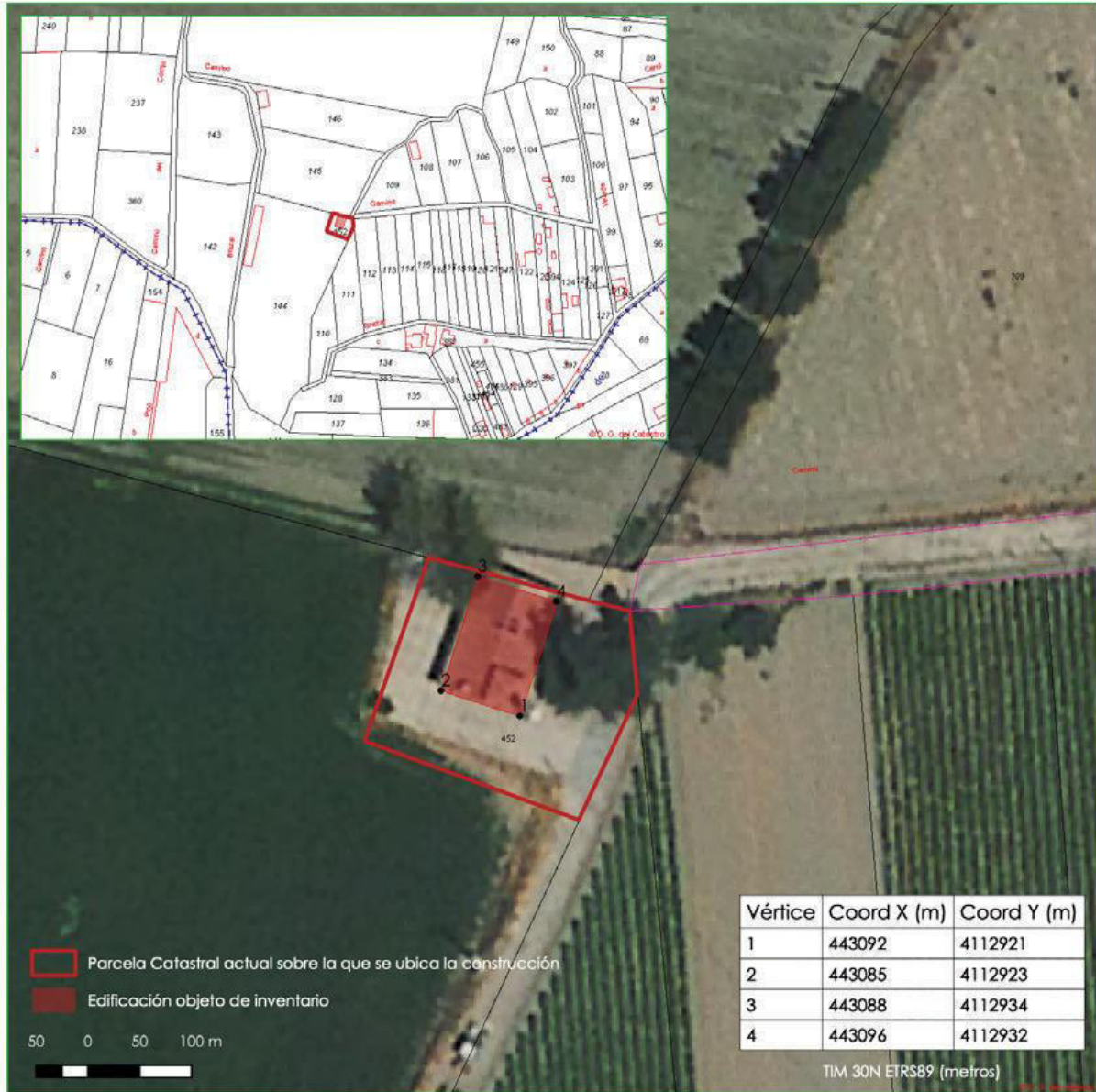


Pag. 4 de 33



## II. Ámbito de la actuación.

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



INNOVACION DEL PCO DE GRANADA PARA LA INCLUSION DE LA "CASA-POZO DE SANTA CLARA" EN EL INVENTARIO DE EDIFICACIONES RUSTICAS Y EN EL CATALOGO DE PROTECCION DEL PCO

