



**AYUNTAMIENTO DE GRANADA
SECRETARÍA GENERAL**

DILIGENCIA
EXPEDIENTE 3673/2017 URBANISMO

Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado por la Junta de Gobierno Local en su sesión de fecha 9 de FEBRERO de 2024.

Firmado electrónicamente
El Vicesecretario General

Gustavo García-Villanova Zurita

**INNOVACIÓN PUNTUAL DEL
CATÁLOGO DE BIENES INMUEBLES Y ELEMENTOS DE INTERÉS DEL
PGOU DE GRANADA
PARA CATALOGACIÓN CON NIVEL 1 DE LA
CASA VILLAVICIOSA Y ANTIGUO SECADERO DE TABACO**

**CASA VILLAVICIOSA
PAGO DE LOS MONTONES. AVDA. DE ANDALUCÍA s/n
GRANADA**

OCTUBRE 2023

**Promovido por
JOSÉ GARCÍA ZARZO**

JOSÉ MIGUEL MOLERO DE BLAS [arquitecto](#)

camino del sacromonte 102
18010 Granada
tel. y fax: 958 229 268
jmmb@coagranada.org

MEMORIA	02
1. PROMOTOR. DEFINICIÓN Y FINALIDAD DEL TRABAJO	03
2. ANTECEDENTES. SITUACIÓN Y DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE	03
3. OBJETO DE LA INNOVACIÓN	05
4. CARACTERIZACIÓN URBANÍSTICA DE LA INNOVACIÓN	05
5. JUSTIFICACIÓN DE LA INNOVACIÓN	06
6. COMPATIBILIDAD DE LA INNOVACIÓN CON EL MODELO TERRITORIAL	08
7. CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD	08
8. RÉGIMEN, COMPETENCIA Y PROCEDIMIENTO	08
8.1 Régimen de la Innovación	08
8.2 Competencia y procedimiento de la Innovación	08
9. CONSIDERACIÓN FINAL	10
FICHA DEL CATÁLOGO DE BIENES INMUEBLES Y ELEMENTOS DE INTERÉS	11
Ficha del Catálogo	12
PLANO	14
Plano de Catálogo del ámbito afectado	15
ANEXO I	16
Publicación en B.O.J.A. inscripción en el Catálogo del Patrimonio Histórico Andaluz	

MEMORIA

1.- PROMOTOR. DEFINICIÓN Y FINALIDAD DEL TRABAJO

El presente documento tiene por objeto la Innovación Puntual del Catálogo de Bienes Inmuebles y Elementos de Interés del Plan General de Ordenación Urbanística de Granada, para la inclusión en dicho catálogo con nivel de protección 1 de la denominada Casa Villaviciosa y del antiguo secadero de tabaco incluido en el conjunto. Se redacta a instancias de José García Zarzo con N.I.F. 653 en su calidad de propietario del inmueble y con domicilio a efectos de notificaciones en la calle Granada. La presente Innovación se redacta por el arquitecto José Miguel Molero de Blas, colegiado nº 3.560 del Colegio Oficial de Arquitectos de Granada.

2.- ANTECEDENTES. SITUACIÓN Y DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

Los inmuebles objeto de la presente Innovación se encuentran situados en el denominado Pago de los Montones, en la actual Avenida de Andalucía s/n. Tradicionalmente denominada Casa Villaviciosa en los últimos años pasó a denominarse Villa Mari y su dirección es Avenida de Andalucía s/n, 18015 Granada. Localizados en el ámbito del Plan Parcial PP-17 han sido objeto de reparcelación reciente. Siendo sus referencias catastrales actuales, 3869403VG4136N0001ZI, 3869404VG4136N0001UI y 3869402VG4136N0001SI.

En origen el bien constaba de una única parcela con acceso desde la vía de servicio de la carretera N-342. La parcela contaba con varias edificaciones, una vivienda, un antiguo secadero de tabaco y varias edificaciones destinadas a actividades agrícolas y ganaderas. Dentro del conjunto, tal y como se justificará más adelante, destacan por su alto interés patrimonial dos edificaciones del conjunto: la casa vivienda de los propietarios y el antiguo secadero de tabaco.

La edificación principal, la casa vivienda, cuenta con un semisótano y dos plantas sobre rasante y data de la década de los años cincuenta del pasado siglo. De planta rectangular, cubierta a cuatro aguas, presenta un armonioso juego de volúmenes que sobresalen de la fachada principal y lateral, rompiendo la monotonía del conjunto y aportando el carácter historicista de la arquitectura de la primera mitad del siglo XX granadina.

Situado al fondo del patio posterior de la vivienda se encuentra el antiguo secadero de tabaco. De construcción fechada en la misma época que la edificación principal, responde a la tipología de secadero aislado único ejecutado en fábrica de ladrillo. Consta de una nave rectangular dispuesta en sentido este-oeste con cubierta de teja árabe a dos aguas. Las fachadas de los alzados de mayor longitud se estructuran a base de pilastras de ladrillo y paños horadados con las características celosías hechas de ladrillo para propiciar la ventilación cruzada necesaria para el secado del tabaco.

El inmueble se encuentra situado dentro del ámbito del denominado Plan Parcial PP-17, "Paraíso Industrial", dicho Plan Parcial fue aprobado definitivamente por el Pleno Municipal con fecha 28 de enero de 2005, siendo publicado el acuerdo de aprobación en el B.O.P. número 209 de fecha 3 de noviembre de 2005.

Con fecha 29 de julio de 2005, se aprobaron inicialmente los Proyectos de Estatutos y Bases de Actuación de la Junta de Compensación del mencionado Plan Parcial. El 28 de marzo de 2007 se inició el trámite para la aprobación del Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Ejecución 2 del Plan Parcial PP-17 "Paraíso Industrial". Con fecha 7 de septiembre de 2007 la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Granada acuerda aprobar definitivamente el mencionado Proyecto de Reparcelación. El mencionado Proyecto de Reparcelación contemplaba la demolición de la nave-secadero.

Los bienes objeto de la presente Innovación no cuentan en la actualidad con ningún tipo de protección en el planeamiento urbanístico como elementos de interés desde un punto de vista patrimonial e histórico.

En el Plan General de Ordenación Urbanística de Granada de 1985, tanto la edificación principal, la vivienda, como el antiguo secadero y su entorno más inmediato se encontraban incluidos en el catálogo de bienes como elementos catalogados con nivel de protección 3 / Singular (Protección estructural). Según la Normativa recogida

en el mencionado Plan, en el capítulo IV, Normas Específicas de Protección, en los elementos incluidos en ese nivel quedaba expresamente prohibida la demolición parcial o total.

Sin haber sufrido ninguna transformación ni merma en su valor patrimonial la protección del inmueble desaparece sin justificación documental del Plan General de Ordenación Urbanística de 2000. Situación que se ha mantenido hasta la fecha.

El propietario del inmueble con el objeto de salvaguardar la integridad de las edificaciones solicita a la Consejería de Cultura de la Junta de Andalucía con fecha 10 de marzo de 2017 la inscripción en el Catálogo General de Patrimonio Histórico de Andalucía (CGPHA) como Bien de Interés Cultural (BIC). Solicitud que se reitera con fecha de 2 de junio de 2017, esta vez para su inclusión en el CGPHA como bien de catalogación general.

Con fecha 8 de junio de 2017 la Comisión Provincial de Patrimonio Histórico considera que el conjunto de construcciones formado por la Casa de Villaviciosa y antiguo secadero de tabaco reúne valores patrimoniales (histórico, artístico, etnológico, industrial y social) para su inscripción en CGPHA como bien de catalogación general, al tratarse del único ejemplo de construcción agroganadera, de las características que se recogen en el informe, que se conserva en ese ámbito de la Vega del término municipal de Granada. A su vez, la Comisión Provincial de Patrimonio Histórico considera como el instrumento más adecuado para la protección del inmueble la modificación del catálogo de elementos arquitectónicos del PGOU vigente para la inclusión como elemento protegido. La Comisión también acuerda informar desfavorablemente a la solicitud de inscripción en el catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz como Bien de Interés Cultural, ya que no se considera justificada dicha solicitud, al tratarse de la máxima categoría de protección establecida por la Ley 16/85 de Patrimonio Histórico Español, que debe reservarse a los bienes de especial relevancia para el Patrimonio Histórico.

En julio de 2017 el propietario del Inmueble presenta documento de Innovación del Catálogo de Bienes Inmuebles y Elementos de Interés del PGOU para catalogación de la Casa de Villaviciosa y antiguo secadero de tabaco en PP-17, UE-2 Manzana 1.7 en el registro del Ayuntamiento de Granada, en dicho documento se concreta como propuesta de Innovación la inclusión en el Catálogo de Bienes Inmuebles de la vivienda principal y el secadero de la denominada Casa Villaviciosa.