Daniel Francisco García del Pozo, Arquitecto Superior

página 4

Código seguro de verificación: **GSBBQ4GQ11R202R0DRD4**

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

Firmado por

COBO NAVARRETE ILDEFONSO

/SECRETARIO/A GENERAL

17-10-2025 11:58:15

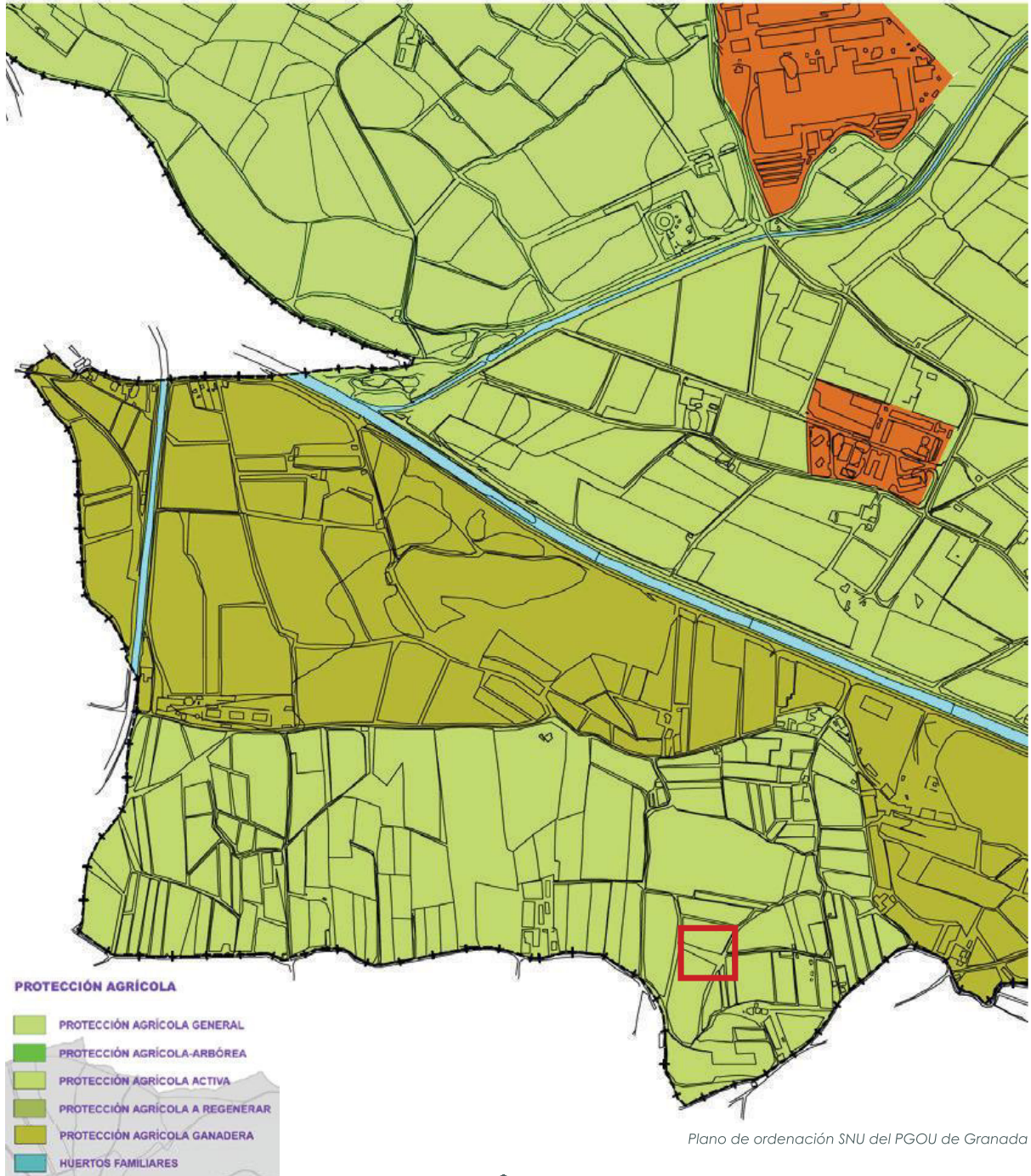
Contiene 1 firma digital



Pag. 5 de 33



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



INNOVACION DEL PGOU DE GRANADA PARA LA INCLUSION DE LA "CASA-POZO DE SANTA CLARA" EN EL INVENTARIO DE EDIFICACIONES RUSTICAS Y EN EL CATALOGO DE PROTECCION DEL PGOU

Daniel Francisco García del Pozo, Arquitecto Superior

página 5

Código seguro de verificación: **GSBBQ4GQ11R202R0DRD4**

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

Firmado por **COBO NAVARRETE ILDEFONSO**

/SECRETARIO/A GENERAL

17-10-2025 11:58:15

Contiene 1 firma digital



Pag. 6 de 33



### III. Principales afecciones territoriales, ambientales y sectoriales

#### Afecciones Territoriales. INCIDENCIA TERRITORIAL.

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

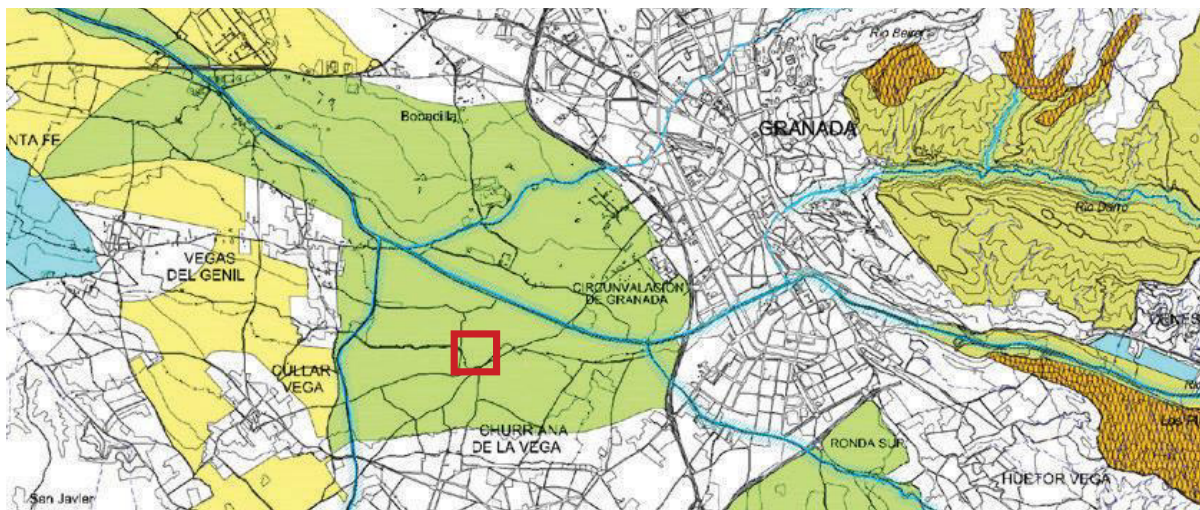
#### Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía (POTA), aprobado por el Decreto 206/2006 de 28 de noviembre.

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

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

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

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



Plano ORD 3 del POTAUG



INNOVACION DEL PCO U DE GRANADA PARA LA INCLUSION DE LA "CASA-POZO DE SANTA CLARA" EN EL INVENTARIO DE EDIFICACIONES RUSTICAS Y EN EL CATALOGO DE PROTECCION DEL PCO U

Daniel Francisco García de l'Pozo, Arquitecto Superior

página 6

Código seguro de verificación: **GSBBQ4GQ11R202R0DRD4**

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

Firmado por **COBO NAVARRETE ILDEFONSO**

/SECRETARIO/A GENERAL

17-10-2025 11:58:15

Contiene 1 firma digital



Pag. 7 de 33



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

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

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



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

Daniel Francisco García de l'Pozo. Arquitecto Superior

página 7

Código seguro de verificación: **GSBBQ4GQ11R202R0DRD4**

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

Firmado por

COBO NAVARRETE ILDEFONSO

/SECRETARIO/A GENERAL

17-10-2025 11:58:15

Contiene l firma  
digital



Pag. 8 de 33



## Afecciones Ambientales y sectoriales

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

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

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

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



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

Daniel Francisco García de l'Pozo. Arquitecto Superior

página 8

Código seguro de verificación: **GSBBQ4GQ11R202R0DRD4**

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

Firmado por

COBO NAVARRETE ILDEFONSO

/SECRETARIO/A GENERAL

17-10-2025 11:58:15

Contiene 1 firma digital



Pag. 9 de 33



## IV. Objeto, descripción y justificación

### Objeto

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

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

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

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

### Descripción de la edificación

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

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

Este edificio consta en la actualidad de planta baja y altillo, con superficie construida de 92,40 m<sup>2</sup> en planta baja y 31,20 m<sup>2</sup> en planta alta totalizando 123,60 m<sup>2</sup> construido sobre rasante y 475 m<sup>3</sup> de volumen aproximado.



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

Daniel Francisco García de l'Pozo. Arquitecto Superior

página 9

Código seguro de verificación: **GSBBQ4GQ11R202R0DRD4**

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

Firmado por **COBO NAVARRETE ILDEFONSO**

/SECRETARIO/A GENERAL

17-10-2025 11:58:15

Contiene 1 firma digital



Pag. 10 de 33

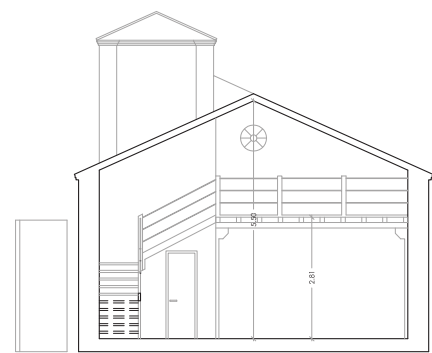
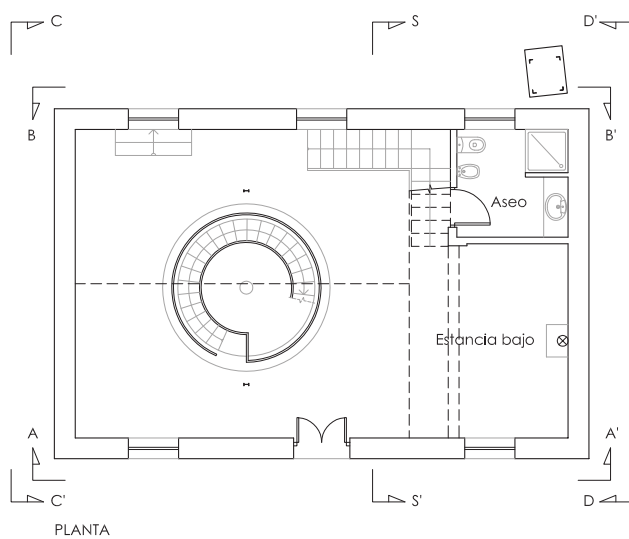


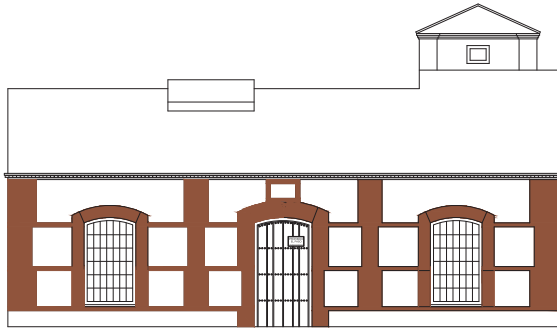
Desde el centro de la planta baja parte el pozo de mampostería de 3 m de diámetro hasta 40 m de profundidad. Se accede al fondo a través de una escalera helicoidal de mantenimiento de 50 cm de ancho hasta la plataforma en que se ubica el motor eléctrico.

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

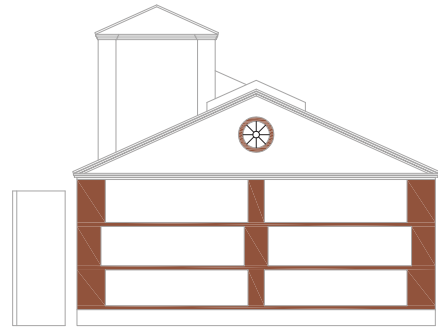
La obra civil, carpintería, lucernario y demás dependencias e instalaciones están en perfecto uso para el fin a que fueron destinados, siendo su estado de conservación óptimo debido a las labores de conservación que la propiedad acomete con regularidad.