En sesión celebrada el 16 de noviembre de 2018, la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Granada adoptó Acuerdo por el que se inadmitió a trámite la solicitud de innovación del Catálogo de bienes inmuebles y elementos de interés del PGOU de Granada instada por el propietario del inmueble. En fecha 13 de febrero de 2019 se interpuso recurso de reposición frente al citado acuerdo. Dicho recurso administrativo fue desestimado en virtud del Acuerdo de la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Granada, de 5 de abril de 2019. Las citadas resoluciones administrativas fueron recurridas ante la jurisdicción contencioso-administrativa, dictándose como resultado de dicho proceso jurisdiccional la Sentencia nº 1501, de 28 de abril de 2022, del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía, Sede en Granada, por la que se anulan los precitados actos administrativos y se reconoce el derecho y la obligación del Ayuntamiento de Granada de tramitar la innovación del Catálogo de bienes inmuebles y elementos de interés del PGOU para catalogación de la Casa Villaviciosa y antiguo secadero de tabaco en PP-17, UE-2, Manzana 1.7

Con fecha 23 de octubre de 2019 se publica en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía la Resolución de 15 de octubre de 2019, de la Dirección General de Patrimonio Histórico y Documental, por la que se incoa el procedimiento para la inscripción en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz, como Bien de Catalogación General, de la casa Villaviciosa y antiguo secadero de tabaco en Pago de los Montones, Granada.

Dicho procedimiento de inscripción finalizó con la Orden de la Consejera de Cultura y Patrimonio Histórico de la Junta de Andalucía de fecha 22 de diciembre de 2020 (BOJA 30/12/2020) cuya parte dispositiva es como sigue:

“Primero. Inscribir en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz, como Bien de Catalogación General, la casa Villaviciosa y antiguo secadero de tabaco en Pago de los Montones, Granada, cuya identificación y descripción figuran en el anexo a la presente orden.

Segundo. Instar el asiento del bien de catalogación general en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento, de Convenios Urbanísticos y de los Bienes y Espacios Catalogados.

Tercero. Hacer saber a las personas y entidades interesadas que tienen el deber de conservar, mantener y custodiar el bien inscrito, de manera que se garantice la salvaguarda de sus valores. Asimismo, deberán permitir su inspección por las personas y órganos competentes de la Junta de Andalucía, así como su estudio por las personas investigadoras acreditadas por la misma.

Cuarto. Ordenar que la presente orden se publique en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía.”

Con fecha 22 de diciembre de 2020 se inscribieron en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz, como Bien de Catalogación General, la casa Villaviciosa y antiguo secadero de tabaco en Pago de los Montones, Granada.

3.- OBJETO DE LA INNOVACIÓN

La presente modificación, con las finalidades expresadas, tiene por objeto incluir en el Catálogo de Bienes Inmuebles y Elementos de Interés del PGOU de Granada en vigor las dos edificaciones inscritas en el catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz con fecha 22 de diciembre de 2020.

Se solicita su incorporación en el Catálogo con Nivel 1, Protección Monumental, dado que ese nivel, es el asignado a aquellos inmuebles que cuentan con expedientes específicos de declaración de B.I.C., incoados o declarados, o se encuentren incluidos en el Catálogo General del Patrimonio Histórico de Andalucía, tal y como se define en el artículo 11.2.8.1. de las Normas Urbanísticas de PGOU 2000 en vigor.

Dado que el conjunto de construcciones son inscritas en el CGPHA como bien de catalogación general, se considera el Nivel 1, Protección Monumental, el indicado.

En el Anexo 1 se incluye la publicación en el BOJA de la Orden de 22 de diciembre de 2020, por la que se resuelve inscribir en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz, como Bien de Catalogación General, la casa Villaviciosa y antiguo secadero de tabaco en Pago de los Montones (Granada).

Por tanto, en base a todo lo expuesto, las determinaciones establecidas por el PGOU vigente, la propuesta de Innovación, se concreta en:

- Inclusión en el Catálogo de Bienes Inmuebles y Elementos de Interés con Nivel 1, Protección monumental, de la vivienda Principal y el secadero de la denominada Villaviciosa con la delimitación marcada en los planos adjuntos.

Se adjunta propuesta de Ficha del Catálogo de Bienes Inmuebles para su inclusión en dicho Catálogo.

4.- CARACTERIZACIÓN URBANÍSTICA DE LA INNOVACIÓN

En atención a lo dispuesto en el artículo 72 de la Ley de Impulso a la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (LISTA) y el artículo 95 del Reglamento General de dicha Ley, los Catálogos son instrumentos complementarios de la ordenación urbanística que tienen por objeto complementar las determinaciones de los instrumentos de ordenación urbanística general y detallada relativas a la conservación, protección, puesta en valor y mejora de elementos del patrimonio histórico, cultural, urbanístico, arquitectónico, natural o paisajístico.

La parcela objeto de la innovación NO modifica su clasificación ni categorización, ni su calificación.

La modificación propuesta no requiere de la innovación del Plan Parcial del sector para acoger y hacer efectiva la materialización de la nueva protección que se propone al inmueble, ya que no altera ninguna de las condiciones urbanísticas de las parcelas afectadas, y en tanto que el incremento del suelo destinado a reservas dotacionales no se considera necesario.

Dado que la propuesta de innovación no supone incremento de la edificabilidad no requiere la implementación de nuevos sistemas generales de espacios libres.

Como ya se ha mencionado las edificaciones propuestas de catalogación se encuentran dentro del ámbito del Plan Parcial PP-17 "Paraíso Industrial" del PGOU de Granada. En tanto que la protección de los edificios puede producir una incidencia entre las determinaciones del Proyecto de Reparcelación que desarrolla el referido Plan Parcial y la situación física real que se da con la ubicación de las construcciones que se han de catalogar, ya que está prevista la demolición parcial de una de las edificaciones, se ha de poner de manifiesto la existencia de instrumentos legales que compatibilizan las determinaciones del planeamiento de desarrollo con las previstas para la protección del bien a incluir en el catálogo, conciliando los intereses generales con los particulares de los propietarios afectados.

Así, se ha de señalar que la inclusión de las dos edificaciones propuestas en el Catálogo de Bienes Inmuebles y Elemento de Interés NO afecta a las determinaciones del Plan Parcial, sino única y exclusivamente a la reordenación de la manzana en que se encuentran, existiendo un instrumento de planeamiento, como es el Estudio de Detalle, habilitado para ello, y un proceso especial de desarrollo del mismo, como es la innovación o rectificación de la reparcelación con el objeto de llevar a cabo la correspondiente "normalización de fincas".

La inclusión de las edificaciones en el Catálogo con Nivel 1, no modifica ninguno de los parámetros establecidos en el Plan Parcial, afectando al Proyecto de Reparcelación aprobado únicamente en lo referente al diseño de las parcelas (alineaciones) que evitan la demolición de los bienes protegidos.

Así, NO hay modificación de las condiciones de ordenación establecidas por el Plan Parcial. La reordenación de las alineaciones de las parcelas fruto de la catalogación de las edificaciones se establecería a través de un Estudio de Detalle de la manzana afectada del Plan Parcial, la I-7, ya que no afecta al Plan Parcial, precisando exclusivamente una innovación o rectificación del Proyecto de Reparcelación limitada al diseño de las parcelas de resultado de la manzana (normalización de fincas) y a la previsión de demolición del secadero que ha devenido de imposible cumplimiento.

Una vez reordenada la manzana afectada mediante un Estudio de Detalle, éste se podrá desarrollar mediante un proceso de innovación o rectificación del Proyecto de Reparcelación aprobado con el objeto de llevar a cabo la correspondiente "normalización de fincas", que se tramitará de conformidad con lo dispuesto en el Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la LISTA. Este proceso dará lugar a las oportunas modificaciones registrales.

Por tanto, la inclusión de las edificaciones en el Catálogo de Bienes Inmuebles y Elementos de Interés del PGOU de Granada no producen ningún perjuicio al interés de los particulares afectados, y si que beneficia al interés general de protección del Patrimonio Histórico de Andalucía.

5.- JUSTIFICACIÓN DE LA INNOVACIÓN

La inclusión de un inmueble en el listado del Catálogo del PGOU de Granada comporta la tramitación de una Modificación Puntual específica para dicho Catálogo, en cuya documentación habrá de justificarse razonadamente la propuesta de modificación, con expresión detallada de las actuaciones o consecuencias derivadas de la misma (artículo 11.2.2.- Niveles de protección para el patrimonio arquitectónico, punto 4 de la Normativa de Protección del PGOU).

A su vez, a los efectos del artículo 86 de la LISTA, Innovación de los instrumentos de ordenación urbanística, la innovación propuesta se entiende como una modificación, fundada en la mejora del bienestar de la población y en el mejor cumplimiento de los principios y fines de la actividad urbanística. Ajustándose su contenido a lo establecido en el artículo 95 del Reglamento de la LISTA.