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

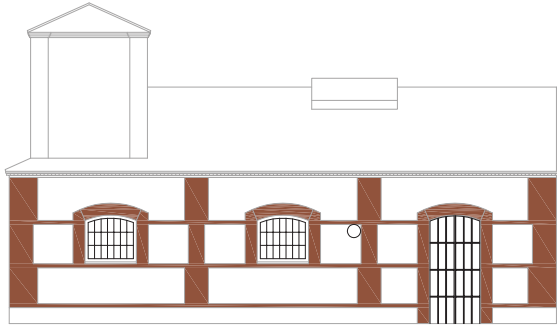




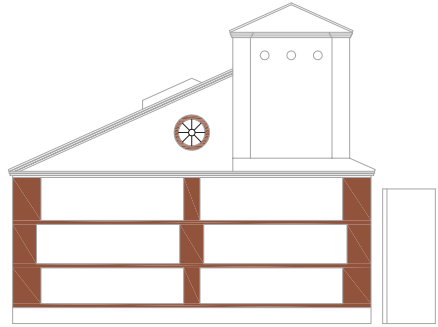
ALZADO LATERLA A-A'



ALZADO LATERAL C-C'



ALZADO POSTERIOR B-B'



ALZADO LATERAL D-D'



Fotografía del exterior de la edificación



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

Daniel Francisco García de lPozo. Arquitecto Superior

página 11

Código seguro de verificación: **GSBBQ4GQ11R202R0DRD4**

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

Firmado por

COBO NAVARRETE ILDEFONSO

/SECRETARIO/A GENERAL

17-10-2025 11:58:15

Contiene l firma digital



Pag. 12 de 33





Fotografía del exterior del pozo desde el interior de la edificación



Fotografía interior del pozo desde arriba hacia abajo



Fotografía interior del pozo desde abajo hacia arriba



INNOVACION DEL PCO D DE GRANADA PARA LA INCLUSION DE LA "CASA-POZO DE SANTA CLARA" EN EL INVENTARIO DE EDIFICACIONES RUSTICAS Y EN EL CATALOGO DE PROTECCION DEL PCO D