La innovación propuesta cumple con estos requisitos por las siguientes razones:

- La incorporación de los inmuebles al patrimonio protegido supone un bienestar para la población y un mejor cumplimiento de los principios y fines de actividad pública urbanística en tanto que el patrimonio es parte importante de la cultura y tradición de la población. Es de utilidad pública todo lo que resulta de interés o conveniencia para el bien colectivo. En el caso del patrimonio cultural, resulta evidente que su protección es de utilidad pública, dado que se atiende a los altos valores culturales que posee una sociedad, si no fuera de esta manera, se correría el riesgo de estar frente a una verdadera incongruencia jurídica social, por ello la trascendencia de contar con normas efectivas que aseguren la protección del patrimonio cultural. El patrimonio es un bien heredado con una importancia cultural o natural, que tiene un significado especial dentro de la historia de la humanidad, buscando su conservación y la transmisión de historia a través de este con futuras generaciones, ya que su valor no solo reside en la continuidad de su presencia física, sino en la relación establecida entre la ciudadanía con los propios objetos culturales. En el ámbito arquitectónico, el patrimonio adquiere en su concepción original una forma determinada para un uso requerido, pero las actividades cambian de acuerdo a las necesidades de cada época y por consecuencia el uso del mismo también, experimentando muy diversas adecuaciones. El patrimonio debe mostrarse como la declaración de un legado histórico adquirido y transmitido a través de su comprensión visual, por lo que debe mantener su imagen en plena autenticidad, sin transformaciones excesivas. Para ello, la legislación establece que se orientarán las políticas públicas a garantizar y asegurar dicho objetivo básico mediante la aplicación efectiva, como principio rector, de la conservación y puesta en valor del patrimonio cultural, histórico y artístico. La incorporación de las edificaciones propuestas al Catálogo de Bienes Inmuebles estableciéndole una protección a los inmuebles incide a su vez en el afianzamiento de la conciencia de identidad y cultura andaluza uno de los objetivos que la Comunidad Autónoma de Andalucía tiene establecida por la Constitución.
- La Ley de Patrimonio Histórico Español en su artículo 7, establece que los Ayuntamientos cooperarán con los Organismos competentes para la ejecución de esta Ley en la conservación y custodia del Patrimonio Histórico Español comprendido en su término municipal, adoptando las medidas oportunas para evitar su deterioro, pérdida o destrucción. La aprobación de la Innovación propuesta encaja en esta directriz, en tanto que los dos edificios propuestos son considerados con su inclusión en el Catálogo General del Patrimonio Histórico de Andalucía parte del Patrimonio Histórico Español.
- La Ley 14/2007, de 26 de noviembre, de Patrimonio Histórico de Andalucía indica en su Artículo 30. Planeamiento urbanístico de protección:
 - 1. La inscripción de bienes inmuebles en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz llevará aparejada la obligación de adecuar el planeamiento urbanístico a las necesidades de protección de tales bienes en el plazo de dos años, con aprobación definitiva de la innovación si fuese necesaria, desde la publicación de la inscripción. Dicha obligación no podrá quedar excusada por la existencia de un planeamiento contradictorio con la protección de los bienes inscritos, ni por la inexistencia de planeamiento que contemple a los bienes inscritos.*
- La inclusión en el Catálogo no afecta al incremento de densidades de vivienda, por tanto no afecta a las dotaciones a nivel local, ni altera infraestructuras, dotaciones ni servicios originalmente planteadas por el planeamiento vigente.
- Con la presente innovación se viene, finalmente, a dar cumplimiento a la Sentencia nº 1501, de 28 de abril de 2022, del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía, Sede en Granada, por la que se reconoce el derecho y la obligación del Ayuntamiento de Granada de tramitar la innovación del Catálogo de bienes inmuebles y elementos de interés del PGOU para catalogación de la Casa Villaviciosa y antiguo secadero de tabaco en PP-17, UE-2, Manzana I.7”.

6.- COMPATIBILIDAD DE LA INNOVACIÓN CON EL MODELO TERRITORIAL

La compatibilidad de la ordenación propuesta con el modelo territorial se debe hacer esencialmente, en relación a dos planes: el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía (POTA) y el Plan de Ordenación del Territorio de la Aglomeración Urbana de Granada (POTAUG). El primero de ellos se encuentra vigente desde el año 2006 (Decreto 206/2006) y el segundo mediante Decreto 244/1999, de 27 de diciembre de 1999, en el que el Consejo de Gobierno aprobó el Plan de Ordenación del Territorio de la Aglomeración Urbana de Granada, cuyo contenido fue publicado en el BOJA nº 37 de 28 de marzo de 2000.

La presente innovación no constituye una revisión general del modelo propuesto en el PGOU para los suelos con uso productivo, y por tanto no le es exigible justificar el cumplimiento de la Norma 45.4.a) del POTA.

- **Compatibilidad respecto del POTA:** la innovación no es contraria a ninguna de las determinaciones del POTA y da cumplimiento a los principios que rigen dicho documento.
- **Compatibilidad respecto del POTAUG:** la presente innovación no afecta a las determinaciones del POTAUG, por referirse exclusivamente a la ordenación pormenorizada de suelos en la actualidad urbanos, suelos que carecen de limitaciones derivadas del mencionado Plan.

7.- CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD

La presente Innovación es conveniente al interés público inherente a la acción urbanística por las razones expuestas en el epígrafe 5 de la presente memoria.

8.- RÉGIMEN, COMPETENCIA Y PROCEDIMIENTO

8.1. Régimen de la Innovación

La regulación de estas determinaciones se contiene en el artículo 86 de la LISTA, Innovación de los instrumentos de ordenación urbanística, la innovación propuesta se entiende como una modificación, fundada en la mejora del bienestar de la población y en el mejor cumplimiento de los principios y fines de la actividad urbanística. Ajustándose su contenido a lo establecido en el artículo 95 del Reglamento de la LISTA.

De acuerdo con los mismos puede concluirse que la innovación propuesta no constituye una alteración sustancial de la ordenación estructural del PGOU, ni por la incidencia supralocal, ni por constituir una nueva orientación, regulación o disposición de determinaciones estructurales del PGOU, manteniendo las dotaciones públicas de espacios libres y zonas verdes del planeamiento vigente.

A la vista de lo expuesto podemos considerar que la presente Innovación como una modificación del PGOU, no una revisión, dado que reúne las condiciones establecidas en el artículo 86 de la LISTA.

8.2. Competencia y procedimiento de la Innovación.

Se regula en el artículo 75 de la LISTA las competencias en el procedimiento de aprobación de los instrumentos de ordenación urbanística y sus innovaciones, de acuerdo con el mismo, y dado que la presente Innovación NO tiene incidencia supralocal, corresponde al municipio la competencia relativa a la tramitación y aprobación.

La presente modificación no afecta a dotaciones públicas de espacios libres y zonas verdes por lo que NO requiere el dictamen del Consejo Consultivo de Andalucía.

El artículo 112.1, del Reglamento de la LISTA, regula la tramitación de los Catálogos y demás instrumentos complementarios de la ordenación urbanística:

“1. La tramitación de los Estudios de Detalle y los Catálogos se realizará conforme al procedimiento establecido en la Sección 3ª, con las siguientes particularidades:

- a) El acuerdo de aprobación inicial se adoptará de oficio, a iniciativa propia o a requerimiento de cualquier otra Administración Pública, o para el caso del Estudio de Detalle a solicitud de los particulares acompañada del correspondiente instrumento completo en su contenido sustantivo y documental.*
- b) Se someterán a información pública y audiencia por un plazo no inferior a veinte días y durante este trámite se solicitarán los informes sectoriales previstos legalmente como preceptivos que deban emitir las Administraciones Públicas con competencias en las materias afectadas por la ordenación.*
- c) Los instrumentos aprobados definitivamente se depositarán en el registro municipal de instrumentos de ordenación urbanística y se remitirán a la Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo para su depósito en el correspondiente registro autonómico.”*

En atención a lo dispuesto en el artículo 29.4 de la Ley de Patrimonio Histórico de Andalucía, la inclusión de bienes inmuebles en los Catálogos cuando incida sobre bienes inscritos en el catálogo General del Patrimonio Histórico de Andalucía, como es el caso, requerirán informe de la Consejería de Cultura:

“4. Aprobado inicialmente el plan o programa de que se trate, cuando incida sobre bienes incoados o inscritos en el Catálogo General del Patrimonio Histórico de Andalucía, en el Inventario de Bienes Reconocidos o sobre Zonas de Servidumbre Arqueológica, se remitirá a la Consejería competente en materia de patrimonio histórico para su informe, que tendrá carácter preceptivo cuando se trate de instrumentos de ordenación territorial y carácter vinculante cuando se trate de instrumentos de ordenación urbanística o de planes o programas sectoriales. El informe deberá ser emitido en el plazo de tres meses. En caso de no ser emitido en este plazo, se entenderá favorable.”

Las modificaciones de los instrumentos complementarios, entre ellos los Catálogos, tal y como queda definido en la Disposición Final Quinta de la LISTA, no están sometidos a evaluación ambiental estratégica (art. 40.5.b de Ley 7/2007 de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental):

“5. No se encuentran sometidos a evaluación ambiental estratégica, por no tener efectos significativos sobre el medio ambiente, los siguientes instrumentos de ordenación detallada de la citada ley, así como sus revisiones y modificaciones:

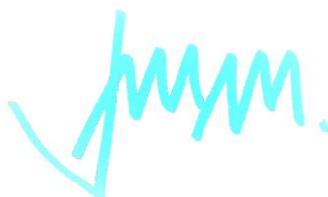
-
- b) Los estudios de detalle y **los instrumentos complementarios.**”*

Por tanto, tampoco están sometidos a trámite de consultas y Avance (artículos 76 y 77 de la LISTA), ni a valoración de impacto en la salud (art. 56 Ley 16/2011, de 23 de diciembre, de Salud Pública de Andalucía, Disposición Final cuarta de la LISTA).