Daniel Francisco García de lPozo. Arquitecto Superior

página 12

Código seguro de verificación: **GSBBQ4GQ11R202R0DRD4**

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

Firmado por

COBO NAVARRETE ILDEFONSO

/SECRETARIO/A GENERAL

17-10-2025 11:58:15

Contiene l firma digital



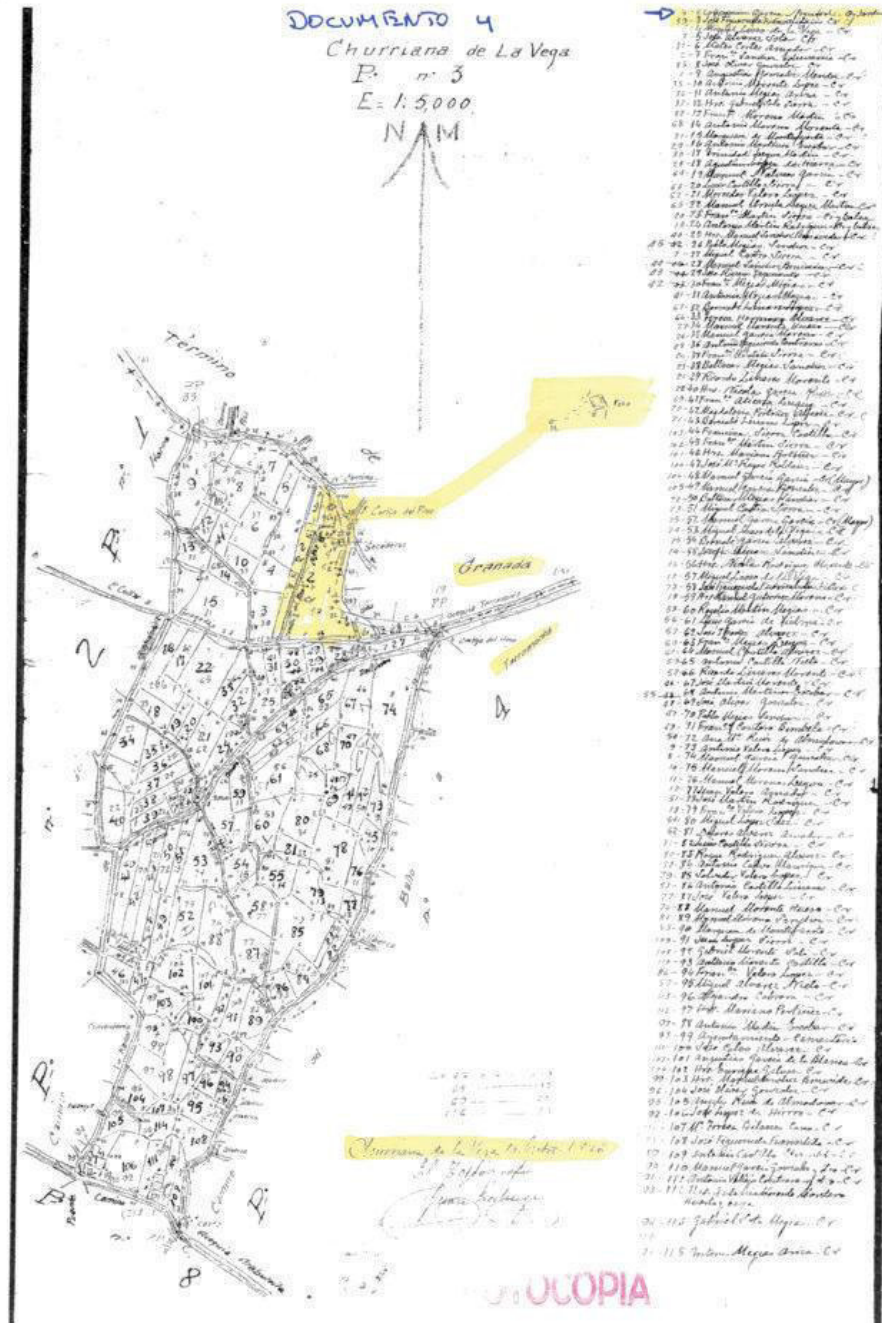
Pag. 13 de 33



### Contexto histórico

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

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



Parcelario manuscrito Churrriana de la Vega de 1946



INNOVACION DEL PCO D DE GRANADA PARA LA INCLUSION DE LA "CASA-POZO DE SANTA CLARA" EN EL INVENTARIO DE EDIFICACIONES RUSTICAS Y EN EL CATASTRO D DE PROTECCION DEL PCO D

Daniel Francisco García de la Vega. Arquitecto Superior

Código seguro de verificación: **GSBBQ4GQ11R202R0DRD4**

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

Firmado por **COBO NAVARRETE ILDEFONSO**

/SECRETARIO/A GENERAL

17-10-2025 11:58:15

Contiene 1 firma digital



## Valores patrimoniales

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

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

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

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

## Justificación de la inclusión en el inventario y en el catálogo

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



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

Daniel Francisco García de l'Pozo. Arquitecto Superior

página 14

Código seguro de verificación: **GSBBQ4GQ11R202R0DRD4**

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

Firmado por

COBO NAVARRETE ILDEFONSO

/SECRETARIO/A GENERAL

17-10-2025 11:58:15

Contiene 1 firma digital



Pag. 15 de 33



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

### Descripción de alternativas

#### Alternativa “cero”

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

#### Alternativa 1 elegida

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

### Criterios de selección y propuestas generales de la ordenación elegida.

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

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



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

Daniel Francisco García de l'Pozo. Arquitecto Superior

página 15

Código seguro de verificación: **GSBBQ4GQ11R202R0DRD4**

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

Firmado por

COBO NAVARRETE ILDEFONSO

/SECRETARIO/A GENERAL

17-10-2025 11:58:15

Contiene 1 firma digital



Pag. 16 de 33



## VI. Memoria de sostenibilidad económica y estudio económico financiero

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

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



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

Daniel Francisco García de lPozo. Arquitecto Superior

página 16

Código seguro de verificación: **GSBBQ4GQ11R202R0DRD4**

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

Firmado por

COBO NAVARRETE ILDEFONSO

/SECRETARIO/A GENERAL

17-10-2025 11:58:15

Contiene l firma digital



Pag. 17 de 33



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

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

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



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

Daniel Francisco García de l'Pozo. Arquitecto Superior

página 17

Código seguro de verificación: **GSBBQ4GQ11R202R0DRD4**

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

Firmado por

COBO NAVARRETE ILDEFONSO

/SECRETARIO/A GENERAL

17-10-2025 11:58:15

Contiene l firma  
digital



Pag. 18 de 33



# NORMAS URBANÍSTICAS

## 1. Modificación del inventario

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



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

Daniel Francisco García de l'Pozo. Arquitecto Superior

página 18

Código seguro de verificación: **GSBBQ4GQ11R202R0DRD4**

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

Firmado por

COBO NAVARRETE ILDEFONSO

/SECRETARIO/A GENERAL

17-10-2025 11:58:15

Contiene l firma  
digital



Pag. 19 de 33



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

## plan general de ordenación urba

Código seguro de verificación: **GSBBQ4GQ11R202R0DRD4**

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

Firmado por **COBO NAVARRETE ILDEFONSO**

/SECRETARIO/A GENERAL

17-10-2025 11:58:15

Contiene 1 firma digital



## 2. Inclusión en el catálogo de protección

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



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

Daniel Francisco García de l'Pozo, Arquitecto Superior

página 20

Código seguro de verificación: **GSBBQ4GQ11R202R0DRD4**

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

Firmado por

COBO NAVARRETE ILDEFONSO

/SECRETARIO/A GENERAL

17-10-2025 11:58:15

Contiene l firma digital



Pag. 21 de 33



# Catálogo de elementos de Interés

CLAVE DE CATALOGACIÓN:

DENOMINACIÓN:

LOCALIZACIÓN:

NIVEL DE CATALOGACIÓN:

ALTURAS:

PROPIEDAD:

RF. CATASTRAL:

USO:

OCUPACIÓN:



Situación:



plan general de ordenación urb

Código seguro de verificación: **GSBBQ4GQ11R202R0DRD4**

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

Firmado por **COBO NAVARRETE ILDEFONSO**

/SECRETARIO/A GENERAL

17-10-2025 11:58:15

Contiene 1 firma digital



Pag. 22 de 33



# Catálogo de elementos de Interés

CLAVE DE CATALOGACIÓN:

EL.S.2

NIVEL DE CATALOGACIÓN:

TIPOLOGÍA:

Casa-pozo

EDAD Y ANÁLISIS HISTÓRICO Y DESCRIPTIVO

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

ESTADO DE CONSERVACIÓN:

E:  
C  
F:

PROPUESTAS DE PROTECCIÓN Y/O IN

Acondicionamiento y conservación del inmueble protección. Adecuación a los usos permitidos

PROTECCIÓN Y ELEMENTOS UNITARIOS DE INTERÉS:

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

OBSERVACIONES:

plan general de ordenación urb

Código seguro de verificación: **GSBBQ4GQ11R202R0DRD4**

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

Firmado por

COBO NAVARRETE ILDEFONSO

/SECRETARIO/A GENERAL

17-10-2025 11:58:15

Contiene l firma digital



Pag. 23 de 33



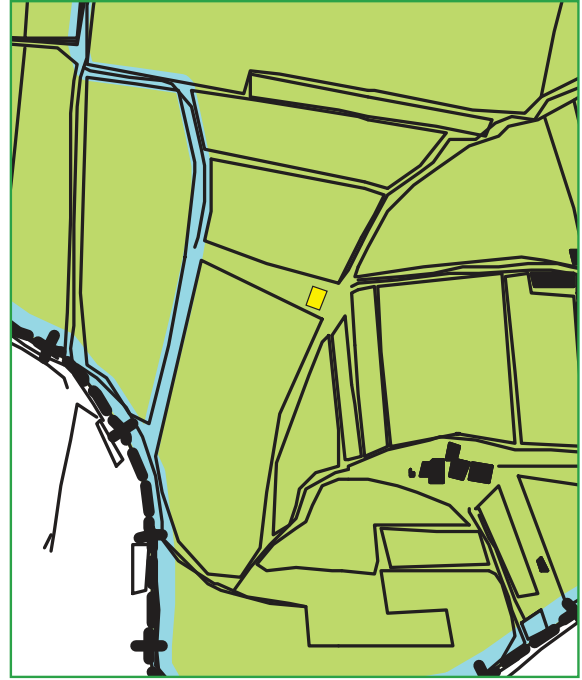
# PLANOS

## Documentación gráfica

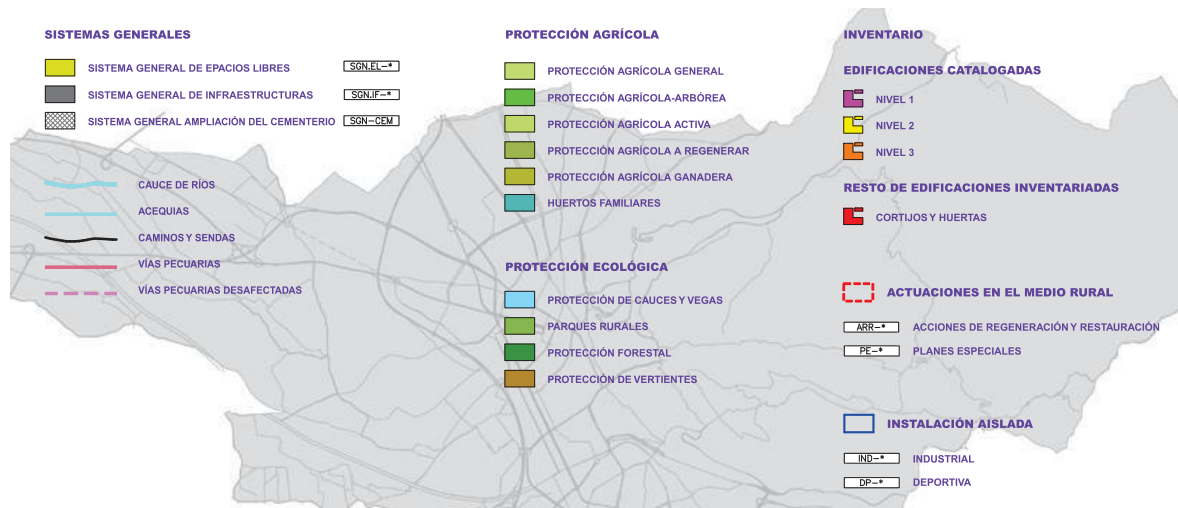
La presente innovación implica la modificación del Plano número 3 de las Determinaciones en Suelo No Urbanizable, quedando recogida la edificación inventariada según se muestra a continuación:



Determinaciones del SNU antes de la Innovación



Determinaciones del SNU modificadas por la Innovación



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

Daniel Francisco García de l'Pozo, Arquitecto Superior

página 23

Código seguro de verificación: **GSBBQ4GQ11R202R0DRD4**

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

Firmado por **COBO NAVARRETE ILDEFONSO**

/SECRETARIO/A GENERAL

17-10-2025 11:58:15

Contiene 1 firma digital



Pag. 24 de 33



Código seguro de verificación: **GSBBQ4GQ11R202R0DRD4**

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

Firmado por

COBO NAVARRETE ILDEFONSO

/SECRETARIO/A GENERAL

17-10-2025 11:58:15

Contiene 1 firma  
digital



Pag. 25 de 33





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

## RESUMEN EJECUTIVO

JULIO 2025

Redactor

**Daniel Francisco García del Pozo.**

Arquitecto Superior Colegiado con el número 4651 en el COAGranada

Promotor

**Alfredo Dávila-Ponce de León**

Daniel Francisco  
García del Pozo  
ARQUITECTURA Y URBANISMO

Código seguro de verificación: **GSBBQ4GQ11R202R0DRD4**

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

Firmado por

COBO NAVARRETE ILDEFONSO

/SECRETARIO/A GENERAL

17-10-2025 11:58:15

Contiene 1 firma  
digital



Pag. 26 de 33



## Introducción y justificación

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

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

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

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

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

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



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

Daniel Francisco García del Pozo. Arquitecto Superior

página 2

Código seguro de verificación: **GSBBQ4GQ11R202R0DRD4**

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

Firmado por

COBO NAVARRETE ILDEFONSO

/SECRETARIO/A GENERAL

17-10-2025 11:58:15

Contiene 1 firma digital



Pag. 27 de 33



## Objeto

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

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

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

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

## Descripción de la edificación

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

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

Este edificio consta en la actualidad de planta baja y altillo, con superficie construida de 92,40 m<sup>2</sup> en planta baja y 31,20 m<sup>2</sup> en planta alta totalizando 123,60 m<sup>2</sup> construido sobre rasante y 475 m<sup>3</sup> de volumen aproximado.