9.- CONSIDERACIÓN FINAL

A la vista de todo lo expuesto, y en tanto que en la Innovación propuesta se considera que están justificadas las mejoras que suponen para el bienestar de la población y, a su vez, está fundada en el mejor cumplimiento de los principios y fines de la actividad pública urbanística y de las reglas y estándares de ordenación regulados en la LISTA, y que con su aprobación se da cumplimiento al artículo 30 de la Ley de Patrimonio Histórico de Andalucía, adecuando el planeamiento urbanístico a las necesidades de protección de los bienes dada su inclusión en el Catálogo General de Patrimonio Histórico de Andalucía, entendemos que la presente Innovación cumple con todos los requisitos exigibles para su aprobación.

Granada, octubre de 2023.



José Miguel Molero de Blas [arquitecto](#)

FICHA DEL CATÁLOGO DE BIENES INMUEBLES Y ELEMENTOS DE INTERÉS

Catálogo del Patrimonio Arquitectónico

CLAVE DE CATALOGACION:

DENOMINACION

LOCALIZACION:

Fotografía:



NIVEL DE CATALOGACION:

ALTURAS:

PROPIEDAD

RF.CATASTRAL:

USO:

OCUPACION:

Situación:



plan general de ordenación urbana de granada



Catálogo del Patrimonio Arquitectónico

CLAVE DE CATALOGACION:

1.10

NIVEL DE CATALOGACION:

1

TIPOLOGIA:

Edificio agropecuario: caserío.

EDAD Y ANALISIS HISTORICO Y DESCRIPTIVO:

Mediados del siglo XX.
Complejo agrícola formado por vivienda y antiguo secadero.
La vivienda consta de semisótano y dos plantas. Inspirada en el modelo historicista de palacete suburbano es de planta rectangular, cubierta a cuatro aguas de teja y presenta un armonioso juego de volúmenes que sobresalen de la fachada principal y lateral, rompiendo la monotonía del conjunto.
El antiguo secadero responde a la tipología de secadero aislado único, realizado en fábrica de ladrillo. Las fachadas de los lados mayores se estructuran a base de pilastras de ladrillo y paños horadados con las características celosías hechas de ladrillo mediante una disposición que alterna ladrillos a soga con otros a tizón que dan como resultado huecos con forma de cruz griega.

PROTECCION Y ELEMENTOS UNITARIOS DE INTERES:

Conservación y mantenimiento (en su caso restauración) de sus sistema constructivo, volumetría, composición de fachadas y resolución de cubiertas, tanto en la vivienda como en el antiguo secadero. Excepcionalmente obras de ampliación, si contribuyen a la puesta en uso y valor del inmueble y no supongan menoscabo alguno de sus valores formales.

ESTADO DE CONSERVACION:

Bueno.

Estructura: Bueno.

Cubierta: Bueno.

Fachada: Bueno.

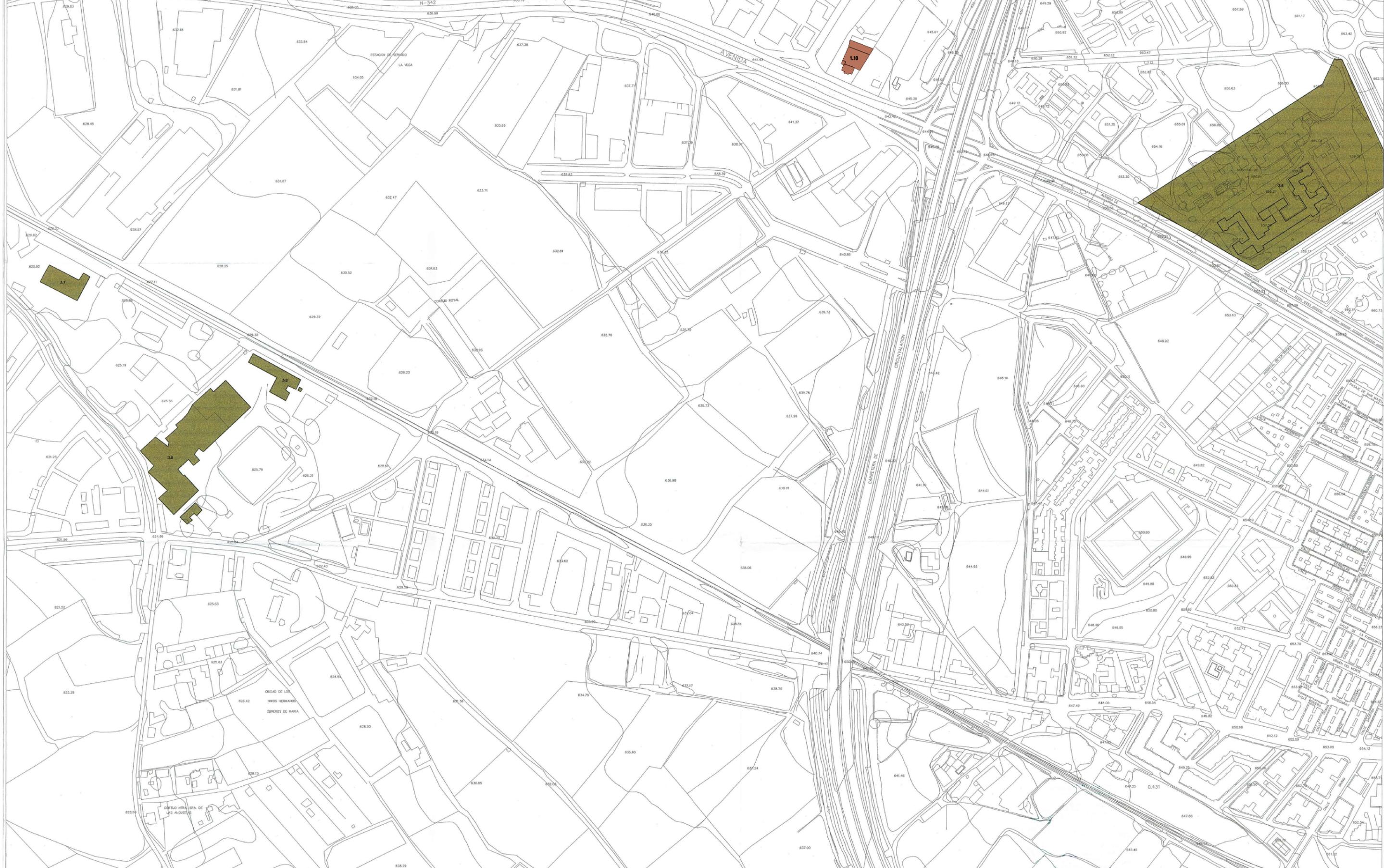
PROPUESTAS DE PROTECCION Y/O INTERVENCION:

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

OBSERVACIONES:

El bien se haya inscrito en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz como Bien de Catalogación General por Orden de 22 de diciembre de 2020 (B.O.J.A. nº 250, 30 de diciembre de 2020)

PLANO



PLANES ESPECIALES DE PROTECCION VIGENTES
P. E. ALHAMBRA.
 1.0 PROTECCION INTEGRAL, MONUMENTOS
 2.0 EDIFICIOS CATALOGADOS, PROTECCION ARQUITECTONICA
 3.0 JARDINES HISTORICOS

P. E. ALBAICIN. Limite
 1-2-12 NIVEL 1.- PROTECCION TOTAL, EDIFICACION MONUMENTAL
 1-2-13 NIVEL 2.- PROTECCION INTEGRAL, EDIFICACION TRADICIONAL
 1-2-14 NIVEL 3.- PROTECCION ESTRUCTURAL, EDIFICACION SINGULAR
 1-2-15 NIVEL 4.- PROTECCION TIPOLOGICA, EDIFICACION AMBIENTAL

PLAN ESPECIAL DE PROTECCION EN REDACCION
P. E. PROTECCION AREA CENTRO. Limite
 B.I.C.
 A1
 A2
 B

P. G. O. U. DE GRANADA
 1.0 NIVEL 1.- PROTECCION MONUMENTAL
 2.0 NIVEL 2.- PROTECCION INTEGRAL
 3.0 NIVEL 3.- PROTECCION ESTRUCTURAL
 4.0 NIVEL 4.- PROTECCION AMBIENTAL
 5.0 CONJUNTOS URBANOS DE INTERES
 6.1 OTROS ELEMENTOS DE INTERES
 7.0 JARDINES DE CARACTER SINGULAR

DELIMITACIONES VIGENTES DE CONJUNTO HISTORICO
 CONJUNTO HISTORICO ALHAMBRA
 CONJUNTO HISTORICO DE GRANADA

P. E. SAN MATIAS. Limite
 NOTA: El catálogo del P. E. San Matías queda incorporado al Catálogo del P. E. Area Centro en redacción.

NOTA: El Catálogo del P. E. Protección Area Centro entrará en vigor con su aprobación definitiva. Hasta tanto, será de aplicación el régimen transitorio establecido por el presente P.G.O.U. de Granada con la siguiente estimación de niveles para el Catálogo del Patrimonio Arquitectónico

NIVELES CATALOGO P. E. A. CENTRO
 B.I.C.
 A1
 A2
 B
NIVELES CATALOGO DEL P.G.O.U.
 NIVEL 1.- PROTECCION MONUMENTAL
 NIVEL 2.- PROTECCION INTEGRAL
 NIVEL 3.- PROTECCION ESTRUCTURAL
 NIVEL 4.- PROTECCION AMBIENTAL

AYUNTAMIENTO DE GRANADA
CATALOGO
TEXTO REFUNDIDO
 ESCALA 1 : 2.000
 DICIEMBRE 2001



ANEXO I
PUBLICACIÓN EN B.O.J.A. INSCRIPCIÓN EN EL CATÁLOGO DEL PATRIMONIO HISTÓRICO ANDALUZ

3. Otras disposiciones

CONSEJERÍA DE CULTURA Y PATRIMONIO HISTÓRICO

Orden de 22 de diciembre de 2020, por la que se resuelve inscribir en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz, como Bien de Catalogación General, la casa Villaviciosa y antiguo secadero de tabaco en Pago de los Montones (Granada).

I. En desarrollo de lo prescrito en el artículo 46 de la Constitución Española, la Ley Orgánica 2/2007, de 19 de marzo, por la que se aprueba el Estatuto de Autonomía para Andalucía, establece en su artículo 10.3.3º que la Comunidad Autónoma ejercerá sus poderes con el objetivo básico del afianzamiento de la conciencia de identidad y cultura andaluza a través del conocimiento, investigación y difusión del patrimonio histórico, antropológico y lingüístico. Para ello, el artículo 37.1.18º preceptúa que se orientarán las políticas públicas a garantizar y asegurar dicho objetivo básico mediante la aplicación efectiva, como principio rector, de la conservación y puesta en valor del patrimonio cultural, histórico y artístico de Andalucía; estableciendo a su vez el artículo 68.3.1º que la Comunidad Autónoma tiene competencia exclusiva sobre protección del patrimonio histórico, artístico, monumental, arqueológico y científico, sin perjuicio de lo que dispone el artículo 149.1.28ª de la Constitución.

En ejercicio de la competencia atribuida estatutariamente, el Parlamento de Andalucía aprobó la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía, en la que, entre otros mecanismos de protección, se constituye el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz como instrumento para la salvaguarda de los bienes en él inscritos, su consulta y divulgación, atribuyéndosela a la Consejería de Cultura y Patrimonio Histórico la formación, conservación y difusión del mismo.

La Ley 14/2007, de 26 de noviembre, establece en su artículo 9, apartado 7, los órganos competentes para resolver los procedimientos de inscripción en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz. Disponiéndose la forma de inscripción en el Catálogo en el artículo 7.2, donde se indica que se podrá realizar de manera individual o colectiva.

II. El conjunto que conforma la casa de Villaviciosa y el antiguo secadero anejo, constituye uno de los escasos testimonios materiales de las unidades productivas que surgieron como fruto de la implantación del tabaco en la Vega de Granada, cultivo autorizado oficialmente desde 1923 y que, paulatinamente, transformó el paisaje y la socio-economía de numerosos lugares y poblaciones cercanos a la capital.

La vivienda objeto de protección se inspira en el modelo historicista de palacete suburbano que proliferó en los alrededores de la ciudad desde finales del siglo XIX. Su programa decorativo emula elementos ornamentales de la arquitectura monumental como los sillares almohadillados, sillares esquineros, alero de canes y las balaustradas, aunque prescindiendo de la escala y los materiales nobles de aquella. En el secadero, como prototipo de inmueble donde todo elemento constructivo está sometido a la función, predominan la economía de materiales y la sobriedad formal, presentando influencia de la arquitectura industrial de la Vega: uso del ladrillo visto con fines ornamentales, ritmo de fachada a base de pilastras y arcos, además de los paños de celosías tan característicos de los secaderos, en este caso mediante una disposición que alterna ladrillos a soga con otros a tizón que dan como resultado huecos con forma de cruz griega.

La casa de Villaviciosa y el antiguo secadero no están actualmente vinculados a la actividad tabaquera pero siguen funcionando como explotación agro-ganadera familiar que ha evolucionado en su dinámica productiva, adaptándose a las circunstancias del momento. Esta unidad productiva está enraizada en el territorio histórico y cultural de la

001836658

Vega de Granada, constituyendo un testimonio de una fase industrial que comenzó en los años 20 de siglo pasado y que sigue activa aunque de forma minoritaria, presentando su conjunto valores históricos, artísticos, etnológicos, industriales y sociales, destacando la singularidad de la pervivencia del secadero en el contexto del término municipal de Granada, donde han desaparecido la mayoría de esta tipología de inmuebles.

III. La Dirección General de Patrimonio Histórico y Documental, mediante Resolución de 15 de octubre de 2019, (publicada en el BOJA núm. 205, de 23 de octubre de 2019), incoó el procedimiento para la inscripción, en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz, como Bien de Catalogación General, de la casa Villaviciosa y antiguo secadero de tabaco en Pago de los Montones, Granada, al amparo de lo establecido en el artículo 9.1 de la Ley 14/2007, de 26 de noviembre.

De acuerdo con la legislación aplicable se cumplimentaron los trámites preceptivos de información pública, mediante anuncio de 10 de enero de 2020, de la Delegación Territorial de Fomento, Infraestructuras, Ordenación del Territorio, Cultura y Patrimonio Histórico en Granada (BOJA número 12, de 20 de enero de 2020), y publicación en el Portal de Transparencia de la Junta de Andalucía, de conformidad con lo establecido en el artículo 13.1.e) de la Ley 1/2014, de 24 de junio, de Transparencia Pública de Andalucía. Respecto al trámite de audiencia se concedió al Ayuntamiento de Granada, así como a entidades y particulares directamente afectados en sus derechos, practicando las correspondientes notificaciones. A quienes fue intentada sin efecto la notificación personal en el domicilio que consta en el expediente y que responde a datos consignados en los registros oficiales, se ha realizado el preceptivo trámite a través de Anuncio de la Delegación Territorial de la Consejería en Granada de 19 de octubre de 2020 (publicado en Boletín Oficial de la Junta de Andalucía núm. 206, de 23 de octubre de 2020, página 320; y en Boletín Oficial del Estado núm. 286, de 29 de octubre de 2020, Supl. N. página 1). Han sido presentadas en este trámite alegaciones, las cuales han sido debidamente examinadas y valoradas por la Delegación Territorial de Fomento, Infraestructuras, Ordenación del Territorio, Cultura y Patrimonio Histórico en Granada.

Emitió informe favorable a la inscripción la Comisión Provincial de Patrimonio Histórico de Granada, con fecha 16 de julio de 2020, cumpliendo así con lo previsto en el artículo 9.6 de la Ley 14/2007.

Terminada la instrucción del procedimiento y, según lo dispuesto en el artículo 9.7 b) de la citada Ley 14/2007, de 26 de noviembre, procede resolver la inscripción en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz, como Bien de Catalogación General, de la casa Villaviciosa y antiguo secadero de tabaco en Pago de los Montones, Granada, a la persona titular de la Consejería competente en materia de patrimonio histórico.

Según lo establecido en el artículo 40 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, procede el asiento del bien inmueble en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento, de Convenios Urbanísticos y de los Bienes y Espacios Catalogados, creado por Decreto 2/2004, de 7 de enero.

Por todo lo expuesto, de conformidad con la propuesta de la Dirección General de Patrimonio Histórico y Documental de fecha 21 de diciembre de 2020, disposiciones citadas y demás normas de general y pertinente aplicación,

RESUELVO

Primero. Inscribir en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz, como Bien de Catalogación General, la casa Villaviciosa y antiguo secadero de tabaco en Pago de los Montones, Granada, cuya identificación y descripción figuran en el anexo a la presente orden.

001836658

Segundo. Instar el asiento del bien de catalogación general en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento, de Convenios Urbanísticos y de los Bienes y Espacios Catalogados.

Tercero. Hacer saber a las personas y entidades interesadas que tienen el deber de conservar, mantener y custodiar el bien inscrito, de manera que se garantice la salvaguarda de sus valores. Asimismo, deberán permitir su inspección por las personas y órganos competentes de la Junta de Andalucía, así como su estudio por las personas investigadoras acreditadas por la misma.

Cuarto. Ordenar que la presente orden se publique en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía.