Desde el centro de la planta baja parte el pozo de mampostería de 3 m de diámetro hasta 40 m de



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

Daniel Francisco García del Pozo. Arquitecto Superior

página 3

Código seguro de verificación: **GSBBQ4GQ11R202R0DRD4**

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

Firmado por **COBO NAVARRETE ILDEFONSO**

/SECRETARIO/A GENERAL

17-10-2025 11:58:15

Contiene 1 firma digital



Pag. 28 de 33



profundidad. Se accede al fondo a través de una escalera helicoidal de mantenimiento de 50 cm de ancho hasta la plataforma en que se ubica el motor eléctrico.

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

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

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

## Descripción de alternativas

### Alternativa “cero”

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

### Alternativa 1 elegida

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

### Criterios de selección y propuestas generales de la ordenación elegida.

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

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



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

Daniel Francisco García del Pozo. Arquitecto Superior

página 4

Código seguro de verificación: **GSBBQ4GQ11R202R0DRD4**

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

Firmado por **COBO NAVARRETE ILDEFONSO**

/SECRETARIO/A GENERAL

17-10-2025 11:58:15

Contiene 1 firma digital



Pag. 29 de 33



## Inclusión de la edificación en el inventario del PGOU:

	Denominación	Polígono	Parcela	Pago	Sup. Parcela	Sup Edificación
	Hta. Del Capitán	8	25	Arabial	4.680 m <sup>2</sup>	454 m <sup>2</sup>
	Hta. Anica	8	174	Camaura	1.120 m <sup>2</sup>	187 m <sup>2</sup>
	Hta. Márques	8	156	Camaura	11.740m <sup>2</sup>	780 m <sup>2</sup>
	Hta. Tinaja	8	94	Arabial	30.480 m <sup>2</sup>	2.705 m <sup>2</sup>
	Cjo. Carrijo	8	287	Camaura	23.380 m <sup>2</sup>	2.531 m <sup>2</sup>
	Hta. Paloma	8	26	Arabial	9.020 m <sup>2</sup>	681 m <sup>2</sup>
	Hta. Ciprés	8	44	Arabial	10.420 m <sup>2</sup>	149m <sup>2</sup>
	Hta. S. Amalia	8	30	Arabial	8.880 m <sup>2</sup>	556m <sup>2</sup>
	Hta. Farruco	8	37	Arabial	4.120 m <sup>2</sup>	1.990 m <sup>2</sup>
	Hta. Mirador	8	57	Arabial	31.092 m <sup>2</sup>	765 m <sup>2</sup>
	Hta. Periche	8	63	Camaura	21.000 m <sup>2</sup>	393 m <sup>2</sup>
	Cjo. Hermida	8	243	Camaura	23.680 m <sup>2</sup>	640m <sup>2</sup>
	Cjo. Purísima	8	259	Camaura	16.980 m <sup>2</sup>	430m <sup>2</sup>
	Hta. Chota	8	203	Camaura	24.174m <sup>2</sup>	445m <sup>2</sup>
	Hta. La Rana	8	231	Camaura	27.371 m <sup>2</sup>	13.64 m <sup>2</sup>
	Hta. Peralta	8	75	Arabial	13.720 m <sup>2</sup>	536m <sup>2</sup>
	Hta. Carilla	8	121	Arabial	16.420 m <sup>2</sup>	378m <sup>2</sup>
	Hta. Valencillas	8	150	Camaura	7.000 m <sup>2</sup>	180 m <sup>2</sup>
	Hta. Del Buey	8	104	Arabial	12.640 m <sup>2</sup>	150 m <sup>2</sup>
	Cjo. Castro	8	289	Camaura	7.500 m <sup>2</sup>	3.838 m <sup>2</sup>
	Cjo. Requito	9	60	Tarramonta	13.480 m <sup>2</sup>	507m <sup>2</sup>
	Cjo. Jorobado	9	316	Marachatalam	50.560 m <sup>2</sup>	1.302 m <sup>2</sup>
	Cjo. Arenal	9	298	Marachatalam	18.980 m <sup>2</sup>	480 m <sup>2</sup>
	Cjo.N. Rosario	9	293	Marachatalam	13.518m <sup>2</sup>	1.900 m <sup>2</sup>
	Cjo. Raimundo	9	314	Marachatalam	12.674 m <sup>2</sup>	312 m <sup>2</sup>
	Cjo. San José	9	283	Marachatalam	2.080 m <sup>2</sup>	252 m <sup>2</sup>
	Casa-Pozo Santa Clara (N2)	9	452	Tarramonta	440m <sup>2</sup>	123 m <sup>2</sup>

Código seguro de verificación: **GSBBQ4GQ11R202R0DRD4**La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección <https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root>Firmado por **COBO NAVARRETE ILDEFONSO**

/SECRETARIO/A GENERAL

17-10-2025 11:58:15




Contiene 1 firma digital




Pag. 30 de 33



## Inclusión de la edificación en el Catálogo del PGOU:

Catálogo de elementos de Interés	
CLAVE DE CATALOGACIÓN:	ELS.2
DENOMINACIÓN:	Casa del pozo de Santa Clara
LOCALIZACIÓN:	Parcela 452, polígono 9, TARRAMONTA.
NIVEL DE CATALOGACIÓN:	2
ALTURAS:	1
PROPIEDAD:	Privada
RF. CATASTRAL:	18900A009004520001YW
USO:	Residencial e infraestructura
OCUPACIÓN:	En uso la casa. El pozo no está en funcionamiento.
	