Contra el presente acto, que pone fin a la vía administrativa, se podrá interponer, desde el día siguiente al de su notificación, potestativamente, recurso de reposición ante el mismo órgano que lo dicta en el plazo de un mes, conforme a los artículos 123 y 124 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas o directamente recurso contencioso-administrativo en el plazo de dos meses, ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía, de acuerdo con lo previsto en los artículos 10. 1.a), 14.1.regla primera y 46.1 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

Sevilla, 22 de diciembre de 2020

PATRICIA DEL POZO FERNÁNDEZ
Consejera de Cultura y Patrimonio Histórico

A N E X O

I. Denominación.

Denominación principal: Casa Villaviciosa y antiguo secadero de tabaco.

Otras denominaciones: «Villa Mari».

II. Localización.

Municipio: Granada.

Provincia: Granada.

III. Descripción del bien.

El tabaco fue un cultivo favorable para la sociedad rural ya que al estar intervenido por el Estado se garantizaban las ventas y las rentas agrarias. Los buenos resultados hicieron que se extendiese por toda la Vega de Granada, alcanzando en los años 1939 y 1940 las mayores cotas productivas, suponiendo la producción de tabaco en Granada el 53,3% y el 54,9%, respectivamente, del total de España. El tabaco vivió su época dorada en los años 40 y 50 del pasado siglo. Precisamente en la década de los 40, principios de los 50, es donde debemos situar la construcción del bien objeto de protección, cuando la Vega era la principal zona productora de tabaco de todo el país.

El cultivo del tabaco influyó durante décadas en la organización socio-económica de la Vega. Llegó como elemento regenerador tras el vacío que había dejado la remolacha, el otro gran cultivo industrial de la zona. Dentro del proceso productivo del tabaco (cultivo, curado y fermentación) los secaderos juegan un papel esencial. La planta de tabaco es extremadamente delicada y las cualidades obtenidas en la fase de cultivo pueden

00183658

arruinarse con una mala técnica de secado. Por ello los agricultores de la Vega han desarrollado desde la década de 1920 técnicas y métodos precisos para evitar que las condiciones de humedad, una temperatura inadecuada o malas formas de manipulación estropearan las matas de tabaco. Todos estos saberes conforman un valioso patrimonio intangible que tiene su testimonio material en los secaderos, hoy casi desaparecidos, especialmente en su tipología vegetal. Según las fuentes documentales, en 1940 estaban censados 2.790 secaderos, ascendiendo a mediados de siglo a 6.000, y habiendo desaparecido actualmente en su inmensa mayoría.

Paralelamente se ha venido desarrollando la toma de conciencia sobre el patrimonio cultural y sus diversos elementos, como son los secaderos. En el caso de la Vega de Granada, desde hace unos años la ciudadanía parece haberse rebelado contra la inercia destructiva del desarrollismo que ha mermado considerablemente este tipo de patrimonio. Este sentimiento de la sociedad granadina, solicitando la protección de su Vega y su patrimonio, queda patente en las iniciativas sociales e institucionales que se desarrollan desde la plataforma ciudadana «Salvemos la Vega» o la «Vega Educa».

El conjunto patrimonial objeto de protección responde a tipologías históricas de la arquitectura granadina de la primera mitad del siglo XX. El bien protegido contiene dos elementos de alto interés patrimonial: la casa de los propietarios y el antiguo secadero de tabaco. En su momento constituyó una unidad productiva como las que abundaban en su entorno. En el contexto urbano actual permanece como único testimonio de uno de los momentos más fructíferos y culturalmente interesante de la Vega de Granada.

La casa de la propiedad, construida entre los años finales de la década de los años 40 o principios de la década de los años 50 del siglo XX, consta de semisótano y dos plantas, con cubierta inclinada de teja. De planta rectangular, el edificio queda enriquecido por el juego de volúmenes que sobresalen en fachada principal y lateral, rompiendo la monotonía del conjunto y aportando el carácter historicista de la arquitectura de la primera mitad del siglo XX granadino. La fachada principal consta de tres cuerpos verticales, adelantado el central que marca de manera contundente el esquema compositivo. Los vanos adintelados de sección vertical (laterales) y horizontal (central), se distribuyen de manera regular, siendo de mayor tamaño los del cuerpo central. El acceso se realiza por unas escalinatas con balaustrada que se prolonga delimitando un porche que antecede a la entrada de la vivienda. Los balaustres de cuerpo troncocónico y las molduras de las bases y pasamanos demuestran la intencionalidad estética del diseño.

La formalización del módulo central a modo de pabellón nos recuerda soluciones de la arquitectura nazarí ampliamente reinterpretada en los neoestilos regionalistas que buscan su fuente de inspiración en la arquitectura histórica local. En el momento de su construcción el conjunto se situaba en un entorno plenamente rural pero su decoración y formalización arquitectónica no responde a los modelos habituales de cortijo de la Vega sino más bien al de palacete suburbano que proliferó a finales del siglo XIX y principios del XX en los alrededores de la ciudad de Granada.

En la fachada principal y en las laterales es donde descubrimos los mayores esfuerzos ornamentales. En la fachada este encontramos un cuerpo de planta poligonal coronado por una terraza-mirador con balaustrada. La fachada trasera presenta una formalización más sencilla aunque con detalles ornamentales similares al resto, como los recercados de las ventanas. Se ha añadido un porche de construcción posterior. Las cubiertas se resuelven a cuatro aguas, con teja árabe y alero de ladrillo sobre ménsulas, que imitan los canes de madera, tan característicos de la arquitectura islámica y mudéjar. Siguiendo esta tónica estilística aparecen en las cubiertas remates ornamentales con forma de piña pintados en azul, imitando la cerámica vidriada, al igual que las limatestas.

Respecto al secadero, se sitúa su construcción entre los años 40 y principios de los 50 del siglo XX, ubicándose al fondo de la parcela, a 20 metros de la trasera de la casa. Responde a la tipología de secadero aislado único, realizado en fábrica de ladrillo. Consta de una nave rectangular dispuesta en sentido este-oeste con cubierta de teja árabe a

001836658

dos aguas. Presenta una longitud de 30 metros por 8 metros de anchura. La orientación E-O de la nave es la que siguen la mayoría de los secaderos de la Vega. Al colocar las fachadas mayores en este sentido se aprovechaban los vientos dominantes de la zona (sur-norte) para una mejor ventilación y secado de las plantas de tabaco.

La estructura consta de tres hileras de pilares de ladrillo macizo y paños del mismo material, formando las hileras de los lados mayores las fachadas. Sobre la central descansa la cubierta y permite salvar la luz entre muros perimetrales, dando como resultado un interior diáfano de planta libre, necesario para las funciones de secadero.

La nave presenta una altura de 7 metros, siendo necesaria una altura aproximada de los pisos de cuelgue de 1,70 m para un correcto proceso de curado. Por otra parte el primer nivel de plantas debe estar separado del suelo al menos por 80 cm. para la correcta humidificación del ambiente, mediante regado del suelo sin que se moje el tabaco. Teniendo en cuenta estas dimensiones este secadero permitiría alojar tres pisos de cuelgue. En su momento el interior debió estar formado por entramados reticulares de rollizos de chopo donde se colgaban las plantas para su secado. El exterior presenta la formalización propia de los secaderos de ladrillo de la Vega de Granada, si bien este estaría dentro del grupo de los que siguen un programa constructivo y formal prefijado, con un resultado estético que dista de otras construcciones más 'espontáneas' y funcionales de la Vega.

Las fachadas de los lados mayores se estructuran a base de pilastras de ladrillo y paños horadados con las características celosías hechas de ladrillo para propiciar la ventilación cruzada necesaria para el secado del tabaco. En este caso, mediante una disposición que alterna ladrillos a soga con otros a tizón que dan como resultado huecos con forma de cruz griega. La planta baja, que actualmente está macizada, tendría paños de celosías similares a los que observamos en planta alta. En el primer cuerpo aparecen arcos rebajados con rosca de ladrillo a sardinel y clave resaltada. En el cuerpo superior arcos rebajados también de ladrillo dispuesto a sardinel, clave resaltada y molduras de ladrillo, a modo de arquivolta doble. Sobre estos un alero de pico de gorrión. La cubierta a dos aguas de teja árabe tiene sobre el caballete tres chimeneas que servían para la correcta ventilación del secadero. Las fachadas de los lados menores presentan paño ciego en planta inferior y celosías en planta alta y hastiales, que originalmente se extenderían hasta la base de los muros. En los elementos comentados como el uso del ladrillo visto con fines ornamentales, el ritmo de fachadas a base de pilastras y arcos; podemos ver la influencia de la arquitectura industrial historicista de finales del siglo XIX - principios del XX.

El interior es de planta libre propio de este tipo de construcciones. En el centro de la nave se sitúa una hilera de seis pilares cuadrados de ladrillo. Uno de los elementos más interesantes es la cubierta de la nave, realizada mediante rollizos de chopo que forman un armazón triangular indeformable que arriostra la estructura aportándole la estabilidad y solidez necesaria. Se ha de reseñar la cualificación estética que aportan las celosías de ladrillo. Actualmente han perdido su funcionalidad para ventilación y secado del tabaco pero conservan su valor estético, creando una atmósfera lumínica muy singular y atractiva.