	
 <p>plan general de ordenación urbana de granada</p>	

Catálogo de elementos de Interés	
CLAVE DE CATALOGACIÓN:	ELS.2
TIPOLOGÍA:	Casa-pozo
EDAD Y ANÁLISIS HISTÓRICO Y DESCRIPTIVO	<p>Su carácter histórico (edificado en 1923), su relación con la historia económica de la explotación agrícola primero de la remolacha y luego del tabaco, en el que se insertó como un elemento modernizador para optimizar la obtención de recursos hídricos, y la conservación de todos los elementos tecnológicos de la época para tal fin, aconsejan su catalogación y protección en el marco el PGOU de Granada para evitar su pérdida o deterioro.</p>
PROTECCIÓN Y ELEMENTOS UNITARIOS DE INTERÉS:	<ul style="list-style-type: none"> <li>- El pozo de captación de agua.</li> <li>- El sistema de extracción y elevación del agua, incluyendo la caseta para el motor eléctrico.</li> <li>- La casa propiamente dicha, que servía para proteger y custodiar el pozo y que a la vez podía ser utilizada de residencia temporal del pozoero.</li> </ul>
NIVEL DE CATALOGACIÓN:	2
ESTADO DE CONSERVACIÓN:	<p>Estructura: Bueno</p> <p>Cubierta: Bueno</p> <p>Fachada: Bueno</p>
PROPUESTAS DE PROTECCIÓN Y/O INTERVENCIÓN:	Acondicionamiento y conservación del inmueble. Obras interiores adecuadas a su nivel de protección. Adecuación a los usos permitidos.
OBSERVACIONES:	
 <p>plan general de ordenación urbana de granada</p>	



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

Daniel Francisco García del Pozo. Arquitecto Superior

página 6

Código seguro de verificación: GSBQB4GQ11R202R0DRD4

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

Firmado por COBO NAVARRETE ILDEFONSO

/SECRETARIO/A GENERAL

17-10-2025 11:58:15

Contiene 1 firma digital



Pag. 31 de 33

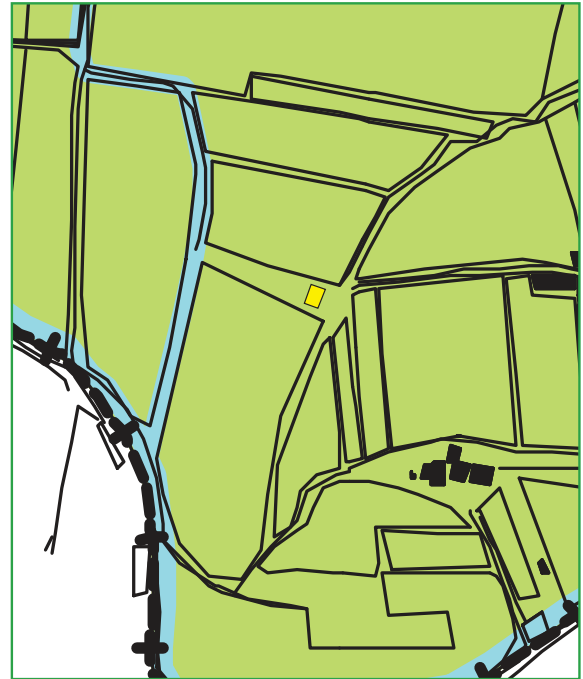


## Documentación gráfica

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



Determinaciones del SNU antes de la Innovación



Determinaciones del SNU modificadas por la Innovación



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

Daniel Francisco García del Pozo. Arquitecto Superior

página 7

Código seguro de verificación: **GSBBQ4GQ11R202R0DRD4**

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

Firmado por **COBO NAVARRETE ILDEFONSO**

/SECRETARIO/A GENERAL

17-10-2025 11:58:15

Contiene 1 firma digital



Pag. 32 de 33



## Ambitos de suspensión

Habida cuenta el objeto de la innovación se entiende que no procede delimitar ámbitos en los que se suspenda la ordenación o los procedimientos de ejecución o de intervención urbanística y la duración de dicha suspensión, conforme a lo dispuesto en el artículo 27 de la LOUA.

En julio 2025, fdo. Daniel Francisco García del Pozo.

GARCIA DEL  
POZO DANIEL  
FRANCISCO -  
75129251G

Firmado digitalmente  
por GARCIA DEL  
POZO DANIEL  
FRANCISCO -  
75129251G  
Fecha: 2025.07.30  
11:03:50 +02'00'

Arquitecto Redactor.



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

Daniel Francisco García del Pozo. Arquitecto Superior

página 8

Código seguro de verificación: **GSBBQ4GQ11R202R0DRD4**

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

Firmado por

COBO NAVARRETE ILDEFONSO

/SECRETARIO/A GENERAL

17-10-2025 11:58:15

Contiene 1 firma  
digital



Pag. 33 de 33