Con el cambio de uso de secadero de tabaco a establo y almacén, exterior e interior han sufrido diversas transformaciones si bien los elementos definitorios de la tipología perviven y son perfectamente reconocibles. La primera transformación se produjo en planta baja y consistió en el tapiado de los paños de celosías. Se debió llevar a cabo en los años 60, momento en que empezó el declive del tabaco por el aumento de los costes laborales y muchas familias decidieron transformar su labor productiva hacia otros cultivos, combinados con labores ganaderas. No obstante, el tapiado se llevó a cabo con sumo respeto a la estructura del secadero ya que se utilizó ladrillo macizo, similar al de los muros preexistentes. El enjalbegado de paramentos le confiere una unidad formal a todo el exterior.

001836658

A mediados de los 70 se llevaron a cabo otra serie de transformaciones para su adecuación al uso actual de establo en la planta inferior y almacén en la superior, aunque el edificio conserva sus principales características y valores patrimoniales. Los dos edificios, tanto la casa como el secadero, se conservan en muy buen estado. Durante el año 2017 la casa fue objeto de obras de mantenimiento de la cubierta y de las fachadas, así como de pintura interior recuperando elementos de estucado originales de la edificación.

IV. Delimitación del bien.

Las parcelas afectadas parcialmente por la delimitación del Bien de Catalogación General, Casa de Villaviciosa y antiguo secadero de tabaco, en Pago de los Montones, Granada, son las siguientes:

Manzana 38694. Parcela 03, con referencia catastral 3869403VG4136N0001ZI.

Manzana 38694. Parcela 02, con referencia catastral 3869402VG4136N0001SI.

Manzana 38694. Parcela 04, con referencia catastral 3869404VG4136N0001UI.

V. Cartografía.

La Cartografía Base utilizada ha sido: Ortofotografía Rigurosa Color de Andalucía, 2013. Servicio WMS, Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía.

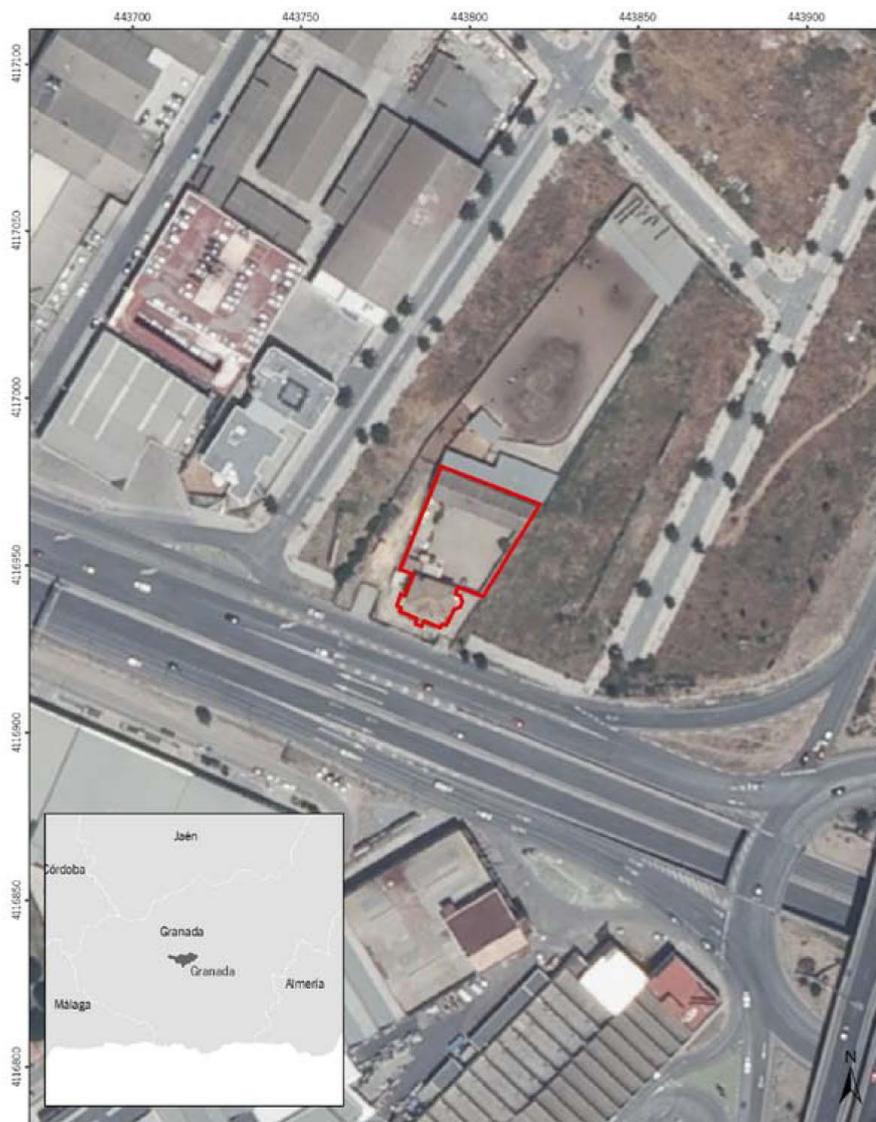
00183658

BOJA

Boletín Oficial de la Junta de Andalucía

Número 250 - Miércoles, 30 de diciembre de 2020

página 465



Inscripción en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz, como bien de catalogación general, de la casa de Villaviciosa y antiguo secadero, en Granada.

Cartografía base: Ortofotografía Rigurosa Color de Andalucía, 2013. Servicio WMS, Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía.

0 12.5 25 50 metros
SRS: ETRS89 H30 N

Ámbito del Bien

00183658

Depósito Legal: SE-410/1979. ISSN: 2253 - 802X



<http://www.juntadeandalucia.es/eboja>

**INNOVACIÓN PUNTUAL DEL
CATÁLOGO DE BIENES INMUEBLES Y ELEMENTOS DE INTERÉS DEL
PGOU DE GRANADA
PARA CATALOGACIÓN CON NIVEL 1 DE LA
CASA VILLAVICIOSA Y ANTIGUO SECADERO DE TABACO**

RESUMEN EJECUTIVO

**CASA VILLAVICIOSA
PAGO DE LOS MONTONES. AVDA. DE ANDALUCÍA s/n
GRANADA**

NOVIEMBRE 2023

**Promovido por
JOSÉ GARCÍA ZARZO**

JOSÉ MIGUEL MOLERO DE BLAS [arquitecto](#)

camino del sacromonte 102
18010 Granada
tel. y fax: 958 229 268
jmmb@coagranada.org

RESUMEN EJECUTIVO

RESUMEN EJECUTIVO

- | | |
|---|----|
| 1. OBJETIVOS Y FINALIDADES DE LA INNOVACIÓN | 02 |
| 2. DETERMINACIONES | 02 |
| 3. DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO DE ACTUACIÓN | 02 |

FICHA DEL CATÁLOGO DE BIENES INMUEBLES Y ELEMENTOS DE INTERÉS

Ficha del Catálogo 04

PLANO

Plano de Catálogo del ámbito afectado 07

RESUMEN EJECUTIVO

1. Objetivos y finalidades de la Innovación:

El objeto de la Innovación es la inclusión en el Catálogo de Bienes Inmuebles y Elementos de Interés del Plan General de Ordenación Urbanística de Granada con nivel de protección 1 de la denominada Casa Villaviciosa y del antiguo secadero de tabaco incluido en el conjunto.

2. Determinaciones:

Dado que el conjunto de construcciones están inscritas en el Catálogo General del Patrimonio Histórico de Andalucía como bien de catalogación general se propone la incorporación en el Catálogo del PGOU con Nivel 1, Protección Monumental, en tanto que ese nivel, es el asignado a aquellos inmuebles que cuentan con expedientes específicos de declaración de B.I.C., incoados o declarados, o se encuentren incluidos en el Catálogo General del Patrimonio Histórico de Andalucía, tal y como se define en el artículo 11.2.8.1. de las Normas Urbanísticas de PGOU 2000 en vigor.

Se incorpora la protección a la planimetría del PGOU y se incorpora ficha del bien protegido al Catálogo de Bienes Inmuebles y Elementos de Interés del Plan General de Ordenación Urbanística de Granada.

3. Delimitación del ámbito de actuación:

Afecta a las parcelas donde se ubican las edificaciones objeto de protección.

Sus referencias catastrales son: 3869403VG4136N0001ZI, 3869404VG4136N0001UI y 3869402VG4136N0001SI.

Suspensión de aprobaciones y otorgamientos de autorizaciones y de licencias urbanísticas:

En cumplimiento del artículo 78.2 LISTA, el acuerdo de aprobación inicial podrá acordar la suspensión, por el plazo máximo de tres años, del otorgamiento de aprobaciones, autorizaciones y licencias urbanísticas para áreas concretas o usos determinados, siempre que se justifique la necesidad y la proporcionalidad de dicha previsión.

En aplicación al citado artículo, en el ámbito de actuación de la presente Innovación dada la naturaleza y el alcance del presente instrumento de ordenación urbanística, se justifica la necesidad de suspensión de aprobaciones, autorizaciones y licencias urbanísticas, por un plazo máximo de 3 años

Granada, noviembre de 2023.



José Miguel Molero de Blas **arquitecto**

RESUMEN EJECUTIVO

FICHA DEL CATÁLOGO DE BIENES INMUEBLES Y ELEMENTOS DE INTERÉS

Catálogo del Patrimonio Arquitectónico

CLAVE DE CATALOGACION:

DENOMINACION

LOCALIZACION:

Fotografía:



NIVEL DE CATALOGACION:

ALTURAS:

PROPIEDAD

RF.CATASTRAL:

USO:

OCUPACION:

Situación:



plan general de ordenación urbana de granada



Catálogo del Patrimonio Arquitectónico

CLAVE DE CATALOGACION:

1.10

NIVEL DE CATALOGACION:

1

TIPOLOGIA:

Edificio agropecuario: caserío.

EDAD Y ANALISIS HISTORICO Y DESCRIPTIVO:

Mediados del siglo XX.
Complejo agrícola formado por vivienda y antiguo secadero.
La vivienda consta de semisótano y dos plantas. Inspirada en el modelo historicista de palacete suburbano es de planta rectangular, cubierta a cuatro aguas de teja y presenta un armonioso juego de volúmenes que sobresalen de la fachada principal y lateral, rompiendo la monotonía del conjunto.
El antiguo secadero responde a la tipología de secadero aislado único, realizado en fábrica de ladrillo. Las fachadas de los lados mayores se estructuran a base de pilastras de ladrillo y paños horadados con las características celosías hechas de ladrillo mediante una disposición que alterna ladrillos a soga con otros a tizón que dan como resultado huecos con forma de cruz griega.

PROTECCION Y ELEMENTOS UNITARIOS DE INTERES:

Conservación y mantenimiento (en su caso restauración) de sus sistema constructivo, volumetría, composición de fachadas y resolución de cubiertas, tanto en la vivienda como en el antiguo secadero. Excepcionalmente obras de ampliación, si contribuyen a la puesta en uso y valor del inmueble y no supongan menoscabo alguno de sus valores formales.

ESTADO DE CONSERVACION:

Bueno.

Estructura: Bueno.

Cubierta: Bueno.

Fachada: Bueno.

PROPUESTAS DE PROTECCION Y/O INTERVENCION:

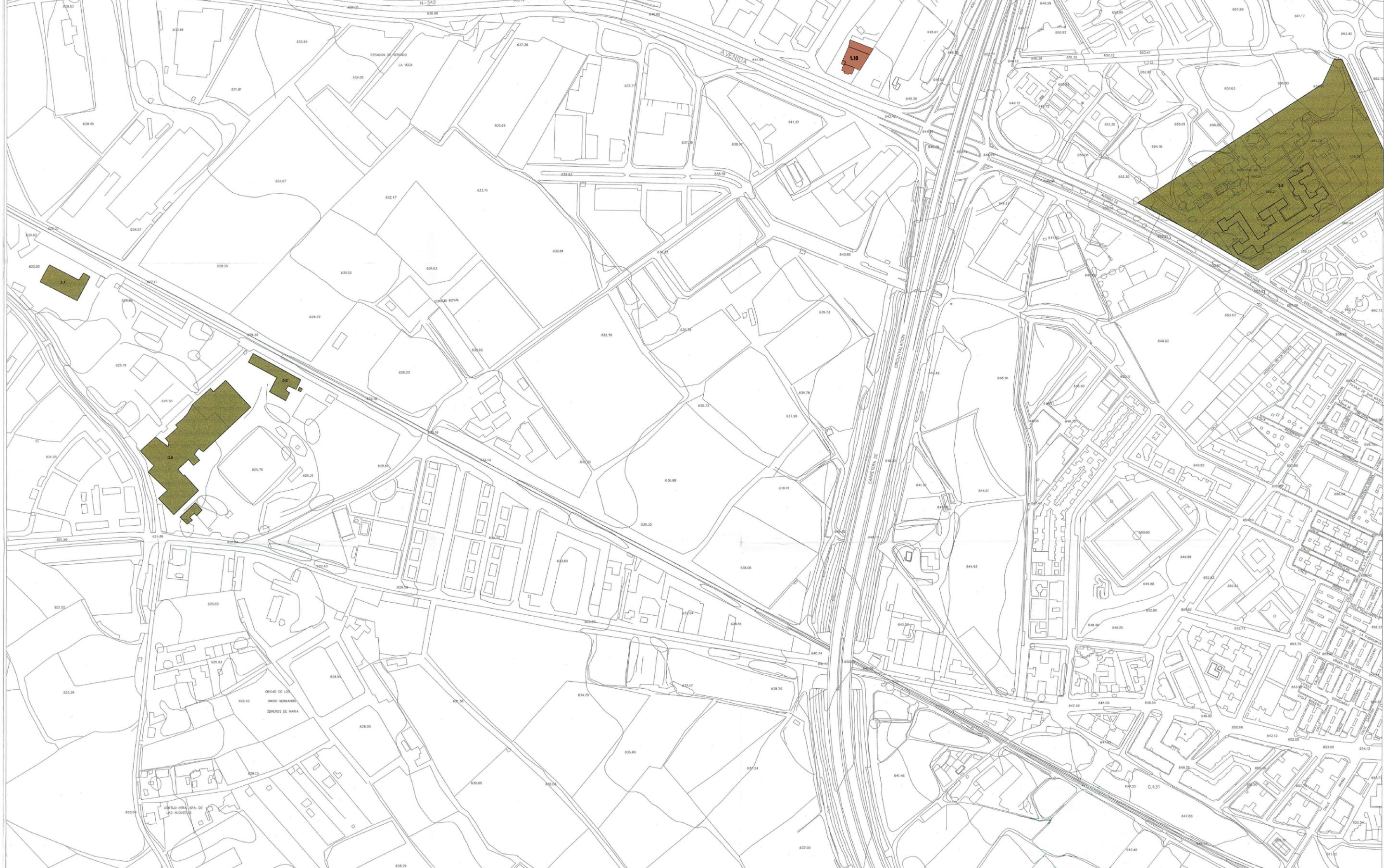
Obras de edificación adecuadas a su nivel de protección conforme a normativa del PGOU.

OBSERVACIONES:

El bien se haya inscrito en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz como Bien de Catalogación General por Orden de 22 de diciembre de 2020 (B.O.J.A. nº 250, 30 de diciembre de 2020)

RESUMEN EJECUTIVO

PLANO DE CATÁLOGO DEL ÁMBITO AFECTADO



PLANES ESPECIALES DE PROTECCION VIGENTES
P. E. ALHAMBRA.
 1.06 PROTECCION INTEGRAL, MONUMENTOS
 2.72 EDIFICIOS CATALOGADOS, PROTECCION ARQUITECTONICA
 3.7 JARDINES HISTORICOS

P. E. ALBAICIN. Limite
 4-2-12 NIVEL 1.- PROTECCION TOTAL, EDIFICACION MONUMENTAL
 4-2-13 NIVEL 2.- PROTECCION INTEGRAL, EDIFICACION TRADICIONAL
 4-2-14 NIVEL 3.- PROTECCION ESTRUCTURAL, EDIFICACION SINGULAR
 4-2-15 NIVEL 4.- PROTECCION TIPOLOGICA, EDIFICACION AMBIENTAL

PLAN ESPECIAL DE PROTECCION EN REDACCION
P. E. PROTECCION AREA CENTRO. Limite
 B.I.C.
 A1
 A2
 B

P. G. O. U. DE GRANADA
 1.01 NIVEL 1.- PROTECCION MONUMENTAL
 2.02 NIVEL 2.- PROTECCION INTEGRAL
 3.03 NIVEL 3.- PROTECCION ESTRUCTURAL
 4.04 NIVEL 4.- PROTECCION AMBIENTAL
 5.05 CONJUNTOS URBANOS DE INTERES
 6.06 OTROS ELEMENTOS DE INTERES
 7.07 JARDINES DE CARACTER SINGULAR

DELIMITACIONES VIGENTES DE CONJUNTO HISTORICO
 CONJUNTO HISTORICO ALHAMBRA
 CONJUNTO HISTORICO DE GRANADA

P. E. SAN MATIAS. Limite
 NOTA: El catálogo del P. E. San Matías queda incorporado al Catálogo del P. E. Area Centro en redacción.

NOTA: El Catálogo del P. E. Protección Area Centro entrará en vigor con su aprobación definitiva. Hasta tanto, será de aplicación el régimen transitorio establecido por el presente P.G.O.U. de Granada con la siguiente estimación de niveles para el Catálogo del Patrimonio Arquitectónico

NIVELES CATALOGO P. E. A. CENTRO
 B.I.C.
 A1
 A2
 B
NIVELES CATALOGO DEL P.G.O.U.
 NIVEL 1.- PROTECCION MONUMENTAL
 NIVEL 2.- PROTECCION INTEGRAL
 NIVEL 3.- PROTECCION ESTRUCTURAL
 NIVEL 4.- PROTECCION AMBIENTAL

AYUNTAMIENTO DE GRANADA
CATALOGO
TEXTO REFUNDIDO
 ESCALA 1 : 2.000
 DICIEMBRE 2001



plan general de ordenación urbana de granada